

Geschäftsbericht in Kurzform

2016

**allreal**

# Kennzahlen im Überblick

		2016 bzw. 31.12.2016*	2015 bzw. 31.12.2015*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtleistung <sup>2</sup>	CHF Mio.	671.7	793.9	-15.4
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	265.6	193.2	+37.5
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	173.6	121.9	+42.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	180.6	177.4	+1.8
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	112.2	109.7	+2.3
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	246.7	33.7	-
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	8.5	6.2	+2.3
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	5.9	5.9	-
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	52.3	48.2	+4.1
Net Gearing <sup>3</sup> am Stichtag	%	75.7	88.0	-12.3
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.67	2.15	-0.48
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	36	52	-16
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	493.7	612.9	-19.4
Erfolg aus Generalunternehmung <sup>4</sup>	CHF Mio.	84.0	78.8	+6.6
Operative Marge Generalunternehmung <sup>5</sup>	%	41.0	27.4	+13.6
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	276	312	-36
<b>Allreal Holding AG</b>				
Jahresgewinn	CHF Mio.	41.7	28.9	+44.3
Aktienkapital	CHF Mio.	797.1	797.1	-
<b>Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	10.90	7.66	+42.3
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	7.04	6.89	+2.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	140.90	132.95	+6.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	131.00	125.35	+4.5
Ausschüttung je Aktie <sup>6</sup>	CHF	5.75	5.75	-
Börsenkurs am Stichtag	CHF	151.30	133.60	+13.2
Ausschüttungsrendite <sup>6</sup>	%	3.8	4.3	-0.5
<b>Bewertung am Stichtag</b>				
Börsenkapitalisierung <sup>7</sup>	CHF Mio.	2 410.3	2 125.5	+13.4
Enterprise Value (EV) <sup>8</sup>	CHF Mio.	3 989.6	3 879.7	+2.8

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2016 bzw. 31.12.2015

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

<sup>3</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

<sup>4</sup> Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung

<sup>5</sup> EBIT exklusive Neubewertung und Wiedereinbringung von Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand und aktivierten Eigenleistungen)

<sup>6</sup> Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 5.75 pro Aktie für Geschäftsjahr 2016 in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen

<sup>7</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>8</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

# Immobilien im Überblick

		2016 bzw. 31.12.2016*	2015 bzw. 31.12.2015*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Renditeliegenschaften</b>				
Wohnliegenschaften	Anzahl	20	19	+1
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	39	43	-4
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	3 505.0	3 475.3	+0.9
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	173.3	174.9	-0.9
Leerstandsquote <sup>2</sup>	%	5.1	7.5	-2.4
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-24.4	-31.8	-23.3
Liegenschaftenaufwand	in Prozent des Mietertrags	14.1	18.2	-4.1
Bruttorendite <sup>3</sup>	%	5.1	5.1	-
Nettorendite <sup>4</sup>	%	4.4	4.2	+0.2
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>				
Liegenschaften	Anzahl	2	2	-
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	69.5	49.9	+39.3
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	113.0	96.0	+17.7
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	101.6	71.4	+42.3
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	615.0	637.0	-3.5
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	8.3	171.4	-95.2
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	16.0	268.0	-94.0
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	55.8	52.7	+5.9

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2016 bzw. 31.12.2015

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

<sup>3</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

<sup>4</sup> Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

# Inhaltsverzeichnis

- 5 Lagebericht
- 8 Konzernrechnung der Allreal-Gruppe
- 12 Jahresrechnung der Allreal Holding AG
- 14 Informationen zur Aktie
- 16 Organisation und Termine

# Von Aufwertungsgewinnen geprägtes Rekordergebnis 2016

- Überzeugendes operatives Unternehmensergebnis
- Fortgesetzte und anhaltende Reduktion der Leerstandsquote
- Mit geringerem Projektvolumen profitable Generalunternehmung
- Antrag auf unveränderte Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie

