

Emissions- und Kotierungsprospekt vom 31. März 2014

allreal

holding

Emissions- und Kotierungsprospekt vom 31. März 2014

1.25%-Anleihe 2014–2019 von CHF 125 000 000 (auch «Anleihe»)

Firma und Sitz der Emittentin	Allreal Holding AG, Grabenstrasse 25, CH-6340 Baar («Allreal», die «Gesellschaft» oder die «Emittentin»)
Verzinsung	1.25% p.a., zahlbar jährlich am 2. April, erstmalig am 2. April 2015
Emissionspreis	Die Joint Lead Managers haben die Anleihe zum Preis von 100.486% des Nennwerts (abzüglich Kommissionen) fest übernommen.
Platzierungspreis	Abhängig von der Nachfrage (auch während der Zeichnungsfrist).
Laufzeit	5 Jahre, fest
Liberierung/Lieferung	2. April 2014
Rückzahlung	2. April 2019, zum Nennwert
Aufstockungsmöglichkeit	Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit ohne Zustimmung der Obligationäre den Betrag dieser Anleihe durch Ausgabe weiterer, mit dieser Basisbranche fungibler Obligationen zu erhöhen.
Stückelung	CHF 5 000 nominal und ein Mehrfaches davon (die «Obligationen»).
Verbriefung	Bucheffekten auf Basis von Wertrechten; dem Investor wird kein Recht auf Aushändigung einer Einzelurkunde eingeräumt.
Zusicherungen	Pari-Passu-Klausel, Negativklausel mit Ausnahmen, Cross-Default-Klausel mit Ausnahmen, Kontrollwechselklausel.
Kotierung	Die Kotierung wird an der SIX Swiss Exchange gemäss «Standard für An- leihen» beantragt. Die provisorische Zulassung erfolgt am 31. März 2014. Der letzte Handelstag ist der 28. März 2019.
Zahlstelle	UBS AG
Anwendbares Recht und Gerichtsstand	Anleihensbedingungen, Modalitäten und Form der Anleihe unterstehen Schweizer Recht. Der Gerichtsstand ist Zürich 1.
Verkaufsbeschränkungen	Insbesondere USA, U.S. Persons, United Kingdom und EEA
Valorennummer/ISIN/Ticker	23427444/CH0234274444/ALL14

Joint Lead Managers

UBS Investment Bank

Credit Suisse

Generelle Informationen für den Investor

Die Anleihe untersteht Schweizer Recht, Gerichtsstand ist Zürich 1.

Kopien dieses Emissions- und Kotierungsprospekts können spesenfrei bei UBS AG, Prospectus Library, Postfach, CH-8098 Zürich, Schweiz, per Telefon +41 44 239 47 03, per Fax +41 44 239 69 14 oder per E-Mail «swiss-prospectus@ubs.com» bestellt werden.

Dieser Emissions- und Kotierungsprospekt enthält Angaben, die der Information hinsichtlich der Emittentin und der Obligationen dienen sollen. Dieser Emissions- und Kotierungsprospekt stellt weder eine Offerte für noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf dieser Obligationen dar.

Die im Emissions- und Kotierungsprospekt enthaltenen Informationen, welche die Emittentin betreffen, sind in allen materiell wichtigen Aspekten korrekt und nicht irreführend.

Niemand ist berechtigt, bezüglich dieser Obligationen Informationen zu geben oder Angaben zu machen, die nicht in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt aufgeführt sind. Sollte dies gleichwohl geschehen, dürfen derartige Informationen oder Angaben nicht als von der Emittentin oder von den Joint Lead Managers genehmigt gelten.

Sowohl die Ausgabe dieses Emissions- und Kotierungsprospekts als auch die Offerte oder der Verkauf dieser Obligationen können in gewissen Jurisdiktionen gesetzlichen Beschränkungen unterliegen. Personen, die in den Besitz dieses Emissions- und Kotierungsprospekts gelangen, sind durch die Emittentin und die Joint Lead Managers aufgefordert, sich eigenständig über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu beachten.

Hinweis: Bei den an der Emission und Platzierung dieser Anleihe beteiligten Finanzinstituten handelt es sich um Banken, welche direkt oder indirekt mit der Emittentin Finanzierungen und/oder andere Bankgeschäfte getätigt haben bzw. solche tätigen können, welche hier nicht offengelegt sind.

Inhaltsverzeichnis

2	Generelle Informationen für den Investor
3	Inhaltsverzeichnis
4	Verkaufsbeschränkungen
7	Angaben zur Emission
8	Angaben zur Gesellschaft
12	Geschäftstätigkeit
14	Organe
18	Negativbestätigung
19	Verantwortlichkeit für den Emissions- und Kotierungsprospekt
20	Anlehensbedingungen
29	Index zur finanziellen Berichterstattung

Verkaufsbeschränkungen

United States of America

The Bonds are issued in bearer form and have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the «Securities Act») and may not be offered or sold within the United States of America (the «United States») or to, or for the account or benefit of, U.S. persons, except pursuant to an exemption from, or in a transaction not subject to, the registration requirements of the Securities Act.

- (A) The Issuer and the Syndicate Banks have offered or sold the Bonds, and will offer and sell the Bonds (i) allotted to them for distribution at anytime and (ii) acquired otherwise until 12 May 2014 (40 days after the Payment Date) (the «Restricted Period»), only in accordance with Rule 903 of Regulation S under the Securities Act.

Terms used in this paragraph (A) have the meanings given to them by Regulation S.

Accordingly, neither the Issuer, the Syndicate Banks and their affiliates nor any persons acting on their behalf have engaged or will engage in any directed selling efforts with respect to the Bonds, and they have complied and will comply with the offering restrictions requirement of Regulation S. The said Syndicate Banks have agreed that, at or prior to confirmation of sale of the Bonds, they will have sent to each distributor, dealer or person receiving a selling concession, fee or other remuneration that purchases Bonds from them during the Restricted Period, a notice to substantially the following effect:

«The Bonds covered hereby have not been registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the «Securities Act») and may not be offered and sold within the United States of America or to, or for the account or benefit of U.S. persons (i) allotted to the Banks as part of their original distribution at any time and (ii) otherwise acquired until 12 May 2014 except in either case in accordance with Regulation S under the Securities Act. Terms used above have the meanings given to them by Regulation S.»

- (B) The Syndicate Banks have not entered and will not enter into any contractual arrangement (other than the bond purchase and paying agency agreement dated 31 March 2014) with respect to the distribution or delivery of the Bonds, except with their affiliates or with the prior written consent of the Issuer.

- (C) In addition, the Syndicate Banks:

- (1) except to the extent permitted under U.S. Treas. Reg. §1.163-5(c)(2)(i)(D) (the «D Rules»), (a) have neither offered to sell nor sold, and during the Restricted Period will neither offer to sell nor sell, the Bonds in bearer form to a person who is within the United States or its possessions or to a U.S. person, and (b) have not delivered and will not deliver, within the United States or its possessions, any Bonds in definitive bearer form that may be sold during the restricted period;

- (2) represent and agree that they have, and throughout the restricted period will have, in effect procedures reasonably designed to ensure that their employees or agents who are directly engaged in selling the Bonds in bearer form are aware that such Bonds may not be offered or sold during the restricted period to a person who is within the United States or its possessions, or to a U.S. person, except as permitted by the D Rules;
- (3) if one or more of the Syndicate Banks is a U.S. person, each such Syndicate Bank represents that it is acquiring the Bonds in bearer form for the purposes of resale in connection with the original issuance of the Bonds and if it retains the Bonds in bearer form for its own account, it will only do so in accordance with the requirements of U.S. Treas. Reg. §1.163-5(c)(2)(i)(D)(6); and
- (4) with respect to each affiliate that acquires from the Syndicate Banks the Bonds in bearer form for the purpose of offering or selling such Bonds during the Restricted Period, each such Syndicate Bank repeats and confirms the representations and agreements contained in clauses (1), (2), and (3) on behalf of such affiliate,

Terms used in this paragraph (C) have the meanings given to them by the U.S. Internal Revenue Code and the regulations thereunder, including the D Rules.

European Economic Area

Each Syndicate Bank has represented and agreed that it has not offered and will not offer any Bonds to persons in any Member State of the European Economic Area, except that it may offer Bonds in any Member State:

- (a) at any time to a legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Directive¹; or
- (b) in any circumstances which do not require the publication by the Issuer of a prospectus pursuant to Article 3(2) of the Prospectus Directive.

For the purposes of this provision, the expression «offer» in relation to any Bonds in any Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the Bonds to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the Bonds, as the same may be varied in that Member State by any measure implementing the Prospectus Directive in that Member State.

¹ Prospectus Directive means Directive 2003/71/EC as amended by Directive 2010/73/EC

United Kingdom

Each Syndicate Bank represents and agrees that (i) it has not offered or sold and, prior to the date six months after the date of the issue of the Bonds, will not offer or sell any Bonds to persons in the United Kingdom except to persons whose ordinary activities involve them in acquiring, holding, managing or disposing of investments (as principal or agent) for the purpose of their business or otherwise in circumstances which have not resulted and will not result in an offer to the public in the United Kingdom within the meaning of the Public Offers of Securities Regulations 1995; (ii) it has complied and will comply with all applicable provisions of the Financial Services and Markets Act 2000 (the «FSMA») with respect to anything done by it in relation to the Bonds in, from or otherwise involving the United Kingdom; and (iii) it has only communicated or caused to be communicated and it will only communicate or cause to be communicated any invitation or inducement to engage in investment activity (within the meaning of section 21 of the FSMA) received by it in connection with the issue or sale of such Bonds in circumstances in which section 21(1) of the FSMA does not apply to the Issuer.

Angaben zur Emission

Emissionsbeschluss/Festübernahmen und Platzierung

Gemäss dem Beschluss des Verwaltungsrats der Allreal Holding AG (die «Emittentin») vom 3. März 2014 sowie gestützt auf den zwischen der Emittentin und der UBS AG, handelnd durch ihren Unternehmensbereich UBS Investment Bank (die «UBS») und der Credit Suisse AG (zusammen «Joint Lead Managers») abgeschlossenen Anleihevertrags vom 31. März 2014, begibt die Emittentin eine 1.25%-Anleihe 2014–2019 (die «Anleihe») von CHF 125 000 000 (die «Basistranche») verzinslich vom 2. April 2014 an und überlässt diese den Joint Lead Managers, welche die Basistranche zum Preis von 100.486% des Nennwerts (abzüglich Kommissionen) fest übernehmen und zu Marktpreisen öffentlich platzieren. Die Joint Lead Managers behalten sich das Recht vor, die Anleihe teilweise oder gesamthaft auf ihren Eigenbestand zu nehmen.

Verwendung des Nettoerlöses

Die Emittentin erwartet einen Nettoerlös aus dem Verkauf dieser Anleihe (Basistranche) von CHF 124.6 Mio., nach Abzug von Kommissionen, Steuern und Kosten, welche die UBS namens und für Rechnung der Joint Lead Managers mit Valuta 2. April 2014 zugunsten der Emittentin liberiert. Allreal beabsichtigt, diesen Nettoerlös zum Erwerb zusätzlicher Geschäfts- und Wohnliegenschaften, ganzer Liegenschaftenportfolios sowie zur Finanzierung von Eigenprojekten entsprechend ihrer Anlage- und Finanzierungsrichtlinien sowie zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten zu verwenden. Bis zur vollständigen Investition der Mittel soll die überschüssige Liquidität zur Rückzahlung von anderem kurzfristigen, verzinslichen Fremdkapital verwendet werden.

Für die Joint Lead Managers besteht keine Verantwortung oder Pflicht, sich mit der zweckgemässen Verwendung des Nettoerlöses zu befassen.

Anerkannter Vertreter

In Übereinstimmung mit Artikel 43 des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange hat die Emittentin die UBS zu ihrem Vertreter bezüglich der Kotierung der Anleihe an der SIX Swiss Exchange ernannt.

Abgaben und Steuern

Die in der Schweiz auf der Emission dieser Anleihe anfallende Emissionsgebühr der SIX Swiss Exchange von 0.01% des Nennwerts wird von der Emittentin übernommen. Die jährlichen Zinszahlungen unterliegen der Verrechnungssteuer von derzeit 35%, welche bei Fälligkeit in Abzug gebracht und von der Emittentin zugunsten der Eidgenössischen Steuerverwaltung abgeführt wird.

Mitteilungen

Die Publikation von Mitteilungen erfolgt in elektronischer Form auf der Website der SIX Swiss Exchange unter der Rubrik «Offizielle Mitteilungen» (derzeit http://www.six-swiss-exchange.com/bonds/issuers/official_notices/search_de.html).

Angaben zur Gesellschaft

Konzernstruktur

Die gesellschaftsrechtliche Struktur der Emittentin stellt sich aktuell wie folgt dar:

Allreal
Holding AG
Baar

Allreal Home AG Zürich	Allreal Office AG Zürich	Allreal Toni AG Zürich	Allreal Vulkan AG Zürich	Allreal West AG Zürich	Apalux AG Zürich	Allreal Finanz AG Baar
Allreal Generalunternehmung AG Zürich	Hammertor AG Cham	Hammer Retex AG Cham				

Firma	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligungsquote in %
Allreal Home AG	Zürich	26.52	100.00
Allreal Office AG	Zürich	150.00	100.00
Allreal Toni AG	Zürich	70.00	100.00
Allreal Vulkan AG	Zürich	50.00	100.00
Allreal West AG	Zürich	20.00	100.00
Apalux AG	Zürich	0.90	100.00
Allreal Finanz AG	Baar	100.50	100.00
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	10.00	100.00
Hammertor AG	Cham	0.10	100.00
Hammer Retex AG	Cham	0.50	100.00

Bei sämtlichen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften, welche zu 100% in den Konsolidierungskreis der Konzernrechnung miteinbezogen werden.

Gründung, Dauer und Sitz

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Recht (Art. 620 ff. OR). Sie wurde unter der Firma Casa Holding AG (Casa Holding SA, Casa Holding Ltd) am 7. Mai 1999 auf unbestimmte Zeit gegründet und am 17. Mai 1999 in das Handelsregister des Kantons Zug unter der Registernummer CH-170.3.022.869-8 (seit 11. Dezember 2013 CHE-101.079.312) eingetragen. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 14. Juli 1999 wurde die Gesellschaft in Allreal Holding AG (Allreal Holding SA, Allreal Holding Ltd) umfirmiert. Der Sitz der Gesellschaft wurde durch Generalversammlungsbeschluss vom 21. März 2002 von Zug an die Zugerstrasse 50 in 6340 Baar verlegt. Seit 30. August 2004 hat die Gesellschaft ihren Sitz an der Grabenstrasse 25 in 6340 Baar.

Gesellschaftszweck

Art. 2 der Statuten der Gesellschaft umschreibt den Gesellschaftszweck wie folgt:

Der Zweck der Gesellschaft besteht im (direkten und indirekten) Erwerb, Halten und Verkauf von Geschäftsliegenschaften, Wohnliegenschaften und Grundstücken sowie von Beteiligungen an Gesellschaften, die im Immobilienbereich tätig sind.

Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmungen beteiligen, Tochtergesellschaften und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten und ausserdem alle Rechtshandlungen vornehmen, die der Zweck der Gesellschaft mit sich bringen kann oder die geeignet sind, ihre Entwicklung oder diejenige von Gruppengesellschaften zu fördern.

Des Weiteren kann die Gesellschaft direkt oder indirekt an Konzernfinanzierungen teilnehmen, insbesondere indem sie ihren Gruppengesellschaften Kredite gewährt oder für deren Verbindlichkeiten gegenüber Dritten Garantien, Bürgschaften oder andere Sicherheiten aller Art gewährt, auch wenn diese Kredite oder Sicherheiten im ausschliesslichen Interesse ihrer Gruppengesellschaften liegen und unentgeltlich gewährt werden.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft entspricht dem Kalenderjahr.

Revisionsstelle

Revisionsstelle von Allreal ist seit dem Geschäftsjahr 2013 Ernst & Young AG, Maagplatz 1, Postfach, 8010 Zürich. Die Generalversammlung wählte für die Geschäftsjahre 2004 bis 2012 KPMG AG, Badenerstrasse 172, Postfach, 8026 Zürich, als Revisionsstelle, die im Sinne einer guten Corporate Governance nach neun Jahren abgelöst wurde. Alle Konzerngesellschaften unterstehen der ordentlichen Revision.

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen an die Aktionäre werden mit der Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt wirksam. Der Verwaltungsrat kann zusätzliche Publikationsorgane für die Veröffentlichung von Bekanntmachungen an die Aktionäre bestimmen. Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der SIX Swiss Exchange erfolgen in Übereinstimmung mit dem Kotierungsreglement.

Aktienkapital

Per 31. März 2014 beträgt das Aktienkapital der Gesellschaft CHF 797 091 450 und ist eingeteilt in 15 941 829 voll einbezahlte Namenaktien zu nominal CHF 50. Die Namenaktien unterstehen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.

Genehmigtes Aktienkapital

Mit Beschluss der Generalversammlung vom 28. März 2014 wurde der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 28. März 2016 um höchstens CHF 100 000 000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 2 000 000 voll zu liberierenden Namenaktien à CHF 50 nominal.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn die neuen Aktien verwendet werden sollen (1) für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, (2) zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen, Immobilien oder neuer Investitionsvorhaben oder (3) für eine internationale Platzierung von Aktien. Aktien, für die Bezugsrechte eingeräumt, aber nicht ausgeübt werden, sind im Interesse der Gesellschaft zu verwenden.

Die Erhöhung kann mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.

Bedingtes Aktienkapital

Bedingtes Aktienkapital zwecks Ausgabe von Optionsrechten (Mitarbeiterbeteiligung)

Die Emittentin verfügte per 31. März 2014 unbefristet über ein bedingtes Aktienkapital von CHF 10 000 000 (200 000 Namenaktien zu nominal CHF 50). Dieses bedingte Aktienkapital wurde mit Beschluss der Generalversammlung vom 23. Februar 2000 geschaffen, wobei das Aktienkapital durch Ausgabe von Optionsrechten erhöht wird, die den Mitarbeitern und den Mitgliedern des Verwaltungsrates der Gesellschaft oder von Konzerngesellschaften gemäss einem vom Verwaltungsrat auszuarbeitenden Plan eingeräumt werden. Dieses bedingte Aktienkapital ist nicht beansprucht.

Bedingtes Aktienkapital zwecks Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten

Per 31. März 2014 verfügte die Gesellschaft des Weiteren über ein bedingtes Aktienkapital von maximal CHF 124 837 750 (maximal 2 496 755 Namenaktien zu nominal CHF 50). Dieses bedingte Aktienkapital wurde mit Beschluss der Generalversammlung vom 31. März 2006 geschaffen, wonach das Aktienkapital unter Ausschluss der Bezugsrechte der Aktionäre durch Ausgabe von höchstens 2 500 000 voll zu liberierenden Namenaktien um den Maximalbetrag von CHF 125 000 000 erhöht wird durch Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten, die in Verbindung mit Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten der Emittentin oder von Konzerngesellschaften eingeräumt werden. Bei der Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten, mit denen Wandel- und/oder Optionsrechte verbunden sind, ist das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen. Zum Bezug der neuen Namenaktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt. Der Erwerb von Namenaktien durch die Ausübung von Wandel- und/oder Optionsrechten sowie jede nachfolgende Übertragung der Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bei der Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder ähnlichen Finanzmarktinstrumenten das Vorwegzeichnungsrecht der Aktionäre zu beschränken oder aufzuheben, falls (1) die Finanzierungsinstrumente mit Wandel- oder Optionsrechten in Zusammenhang mit der Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbes von Unternehmen,

Unternehmensteilen, Beteiligungen, Immobilien oder neuer Investitionsvorhaben ausgegeben werden oder (2) eine Ausgabe durch Festübernahme durch eine Bank oder ein Bankenkonsortium mit anschliessendem öffentlichem Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts als die zu diesem Zeitpunkt am besten geeignete Ausgabeart erscheint, besonders in Bezug auf die Ausgabebedingungen oder den Zeitplan der Transaktion.

Wird das Vorwegzeichnungsrecht durch Beschluss des Verwaltungsrats aufgehoben, gilt, dass (1) Wandelrechte höchstens während 15 Jahren, Optionsrechte höchstens während sieben Jahren ab dem Zeitpunkt der betreffenden Emission ausübbar sein dürfen und (2) die entsprechenden Finanzmarktinstrumente zu den jeweiligen Marktkonditionen auszugeben sind.

Dieses bedingte Aktienkapital hat sich bis 31. März 2014 infolge Wandlungen aus Wandelanleihen um CHF 162 250 auf maximal CHF 124 837 750 reduziert.

Eigene Beteiligungsrechte

Per 31. Dezember 2013 hielt die Emittentin 33 237 eigene Namenaktien, entsprechend 0.21% am Aktienkapital der Gesellschaft.

Auszahlungen an die Aktionäre

Allreal hat für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividende von CHF 5.00 je Namenaktie ausgeschüttet. Für die Geschäftsjahre 2010 bis 2012 hat die Emittentin jeweils CHF 5.50 je Namenaktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen an die Aktionäre ausbezahlt. Für das Geschäftsjahr 2013 hat die ordentliche Generalversammlung vom 28. März 2014 eine solche in gleicher Höhe beschlossen, wobei die Ausschüttung per 4. April 2014 erfolgt.

Geschäftstätigkeit

Als kotiertes Immobilienunternehmen bietet Allreal privaten und institutionellen Investoren eine indirekte Anlage in Schweizer Immobilien und die Beteiligung an einer Generalunternehmung. Es wird eine mit Direktanlagen in Liegenschaften vergleichbare Rendite angestrebt. Die Emittentin richtet die unternehmerischen Aktivitäten auf die Stärkung der Ertragskraft und die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes aus.

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Projektentwicklung und Realisation).

Geschäftsfeld Immobilien

Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des Bestandes an Wohn- und Geschäftsliegenschaften sichern eine langfristig stabile Wertschöpfung. Einzelne Immobilien oder ganze Immobilienportfolios werden gekauft, ertragsoptimiert und – je nach Zielsetzung und Marktlage – gehalten oder verkauft.

Mit Hammer Retex verfügt Allreal über eine vor allem in der Zentralschweiz und im Raum Zürich gut verankerte Liegenschaftenverwaltung, die einen Teil der Renditeliegenschaften verwaltet sowie Leistungen für Dritte erbringt. Darüber hinaus arbeitet Allreal in der Regel mit lokal und regional verankerten Liegenschaftenverwaltungen zusammen.

Zu den weiteren Aktivitäten zählen der Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Realisation für das Geschäftsfeld Generalunternehmung sowie die Beratung von Privatpersonen, Unternehmen und institutionellen Anlegern bei Liegenschaftengeschäften.

Die Anlageliegenschaften von Allreal liegen mehrheitlich in den Wirtschaftszentren der Schweiz, insbesondere im Grossraum Zürich. Das Segment Wohnen soll 20 bis 30% am Total der Mieterträge aufweisen. Allreal verfügt derzeit über das drittgrösste Immobilienportfolio der kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften.

Das Geschäftsfeld Immobilien umfasst weitgehend die Gesellschaften Allreal Home AG (Wohnliegenschaften), Allreal Office AG (Geschäftsliegenschaften), Allreal Toni AG (Toni-Areal in Zürich-West), Allreal Vulkan AG (Geschäftsliegenschaften Vulkanstrasse und Bändliweg in Zürich-Altstetten), Allreal West AG (Escher-Wyss-Areal in Zürich-West), Apalux AG (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) und die Liegenschaftenverwaltungstätigkeiten der Hammer Retex Gruppe.

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erbringt Dienstleistungen in der Projektentwicklung und in der Realisation von Liegenschaften. Das Angebot umfasst von der Marktanalyse über die Planung bis zur Projektgestaltung alle Leistungen, welche für die Realisierung von Neubauten, Umbauten oder Renovationen aus einer Hand benötigt werden. Dabei werden ökonomisch und ökologisch ausgewogene Projekte auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtungsweise entwickelt und realisiert. Diese Dienstleistungen erbringt das Geschäftsfeld Generalunternehmung für Dritte, auf Rechnung des Geschäftsfelds Generalunternehmung (Weiterverkauf) oder auf Rechnung des Geschäftsfelds Immobilien (Anlageliegenschaften im Bau).

Die Generalunternehmung ist vorwiegend in der Deutschschweiz tätig und führt Projekte unabhängig von ihrem Standort aus. Der Schwerpunkt der Tätigkeiten liegt im Grossraum Zürich. Über die Filialen in Basel, Bern, Cham und St. Gallen wird die Tätigkeit auf andere wirtschaftlich interessante geografische Zielmärkte ausgeweitet. Sie gehört zu den grössten Generalunternehmungen in der Schweiz.

Die Allreal Generalunternehmung AG entspricht weitgehend zusammen mit den Generalunternehmertätigkeiten der Hammer Retex Gruppe dem Geschäftsfeld Generalunternehmung.

Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Weder gegen die Emittentin noch gegen eine ihrer Tochtergesellschaften sind per 31. März 2014 Rechtsfälle pendent, die geeignet sind, die Vermögens-, Ertrags- oder Finanzlage massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

Mit Urteil des Bundesgerichts vom 5. Oktober 2012 wurde der inzwischen per 31. Dezember 2012 liquidierten Betriebsstätte der Allreal Finanz AG auf den Cayman Islands eine unbeschränkte Steuerpflicht in der Schweiz zugewiesen. Das Bundesgericht hat für weitere Abklärungen den Fall an das Verwaltungsgericht des Kantons Zug (Vorinstanz) zurückgewiesen. Bis zum 31. März 2014 ist noch kein Entscheid erfolgt. Nach Auffassung der Emittentin bestehen für diesen Sachverhalt ausreichende Steuerrückstellungen.

Aktuelle Geschäftsentwicklung

Basierend auf dem Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 28. März 2014 wird eine Auszahlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 5.50 pro Namenaktie per 4. April 2014 geleistet. Die totale Ausschüttung wird maximal CHF 87.7 Mio. betragen und das konsolidierte Eigenkapital um diesen Betrag reduzieren.

Im Übrigen sind seit dem 31. Dezember 2013 keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftsentwicklung der Emittentin eingetreten.

Organe

Die folgende Tabelle enthält Informationen zu den Mitgliedern des Verwaltungsrats der Gesellschaft, die alle Wohnsitz in der Schweiz haben.

Die Geschäftsadresse der Mitglieder der Organe ist die Adresse der Emittentin.

Verwaltungsrat

Dr. Thomas Lustenberger (*1951, CH) Präsident, Mitglied seit 1999	Dr. Ralph-Thomas Honegger (*1959, CH) Vizepräsident, Mitglied seit 2012	Albert Leiser (*1957, CH) Mitglied seit 2005
Dr. iur., LL.M.	Dr. rer. pol.	Eidg. diplomierter Immobilienreuhänder
Seit 1980 Partner in der Rechtsanwaltskanzlei Meyerlustenberger Lachenal, Zürich	Seit 2002 Bereichsleiter Anlagen (CIO) und Mitglied der Geschäftsleitung der Helvetia Gruppe (bis 2005 Helvetia Patria Gruppe)	Seit 2004 Direktor der Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich
VR-Mitglied Calida Holding AG, Oberkirch (Präsident), sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften	1996–2001 Verschiedene leitende Funktionen bei Helvetia Patria Versicherungen und Mitglied der Geschäftsleitung Schweiz	1999–2004 Bereichsleiter Liegenschaften und Hypotheken der Rentenanstalt/Swiss Life
	1987–1995 Verschiedene leitende Funktionen bei Patria Versicherungen	1994–1998 Verschiedene leitende Funktionen bei Rentenanstalt/Swiss Life
		1977–1994 Tätigkeit bei verschiedenen Immobilienunternehmen
		VR-Mitglied dreier nicht kotierter Gesellschaften
		Mitglied und Delegierter SVIT Zürich
		Gemeinderat der Stadt Zürich

Olivier Steimer (*1955, CH) Mitglied seit 2013	Peter Spuhler (*1959, CH) Mitglied seit 2013	Bruno Bettoni (*1949, CH) Mitglied seit 2014
lic. iur	Seit 1989 Inhaber, Präsident des Verwaltungsrates und CEO der Stadler Rail Group	Seit 1999 Vorsitzender der Allreal Gruppenleitung
Seit 2002 Präsident des Verwaltungsrates der Banque Cantonale Vaudoise	VR-Mitglied Rieter Holding AG, Winterthur; Autoneum Holding AG, Winterthur	1995–1999 Geschäftsführer der Oerlikon-Bührle Immobilien AG
2001–2002 CEO Private Banking International der Credit Suisse Group	VR-Mitglied Aebi Schmidt Holding AG (Präsident), Frauenfeld; Gleisag Gleis- und Tiefbau AG (Präsident), Goldach; Walo Bertschinger AG, Zürich, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften	1983–1995 Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG
1997–2001 Mitglied der Geschäftsleitung Private Banking der Credit Suisse Group	Mitglied LITRA (Vize-Präsident), Bern, sowie zahlreicher weiterer Institutionen	1973–1982 Verschiedene Funktionen bei der Oerlikon-Bührle Immobilien AG
1983–1996 Verschiedene Funktionen bei der Credit Suisse Group/Schweizerische Kreditanstalt		
VR-Mitglied Schweizerische Bundesbahnen SBB AG (Vizepräsident), Bern; ACE Limited, Zürich, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften		
Bankrat Schweizerische Nationalbank SNB (Vizepräsident), Zürich + Bern		
Mitglied ETH-Rat, Zürich; Stiftungsrat Swiss Finance Institute (Präsident), Zürich; Mitglied Vorstandsausschuss Economiesuisse, Zürich, sowie Funktionen bei zahlreichen weiteren Institutionen		

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft sind mit Ausnahme von Bruno Bettoni nicht exekutiv bei Allreal tätig und haben mit Ausnahme der vorerwähnten Mandate insbesondere keine amtlichen oder politischen Funktionen inne. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hatte mit Ausnahme von Bruno Bettoni in der Vergangenheit operative Geschäftsleitungsfunktionen innerhalb von Allreal. Es bestehen zwei Verwaltungsratsausschüsse (Risk and Audit-Ausschuss und Nominierungs- und Entschädigungsausschuss). Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von einem Jahr bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Die folgende Tabelle enthält Informationen zu den Mitgliedern der Gruppenleitung der Gesellschaft, die alle Wohnsitz in der Schweiz haben.

