

Halbjahresbericht

2017

allreal

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2017 bzw. 30.06.2017*	1. Halbjahr 2016 bzw. 31.12.2016*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	293.6	348.9	-15.8
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	94.4	110.4	-14.4
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	66.0	69.8	-5.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	85.7	100.1	-14.4
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	59.3	61.4	-3.4
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	96.4	181.4	-46.9
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.3	7.1	-0.8
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.3	6.6	-0.3
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	51.9	52.3	-0.4
Net Gearing ³ am Stichtag	%	77.1	75.7	+1.4
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.69	1.67	+0.02
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	52	36	+16
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	203.8	260.2	-21.7
Erfolg aus Generalunternehmung ⁴	CHF Mio.	37.4	49.8	-24.9
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	38.8	48.8	-10.0
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	261	276	-15
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.14	4.38	-5.5
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.72	3.85	-3.4
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	140.55	140.90	-0.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	130.20	131.00	-0.5
Börsenkurs am Stichtag	CHF	173.50	151.30	+14.7
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁶	CHF Mio.	2 763.8	2 410.3	+14.7
Enterprise Value (EV) ⁷	CHF Mio.	4 363.8	3 989.6	+9.4

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2017 bzw. 31.12.2016

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

³ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

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

⁵ 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)

⁶ Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁷ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2017 bzw. 30.06.2017*	1. Halbjahr 2016 bzw. 31.12.2016	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften	Anzahl	20	20	0
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	38	39	-1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	3 499.5	3 505.0	-0.2
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	87.5	86.5	+1.2
Leerstandsquote ²	%	2.9	6.2	-3.3
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-11.1	-11.5	-3.5
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	12.7	13.3	-0.6
Bruttorendite ³	%	5.0	5.2	-0.2
Nettorendite ⁴	%	4.4	4.3	+0.1
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	2	2	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	94.5	69.5	+36.0
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	113.0	113.0	0.0
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	97.2	101.6	-4.3
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	482.0	615.0	-21.6
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	10.5	8.3	+26.5
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	16.0	16.0	0.0
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	25.9	55.8	-53.6

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2017 bzw. 31.12.2016

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

³ Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

⁴ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

Inhaltsverzeichnis

Halbjahresbericht	3
<hr/>	
Finanzbericht	
<hr/>	
Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe	8
<hr/>	
Informationen zum Liegenschaftenportfolio	28
<hr/>	
EPRA-Kennzahlen	35
<hr/>	
Ergänzende Informationen	38
<hr/>	
Organisation und Termine	40
<hr/>	

Solides Halbjahresergebnis 2017

- **Stabiler Geschäftsverlauf in beiden Geschäftsfeldern**
- **Nochmals weiter reduzierte Leerstandsquote**
- **Profitable Generalunternehmung bei tieferem Projektvolumen**
- **Stark gesunkene Finanzierungskosten bei deutlich verlängerter Zinsbindung**

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf CHF 66.0 Millionen. Es liegt damit 5.4 Prozent unter dem stark von Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften geprägten Resultat der Vorjahresperiode (1. Halbjahr 2016: CHF 69.8 Mio.). Zum soliden Resultat beigetragen haben insbesondere das gute Liegenschaftenergebnis, die Gewinne aus der Realisation von Projekten für Dritte und das eigene Portfolio sowie die tieferen Finanzierungskosten.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften durch den externen Liegenschaftenschätzer resultierte in einer mit dem Vorjahr vergleichbaren Aufwertung um CHF 8.7 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 10.3 Mio.).

In der Berichtsperiode erzielten die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung ein operatives Unternehmensergebnis von insgesamt CHF 59.3 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 61.4 Mio.).

Die Erträge aus der Vermietung und Verwaltung der Liegenschaften und die Tätigkeit als Generalunternehmer ergaben eine addierte Gesamtleistung von CHF 293.6 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 348.9 Mio.).

Der gestiegene Aktienkurs führte zu einer Erhöhung der Börsenkapitalisierung um CHF 353.5 Millionen auf CHF 2763.8 Millionen (31.12.2016: CHF 2410.3 Mio.).