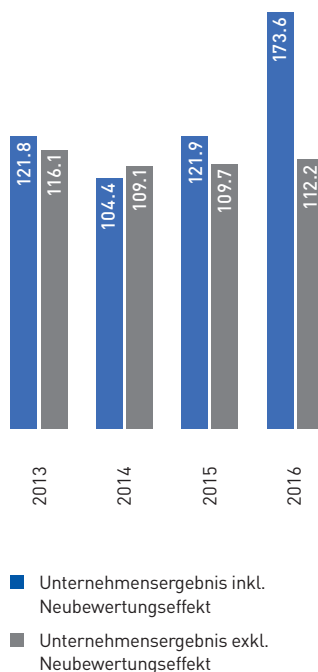
Im Geschäftsjahr 2016 erzielte Allreal ein Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 173.6 Millionen. Zum höchsten Gewinn in der Firmengeschichte beigetragen haben sowohl die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung als auch die deutliche positive Wertkorrektur des Portfolios.

Das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt belief sich auf CHF 112.2 Millionen. Das operative Resultat ist einerseits geprägt vom guten Liegenschaftenergebnis im Geschäftsfeld Immobilien, andererseits von den Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und der Realisation von Drittprojekten im Geschäftsfeld Generalunternehmung.

Die Erträge aus der Vermietung und Verwaltung von Anlageliegenschaften ergaben zusammen mit dem abgewickelten Projektvolumen eine Gesamtleistung von CHF 671.7 Millionen.

Der Personalbestand belief sich per 31. Dezember 2016 auf 276 Vollzeitstellen. Der Rückgang gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahrs gründet im tieferen Projektvolumen der Generalunternehmung.

Unternehmensergebnis  
in CHF Mio.



## Allreal-Aktie bestätigt sich als solide und langfristig werthaltige Anlage

Die Allreal-Aktie schloss per 31. Dezember 2016 bei CHF 151.30 und damit 13.2 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs. Die positive Kursveränderung und die Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie ergaben für die Berichtsperiode eine erfreuliche Gesamtleistung von 17.5 Prozent. Der am 21. April 2017 stattfindenden Generalversammlung wird der Verwaltungsrat eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte, für private Anleger steuerfreie Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie beantragen. Bezogen auf den Jahresendkurs, entspricht dies einer Barrendite von 3.8 Prozent.

## Geschäftsfeld Immobilien mit erfolgreicher Vermietung von Geschäftsflächen

Die Verkleinerung des Portfolios führte in der Berichtsperiode trotz tieferem Leerstand zu einer leichten Abnahme der Mieterträge um 0.9 Prozent auf CHF 173.3 Millionen.

Aufgrund zahlreicher neu abgeschlossener Mietverträge und der stabilen Situation bei den bestehenden Mietverhältnissen sank die kumulierte Leerstandsquote deutlich von 7.5 auf 5.1 Prozent.

Der im Vorjahr erfolgte Abschluss grösserer Sanierungsvorhaben führte in der Berichtsperiode zu einer Reduktion des Liegenschaftenaufwands um 4.1 Prozentpunkte auf 14.1 Prozent.

Die Reduktion der leerstandsbedingten Ertragsausfälle und der tiefere Liegenschaftenaufwand resultierten in einer respektablen Nettorendite von 4.4 Prozent.

Das Portfolio der Renditeliegenschaften verzeichnete in der Berichtsperiode einen Zugang durch Umklassierung sowie vier Abgänge durch Verkauf. Per Stichtag umfasste das Portfolio der Renditeliegenschaften damit 20 Wohn- und 39 Geschäftsliegenschaften.

Infolge sinkender Renditeerwartungen der Marktteilnehmer (Renditekompression) und der tieferen Leerstandsquote resultierte die durch den externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Bewertung sämtlicher Anlageliegenschaften in einer insgesamt stark positiven Wertveränderung um CHF 85 Millionen.