Gruppenleitung

Bruno Bettoni [*1949, CH] Vorsitzender der Gruppenleitung seit 1999	Hans Engel [*1955, CH] Leiter Investitionen, Mitglied der Gruppenleitung seit 1999	Roger Herzog [*1972, CH] Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung seit 2004
1995–1999 Geschäftsführer der Oerlikon-Bührle Immobilien AG	Eidg. diplomierter Immobilientreuhänder	Betr. oec. HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer
1983–1995 Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG	1987–1999 Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG	2003 Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Leiter Rechnungswesen
1973 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Projektleiter	1981 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Spezialist für Vertragswesen sowie für den Kauf, Verkauf und die Entwicklung von Liegenschaften	1998–2003 PricewaterhouseCoopers, Manager Wirtschafts- prüfung und -beratung
Lehre als Hochbauzeichner	1974–1980 Urkunds-, Konkurs- und Grundbuchbeamter in zwei Notariaten im Kanton Zürich	1995–1998 Zürcher HWV, Ausbildung zum Betriebs- ökonom
Zusatzlehre als Maurer	Kaufmännische Lehre	1988–1995 Schweiz. Kreditanstalt, Mitarbeiter Devisen- handel und kommerzielle Kredite
SKU-Lehrgang für ganzheitliche Unternehmensführung	Diverse berufsbezogene Weiterbildungskurse	Kaufmännische Lehre
Diverse betriebswirtschaftliche Weiterbildungskurse		

Alain Paratte (*1964, CH) Leiter Immobilien, Mitglied der Gruppenleitung seit 2013	Nigel Woolfson (*1958, CH) Leiter Projektentwicklung, Mitglied der Gruppenleitung seit 2013	Raymond Cron (*1959, CH) Leiter Realisation, Mitglied der Gruppenleitung seit 2013
Dipl. Arch. ETH/SIA, NDS ETH in Gesamtleitung von Bauten	Dipl. Bauökonom und dipl. Raumplaner, MBA	Dipl. Bau-Ing. ETH/SIA, NDS Technische Betriebswissenschaften
2009 Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Leiter Portfoliomanagement	2006 Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Teamleiter Projektentwicklung	2013 Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Spartenleiter Realisation
2003–2009 Pensimo Management AG, Portfoliomanager Immobilien-Anlagestiftung Turidomus	1994–2006 Karl Steiner AG, Bereichsleiter Projektentwicklung	2008–2013 Orascom Development Holding AG, COO
1998–2003 Projektentwickler bei der Oerlikon-Bührle Immobilien AG/ Allreal Generalunternehmung AG	1989–1993 Steigerpartner Architekten AG, Mitarbeiter Projektleitung und Immobilienberatung	2004–2008 Bundesamt für Zivilluftfahrt, Direktor
1996–1998 ETH Zürich, Nachdiplomstudium in Gesamtleitung von Bauten	1986–1989 Suter + Suter, Mitarbeiter Immobilienberatung und Projektentwicklung	1989–2004 Batigroup Holding AG und Vorgängerfirmen, Mitglied der Gruppenleitung
1992–1996 Planpartner AG, Mitarbeiter Raumplanung	1982–1986 South African Transport Services, Mitarbeiter Bauökonomie und Projektentwicklung	VR-Mitglied nicht kotierter Gesellschaften

Die Mitglieder der Gruppenleitung haben mit Ausnahme der vorerwähnten Mandate sowie als VR-Mitglieder von Allreal-Tochtergesellschaften keine weiteren solchen Ämter inne und üben mit Ausnahme der offengelegten Mandate keine amtlichen Funktionen oder politischen Ämter aus.

Zeichnungsberechtigung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zeichnen kollektiv zu zweien für die Gesellschaft.

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Externer Liegenschaftenschätzer

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Negativbestätigung

Mit Ausnahme der in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt erwähnten Aktivitäten sind seit dem Stichtag des letzten Geschäftsjahres per 31. Dezember 2013 keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Emittentin eingetreten.

Verantwortlichkeit für den Emissions- und Kotierungsprospekt

Die Gesellschaft übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissions- und Kotierungsprospekts gemäss Schema E, Ziff. 4 des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange und erklärt, dass ihres Wissens die in diesem Emissions- und Kotierungsprospekt enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Allreal Holding AG

Baar, 31. März 2014

Anleiensbedingungen

1. Nennwert/Stückelung

Die 1.25% Anleihe 2014–2019 (die «Anleihe») wird in einem Betrag von CHF 125 000 000 Nennwert (die «Basisranche») ausgegeben und ist eingeteilt in auf den Inhaber (der «Obligationär») lautende Obligationen von CHF 5000 Nennwert und einem Mehrfachen davon (die «Obligationen»).

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Gesamtbetrag der Basisranche jederzeit durch Ausgabe weiterer Obligationen, die mit den Obligationen der Basisranche fungibel sind (insbesondere hinsichtlich der Anleiensbedingungen, der Valorenummer oder sonstiger Wertschriftenkennnummern, der Endfälligkeit und des Zinssatzes), aufzustocken (die «Aufstockungstranche(n)»).

2. Nennwert, Form, Druck und Aushändigung von Obligationen

Der Gesamtbetrag der Anleihe von CHF 125 000 000 (einhundertfünfundzwanzig Millionen Schweizer Franken) ist eingeteilt in Obligationen von CHF 5000 Nennwert.

Die Obligationen werden in unverbriefter Form als Wertrechte gemäss Artikel 973c des Schweizerischen Obligationenrechts ausgegeben.

Die Wertrechte entstehen, indem die Emittentin diese in ein von ihr geführtes Wertrechtbuch einträgt. Die Wertrechte werden dann ins Hauptregister der SIX SIS AG oder einer anderen in der Schweiz von der SIX Swiss Exchange AG anerkannten Verwahrungsstelle («SIX SIS AG» oder «Verwahrungsstelle») eingetragen. Mit dem Eintrag ins Hauptregister der Verwahrungsstelle und der Gutschrift im Effektenkonto einer oder mehrerer Teilnehmer der Verwahrungsstelle werden die Obligationen zu Bucheffekten («Bucheffekten») gemäss den Bestimmungen des Bucheffektengesetzes.

Solange die Obligationen Bucheffekten darstellen, wird über diese in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bucheffektengesetzes verfügt, d.h. durch Gutschrift der zu übertragenden Obligationen in einem Effektenkonto des Empfängers.

Weder die Emittentin noch die Inhaber haben das Recht, die Umwandlung der Wertrechte in Wertpapiere oder eine Globalurkunde bzw. die Ausfertigung von Wertpapieren oder einer Globalurkunde zu verlangen oder zu veranlassen.

Die Unterlagen der Verwahrungsstelle bestimmen die Anzahl Obligationen, welche durch jeden Teilnehmer der Verwahrungsstelle gehalten wird. In Bezug auf Obligationen, die Bucheffekten darstellen, gelten diejenigen Personen als Inhaber («Inhaber») der Obligationen, welche die Obligationen in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in einem Effektenkonto halten.

Obligationen werden nur dann physisch ausgeliefert, wenn sie in Wertpapieren verbrieft werden. Einzig die Hauptzahlstelle (derzeit UBS AG) hat das Recht, den Druck aller (aber nicht nur eines Teils der) Obligationen

zu beschliessen, wenn dies nach dem Ermessen der Hauptzahlstelle notwendig oder nützlich ist. Beschliesst die Hauptzahlstelle den Druck und die Auslieferung von Wertpapieren, entstehen dem Inhaber dadurch keine Kosten. Bei Auslieferung der Wertpapiere werden die Wertrechte durch die Emittentin unverzüglich aus dem Wertrechtbuch gestrichen und die Wertpapiere den Inhabern gegen Löschung der Bucheffekten in ihrem Effektenkonto ausgeliefert.

3. Verzinsung

Die Obligationen sind ab 2. April 2014 (dem «Liberierungsdatum») zum Satz von 1.25% p.a. verzinslich und mit Jahrescoupons (die «Coupons») per 2. April (der «Coupontermin») versehen. Der erste Coupon wird am 2. April 2015 fällig. Die Zinsberechnung basiert auf dem Nennwert und erfolgt auf der Basis eines Kalenderjahres von 360 Tagen zu 12 Monaten von je 30 Tagen.

4. Laufzeit und Rückzahlung

a. Rückzahlung am Fälligkeitsdatum

Die Obligationen haben eine feste Laufzeit von fünf (5) Jahren. Die Emittentin verpflichtet sich, die Obligationen ohne vorherige Fälligkeitstellung am 2. April 2019 («Endfälligkeit») zum Nennwert zurückzuzahlen. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Obligationen in beliebiger Anzahl zu eigenen Anlage- oder Tilgungszwecken zurückzukaufen. Im Falle von Rückkäufen zu Tilgungszwecken verpflichtet sich die Emittentin, die Hauptzahlstelle spätestens 30 Bankarbeitstage vor der nächstfolgenden Zinsfälligkeit über diese Rückkäufe in Kenntnis zu setzen. Die Hauptzahlstelle wird daraufhin die Reduktion des Nennwertes der Anleihe veranlassen sowie die vorgesehene Tilgung so bald wie möglich gemäss Ziffer 9 dieser Anleihebedingungen bekanntmachen.

b. Vorzeitiges Recht der Emittentin zur Tilgung

Unter Einhaltung einer Frist von mindestens dreissig (30) und maximal sechzig (60) Tagen zur Mitteilung an die Hauptzahlstelle kann die Emittentin die Obligationen jederzeit zwischen Liberierungsdatum und Endfälligkeit gesamthaft, nicht aber teilweise, zum Nennwert zuzüglich allfälliger aufgelaufener Zinsen tilgen, sofern mindestens 85 Prozent des gesamten Nennwerts zum Zeitpunkt der Mitteilung bereits getilgt oder zurückgekauft und vernichtet worden ist. Die Hauptzahlstelle informiert die Obligationäre über eine solche Mitteilung gemäss Ziffer 9 dieser Anleihebedingungen nachstehend.

c. Vorzeitiges Recht der Obligationäre zur Tilgung im Fall eines Kontrollwechsels

Hat ein Kontrollwechsel (gemäss nachstehender Definition) stattgefunden, so hat die Emittentin die Obligationäre über diese Tatsache zu benachrichtigen (die «Kontrollwechselbenachrichtigung»). Die Kontrollwechselbenachrichtigung hat (i) die Obligationäre betreffend ihr Recht zur Tilgung gemäss dieser Anleihebedingungen zu informieren, (ii) das Datum («Kontrollwechseltilgungsdatum») anzugeben, welches nicht mehr als sechzig (60) und nicht weniger als dreissig (30) Tage nach der Kontrollwechselbenachrichtigung liegt und an dem die Obligationen nach Wahl der

Obligationäre getilgt werden (gemäss dieser Anleiensbedingungen), sowie (iii) Angaben betreffend den Kontrollwechsel zu enthalten.

Nach Eintritt eines Kontrollwechsels wird die Emittentin nach Wahl des Obligationärs die Obligation zum Nominalwert zuzüglich allfälliger aufgelaufener Zinsen am Kontrollwechselliquidationsdatum tilgen. Um dieses Recht auszuüben, hat der Obligationär spätestens vierzehn (14) Tage vor dem Kontrollwechselliquidationsdatum bei der bezeichneten Geschäftsstelle eine Tilgungsmitteilung, welche bei jeder Zahlstelle erhältlich ist, ordnungsgemäss ausgefüllt sowie der Hauptzahlstelle genügende Clearing-Anweisungen abzugeben, um den Transfer der entsprechenden Obligationen via SIX SIS AG oder der gegebenenfalls einzelurkundlich verbrieften Obligationen mit noch nicht fälligen Coupons an die angegebene Geschäftsstelle der Hauptzahlstelle zu ermöglichen.

Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn ein Angebot zum Erwerb von Aktien, ob als rechtlich bindendes Angebot formuliert oder nicht, gemacht wird, vorausgesetzt dass (i) ein solches Angebot allen Aktionären oder allen Aktionären, welche das Angebot weder selbst unterbreiten (oder diesen Personen nahestehen) noch aufgrund ihrer Beziehung zu einer oder mehreren Rechtsordnungen vom Angebot ausgeschlossen sind, offensteht und (ii) die Emittentin, nachdem ein solches Angebot in jeder Hinsicht unbedingt geworden oder als unbedingt erklärt worden ist, davon Kenntnis erlangt, dass der Anbieter und/oder die diesem nahestehenden Personen über mehr als fünfzig (50) Prozent der Stimmrechte verfügen, welche gewöhnlich an einer Generalversammlung abgegeben werden, ohne dass es sich dabei um die Gruppe von Aktionären handelt, welche eine Konsortialvereinbarung zur Gewährleistung der schweizerischen Kontrolle der Emittentin abgeschlossen hat, oder ein Ereignis eintritt, welches einen gleichen oder ähnlichen Effekt hat.

In diesen Anleiensbedingungen bedeutet der Begriff «Bankarbeitstag» einen Tag, an welchem die Bankschalter von Geschäftsbanken in Zürich ganztags geöffnet sind und grundsätzlich Zahlungen und Devisenoperationen ausgeführt werden.

Im Fall von gedruckten Einzelurkunden sind die zur Tilgung fälligen Obligationen mit allen dazugehörigen, noch nicht verfallenen Coupons einzureichen. Eingereichte, nicht verfallene Coupons werden vernichtet.

5. Zahlungen/Zahlungsdienst/Verjährung

- a. Die Emittentin verpflichtet sich, die fälligen Coupons und die rückzahlbaren Obligationen spesenfrei, die Coupons unter Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer zugunsten der Couponinhaber bzw. der Obligationäre zu bezahlen. Die fälligen Coupons und die bei Fälligkeit rückzahlbaren Obligationen können bei einer schweizerischen Geschäftsstelle der UBS AG eingelöst werden.

Die Hauptzahlstelle ist berechtigt, weitere Banken als Zahlstellen zu bezeichnen. Ist der Verfalltag kein Bankarbeitstag, werden die für den Anleihendienst erforderlichen Geldbeträge jeweils Valuta nächstfolgenden Bankarbeitstag überwiesen.

- b. Die für den Zahlstellendienst benötigten Mittel wird die Emittentin der Hauptzahlstelle auf den jeweiligen Coupontermin sowie auf die Endfälligkeit hin zugunsten der Couponsinhaber bzw. der Obligationäre zur Verfügung stellen.
- c. Die Verzinsung der Obligationen hört mit dem Tag der Fälligkeit auf. Die Coupons verjähren fünf Jahre und die Obligationen zehn Jahre nach den entsprechenden Fälligkeitsterminen.

6. Status

Die Obligationen und die Coupons stellen direkte, ungesicherte, unbedingte und nicht nachrangige Verpflichtungen der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang (pari passu) mit allen anderen bestehenden und zukünftigen ungesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin.

7. Negativklausel

Eine besondere Sicherheit zugunsten dieser Anleihe wird nicht bestellt. Die Emittentin verpflichtet sich, solange die Obligationen und Coupons ausstehend sind, d.h. bis zu diesem Zeitpunkt, an dem gemäss Ziffern 4 und 5 dieser Anleihensbedingungen alle Beträge an Kapital und Zinsen zugunsten der Obligationäre bezahlt worden sind, keine anderen Anleihen, Schuldverschreibungen, Kassascheine, Notes oder ähnliche Schuldverpflichtungen mit besonderen Sicherheiten auszustatten, ohne diese Anleihe mit gleichen oder gleichwertigen Sicherheiten zu versehen.

Solange die Anleihe ausstehend ist, d.h. bis zu diesem Zeitpunkt, an dem gemäss Ziffern 4 und 5 dieser Anleihensbedingungen alle Beträge an Kapital und Zinsen zugunsten der Obligationäre bezahlt worden sind, verpflichtet sich die Emittentin, keine Hypotheken, Pfandrechte, Retentionsrechte oder andere Formen einer Belastung zulasten von allen oder von Teilen von gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerten oder Einkünften zu errichten oder ausstehend zu haben, um eine massgebliche Verpflichtung zu sichern oder für massgebliche Verpflichtungen eingegangene Garantien oder Schadloshaltungen zu sichern, ohne diese Anleihe mit gleichen oder gleichwertigen Sicherheiten zu versehen. Vorbehalten bleibt die Gewährung zulässiger Sicherheiten (gemäss nachstehender Definition).

Solange die Anleihe ausstehend ist, d.h. bis zu diesem Zeitpunkt, an dem gemäss Ziffern 4 und 5 dieser Anleihensbedingungen alle Beträge an Kapital und Zinsen zugunsten der Obligationäre bezahlt worden sind, wird die Emittentin ihren Einfluss auf ihre Tochtergesellschaften dahingehend ausüben, dass diese keine Hypotheken, Pfandrechte, Retentionsrechte oder andere Formen einer Belastung zulasten von allen oder von Teilen von gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerten oder Einkünften errichtet oder ausstehend hat, um eine massgebliche Verpflichtung zu sichern oder für massgebliche Verpflichtungen eingegangene Garantien oder Schadloshaltungen zu sichern, ohne diese Anleihe mit gleichen oder gleichwertigen Sicherheiten zu versehen. Vorbehalten bleibt die Gewährung zulässiger Sicherheiten.

Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet «massgebliche Verpflichtung» jede gegenwärtige oder künftige Verpflichtung der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften, eingeschlossen Abnahmeverpflichtungen, Bürgschaften und Garantien. Dies gilt auch dann, wenn diese Verpflichtung mittels Notes, Obligationen, Pfandbriefen, Anleihen oder anderen Wertpapieren besichert oder verbrieft ist, welche zurzeit oder möglicherweise künftig an einer Börse zum Handel zugelassen oder kotiert sind, over-the-counter oder an anderen Wertpapiermärkten gehandelt werden.

Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet eine «zulässige Sicherheit» eine (existierende oder noch zu schaffende) Sicherheit in der Form einer Hypothek, Verpfändung oder in anderer Form einer Belastung oder eines Sicherungsrechts, um massgebliche Verpflichtungen (je nachdem auch zur Absicherung anderer Schulden oder Verpflichtungen) unter der Voraussetzung abzusichern, dass die massgeblichen Verpflichtungen, welche mit der zulässigen Sicherheit besichert werden, gemäss dem letzten veröffentlichten Jahres- oder Halbjahresabschluss der Emittentin nicht mehr als 70% des Marktwertes der Anlage- und Entwicklungsgesellschaften betragen.

8. Verzug

Ungeachtet der Bestimmungen gemäss Ziffer 4 (Laufzeit und Rückzahlung) dieser Anleihebedingungen hat die Hauptzahlstelle das Recht, nicht aber die Pflicht, namens der Obligationäre diese Anleihe zu kündigen und sie zum Nennwert, zuzüglich aufgelaufener Zinsen, vorzeitig fällig und zahlbar zu erklären, falls eines der nachstehenden Ereignisse (je ein «Verzugsfall») eintreten sollte.

- a. Die Emittentin befindet sich mit der Zahlung von Zinsen oder des Gesamtbetrags der Obligationen mehr als 5 Tage ab Fälligkeitstermin im Rückstand;
- b. die Emittentin verletzt irgendeine Bestimmung dieser Anleihebedingungen und hat diesen Mangel innert einer Frist von 15 Tagen nach Empfang einer schriftlichen Anzeige durch die Hauptzahlstelle nicht behoben;
- c. die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften befindet sich mit der Zahlung von Beträgen aufgrund anderweitiger gegenwärtiger oder künftiger Verpflichtungen im Rückstand oder wird zur vorzeitigen Rückzahlung einer anderen Anleihe, Schuldverschreibung, Darlehensschuld oder ähnlichen Schuldverpflichtung verpflichtet, weil eine der entsprechenden Bedingungen verletzt wurde, oder eine Sicherheit betreffend einer solchen Verpflichtung nicht rechtlich durchsetzbar oder eine gewährte Garantie oder Schadloshaltung für eine solche Verpflichtung nicht bei Fälligkeit eingelöst, sofern der Betrag der massgeblichen Verpflichtung(en) den Nominalbetrag von CHF 30 000 000 oder den entsprechenden Gegenwert in einer Fremdwährung übersteigt;
- d. ein zugunsten Dritter von der Emittentin oder einer Tochtergesellschaft errichtetes Sicherungsrecht wird rechtlich durchsetzbar und irgendwel-

che Schritte zur Durchsetzung des Anspruchs sind eingeleitet worden, sofern der Nominalbetrag der betroffenen Verpflichtung(en) den Nominalbetrag von CHF 30 000 000 oder den entsprechenden Gegenwert in einer Fremdwährung übersteigt;

- e. die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften schliesst ein Stillhalte- oder ähnliches Abkommen mit ihren Gläubigern ab, es sei denn, die Obligationäre werden durch den Abschluss eines solchen Abkommens nach Ansicht der Hauptzahlstelle gegenüber den übrigen Gläubigern nicht benachteiligt.

In diesen Anleihebedingungen gilt als «Stillhalte- oder ähnliches Abkommen» jede formelle Vereinbarung, welche die Emittentin aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse mit einem oder mehreren Finanzgläubiger(n) (z.B. Banken) trifft, u.a. mit dem Ziel, dass (jeder) dieser Finanzgläubiger einwilligt, bis zum Ablauf einer für alle an einem solchen Abkommen beteiligten Parteien verbindlich festgelegten Frist unter genau festgelegten Bedingungen auf die Rückzahlung und die Kündigung der Guthaben gegenüber der Emittentin zu verzichten;

- f. die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften ist zahlungsunfähig bzw. droht zahlungsunfähig zu werden, befindet sich im Konkurs, stellt ein Begehren um Konkursaufschub oder Nachlassstundung;
- g. die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften ändert ihre rechtliche oder wirtschaftliche Struktur durch (i) Liquidation, (ii) Veräusserung aller oder nahezu aller Beteiligungen an Tochtergesellschaften, (iii) Fusion bzw. Restrukturierung, soweit die Emittentin oder eine ihrer Tochtergesellschaften nicht überlebende Gesellschaft ist, oder (iv) Änderung des Gesellschaftszweckes bzw. der Gesellschaftstätigkeit, sofern einer der unter (i) bis (iv) genannten Vorgänge einen wesentlichen Einfluss auf die Fähigkeit des Emittenten hat oder haben könnte, ihre gegenwärtigen oder zukünftigen Verpflichtungen aus der Anleihe erfüllen zu können, es sei denn, die Hauptzahlstelle erachte die Situation der Obligationäre zufolge der von der Emittentin als Folge des Eintritts eines oder mehrerer dieser Ereignisse gestellten Sicherheit(en) bzw. getroffenen anderen Massnahmen als ausreichend gesichert;
- h. gemäss der letzten publizierten, in Übereinstimmung mit IFRS erstellten, konsolidierten Bilanz beträgt das Eigenkapital der Emittentin weniger als 35% aller Aktiven.

Für den Fall des Eintretens eines der unter lit. (c) bis (h) erwähnte Fälle hat die Emittentin sich verpflichtet, die Hauptzahlstelle unverzüglich zu benachrichtigen und ihr die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen und Auskünfte umgehend zur Verfügung zu stellen bzw. zu erteilen. Dabei ist die Hauptzahlstelle berechtigt, sich in vollem Umfang auf die ihr von der Emittentin abgegebenen Unterlagen und Erklärungen zu verlassen. Die Hauptzahlstelle ist nicht verpflichtet, selbst Schritte zu unternehmen, um abzuklären, ob ein Ereignis eingetreten ist, das zu einer vorzeitigen Zahlbarstellung der Obligationen und Coupons führt oder führen wird.

Die Hauptzahlstelle kann beim Eintreten einer der vorstehend unter lit. (a) bis (h) erwähnten Fälle die Obligationäre gemäss Artikel 1157 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts zur Beschlussfassung über die Vornahme der Kündigung zu einer Gläubigerversammlung einladen, solange die Hauptzahlstelle diese Kündigung nicht selbst namens der Obligationäre ausgesprochen hat; in diesem Fall tritt der rechtsgültig getroffene Entscheid der Gläubigerversammlung, die Kündigung auszusprechen, an die Stelle des der Hauptzahlstelle gemäss diesen Anleihsbedingungen vorbehaltenen Rechts, die Anleihe namens der Obligationäre zu kündigen. Spricht sich die Gläubigerversammlung gegen eine Kündigung der Anleihe aus, so fällt das Recht zur Vornahme der Kündigung an die Hauptzahlstelle zurück, wobei die Hauptzahlstelle an den negativen Entscheid der Gläubigerversammlung nicht gebunden ist, sofern und soweit neue Umstände vorliegen bzw. bekannt werden, die eine Neubeurteilung des Sachverhalts erfordern.

Die Anleihe, zuzüglich aufgelaufener Zinsen bis zum korrekten Eingang der Mittel gemäss Ziffer 5 dieser Anleihsbedingungen, wird 30 Tage nach Empfang der schriftlichen, von der Hauptzahlstelle an die Emittentin gerichteten Anzeige fällig, ausser wenn der Grund für die Fälligkeitserklärung vorher behoben oder wenn für Kapital und fällige und zukünftige Zinsen nach Ansicht der Hauptzahlstelle angemessene Sicherheit geleistet wird.

9. Bekanntmachungen

Alle diese Anleihe betreffenden Mitteilungen werden durch die Hauptzahlstelle rechtzeitig veranlasst durch elektronische Publikation auf der Website der SIX Swiss Exchange (derzeit http://www.six-swiss-exchange.com/bonds/issuers/official_notices/search_de.html).

10. Kotierung

Die Kotierung dieser Anleihe im Hauptsegment der SIX Swiss Exchange wird durch Vermittlung der Hauptzahlstelle beantragt und bis zum zweiten Bankarbeitstag vor dem Rückzahlungstermin infolge Fälligkeit aufrechterhalten. Fällt das Rückzahlungsdatum auf einen Bankfeiertag, so erfolgt die Aufhebung drei Bankarbeitstag zuvor. Die Aufhebung der Kotierung infolge Endfälligkeit der Anleihe gemäss Ziffer 4 dieser Anleihsbedingungen erfolgt ohne vorherige Bekanntmachung.

11. Ersetzung von einzelurkundlich verbrieften Obligationen (falls gedruckt)

Verlorengegangene, gestohlene, entstellte, beschädigte und zerstörte Obligationen und Coupons können, wenn kraftlos erklärt, bei den Zahlstellen unter Zahlung der entsprechenden Kosten ersetzt werden. Entstellte oder beschädigte Obligationen oder Coupons müssen zurückgegeben werden, bevor neue ausgestellt werden.

12. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Form, Inhalt und Auslegung dieser Anleihsbedingungen unterstehen schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist Zürich 1.

13. Änderung der Anleihsbedingungen

Die Anleihsbedingungen können jederzeit in Übereinkunft zwischen der Emittentin und der Hauptzahlstelle namens der Obligationäre abge-

ändert werden, vorausgesetzt dass diese Änderungen rein formaler, geringfügiger oder technischer Art sind, um einen offenkundigen Irrtum zu korrigieren und die Interessen der Obligationäre nicht in wesentlichem Masse beeinträchtigt werden. Eine solche Änderung der Anleihebedingungen ist für die Obligationäre bindend.

Die Bekanntmachung einer solchen Änderung erfolgt gemäss Ziffer 9 dieser Anleihebedingungen.

14. Schuldübernahme

Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, mit Zustimmung der Hauptzahlstelle, aber ohne Zustimmung der Obligationäre, eine andere Gesellschaft (die «neue Emittentin») für sämtliche Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit dieser Anleihe an die Stelle der Emittentin zu setzen, sofern

- a. die neue Emittentin alle Verpflichtungen der Emittentin aus oder im Zusammenhang mit dieser Anleihe übernimmt und der Hauptzahlstelle nachweist, dass sie alle sich aus oder im Zusammenhang mit dieser Anleihe ergebenden Zahlungsverpflichtungen erfüllen sowie die hierzu erforderlichen Beträge zugunsten der Obligationäre an die Hauptzahlstelle transferieren kann; und
- b. die neue Emittentin eine unbedingte und unwiderrufliche, in Form und Inhalt die Hauptzahlstelle zufriedenstellende Garantie gemäss Art. 111 des Schweizerischen Obligationenrechts hinsichtlich sämtlicher aus dieser Anleihe erwachsenden Verpflichtungen abgegeben hat. Das Garantieerfordernis entfällt, sofern es sich bei der neuen Emittentin um eine mehrheitlich beherrschte Tochtergesellschaft der bisherigen Emittentin handelt.

Im Falle einer Schuldübernahme gilt jede in diesen Anleihebedingungen enthaltene Bezugnahme auf die Emittentin als auch auf die neue Emittentin bezogen.

Eine Schuldübernahme gemäss dieser Ziffer 14 ist gemäss Ziffer 9 dieser Anleihebedingungen zu veröffentlichen.

15. Teilnichtigkeit

Sollten irgendwelche Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieser Anleihebedingungen in Kraft.

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.

