

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2016	2015
Ertrag aus Beteiligungen	2	36.0	30.0
Finanzertrag	3	17.5	20.3
Betrieblicher Ertrag		53.5	50.3
Personalaufwand		-0.7	-0.6
Übriger betrieblicher Aufwand	4	-1.0	-1.2
Betriebsaufwand		-1.7	-1.8
Betriebliches Ergebnis		51.8	48.5
Abschreibungen und Wertberichtigungen		0.0	-9.2
Betriebsergebnis (EBIT)		51.8	39.3
Finanzaufwand	5	-9.5	-10.2
Gewinn vor Steuern		42.3	29.1
Direkte Steuern		-0.6	-0.2
Jahresgewinn		41.7	28.9

Bilanz per 31. Dezember

Flüssige Mittel		2.4	2.6
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		5.1	1.8
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		0.3	0.0
Umlaufvermögen		7.8	4.4
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen		1 051.9	1 106.5
Beteiligungen	6	906.7	904.6
Anlagevermögen		1 958.6	2 011.1
Aktiven		1 966.4	2 015.5
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		0.0	150.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		0.0	0.3
Passive Rechnungsabgrenzungen		5.0	6.7
Kurzfristiges Fremdkapital		5.0	157.0
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7-11	645.0	495.0
Langfristiges Fremdkapital		645.0	495.0
Fremdkapital		650.0	652.0
Aktienkapital	12	797.1	797.1
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserven aus Kapitaleinlagen	13	141.1	232.7
Übrige Kapitalreserven	14	7.1	7.1
Gesetzliche Gewinnreserven			
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	15	21.1	12.2
Freiwillige Gewinnreserven			
Gewinnvortrag		310.0	290.0
Jahresgewinn		41.7	28.9
Bilanzgewinn		351.7	318.9
Eigene Aktien	16	-1.7	-4.5
Eigenkapital		1 316.4	1 363.5
Passiven		1 966.4	2 015.5

Anhang

1 Grundlagen und Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

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 dem schweizerischen Rechnungslegungsrecht (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Sie ergänzt die nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) erstellte Konzernrechnung (Seiten 60 bis 126). Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als eines Ganzen orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Allreal Holding AG allein auf die Konzernmuttergesellschaft.

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Abzugsposition im Eigenkapital bilanziert. Bei Veräusserung wird der Gewinn oder der Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag oder als Finanzaufwand erfasst.

2 Ertrag aus Beteiligungen

CHF Mio.	2016	2015
Allreal Generalunternehmung AG	5.0	5.0
Allreal Home AG	10.0	10.0
Allreal Office AG	0.0	10.0
Allreal Vulkan AG	3.0	0.0
Allreal West AG	3.0	3.0
Allreal Finanz AG	5.0	2.0
Apalux AG	10.0	0.0
Ertrag aus Beteiligungen	36.0	30.0

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

3 Finanzertrag

CHF Mio.	2016	2015
Zinsertrag von Beteiligungen	15.9	17.2
Entschädigungen von Beteiligungen für ausgestellte Garantien	1.5	2.1
Emissionsagio 1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025	0.0	0.5
Emissionsagio 0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021	0.0	0.5
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.1	0.0
Finanzertrag	17.5	20.3

4 Übriger betrieblicher Aufwand

Der übrige betriebliche Aufwand betrifft die für eine Holdinggesellschaft üblichen Verwaltungsaufwendungen (Rechtsberatung, Revisionshonorare, 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.	2016	2015
Zinsaufwand 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024	-0.6	0.0
Zinsaufwand 1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025	-1.4	-1.0
Zinsaufwand 0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021	-0.9	-0.7
Zinsaufwand 2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020	-3.0	-3.0
Zinsaufwand 1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019	-1.6	-1.6
Zinsaufwand 2.50%-Obligationenanleihe 2011–2016	-1.4	-3.8
Emissionsaufwand 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024	-0.6	0.0
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.0	-0.1
Finanzaufwand	-9.5	-10.2

6 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligung ¹ 31.12.2016	Beteiligung ¹ 31.12.2015
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	90.0	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%
Hammer Retex AG ²	Cham	0.5	100%	100%
Bülachguss AG ³	Bülach	0.1	100%	–

¹ Kapital- und Stimmenanteil

² indirekte Beteiligung im Vorjahr

³ indirekte Beteiligung

Im Vergleich zum Vorjahr änderte sich der Konsolidierungskreis infolge der Absorption der Hammertor AG in die Hammer Retex AG.

Am 28. Juli 2016 hat die Tochtergesellschaft Allreal Generalunternehmung AG, Zürich, zu 100% die Bülachguss AG, Bülach, übernommen.

7 1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025

Betrag	CHF 100.0 Mio.
Emissionspreis	100.91%
Coupon	1.375% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 31. März
Laufzeit	10 Jahre
Rückzahlung	Am 31. März 2025 zum Nennwert

Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. 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 2016 nicht erfüllt.