Am Stichtag betrug der Marktwert des gesamten Portfolios CHF 3.57 Milliarden.

### Geschäftsfeld Generalunternehmung mit sehr erfreulichem Ergebnis

In der Berichtsperiode belief sich der Erfolg aus Generalunternehmung auf CHF 84.0 Millionen. Der 6.6 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Wert ist wesentlich geprägt von den einmalig anfallenden Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Der tiefere Personalaufwand führte zu einem gegenüber dem Vorjahr um 10.3 Prozent tieferen Betriebsaufwand von CHF 54.8 Millionen.

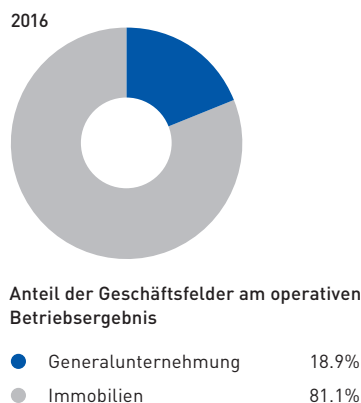
Der höhere Erfolg aus Geschäftstätigkeit und der tiefere Betriebsaufwand ergaben ein mit 59.3 Prozent deutlich über dem Vergleichswert liegendes Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 34.4 Millionen.

Mit der Entwicklung langfristig rentabler Liegenschaften für Dritte und für das eigene Portfolio leistete die Sparte Projektentwicklung in der Berichtsperiode erneut einen substanziellen Beitrag zum guten Resultat sowohl des Geschäftsfelds als auch der gesamten Gruppe. Ein wichtiger Meilenstein war dabei die Übergabe der Arealüberbauung Bülachguss an die Sparte Realisation. Zudem kam es in der Berichtsperiode zum Verkauf eines grösseren Teils der Überbauung an einen institutionellen Investor.

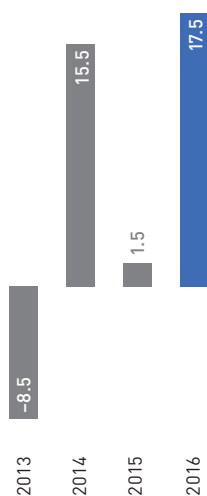
Das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen belief sich auf CHF 493.7 Millionen. Der 19.4 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Wert ist das Resultat der Beschränkung auf Drittprojekte mit kalkulierbaren Risiken, realistischen Zeitplänen und vorhandenen Gewinnmöglichkeiten.

Der Anteil der Drittprojekte am abgewickelten Projektvolumen lag bei hohen 84 Prozent und jener der Eigenprojekte bei 16 Prozent. Mit dem im Oktober 2016 erfolgten Baustart des Grossprojekts in Bülach wird sich der Anteil der Eigenprojekte mittelfristig jedoch wieder erhöhen.

Der Arbeitsvorrat von rund CHF 700 Millionen ermöglicht die Auslastung der Sparte Realisation während mehr als zwölf Monaten.



#### Performance der Aktie im Überblick



Gesamtpformance: Kursveränderung plus Ausschüttung an Aktionäre in Prozent des Kurses am 1. Januar

#### Angepasste Finanzierungsstruktur

Die aus dem Verkauf von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zugeflossenen Mittel führten zu einer Verringerung der Finanzschulden um rund 10 Prozent auf CHF 1.6 Milliarden.

In der Berichtsperiode erfolgte die Ablösung einer 2.50%-Obligationenanleihe über CHF 150 Millionen durch eine 0.625%-Obligationenanleihe über den gleichen Betrag mit einer Laufzeit bis 2024, was zu einer deutlichen Entlastung des Finanzaufwands führt.