Per 30. Juni 2017 belief sich der Personalbestand auf 276 Mitarbeitende beziehungsweise 261 Vollzeitstellen (31.12.2016: 292 Mitarbeitende / 276 Vollzeitstellen).

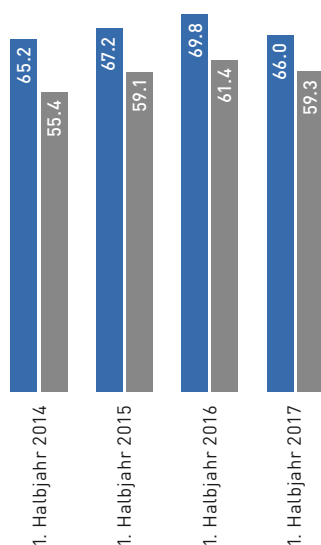
Geschäftsfeld Immobilien mit historisch tiefer Leerstandsquote

Aufgrund der fortgesetzten Reduktion der leerstandsbedingten Ertragsausfälle verzeichneten die Mieterträge in der Berichtsperiode trotz des im ersten Halbjahr 2016 erfolgten Verkaufs von vier Geschäftsliegenschaften eine Zunahme um 1.2 Prozent auf CHF 87.5 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 86.5 Mio.).

Die ausgesprochen erfolgreiche Erst- und Wiedervermietung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften führte in der Berichtsperiode zu einer weiteren Reduktion der kumulierten Leerstandsquote um 3.3 Prozentpunkte auf tiefe 2.9 Prozent (1. Halbjahr 2016: 6.2%). Zur sehr erfreulichen Entwicklung wesentlich beigetragen haben einerseits die Synergien aus der engen Zusammenarbeit mit der Generalunternehmung bei Um- und Ausbauten, andererseits die institutionalisierten und intensivierten Kontakte mit bestehenden und mit potenziellen Mietern.

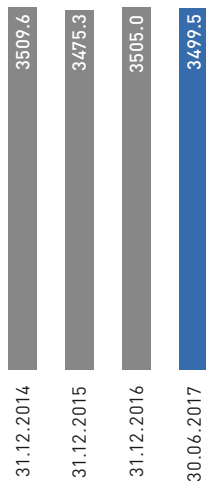
Im ersten Halbjahr 2017 belief sich der direkte Aufwand für die Renditeliegenschaften auf CHF 11.1 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 11.5 Mio.). Dies entspricht einer tiefen Aufwandquote von 12.7 Prozent (1. Halbjahr 2016: 13.3%), die sich im Jahresverlauf jedoch noch erhöhen wird.

Unternehmensergebnis
in CHF Mio.

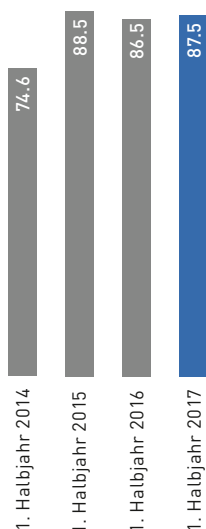


- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

Renditeliegenschaften
in CHF Mio.



Ertrag aus Vermietung
Renditeliegenschaften
in CHF Mio.



Die mit Vermietung der Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der Berichtsperiode erzielte Nettorendite betrug hohe 4.4 Prozent (1. Halbjahr 2016: 4.3%).

Das vom Geschäftsfeld Immobilien ausschliesslich mit der Vermietung und Verwaltung von Liegenschaften erzielte Betriebsergebnis exklusive Neubewertung belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 72.5 Millionen. Es lag damit 5.8 Prozent unter dem von Verkaufsgewinnen beeinflussten Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2016: CHF 77.0 Mio.).

Bei den Renditeliegenschaften kam es in der Berichtsperiode zum Abgang der voll vermieteten Geschäftsliegenschaft Grindelstrasse 3/5 in Bassersdorf ZH durch Umklassierung zu den Entwicklungsreserven. Durch die Zusammenlegung mit einem unbebauten 6000 Quadratmeter grossen Nachbargrundstück, das seit 2008 als Entwicklungsreserve bilanziert wird, vergrössert sich die für eine Projektentwicklung vorgesehene Grundstücksfläche auf rund 12 000 Quadratmeter. Per 30. Juni 2017 umfasste das Portfolio damit 20 Wohn- und 38 Geschäftsliegenschaften.