Index zur finanziellen Berichterstattung

Konzernrechnung 2013 der Allreal-Gruppe

- F2 Konzerngesamtergebnisrechnung
- F3 Konzernbilanz per 31. Dezember
- F4 Konzerneigenkapitalnachweis
- F5 Konzerngeldflussrechnung
- F6 Segmentinformationen Geschäftsjahr 2013
- F7 Segmentinformationen Geschäftsjahr 2012
- F8 Anhang der Konzernrechnung
- F66 Informationen zum Liegenschaftenportfolio
- F79 Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung
- F81 Bericht des Liegenschaftenschätzers

Jahresrechnung 2013 der Allreal Holding AG

- F88 Erfolgsrechnung
- F88 Bilanz per 31. Dezember
- F89 Anhang
- F97 Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2013	2012 ¹
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3.1	148.5	142.1
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3.3	6.8	4.4
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	3.5	620.6	522.4
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	3.5	293.9	161.9
Diverse Erträge	3.5	1.3	1.0
Betrieblicher Ertrag		1 071.1	831.8
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3.2	-22.3	-19.6
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	3.5	-569.5	-461.4
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	3.5	-260.2	-144.6
Direkter betrieblicher Aufwand		-852.0	-625.6
Personalaufwand	3.6, 3.11	-62.3	-58.3
Übriger Betriebsaufwand	3.7	-13.9	-11.6
Betriebsaufwand		-76.2	-69.9
Aktivierete Eigenleistungen	3.5	24.6	36.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.4	20.0	-0.4
Höherbewertung Renditeliegenschaften	4.1	59.2	32.5
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	4.1	-70.3	-32.8
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	26.7	16.1
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	-7.5	-24.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften		8.1	-8.2
EBITDA		195.6	164.2
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	-0.9	-1.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.5	-1.9	-1.4
Betriebsergebnis (EBIT)		192.8	161.7
Finanzertrag	3.8	1.2	0.3
Finanzaufwand	3.9	-33.4	-34.4
Unternehmensergebnis vor Steuern		160.6	127.6
Steueraufwand	5.1	-38.8	-30.1
Unternehmensergebnis		121.8	97.5
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Bewertung Finanzinstrumente	5.4.4	37.3	9.4
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	5.4.4	-8.2	-2.0
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Personalvorsorge	3.11	2.6	-3.8
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	3.11	-0.6	0.9
Sonstiges Ergebnis		31.1	4.5
Gesamtergebnis		152.9	102.0
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.10	7.66	6.30
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.10	7.34	6.07

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, vgl. Anmerkung 1.3

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	31.12.2013	31.12.2012 ¹	01.01.2012 ¹
Renditeliegenschaften	4.1	2 610.2	2 530.9	2 529.2
Anlageliegenschaften im Bau	4.1	835.6	628.1	421.8
Übrige Sachanlagen	4.3	1.9	2.3	2.4
Finanzanlagen	4.4	14.6	11.9	10.5
Immaterielle Vermögenswerte	4.5	3.8	5.7	0.0
Latente Steuerguthaben	5.1	42.2	48.9	43.0
Anlagevermögen		3 508.3	3 227.8	3 006.9
Entwicklungsliegenschaften	4.2	382.5	594.8	533.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.6	74.4	76.8	85.1
Übrige Forderungen	4.7	4.5	2.9	3.6
Liquide Mittel	4.8	25.0	26.1	71.9
Umlaufvermögen		486.4	700.6	693.6
Aktiven		3 994.7	3 928.4	3 700.5
Aktienkapital	4.9	797.1	797.1	683.2
Kapitalreserven		407.7	495.3	419.2
Eigene Aktien	4.9	-4.3	-1.0	-1.9
Gewinnreserven		768.8	615.9	513.8
Konzerneigenkapital		1 969.3	1 907.3	1 614.3
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	4.10	431.0	409.6	356.0
Rückstellungen für latente Steuern	5.1	155.7	146.0	141.4
Langfristige Rückstellungen	4.11	4.3	3.8	4.2
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	4.12	45.7	76.8	77.4
Langfristiges Fremdkapital		636.7	636.2	579.0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.13	119.6	147.1	120.4
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	4.14	20.3	32.4	18.2
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	5.1	18.5	16.0	19.9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.15	36.6	32.1	36.0
Kurzfristige Rückstellungen	4.11	9.3	3.3	2.7
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	4.10	1 184.4	1 154.0	1 310.0
Kurzfristiges Fremdkapital		1 388.7	1 384.9	1 507.2
Fremdkapital		2 025.4	2 021.1	2 086.2
Passiven		3 994.7	3 928.4	3 700.5

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, vgl. Anmerkung 1.3

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 31. Dezember 2011	683.2	419.2	-1.9	-63.3	83.1	494.0	1 614.3
Anpassung aufgrund Restatement ¹						0.0	0.0
Stand 1. Januar 2012	683.2	419.2	-1.9	-63.3	83.1	494.0	1 614.3
Unternehmensergebnis ¹						97.5	97.5
Bewertung Finanzinstrumente				7.4			7.4
Veränderung Personalvorsorge						-2.9	-2.9
Gesamtergebnis ¹				7.4		94.6	102.0
Kauf eigene Aktien			-38.7				-38.7
Verkauf eigene Aktien			39.5			0.1	39.6
Auszahlung an Aktionäre		-75.0					-75.0
Kapitalerhöhung	113.9	151.1					265.0
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					-7.1	7.1	0.0
Stand 31. Dezember 2012	797.1	495.3	-1.0	-55.9	76.0	595.8	1 907.3
Unternehmensergebnis						121.8	121.8
Bewertung Finanzinstrumente				29.1			29.1
Veränderung Personalvorsorge						2.0	2.0
Gesamtergebnis				29.1		123.8	152.9
Kauf eigene Aktien			-25.2				-25.2
Verkauf eigene Aktien			21.7				21.7
Auszahlung an Aktionäre		-87.6					-87.6
Schaffung Aktien aus Wandelanleihen	0.0	0.0					0.0
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					16.3	-16.3	0.0
Stand 31. Dezember 2013	797.1	407.7	-4.3	-26.8	92.3	703.3	1 969.3

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, vgl. Anmerkung 1.3

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

Weitere Ausführungen zur Bilanzierung von Hedgingreserven und Neubewertungsreserven vgl. 2.2 und 2.9.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2013	2012 ¹
Unternehmensergebnis vor Steuern		160.6	127.6
Nettofinanzaufwand	3.8, 3.9	32.2	34.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	4.1	-8.1	8.2
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	0.9	1.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.5	1.9	1.4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.4	-20.0	0.4
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	3.5	-17.6	-21.2
Aktienbasierte Vergütungen	3.12	0.2	0.2
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	3.11	0.7	0.6
Übrige Positionen		2.0	-0.3
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		93.2	-50.5
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.3	8.8
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		-1.6	0.7
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		6.5	0.2
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-27.5	26.8
Zunahme / (Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		-12.1	14.2
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		5.6	-1.3
Bezahlte Finanzkosten		-36.2	-38.7
Erhaltene Finanzerlöse		1.1	0.3
Bezahlte Steuern		-30.5	-40.4
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		157.6	72.2
Investitionen Renditeliegenschaften	4.1	-8.6	-9.9
Devestitionen Renditeliegenschaften	4.1	216.1	6.9
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	4.1	-321.3	-196.3
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau	4.1	0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	4.3	-0.5	-0.9
Devestitionen übrige Sachanlagen	4.3	0.0	0.0
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel)		0.0	-1.8
Investitionen Finanzanlagen		-3.0	-2.3
Devestitionen Finanzanlagen		1.0	1.1
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-116.3	-203.2
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		620.0	561.8
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-720.4	-667.5
Kapitalerhöhung		0.0	265.0
Emission Obligationenanleihe	4.10	148.9	0.0
Kauf eigene Aktien		-25.2	-38.7
Verkauf eigene Aktien		21.9	39.6
Auszahlung an Aktionäre		-87.6	-75.0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-42.4	85.2
Veränderung liquide Mittel		-1.1	-45.8
Liquide Mittel am 1. Januar	4.8	26.1	71.9
Liquide Mittel am 31. Dezember	4.8	25.0	26.1

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, vgl. Anmerkung 1.3

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2013

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	155.3	915.8	1071.1	0.0	1 071.1
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-4.7	5.3	0.6	-0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-22.3	-829.7	-852.0	0.0	-852.0
Betriebsaufwand	-6.3	-68.8	-75.1	-1.1	-76.2
Aktiviert Eigenleistungen	0.0	24.6	24.6	0.0	24.6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	20.0	0.0	20.0	0.0	20.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	8.1	0.0	8.1	0.0	8.1
EBITDA	150.1	47.2	197.3	-1.7	195.6
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.8	-2.0	-2.8	0.0	-2.8
Betriebsergebnis (EBIT)	149.3	45.2	194.5	-1.7	192.8
Finanzertrag	0.3	0.1	0.4	0.8	1.2
Finanzaufwand	-31.3	-2.1	-33.4	0.0	-33.4
Steueraufwand	-22.9	-14.2	-37.1	-1.7	-38.8
Unternehmensergebnis	95.4	29.0	124.4	-2.6	121.8
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	142.0	47.2	189.2	-1.7	187.5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	141.2	45.2	186.4	-1.7	184.7
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	89.7	29.0	118.7	-2.6	116.1
Operative Marge in Prozent ¹	92.3	40.8	70.7	0.0	70.0
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	155.3	0.0	155.3	0.0	155.3
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	620.6	620.6	0.0	620.6
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	466.4	466.4	0.0	466.4
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	155.3	1087.0	1 242.3	0.0	1 242.3
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-213.0	-213.0	0.0	-213.0
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	155.3	874.0	1 029.3	0.0	1 029.3
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung ²	0.0	40.5	40.5	0.0	40.5
Diverse Erträge	0.0	1.3	1.3	0.0	1.3
Betrieblicher Ertrag	155.3	915.8	1071.1	0.0	1071.1
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 Eigenkapital³	1 779.8	188.3	1 968.1	1.2	1 969.3
Investitionen in Anlagevermögen	337.1	0.5	337.6	0.0	337.6

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 Zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.7

³ 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 Geschäftsjahr 2012¹

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	146.5	685.3	831.8	0.0	831.8
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-4.7	5.3	0.6	-0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-19.6	-606.0 ⁵	-625.6	0.0	-625.6
Betriebsaufwand	-3.6	-65.1	-68.7	-1.2	-69.9
Aktiviert Eigenleistungen	0.0	36.5	36.5	0.0	36.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-0.4	0.0	-0.4	0.0	-0.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-8.2	0.0	-8.2	0.0	-8.2
EBITDA	110.0	56.0	166.0	-1.8	164.2
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.6	-1.9	-2.5	0.0	-2.5
Betriebsergebnis (EBIT)	109.4	54.1	163.5	-1.8	161.7
Finanzertrag	0.1	0.2	0.3	0.0	0.3
Finanzaufwand	-29.6	-4.8	-34.4	0.0	-34.4
Steueraufwand	-14.9	-14.0	-28.9	-1.2	-30.1
Unternehmensergebnis	65.0	35.5	100.5	-3.0	97.5
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	118.2	56.0	174.2	-1.8	172.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	117.6	54.1	171.7	-1.8	169.9
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	72.1	35.5	107.6	-3.0	104.6
Operative Marge in Prozent ²	93.0	46.7	70.9	0.0	70.1
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	146.5	0.0	146.5	0.0	146.5
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	522.4	522.4	0.0	522.4
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	417.2	417.2	0.0	417.2
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	146.5	939.6	1 086.1	0.0	1 086.1
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-153.7	-153.7	0.0	-153.7
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	146.5	785.9	932.4	0.0	932.4
abzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung ³	0.0	-101.6	-101.6	0.0	-101.6
Diverse Erträge	0.0	1.0	1.0	0.0	1.0
Betrieblicher Ertrag	146.5	685.3	831.8	0.0	831.8
Bilanz per 31.12.2012					
Anlagevermögen	3 216.5	11.3	3 227.8	0.0	3 227.8
Umlaufvermögen	10.3	677.8	688.1	12.5	700.6
Total Aktiven	3 226.8	689.1	3 915.9	12.5	3 928.4
Rückstellungen	0.0	7.1	7.1	0.0	7.1
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	95.3	193.1	288.4	0.0	288.4
Finanzverbindlichkeiten	1 357.8	205.8	1 563.6	0.0	1 563.6
Steuerverbindlichkeiten	144.0	7.5	151.5	10.5	162.0
Total Fremdkapital	1 597.1	413.5	2 010.6	10.5	2 021.1
Total zugeordnetes Eigenkapital⁴	1 629.7	275.6	1 905.3	2.0	1 907.3
Investitionen in Anlagevermögen	215.5	5.0	220.5	0.0	220.5

¹ Angepasste Werte aufgrund IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, vgl. Anmerkung 1.3

² EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldo grösser aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

³ Zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.7

⁴ 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

⁵ Im direkten betrieblichen Aufwand des Segments Generalunternehmung sind CHF 1.7 Mio. Wertberichtigungen der Entwicklungsliegenschaften enthalten, vgl. 4.2

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

Anhang der Konzernrechnung

1 Grundlagen

1.1 Tätigkeit

Die Allreal-Gruppe ist eine Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz und mit Konzentration im Wirtschaftsraum Zürich. Sie befasst sich mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Portfolios von Wohn- und Geschäftsliegenschaften und erbringt Verwaltungstätigkeiten sowohl für die eigenen Renditeliegenschaften als auch für Dritte (Geschäftsfeld Immobilien). Die Tätigkeit als Generalunternehmer umfasst die Projektentwicklung, die Realisation sowie den Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Geschäftsfeld Generalunternehmung).

Die Allreal Holding AG (Muttergesellschaft) mit Sitz in Baar ZG ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert.

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG hat am 11. Februar 2014 die Konzernrechnung zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 28. März 2014.

1.2 Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember. Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung RLR) der SIX Swiss Exchange und dem schweizerischen Gesetz.

Mit Ausnahme der unter Anmerkung 1.3 beschriebenen Anpassungen gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2012. Im Zusammenhang mit den Bewertungsunsicherheiten vgl. 2.30.

Durch konzerninterne Fusionen veränderte sich der Konsolidierungskreis, vgl. 1.5.

In der Konzernrechnung 2013 hat Allreal die folgenden neuen IFRS-Standards und -Interpretationen erstmals angewendet:

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
IAS 1 (Amendment)	Presentation of Items of Other Comprehensive Income	1. Juli 2012	2013
IAS 19 (Revised)	Employee Benefits	1. Januar 2013	2013
IAS 27	Separate Financial Statements	1. Januar 2013	2013
IAS 28	Investments in Associates and Joint Ventures	1. Januar 2013	2013
IFRS 7 (Amendment)	Disclosures - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities	1. Januar 2013	2013
IFRS 10	Consolidated Financial Statements	1. Januar 2013	2013
IFRS 11	Joint Arrangements	1. Januar 2013	2013
IFRS 12	Disclosure of Interests in Other Entities	1. Januar 2013	2013
IFRS 10/IFRS 11/IFRS 12 (Amendment)	Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements, Disclosure of Interests in Other Entities	1. Januar 2013	2013
IFRS 13	Fair Value Measurement	1. Januar 2013	2013
Improvements to IFRSs (May 2012)	-	1. Januar 2013	2013

Es bestehen neue oder geänderte IFRS-Standards und -Interpretationen, die durch das IASB verabschiedet wurden, aber erst in einer späteren Rechnungsperiode in Kraft treten. Die Neuerungen oder Änderungen sind unter Angabe, ab welchem Geschäftsjahr die Anpassung bei Allreal in Kraft tritt, in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
IAS 19 (Amendment)	Employee Benefits entitled Defined Benefit Plans: Employee Contributions	1. Juli 2014	2015
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/IFRS11/IFRS 12 (Amendment)	Investment Entities	1. Januar 2014	2014
IFRIC Interpretation 21 Levies	-	1. Januar 2014	2014
IFRS 9	Financial Instruments: Classification and Measurement	offen	frühestens 2015
Improvements to IFRSs (December 2013)	-	1. Juli 2014	2015

1.3 Auswirkungen von neuen oder geänderten IFRS-Standards und -Interpretationen

Von den in Anmerkung 1.2 aufgeführten Neuerungen oder Änderungen von IFRS-Standards und -Interpretationen haben deren zwei Auswirkungen auf die Konzernrechnung der Allreal-Gruppe.

1.3.1 Fair Value Measurement (IFRS 13)

Der neue Standard ersetzt die bisher in IAS 40 integrierten Vorgaben zur Ermittlung von Fair Values für Anlageliegenschaften. Mit einer leicht veränderten Definition des Fair Value gelangt seit 2013 insbesondere das Konzept der bestmöglichen Nutzungsart, «Highest and Best Use», zur Anwendung. Beispiele, die zu einem höheren Fair Value führen können, sind unternutzte Grundstücke, zukünftige Umnutzungen oder Ersatzbauten sowie die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum. Der externe Liegenschaftenschätzer hat mit dem Escher-Wyss-Areal Zürich und der Wohnliegenschaft Zollikerstrasse 185/187 Zürich zwei Renditeliegenschaften identifiziert, die die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen. Die Erstanwendung des «Highest and Best Use»-Konzepts führte zu einer positiven Wertveränderung von CHF 19 Mio. (vor Steuern) und ist im Erfolg aus Höherbewertung Renditeliegenschaften in der Konzerngesamtergebnisrechnung enthalten. Das Nichtausnützen des «Highest and Best Use» hängt mit bestehenden und nicht sofort kündbaren Mietvertragsverhältnissen zusammen, die sich teils über mehrere Jahre Laufzeit erstrecken.

1.3.2 Employee Benefits (IAS 19)

Mit dem revidierten Standard tritt bei der Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen eine Vielzahl von Änderungen in Kraft. Die wesentlichsten Anpassungen betreffen die Neuberechnung der Vorsorgeverpflichtungen und des Dienstzeitaufwands unter Berücksichtigung der Risikoteilung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Im Weiteren wird die Korridormethode zur Erfassung von versicherungstechnischen Gewinnen und Verlusten abgeschafft, und anstelle von Zinskosten und erwarteter Rendite wird ein Nettozins eingeführt.

Durch den Wegfall der Korridormethode seit dem 1. Januar 2013 werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sofort im sonstigen Ergebnis erfolgsneutral im Eigenkapital und als nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand sofort erfolgswirksam erfasst.

Die erstmalige Anwendung von IAS 19 (revised) erfolgt retrospektiv. Dadurch erhöhen sich per 31. Dezember 2012 die Vorsorgeverbindlichkeiten um CHF 4.4 Mio. und die latenten Steuerguthaben um CHF 1.0 Mio. Das Eigenkapital fällt damit CHF 3.4 Mio. tiefer aus. Die Anwendung der Nettozinsmethode erhöht den Personalaufwand für das gesamte Geschäftsjahr 2012 um CHF 0.6 Mio.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen zusammenfassend die Auswirkungen auf die Vorjahresperiode:

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	2013	2012 angepasst	2012 publiziert
Personalaufwand	-62.3	-58.3	-57.7
Betriebsaufwand	-76.2	-69.9	-69.3
EBITDA	195.6	164.2	164.8
Betriebsergebnis (EBIT)	192.8	161.7	162.3
Unternehmensergebnis vor Steuern	160.6	127.6	128.2
Steueraufwand	-38.8	-30.1	-30.2
Unternehmensergebnis	121.8	97.5	98.0

Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:

Bewertung Finanzinstrumente	37.3	9.4	9.4
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	-8.2	-2.0	-2.0

Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:

Veränderung Personalvorsorge	2.6	-3.8	0.0
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	-0.6	0.9	0.0
Sonstiges Ergebnis	31.1	4.5	7.4
Gesamtergebnis	152.9	102.0	105.4
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	7.66	6.30	6.33
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	7.34	6.07	6.10

Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2013	31.12.2012 angepasst	31.12.2012 publiziert	01.01.2012 angepasst	31.12.2011 publiziert
Anlagevermögen					
Latente Steuerguthaben	42.2	48.9	47.9	43.0	43.0
Fremdkapital					
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	45.7	76.8	72.4	77.4	77.4
Konzernerneigenkapital	1 969.3	1 907.3	1 910.7	1 614.3	1 614.3

Konzernerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	31.12.2013	31.12.2012 angepasst	31.12.2012 publiziert	01.01.2012 angepasst	31.12.2011 publiziert
Unternehmensergebnis	121.8	97.5	98.0	146.8	146.8
Veränderung Personalvorsorge	2.0	-2.9	0.0	0.0	0.0
Gesamtergebnis	152.9	102.0	105.4	121.8	121.8
Übrige Gewinnreserven	697.6	595.8	599.2	494.0	494.0

Bedingt durch diese Anpassungen, haben sich zudem sowohl die Konzerngeldflussrechnung als auch die Segmentinformationen für das Geschäftsjahr 2012 geändert.

Bei der Konzerngeldflussrechnung ergaben sich dadurch Korrekturen bei den Positionen «Unternehmensergebnis vor Steuern» und «Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen», ohne dass deshalb eine Anpassung beim «Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit» notwendig wurde.

1.4 Konsolidierungsmethode

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt vollkonsolidiert, und zwar zu jenem Zeitpunkt, zu dem Allreal die Beherrschung erlangt. Die Beherrschung gilt als gegeben, wenn Allreal aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit hat, diejenigen Aktivitäten der Tochtergesellschaften zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf deren Rendite haben. Im Weiteren bestehen aufgrund des Engagements Chancen und Risiken auf schwankende Renditen zugunsten Allreal, und die Verfügungsgewalt über die Tochtergesellschaft kann so genutzt werden, dass dadurch die Höhe der Rendite beeinflusst wird.

Ab dem Datum, an dem die Beherrschung endet, werden Tochtergesellschaften dekonsolidiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt beim Kaufzeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Der Kaufpreis für einen Unternehmenserwerb bestimmt sich aus der Summe des Marktwerts der abgegebenen Vermögenswerte, der eingegangenen oder übernommenen Verbindlichkeiten und der von Allreal ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente. Transaktionskosten in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb werden erfolgswirksam erfasst. Der aus einem Unternehmenserwerb entstehende Goodwill wird als Vermögenswert bilanziert und entspricht dem Summenüberschuss von Kaufpreis, Beitrag der Minderheitsanteile am übernommenen Unternehmen und dem Marktwert des zuvor gehaltenen Eigenkapitalanteils über den Saldo der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten. Im Falle eines passiven Unterschiedsbetrags wird der Überschuss nach nochmaliger Beurteilung des Marktwertes des übernommenen Nettovermögens sofort erfolgswirksam erfasst.

Alle konzerninternen Saldi, Erträge und Aufwendungen sowie unrealisierten Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden vollständig eliminiert.

1.5 Konsolidierungskreis

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligungs- quote 2013	Beteiligungs- quote 2012
Allreal Holding AG	Baar	797.1	-	-
Allreal Finanz AG	Baar	100.5	100%	100%
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	10.0	100%	100%
Allreal Home AG	Zürich	26.5	100%	100%
Allreal Office AG	Zürich	150.0	100%	100%
Allreal Toni AG	Zürich	70.0	100%	100%
Allreal Vulkan AG	Zürich	50.0	100%	100%
Allreal West AG	Zürich	20.0	100%	100%
Apalux AG	Zürich	0.9	100%	100%
Hammertor AG	Cham	0.1	100%	100%
Hammer Retex AG	Cham	0.5	100%	100%
Allreal Markthalle AG	Zürich	10.0	-	100%
PM Management AG	Urtenen-Schönbühl	0.1	-	100%
Wohnbau Zürich AG	Zürich	0.1	-	100%

Der Konsolidierungskreis verringerte sich in der Berichtsperiode infolge der Fusion der beiden Projektgesellschaften Allreal Markthalle AG und PM Management AG in die Allreal Generalunternehmung AG. Im Weiteren wurde die Wohnbau Zürich AG in die Hammer Retex AG fusioniert. Alle beschriebenen Gesellschaften wurden zu 100% direkt oder indirekt durch die Allreal Holding AG gehalten, sodass sich keine finanziellen Effekte für die Konzernrechnung 2013 ergaben.

1.6 Segmentberichterstattung

Die Allreal-Gruppe wird in die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung unterteilt, die eigene Segmente darstellen. Diese Darstellung entspricht dem Managementansatz, mit dem die Gruppenleitung als Entscheidungsträgerin die Ergebnisse der beiden Segmente auf Stufe Unternehmensergebnis vierteljährlich überwacht. Zur Überleitung der Segmentberichterstattung auf die Gesamtergebnisrechnung vgl. 2.7.

Das Geschäftsfeld Immobilien umfasst die Gesellschaften Allreal Home AG (Wohnliegenschaften), Allreal Office AG (Geschäftsliegenschaften), Allreal Toni AG (Toni-Areal in Zürich-West), Allreal Vulkan AG (Geschäftsliegenschaften Vulkanstrasse und Bändliweg in Zürich Altstetten), Allreal West AG (Escher-Wyss-Areal in Zürich-West), Apalux AG (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) und die Liegenschaftenverwaltungstätigkeiten der Hammer Retex Gruppe.

Die Allreal Generalunternehmung AG entspricht weitgehend zusammen mit den Generalunternehmertätigkeiten der Hammer Retex Gruppe dem Geschäftsfeld Generalunternehmung.

Die Tätigkeiten der Allreal Holding AG (Muttergesellschaft) und der Allreal Finanz AG (konzerninterne Finanzierung) sind nicht auf Segmente zugeordnet, da aus deren Geschäftstätigkeit keine betrieblichen Erträge generiert werden. Sie werden in den Segmentinformationen unter Holding/Eliminationen aufgeführt.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemeines

Die Erstellung der Konzernrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Die Bilanzierung erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten, mit Ausnahme der Anlageliegenschaften und der derivativen Finanzinstrumente, die zu Marktwerten eingestellt sind. Für die wesentlichen Schätzungen und Annahmen vgl. nachfolgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere 2.30. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Situation geändert hat. Wesentliche Veränderungen werden in der Konzernrechnung offengelegt.

2.2 Derivative Finanzinstrumente

Zur Reduktion des Zinsänderungsrisikos setzt Allreal Zinssatzswaps («Swaps») ein. Die Swaps werden als Sicherungsinstrument zur Absicherung von Zahlungsströmen designiert (Cashflow Hedges), sofern die Sicherungsbeziehung zu Beginn des Sicherungsgeschäfts dokumentiert wird, eine hohe Eintretenswahrscheinlichkeit der abgesicherten zukünftigen Geldflüsse und eine hohe Wirksamkeit des Sicherungsgeschäfts bestehen und die Wirksamkeit verlässlich bestimmt werden kann. Die Swaps werden bei der Ersterfassung zum Marktwert bewertet. Danach wird der wirksame Teil der Marktwertveränderung der Swaps erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort erfolgswirksam erfasst. In der Periode, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird, werden die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in die Erfolgsrechnung überführt. Nachfolgende Marktwertveränderungen von Swaps, die die Voraussetzungen für Hedge Accounting nicht erfüllen, werden erfolgswirksam erfasst. Positive Wiederbeschaffungswerte sind in den übrigen Forderungen oder in den Finanzanlagen bilanziert, abhängig davon, ob die Restlaufzeit der derivativen Finanzinstrumente länger als zwölf Monate ist. Negative Wiederbeschaffungswerte sind in den übrigen kurzfristigen oder in den langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert, abhängig davon, ob die Restlaufzeit der derivativen Finanzinstrumente länger als zwölf Monate ist. Die latenten Steuern auf den Wiederbeschaffungswerten der Zinssatzswaps werden als latente Steuerguthaben bzw. latente Steuerverbindlichkeiten eingebucht. Der Nettobetrag aus Wiederbeschaffungswerten und latenten Steuern wird im Konzerneigenkapitalnachweis als Hedgingreserve ausgewiesen. In der Gesamtergebnisrechnung werden die in der Berichtsperiode angefallenen Veränderungen der Wiederbeschaffungswerte mit dem Effekt aus latenten Steuern im sonstigen Ergebnis dargestellt.

2.3 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften

Der Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften umfasst Nettomieterträge nach Abzug von Baurechtszinsen, Leerstandsausfällen und Inkassoverlusten. Kosten für Verwaltung, Betrieb, Unterhalt und Reparaturen werden erfolgswirksam gesondert als direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften ausgewiesen.

2.4 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

Die Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften entsprechen der Differenz zwischen dem erzielten Nettoerlös nach Abzug von Transaktionskosten und dem zuletzt bilanzierten Marktwert der veräußerten Liegenschaften. Der Erfolg wird zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahren erfolgswirksam realisiert.

2.5 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau zeigt die Veränderungen des Marktwerts des Immobilienportfolios. Grundlage bildet der Bericht des externen Liegenschaftenschätzers. Die der Neubewertung zugrunde liegende Liegenschaftsbewertung schließt den Abzug von Transaktionskosten zum Zeitpunkt des Verkaufs aus.

Weitere Ausführungen zur Bilanzierung von Anlageliegenschaften vgl. 2.9.

2.6 Erfolg aus Generalunternehmung

Der Erfolg aus Generalunternehmung umfasst den Erfolg aus Realisation Generalunternehmung (Drittprojekte), Erfolg aus Verkauf Entwicklung (Eigenprojekte), aktivierte Eigenleistungen und diverse Erträge. Der Ertrag aus Realisation Generalunternehmung umfasst das während einer Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen für Dritte (Drittprojekte) und entspricht dem nach Massgabe des Baufortschritts abgegrenzten Total aller Projektkosten, Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit nach der Percentage of Completion Method (POC). Bei verlustbringenden Projekten wird der geschätzte Endverlust sofort erfolgswirksam in den Projektsaldi (Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) zurückgestellt.

Als Ertrag aus Verkauf Entwicklung werden die realisierten und erhaltenen Verkaufserlöse für Entwicklungsliegenschaften (Eigenprojekte) zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahren, das heisst bei Eigentumsübertragung und Vollzug im Grundbuch einzelner Entwicklungsliegenschafteneinheiten verbucht. Mit der Umsatzerfassung werden auch die anteiligen Projektkosten und -gewinne mitberücksichtigt.

Im direkten Aufwand aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung sind sowohl die zeitlich abgegrenzten Projektkosten aller Drittprojekte enthalten, die von Unternehmern hinzugekauft wurden, als auch die kumulierten Anlagekosten inklusive aktivierter Eigenleistungen und anteiliger Gewinne für veräusserte Eigenprojekte.

Aktiviert Eigenleistungen ergeben sich sowohl für Anlageliegenschaften im Bau als auch für Entwicklungsliegenschaften und werden erfolgswirksam zu Herstellkosten berücksichtigt, wenn eigene Projektarbeiten angefallen sind.

2.7 Überleitung Segmentsberichterstattung auf die Gesamtergebnisrechnung

In der internen Berichterstattung wird das Unternehmensergebnis analog dargestellt wie in der Segmentsberichterstattung. Betreffend das Geschäftsfeld Generalunternehmung besteht eine Differenz zwischen der Segmentsberichterstattung und der Gesamtergebnisrechnung, und zwar in Bezug auf die Quantifizierung der Umsätze.

Bei der Segmentsberichterstattung wird das abgewickelte Projektvolumen für sämtliche Dritt- und Eigenprojekte als massgebende Umsatzgrösse herangezogen.

In der Gesamtergebnisrechnung werden die Umsätze aus Realisation Generalunternehmung und die Umsätze aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften gemäss 2.6 erfasst. In der Segmentsberichterstattung werden die für das Geschäftsfeld Immobilien abgewickelten Projektvolumen (konzerninterner Umsatz) und für Eigenprojekte die Differenz zwischen abgewickelter Projektvolumen und realisiertem Verkauf aus Entwicklung dargestellt.

2.8 Finanzaufwand /aktivierte Bauzinsen

Die Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und erfolgswirksam belastet.

Bei in Bau befindlichen Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau werden die Fremdkapitalzinsen aktiviert. Der zugrunde liegende Fremdkapitalzins entspricht dem durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz während der Berichtsperiode.

2.9 Anlageliegenschaften

Die im Anlagevermögen bilanzierten Anlageliegenschaften teilen sich auf in Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) und Anlageliegenschaften im Bau. Alle Anlageliegenschaften werden in Übereinstimmung mit IAS 40 zum Marktwert bilanziert. Die Bewertung zum Zeitpunkt der Erst- erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Ersterfassung werden die Marktwerte unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) regelmässig auf den Bilanzstichtag hin durch den externen Liegenschaftenschätzer ermittelt (Fair Value). Einzelheiten zur Bewertungsmethode und zu den wesentlichen Annahmen vgl. 2.30. Zur Wertbestimmung der bestmöglichen Nutzungsart «Highest and Best Use» muss ein Projekt bewilligungsfähig, rechtskonform und finanziell möglich sein. Veränderungen des Marktwerts werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgswirksam erfasst. Die kumulierte Differenz zwischen Anschaffungskosten und Marktwerten aller Anlageliegenschaften mit Einbezug der darauf lastenden latenten Steuern wird im Eigenkapitalnachweis als Teil der Gewinnreserven (Neubewertungsreserven) ausgewiesen. Renditeliegenschaften, deren Buchwert nicht durch fortgesetzte Nutzung, sondern durch ein Veräusserungsgeschäft eingebracht werden soll, werden zu Marktwerten separat als zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen. Voraussetzung dafür ist, dass der Verkauf höchstwahrscheinlich ist und die Anlageliegenschaften in ihrem Zustand unmittelbar zum Abgang bereit sind. Damit ein Verkauf als hoch wahrscheinlich eingestuft werden kann, muss er erwartungsgemäss innerhalb eines Jahres stattfinden. Damit Projekte den Anlageliegenschaften im Bau zugeordnet werden, muss die Realisierung für das Portfolio der Anlageliegenschaften bestimmt sein. Im Weiteren müssen Aufwendungen und Erträge zuverlässig schätzbar sein, damit eine Marktwertschätzung durchgeführt werden kann.

2.10 Entwicklungsliegenschaften

Die im Umlaufvermögen bilanzierten Entwicklungsliegenschaften beinhalten Entwicklungsreserven, angefangene Bauten sowie fertiggestellte Liegenschaften, die noch nicht an Dritte veräussert wurden. Sofern die in 2.9 erwähnten Kriterien für Anlageliegenschaften im Bau nicht erfüllt sind, werden solche Projekte als Entwicklungsliegenschaften in die Bilanz eingestellt.