8 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024

Betrag	CHF 150.0 Mio.
Emissionspreis	100.00%
Coupon	0.625% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 10. Mai
Laufzeit	8 Jahre
Rückzahlung	Am 10. Mai 2024 zum Nennwert

Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. 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 2016 nicht erfüllt.

9 0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021

Betrag	CHF 120.0 Mio.
Emissionspreis	100.808%
Coupon	0.75% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 31. März
Laufzeit	6 Jahre
Rückzahlung	Am 31. März 2021 zum Nennwert

Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. 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 2016 nicht erfüllt.

10 2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020

Betrag	CHF 150.0 Mio.
Emissionspreis	100.31%
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 Anleihensklauseln. 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 2016 nicht erfüllt.

11 1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019

Betrag	CHF 125.0 Mio.
Emissionspreis	100.49%
Coupon	1.25% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 2. April
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	Am 2. April 2019 zum Nennwert

Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. 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 2016 nicht erfüllt.

12 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 942 821 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 15. April 2018 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 50.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 50 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten hat die Generalversammlung vom 31. März 2006 – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 125.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 2 500 000 Namenaktien

à nominal CHF 50 geschaffen. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt. Dieses bedingte Kapital hat sich infolge Konversion von Wandelobligationen in Aktien in den Vorjahren um CHF 0.2 Mio. auf CHF 124.8 Mio. reduziert (Stand: 31. Dezember 2016).

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.

13 Reserven aus Kapitaleinlagen

CHF Mio.	2016	2015
Agio aus Kapitalerhöhungen	652.1	652.1
Agio aus Konversion Wandelanleihen	0.4	0.4
Übertrag an übrige Kapitalreserven	-7.1	-7.1
Ausschüttung an Aktionäre	-505.1	-413.4
Ausschüttung auf eigenen Aktien	0.8	0.7
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember	141.1	232.7

14 Übrige Kapitalreserven

CHF Mio.	2016	2015
Übertrag von Reserven aus Kapitaleinlagen	7.1	7.1
Übrige Kapitalreserven am 31. Dezember	7.1	7.1

15 Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven

CHF Mio.	2016	2015
Zuweisung von Bilanzgewinn	21.1	12.2
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven am 31. Dezember	21.1	12.2

16 Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	2016 Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	2015 Wert CHF Mio.
Stand bzw. Marktwert per 1. Januar	33 220	4.5	1 568	0.2
Käufe	130 555	18.3	205 499	27.6
Verkäufe	-151 775	-21.1	-173 847	-23.2
Erfolg eigene Aktien per 31. Dezember		0.1		-0.1
Stand bzw. Marktwert per 31. Dezember	12 000	1.8	33 220	4.5

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 139.97 (31.12.2015: CHF 134.38).

17 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember waren der Gesellschaft die folgenden Aktionäre mit einer die 3%-Quote übersteigenden Beteiligung (direkt und/oder indirekt) bekannt:

	2016	2015
Helvetia Gruppe, St. Gallen	10.0%	10.0%
Mobilier Gruppe, Bern	3.8%	3.2%
Pensionskasse der Oertikon Contraves AG, Zürich	3.8%	4.1%
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.4%	3.4%
PKE-CPE Vorsorgestiftung, Zürich	3.3%	3.3%
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	3.1%	3.1%
Kanton Zürich, BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Zürich	< 3.0%	3.4%
Highclere International Investors LLP, GB-London	< 3.0%	> 3.0%

18 Beteiligungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die gemäss Artikel OR 663c geforderten Angaben sind in der Konzernrechnung der Allreal-Gruppe in Ziffer 5.5 offengelegt.

19 Anzahl Mitarbeitende

Die Allreal Holding AG beschäftigte wie im Vorjahr kein Personal.

20 Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2016 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Finanzierungen von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 421.6 Mio. (31.12.2015: CHF 539.6 Mio.). Für die Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung haftet die Allreal Holding AG gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung solidarisch 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.	2016	2015
Vortrag aus Vorjahr	310.0	290.0
Jahresgewinn	41.7	28.9
Bilanzgewinn am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	351.7	318.9
Zuweisung an allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	-101.7	-8.9
Vortrag auf neue Rechnung	250.0	310.0

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 21. April 2017 eine Einlagenausschüttung von CHF 91.7 Mio. in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 5.75 pro Namenaktie.

CHF Mio.	2016	2015
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	141.1	232.7
Auszahlung einer Ausschüttung (CHF 5.75 pro Aktie für 2016)	-91.7	-91.6
Vortrag auf neue Rechnung	49.4	141.1

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht ausschüttungsberechtigt.

Die von der Generalversammlung bestimmte Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016 wird den Aktionären ohne Abzug der Verrechnungssteuer spesenfrei ab 27. April 2017 an den von ihnen angegebenen Zahlungsort ausbezahlt.

Baar, 7. Februar 2017

Für den Verwaltungsrat:
Bruno Bettoni, Präsident