

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 12. Februar 2019

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 2018, der Konzernerfolgsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 58 bis 117) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 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 Anlageliegenschaften im Bau war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Annahmen beinhaltet und die so bewerteten Aktiven mit CHF 4'101.8 Mio. resp. CHF 58.1 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe waren. Wie im Anhang zur 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 Immobilienexperten anhand der Discounted Cash Flow-Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basierten auf Annahmen insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen sowie im Falle der Anlageliegenschaften im Bau Entwicklungsrisiken

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenz des externen Immobilienexperten 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 wesentlichen Annahmen des externen Immobilienexperten, unter anderem indem wir diese mit dem Management besprachen.

Umsatz- und Kostenrealisation (anteilige Gewinnaufnahme) bei Projekten der Generalunternehmung mit Dritten

Risiko Die korrekte Gewinnaufnahme durch das Management bei Projekten der Generalunternehmung mit Dritten war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Annahmen beinhaltet und der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung (Drittprojekte) mit MCHF 37.8 bedeutend für die Gruppe war. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung 3.4 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 Kosten und den vertraglich vereinbarten Projekterlösen, genehmigten Nachträgen und Nachtragsforderungen („claims“). Die Projekteinschätzungen (Arbeitsfortschritt und Ergebnisprognose) steuern den Zeitpunkt und Umfang der Gewinnaufnahmen.

Unser Prüfverfahren Wir beurteilten die Ausgestaltung des für die Umsatz- und Kostenrealisation relevanten internen Prozesses. Neben anderen Prüfungshandlungen führten wir zudem für ausgewählte Projekte Befragungen von verschiedenen involvierten Parteien (u.a. Projektleiter, Controlling und Management) 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 beurteilten die anteilige Gewinnaufnahme beziehungsweise die Umsatzlegung anhand des Generalunternehmensvertrags zwischen der Gesellschaft und der Drittpartei.

Ermittlung latenter Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Renditeliegenschaften

Risiko Wir erachteten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt weil die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen erhebliche Schätzungen des Managements (u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften) aufweist und die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit CHF 235.1 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe waren. Wie die latenten Steuern ermittelt werden, wurde im Anhang zur Konzernrechnung unter Ergänzenden Erläuterungen 5.1.3 Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben und unter den Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 2.23 Steuern offengelegt.

Unser Prüfverfahren Wir beurteilten die Ausgestaltung des für die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften relevanten internen Prozesses. Zudem plausibilisierten wir die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Schätzungen der Haltedauer und verglichen stichprobenweise die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuern mit den aktuell gültigen Steuersätzen. Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgegewinne und wiedereingebrachten Abschreibungen stichprobenweise nachvollzogen.



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 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

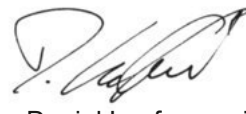
In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Daniel Lanfranconi
Zugelassener Revisionsexperte