Das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau blieb im ersten Halbjahr 2017 unverändert. Bei den zwei Projekten mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 113.0 Millionen und einem Soll-Jahresmietertrag von CHF 6.7 Millionen handelt es sich um das vollständig vermietete Geschäftshaus am Schiffbauplatz in Zürich-West und um die Wohnüberbauung Fangletenstrasse in Bülach ZH. Beide Liegenschaften werden nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2017 beziehungsweise im zweiten Halbjahr 2018 ins Portfolio der Renditeliegenschaften übernommen.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2017 vorgenommene Bewertung der 58 Renditeliegenschaften und der zwei Anlageliegenschaften im Bau ergab eine in der Summe positive Wertanpassung vor Steuern von CHF 8.7 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 10.3 Mio.). Der Anteil der Renditeliegenschaften am Neubewertungsergebnis beläuft sich dabei auf CHF 4.7 Millionen, jener der Anlageliegenschaften im Bau auf CHF 4.0 Millionen.

Per Stichtag betrug der Gesamtwert des Portfolios damit CHF 3.59 Milliarden (31.12.2016: CHF 3.57 Mia.).

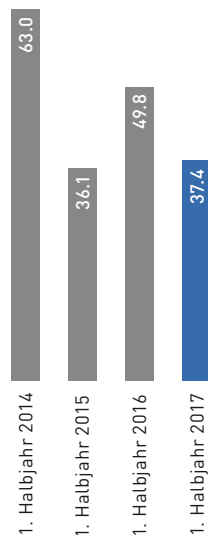
Bei der Aufteilung der Renditeliegenschaften nach ihrer Nutzungsart, gemessen am Mietertrag, entfielen 21.7 Prozent auf Wohnen und 78.3 Prozent auf Büro, Dienstleistung, Gewerbe und weitere Nutzungen.

Im ersten Halbjahr 2017 erwirtschaftete das Geschäftsfeld Immobilien ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 50.2 Millionen, was einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 82.4 Prozent entspricht.

Im anspruchsvollen Markt profitables Geschäftsfeld Generalunternehmung

Der mit Entwicklung und Realisation von Projekten für Dritte, mit dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und aktivierten Leistungen für Eigenprojekte erzielte Erfolg aus Generalunternehmung belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf CHF 37.4 Millionen. Insbesondere aufgrund der deutlich tieferen Gewinne aus dem Verkauf

Erfolg aus
Generalunternehmung
in CHF Mio.



von Entwicklungsliegenschaften von CHF 8.6 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 22.1 Mio.) liegt das Ergebnis wie erwartet 24.9 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs. Dieses war massgeblich geprägt vom Verkaufserfolg des Grossprojekts Guggach in Zürich Unterstrass.

Der Anteil des mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielten Erfolgs aus Realisation Generalunternehmung lag bei CHF 23.6 Millionen, was einer gegenüber dem Vorjahr verbesserten Bruttomarge von 14.5 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2016: CHF 24.4 Mio. / 11.3%). Auf die im Zusammenhang mit Eigenprojekten aktivierten Leistungen entfielen CHF 4.1 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 3.1 Mio.).

Der Erfolg aus Realisation und die aktivierten Leistungen für Eigenprojekte vermochten die tieferen Verkaufsgewinne erwartungsgemäss nicht zu kompensieren. Mit CHF 14.5 Millionen lag das Betriebsergebnis (EBIT) des Geschäftsfelds deshalb trotz reduziertem Betriebsaufwand unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2016: CHF 24.3 Mio.).