Die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt nach IAS 2, wonach diese Liegenschaften zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten oder einem tieferen realisierbaren Nettoveräusserungswert in die Konzernrechnung eingestellt werden. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis abzüglich bis zur Veräusserung noch zu erwartender Projekt-, Bau- und Verkaufskosten. Eine allfällige Wertberichtigung wird im direkten Aufwand aus Verkauf Entwicklung berücksichtigt.

In den Entwicklungsreserven werden bereits im Eigentum von Allreal befindliche Grundstücke oder Anzahlungen für geplante Landkäufe sowie Drittkosten

(nicht aber Eigenleistungen) aktiviert, wenn mit der Realisierung des Projekts gerechnet wird, die Ausführungsarbeiten aber noch nicht begonnen haben.

Als angefangene Bauten werden Projekte in Ausführung bilanziert, deren bauliche Vollendung noch nicht abgeschlossen ist, bei denen die objektspezifische Gesamtabrechnung noch nicht vorliegt und die Eigentumsübertragung an Dritte noch nicht vollständig erfolgt ist. Realisierte und baulich abgeschlossene sowie unmittelbar zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften an Dritte werden als fertiggestellte Liegenschaften ausgewiesen.

2.11 Übrige Sachanlagen

Die Bewertung der übrigen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten abzüglich betriebsnotwendiger Abschreibungen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Abschreibungen infolge Wertverminderungen. Die geschätzte Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftseinrichtungen beträgt vier bis fünf Jahre sowie drei Jahre für IT-Infrastruktur und Betriebseinrichtungen in Anlageliegenschaften. Die in den übrigen Sachanlagen aktivierten Kunstgegenstände werden nicht abgeschrieben. Reparatur- und Unterhaltskosten werden erfolgswirksam erfasst. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

2.12 Immaterielle Anlagen

Der Goodwill aus Akquisitionen entspricht dem Summenüberschuss von Kaufpreis, dem Beitrag der Minderheitsanteile am übernommenen Unternehmen und dem Marktwert des zuvor bereits gehaltenen Eigenkapitalanteils über den Saldo der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten. Ein Goodwill wird nicht amortisiert, sondern einem jährlichen Impairment-Test unterzogen.

Bei den anderen immateriellen Anlagen (Aufträge und Kundenbeziehungen) werden für die Bewertung per Bilanzstichtag von den Anschaffungskosten die kumulierten Abschreibungen und allfällige Impairment-Verluste in Abzug gebracht. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer von drei bis vier Jahren.

2.13 Finanzanlagen

Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit und Vorfinanzierung von Mieterausbauten sowie positive Wiederbeschaffungswerte von Zinssatzswaps mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten. Die Darlehen werden nach der Amortised Cost Method bilanziert und sind frei verfügbar.

2.14 Kurzfristige Forderungen

Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert, das heisst, erhaltene Anzahlungen der Bauherren und Teilabrechnungen aus der Bautätigkeit werden miteinander verrechnet (Auftragssaldi). Positive Nettopositionen werden unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, negative Nettopositionen unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen; vgl. auch 2.6.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen ausgewiesen. Die Wertberichtigungen basieren auf einer Einzelbeurteilung der Forderung unter Berücksichtigung von hinterlegten Sicherheiten und beziehen zudem entsprechende historische Erfahrungswerte mit ein.

Alle kurzfristigen Forderungen sind frei verfügbar und nicht verpfändet.

2.15 Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände, Sichtguthaben bei Banken sowie kurzfristige Festgeldanlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

2.16 Aktienkapital / Eigene Aktien

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG wird als Eigenkapital ausgewiesen, da keine Rückzahlungspflicht und keine Dividendengarantie besteht. Emissionskosten, die bei einer Kapitalerhöhung anfallen und direkt der Ausgabe der neuen Aktien zuordenbar sind, werden mit den Kapitalreserven im Eigenkapital verrechnet. Das mit Kapitalerhöhungen oder durch Konversion Wandelanleihe einbezahlte Agio wird in den Kapitalreserven bilanziert.

Eigene Aktien können durch die Allreal Holding AG oder durch eine ihrer Gruppengesellschaften am Bilanzstichtag gehalten werden. Diese werden zu Anschaffungskosten direkt mit dem Eigenkapital verrechnet und als separate Position im Konzerneigenkapitalnachweis aufgeführt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen mit eigenen Aktien werden in den übrigen Gewinnreserven des Eigenkapitals berücksichtigt.

2.17 Wandelanleihen

Ausstehende Wandelanleihen werden gemäss IAS 32 bilanziert, indem eine Aufteilung in Fremdkapital (Finanzverbindlichkeiten) und Eigenkapital vorgenommen wird. Die Zuweisung zum Eigenkapital entspricht der Differenz zwischen Emissionserlös vor Ausgabekosten und Fair Value der Finanzverbindlichkeiten. Die Emissionskosten werden mit der Wandelanleihe verrechnet und anteilmässig auf Fremd- und Eigenkapital aufgeteilt. Der Eigenkapitalanteil bleibt bis zu Wandlungen oder Rückkauf von Obligationen im Eigenkapital unverändert. Die Differenz zwischen bilanzierten Finanzverbindlichkeiten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Wandelanleihen nach der Effektivzinsmethode erfolgswirksam amortisiert.

2.18 Obligationenanleihen

Ausstehende Obligationenanleihen werden bei der Emission nach Abzug der Transaktionskosten zum erhaltenen Gegenwert bilanziert. Die Differenz zwischen bilanzierten Finanzverbindlichkeiten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Obligationenanleihen nach der Effektivzinsmethode erfolgswirksam amortisiert.

2.19 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Die Finanzschulden beinhalten neben den Obligationen- und Wandelanleihen grundpfandgesicherte Bankkredite und werden in Übereinstimmung mit IAS 1 als langfristige Finanzverbindlichkeiten erfasst, sofern die vertraglich

vereinbarte Restlaufzeit in den Kreditverträgen grösser als zwölf Monate ist. Alle anderen Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristige Bankschulden bilanziert, auch Amortisationszahlungen, die innerhalb von zwölf Monaten nach Bilanzstichtag fällig werden. Die Bewertung aller Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungswerten.

2.20 Rückstellungen

Rückstellungen werden in dem Masse vorgenommen, als entsprechende Verpflichtungen per Bilanzstichtag bestehen und deren Ereignis in der Vergangenheit liegt. Im Weiteren kann die Höhe zuverlässig geschätzt werden, und die Eintretenswahrscheinlichkeit wird höher eingestuft als die des Nichteintretens. Die Unterteilung in kurz- und in langfristige Rückstellungen erfolgt je nach Einschätzung, ob eine Inanspruchnahme innerhalb eines Jahres oder später erfolgt. Die Bewertung erfolgt zum bestmöglichen Schätzwert jenes Betrags, der zur Erfüllung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag erforderlich ist. Falls der Effekt wesentlich ist, werden Rückstellungen abdiskontiert.

2.21 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert, das heisst, erhaltene Anzahlungen der Bauherren und Teilabrechnungen aus der Bautätigkeit werden miteinander verrechnet (Auftragsaldi). Negative Nettopositionen werden unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, positive Nettopositionen unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Verbindlichkeiten (passive Rechnungsabgrenzungen), die innerhalb eines Jahres fällig werden, werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Die unverzinslichen Zahlungen (Reservationsgebühren und Anzahlungen) von zukünftigen Eigentümern von Entwicklungsliegenschafteneinheiten werden bis zur Eigentumsübertragung als separate Position des Fremdkapitals ausgewiesen.

2.22 Leasing

Leasingverträge werden als finanzielles Leasing bilanziert, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasingobjekts auf die Allreal-Gruppe übergehen. Die Klassifizierung erfolgt zu Beginn des Leasingverhältnisses. Bei der Ersterfassung wird das Leasingobjekt zum tieferen Wert von Barwert der Leasingzahlungen oder zum Verkehrswert aktiviert. Die Leasingraten werden in Zins- und Tilgungsbeträge aufgeteilt. Der Leasinggegenstand wird über die geschätzte Nutzungs- oder die kürzere Leasingdauer abgeschrieben.

Geldströme für operatives Leasing werden direkt zum Zahlungszeitpunkt erfolgswirksam berücksichtigt.

2.23 Impairment

Beim Vorliegen von Anhaltspunkten, dass die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellen Anlagen beeinträchtigt ist, wird ein Impairment-Test

durchgeführt und der realisierbare Wert geschätzt. Der realisierbare Wert ist der tiefere Betrag zwischen Nutzwert und Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten. Eine allfällige Differenz zwischen dem Aktivum und dem realisierbaren Wert wird erfolgswirksam abgeschrieben und im Anhang der Konzernrechnung separat ausgewiesen.

2.24 Steuern

Die in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführte Position des Steueraufwands umfasst laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit, latente Steuern aus Neubewertung und übrige latente Steuern.

Die laufenden Steuern aus Geschäftstätigkeit umfassen die geschuldeten Ertragssteuern des Geschäftsjahrs sowie angefallene Grundstückgewinnsteuern aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften (Geschäftsfeld Generalunternehmung) und der Veräusserung von Anlageliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien).

Die laufenden Ertragssteuern werden nach Berücksichtigung von steuerlich verwendbaren Verlustvorträgen und unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Steuerordnung anhand der von den einzelnen Gruppengesellschaften ausgewiesenen Ergebnisse ermittelt und unter den kurzfristigen Steuerverbindlichkeiten bilanziert.

Latente Steuern werden nach der Comprehensive Balance Sheet Liability Method ermittelt und zu den am Bilanzstichtag gültigen beziehungsweise angekündigten Steuersätzen berechnet. Veränderungen der latenten Steuern werden, mit Ausnahme jener auf den Wiederbeschaffungswerten der Cashflow Hedges und der über das Eigenkapital verbuchten Veränderungen der Personalvorsorge, erfolgswirksam verbucht.

Latente Steuerverbindlichkeiten berücksichtigen die ertrags- und grundstückgewinnsteuerlichen Abweichungen zwischen der Bewertung für die Zwecke der Konzernrechnung und der jeweils gültigen steuerlichen Bewertung einzelner Aktiven und Passiven. Dabei wird auf grundsätzlich allen Abweichungen, die zu zeitlichen Verschiebungen in der Besteuerung führen, eine latente Steuer berechnet. Für die Höherbewertung von Anlageliegenschaften (positive Differenz zwischen Anschaffungskosten und Marktwert) kommt ein individueller Steuersatz zur Anwendung, wobei für jede einzelne Anlageliegenschaft eine realistische Haltedauer festgelegt wird.

Latente Steuerguthaben aus steuerlichen Verlustvorträgen und Tieferbewertung von Anlageliegenschaften (negative Differenz zwischen Steuerwert und Marktwert) werden aktiviert, wenn ihre Verwertbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

2.25 Personalvorsorge

Mitarbeitende der Allreal Generalunternehmung AG sind für die BVG-obligatorische und -überobligatorische Personalvorsorge bei der Pensionskasse Allreal versichert, während sich Mitarbeitende der Hammer Retex AG für die berufliche Vorsorge der Sammelstiftung einer Schweizer Versicherung an-

geschlossen haben. Die Pensionskasse Allreal ist eine rechtlich selbständige Vorsorgeeinrichtung, die nach schweizerischem Recht auf dem Beitragsprimat basiert.

Aufgrund von IAS 19 qualifizieren sich diese Vorsorgepläne als leistungsorientierte Pläne. Das Vermögen und die Verpflichtungen dieser Pläne werden halbjährlich durch einen externen Versicherungsmathematiker neu ermittelt. Gemäss IAS 19 (revised) wird das Planvermögen zum Fair Value und werden die Verbindlichkeiten gemäss der Methode der Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) bewertet.

Der Vorsorgeaufwand besteht aus einer Dienstzeit- und einer Netto-Zinskomponente, die erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst werden, sowie einer Neubewertungskomponente, die versicherungsmathematische Gewinne und Verluste enthält und im übrigen Gesamtergebnis als Veränderung Personalvorsorge verbucht wird.

Für einen Teil der Mitarbeitenden besteht zudem eine mit einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Kaderversicherung, die gemäss IAS 19 als Beitragsprimat qualifiziert wird. Die in der Berichtsperiode ausgewiesenen Aufwendungen entsprechen den geleisteten Beitragszahlungen des Arbeitgebers.

2.26 Aktienbasierte Vergütungen

Den Mitgliedern der Gruppenleitung und ausgewählten Kadermitarbeitern kann ein Teil der variablen Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG ausgerichtet werden. Über die erste Hälfte der zugeteilten Aktien kann der Begünstigte sofort verfügen. Die zweite Hälfte der zugeteilten Aktien wird ihm in zwei Jahren zur Verfügung zugewiesen, sofern das Arbeitsverhältnis zu diesem Zeitpunkt ungekündigt ist. Die Ansprüche werden durch die Gesellschaft mittels eigener Aktien abgegolten. Die Erfassung des im Zusammenhang mit der Aktienzuteilung stehenden Betrags wird über den Leistungszeitraum (Vesting Period) erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst. Die Bewertung der Aktien erfolgt zum Verkehrswert im Gewährungszeitpunkt.

2.27 Unternehmensergebnis je Aktie

Der Reingewinn je Aktie errechnet sich aus der Division des Unternehmensergebnisses durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode. Der verwässerte Gewinn je Aktie berücksichtigt neben der Aufrechnung von Aufwendungen und Erträgen im Zusammenhang mit den Wandelanleihen (Zinsaufwand, Amortisationseffekte, Steuern) auch zusätzliche Aktien, die durch die Ausübung von Options- oder Wandelrechten entstehen können und einen Verwässerungseffekt zur Folge haben.

2.28 Konzerngeldflussrechnung

Als Fonds werden flüssige Mittel (Kassenbestände, Post- und Bankguthaben) sowie kurzfristige Festgeldanlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen verwendet. Der Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem betrieblichen Geldfluss vor Veränderung des Nettoumlaufvermögens (NUV), den Veränderungen des NUV (ohne flüssige Mittel und

kurzfristige Steuerverbindlichkeiten) sowie den bezahlten Finanzkosten, erhaltenen Finanzerlösen und den bezahlten Ertrags- und Grundstückgewinnsteuer. Die Geldflüsse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind gesondert dargestellt.

2.29 Fremdwährungen

Die Tätigkeit der Allreal-Gruppe beschränkt sich geografisch auf die Schweiz. Es bestehen deshalb keine Aktiven und Verbindlichkeiten in Fremdwährungen. Alle Gruppengesellschaften erstellen ihre Jahresrechnung in Schweizer Franken, womit aus der Konsolidierung keine Umrechnungsdifferenzen entstehen.

2.30 Bewertungsunsicherheiten

Anlageliegenschaften

Allreal hält Anlageliegenschaften mit einem Buchwert per 31. Dezember 2013 von CHF 3 445.8 Mio. (31.12.2012: CHF 3 159.0 Mio.). Die Anlageliegenschaften sind zum Marktwert bewertet, der auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt wird. Die DCF-Methode basiert auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, wobei das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben hergeleitet wird. Die Marktwerte berücksichtigen keine Transaktionskosten bei Veräusserung. Die per 31. Dezember 2013 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften von CHF 2 610.2 Mio. (31.12.2012: CHF 2 530.9 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau von CHF 835.6 Mio. (31.12.2012: CHF 628.1 Mio.) qualifizieren sich als Fair Values der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es mit Ausnahme der unter 1.3.1 erläuterten Anpassungen zur erstmaligen Anwendung des «Highest and Best Use»-Konzepts keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen.

Die zukünftigen Mietzinseinnahmen werden auf Basis aktueller Vertragsmieten und jährlicher Sollmieteinnahmen prognostiziert. Im Fall auslaufender Geschäftsmietverträge wird eine aus aktueller Sicht nachhaltige und ortsübliche Marktmiete eingesetzt. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Mietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau im Exitjahr ebenfalls nachhaltige Marktmieten eingesetzt. Im Weiteren werden objektspezifische Annahmen zu temporären und strukturellen Leerständen getroffen, die in die Marktwertermittlung einfließen.

Bewirtschaftungs- und Gebäudekosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen und beinhalten nicht umlagefähige Betriebs- und Unterhaltskosten sowie zukünftige Instandsetzungskosten anhand der mehrjährigen Jahresbudgets von Allreal. Diese Kosten berücksichtigen sowohl Kosten zur Substanzerhaltung, die das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichert, als auch wertvermehrende Investitionen, die zukünftige Mehrerträge generieren.

Die Diskontierung erfolgt für jede Anlageliegenschaft objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment. Die Teuerung wird in den prognostizierten Zahlungsströmen berücksichtigt. Die Diskontierungs-

und Kapitalisierungssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen zuzüglich eines spezifischen Risikozuschlags.

Sollten die tatsächlichen Marktmieten in den Folgejahren tiefer ausfallen als in den DCF-Bewertungen prognostiziert, kann dies zu einer Anpassung der Fair Values führen. In Kombination mit steigenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen würde sich ein solcher Abwertungseffekt auf die Anlageliegenschaften noch verstärken.

Bei den Anlageliegenschaften im Bau werden zukünftige Mietzinseinnahmen ebenfalls aufgrund ortsüblicher Marktmieten oder bereits vertraglich vereinbarter Mieten ermittelt. Auf der Kostenseite werden mithilfe von Investitionsrechnungen, zeitlichem Verlauf der Bauphasen und Kostenprognosen von Projektleitern die Aufwendungen ermittelt. Sofern die tatsächlichen Baukosten und Mietzinseinnahmen in den Folgeperioden von den Schätzungen und Planwerten abweichen, kann eine Anpassung der Fair Values notwendig sein, vgl. auch 4.1.

Entwicklungsliegenschaften

Allreal hält per 31. Dezember 2013 Entwicklungsliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 382.5 Mio. (31.12.2012: CHF 594.8 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten – inklusive Eigenleistungen für angefangene Bauten – abzüglich Wertberichtigungen für Wertminderungen. Spätestens am Bilanzstichtag wird für alle Entwicklungsprojekte ein Impairment-Test durchgeführt, indem die aufgelaufenen und zukünftigen Kosten dem realisierbaren Wert gegenübergestellt werden. Auf der Kostenseite werden, unter anderem aufgrund von Investitionsrechnungen, zeitlichem Verlauf der Projekte und Kostenprognosen von Projektleitern die Aufwendungen ermittelt. Die Erlöse basieren auf Markteinschätzungen, Erfahrungswerten und bisherigen Verkaufserfolgen. Sofern die tatsächlichen Baukosten und Verkaufserlöse in den Folgeperioden von den Schätzungen und Planwerten abweichen, kann eine Anpassung der Buchwerte notwendig sein.

Steuern

Allreal verfügt über wesentliche latente Steuerguthaben von CHF 42.2 Mio. (31.12.2012: CHF 48.9 Mio.) und -verbindlichkeiten von CHF 155.7 Mio. (31.12.2012: CHF 146.0 Mio.), die hauptsächlich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften anfallen; vgl. 2.24. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Anlageliegenschaften wurde für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. Sollte die effektive Haltedauer der Anlageliegenschaften nicht der angenommenen Haltedauer entsprechen, kann sich bei Veräusserung eine Steuerlast ergeben, die erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht.

2.31 Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Allreal verfügt über ein umfassendes Management-System (QMS). Dieses beschreibt sämtliche übergeordneten Prozesse sowie die dazugehörigen Kontrollen und integriert die Aufgaben der Führung, die operativen Prozesse sowie die Unterstützungsprozesse. Das QMS deckt auch nichtfinanzielle Prozesse ab. Daneben besteht ein dokumentiertes internes Kontrollsystem

zur Buchführung und zur finanziellen Berichterstattung, um das Risiko einer wesentlichen Falschdarstellung in der Jahresrechnung zu vermeiden bzw. zu vermindern oder aufzudecken. Die Kontrollen zur finanziellen Berichterstattung richten sich nach dem COSO-Rahmenkonzept. Die Gruppenleitung bestätigt dem Verwaltungsrat einmal pro Jahr, dass ein internes Kontrollsystem existiert und effektiv ist.

Der Verwaltungsrat beurteilt vierteljährlich die von der Gruppenleitung erstellte Risikobeurteilung auf Unternehmensstufe (Identifikation, Quantifizierung, Kontrolle und Steuerung). Die Risikobeurteilung hat insbesondere die Zuverlässigkeit und Vollständigkeit von finanziellen Informationen (Ordnungsmässigkeit), die Vermögenssicherung, die Einhaltung von Gesetzen, Bestimmungen und Verträgen sowie die Gefahr von Bilanzbetrügereien explizit zu berücksichtigen.

Um die Übereinstimmung des Konzernabschlusses der Allreal-Gruppe mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Berichterstattung zu gewährleisten, sind wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet. Bei der Bilanzierung und Bewertung werden zukunftsgerichtete Einschätzungen und Annahmen getroffen. Schätzungen und Annahmen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahrs darstellen, sind unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt, vgl. 2.30.

3 Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

3.1 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2013	2012
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	24.7	24.2
Mietertrag aus Geschäftliegenschaften	123.8	117.9
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	148.5	142.1

Der Mietertrag ermittelt sich wie folgt:

Soll-Mietertrag	156.8	151.8
Baurechtszinsen	-0.1	-0.1
Leerstandsausfall	-7.4	-7.6
Inkassoverluste und Ertragsausfälle aus mietfreien Zeiten	-0.8	-2.0
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	148.5	142.1

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im Geschäftsjahr 2013 gesamthaft 4.7% des Soll-Mietertrags (2012: 5.0%), aufgeteilt auf die Geschäftliegenschaften mit 5.0% und die Wohnliegenschaften mit 3.3% (2012: 5.7% bzw. 1.6%).

Die Ertragsausfälle für mietfreie Zeiten betreffen Erst- und Wiedervermietungen von Geschäftsflächen, die durch die Mieter gemäss vertraglichen Vereinbarungen in der Berichtsperiode zeitlich gestaffelt bezogen wurden und die während dieser Dauer keine oder reduzierte Mietzinsen im Total von CHF 0.7 Mio. bezahlten (2012: CHF 1.9 Mio.). Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die Geschäftliegenschaft Brandschenkestrasse 38/40 in Zürich sowie die Verkaufsflächen des Richti-Shopping in Wallisellen. Die effektiven Inkassoverluste beliefen sich auf CHF 0.1 Mio. (2012: CHF 0.1 Mio.).

Bei zwei Renditeliegenschaften ist Allreal Baurechtsnehmerin, wobei nur für eine Geschäftliegenschaft ein Baurechtszins geschuldet ist. Dieser wird gemäss vertraglicher Vereinbarung jährlich neu aufgrund der Kapitalmarktzinsen für eine Folgeperiode von zwölf Monaten festgelegt.

Die zukünftigen Baurechtszinsen fallen wie folgt an:

CHF Mio.	2013	2012
Baurechtszinsen bis ein Jahr	-0.1	-0.1
Baurechtszinsen ab zwei bis fünf Jahre	-0.2	-0.2
Baurechtszinsen nach fünf Jahren	-3.9	-4.3
Total zukünftige Baurechtszinsen	-4.2	-4.6

Im Übrigen setzt sich der Mietertrag wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2013	2012
auf durchgehend gehaltenen Wohnliegenschaften	23.3	24.2
auf durchgehend gehaltenen Geschäftliegenschaften	110.1	117.8
auf Zukäufen und Eigenentwicklungen	7.8	0.0
auf verkauften Liegenschaften	7.3	0.1
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	148.5	142.1

Der Mietertrag auf durchgehend gehaltenen Wohn- und Geschäftliegenschaften veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um -0.11 bzw. -1.16% (like-for-like rental growth). Bei der Berechnung der Wachstumsrate auf dem Bestandsportfolio wurden Zu- und Abgänge in den Jahren 2012 und 2013 nicht berücksichtigt.

3.2 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2013	2012
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-1.4	-1.3
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftliegenschaften	-6.2	-6.3
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-4.0	-1.7
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftliegenschaften	-10.7	-10.3
Liegenschaftenaufwand	-22.3	-19.6

Der Liegenschaftenaufwand betrifft ausschliesslich die Renditeliegenschaften im Geschäftsfeld Immobilien.

Der Verwaltungs- und Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2013	2012
Verwaltungshonorare und -kosten	-3.7	-3.6
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	-1.2	-1.2
Hauswartung	-0.3	-0.3
Übriger Aufwand und Nebenkosten (Eigentümerlasten)	-2.4	-2.5
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	-7.6	-7.6

Der Liegenschaftenaufwand für nicht vermietete Objekte belief sich im Jahr 2013 auf CHF 0.5 Mio. (2012: CHF 0.9 Mio.).

3.3 Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung

CHF Mio.	2013	2012
Ertrag aus Verwaltung und Bewirtschaftung	5.2	3.5
Ertrag aus Verkauf und Vermittlung	1.6	0.9
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	6.8	4.4

Mit der Akquisition der Hammer Retex Gruppe per 4. April 2012 wurde die Geschäftstätigkeit um jene der Liegenschaftenverwaltung ausgebaut. Die in der Berichtsperiode verbuchten Erträge beziehen sich auf den Zeitraum von Januar bis Dezember 2013 (Vorjahr: April bis Dezember 2012).

3.4 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2013	2012
Verkaufserlös	217.1	7.2
Transaktionskosten aus Verkauf	-1.0	-0.3
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahrs	-196.1	-7.3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	20.0	-0.4

In der Berichtsperiode wurden die Geschäftsliegenschaften Kronenstrasse 10 in Dielsdorf, Neugutstrasse 2-6/Bahnhofplatz 2/Bahnhofstrasse 25 (Zentrumsüberbauung) in Wallisellen, Farlifangstrasse 1 in Zumikon und Dreikönigstrasse 37 in Zürich veräussert. Im Weiteren erfolgte der Verkauf der beiden Wohnliegenschaften Zürcherstrasse 52 und 64 in Schlieren.

Nach Abzug der Transaktionskosten resultierte bei totalen Verkaufspreisen von CHF 217.1 Mio. ein Gesamterfolg von CHF 20.0 Mio.

In der Vorjahresperiode wurde eine Geschäftsliegenschaft in Muttenz mit einem Verkaufserfolg von CHF -0.4 Mio. veräussert.

3.5 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	2013	2012
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	620.6	522.4
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-569.5	-461.4
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	51.1	61.0
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	293.9	161.9
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-260.2	-144.6
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	33.7	17.3
Aktivierete Eigenleistungen	24.6	36.5
Diverse Erträge	1.3	1.0
Erfolg aus Generalunternehmung	110.7	115.8

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren (CHF 40.7 Mio.) und Gewinnen aus Bautätigkeit (CHF 15.3 Mio.) zusammen. Demgegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen für Bauversicherungen und -garantien, Erfüllungsgarantien, Delkredere sowie Drittaufwand aus Offerten (CHF -4.9 Mio.). Im Geschäftsjahr 2013 wurden bei den Projekten Konradhof Wallisellen (Verkaufspreis CHF 134.7 Mio.), Escherhof Wallisellen (CHF 67.1 Mio.), Schinebuel Birnenstorf (CHF 25.0 Mio.), Holengass Meilen (CHF 14.4 Mio.), Ausblickweg Au-Wädenswil (CHF 14.5 Mio.), Lerchenbergstrasse Erlenbach (CHF 27.2 Mio.), Stockenstrasse Kilchberg (CHF 7.0 Mio.) und Nelkenstrasse Zürich (CHF 4.0 Mio.) Einheiten zu Eigentum an Dritte übertragen, woraus Verkaufsgewinne von CHF 33.7 Mio. resultierten.

In den diversen Erträgen sind Honorare für die Tätigkeit von Projektentwicklungen Dritter von CHF 1.1 Mio. sowie übrige Erfolge aus Kommissionen und Dienstleistungen für Dritte von CHF 0.2 Mio. enthalten.

3.6 Personalaufwand

CHF Mio.	2013	2012
Löhne und Gehälter	-49.1	-45.7
Sozialleistungen	-4.4	-4.1
Personalvorsorge	-5.0	-4.2
Aktienbasierte Vergütungen	-0.2	-0.2
Übriger Personalaufwand	-3.6	-4.1
Personalaufwand	-62.3	-58.3

Von den Löhnen und Gehältern entfallen auf die Generalunternehmung CHF 42.6 Mio. und auf die Hammer Retex Gruppe CHF 6.0 Mio. Darüber hinaus erfolgten Vergütungen an den Verwaltungsrat der Allreal Holding AG (CHF 0.5 Mio.). Anderen Unternehmensbereichen zur Verfügung gestellte Personaldienstleistungen werden mittels Management Fees abgegolten und für die Konzernrechnung wieder eliminiert.

In den Löhnen und Gehältern von CHF 49.1 Mio. sind variable Vergütungen in Form von Boni (CHF 4.4 Mio.) enthalten. Für aktienbasierte Vergütungen an Mitglieder der Gruppenleitung und ausgewählte Kadermitarbeiter vgl. 3.12.

Der übrige Personalaufwand beinhaltet Ausgaben für effektive und pauschalierte Spesen von Mitarbeitenden (CHF 2.3 Mio.), Aus- und Weiterbildung (CHF 0.3 Mio.), Kosten für Rekrutierung neuer Mitarbeitender (CHF 0.4 Mio.) sowie weitere direkt zurechenbare Mitarbeiteraufwendungen (CHF 0.6 Mio.).

Am Bilanzstichtag betrug der Personalbestand 388 Mitarbeitende, entsprechend 371 Vollzeitstellen (31.12.2012: 409 Mitarbeitende / 378 Vollzeitstellen).

3.7 Übriger Betriebsaufwand

CHF Mio.	2013	2012
Informatikaufwand	-1.3	-1.5
Mietaufwand	-4.0	-3.2
Beratungs- und Rechtsaufwand	-1.1	-0.9
Verwaltungsaufwand	-4.3	-2.9
Kapitalsteuern	-1.7	-2.0
Übriger allgemeiner Betriebsaufwand	-1.5	-1.1
Übriger Betriebsaufwand	-13.9	-11.6

Der Mietaufwand betrifft Geschäftsräumlichkeiten und Parkplätze in Zürich, Basel, Bern, Cham, St.Gallen und Wallisellen. Für den Sitz in Zürich besteht ein indexierter Mietvertrag mit einer Laufzeit bis 31. Januar 2018 und einem jährlichen Mietzins von CHF 2.9 Mio. Die Mietverträge für die anderen Standorte mit jährlichen Mietzinsen von CHF 0.8 Mio. haben fixe Laufzeiten bis maximal Juli 2017.

CHF Mio.	2013	2012
Mietverpflichtungen bis 1 Jahr	3.7	3.9
Mietverpflichtungen 2-5 Jahre	9.8	13.6
Mietverpflichtungen über 5 Jahre	0.2	0.2
Total	13.7	17.7

Im Verwaltungsaufwand sind Kosten für Unternehmenskommunikation, Telekommunikation, Sachversicherungen und Büromaterial berücksichtigt.

Der übrige allgemeine Betriebsaufwand enthält im Wesentlichen Kosten für Betrieb, Unterhalt und Reparaturen von Betriebseinrichtungen sowie Porti und Kosten aus Vorsteuerkürzungen der Mehrwertsteuer.