Aufgrund der anhaltenden Belastung des Finanzaufwands durch Effekte der Negativzinsen wurden im Dezember 2016 alle noch ausstehenden Zinsswaps vorzeitig aufgelöst. Damit sind die diesbezüglichen Aufwendungen in den Folgejahren planbar, da die im Eigenkapital bilanzierten Hedgingreserven erfolgswirksam über die nächsten Jahre aufgelöst werden. Das Unternehmen gewinnt damit die volle Handlungsfreiheit bei der Finanzierung zurück und eliminiert darüber hinaus das Risiko höherer Negativzinsen.

Per Stichtag lag der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital bei 1.67 Prozent, die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung, die sich in den Folgejahren erhöhen wird, bei 36 Monaten.

Die frei verfügbaren Kreditlimiten beliefen sich am Stichtag auf CHF 589 Millionen. Die sich daraus ergebende Verschuldungskapazität von CHF 1.5 Milliarden ermöglicht die Nutzung von Opportunitäten.

#### Vorsichtig optimistische Einschätzung der Zukunftsaussichten

Aufgrund der sich in beiden Geschäftsfeldern abzeichnenden Entwicklung erwartet Allreal einen fortgesetzt stabilen Geschäftsverlauf. Für das Geschäftsjahr 2017 rechnet das Unternehmen mit einem operativen Unternehmensergebnis, das leicht unter jenem der Berichtsperiode liegen dürfte.

Mit ihrem Vertrauen und ihrer Unterstützung schufen die Aktionäre ebenso wie die Mitarbeitenden mit ihrem Engagement und ihrer Kompetenz die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken für den Beitrag zum ausgezeichneten Ergebnis.

Bruno Bettoni  
Präsident des Verwaltungsrats

Roger Herzog  
Vorsitzender der Gruppenleitung

# Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

## Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	2016	2015
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	173.3	174.9
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	4.7	6.1
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	414.7	467.0
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	232.1	126.3
Diverse Erträge	0.6	0.9
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>825.4</b>	<b>775.2</b>
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-24.4	-31.8
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-372.0	-418.6
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-197.5	-108.3
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>	<b>-593.9</b>	<b>-558.7</b>
Personalaufwand	-49.4	-55.5
Übriger Betriebsaufwand	-12.8	-13.9
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-62.2</b>	<b>-69.4</b>
<b>Aktivierete Eigenleistungen</b>	<b>6.1</b>	<b>11.5</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>5.6</b>	<b>21.1</b>
Höherbewertung Renditeliegenschaften	108.4	54.0
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-30.1	-52.0
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	8.6	13.8
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	-1.9	0.0
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>85.0</b>	<b>15.8</b>
<b>EBITDA</b>	<b>266.0</b>	<b>195.5</b>
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.4	-0.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0.0	-1.9
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>265.6</b>	<b>193.2</b>
Finanzertrag	1.8	1.8
Finanzaufwand	-39.5	-43.6
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>227.9</b>	<b>151.4</b>
Steueraufwand	-54.3	-29.5
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>173.6</b>	<b>121.9</b>
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Bewertung Finanzinstrumente	17.9	1.5
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	-3.9	-0.3
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Veränderung Personalvorsorge	-7.9	11.4
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	1.7	-2.5
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>7.8</b>	<b>10.1</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>181.4</b>	<b>132.0</b>
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	10.90	7.66
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	10.90	7.65



## Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Renditeliegenschaften	3 505.0	3 475.3
Anlageliegenschaften im Bau	69.5	49.9
Übrige Sachanlagen	1.1	1.6
Finanzanlagen	136.8	143.4
Immaterielle Vermögenswerte	0.2	0.0
Latente Steuerguthaben	34.6	42.2
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3 747.2</b>	<b>3 712.4</b>
Entwicklungsliegenschaften	165.7	295.5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.3	96.4
Übrige Forderungen	3.3	8.3
Liquide Mittel	21.4	23.4
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>245.7</b>	<b>423.6</b>
<b>Aktiven</b>	<b>3 992.9</b>	<b>4 136.0</b>
Aktienkapital	797.1	797.1
Kapitalreserven	141.1	232.7
Eigene Aktien	-1.7	-4.4
Gewinnreserven	1 150.3	968.7
<b>Konzerneigenkapital</b>	<b>2 086.8</b>	<b>1 994.1</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	917.7	774.1
Rückstellungen für latente Steuern	192.5	163.4
Langfristige Rückstellungen	15.2	7.2
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	0.0	71.8
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 125.4</b>	<b>1 016.5</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.5	62.7
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	6.8	24.1
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	7.4	9.1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	22.2	21.9
Kurzfristige Rückstellungen	5.8	4.1
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	683.0	1 003.5
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>780.7</b>	<b>1 125.4</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>1 906.1</b>	<b>2 141.9</b>
<b>Passiven</b>	<b>3 992.9</b>	<b>4 136.0</b>

## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
<b>Stand 31. Dezember 2014</b>	<b>797.1</b>	<b>320.2</b>	<b>-0.1</b>	<b>-50.6</b>	<b>85.1</b>	<b>802.3</b>	<b>1 954.0</b>
Unternehmensergebnis						121.9	121.9
Bewertung Finanzinstrumente				1.2			1.2
Veränderung Personalvorsorge						8.9	8.9
Gesamtergebnis				1.2		130.8	132.0
Kauf eigene Aktien			-27.6				-27.6
Verkauf eigene Aktien			23.1			-0.1	23.0
Auszahlung an Aktionäre		-87.5					-87.5
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					31.3	-31.3	0.0
<b>Stand 31. Dezember 2015</b>	<b>797.1</b>	<b>232.7</b>	<b>-4.4</b>	<b>-49.4</b>	<b>116.4</b>	<b>901.7</b>	<b>1 994.1</b>
Unternehmensergebnis						173.6	173.6
Bewertung Finanzinstrumente				14.0			14.0
Veränderung Personalvorsorge						-6.2	-6.2
Gesamtergebnis				14.0		167.4	181.4
Kauf eigene Aktien			-18.3				-18.3
Verkauf eigene Aktien			20.9			0.2	21.1
Auszahlung an Aktionäre		-91.6					-91.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					76.5	-76.5	0.0
<b>Stand 31. Dezember 2016</b>	<b>797.1</b>	<b>141.1</b>	<b>-1.7</b>	<b>-35.4</b>	<b>192.9</b>	<b>992.8</b>	<b>2 086.8</b>

## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	2016	2015
Unternehmensergebnis vor Steuern	227.9	151.4
Nettofinanzaufwand	37.7	41.8
Erfolg aus Neubewertung Anlagelienschaften	-85.0	-15.8
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.4	0.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0.0	1.9
Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften	-5.6	-21.1
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	-2.5	-10.2
Aktienbasierte Vergütungen	0.1	0.2
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	0.7	1.5
Übrige Positionen	0.7	2.2
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften	163.8	13.5
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.1	-20.6
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen	5.0	-0.4
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen	9.7	-2.5
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-7.2	-16.8
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	-17.3	-2.7
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0.3	-24.1
Bezahlte Finanzkosten	-99.5	-38.0
Erhaltene Finanzerlöse	1.8	1.7
Bezahlte Steuern	-25.4	-28.7
<b>Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>246.7</b>	<b>33.7</b>
Investitionen Renditeliegenschaften	-18.2	-73.4
Devestitionen Renditeliegenschaften	98.8	115.3
Investitionen Anlagelienschaften im Bau	-31.8	-16.7
Devestitionen Anlagelienschaften im Bau	0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	-0.1	-0.4
Devestitionen übrige Sachanlagen	0.0	0.0
Investitionen immaterielle Vermögenswerte	-0.2	0.0
Devestitionen immaterielle Vermögenswerte	0.0	0.0
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquide Mittel)	-35.2	0.0
Investitionen Finanzanlagen	-4.5	-11.2
Devestitionen Finanzanlagen	8.4	9.1
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>17.2</b>	<b>22.7</b>
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	205.0	159.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-381.5	-353.2
Emission Obligationenanleihen	149.4	221.1
Rückzahlung Obligationenanleihe	-150.0	0.0
Kauf eigene Aktien	-18.3	-27.6
Verkauf eigene Aktien	21.1	23.3
Auszahlung an Aktionäre	-91.6	-87.5
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-265.9</b>	<b>-64.9</b>
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>-2.0</b>	<b>-8.5</b>
Liquide Mittel am 1. Januar	23.4	31.9
<b>Liquide Mittel am 31. Dezember</b>	<b>21.4</b>	<b>23.4</b>