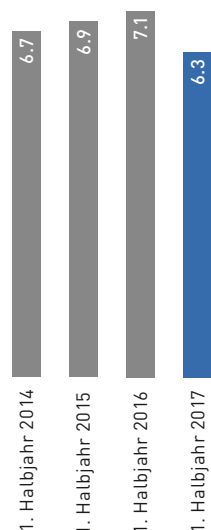
Im ersten Halbjahr 2017 führte die Sparte Projektentwicklung einen Studienauftrag für ein neues Bürogebäude auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West durch. Es handelt sich dabei um den Ersatzneubau für ein 1962 an prominenter Lage erstelltes Büro- und Garagengebäude, das den Anforderungen an eine zeitgemässe Nutzung und einen wirtschaftlichen Betrieb nicht mehr zu genügen vermag. Das von der Jury aus acht Vorschlägen einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt umfasst auf sechs Geschossen eine Nutzfläche von rund 6500 Quadratmetern. Der Baubeginn ist für 2018 geplant, ist jedoch abhängig vom Verlauf des Bewilligungsverfahrens.

In der Berichtsperiode wurden mehrere Projektentwicklungen für Dritte und das eigene Portfolio – mit einem konstant hohen potenziellen Auftragsvolumen für die Sparte Realisation von mehreren hundert Millionen – weiter vorangetrieben. Dazu zählten unter anderem Eigenprojekte in Zürich Wiedikon, in Dielsdorf und in Winterthur sowie zahlreiche Projekte für Dritte in der ganzen Deutschschweiz.

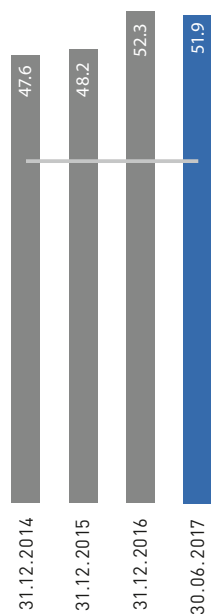
Das im ersten Halbjahr 2017 von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen belief sich auf CHF 203.8 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 260.2 Mio.). Dabei handelt es sich grösstenteils um Projekte mit kalkulierbaren Risiken, realistischen Vertragsbedingungen und guten Gewinnaussichten, bei denen eine sorgfältige Arbeitsweise und eine hohe Ausführungsqualität verlangt sind.

In der Berichtsperiode erlangten sämtliche Baubereiche auf dem ehemals industriell genutzten Bülachguss-Areal in Bülach-Nord Rechtskraft. Darüber hinaus erfolgte der Vollzug der mit einem institutionellen Investor abgeschlossenen Kaufverträge. Der Baubeginn für das Grossprojekt mit 490 Miet- und Eigentumswohnungen wird zu einem Anstieg des abgewickelten Projektvolumens führen.

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt in Prozent



Eigenkapitalquote in Prozent



— Minimum

Vom abgewickelten Projektvolumen entfielen im ersten Halbjahr 2017 CHF 163.8 Millionen auf Projekte für Dritte, CHF 10.9 Millionen auf Entwicklungsprojekte für den Verkauf an Dritte und CHF 29.1 Millionen auf Projekte für das eigene Portfolio (1. Halbjahr 2016: CHF 215.5 Mio./CHF 18.8 Mio./CHF 26.9 Mio.).

Gemessen an dem im ersten Halbjahr 2017 abgewickelten Projektvolumen, lag der Anteil der Neubauprojekte bei 72.4 Prozent und jener der Renovations- und Umbauprojekte bei 27.6 Prozent (1. Halbjahr 2016: 69.2%/30.8%).

Der per 30. Juni 2017 gesicherte Arbeitsvorrat von CHF 710 Millionen ermöglicht die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während mehr als zwölf Monaten.

Von den 13 per 1. Januar 2017 zum Verkauf stehenden Wohneinheiten aus eigener Entwicklung und Realisation wurden im ersten Halbjahr 2017 deren zehn abgesetzt (1. Halbjahr 2016: 49 Einheiten). Der daraus resultierende Gewinn belief sich auf CHF 8.6 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 22.1 Mio.). Damit standen per Stichtag lediglich noch drei Einheiten bei den beiden Projekten Guggach in Zürich Unterstrass und Lerchenbergstrasse in Erlenbach ZH zum Verkauf.