3.8 Finanzertrag

CHF Mio.	2013	2012
Finanzertrag aus Beteiligungsverkauf	0.8	0.0
Zinsertrag aus definitiven Steuerabrechnungen	0.0	0.1
Zinsertrag aus liquiden Mitteln	0.1	0.0
Zinsertrag aus Finanzanlagen	0.3	0.2
Finanzertrag	1.2	0.3

Aus dem Verkauf einer 1.14%-Minderheitsbeteiligung an der Olmero AG, Opfikon, für CHF 0.8 Mio. resultierte ein Buchgewinn von CHF 0.8 Mio.

3.9 Finanzaufwand

CHF Mio.	2013	2012
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Banken/Versicherungen	-7.9	-7.3
Zinsaufwand für Derivate	-20.5	-25.3
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-4.9	-4.0
Zinsaufwand für Wandelanleihe	-7.3	-7.2
Zinsaufwand für übrige Verbindlichkeiten	0.0	-0.2
Aktiviert Bauzinsen	7.2	9.6
Finanzaufwand	-33.4	-34.4

Der Finanzaufwand für die 2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020 enthält abgegrenzte Zinsen bis Bilanzstichtag von 0.8 Mio. und die Amortisation zwischen Schuldkomponente und Rückzahlungsbetrag von CHF 0.1 Mio.

Der Finanzaufwand für die 2.50%-Obligationenanleihe 2011–2016 enthält bezahlte und abgegrenzte Zinsen bis Bilanzstichtag von CHF 3.8 Mio. (2012: CHF 3.7 Mio.) und die Amortisation zwischen Schuldkomponente und Rückzahlungsbetrag von CHF 0.2 Mio. (2012: CHF 0.3 Mio.).

Der Finanzaufwand für die 2.125%-Wandelanleihe 2009–2014 setzt sich aus bezahlten und abgegrenzten Zinsen bis Bilanzstichtag von CHF 4.2 Mio. (2012: CHF 4.2 Mio.) und der Amortisation zwischen Schuldkomponente und Rückzahlungsbetrag von CHF 3.1 Mio. zusammen (2012: CHF 3.0 Mio.).

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 7.2 Mio. (2012: CHF 9.6 Mio.) teilen sich auf in im Bau befindliche Entwicklungsliegenschaften (CHF 3.0 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 4.2 Mio.) unter Verwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes von 1.95 bis 2.13% (2012: 2.40%).

Der durchschnittliche Zinssatz auf den ausstehenden Finanzverbindlichkeiten beträgt 2.13%, mit einer durchschnittlichen Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten von 4.7 Jahren (2012: 2.13% und 4.5 Jahre).

Basierend auf den per Bilanzstichtag ausstehenden Finanzverbindlichkeiten mit unterjähriger Zinsbindung, die nicht mittels Derivativen abgesichert sind, hätte eine Zinserhöhung um 1% eine Verteuerung der annualisierten Zinskosten von CHF 1.0 Mio. zur Folge (2012: CHF 1.3 Mio.).

3.10 Unternehmensergebnis/Eigenkapital (NAV) je Aktie

	2013	2012
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	15 934	13 651
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	-25	6
Aktienemission aus Kapitalerhöhung ('000 Stück)	0	2 277
Anzahl ausstehende Aktien am 31.12. ('000 Stück)	15 909	15 934
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in '000 Stück)	15 913	15 481
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	116.1	104.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	8.1	-8.2
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-2.4	1.1
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	121.8	97.5
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.66	6.30
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.29	6.76
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.34	6.07
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.01	6.49

Das Unternehmensergebnis pro Aktie für das Geschäftsjahr 2012 wurde infolge IAS 19 (revised) neu berechnet (vgl. 1.3).

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 aus den aktienbasierten Vergütungen korrigiert. Dies führt zu einem verwässerten Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 127.7 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 122 Mio. Für diese Berechnung erhöht sich die Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien von 15 912 684 auf 17 385 137 Aktien.

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.

CHF Mio.	2013	2012
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am 31. Dezember	15 909	15 934
Konzerneigenkapital am 31. Dezember (CHF Mio.)	1 969.3	1 907.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	123.80	119.70
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 082.8	2 004.4
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	130.90	125.80

Der Börsenkurs lag am Jahresende bei CHF 123.50 (31.12.2012: CHF 141.10). Dies entspricht einem Abschlag von -0.2% gegenüber dem Eigenkapital je Aktie nach latenten Steuern von CHF 123.80 (31.12.2012: Aufschlag 17.9%).

3.11 Personalvorsorge

Schweizer Vorsorgeeinrichtungen werden durch das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) geregelt. Das BVG schreibt vor, dass Vorsorgeeinrichtungen unabhängig und als rechtlich selbständige Institutionen verwaltet werden.

Der Stiftungsrat als leitendes Organ der Vorsorgeeinrichtung setzt sich paritätisch aus Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertretern zusammen. Ihm obliegt die Festlegung und Umsetzung der Anlagestrategie.

Die Planteilnehmer sind gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod versichert; das BVG schreibt diesbezüglich Mindestleistungen vor. Die Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung werden anteilig von Arbeitgeber und Arbeitnehmer geleistet; sie basieren auf dem versicherten Lohn und sind abhängig vom Alter des Planteilnehmers. Den individuellen Sparkonten werden Vorsorgebeiträge und jährliche Zinsen gutgeschrieben. Bei Pensionierung wird das Sparkonto eines Planteilnehmers entweder ausbezahlt oder basierend auf einem reglementarisch festgelegten Umwandlungssatz in eine Altersrente umgewandelt. Daneben werden auch Leistungen bei einer langfristigen Erwerbsunfähigkeit ausgerichtet.

Alle versicherungstechnischen Risiken bestehend aus demografischen Risiken (Lebenserwartung) und finanziellen Risiken (Rendite des Planvermögens oder Entwicklung von Löhnen und Renten) werden durch die Vorsorgeeinrichtung getragen und durch den Stiftungsrat regelmässig beurteilt. Bei Eintreten einer Unterdeckung gemäss BVG können verschiedene Massnahmen ergriffen werden. Dabei stehen die Erhöhung der laufenden Beiträge, zusätzliche Sanierungsbeiträge durch den Arbeitgeber oder die Veränderung der Umwandlungssätze im Vordergrund.

Entwicklung Vorsorgeverpflichtungen und Vorsorgevermögen

CHF Mio.	31.12.2013	31.12.2012 ^R
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	-127.4	-121.3
Beizulegender Zeitwert des Vorsorgevermögens	128.5	116.9
Effekt aus Begrenzung der Vermögenswerte	-3.5	0.0
Netto Vorsorgeverpflichtung	-2.4	-4.4

Der Aufwand der leistungsorientierten Versicherungspläne setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2013	2012 ^R
Laufender Dienstzeitaufwand	4.4	3.3
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0.0	0.0
Dienstzeitaufwand	4.4	3.3
Nettozinsertrag Personalvorsorge	0.0	0.1
In der Erfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand	4.4	3.2

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen

CHF Mio.	2013	2012 [®]
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am 1. Januar	121.3	93.1
Kauf Gesellschaften	0.0	15.0
Laufender Diensteitaufwand	4.4	3.3
Zinsaufwendungen	2.4	2.3
Beiträge der Versicherten	3.5	2.6
Ausbezahlte Leistungen	-3.7	-1.1
Versicherungsprämien	-0.2	-0.1
Versicherungsmathematische Verluste/(Gewinne)	-0.3	6.2
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am 31. Dezember	127.4	121.3

Veränderungen des Vermögens der Vorsorgeeinrichtungen zu Marktwerten

CHF Mio.	2013	2012 [®]
Vermögen der Vorsorgeeinrichtungen zu Marktwerten am 1. Januar	116.9	93.3
Kauf Gesellschaften	0.0	12.8
Rendite auf Planvermögen (exklusive Zinsertrag)	5.9	4.4
Zinsertrag	2.4	2.4
Beiträge des Arbeitgebers	3.7	2.6
Beiträge der Versicherten	3.5	2.6
Ausbezahlte Leistungen	-3.7	-1.1
Versicherungsprämien	-0.2	-0.1
Vermögen der Vorsorgeeinrichtungen zu Marktwerten am 31. Dezember	128.5	116.9

Die Planaktiven teilen sich per Bilanzstichtag wie folgt auf die einzelnen Anlagekategorien auf:

CHF Mio.	31.12.2013	in %	31.12.2012	in %
Flüssige Mittel	10.0	7.8	7.2	6.2
Eigenkapitalinstrumente	35.2	27.4	26.1	22.3
Forderungsinstrumente (Obligationen)	37.4	29.1	38.1	32.6
Übrige Aktiven	0.6	0.4	0.7	0.6
Auf aktiven Märkten gehandelte Anlagen	83.2	64.7	72.1	61.7
Immobilien	45.3	35.3	44.8	38.3
Auf aktiven Märkten nicht gehandelte Anlagen	45.3	35.3	44.8	38.3
Vorsorgevermögen	128.5	100.0	116.9	100.0

Dabei erfolgte die Berechnung auf der Basis folgender Annahmen:

CHF Mio.	31.12.2013	31.12.2012 ^R
Diskontierungszinssatz	2.25%	2.0%
Erwartete Lohnentwicklung	0.6–1.0%	0.6–1.0%
Erwartete Rentenenwicklung	0.0–0.25%	0.0–0.25%

Als wesentliche versicherungsmathematische Annahmen wurden der Diskontierungszinssatz und die zukünftige Lohnentwicklung identifiziert.

Sofern der Diskontierungszinssatz 25 Basispunkte höher bzw. tiefer als per Bilanzstichtag wäre und alle anderen Variablen konstant blieben, würde der Barwert der Vorsorgeverpflichtungen um CHF 4.6 Mio. sinken bzw. CHF 4.5 Mio. steigen (31.12.2012: CHF –4.0 Mio./CHF 4.2 Mio).

Die Neubewertung der im übrigen Gesamtergebnis erfassten Personalvorsorge setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2013	2012 ^R
Änderung demografische Annahmen	3.4	0.1
Änderung finanzielle Annahmen	-2.8	6.5
Effekt erfahrungsbedingte Anpassungen	-0.8	-0.5
Rendite auf Planvermögen (exklusive Zinsertrag)	-5.9	-4.4
Änderung in Begrenzung des Vermögenswerts	3.5	-0.1
Total im übrigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertung	-2.6	1.6

Entwicklung Begrenzung des Vermögenswerts

CHF Mio.	2013	2012 ^R
Begrenzung des Vermögenswerts am 1. Januar	0.0	0.0
Veränderung des Vermögenswerts	3.5	0.0
Begrenzung des Vermögenswerts am 31. Dezember	3.5	0.0

Innerhalb der nächsten 12 Monate werden voraussichtlich CHF 3.6 Mio. und für die darauf folgenden 9 Jahre voraussichtlich CHF 40.3 Mio. im Rahmen der leistungsorientierten Verpflichtungen ausbezahlt.

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 13.2 Jahre (31.12.2012: 13.5 Jahre).

Für das Folgejahr werden Planbeiträge von CHF 3.8 Mio. (Arbeitgeber) und CHF 3.5 Mio. (Arbeitnehmer) (2012: CHF 3.8 Mio. bzw. 3.4 Mio.) erwartet.

R = Restated/angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised)

Neben der Pensionskasse besteht für einen Teil der Allreal-Mitarbeitenden eine mit einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Kaderver-sicherung. Hier besteht die Verpflichtung von Allreal ausschliesslich in der Erbringung der jährlichen Beitragsleistungen. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.6 Mio. (2012: CHF 0.9 Mio.). Der Kaderplan quali-fiziert sich nach IAS 19 als Beitragsprimat.

Gesamthaft betragen die verbuchten Personalvorsorgeaufwendungen 2013 CHF 5.0 Mio. (2012: CHF 4.2 Mio.).

3.12 Aktienbasierte Vergütungen

Der Verwaltungsrat kann den Mitgliedern der Gruppenleitung und ausge-wählten Kadermitarbeitern nach freiem Ermessen und ohne wiederkehren-den Anspruch eine Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG aus-richten. Über die erste Hälfte der zugeteilten Aktien kann der Begünstigte sofort verfügen. Die zweite Hälfte der zugeteilten Aktien wird ihm in zwei Jahren zur Verfügung zugewiesen, sofern das Arbeitsverhältnis zu diesem Zeitpunkt ungekündigt ist. Die Ansprüche werden durch die Gesellschaft mittels eigener Aktien abgegolten. Die Erfassung des im Zusammenhang mit der Aktienzuteilung stehenden Betrags wird über den Leistungszeitraum (Vesting Period) erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst.

Gewährungszeitpunkt	Anzahl Allreal-Aktien	Aktienkurs in CHF	Aufwand in CHF Mio.	Verfügbarkeit
23.03.2011	250	145.00	0.003	28.02.2013
13.12.2011	335	136.40	0.021	30.11.2013
27.02.2012	208	145.50	0.015	28.02.2014
11.12.2012	415	139.50	0.029	30.11.2014
28.02.2013	220	135.10	0.030	sofort
28.02.2013	220	135.10	0.012	28.02.2015
10.12.2013	524	121.60	0.064	sofort
10.12.2013	524	121.60	0.003	30.11.2015

Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, werden damit in den Jahren 2014 und 2015 total 1367 Aktien der Allreal Holding AG an die Anspruchsberechtigten ausgeliefert.

Der Gesamtaufwand für aktienbasierte Vergütungen betrug in der Berichtsperiode CHF 0.18 Mio. (2012: 0.19 Mio.).

4 Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	Wohnliegenschaften		Geschäftsliegenschaften		Anlageliegenschaften im Bau		Total Anlageliegenschaften	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Anschaffungskosten								
Stand 1. Januar	383.9	383.9	2 010.7	2 008.8	609.8	395.6	3 004.4	2 788.3
Zukäufe	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0
Investitionen	3.1	0.0	4.3	9.9	321.3	196.3	328.7	206.2
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.0	4.2	6.3	4.2	6.3
Abgänge	-12.2	0.0	-196.6	-8.0	0.0	0.0	-208.8	-8.0
Umklassierung an zur Veräusserung bestimmt	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	24.2	0.0	235.2	0.0	-118.7	11.6	140.7	11.6
Stand 31. Dezember	399.0	383.9	2 054.8	2 010.7	816.6	609.8	3 270.4	3 004.4
Neubewertung								
Stand 1. Januar	69.0	60.0	67.3	76.5	18.3	26.2	154.6	162.7
Höherbewertungen	43.5	10.0	15.7	22.5	26.7	16.1	85.9	48.6
Tieferbewertungen	0.0	-1.0	-70.3	-31.8	-7.5	-24.0	-77.8	-56.8
Abgänge	-3.3	0.0	16.0	0.1	0.0	0.0	12.7	0.1
Umklassierung an zur Veräusserung bestimmt	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	3.3	0.0	15.2	0.0	-18.5	0.0	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	112.5	69.0	43.9	67.3	19.0	18.3	175.4	154.6
zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften								
Stand 1. Januar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierung von Anschaffungskosten	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierung von Neubewertung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Bilanzwert = Marktwert 1. Januar	452.9	443.9	2 078.0	2 085.3	628.1	421.8	3 159.0	2 951.0
Bilanzwert = Marktwert 31. Dezember	511.5	452.9	2 098.7	2 078.0	835.6	628.1	3 445.8	3 159.0
davon bilanziert in Anlagevermögen	511.5	452.9	2 098.7	2 078.0	835.6	628.1	3 445.8	3 159.0
davon bilanziert als zur Veräusserung bestimmt (Umlaufvermögen)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	511.5	452.9	1 990.8	2 037.9	574.8	565.9	3 077.1	3 056.7
Brandversicherungswert	371.5	372.0	2 072.6	2 058.9	-	-	2 444.1	2 430.9

Zur Arrondierung der seit dem Jahr 2000 im Eigentum von Allreal befindlichen Geschäftsliegenschaft Oberdorfstrasse 9–13, Baar, wurde ein angrenzendes Stockwerkeigentum für CHF 1.2 Mio. erworben. Die Grundstücke wurden nach dem Kauf vereinigt.

Im Rahmen einer Gesamtsanierung der Wohnüberbauung Hohfurstrasse 7–11 / Unterweg 55–59 / Im Stumpfen 2, Bülach, wurden von den CHF 5.5 Mio. getätigten Investitionen deren CHF 3.1 Mio. als wertvermehrend aktiviert.

Bei den Geschäftsliegenschaften wurden wertvermehrnde Investitionen bei den Bürogebäuden Hohlstrasse 600, Zürich (CHF 0.4 Mio.), und Kalchbühlstrasse 22/24, Zürich (CHF 0.1 Mio.), sowie auf dem Escher-Wyss-Areal (CHF 3.8 Mio.) getätigt.

Mit der Veräusserung von sechs Renditeliegenschaften im Berichtsjahr wurde deren Marktwert per 31. Dezember 2012 von CHF 196.1 Mio. (CHF 208.8 Mio. Anschaffungskosten und CHF –12.7 Mio. Neubewertung) ausgebucht.

Da die Voraussetzungen gemäss Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen (vgl. 2.9) erfüllt waren, wurden die in Erstellung befindlichen Bürogebäude Richtiring Wallisellen, Herostrasse Zürich, Lilienthal-Boulevard Opfikon und Schiffbau-/Hardstrasse Zürich mit deren kumulierten Anschaffungskosten von CHF 140.7 Mio. erfolgsneutral von den Entwicklungsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften umgegliedert.

Bezogen auf die einzelnen Regionen und Liegenschaftenarten verteilen sich Anschaffungskosten und Marktwerte per 31. Dezember wie folgt:

CHF Mio.	Anschaffungskosten		Marktwert		Marktwertveränderung ¹	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Stadt Zürich	65.7	45.5	91.7	53.4	10.7	1.2
Übriger Kanton Zürich	278.8	283.9	355.0	341.0	26.5	7.0
Übrige Regionen	54.5	54.5	64.8	58.5	6.3	0.8
Wohnliegenschaften	399.0	383.9	511.5	452.9	43.5	9.0
Stadt Zürich	1 155.9	1 192.0	1 225.9	1 299.2	–29.3	–1.7
Übriger Kanton Zürich	568.0	489.0	552.8	456.6	–21.9	–7.6
Übrige Regionen	330.9	329.7	320.0	322.2	–3.4	0.0
Geschäftsliegenschaften	2 054.8	2 010.7	2 098.7	2 078.0	–54.6	–9.3
Stadt Zürich	616.8	411.9	613.7	410.7	1.5	–19.4
Übriger Kanton Zürich	174.3	186.4	195.0	205.5	16.7	11.0
Übrige Regionen	25.5	11.5	26.9	11.9	1.0	0.5
Anlageliegenschaften im Bau	816.6	609.8	835.6	628.1	19.2	–7.9

¹ Aus Neubewertung im Vergleich zum Vorjahr

Unter den Anschaffungskosten werden mit dem Erwerb entstandene Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Provisionen), die effektiven Gestehungskosten der Zugänge aus Bautätigkeit sowie wertvermehrnde Investitionen und Gesamterneuerungen erfasst.

Die Neubewertung der Anlageliegenschaften beruht auf dem per 31. Dezember durchgeführten Bewertungsgutachten des externen Liegenschaftenschätzers nach der Discounted-Cashflow-Methode (vgl. Seite 143 bis 149 des Geschäftsberichts).

Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie den prognostizierten Netto-Cashflows. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene Illiquidität einer Immobilie. Die Diskontierungszinssätze variieren je nach Makro- und Mikrolage und nach Immobiliensegment.

Für diesen Bewertungsprozess besichtigt der Liegenschaftenschätzer mindestens alle drei Jahre sowie nach Zukauf oder nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten jede Liegenschaft. Bei der Ermittlung der Zahlungsströme stützt sich der Liegenschaftenschätzer auf von Allreal zur Verfügung gestellte Mieterspiegel (Stichtag 1. Januar des Folgejahrs), alle grösseren Geschäftsmietverträge, Detailbudgets und Mittelfristplanungen pro Liegenschaft sowie geplante und ausgeführte Investitionsvorhaben. Davon ausgehend leitet der Liegenschaftenschätzer aus seiner Sicht die vertraglichen und nachhaltig erzielbaren Marktmieten sowie die zukünftigen Liegenschaftenaufwendungen ab. Die Bewertungsergebnisse werden mit der Gruppenleitung besprochen und durch diese plausibilisiert.

Als Liegenschaftenschätzer ist wie im Vorjahr im Auftragsverhältnis Jones Lang LaSalle AG tätig. Es bestehen keine weiteren Geschäftsverbindungen oder Beteiligungen zwischen Allreal und dem Liegenschaftenschätzer.

Aufgrund einer Sensitivitätsanalyse bei den Anlageliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 3 445.8 Mio. am Bilanzstichtag (31.12.2012: CHF 3 159.0 Mio.) würde die isolierte Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 50 Basispunkte zu einer Werterhöhung von CHF 360.6 Mio. beziehungsweise zu einer Wertreduktion von CHF 372.1 Mio. führen (31.12.2012: CHF 383.9 Mio./–312.8 Mio.).

Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2013 kamen bezogen auf die Regionen und Liegenschaftentypen folgende Bandbreiten der Mieten zur Anwendung:

CHF pro m ² pro Jahr	Wohnliegenschaften				Geschäftsliegenschaften			
	Vertragsmieten		Marktmieten		Vertragsmieten		Marktmieten	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Stadt Zürich	220	320	220	320	140	620	160	620
Übriger Kanton Zürich	170	260	190	260	180	340	170	310
Übrige Regionen	230	270	230	270	220	580	220	570
Alle Regionen	170	320	190	320	140	620	160	620

4.2 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	Entwicklungsreserven		Angefangene Bauten		Fertiggestellte Liegenschaften		Total Entwicklungsliegenschaften	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Stand 1. Januar	149.4	226.3	396.3	306.7	49.1	0.0	594.8	533.0
Zukäufe	1.0	20.8	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	20.8
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	2.0	6.3	182.2	180.3	3.4	10.6	187.6	197.2
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	0.7	0.0	30.1	9.0	2.9	10.0	33.7	19.0
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.7	0.0	-1.7
Abgänge	-4.0	0.0	-254.0	-127.9	-35.9	-34.0	-293.9	-161.9
Umklassierungen	-98.1	-104.0	-67.0	28.2	24.4	64.2	-140.7	-11.6
Stand 31. Dezember = Bilanzwert	51.0	149.4	287.6	396.3	43.9	49.1	382.5	594.8
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Der Zukauf bei den Entwicklungsreserven betrifft eine geleistete Anzahlung für das Grundstück Neuwisen Dielsdorf.

Die Umklassierungen von netto 140.7 Mio. zu den Anlageliegenschaften betreffen die bislang als Entwicklungsliegenschaften ausgewiesenen Projekte Richtiring Wallisellen (CHF 89.3 Mio.), Herostrasse Zürich (CHF 30.6 Mio.), Lilienthal-Boulevard Opfikon (CHF 19.9 Mio.) und Schiffbau-/Hardstrasse Zürich (CHF 0.9 Mio.).

In der Vorjahresperiode wurde aufgrund eines Impairment-Tests beim Projekt Holengass Meilen eine Wertberichtigung unter Belastung des direkten Aufwands aus Verkauf Entwicklung in Höhe von CHF 1.7 Mio. vorgenommen.

4.3 Übrige Sachanlagen

CHF Mio.	2013	2012
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	6.2	7.2
Zugänge	0.5	0.9
Abgänge	0.0	-2.0
Kauf Gesellschaften	0.0	0.1
Stand 31. Dezember	6.7	6.2
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	3.9	4.8
Zugänge	0.9	1.1
Abgänge	0.0	-2.0
Stand 31. Dezember	4.8	3.9
Buchwert 31. Dezember	1.9	2.3
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0
Brandversicherungswert	12.9	11.7

Bei den übrigen Sachanlagen handelt es sich um aktivierte Ausbauskosten und Einrichtungen für Geschäfts- und Verkaufsräumlichkeiten an den Standorten Bern, Cham, Volketswil, Wallisellen und Zürich (CHF 1.0 Mio.), Informatikausrüstung (CHF 0.1 Mio.) und Kunstgegenstände (CHF 0.8 Mio.).

4.4 Finanzanlagen

CHF Mio.	2013	2012
Darlehen	0.0	4.6
Vorfinanzierung Mieterausbauten	9.0	7.0
Positive Wiederbeschaffungswerte Zinssatzswaps	5.6	0.3
Finanzanlagen	14.6	11.9

Für Innenausbauten von Geschäftsflächen wurden Mietern im Geschäftsfeld Immobilien die angefallenen Kosten durch Allreal vorfinanziert, die über die Laufzeit der Mietverträge auf Annuitätsbasis durch die Mieter zurückbezahlt werden. Per Bilanzstichtag belaufen sich diese Vorfinanzierungen auf CHF 9.0 Mio. mit Endfälligkeiten bis ins Jahr 2033 (jährliche Amortisationen CHF 0.9 Mio., Zinssätze 3–5.5% p.a.).

4.5 Immaterielle Vermögenswerte

CHF Mio.	2013	2012
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	7.1	0.0
Zugänge	0.0	7.1
Abgänge	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	7.1	7.1
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	1.4	0.0
Zugänge	1.9	1.4
Abgänge	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	3.3	1.4
Buchwert 31. Dezember	3.8	5.7

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen GU-Aufträge für Dritte und Kundenbeziehungen aus Liegenschaftenverwaltung, die im Rahmen der Akquisition der Hammer Retex Gruppe im Jahr 2012 erworben wurden.

4.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	2013	2012
Debitoren Generalunternehmung	31.7	72.5
Auftragssaldi Generalunternehmung	40.1	0.0
Wertberichtigungen Debitoren Generalunternehmung	-0.5	-0.7
Geschäftsfeld Immobilien	3.1	5.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74.4	76.8

Die Wertberichtigungen beziehen sich auf überfällige Forderungen aus laufenden oder abgeschlossenen Aufträgen im Geschäftsfeld Generalunternehmung. Diese werden aufgrund von Einzelbeurteilungen der Gruppenleitung in Bezug auf die Einbringbarkeit der Guthaben gebildet. Die Debitoren des Geschäftsfelds Immobilien beinhalten Guthaben gegenüber Liegenschaftenverwaltungsgesellschaften.

Die effektiven Debitorenausfälle im Geschäftsfeld Generalunternehmung beliefen sich auf CHF 0.1 Mio. (2012: CHF 0.4 Mio.). Für Ertragsausfälle im Geschäftsfeld Immobilien vgl. 3.1.

Per Bilanzstichtag sind die Forderungen von CHF 3.1 Mio. im Geschäftsfeld Immobilien noch nicht fällig. Für die nicht wertberichtigten Debitoren Generalunternehmung besteht folgende Fälligkeitsstruktur per 31. Dezember:

CHF Mio.	2013	2012
Nicht fällig	23.5	62.5
Überfällig bis 30 Tage	7.6	9.3
Überfällig 31 bis 60 Tage	0.1	0.0
Überfällig 61 bis 120 Tage	0.0	0.0
Überfällig mehr als 120 Tage	0.0	0.0
Debitoren Generalunternehmung	31.2	71.8

Die bilanzierten Werte verstehen sich in Übereinstimmung mit den unter 2.14 beschriebenen Bewertungsgrundsätzen nach Abzug geleisteter Anzahlungen pro Projekt, die sich per 31. Dezember in Bau für Dritte befinden bzw. noch nicht abgerechnet und bezahlt sind.

CHF Mio.	2013	2012
Angefallene Auftragskosten	683.6	521.1
Verbuchte Honorarerträge	63.7	49.7
Verbuchte Gewinne und Verluste	15.5	12.4
Erbrachte Leistungen	762.8	583.2
./. erhaltene Anzahlungen	-785.0	-648.6
Total Projektsaldi	-22.2	-65.4
davon mit Aktivsaldo		
(bilanziert als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	40.1	0.0
davon mit Passivsaldo		
(bilanziert als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	62.3	65.4

4.7 Übrige Forderungen

CHF Mio.	2013	2012
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.5	0.6
Forderungen aus WIR-Guthaben	1.0	0.3
Forderungen aus Mehrwertsteuer	2.2	0.0
Forderungen aus Altlastenbeseitigung	0.2	0.8
Diverse andere Forderungen	0.6	1.2
Übrige Forderungen	4.5	2.9

Die diversen anderen Forderungen beinhalten Depots/Kautionen für Projekte der Generalunternehmung in Höhe von CHF 0.4 Mio. sowie CHF 0.2 Mio. aus einem vertraglich vereinbarten Rückbehalt aus dem Verkauf einer Geschäftsliegenschaft, der nach Erledigung von Mängelarbeiten an Allreal vergütet wird.

4.8 Liquide Mittel

Von den flüssigen Mitteln in Höhe von CHF 25.0 Mio. (31.12.2012: CHF 26.1 Mio.) sind CHF 18.3 Mio. als Kontokorrentguthaben frei verfügbar und CHF 6.7 Mio. nur für bestimmte Drittbauprojekte der Generalunternehmung verwendbar. Per Bilanzstichtag sind alle Gelder zu marktüblichen Konditionen bei Schweizer Banken angelegt, die, sofern sie ein Rating haben, mit mindestens «A» beurteilt werden.

4.9 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 941 829 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert (zu 100% liberiert). 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
2012			
Bestand am 1. Januar	13 664 271	13 463	13 650 808
Kapitalerhöhung	2 277 378		
Kauf eigene Aktien		280 698	
Verkauf eigene Aktien		-285 572	
Aktienbasierte Vergütungen		-928	
Bestand am 31. Dezember	15 941 649	7 661	15 933 988
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

Am 31. Dezember 2013 hielt Allreal 33 237 eigene Aktien (31.12.2012: 7 661 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 130.72 (31.12.2012: CHF 138.04). 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 2014 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 200.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 4 000 000 Namenaktien à nominal CHF 50 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Im Mai 2012 wurde durch die Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot das genehmigte Kapital von CHF 200.0 Mio. um CHF 113.9 Mio. auf CHF 86.1 Mio. reduziert (Stand: 31. Dezember 2013).

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: 31. Dezember 2013).

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.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 28. März 2014 eine Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie, was einem Gesamtbetrag von CHF 87.7 Mio. in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen entspricht. Im Jahr 2013 wurden CHF 87.6 Mio. Reserven aus Kapitaleinlagen an die Aktionäre ausgeschüttet, was CHF 5.50 pro Aktie entspricht.

4.10 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	<1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2012	1 154.0	200.0	167.4	50.3	1 571.7
Per 31.12.2013	1 188.5	167.5	0.0	265.3	1 621.3
davon mit Tilgung/Rückzahlung	296.5	167.5	0.0	265.3	729.3
Tilgung p. a.	3.4	0.0	0.0	3.0	6.4

Die Finanzschulden der Allreal-Gruppe bestehen aus grundpfandgesicherten Bankkrediten (feste Vorschüsse und Festhypotheken), einer Wandel-

anleihe und zwei Obligationenanleihen. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen werden auf rollender Basis verlängert. Als langfristige Finanzverbindlichkeiten sind neben der 2.00%-Obligationenanleihe und der 2.50%-Obligationenanleihe nur Bankkredite erfasst, die eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten haben.

