

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 9. Februar 2017

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Allreal Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis, der Konzerngeldflussrechnung und den Segmentinformationen für das dann endende Jahr sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 60 bis 126) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau

Risiko Die Marktbewertung der Renditeliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen basierend auf Annahmen aufweist und die so bewerteten Aktiven mit CHF 3'505.0 Mio. resp. CHF 69.5 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe waren. Wie im Anhang der Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzernbilanz 4.1 Anlageliegenschaften und unter den Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 2.9 Anlageliegenschaften dargelegt, wurden die Marktwerte durch einen externen Immobilienschätzer anhand der Discounted Cash Flow-Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basierten auf Annahmen insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontierungszinssätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen sowie im Falle der Anlageliegenschaften im Bau in Bezug auf Entwicklungsrisiken.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenz des externen Immobilienschätzers sowie das angewandte Bewertungsmodell. Weiter überprüften wir stichprobenweise die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, Unterhaltsaufwendungen), welche in die Bewertung einfließen. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilienexperten, indem wir diese sowohl mit der Gruppenleitung als auch mit dem externen Experten besprachen.

Umsatz- und Kostenrealisation (anteilige Gewinnaufnahme) bei Projekten der Generalunternehmung für Dritte

Risiko Die korrekte Gewinnaufnahme bei Projekten für Dritte der Generalunternehmung war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen basierend auf Annahmen aufweist und der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung (Drittprojekte) mit CHF 42.7 Mio. bedeutend für die Gruppe war. Wie im Anhang der Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung 3.5 Erfolg aus Generalunternehmung und unter den Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 2.6 Erfolg aus Generalunternehmung offengelegt, basieren die Projekteinschätzungen bzw. die Gewinnaufnahmen auf den Annahmen bezüglich laufenden Kostenprognosen und den vertraglich vereinbarten Projekterlösen, genehmigten Nachträgen und Nachtragsforderungen („claims“). Die Projekteinschätzungen (Arbeitsfortschritt und Ergebnisprognose) steuern den Zeitpunkt und Umfang der Gewinnaufnahmen.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen führten wir für ausgewählte Projekte Befragungen von verschiedenen involvierten Parteien (u.a. Projektleiter, Finanzcontrolling und Gruppenleitung) durch und verglichen projektspezifische Prognosen der noch zu erwartenden Kosten bis Projektfertigstellung, unter Berücksichtigung von Nachträgen und Nachtragsforderungen, mit den ursprünglich geplanten Projektkosten. Des Weiteren testeten wir die Projekt- und Periodenzugehörigkeit der aufgelaufenen Kosten mittels stichprobenweiser Einsicht in Drittrechnungen. Wir beurteilten den Projektfortschritt anhand von internen Projektunterlagen und überprüften die anteilige Gewinnaufnahme beziehungsweise die Umsatzlegung anhand des Werkvertrags zwischen der Gesellschaft und der Drittpartei.

Verlustfreie Bewertung der Entwicklungsliegenschaften

Risiko Die verlustfreie Bewertung der Entwicklungsliegenschaften war wichtig für unsere Prüfung, da diese Position wesentliche Schätzungen basierend auf Annahmen aufweist und die Entwicklungsliegenschaften mit CHF 165.7 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe waren. Im Anhang der Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung 3.5 Erfolg aus Generalunternehmung und unter den Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 2.10 Entwicklungsliegenschaften wird die Bewertungsmethodik erläutert. Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Entwicklungsliegenschaften durch die Gruppenleitung basiert einerseits auf den erwarteten Kosten der fertiggestellten Wohneinheiten und andererseits auf den von der Gruppenleitung angenommenen erzielbaren Verkaufspreisen pro Wohneinheit sowie dem erwarteten Absatzzeitraum.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen führten wir unter anderem Befragungen mit den Projektleitern der Sparte Realisation bezüglich der noch zu erwarteten Baukosten und mit Mitarbeitern der Verkaufsabteilung bezüglich erzielbaren Verkaufspreisen durch. Ausserdem prüften wir stichprobenweise die verbuchten Baurechnungen hinsichtlich korrekter Projektzuweisung und beurteilten die Werthaltigkeitstests der Gesellschaft in dem wir die wesentlichen Annahmen (geplante Verkaufspreise, Kostenentwicklung und Absatzzeitraum) in diesen Werthaltigkeitstests beurteilten.



Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung, des Vergütungsberichts und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Website von EXPERTSuisse unter: <http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichtes.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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)



Daniel Lanfranconi
Zugelassener Revisionsexperte