# Jahresrechnung der Allreal Holding AG

## Erfolgsrechnung

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

## 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
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>7.8</b>	<b>4.4</b>
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	1 051.9	1 106.5
Beteiligungen	906.7	904.6
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1 958.6</b>	<b>2 011.1</b>
<b>Aktiven</b>	<b>1 966.4</b>	<b>2 015.5</b>
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0.0	150.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	0.0	0.3
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.0	6.7
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>5.0</b>	<b>157.0</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	645.0	495.0
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>645.0</b>	<b>495.0</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>650.0</b>	<b>652.0</b>
Aktienkapital	797.1	797.1
Gesetzliche Kapitalreserven		
Reserven aus Kapitaleinlagen	141.1	232.7
Übrige Kapitalreserven	7.1	7.1
Gesetzliche Gewinnreserven		
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	21.1	12.2
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	310.0	290.0
Jahresgewinn	41.7	28.9
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>351.7</b>	<b>318.9</b>
Eigene Aktien	-1.7	-4.5
<b>Eigenkapital</b>	<b>1 316.4</b>	<b>1 363.5</b>
<b>Passiven</b>	<b>1 966.4</b>	<b>2 015.5</b>

# Informationen zur Aktie

## Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2016 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2015, eine Gesamtperformance von 17.5% erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursanstieg (13.2%) und der Ausschüttung an die Aktionäre (4.3%).

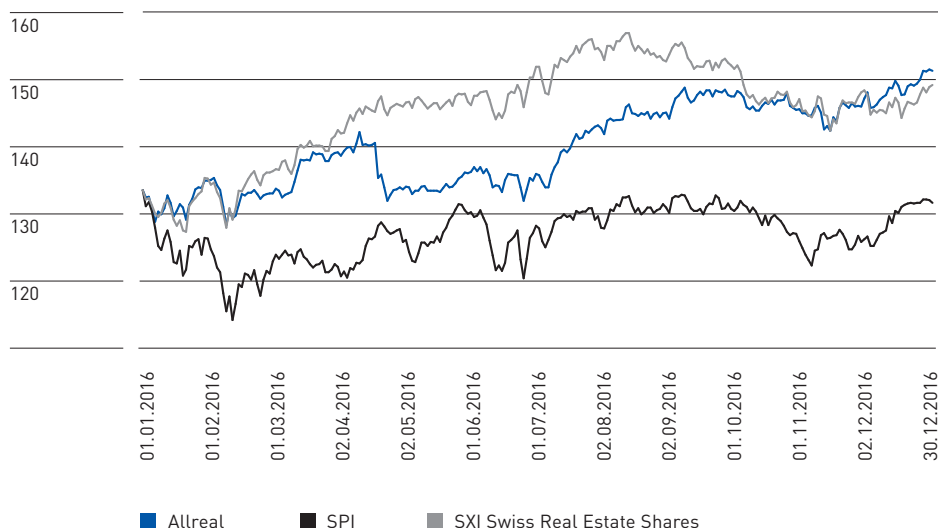
In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von 15.5% (2014), 1.5% (2015) und 17.5% (2016). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 12.6% p. a.