In den Verbindlichkeiten aus Finanzierung sind folgende Anleihen bilanziert:

2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020

Betrag	CHF 150.0 Mio.
Emissionspreis	100.311%
Coupon	2.00%, zahlbar jährlich jeweils am 23. September
Laufzeit	7 Jahre
Rückzahlung	23. September 2020

Am 31. Dezember 2013 ist die 2.00%-Obligationenanleihe mit CHF 148.9 Mio. in den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung erfasst. In der Berichtsperiode wurden CHF 0.1 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 2.00% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 2.12% entspricht, abgegrenzt.

2.50%-Obligationenanleihe 2011–2016

Betrag	CHF 150.0 Mio.
Emissionspreis	100.45%
Coupon	2.50%, zahlbar jährlich jeweils am 12. Mai
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	Am 12. Mai 2016 zum Nennwert

Per Bilanzstichtag ist die 2.50%-Obligationenanleihe mit CHF 149.3 Mio. in den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung bilanziert, und es wurden in der Berichtsperiode CHF 0.2 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 2.50% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 2.71% entspricht, abgegrenzt.

2.125%-Wandelanleihe 2009–2014

Betrag	CHF 199.95 Mio. (ursprünglich CHF 200 Mio.)
Emissionspreis	100%
Coupon	2.125% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 9. Oktober
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	Spätestens am 9. Oktober 2014 zum Nennwert
Wandelpreis	CHF 135.89

Jede Inhaberoobligation von CHF 5 000 nominal kann bis 19. September 2014 in 36.79447 Namenaktien der Allreal Holding AG gewandelt werden. Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. Darin eingeschlossen sind insbesondere die Möglichkeiten zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar entweder

jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mehr als 85% des ursprünglichen Anleihebetrags gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind oder falls der Schlusskurs der Namenaktie der Allreal Holding AG innerhalb von 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen während 20 Handelstagen mindestens den Preis von CHF 176.65 erreicht. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 31. Dezember 2013 nicht erfüllt.

Aufgrund der Kapitalerhöhung im Mai 2012 wurde gemäss den Anleihebedingungen das Bezugsrechtsverhältnis von 36.03604 auf 36.79447 Namenaktien pro CHF 5 000 nominal Inhaberoobligationen bzw. der Wandelpreis von CHF 138.75 auf CHF 135.89 angepasst.

Bei der erstmaligen Erfassung der Wandelanleihe ist eine Aufteilung in Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen, da in der Wandelanleihe «multiple embedded derivatives» enthalten sind. Die Zuweisung zum Eigenkapital entspricht der Differenz zwischen Emissionserlös vor Ausgabekosten und Fair Value der Finanzverbindlichkeiten, die sich unter Berücksichtigung eines Referenzzinssatzes von 3.02% ergibt. Die Emissionskosten werden anteilmässig auf Fremd- und Eigenkapital aufgeteilt. Der Eigenkapitalanteil bleibt bis zu Wandlungen von Obligationen in Eigenkapital unverändert.

Per Bilanzstichtag ist die 2.125%-Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	2013	2012
Verbindlichkeiten aus Finanzierung vor Emissionskosten	188.1	188.1
Untergang Wandelanleihe infolge Konversion in Namenaktien	-0.1	-0.1
./.. anteilige Emissionskosten im Fremdkapital	-4.4	-4.4
Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag	12.3	9.2
Verbindlichkeiten aus Finanzierung (Schuldkomponente)	195.9	192.8
Zuweisung an Eigenkapital vor Emissionskosten	11.9	11.9
./.. anteilige Emissionskosten im Eigenkapital	-0.3	-0.3
./.. Umgliederung in Rückstellungen für latente Steuern	-3.6	-3.6
Zuweisung an Eigenkapital netto	8.0	8.0
Umgliederung für Rückstellungen für latente Steuern	3.6	3.6
Auflösung latente Steuerverbindlichkeiten	-2.7	-2.0
Rückstellungen für latente Steuern	0.9	1.6

In der Berichtsperiode wurden damit CHF 3.1 Mio. für die Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag zulasten des Finanzaufwands verbucht (2012: CHF 3.0 Mio.).

Die Differenz von CHF 4.0 Mio. per 31. Dezember 2013 zwischen der Schuldkomponente (CHF 195.9 Mio.) und dem Rückzahlungsbetrag (CHF 199.925 Mio.) wird über die restliche Laufzeit der Wandelanleihe bis Oktober 2014 nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

Auf der Differenz zwischen Steuerwert der Wandelanleihe und Buchwert der Schuldkomponente sowie anteiliger Emissionskosten werden latente Steuer-

verbindlichkeiten zum Konzernsteuersatz von 22% berücksichtigt und über die Laufzeit der Wandelanleihe erfolgswirksam aufgelöst. Im Jahr 2013 wurden latente Steuern von CHF 0.7 Mio. zugunsten des Steueraufwands aufgelöst.

In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlichen zu bezahlenden Zins von 2.125% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 3.79% entspricht, abgegrenzt.

Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2012					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 154.0	200.0	167.4	50.3	1 571.7
Effekt aus Zinssatzswaps	-970.0	270.0	100.0	600.0	0.0
Total	184.0	470.0	267.4	650.3	1 571.7
Total in %	11.7	29.9	17.0	41.4	100.0
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

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

Per 31. Dezember 2013 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 988.5 Mio. und Festhypotheken von CHF 132.8 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

Am Bilanzstichtag verteilen sich die Verbindlichkeiten aus Finanzierung (ohne Obligationen- und Wandelanleihen) zu Nominalwerten auf folgende Bankengruppen und Versicherungen:

Gegenpartei	Betrag	Anteil in %	Anteil in %
CHF Mio.		2013	2012
Schweizer Kantonalbanken	535.1	47.7	40.1
Schweizer Grossbanken	376.0	33.5	45.1
Übrige Schweizer Banken	127.4	11.4	9.3
Schweizer Versicherungen	82.8	7.4	5.5
Ausländische Banken	0.0	0.0	0.0
Total	1 121.3	100.0	100.0

In den nächsten zwölf Monaten enden keine Zinssatzswaps.

Hätte Allreal keine Zinssatzswaps abgeschlossen, wären 61.0% der Finanzverbindlichkeiten variabel verzinslich und einem Zinsänderungsrisiko am Markt ausgesetzt (31. Dezember 2012: 73.4%).

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2013 beträgt 2.13% (31. Dezember 2012: 2.13%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2013 beträgt 56 Monate (31. Dezember 2012: 54 Monate).

Weitere Ausführungen zu den Finanzinstrumenten vgl. 5.4.

4.11 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Baugarantien decken bestehende Risiken aus abgeschlossenen Projekten des Geschäftsfelds Generalunternehmung ab. Die übrigen Rückstellungen beinhalten mögliche Mittelabflüsse aus pendenten Rechtsfällen. Rückstellungen für bestehende Risiken aus laufenden Aufträgen (Baurisiken) werden direkt mit den Projektsaldi in den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten verrechnet.

Kurzfristige Rückstellungen

CHF Mio.	Baugarantien		Übriges		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Stand 1. Januar	1.5	1.4	1.8	1.3	3.3	2.7
Zuweisung	7.3	0.3	0.0	1.8	7.3	2.1
Beanspruchung	-0.7	-0.4	0.0	0.0	-0.7	-0.4
Auflösung	-0.6	-0.5	0.0	-1.3	-0.6	-1.8
Umklassierung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Kauf Gesellschaften	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.7
Stand 31. Dezember	7.5	1.5	1.8	1.8	9.3	3.3

Langfristige Rückstellungen

CHF Mio.	Baugarantien		Übriges		Total	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Stand 1. Januar	3.3	2.7	0.5	1.5	3.8	4.2
Zuweisung	0.5	0.6	0.0	0.0	0.5	0.6
Beanspruchung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Auflösung	0.0	0.0	0.0	-1.0	0.0	-1.0
Umklassierung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	3.8	3.3	0.5	0.5	4.3	3.8

Die Rückstellungen wurden auf den Bilanzstichtag hin neu beurteilt und angepasst. Nach Beurteilung der Gesellschaft sind die gebildeten Rückstellungen notwendig, um rechtliche oder faktische Verpflichtungen aus bisherigen Ereignissen abzubilden, bei denen ein Mittelabfluss wahrscheinlich ist. Beträge und zeitliche Klassierung basieren auf Schätzungen, die dementsprechend mit Unsicherheiten behaftet sind.

Die Unterteilung in kurz- und in langfristige Rückstellungen erfolgt je nach Einschätzung, ob eine Inanspruchnahme innerhalb eines Jahres oder später erfolgt.

4.12 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von CHF 45.7 Mio. (31.12.2012: CHF 76.8 Mio.) betreffen einerseits die negativen Wiederbeschaffungswerte der Zinssatzswaps (Hedge Accounting), deren Restlaufzeit grösser als zwölf Monate ist (CHF 43.3 Mio.), und andererseits die Vorsorgeverpflichtungen aus der Bilanzierung gemäss IAS 19 (CHF 2.4 Mio.). Die steuerlichen Effekte sind in den latenten Steuerguthaben berücksichtigt.

4.13 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	2013	2012
Kreditoren Generalunternehmung	57.1	81.5
Auftragssaldi Generalunternehmung	62.3	65.4
Verbindlichkeiten gegenüber Liegenschaftsverwaltungen	0.2	0.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.6	147.1

Die bilanzierten Werte verstehen sich als Verbindlichkeiten nach Abzug entsprechender Gegenforderungen je Projekt, in Übereinstimmung mit den unter 2.20 beschriebenen Bewertungsgrundsätzen; vgl. auch 4.6.

4.14 Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	2013	2012	
Ort	Liegenschaft		
Au-Wädenswil	Aublickweg	0.0	0.3
Birmenstorf	Schinebüel	0.0	3.3
Bülach	Cholplatz	4.0	0.9
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2.5	1.7
Kilchberg	Stockenstrasse	0.3	0.3
Meilen	Holengass	0.6	0.0
Mönchaltorf	Bruggächer	6.0	2.6
Wallisellen	Konradhof	0.0	16.8
Wallisellen	Escherhof	0.6	6.5
Zürich	Guggach	6.3	0.0
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	20.3	32.4	

4.15 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF Mio.	2013	2012
Diverse Verbindlichkeiten	2.1	2.4
Abgrenzung Ferienguthaben Mitarbeitende	2.5	2.5
Negative Wiederbeschaffungswerte Zinssatzswaps	0.0	1.2
Passive Rechnungsabgrenzungen	32.0	26.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	36.6	32.1

Die diversen Verbindlichkeiten beinhalten neben Sachkreditoren (CHF 0.8 Mio.) auch Verbindlichkeiten aus der Abrechnung von Sozialversicherungen und Quellensteuern (CHF 1.3 Mio.).

Auf den Bilanzstichtag werden sämtliche durch die Mitarbeitenden noch nicht bezogenen Ferienguthaben mit den individuellen Lohnansätzen bewertet und als Abgrenzung in der Konzernrechnung berücksichtigt, die sich per 31.12.2013 auf CHF 2.5 Mio. belaufen (31.12.2012: CHF 2.5 Mio.).

In den passiven Rechnungsabgrenzungen sind im Wesentlichen abgegrenzte Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten, vorausbezahlte Mieten, noch nicht abgerechnete Liegenschaften- oder Betriebsaufwendungen sowie noch nicht ausbezahlte Vergütungen an Verwaltungsrat und Gruppenleitung erfasst.

5 Ergänzende Erläuterungen

5.1 Steuern

5.1.1 Zusammensetzung Steueraufwand

Der Steueraufwand für die Jahre 2013 und 2012 in der Erfolgsrechnung setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	Anmerkung	2013	2012
Laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit	5.1.2	-31.3	-33.5
Latente Steuern aus Neubewertung	5.1.4	-2.4	1.1
Übrige latente Steuern	5.1.5	-5.1	2.3
Total Steueraufwand		-38.8	-30.1

5.1.2 Laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit

Bei der Berechnung der laufenden Ertragssteuern gelangen die effektiv gültigen Steuersätze zur Anwendung.

Diese Position setzt sich aus Ertragssteuern und Grundstückgewinnsteuern zusammen:

CHF Mio.	2013	2012
Ertragssteuern	-16.9	-24.4
Grundstückgewinnsteuern	-14.4	-9.1
Steuern aus Geschäftstätigkeit	-31.3	-33.5

Die Aufwendungen für Grundstückgewinnsteuern sind im Geschäftsfeld Generalunternehmung vom Zeitpunkt der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften und im Geschäftsfeld Immobilien von Verkäufen aus dem Portfolio abhängig. Diese Objektsteuern fallen dementsprechend zyklisch an.

5.1.3 Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten

Es bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten am 31. Dezember gegenüber kommunalen und kantonalen Steuerbehörden:

CHF Mio.	2013	2012
Grundstückgewinnsteuern	-1.7	-1.1
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2005–2009	7.3	7.3
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2010	1.3	1.3
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2011	1.4	0.7
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2012	-2.0	7.8
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2013	12.2	0.0
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	18.5	16.0

Mit Urteil des Bundesgerichts vom 5. Oktober 2012 wurde der inzwischen per 31. Dezember 2012 liquidierten Betriebsstätte der Allreal Finanz AG auf den Cayman Islands eine unbeschränkte Steuerpflicht in der Schweiz zugewiesen. Das Bundesgericht hat für weitere Abklärungen den Fall an das Verwaltungsgericht Zug (Vorinstanz) zurückgewiesen. Bis zum 11. Februar 2014 (Datum der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat) ist noch keine Entscheidung erfolgt. Nach Auffassung der Gesellschaft bestehen für diesen Sachverhalt ausreichende Steuerrückstellungen per Bilanzstichtag.

5.1.4 Latente Steuern aus Neubewertung in der Erfolgsrechnung

Die latenten Steuern aus Neubewertung setzen sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2013	2012
Aus Neubewertung laufendes Jahr	-2.4	1.1
Total latente Steuern aus Neubewertung	-2.4	1.1

Die Aufwertung der Anlagelienschaften von CHF 8.1 Mio. führte zu einer Belastung an latenten Steuern in der Erfolgsrechnung von CHF 2.4 Mio. per Saldo, wovon CHF 4.5 Mio. auf die Anlagelienschaften im Bau und CHF -2.1 Mio. auf die Renditelienschaften entfallen.

5.1.5 Übrige latente Steuern in der Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2013	2012
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen	-4.1	1.0
Aus aktivierten Steuereffekten aus Verlustvorträgen	1.1	0.3
Aus Bilanzierung Obligationenanleihen	-0.1	0.1
Aus Bilanzierung Wandelanleihe	0.7	0.6
Aus Bilanzierung Vorsorgeverpflichtungen	-0.5	0.1
Aus Auflösung infolge Liegenschaftenverkäufe	-2.2	0.2
Total übrige latente Steuern	-5.1	2.3

In der Berichtsperiode erhöhten sich die zeitlichen Bewertungsdifferenzen zwischen den steuerlich massgebenden Einzelabschlüssen der Gruppengesellschaften und der Konzernrechnung infolge effektiver Besteuerung, sodass der Erfolgsrechnung latente Steuern von CHF 4.1 Mio. belastet wurden (2012: CHF –1.0 Mio.).

Im Weiteren wurden zum Konzernsteuersatz von 22% bewertete Steuereffekte aus Verlustvorträgen in Höhe von CHF 1.1 Mio. aktiviert. Mit dem Verkauf mehrerer Anlageliegenschaften wurden latente Steuerguthaben und -verbindlichkeiten von CHF 2.2 Mio. netto aufgelöst.

5.1.6 Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

Latente Steuerverpflichtungen der im langfristigen Fremdkapital ausgewiesenen Rückstellung für latente Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2013	2012
Aus Höherbewertung von Anlageliegenschaften	79.4	79.8
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	65.8	56.5
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	9.2	8.0
Aus Bilanzierung Obligationenanleihen	0.4	0.1
Aus Bilanzierung Wandelanleihe	0.9	1.6
Rückstellung für latente Steuern	155.7	146.0

Die latenten Steuerverpflichtungen in Zusammenhang mit der Höherbewertung von Anlageliegenschaften (Differenz Markt-/Anschaffungswert) basieren in der Regel auf einer durchschnittlichen Haltedauer von zehn Jahren ab Kaufdatum oder Erstellungsjahr bei neuen Liegenschaften und einem Steuersatz von bis zu 30% (2012: 30%). Für jede Anlageliegenschaft wird eine separate Berechnung der latenten Steuern durchgeführt.

Zeitliche Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften (Differenz Anschaffungswert und steuerlicher Buchwert) und sonstigen Bilanzpositionen erfassen die Unterschiede zwischen den Einzelabschlüssen der Allreal-Gruppengesellschaften und der Konzernrechnung. Dabei handelt es sich vor allem um getätigte Abschreibungen auf Anlage- und Entwicklungsliegenschaften, zusätzliche Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Erfassung von zusätzlichen Rückstellungen, die bei der laufenden steuerlichen Bemessung in Abzug gebracht werden.

Die Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften im Kanton Zürich sowie auf sonstigen Bilanzpositionen werden mit dem Konzernsteuersatz von 22% (2012: 22%) berechnet. Bei Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften ausserhalb des Kantons Zürich wurde ein Steuersatz von 15% (2012: 15%) berücksichtigt.

Im Jahr 2013 wurden mit der Amortisation der 2.125%-Wandelanleihe total CHF 0.7 Mio. an latenten Steuern erfolgswirksam der Erfolgsrechnung gutgeschrieben (2012: CHF 0.6 Mio.).

Latente Steuerguthaben bestehen auf folgenden Positionen:

CHF Mio.	2013	2012
Aus Tieferbewertung von Anlagelienschaften	29.5	29.0
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	0.1	0.1
Aus negativen Wiederbeschaffungswerten Zinssatzswaps (netto)	8.3	16.1
Aus Steuerverlustvorträgen	3.8	2.7
Aus Bilanzierung Vorsorgeverpflichtungen	0.5	1.0
Latente Steuerguthaben	42.2	48.9

IAS 12 setzt für die Aktivierung latenter Steuerguthaben aus Verlustvorträgen oder aus negativer Marktwertanpassung die sachliche und die zeitliche Verrechenbarkeit voraus. Bezüglich der Tieferbewertung von Anlagelienschaften besteht die Möglichkeit, Verluste aus Liegenschaftenverkauf mit anderen laufenden Gewinnen zu verrechnen. Es wurde ein Steuersatz von 22% (2012: 22%) für Liegenschaften im Kanton Zürich und ein Steuersatz von 15% für Liegenschaften in den übrigen Kantonen (2012: 15%) angewendet.

Latente Steuerguthaben auf negative Wiederbeschaffungswerte von Zinssatzswaps haben sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 7.8 Mio. auf CHF 8.3 Mio. reduziert und wurden mit CHF 8.2 Mio. direkt im Eigenkapital und mit CHF 0.4 Mio. in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

Per 31. Dezember 2013 bestehen aktive latente Steuern auf Steuerverlustvorträge von CHF 3.8 Mio. (31.12.2012: CHF 2.7 Mio.) und betreffen eine Gruppengesellschaft mit Sitz in Zürich, die in den Einzelabschlüssen 2007 bis 2013 Verluste ausweist, deren Verrechnung mit Gewinnen in den Folgejahren wahrscheinlich ist (Verfall von erstem Steuerverlustvortrag ab dem Jahr 2015). Es wurde ein Steuersatz von 22% angewendet (2012: 22%).

Aus der Erfassung von Vorsorgeverpflichtungen gemäss IAS 19 bestehen am Bilanzstichtag latente Steuerguthaben von CHF 0.5 Mio., die sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.5 Mio. reduziert haben.

5.1.7 Überleitungsrechnung

Die folgende Aufstellung zeigt die Überleitung zwischen den für die Gruppe massgebenden theoretischen Steuersätzen und den effektiven Steuern.

CHF Mio.	2013	2012
Unternehmensergebnis vor Steuern	160.6	127.6
Referenzsteuersatz	%	22.0
Erwarteter Steueraufwand zum Referenzsteuersatz	35.3	28.1
Anpassung Steuereffekte auf Neubewertungen	0.7	0.7
(Gutschrift)/Belastungen laufende Steuern Vorjahre	-0.8	1.9
Erträge mit tieferem Steuersatz	-2.2	-3.9
Erträge mit höherem Steuersatz	5.8	3.3
Effektiver Steueraufwand	38.8	30.1

Der angewendete Referenzsteuersatz ist die Gesamtsumme der nationalen, kantonalen und kommunalen Ertragssteuersätze, die im Durchschnitt zur Anwendung kommen.

Die Anpassung Steuereffekte auf Neubewertungen beinhaltet die Veränderung der Aufwertungen von Immobilien sowie deren kumulierten Saldo, belastet mit bis zu 30% latenten Steuern und in Differenz zum Referenzsteuersatz von 22%.

Die Gutschrift mit CHF 0.8 Mio. für laufende Steuern der Vorjahre resultiert aus der Neuberechnung des Steuerstatus pro Gruppengesellschaft aufgrund eingereicherter Steuererklärungen, definitiv erhaltener Steuereinschätzungen oder entsprechender Gerichtsurteile.

Erträge mit tieferem Steuersatz beinhalten den Effekt, dass ein Teil der Gruppengesellschaften ihren Sitz an einem Standort hat, dessen gesamte Steuerbelastung deutlich unter dem Konzernsteuersatz von 22% liegt.

Erträge mit einem höheren Steuersatz berücksichtigen den Effekt, dass Liegenschaftengewinne, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, mit totalen Steuersätzen von bis zu 32% belastet sind und deshalb über dem Konzernsteuersatz von 22% liegen. Dabei handelt es sich insbesondere um Gewinne, die bei der Abrechnung von abgeschlossenen Projekten im Geschäftsfeld Generalunternehmung zur Besteuerung gelangen oder aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften im Geschäftsfeld Immobilien stammen.

5.2 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	2013	2012
Kaufverpflichtungen	39.4	2.9
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Die Kaufverpflichtungen stehen im 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 wie im Vorjahr keine Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von zusätzlich CHF 802.5 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (2012: CHF 781.5 Mio.).

Per 31. Dezember 2013 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

5.3 Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

CHF Mio.	2013	2012
Anlageliegenschaften	3 445.8	3 159.0
Entwicklungsliegenschaften	382.5	594.8
Total betroffene Aktiven	3 828.3	3 753.8
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	3 077.1	3 056.7
davon effektiv beansprucht (Verbindlichkeiten aus Finanzierung)	1 121.3	1 221.7

5.4 Finanzinstrumente

5.4.1 Finanzierungs- und Kapitalmanagement

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie hat der Verwaltungsrat mit den letztmals am 1. Oktober 2013 angepassten Anlage- und Finanzierungsrichtlinien Vorgaben erlassen, inwiefern eine Fremdverschuldung durch die Allreal-Gruppe möglich ist. Der konsolidierte Eigenkapitalanteil muss am Bilanzstichtag über 35% liegen, das Net Gearing darf 150% nicht übersteigen, der Zinsdeckungsfaktor den Faktor 2.0 nicht unterschreiten, und die Bilanzpositionen Anlage- und Entwicklungsliegenschaften dürfen mit maximal 70% verzinlichem Fremdkapital refinanziert werden.

Der Verwaltungsrat überprüft vierteljährlich die Kapitalstruktur und überwacht insbesondere die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Das Kapitalmanagement umfasst dabei sowohl das Eigenkapital als auch das verzinliche Fremdkapital (Nettofinanzschulden).

Die mit Kreditgebern vereinbarten Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants) sind deckungsgleich mit jenen der internen Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Sie wurden während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten und sind per Bilanzstichtag wie folgt:

Eigenkapitalquote

(Konzerneigenkapital in Prozent der Passiven)

CHF Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Konzerneigenkapital	1 969.3	1 907.3
Passiven	3 994.7	3 928.4
Eigenkapitalquote	49.3%	48.6%

Net Gearing

(Nettofinanzschulden in Prozent des Konzerneigenkapitals)

CHF Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 615.4	1 563.6
Liquide Mittel	-25.0	-26.1
Nettofinanzschulden	1 590.4	1 537.5
Konzerneigenkapital	1 969.3	1 907.3
Net Gearing	80.8%	80.6%

Zinsdeckungsfaktor

(EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung dividiert durch Nettofinanzaufwand)

CHF Mio.	31.12.2013	31.12.2012
EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung	187.5	172.4
Nettofinanzaufwand	32.2	34.1
Zinsdeckungsfaktor	5.8	5.1

Refinanzierung Liegenschaften

(Verbindlichkeiten aus Finanzierung in Prozent des Buchwerts Anlage- und Entwicklungsliegenschaften in Prozent)

CHF Mio.	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 615.4	1 563.6
Anlageliegenschaften	3 445.8	3 159.0
Entwicklungsliegenschaften	382.5	594.8
Total Liegenschaften	3 828.3	3 753.8
Refinanzierung Liegenschaften	42.2%	41.7%

Falls die Financial Covenants nicht eingehalten würden, steht den Kreditgebern vertraglich das Recht zu, die Margen für die Finanzierung zu erhöhen, Amortisationspflichten einzuführen oder vollständige Kreditrückzahlungen zu verlangen.

5.4.2 Finanzielles Risikomanagement

Die Allreal-Gruppe ist verschiedenen Finanzrisiken aus Markt, Zinssatzänderungen, Forderungen, Refinanzierung und Liquidität ausgesetzt. Das Risikomanagement wird in Übereinstimmung mit den vom Verwaltungsrat genehmigten Anlage- und Finanzierungsrichtlinien durchgeführt. Die operative Umsetzung der Richtlinien erfolgt direkt durch den Leiter Finanzen, der mindestens einmal pro Monat der Gruppenleitung über die wichtigsten Finanzrisiken Bericht erstattet. Der Verwaltungsrat wird schriftlich alle drei Monate durch die Gruppenleitung über die Entwicklung der Finanzrisiken informiert.

5.4.3 Marktrisiko

Bei den Finanzinstrumenten ist Allreal hauptsächlich dem Marktrisiko infolge Zinsänderungen ausgesetzt. Die in diesem Zusammenhang relevante Sensitivitätsanalyse ist in 5.4.4 aufgeführt.

5.4.4 Zinsänderungsrisiko

Aus der Schwankung des Marktzinssatzes entsteht für die Allreal-Gruppe ein Zinsänderungsrisiko, da die Gruppengesellschaften teilweise feste Vorschüsse mit hypothekarischer Deckung bzw. Hypothekendarlehen auf kurzfristiger Basis bis maximal 12 Monate bei Banken ausschliesslich in Schweizer Franken aufnehmen. Diesem Risiko wird mit einem frühzeitigen und ausgewogenen Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten in Form von Zinssatzswaps begegnet, um einerseits die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten zu verlängern und andererseits den durchschnittlichen Zinssatz dieser Schulden zu fixieren. Damit wird das Zinsänderungsrisiko reduziert. Dabei werden sogenannte Payer Swaps abgeschlossen, bei denen Allreal als fixe Zahlerin in den Kontrakt über eine bestimmte Laufzeit eintritt. Die Gegenpartei bezahlt im Gegenzug den variablen CHF-Libor auf 1-, 3- oder 6-Monats-Basis. Die Zinszahlungen werden monatlich, viertel- oder halbjährlich netto mit der Gegenpartei abgerechnet. Die variablen Zinszahlungen aus den Payer Swaps können noch zusätzlich verkürzt werden, indem der variable 3- oder 6-Monats-Zins mithilfe von Base Swaps auf 1-Monats-Basis reduziert wird. Diese Base Swaps tauschen kurzfristige Zinszahlungen aus und haben das gleiche Laufzeitende wie die darüberliegenden Payer Swaps. Sie führen für Allreal zu einer risikofreien Reduktion der Zinsenlast, ohne das Kontraktvolumen zu erhöhen.

Die Zinsfälligkeitsstruktur wird durch den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung mindestens quartalsweise überprüft, und mittels eines vereinfachten Liability Management werden die Risiken analysiert. Es wird eine gleichmässige Verteilung der Zinserneuerungstermine mit einer Restlaufzeit von mehr als vier Jahren angestrebt.

Per 31. Dezember 2013 bestehen Zinssatzswaps (Payer Swaps) von total CHF 885.0 Mio. (31.12.2012: CHF 1120.0 Mio.):

Laufzeit	Zinssatz	Kontraktwert	Positiver Wiederbeschaffungswert	Negativer Wiederbeschaffungswert
CHF Mio.				
01/2015	1.42%	50.0		-0.8
09/2015	2.14%	50.0		-3.4
12/2015	2.10%	50.0		-1.9
02/2017	3.35%	50.0		-4.8
05/2017	1.53%	50.0		-2.1
10/2018	2.03%	50.0		-3.4
12/2018	1.35%	50.0		-1.8
04/2019	2.23%	50.0		-4.1
05/2020	1.73%	100.0		-5.0
12/2020	2.09%	100.0		-7.6
10/2021	1.71%	100.0		-4.0
12/2021	2.31%	50.0		-4.4
02/2023	0.78%	100.0	5.6	
12/2023	1.45%	35.0		0.0
Total Zinssatzswaps		885.0	5.6	-43.3

Zur Senkung des Finanzaufwands wurden in den Vorjahren Base Swaps mit einem Kontraktwert von CHF 100.0 Mio. abgeschlossen, die sich auf bereits abgesicherte Zahlungsströme durch Payer Swaps beziehen. Die Base Swaps haben Endlaufzeiten September 2015 und Februar 2017.

Die positiven Wiederbeschaffungswerte (CHF 5.6 Mio.) wurden in den Finanzanlagen und die negativen Wiederbeschaffungswerte (CHF 43.3 Mio.) in den übrigen langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert.

Bewertung Zinssatzswaps

CHF Mio.	2013	2012
Stand 1. Januar	-73.3	-81.1
Gewinn aus Marktbewertung im Eigenkapital erfasst	37.3	9.4
Verlust aus Marktbewertung in der Erfolgsrechnung erfasst	-1.7	-1.6
Stand 31. Dezember netto	-37.7	-73.3

Per Bilanzstichtag ergeben sich folgende Werte im Zusammenhang mit den ausstehenden Zinssatzswaps, die nach Laufzeitende der Kontrakte gegliedert sind:

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2012					
Kontraktwert	150.0	270.0	100.0	600.0	1 120.0
Wiederbeschaffungswert	-1.2	-9.9	-9.6	-52.6	-73.3
Durchschnittlicher Zinssatz in %	2.70	1.82	2.35	1.71	1.93
Per 31.12.2013					
Kontraktwert	0.0	150.0	200.0	535.0	885.0
Wiederbeschaffungswert	0.0	-6.1	-12.1	-19.5	-37.7
Durchschnittlicher Zinssatz in %	0.0	1.84	2.02	1.70	1.79

Die Wertveränderungen der Zinssatzswaps, die das Hedge Accounting erfüllen, werden als Teil der Gewinnreserven im Eigenkapital ausgewiesen. Die Zinssatzswaps beeinflussen erfolgswirksam die Gesamtergebnisrechnung jeweils in der Berichtsperiode, in der Zinszahlungen mit der Gegenpartei ausgetauscht werden. Diese fallen zeitlich mit den Fälligkeiten der kurzfristigen Festen Vorschüsse auf hypothekarischer Basis zusammen.