Mit dem Verkaufsbeginn von 73 Eigentumswohnungen in Bülach-Nord wird sich die Zahl der zum Verkauf stehenden Entwicklungsliegenschaften im zweiten Halbjahr 2017 wieder erhöhen.

Im ersten Halbjahr 2017 erfolgte der Kauf eines 3806 Quadratmeter grossen, für die Entwicklung und Realisation von 20 Wohneigentumseinheiten geeigneten Grundstücks in Zufikon bei Bremgarten AG mit einem geschätzten Investitionsvolumen von CHF 17.0 Millionen.

In der Berichtsperiode erzielte das Geschäftsfeld Generalunternehmung ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 10.7 Millionen. Dies entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 17.6 Prozent.

Vorteilhaft strukturierte Finanzierung

Per Stichtag beliefen sich die Finanzschulden des Unternehmens auf CHF 1.64 Milliarden (31.12.2016: CHF 1.60 Mia.).

In der Berichtsperiode erfolgte die Emission einer 0.875%-Obligationenanleihe über CHF 160 Millionen mit einer Laufzeit bis 2027. Darüber hinaus wurden langfristige Festhypotheken abgeschlossen, was zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Dauer der Zinsbindung auf 52 Monate (31.12.2016: 36 Monate) führte.

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital lag am Stichtag bei 1.69 Prozent und damit leicht über dem Vergleichswert des Vorjahrs (31.12.2016: 1.67%).

Die per Stichtag frei verfügbaren Kreditlimiten von CHF 675 Millionen sichern dem Unternehmen ein hohes Mass an finanzieller Handlungsfreiheit.

Per 30. Juni 2017 lag die Eigenkapitalquote bei hohen 51.9 Prozent und das Net Gearing bei 77.1 Prozent (31.12.2016: 52.3%/75.7%).

Zuversichtliche Einschätzung des Geschäftsverlaufs

Die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung vermochten sich in den jeweiligen Märkten weiterhin gut zu behaupten.

Zur hohen Wettbewerbsfähigkeit beigetragen haben im Vermietungsgeschäft in erster Linie die konsequent und ausgesprochen erfolgreich umgesetzten Massnahmen zur Reduktion der leerstandsbedingten Ertragsausfälle.

Bei der Entwicklung und Ausführung von Projekten ist es die Ausrichtung auf Projekte, bei denen eine hohe Ausführungsqualität im Vordergrund steht, die eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit ermöglicht. Der Fokus auf die qualitativen und wirtschaftlichen Aspekte von Projekten geht dabei einher mit der kontinuierlichen Optimierung der Prozesse.

Darüber hinaus schaffen die stärkere Gewichtung und der weitere Ausbau der Projektentwicklung die Voraussetzungen sowohl für eine erfolgreiche Akquisitionstätigkeit als auch für die optimale Nutzung der Synergien, die sich aus der Kombination eines ertragsstabilen Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers ergeben.

Die tiefe Leerstandquote, die geringe Zahl zu erneuernder Geschäftsmietverträge und die im zweiten Halbjahr 2017 mit dem Ausbau des Portfolios einhergehende Zunahme der Mieterträge bilden im Geschäftsfeld Immobilien die solide Basis für den weiteren Geschäftsverlauf.

Bei der Generalunternehmung verlaufen die Entwicklungen und die im Bau befindlichen Projekte erfreulich. Der in der Berichtsperiode erfolgte Baubeginn beim Grossprojekt Bülachguss und der damit verbundene Verkaufsstart für 73 Eigentumswohnungen werden sich mittelfristig positiv auf das Resultat auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2017 rechnet das Unternehmen deshalb weiterhin mit einem operativen Unternehmensergebnis, das leicht unter jenem des Vorjahrs liegen dürfte.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken den Mitarbeitenden für ihr hohes Engagement, mit dem sie einen unverzichtbaren Beitrag zum Erfolg des Unternehmens in der Berichtsperiode geleistet haben, und den Aktionären für das Vertrauen und ihre Unterstützung.