Am 31. Dezember 2016 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 2410.3 Mio. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 2086.8 Mio., womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 15.5% resultiert (31.12.2015: 6.6%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 21. April 2017 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 5.75 je Namenaktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen (Kapitaleinlageprinzip).

Die Ausschüttung beträgt 81.7% des Unternehmensergebnisses exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 3.8%, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2016.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)  
Januar 2016 bis Dezember 2016



## Kennzahlen zur Aktie

		2016	2015
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	50.0	100.0
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	12 000	33 220
Ausstehende Aktien am 31. Dezember <sup>1</sup>	Anzahl	15 930 821	15 909 601
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt <sup>2</sup>	Anzahl	15 928 818	15 907 369
Börsenkurs Höchst	CHF	152.10	149.20
Börsenkurs Tiefst	CHF	128.20	126.60
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	151.30	133.60
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember <sup>3</sup>	CHF Mio.	2 410.3	2 125.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	13 386	14 224

<sup>1</sup> Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

<sup>2</sup> durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

<sup>3</sup> Börsenkurs am 31. Dezember, multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember

## Angaben zur Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 50
Valorenummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN.S
Ex-Tag Ausschüttung	25. April 2017
Stichtag Ausschüttung	26. April 2017
Auszahlung Ausschüttung	ab 27. April 2017

## Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2016

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 478 284 Aktien (> 3%)	6	4 365 701	27.4
100 001–478 284 Aktien	21	4 444 429	27.9
10 001–100 000 Aktien	127	2 437 137	15.3
1001–10 000 Aktien	406	1 198 197	7.5
1–1000 Aktien	2 984	712 107	4.4
<b>Total eingetragen</b>	<b>3 544</b>	<b>13 157 571</b>	<b>82.5</b>
Nicht eingetragen		2 785 250	17.5
<b>Total Aktien</b>		<b>15 942 821</b>	<b>100</b>

51.0% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 9.1% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 22.4% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Investmentgesellschaften, Stiftungen und Banken. 17.5% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 5.5% (eingetragene Aktien).

## Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	2016	2015	2014	2013	2012
Gesamtleistung	671.7	793.9	1 036.4	1 242.3	1 086.1
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	154.5	164.2	137.2	146.2	122.1
Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung	4.7	6.1	6.6	6.8	4.4
Erfolg aus Generalunternehmung	84.0	78.8	102.8	110.7	115.8
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	493.7	612.9	870.6	1 087.0	939.6
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	265.6	193.2	170.9	192.8	161.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	180.6	177.4	176.8	184.7	169.9
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	173.6	121.9	104.4	121.8	97.5
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	112.2	109.7	109.1	116.1	104.6
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	246.7	33.7	158.5	157.6	72.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	17.2	22.7	-198.5	-116.3	-203.2
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-265.9	-64.9	46.9	-42.4	85.2
Bilanzsumme am 31. Dezember	3 992.9	4 136.0	4 108.2	3 994.7	3 928.4
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	3 574.5	3 525.2	3 513.6	3 445.8	3 159.0
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember	165.7	295.5	301.2	382.5	594.8
Nettorendite Anlageliegenschaften (%)	4.4	4.2	4.5	4.8	4.9
Operative Marge Generalunternehmung (%)	41.0	27.4	44.9	40.8	46.7
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%)	1.67	2.15	1.93	2.13	2.13
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate)	36	52	50	56	54
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%)	8.5	6.2	5.3	6.3	5.5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%)	5.9	5.9	5.4	6.2	6.0
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%)	52.3	48.2	47.6	49.3	48.6
Net Gearing am 31. Dezember (%)	75.7	88.0	87.9	80.8	80.6
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	2 410.3	2 125.5	2 185.5	1 964.7	2 248.3
<b>Aktie (in CHF)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	10.90	7.66	6.56	7.66	6.30
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	7.04	6.89	6.85	7.29	6.76
Ausschüttung je Aktie	5.75 <sup>1</sup>	5.75	5.50	5.50	5.50
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	140.90	132.95	129.10	130.90	125.80
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	131.00	125.35	122.55	123.80	119.70
Börsenkurs Höchst	152.10	149.20	138.20	141.60	149.40
Börsenkurs Tiefst	128.20	126.60	120.20	120.80	134.00
Börsenkurs am 31. Dezember	151.30	133.60	137.10	123.50	141.10
Barrendite Ausschüttung (%)	3.8	4.3	4.0	4.5	3.9
Ausschüttungsquote (%)	81.7	83.6	80.4	75.6	83.4