Unter Einbezug des Kontraktvolumens der derivativen Finanzinstrumente und der Verbindlichkeiten aus Finanzierung, der liquiden Mittel und der Finanzanlagen per Bilanzstichtag wurde eine Sensitivitätsanalyse berechnet. Dabei wurde die Annahme getroffen, dass die Bilanzpositionen während eines ganzen Jahres in diesem Umfang bestehen und sich das allgemeine Zinsniveau um einen Prozentpunkt verändert. Dieses Vorgehen entspricht den Berechnungen gemäss interner Finanzberichterstattung an Verwaltungsrat und Gruppenleitung.

Sofern das allgemeine Zinsniveau um 100 Basispunkte höher bzw. tiefer als per Bilanzstichtag wäre und alle anderen Variablen konstant blieben, würde das Unternehmensergebnis CHF 1.0 Mio. tiefer bzw. CHF 0.003 Mio. besser ausfallen (2012: CHF 1.3 Mio. / CHF 0.03 Mio.) und das Konzerneigenkapital um CHF 65.3 Mio. steigen respektive CHF 61.2 Mio. sinken (31.12.2012: CHF 41.1 Mio. / CHF 36.7 Mio.).

5.4.5 Kreditrisiko

Das Kreditrisiko besteht für Allreal darin, dass eine Gegenpartei infolge Ausfalls ihre finanziellen Verpflichtungen nicht einhalten kann und es zu Verlusten für die Gruppe kommt. Zahlungsausstände und Bonität der Kunden sowohl im Geschäftsfeld Generalunternehmung als auch im Geschäftsfeld Immobilien werden laufend überwacht. Es bestehen monatliche Berichterstattungen mit Kommentierung der grössten Positionen an die Gruppenleitung.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die übrigen Forderungen setzen sich aus einer Vielzahl von Guthaben gegenüber Gegenparteien im Geschäftsfeld Generalunternehmung sowie gegenüber Mietern und Liegenschaftenverwaltungen im Geschäftsfeld Immobilien zusammen. Forderungen aus Mietverhältnissen sind in der Regel über separate Bankgarantien oder Mieterkautionen abgesichert. Es bestehen keine Forderungsverhältnisse, bei denen ein einzelner Schuldner mehr als 20% der gesamten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausmacht. Für laufende Bauvorhaben werden periodisch Akontozahlungen einverlangt. Allreal verfolgt eine enge Debitorenüberwachung, weshalb die historische Ausfallrate in der Folge gering ist.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln und derivativen Finanzinstrumenten wird als klein erachtet, da als Gegenparteien nur Banken und Versicherungen mit guter Bonität auftreten (Rating mindestens «A»). Es wird darauf geachtet, mit vielen Banken zusammenzuarbeiten, die vorwiegend in der Schweiz tätig sind. Das maximale Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln ist mit CHF 10.5 Mio. geringer als der Buchwert von CHF 25.0 Mio., da mit einigen kreditgebenden Banken der Verrechnungsverzicht zwischen Guthaben und Verbindlichkeiten vertraglich wegbedungen wurde.

Das maximale Ausfallrisiko bei den Debitoren und übrigen Forderungen entspricht dem Buchwert. Aus abgegebenen Garantien und Bürgschaften zugunsten von Banken im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzinstrumenten sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die höher sind als die bilanzierten Verbindlichkeiten aus Finanzierung gegenüber Banken und Versicherungen von CHF 1121.3 Mio.

Das Kreditrisiko bei den Finanzanlagen beträgt per Bilanzstichtag CHF 14.6 Mio. und entspricht der Bilanzposition.

5.4.6 Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Per Bilanzstichtag bestehen von Banken zugesagte und sofort abrufbare Kreditlimiten in Höhe von CHF 633 Mio., die nicht benützt worden sind. Darüber hinaus verfügt Allreal über bestehende Kreditlimiten für einzelne Grossprojekte, die je nach Projektfortschritt um weitere CHF 25 Mio. in Anspruch genommen werden können. Die in den Kreditverträgen mit Banken vereinbarten und einzuhaltenden Finanzkennzahlen entsprechen denjenigen der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien und wurden in der Berichtsperiode jederzeit eingehalten. Es besteht eine dreijährige Mittelfristplanung für die Allreal-Gruppe, die sicherstellt, dass die Grenzwerte durch frühzeitige Verlängerung auslaufender Kredite auf rollender Basis eingehalten werden. Aufgrund der Financial Covenants besteht für Allreal die Möglichkeit, rund CHF 1.4 Mia. an neuen Verbindlichkeiten aus Finanzierung aufzunehmen, bevor neue Eigenmittel zugeführt werden müssen.

Die nachstehende Aufstellung zeigt die nicht diskontierten Zahlungsabflüsse von bestehenden Verbindlichkeiten inklusive derivativer Finanzinstrumente (Payer Swaps) am Bilanzstichtag. Es werden jeweils die frühestmöglichen Rückzahlungen gemäss vertraglichen Vereinbarungen als Enddatum eingesetzt. Da bei den Zinssatzswaps das Fixing der variablen Zahlungsströme jeweils monatlich, viertel- oder halbjährlich erfolgt und in der Zukunft liegt, wurden die CHF-Libor-Zinssätze auf 1- bis 6-Monats-Basis am 31. Dezember als Referenzzinssatz verwendet.

Zins- und Nominalbetragszahlungen aus Verbindlichkeiten

CHF Mio.	Buchwert	<1 Jahr	1-3 Jahre	>3 Jahre
Per 31.12.2012				
Verbindlichkeiten aus Finanzierung (inkl. Zinsen)	1 563.6	1 160.6	360.5	72.8
Derivative Finanzinstrumente	73.6	18.7	30.1	52.7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ohne Auftragssaldii)	81.7	81.7	0.0	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30.9	29.9	1.0	0.0
Total	1 749.8	1 290.9	391.6	125.5
Per 31.12.2013				
Verbindlichkeiten aus Finanzierung (inkl. Zinsen)	1 615.4	1 201.8	183.2	287.5
Derivative Finanzinstrumente	43.3	15.9	29.0	42.7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ohne Auftragssaldii)	57.3	57.3	0.0	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	34.1	33.8	0.3	0.0
Total	1 750.1	1 308.8	212.5	330.2

5.4.7 Marktbewertung von Finanzinstrumenten

Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Finanzierung werden unter Anwendung der Amortised Cost Method zu fortgeführten Anschaffungswerten bilanziert.

Derivative Finanzinstrumente (Zinssatzswaps) werden auf den Bilanzstichtag hin zu Marktwerten bewertet, indem zukünftige Zahlungsströme zu aktuellen Zinssätzen am 31. Dezember geschätzt und abdiskontiert werden. Da es sich um standardisierte Kontrakte handelt, ist eine Bewertung auf Basis aktueller Zinssätze möglich. Die Berechnung der Zinssatzswaps lässt Allreal durch Banken durchführen.

Gemäss IFRS 7 sind alle zu Fair Value bilanzierten Finanzinstrumente in Kategorien zu unterteilen.

Die Zuordnung auf die einzelnen Kategorien ist von der Datenbasis zur Ermittlung der Fair Values abhängig.

Kategorie 1: Fair Value mithilfe von Kursnotierungen auf einem aktiven Markt (Börse)

Kategorie 2: Fair Value mithilfe einer Bewertungsmethode, deren Eingabefaktoren von einem aktiven Markt abgeleitet werden

Kategorie 3: Fair Value mithilfe einer Bewertungsmethode, deren Eingabefaktoren nicht auf einem aktiven Markt beobachtbar sind

CHF Mio.	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Total
Per 31.12.2012				
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten (netto)	0.0	-73.3	0.0	-73.3
Per 31.12.2013				
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten (netto)	0.0	-37.7	0.0	-37.7

In den Jahren 2013 und 2012 fanden keine Umklassierungen innerhalb der Kategorien statt.

Mit Ausnahme der nachstehend dargestellten Verbindlichkeiten aus Finanzierung ist davon auszugehen, dass die Buchwerte der Finanzaktiven und der übrigen Finanzpassiven den Fair Values entsprechen.

CHF Mio.	31.12.2013 Buchwert	31.12.2013 Fair Value	31.12.2012 Buchwert	31.12.2012 Fair Value
2.00%-Obligationenanleihe	148.9	152.9	-	-
2.50%-Obligationenanleihe	149.3	156.8	149.0	157.1
2.125%-Wandelanleihe	195.9	202.0	192.8	208.1
Festhypotheken	132.8	134.2	67.7	69.7

Die Fair Values der Schuldkomponenten der Obligationen- und Wandelanleihen entsprechen dem Börsenkurs per Bilanzstichtag (Fair Value Kategorie 1). Bei den Festhypotheken kommen die jeweiligen Swap-Zinssätze für die verschiedenen Laufzeiten plus eine Kreditmarge von 0.60% (2012: 0.45%) zur Anwendung (Fair Value Kategorie 2).

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Buch- und Marktwerte (Fair Values) aller bilanzierten Finanzinstrumente ersichtlich.

CHF Mio.	31.12.2013 Buchwert	31.12.2013 Marktwert	31.12.2012 Buchwert	31.12.2012 Marktwert
Finanzaktiven				
Aktiven zu amortisierten Kosten	83.4	83.4	88.4	88.4
Liquide Mittel	25.0	25.0	26.1	26.1
Total Kredite und Forderungen	108.4	108.4	114.5	114.5
Für Hedge Accounting verwendete derivative Finanzinstrumente	5.6	5.6	0.3	0.3
Finanzpassiven				
Verbindlichkeiten aus Finanzierung zu amortisierten Kosten	1 615.4	1 634.4	1 563.6	1 588.9
Übrige Passiven zu amortisierten Kosten	91.4	91.4	112.6	112.6
Für Hedge Accounting verwendete derivative Finanzinstrumente	43.3	43.3	73.6	73.6

5.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Als nahestehende Personen im Sinne von IAS 24 gelten die Aktionäre, die sich im Aktionärsbindungsvertrag zur Einhaltung der Vorschriften der «Lex Koller» zusammengeschlossen haben und per Bilanzstichtag 40.73% des Aktienkapitals der Allreal Holding AG halten, der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung und die Pensionskasse Allreal.

Die sechs Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten Fixhonorare von total CHF 0.55 Mio. (2012: CHF 0.47 Mio. für fünf Personen), die nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung bar ausbezahlt werden. Weitere Vergütungen an diese Personen bestehen nicht.

Name	Funktion	2013	2012
		CHF Mio.	CHF Mio.
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident	0.15	0.15
Dr. Ralph-Thomas Honegger	Vizepräsident	0.08	0.08
Dr. Rudolf W. Hug	Mitglied bis 05.04.2013	-	0.08
Dr. Jakob Baer	Mitglied	0.08	0.08
Albert Leiser	Mitglied	0.08	0.08
Olivier Steimer	Mitglied ab 05.04.2013	0.08	-
Peter Spuhler	Mitglied ab 05.04.2013	0.08	-

Die Vergütungen an den Verwaltungsrat werden durch die Allreal Holding AG direkt ausgerichtet. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind bei der zu 100% der Allreal Holding AG gehörenden Tochtergesellschaft Allreal Generalunternehmung AG angestellt, die die Vergütungen an diese Personen ausbezahlt. Alle Beträge sind brutto ausgewiesen vor Sozialversicherungsbeiträgen zulasten der Vergütungsempfänger. Der Arbeitgeberanteil an Sozialversicherungsbeiträgen ist nicht berücksichtigt.

Seit 1. Januar 2013 umfasste die Gruppenleitung fünf Personen (31.12.2012: drei), und sie wurde mit dem Eintritt von Raymond Cron als Leiter Realisation per 1. August 2013 auf sechs Mitglieder erweitert. In der Berichtsperiode erhielt die Gruppenleitung eine Gesamtvergütung von CHF 3.35 Mio. (2012: CHF 3.16 Mio.), wovon CHF 1.16 Mio. (2012: CHF 1.37 Mio.) als höchste Gesamtvergütung an Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung, ausgerichtet wurden.

Die variablen Boni in Form einer Barzahlung werden nach Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat im Februar 2014 ausbezahlt.

CHF Mio.	2013	2012
Brno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung		
Fixes Grundgehalt	0.64	0.61
Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge	0.06	0.06
Variabler Bonus als Barzahlung	0.40	0.67
Variable Vergütung in Aktien ¹	0.06	0.03
Gesamtvergütung	1.16	1.37
Übrige Mitglieder der Gruppenleitung		
Fixe Grundgehälter	1.32	0.99
Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge	0.22	0.15
Variable Boni als Barzahlung	0.56	0.59
Variable Vergütung in Aktien ¹	0.09	0.06
Gesamtvergütung	2.19	1.79

¹ Berechnet zum Marktwert per Zuteilungsdatum

Zusammenfassend wurden an den Verwaltungsrat und an die Gruppenleitung folgende Vergütungen in Summe ausgerichtet:

CHF Mio.	2013	2012
Kurzfristige Leistungen	3.75	3.33
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0.00	0.21
Abgangsentschädigungen	0.00	0.00
Leistungen aus Aktien und Optionsplänen	0.15	0.09
Andere langfristige Leistungen	0.00	0.00
Total	3.90	3.63

Weder in der Berichtsperiode noch im Vorjahr wurden Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung gewährt oder Vergütungen an ehemalige Organmitglieder geleistet.

Folgende Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung halten per Bilanzstichtag direkt oder indirekt eine Beteiligung an der Allreal Holding AG:

Name	Funktion	Anzahl Aktien	
		2013	2012
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident des Verwaltungsrats	6 381	6 381
Dr. Ralph-Thomas Honegger	Vizepräsident des Verwaltungsrats	100	100
Peter Spuhler	Mitglied des Verwaltungsrats	266 000	-
Bruno Bettoni	Vorsitzender der Gruppenleitung	16 797	16 327
Hans Engel	Leiter Investitionen/Devestitionen, Mitglied der Gruppenleitung	255	20
Roger Herzog	Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung	724	470
Alain Paratte	Leiter Immobilien, Mitglied der Gruppenleitung	194	-
Nigel Woolfson	Leiter Projektentwicklung, Mitglied der Gruppenleitung	200	-
Raymond Cron	Leiter Realisation, Mitglied der Gruppenleitung	61	-

Die Beteiligung der Helvetia Gruppe, St. Gallen, bei der Dr. Ralph-Thomas Honegger die Funktion des Bereichsleiters Anlagen (CIO) ausübt und Mitglied der Geschäftsleitung ist, ist in der Tabelle nicht enthalten.

Die auf Verwaltungsrat und Gruppenleitung entfallenden Aktien entsprechen einer Beteiligungsquote von 1.82% am Aktienkapital der Gesellschaft (31.12.2012: 0.15%).

Raymond Cron hält per Bilanzstichtag CHF 0.02 Mio. nominal der 2.125%-Wandelanleihe 2009–2014, die in den Vorjahren erworben wurden.

Die Generalunternehmung hat im Berichtsjahr für mehrere Parteien des Aktionärsbindungsvertrags Bauprojekte für total CHF 36.2 Mio. (2012: CHF 41.5 Mio.) zu marktüblichen Konditionen ausgeführt, was 5.8% des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung entspricht (2012: 7.9%).

Die Helvetia Gruppe, die 10.0% des Aktienkapitals der Allreal Holding AG hält, ist mit Dr. Ralph-Thomas Honegger im Verwaltungsrat der Allreal Holding AG vertreten. Es bestehen Versicherungsverträge (Gebäude-, Bau- und Personenversicherungen) zwischen der Helvetia Gruppe und einzelnen Allreal-Gesellschaften mit einem jährlichen Prämienvolumen von CHF 1.2 Mio. (2012: CHF 1.1 Mio.).

Mit der Mobiliar Gruppe, die mit einer Tochtergesellschaft Mitglied des Aktionärsbindungsvertrags ist, besteht ein Gebäudeversicherungsvertrag mit einem jährlichen Prämienvolumen von CHF 0.05 Mio. (2012: CHF 0.02 Mio.). An Allreal wurden grundpfandgesicherte Festhypotheken mit Laufzeiten bis 2022 in Höhe von CHF 52.5 Mio. gewährt (CHF 37.5 Mio. zu 1.55% und CHF 15.0 Mio. zu 1.90%).

Die Wohnliegenschaften Zürcherstrasse 52 und 64 in Schlieren wurden am 28. Juni 2013 zu einem Verkaufspreis von CHF 16.2 Mio. an die Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft veräussert. Im Weiteren wurde am 2. Dezember 2013 die Geschäftsliegenschaft Dreikönigstrasse 37 in Zürich zu einem Verkaufspreis von CHF 60.1 Mio. an die Swiss Life AG verkauft. Beide Käufer sind Mitglied des Aktionärsbindungsvertrags.

Die zur Unternehmensgruppe des Kernaktionärs IHAG Holding AG gehörende Privatbank IHAG Zürich AG hat Allreal hypothekarisch gesicherte Kredite von total CHF 31.6 Mio. gewährt (Zinssatz 0.52% mit Laufzeit bis Ende Januar 2014). Im Weiteren ist die Bank mit dem Market Making für die Gesellschaft beauftragt (Honorare von CHF 0.08 Mio.).

Die Allreal-Gruppe bezieht Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Angelegenheiten von mehreren Rechtsanwaltskanzleien, unter anderem auch von Meyerlustenberger Lachenal Rechtsanwälte, in der Dr. Thomas Lustenberger, Präsident des Verwaltungsrats der Allreal Holding AG, einer von 34 Partnern ist. Über die Mandatserteilung an externe Anwälte entscheidet die Gruppenleitung ohne Konsultation des Verwaltungsrats.

Meyerlustenberger Lachenal hat der Allreal-Gruppe im Geschäftsjahr 2013 Honorare im Betrag von CHF 0.07 Mio. in Rechnung gestellt (2012: CHF 0.25 Mio.).

Seit mehreren Jahren steht Allreal in Geschäftsbeziehung mit der Banque Cantonale Vaudoise, bei der Olivier Steimer, Mitglied des Verwaltungsrats der Allreal Holding AG, die Funktion des Präsidenten des Verwaltungsrats ausübt. Per Bilanzstichtag bestehen hypothekarisch gesicherte Kredite in Höhe von CHF 45.8 Mio. (Zinssatz 0.62% mit Laufzeiten bis April 2014) sowie derivative Finanzinstrumente (Payer Swaps) mit einem Nominalwert von CHF 150 Mio.

Die Pensionskasse Allreal hält Allreal-Namenaktien im Wert von CHF 1.4 Mio. (2012: CHF 1.6 Mio.). Es bestehen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten zwischen der Pensionskasse Allreal und den Allreal-Gesellschaften zum Bilanzstichtag. Die Arbeitgeberbeiträge von Allreal betragen in der Berichtsperiode CHF 3.8 Mio. (2012: CHF 3.0 Mio.).

Unter Berücksichtigung der vorerwähnten Sachverhalte haben im Jahr 2013 keine weiteren Transaktionen mit nahestehenden Personen stattgefunden.

5.6 Gruppeninterne Beziehungen

Die Transaktionen zwischen den einzelnen Gruppengesellschaften erfolgen zu «at arm's length»-Bedingungen. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Leistungen der Generalunternehmung an das Geschäftsfeld Immobilien.

Ferner erbringt die Generalunternehmung Managementleistungen zugunsten der übrigen Unternehmensbereiche. Hierfür erhielt sie 2013 vom Geschäftsfeld Immobilien CHF 4.7 Mio. (2012: CHF 4.7 Mio.) sowie von der Allreal Holding AG CHF 0.6 Mio. (2012: CHF 0.6 Mio.), die in der Konzernrechnung wieder eliminiert wurden.

5.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2013 und dem 11. Februar 2014 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Wohnliegenschaften per 31. Dezember 2013

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie	Wohn- fläche in m ²
Stadt Zürich									
Zürich	Heerenwiesen 23-41	ME ⁵	2003	1996		6 970	nein	nein	4 670
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47-53	AE	1993	2013		4 291	ja	ja	4 640
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		903	nein	nein	2 747
Zürich	Zollikerstrasse 185-187 ⁶	AE	2008	1984		1 445	nein	nein	1 637
Total Stadt Zürich						13 609			13 694
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 Stumpen 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	Hohenstieglens- strasse 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 / Flöhrenbenstrasse 6	StWE ⁷	2002	1988		2 543	nein	nein	3 332
Volketswil	Sunnebühlstrasse 1-17 / Ifangstrasse 12-20 / Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	nein	12 236
Total übriger Kanton Zürich						117 631			75 106
Übrige Regionen									
Allschwil	Kurzselängeweg 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
Total Übrige Regionen						10 747			12 991
Total Wohnliegenschaften						141 987			101 791

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2013

⁴ Gemäss Bewertung per 31.12.2013 (nominelle Zinssätze)

⁵ 60% Miteigentum Allreal

⁶ Bewertung per 31.12.2013 gemäss IFRS 13

⁷ Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	≥5-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m²	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2013	Leerstand in %³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %⁴
5	7	15	17	4	48	1 799	1.4	2.0	4.40/4.40
0	0	14	21	5	40	0	1.2	26.5	4.40/4.40
4	36	0	0	0	40	212	0.8	0.3	4.40/4.40
2	2	4	4	2	14	165	0.6	1.9	-/-
11	45	33	42	11	142	2 176	4.0	8.9	
0	27	62	38	10	137	350	3.8	1.2	4.30/4.30
0	9	16	18	6	49	50	0.8	20.0	4.60/4.60
0	8	18	0	0	26	71	0.4	0.1	4.50/4.50
0	20	41	56	22	139	2 392	4.0	3.1	4.50/4.50
18	30	71	41	0	160	659	3.0	1.6	4.40/4.40
0	4	0	10	4	18	200	0.5	1.9	4.60/4.60
0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.2	4.50/4.50
4	16	4	0	0	24	28	0.3	0.8	4.50/4.50
0	18	24	12	0	54	286	0.9	0.0	4.40/4.40
0	0	24	16	0	40	354	0.8	2.0	4.40/4.40
0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.1	4.50/4.50
22	149	325	251	82	829	4 509	17.4	2.3	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	0.9	4.40/4.40
28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	1.7	4.60/4.60
5	19	11	8	0	43	47	0.9	3.8	4.50/4.50
33	50	59	52	0	194	1 577	3.5	1.9	
66	244	417	345	93	1 165	8 262	24.9	3.3	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 2013

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	Buckhauserstrasse 32	AE	2003	1968	2006 TR	1 905
Zürich	Eggbühlstrasse 21-25	AE	2008/2010	1993	2005 TR	6 221
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		59 117
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						151 559

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2013

⁴ Gemäss Bewertung per 31.12.2013 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bewertung per 31.12.2013 gemäss IFRS 13

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2013	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	5.7	0.2	4.60/4.60
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	7.0	1.4	4.70/4.70
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	16.7	4.90/4.90
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	2.4	38.7	4.80/4.80
nein	nein	2 699	42.8	0.0	0.0	57.2	0.4	0.0	5.50/5.50
nein	nein	20 175	61.6	0.0	0.0	38.4	4.7	0.0	5.10/5.10
ja	nein	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.4	2.6	5.03/5.03
ja	nein	55 624	28.2	0.0	0.0	71.8	9.7	1.3	-/-
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.3	0.0	4.90/4.90
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.3	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	2.8	0.0	4.70/4.70
nein	nein	6 967	83.2	0.0	0.0	16.8	1.5	10.2	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	0.3	5.10/5.10
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.0	0.0	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
		258 647	56.1	6.5	7.6	29.8	75.5	2.3	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 2013

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 TR	5 204
Basel	Missionsstrasse 60-62a	AE	1999	1972	2002 GR	1 811
Basel	Missionsstrasse 64-64a	AE	2007	1972		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						265 354

¹ AE = Alleineigentum

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2013

⁴ Gemäss Bewertung per 31.12.2013 (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 m²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2013	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	12 586	55.9	0.0	0.0	44.1	1.8	7.0	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	27.9	5.50/5.50
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.1	15.5	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	2.6	9.3	5.30/5.30
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	1.1	12.7	5.50/5.50
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	2.1	69.4	5.70/5.70
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	7.9	6.1	5.00/5.00
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.6	2.9	5.30/5.30
		137 882	71.6	11.2	0.0	17.2	29.8	11.8	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.7	0.1	5.30/5.30
nein	nein	6 231	63.0	12.4	11.1	13.5	1.5	15.1	5.20/5.20
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	1.3	5.00/5.00
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.5	6.0	5.00/5.00
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	0.9	4.80/4.80
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.4	3.4	4.70/4.70
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.6	5.2	4.70/4.70
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.3	0.0	4.70/4.70
		58 676	70.2	10.3	4.1	15.4	18.7	3.5	
		455 205	62.6	8.4	4.9	24.1	124.0	5.0	

Abgänge Renditeliegenschaften

Ort	Adresse	Typus ¹	Baujahr	Nutzungsübergang
Dielsdorf	Kronenstrasse 10	GL	1979	01.04.2013
Schlieren	Zürcherstrasse 52	WL	1972	28.06.2013
Schlieren	Zürcherstrasse 64	WL	1972	28.06.2013
Zumikon	Farlifangstrasse 1	GL	1986	30.09.2013
Wallisellen	Neugutstrasse 2-6 / Bahnhofplatz 2 / Bahnhofstrasse 25	GL	2010	01.10.2013
Zürich	Dreikönigstrasse 37	GL	1990	02.12.2013

¹ GL = Geschäftsliegenschaft, WL = Wohnliegenschaft

Liegenschaften im Baurecht

Ort	Adresse	Vertragsdauer
Zürich	Badenerstrasse 141	30. Januar 2101
Zürich	Kreuzstrasse 5	20. Oktober 2086

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

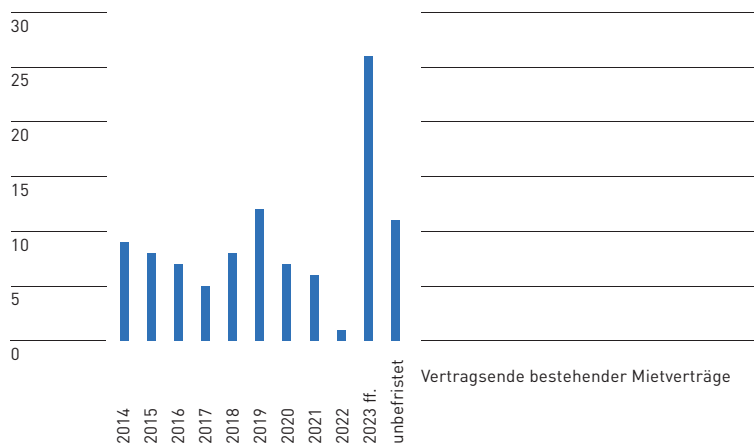
Vom Gesamtmieterttrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

	2013	2012
IBM Schweiz AG	9%	9%
Kanton Zürich	9%	5%
MAN Diesel & Turbo Schweiz AG	7%	7%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	6%	-
Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe)	5%	4%
Credit Suisse AG	-	4%
Total	36%	29%

Bezogen auf den Gesamtmieterttrag aller Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) im Jahr 2013, reduziert sich der Anteil der fünf grössten Mieter auf rund 29% (IBM Schweiz AG 7.5%, Kanton Zürich 7.1%, MAN Diesel & Turbo Schweiz AG 5.6%, Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG 4.8% und PartnerRe 3.7%).

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio.



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 6.8 Jahre (31.12.2012: 6.4 Jahre).

Zukünftige Erträge aus befristeten Mietverträgen

Aufgrund von befristeten Mietverträgen bei den Renditeliegenschaften resultieren folgende nominale Mieterträge, die in Zukunft anfallen:

CHF Mio.	2013	2012
Wohnliegenschaften		
Mieteinnahmen bis ein Jahr	0.8	1.1
Mieteinnahmen ab zwei bis fünf Jahre	2.3	4.1
Mieteinnahmen nach fünf Jahren	2.0	2.3
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	5.1	7.5
Geschäftsliegenschaften		
Mieteinnahmen bis ein Jahr	103.9	102.7
Mieteinnahmen ab zwei bis fünf Jahre	268.7	301.5
Mieteinnahmen nach fünf Jahren	129.9	126.0
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	502.5	530.2
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen Renditeliegenschaften	507.6	537.7

79.0% aller Mietverträge für Geschäftsflächen sind indiziert, das heisst, die Mieten werden aufgrund des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) der Teuerungsentwicklung angepasst (2012: 85.9%).

97.2% der Mietverträge für Wohnflächen sind unbefristet (2012: 95.8%). Bei den befristeten Mietverträgen der Wohnliegenschaften beträgt die gewichtete Restlaufzeit 4.7 Jahre (31.12.2012: 5.0 Jahre). Die Preise für Wohnungsmieten orientieren sich unter anderem an der Entwicklung des Referenzzinssatzes für Hypothekarforderungen, der vierteljährlich durch die Schweizerische Nationalbank erhoben wird und letztmals am 3.9.2013 auf 2.00% gesenkt wurde.

Per 31. Dezember 2013 sind 70.2% sämtlicher Mietverträge mit Indexklauseln versehen, entsprechend einem Soll-Mietertrag von CHF 104.7 Mio. (2012: 71.7%, CHF 108.8 Mio.).

Anlageliegenschaften im Bau per 31. Dezember 2013

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
Gland	Eikenøtt	2011	1 173	nein	ja	26.9	29.0	1.6	2014
Opfikon	Lilienthal-Boulevard	2007	5 167	nein	ja	34.3	63.0	3.8	2014
Wallisellen	Favrehof	2002	8 791	nein	ja	64.5	63.0	4.3	2014
Wallisellen	Richtiring	2002	10 639	nein	ja	96.2	150.0	10.0	2014
Zürich	Escher-Terrassen	2004	2 651	ja	ja	45.6	50.0	3.0	2014
Zürich	Herostrasse	2010	4 027	nein	ja	38.9	48.0	3.7	2014
Zürich	Toni-Areal	2007	25 104	ja	ja	529.2	547.0	28.7	2014
Total Anlageliegenschaften im Bau						835.6	950.0		

¹ Gemäss Bewertung per 31.12.2013

² Gebäude- und Landkosten

Eikenøtt, Gland

Neubau einer Wohnüberbauung mit 65 Mietwohnungen sowie 66 Parkplätzen und einer kumulierten Nettowohnfläche von 4 981 Quadratmetern in Gland VD. Das Projekt wird durch die Losinger Construction SA ausgeführt und nach Bauvollendung bis ins zweite Halbjahr 2014 etappenweise in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.60% angewendet (31.12.2012: 4.90%).

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 6 960 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 erstmalige Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.20% angewendet.

Favrehof, Wallisellen

Neubau einer Wohnüberbauung mit 118 Mietwohnungen und 116 Parkplätzen. Zusammen mit den 1 173 Quadratmetern vermietbarer Nutzfläche für Büro und Verkauf (Richti Shopping) ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von 13 856 Quadratmetern. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im ersten Halbjahr 2014 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.80% angewendet (31.12.2012: 4.90%).

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 erstmalige Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.00% angewendet.