<sup>1</sup> Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 21. April 2017  
in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen

# Organisation und Termine

## Verwaltungsrat

<b>Bruno Bettoni</b> (*1949, CH) Präsident, Mitglied seit 2014	<b>Dr. Ralph-Thomas Honegger</b> (*1959, CH) Vizepräsident, Mitglied seit 2012	<b>Albert Leiser</b> (*1957, CH) Mitglied seit 2005	<b>Olivier Steimer</b> (*1955, CH) Mitglied seit 2013	<b>Peter Spuhler</b> (*1959, CH) Mitglied seit 2013	<b>Andrea Sieber</b> (*1976, CH) Mitglied seit 2016	<b>Thomas Stenz</b> (*1959, CH) Mitglied seit 2016
---	---	---	---	---	---	--

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft sind nicht exekutiv bei Allreal tätig und haben mit Ausnahme der offengelegten 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 inne. 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.

## Gruppenleitung

<b>Roger Herzog</b> (*1972, CH) Vorsitzender der Gruppenleitung seit 2015	<b>Thomas Wapp</b> (*1972, CH) Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung ab 1. April 2017	<b>Hans Engel</b> (*1955, CH) Leiter Investitionen, Mitglied der Gruppenleitung seit 1999	<b>Alain Paratte</b> (*1964, CH) Leiter Immobilien, Mitglied der Gruppenleitung seit 2013	<b>Nigel Woolfson</b> (*1958, CH) Leiter Projektentwicklung, Mitglied der Gruppenleitung seit 2013
--	--	---	---	--

## Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

## Externer Liegenschaftenschätzer

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Der Online-Geschäftsbericht ist verfügbar unter <http://ir.allreal.ch>

## Kontakte

**Roger Herzog**  
Vorsitzender der Gruppenleitung  
T 044 319 12 04  
[roger.herzog@allreal.ch](mailto:roger.herzog@allreal.ch)

**Thomas Wapp**  
Leiter Finanzen (ab 01.04.2017)  
T 044 319 14 88  
[thomas.wapp@allreal.ch](mailto:thomas.wapp@allreal.ch)

**Matthias Meier**  
Leiter Unternehmenskommunikation  
T 044 319 12 67  
[matthias.meier@allreal.ch](mailto:matthias.meier@allreal.ch)

## Termine

Generalversammlung 2017  
21. April 2017, 16.00 Uhr  
Kaufleutensaal  
Pelikanplatz  
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2017  
29. August 2017

Jahresabschluss 2017  
27. Februar 2018

Generalversammlung 2018  
20. April 2018

Halbjahresabschluss 2018  
28. August 2018

## Aktienregister

Für Adress- und sonstige  
Änderungen im Aktienregister  
ist zuständig:

areg.ch AG  
Fabrikstrasse 10  
4614 Hägendorf  
T 062 209 16 60  
F 062 209 16 69  
[info@areg.ch](mailto:info@areg.ch)  
[www.areg.ch](http://www.areg.ch)

## Herausgeber

Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25  
6340 Baar  
T 041 711 33 03  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

## Impressum

**Text und Redaktion**  
Unternehmenskommunikation Allreal  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

**Grafisches Konzept**  
WBG AG – Visuelle Kommunikation  
8045 Zürich

**Layout/Prepress/Press**  
Linkgroup AG, 8008 Zürich

Gedruckt auf PlanoJet