Escher-Terrassen, Zürich

Realisation eines 19-geschossigen Wohnhochhauses mit 51 Mietwohnungen mit einer kumulierten Nettowohnfläche von 6 087 Quadratmetern und Räumlichkeiten für die Probebühnen des Opernhauses sowie einer Tiefgarage mit 35 Einstellplätzen auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im ersten Halbjahr 2014 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.80% angewendet (31.12.2012: 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 Pöyry 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 erstmalige Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.20% angewendet.

Toni-Areal, Zürich

Realisation eines Fachhochschulhauses für rund 5000 Studierende, Dozierende und Mitarbeitende mit Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Gewerbe sowie von 100 Mietwohnungen in Zürich-West durch die Generalunternehmung. Die vermietbare Nutzfläche inklusive Wohnen beläuft sich auf rund 87500 Quadratmeter, wovon der Kanton Zürich beziehungsweise die Zürcher Fachhochschulen mindestens 73100 Quadratmeter belegen werden (20-jähriger Mietvertrag). Die kumulierte Nettowohnfläche der 100 Mietwohnungen beläuft sich auf 9843 Quadratmeter. Von den jährlichen CHF 28.7 Mio. Soll-Mieterträgen nach Fertigstellung entfallen CHF 6.9 Mio. auf die Amortisation der von Allreal vorfinanzierten Mieterausbauten, die über eine Laufzeit von 20 Jahren zurückbezahlt werden. Nach Bauvollendung wird das Toni-Areal im zweiten Halbjahr in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.70% angewendet (31.12.2012: 4.80%).

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

Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2013

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Basel	Kirschblütenweg	2011	3 949	nein	6.8 ²	15.0	Baubewilligung	offen
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	6 000	nein	3.7 ²	15.0	in Planung	offen
Bülach	Fangleten/Solistrasse	2011	55 318	ja	3.1 ³	260.0	in Planung	offen
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	1.0 ³	207.0	in Planung	offen
Mettmenstetten	Pfruendmatt	2012	6 989	nein	10.4 ²	34.0	Baueingabe	offen
Rümlang	Airport Business Park	1987	30 277	nein	15.3 ²	100.0	Baubewilligung	offen
Steinen	Schwyzstrasse	2012	3 100	nein	4.1 ²	15.0	in Planung	offen
Volketswil	Guntenbachstrasse	2008	5 330	nein	3.6 ²	25.0	in Planung	offen
Zürich	Schiffbaustrasse	2010	1 610	ja	3.0 ²	23.0	Baubewilligung	offen
Total Entwicklungsreserven			158 992		51.0	694.0		
Angefangene Bauten								
Bülach	Cholplatz	2011	11 847	nein	36.6	58.0	in Ausführung	2014
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2009	13 614	nein	51.9	94.0	in Ausführung	2014
Mönchaltorf	Bruggächer	2010	14 382	nein	34.5	44.0	in Ausführung	2014
Wallisellen	Ringhof	2002	9 409	nein	49.7	63.0	in Ausführung	2014
Zürich	Guggach	2011	20 045	nein	114.9	231.0	in Ausführung	2016
Total angefangene Bauten			69 297		287.6	490.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Meilen	Holengass	2012 ⁴			26.5			
Wallisellen	Escherhof	2013 ⁴			12.6			
Kilchberg	Stockenstrasse	2013 ⁴			4.8			
Total fertiggestellte Liegenschaften					43.9			
Total Entwicklungsliegenschaften					382.5	1 184.0		

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

Für ergänzende Ausführungen zu den Entwicklungsliegenschaften und einzelnen Projekten vgl. Seite 20 bis 24 des Geschäftsberichts.

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen



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 die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 11. Februar 2014

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Allreal Holding AG, bestehend aus Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzerneigenkapitalnachweis, Konzerngeldflussrechnung und Anhang (Seiten 64 bis 140), für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Konzernrechnung der Allreal Holding AG für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 11. Februar 2013 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards sowie den International Standards on Auditing vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Christian Krämer
Zugelassener Revisionsexperte

An den Verwaltungsrat der

Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 11. Februar 2014

Marktwert der Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe per 31. Dezember 2013

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2013 zum Marktwert bewertet. Dabei handelt es sich um 18 Wohnliegenschaften, 42 Geschäftliegenschaften und 7 Anlageliegenschaften im Bau.

2 Bewertungsstandards

Jones Lang LaSalle AG bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

3 Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

4 Definition des «Fair Value»

Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer in einem geordneten Geschäftsvorfall unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

5 Umsetzung des «Fair Value»

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die dessen Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des Highest and best use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie klassiert, in dem sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern. Darauf aufbauend kommen angepasste Level 2-Inputparameter zur Anwendung (bspw. Marktmieten, Betriebs-Unterhaltskosten, Diskontierungs- /Kapitalisierungszinssätze). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert wird. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz angewendet mittels den in der Schweiz weit verbreiteten Discounted Cashflow-Bewertungen.

6 Bewertungsmethode

Jones Lang LaSalle AG bewertet die Renditeliegenschaften sowie die Anlageliegenschaften im Bau der Allreal-Gruppe mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die

damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

7 Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Jones Lang LaSalle AG aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Die Liegenschaften werden von Jones Lang LaSalle AG mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften oder nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode wurden 19 Liegenschaften der Allreal-Gruppe besichtigt.

8 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen schätzt Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2013 den Marktwert der 60 Renditeliegenschaften und 7 Anlageliegenschaften im Bau, welche sich alle im Eigentum der Allreal-Gruppe befinden, wie folgt ein:

Wohnliegenschaften	CHF	511.5 Mio.
Geschäftliegenschaften	CHF	2'098.7 Mio.
Total Renditeliegenschaften	CHF	2'610.2 Mio.
Anlageliegenschaften im Bau	CHF	835.6 Mio.
Total Anlageliegenschaften	CHF	3'445.8 Mio.

Das Bewertungsergebnis in Worten:

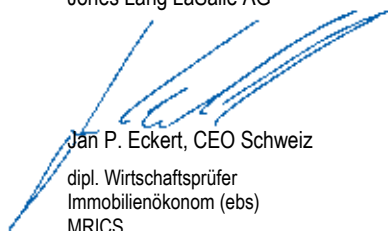
drei Milliarden vierhundertfünfundvierzig Millionen achthundert Tausend Schweizer Franken

9 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Jones Lang LaSalle AG erfolgte die Bewertung der Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Jones Lang LaSalle AG übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG



Jan P. Eckert, CEO Schweiz
dipl. Wirtschaftsprüfer
Immobilienökonom (ebs)
MRICS



Patrik Stillhart, Managing Director
dipl. Ing. ETH
Immobilienökonom (ebs)
MRICS

ANHANG

1 Bewertungsmodell und -annahmen

1.1 Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von Jones Lang LaSalle AG entspricht einem Zwei-Phasen Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert.

1.2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Der für die Wertermittlung verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von Jones Lang LaSalle AG regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert.

Die nominellen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert. In der Regel werden für den Diskontierungszinssatz und den Kapitalisierungszinssatz des Restwertes dieselben Werte angenommen. Dies ist eine vereinfachende Annahme, die weder den Anspruch hat eine mögliche zukünftige Teuerung (tieferer „Netto“-Kapitalisierungssatz) noch die mit dem Bauwerk verbundenen zunehmenden Risiken und Prognoseunsicherheiten (höherer Kapitalisierungssatz) zu berücksichtigen. Weist ein Objekt allerdings eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit oder andere, nicht unmittelbar quantifizierbare Risiken auf, wird diesem Umstand durch eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes Rechnung getragen. Während die Diskontierung der Zahlungsströme der Jahre 1 bis 10 jeweils per Mitte Jahr erfolgt („mittschüssig“), wird der Exitwert per Ende Exitjahr („nachsüssig“) diskontiert. Damit wird der effektive Anfall der Zahlungsströme möglichst realitätsnah modelliert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2013 für das Segment der Wohnliegenschaften beträgt 4.44% (31. Dezember 2012: 4.80%), der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz ebenfalls 4.44% (31. Dezember 2012: 4.80%).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2013 für das Segment der Geschäftsliegenschaften beträgt 4.94% (31. Dezember 2012: 5.04%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt bei 4.94% (31. Dezember 2012: 5.10%).

1.3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2014. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von Jones Lang LaSalle AG. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

1.4 Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekenzinsen werden von der Jones Lang LaSalle AG regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag ging die Jones Lang LaSalle AG in den ersten 10 Jahren sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 1.00% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet.

1.5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und sechs Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

1.6 Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von Jones Lang LaSalle AG werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

1.7 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommen den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die Allreal-Gruppe führt detaillierte 10-Jahresbudgets für Instandsetzungen. Diese werden von Jones Lang LaSalle AG auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt. Zudem berücksichtigt die Jones Lang LaSalle AG eigene Schätzungen für notwendige Investitionen während der 10-Jahresperiode.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exitjahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

1.8 Bewertung von Anlageliegenschaften im Bau

In den Anwendungsbereich von IAS 40 fallen auch alle Immobilien, welche für die spätere Nutzung als Renditeliegenschaft vorgesehen sind und sich aktuell im Bau oder in der Entwicklung befinden. Somit sind nach IAS 40 auch Immobilien, die für das eigene Anlageportfolio entwickelt und erstellt werden, zum Marktwert zu bilanzieren. Die Bilanzierung zum Marktwert setzt unter anderem voraus, dass der Fair Value zuverlässig ermittelt werden kann.

Die Marktwertermittlung der Anlageliegenschaften im Bau erfolgt wie bei den Renditeliegenschaften mit der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströme (Landkosten, Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren, etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die vorgängig gemachten Ausführungen zur Wertentwicklung mit der DCF-Methode bei den Renditeliegenschaften kommen auch bei der Bewertung der Anlageliegenschaften im Bau zur Anwendung.

Als Grundlage für die Bestimmung des Marktwertes der Anlageliegenschaften im Bau stellt die Allreal-Gruppe Projektberichte zur Verfügung, die Auskunft zum Projektstand (Stand Ausführung, Stand Vermietung), zu den aufgelaufenen und den voraussichtlich noch anfallenden Projektkosten sowie zu den Terminen (voraussichtlicher Fertigstellungstermin) geben. Die Unterlagen werden von Jones Lang LaSalle AG auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt.

2 Allgemeine Übersicht Immobilienmarkt Schweiz

Die starke Zuwanderung von Personen aus dem europäischen Ausland sorgte für eine dynamische Nachfrage nach Mietwohnungen, während die hohe Neubautätigkeit zu einer Angebotsausweitung führte. Die Angebotsmieten sind dabei gemäss diverser Mietpreisindizes wie z.B. demjenigen der Schweizer Nationalbank oder demjenigen von Homegate AG im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Gemäss Homegate Angebotspreisindex im November 2013 haben sich die Angebotsmieten im Schweizer Durchschnitt innerhalb von einem Jahr um 1.7% erhöht. Auch die Bestandesmieten haben sich trotz mehrerer Senkungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes in den letzten Jahren gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) im Jahr 2013 weiter erhöht. Die durchschnittliche Mietpreisentwicklung betrug im Mietpreisindex (Teilindex Wohnungsmieten des Landesindex der Konsumentenpreise) im Jahr 2013 0.4%.

Die neu auf den Markt kommenden Mietwohnungen werden in der Regel nach wie vor recht gut absorbiert und haben noch nicht zu einer spürbaren Erhöhung der Leerwohnungsziffer geführt. Die

Leerwohnungsziffern verharren nach wie vor auf sehr tiefem Niveau. Die Schweizer Leerwohnungsziffer stieg per 1. Juni 2013 gemäss BFS nur leicht auf 0.96% an. In peripheren, kleineren Gemeinden sind jedoch erste Anzeichen einer verlangsamten Absorption und erhöhter Leerstände erkennbar.

2.1 Transaktionsmarkt Mehrfamilienhäuser

Die Transaktionsmärkte für Mehrfamilienhäuser waren im Jahr 2013 vom Anlagenotstand institutioneller Anleger und dem verstärkt wahrnehmbaren Interesse von Privatinvestoren getrieben. Die hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Preissteigerungen waren dabei insbesondere von tieferen Kapitalverzinsungsansprüchen respektive Renditekompressionen geprägt. Die sehr grosse Nachfrage betrifft alle Segmente und Regionen des Wohnungsmarktes. Im kleinvolumigen Bereich prägen insbesondere Privatinvestoren das Preisniveau, während bei grossen Überbauungen vor allem institutionelle Investoren den Nachfragedruck erzeugten.

Aufgrund des geringen Angebots an bestehenden Mehrfamilienhäusern entfiel ein wesentlicher Teil des Transaktionsvolumens auf Projektentwicklungen. Dabei war zu beobachten, dass die Renditeunterschiede zwischen zentralen und peripheren Lagen stark zurückgegangen sind.

2.2 Mietermarkt Büroimmobilien

Die tiefen Zinsen sowie die Nachfrage nach modernen und effizienten Büroflächen und deren geringe Verfügbarkeit haben in den letzten Jahren zu einem Anstieg der Bauaktivität geführt. Bedingt durch diese stetige Angebotsausweitung sowie die nach wie vor laufenden Flächenoptimierungen der grossen Flächennachfrager waren im Jahr 2013 bereits deutliche Veränderungen am Mietermarkt spürbar. Die Spitzenmieten in den Grossstädten Zürich und Genf sind gegenüber dem Vorjahr gefallen und die Absorptionszeit von leer stehenden Flächen erhöhte sich. Um Anschluss- oder Neuvermietungen zu realisieren, mussten in der Regel Zugeständnisse in Form von mietfreien Zeiten, Staffelmieten, Ausbaubeiträgen etc. gewährt werden.

Bei den Bestandsmieten haben sich im Betrachtungszeitraum keine wesentlichen Veränderungen bei den Mieteinnahmen aufgrund von Indexierungsanpassungen ergeben, da sich die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise im Vergleich zum Vorjahr leicht negativ entwickelte.

2.3 Transaktionsmarkt Büroimmobilien

Die durch die Veränderungen auf dem Mietermarkt bedingte Konzentration des Investoreninteresses auf Objekte an A-Lagen und Objekte mit sehr langen Mietverträgen hat sich im Jahr 2013 weiter akzentuiert. Die Zurückhaltung der Investoren bei Objekten an B- und C-Lagen sowie bei Objekten mit kurz- bis mittelfristigem Vermietungsbedarf hat sehr deutlich zugenommen. Auch auf der Fremdfinanzierungsseite ist eine deutlich gesteigerte Zurückhaltung wahrnehmbar. Insbesondere im grossvolumigen Bereich wurde es zunehmend schwieriger, attraktive Finanzierungsbedingungen zu erhalten, so dass insbesondere institutionelle Eigenkapitalinvestoren den Markt prägten.

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2013	2012
Ertrag aus Beteiligungen	2	33.0	31.0
Finanzertrag	3	24.3	21.6
Ertrag		57.3	52.6
Übriger Aufwand	4	-1.5	-1.5
Finanzaufwand	5	-10.3	-8.0
Steueraufwand		-1.2	-0.5
Aufwand		-13.0	-10.0
Jahresgewinn		44.3	42.6

Bilanz per 31. Dezember

Beteiligungen	6	817.8	817.8
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften		1 144.5	1 042.6
Anlagevermögen		1 962.3	1 860.4
Kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften		4.2	0.5
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		0.0	0.1
Wertschriften	7/11	4.1	1.1
Liquide Mittel		1.9	2.3
Umlaufvermögen		10.2	4.0
Aktiven		1 972.5	1 864.4
Aktienkapital	8	797.1	797.1
Gesetzliche Reserven			
Allgemeine Reserven	9	2.8	6.1
Reserven aus Kapitaleinlagen	10	407.7	495.2
Reserven für eigene Aktien	11	4.3	1.1
Bilanzgewinn		254.7	210.4
Eigenkapital		1 466.6	1 509.9
2.00%-Obligationenanleihe 2013-2020	12	150.0	0.0
2.50%-Obligationenanleihe 2011-2016	13	150.0	150.0
2.125%-Wandelanleihe 2009-2014	14	0.0	200.0
Langfristiges Fremdkapital		300.0	350.0
2.125%-Wandelanleihe 2009-2014	14	199.9	0.0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		6.0	4.5
Kurzfristiges Fremdkapital		205.9	4.5
Fremdkapital		505.9	354.5
Passiven		1 972.5	1 864.4

Anhang

1 Grundlagen

Die Allreal Holding AG mit Sitz in Baar ZG wurde am 17. Mai 1999 gegründet. Als Holdinggesellschaft übt sie keine operative Tätigkeit aus. Ihre Aufgabe beschränkt sich auf die Führung und Finanzierung der Allreal-Gruppe.

Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Sie ergänzt die nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) erstellte Konzernrechnung (Seite 64 bis 140). Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Allreal Holding AG (Seite 150 bis 158) allein auf die Konzernmuttergesellschaft.

2 Ertrag aus Beteiligungen

CHF Mio.	2013	2012
Allreal Generalunternehmung AG	20.0	10.0
Allreal Home AG	5.0	5.0
Allreal Office AG	5.0	8.0
Allreal West AG	3.0	3.0
Allreal Finanz AG	0.0	5.0
Ertrag aus Beteiligungen	33.0	31.0

Dividenden der Tochtergesellschaften werden bei Auszahlung bei der Allreal Holding AG erfolgswirksam erfasst.

3 Finanzertrag

CHF Mio.	2013	2012
Entschädigungen von Gruppengesellschaften für ausgestellte Garantien	2.1	2.5
Zinsertrag Gruppendarlehen	21.4	18.9
Erfolg aus Beteiligungsverkauf	0.8	0.0
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.0	0.2
Finanzertrag	24.3	21.6

Aus dem Verkauf einer 1.14%-Minderheitsbeteiligung an der Olmero AG, Opfikon, für CHF 0.8 Mio. resultierte ein Buchgewinn von CHF 0.8 Mio.

4 Übriger Aufwand

Der übrige Aufwand betrifft die für eine Holdinggesellschaft üblichen Verwaltungsaufwendungen (VR-Honorare, Rechtsberatung, Versicherungen, Gebühren und Kapitalsteuern). Die an die Allreal Generalunternehmung AG bezahlten Management Fees betragen wie im Vorjahr CHF 0.6 Mio.

5 Finanzaufwand

CHF Mio.	2013	2012
Zinsaufwand 2.00%-Obligationenanleihe 2013-2020	-0.8	0.0
Zinsaufwand 2.50%-Obligationenanleihe 2011-2016	-3.8	-3.7
Zinsaufwand 2.125%-Wandelanleihe 2009-2014	-4.3	-4.3
Emissionsaufwand 2.00%-Obligationenanleihe 2013-2020	-1.1	0.0
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	-0.3	0.0
Finanzaufwand	-10.3	-8.0

6 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktien- kapital CHF Mio.	Beteiligung 31.12.2013	Beteiligung 31.12.2012
Allreal Finanz AG	Baar	100.5	100%	100%
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	10.0	100%	100%
Allreal Home AG	Zürich	26.5	100%	100%
Allreal Markthalle AG	Zürich	10.0	-	100%
Allreal Office AG	Zürich	150.0	100%	100%
Allreal Toni AG	Zürich	70.0	100%	100%
Allreal Vulkan AG	Zürich	50.0	100%	100%
Allreal West AG	Zürich	20.0	100%	100%
Hammertor AG	Cham	0.1	100%	100%

Die Allreal Markthalle AG wurde rückwirkend per 1. Januar 2013 mit der Allreal Generalunternehmung AG fusioniert, sodass der gesamte Bilanzwert der Beteiligungen unverändert zum Vorjahr CHF 817.8 Mio. beträgt.

7 Wertschriften

Bei den Wertschriften handelt es sich um 33 237 eigene Aktien (31.12.2012: 7 661), die zum Börsenkurs per 31. Dezember bewertet sind.

8 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 941 829 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert (zu 100% liberiert). Das mit Kapitalerhöhungen und Konversion Wandelanleihe einbezahlte Agio wird unter den Reserven aus Kapitaleinlagen ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 28. März 2014 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 200.0 Mio. durch Ausgabe von maximal

4 000 000 Namenaktien à nominal CHF 50 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Im Mai 2012 wurde durch die Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot das genehmigte Kapital von CHF 200.0 Mio. um CHF 113.9 Mio. auf CHF 86.1 Mio. reduziert (Stand: 31. Dezember 2013).

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: 31. Dezember 2013).

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.

9 Allgemeine Reserven

CHF Mio.	2013	2012
Übertrag von Reserven aus Kapitaleinlagen	7.1	7.2
Übertrag an Reserven für eigene Aktien	-4.3	-1.1
Allgemeine Reserven per 31. Dezember	2.8	6.1

10 Reserven aus Kapitaleinlagen

CHF Mio.	2013	2012
Agio aus Kapitalerhöhungen	652.1	652.1
Agio aus Konversion Wandelanleihen	0.3	0.3
Übertrag an allgemeine Reserven	-7.1	-7.2
Ausschüttung an Aktionäre	-238.0	-150.4
Ausschüttung auf eigenen Aktien	0.4	0.4
Reserven aus Kapitaleinlagen per 31. Dezember	407.7	495.2

11 Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	2013 Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	2012 Wert CHF Mio.
Stand bzw. Marktwert per 1. Januar	7 661	1.1	13 463	1.8
Käufe	193 077	25.2	280 698	38.7
Verkäufe	-167 501	-21.9	-286 500	-39.5
Unrealisierte Kurserfolge per 31. Dezember		-0.3		0.1
Stand bzw. Marktwert per 31. Dezember	33 237	4.1	7 661	1.1
Stand der Reserven für eigene Aktien		4.3		1.1

12 2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020

Betrag	CHF 150.0 Mio.
Emissionspreis	100.311%
Coupon	2.00% p.a., zahlbar jährlich jeweils am 23. September
Laufzeit	7 Jahre
Rückzahlung	Am 23. September 2020 zum Nennwert

Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihens Klauseln. Darin eingeschlossen ist insbesondere die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mindestens 85% des ursprünglichen Anleihebetrags von Allreal zurückgekauft worden sind. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 31. Dezember 2013 nicht erfüllt.

13 2.50%-Obligationenanleihe 2011–2016

Betrag	CHF 150.0 Mio.
Emissionspreis	100.45%
Coupon	2.50% p.a., zahlbar jährlich jeweils am 12. Mai
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	Am 12. Mai 2016 zum Nennwert

Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihens Klauseln. Darin eingeschlossen ist insbesondere die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mindestens 85% des ursprünglichen Anleihebetrags von Allreal zurückgekauft worden sind. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 31. Dezember 2013 nicht erfüllt.

14 2.125%-Wandelanleihe 2009–2014

Betrag	CHF 199.925 Mio. (ursprünglich CHF 200.0 Mio.)
Emissionspreis	100%
Coupon	2.125% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 9. Oktober
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	Spätestens am 9. Oktober 2014 zum Nennwert
Wandelpreis	CHF 135.89

Jede Inhaberoobligation von CHF 5 000 nominal kann bis 19. September 2014 in 36.79447 Namenaktien der Allreal Holding AG gewandelt werden. Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. Darin eingeschlossen sind insbesondere die Möglichkeiten zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar entweder jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mindestens 85% des ursprünglichen Anleihebetrags gewandelt und/oder von Allreal zurückgekauft worden sind oder falls der Schlusskurs der Namenaktie der Allreal Holding AG innerhalb von 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen während 20 Handelstagen mindestens den Preis von CHF 176.65 erreicht. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 31. Dezember 2013 nicht erfüllt.

15 Bedeutende Aktionäre

Im Aktienregister der Allreal Holding AG waren per 31. Dezember die folgenden Aktionäre mit einer die 3%-Quote übersteigenden Beteiligung (direkt und/oder indirekt) eingetragen:

	2013	2012
Helvetia Gruppe, St. Gallen	10.0%	10.0%
Kanton Zürich, BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Zürich	4.8%	4.8%
Pensionskasse der Oerlikon Contraves AG, Zürich	4.4%	5.1%
PKE-CPE Vorsorgestiftung, Zürich	3.5%	3.6%
Mobilier Gruppe, Bern	3.2%	3.2%
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	3.1%	3.1%

16 Vergütungen und Beteiligungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die sechs Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten Fixhonorare von total CHF 0.55 Mio. (2012: CHF 0.47 Mio. für fünf Personen), die nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung bar ausbezahlt werden. Weitere Vergütungen an diese Personen bestehen nicht.

Name	Funktion	2013	2012
		CHF Mio.	CHF Mio.
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident	0.15	0.15
Dr. Ralph-Thomas Honegger	Vizepräsident	0.08	0.08
Dr. Rudolf W. Hug	Mitglied bis 05.04.2013	-	0.08
Dr. Jakob Baer	Mitglied	0.08	0.08
Albert Leiser	Mitglied	0.08	0.08
Olivier Steimer	Mitglied ab 05.04.2013	0.08	-
Peter Spuhler	Mitglied ab 05.04.2013	0.08	-

Die Vergütungen an den Verwaltungsrat werden durch die Allreal Holding AG direkt ausgerichtet. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind bei der zu 100% der Allreal Holding AG gehörenden Tochtergesellschaft Allreal Generalunternehmung AG angestellt, die die Vergütungen an diese Personen ausbezahlt. Alle Beträge sind brutto ausgewiesen vor Sozialversicherungsbeiträgen zulasten der Vergütungsempfänger. Der Arbeitgeberanteil an Sozialversicherungsbeiträgen ist nicht berücksichtigt.

Ab 1. Januar 2013 umfasste die Gruppenleitung fünf Personen (31.12.2012: drei) und wurde mit dem Eintritt von Raymond Cron als Leiter Realisation per 1. August 2013 auf sechs Mitglieder erweitert. In der Berichtsperiode erhielt die Gruppenleitung eine Gesamtvergütung von CHF 3.35 Mio. (2012: CHF 3.16 Mio.), wovon CHF 1.16 Mio. (2012: CHF 1.37 Mio.) als höchste Gesamtvergütung an Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung, ausgerichtet wurden.

Die variablen Boni in Form einer Barzahlung werden nach Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat im Februar 2014 ausbezahlt.

CHF Mio.	2013	2012
Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung		
Fixes Grundgehalt	0.64	0.61
Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge	0.06	0.06
Variabler Bonus als Barzahlung	0.40	0.67
Variable Vergütung in Aktien ¹	0.06	0.03
Gesamtvergütung	1.16	1.37
Übrige Mitglieder der Gruppenleitung		
Fixe Grundgehälter	1.32	0.99
Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge	0.22	0.15
Variable Boni als Barzahlung	0.56	0.59
Variable Vergütung in Aktien ¹	0.09	0.06
Gesamtvergütung	2.19	1.79

¹ Berechnet zum Marktwert per Zuteilungsdatum

In der Berichtsperiode wurden weder Darlehen noch Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung gewährt noch Vergütungen an ehemalige Organmitglieder geleistet.

Folgende Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung halten per Bilanzstichtag direkt oder indirekt eine Beteiligung an der Allreal Holding AG:

Name	Funktion	Anzahl Aktien	
		2013	2012
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident des Verwaltungsrats	6 381	6 381
Dr. Ralph-Thomas Honegger	Vizepräsident des Verwaltungsrats	100	100
Peter Spuhler	Mitglied des Verwaltungsrats	266 000	-
Bruno Bettoni	Vorsitzender der Gruppenleitung	16 797	16 327
Hans Engel	Leiter Investitionen/Devestitionen, Mitglied der Gruppenleitung	255	20
Roger Herzog	Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung	724	470
Alain Paratte	Leiter Immobilien, Mitglied der Gruppenleitung	194	-
Nigel Woolfson	Leiter Projektentwicklung, Mitglied der Gruppenleitung	200	-
Raymond Cron	Leiter Realisation, Mitglied der Gruppenleitung	61	-

Die Beteiligung der Helvetia Gruppe, St. Gallen, bei der Dr. Ralph-Thomas Honegger die Funktion des Bereichsleiters Anlagen (CIO) und eines Mitglieds der Geschäftsleitung ausübt, ist in der Tabelle nicht enthalten.

Die auf Verwaltungsrat und Gruppenleitung entfallenden Aktien entsprechen einer Beteiligungsquote von 1.82% am Aktienkapital der Gesellschaft (31.12.2012: 0.15%).

Raymond Cron hält per Bilanzstichtag CHF 0.02 Mio. nominal der 2.125%-Wandelanleihe 2009–2014, die in den Vorjahren erworben wurden.

17 Angaben zur Risikobeurteilung

Um die Übereinstimmung des Jahresabschlusses der Allreal Holding AG mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Unternehmensberichterstattung zu gewährleisten, wurden interne Vorkehrungen getroffen. Diese beziehen sich auf zeitgemässe Buchhaltungssysteme und -abläufe ebenso wie auf die Erstellung des Jahresabschlusses.

Als Holdinggesellschaft besteht die Aufgabe der Allreal Holding AG in der Führung der Allreal-Gruppe, deren finanzielle Berichterstattung in einer Konzernrechnung zusammengefasst ist. Dementsprechend stützt sich die Allreal Holding AG auf das konzerninterne Risikomanagement und die Risikobeurteilung ab, die in der Konzernrechnung des Geschäftsjahrs 2013 offengelegt sind.

18 Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2013 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Finanzierungen von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 802.5 Mio. (31.12.2012: CHF 781.5 Mio.). Für die Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung haftet die Allreal Holding AG gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung solidarisch zusammen mit den übrigen Allreal-Gruppengesellschaften für Verbindlichkeiten aus Abrechnungen der Mehrwertsteuer.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat unterbreitet der Generalversammlung folgenden Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns:

CHF Mio.	2013	2012
Vortrag aus Vorjahr	210.4	167.8
Jahresgewinn	44.3	42.6
Bilanzgewinn am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	254.7	210.4
Zuweisung an allgemeine Reserven	-4.7	0.0
Vortrag auf neue Rechnung	250.0	210.4

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 28. März 2014 eine Einlagenausschüttung von CHF 87.7 Mio. in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 5.50 pro Namenaktie.

CHF Mio.	2013	2012
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	407.7	495.3
Auszahlung einer Ausschüttung (CHF 5.50 pro Aktie)	-87.7	-87.6
Vortrag auf neue Rechnung	320.0	407.7

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht ausschüttungsberechtigt.

Im Ergebnisverwendungsvorschlag sind bei der Ausschüttung allfällig neue Aktien aus Wandlung (Emission aus bedingtem Kapital) nicht berücksichtigt.

Die von der Generalversammlung bestimmte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2013 wird den Aktionären ohne Abzug der Verrechnungssteuer spesenfrei ab 4. April 2014 an den von ihnen angegebenen Zahlungsort ausbezahlt.

Baar, 11. Februar 2014

Für den Verwaltungsrat:
Dr. Thomas Lustenberger, Präsident



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 die Generalversammlung der Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 11. Februar 2014

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Allreal Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 150 bis 158), für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 11. Februar 2013 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Christian Krämer
Zugelassene Revisionsexpertin

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.

Gesellschaft

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
6340 Baar
T +41 41 711 33 03
F +41 41 711 33 09
www.allreal.ch

Joint Lead Managers

UBS Investment Bank
8098 Zürich
www.ubs.com

Credit Suisse
8070 Zürich
www.credit-suisse.com