Bruno Bettoni
Präsident des Verwaltungsrats



Roger Herzog
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	87.5	86.5
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3	2.3	2.2
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	4	163.8	215.5
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	4	65.5	170.3
Diverse Erträge	4	1.1	0.2
Betrieblicher Ertrag		320.2	474.7
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	5	-11.1	-11.5
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	4	-140.2	-191.1
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	4	-56.9	-148.2
Direkter betrieblicher Aufwand		-208.2	-350.8
Personalaufwand		-23.6	-25.1
Übriger Betriebsaufwand		-6.6	-7.1
Betriebsaufwand		-30.2	-32.2
Aktiviert Eigenleistungen		4.1	3.1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	0.0	5.6
Höherbewertung Renditeliegenschaften		15.3	21.6
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-10.6	-17.8
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		5.3	6.5
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		-1.3	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	8.7	10.3
EBITDA		94.6	110.7
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.2	-0.3
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.0	0.0
Betriebsergebnis (EBIT)		94.4	110.4
Finanzertrag		0.9	0.9
Finanzaufwand	8	-14.4	-22.5
Unternehmensergebnis vor Steuern		80.9	88.8
Steueraufwand		-14.9	-19.0
Unternehmensergebnis		66.0	69.8
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Finanzinstrumente		6.6	-2.5
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		-1.4	0.5
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Personalvorsorge		10.3	-13.5
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge		-2.3	3.0
Sonstiges Ergebnis		13.2	-12.5
Gesamtergebnis		79.2	57.3
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		4.14	4.38
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		4.14	4.39 ¹

¹ angepasster Wert aufgrund Änderung Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie, vgl. 1.2

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2017	31.12.2016 geprüft
Renditeliegenschaften	10	3 499.5	3 505.0
Anlageliegenschaften im Bau	10	94.5	69.5
Übrige Sachanlagen		1.2	1.1
Finanzanlagen		135.0	136.8
Immaterielle Vermögenswerte		0.2	0.2
Latente Steuerguthaben		29.7	34.6
Anlagevermögen		3 760.1	3 747.2
Entwicklungsliegenschaften	11	133.6	165.7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		66.8	55.3
Übrige Forderungen		3.1	3.3
Liquide Mittel		34.6	21.4
Umlaufvermögen		238.1	245.7
Aktiven		3 998.2	3 992.9
Aktienkapital	12	797.1	797.1
Kapitalreserven		49.5	141.1
Eigene Aktien	12	-2.3	-1.7
Gewinnreserven		1 229.7	1 150.3
Konzerneigenkapital		2 074.0	2 086.8
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	13	1 206.6	917.7
Rückstellungen für latente Steuern		194.5	192.5
Rückstellungen		5.3	15.2
Übrige Verbindlichkeiten		0.0	0.0
Langfristiges Fremdkapital		1 406.4	1 125.4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		54.3	55.5
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		5.9	6.8
Steuerverbindlichkeiten		5.5	7.4
Übrige Verbindlichkeiten		17.5	22.2
Rückstellungen		6.6	5.8
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	13	428.0	683.0
Kurzfristiges Fremdkapital		517.8	780.7
Fremdkapital		1 924.2	1 906.1
Passiven		3 998.2	3 992.9

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Gewinnreserven						Total
	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Hedging- Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2016	797.1	232.7	-4.4	-49.4	116.4	901.7	1 994.1
Unternehmensergebnis						69.8	69.8
Bewertung Finanzinstrumente				-2.0			-2.0
Veränderung Personalvorsorge						-10.5	-10.5
Gesamtergebnis				-2.0		59.3	57.3
Kauf eigene Aktien			-7.9				-7.9
Verkauf eigene Aktien			11.4				11.4
Auszahlung an Aktionäre		-91.6					-91.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					26.9	-26.9	0.0
Stand 30. Juni 2016	797.1	141.1	-0.8	-51.4	143.3	934.1	1 963.4
Unternehmensergebnis						103.8	103.8
Bewertung Finanzinstrumente				16.0			16.0
Veränderung Personalvorsorge						4.3	4.3
Gesamtergebnis				16.0		108.1	124.1
Kauf eigene Aktien			-10.4				-10.4
Verkauf eigene Aktien			9.5			0.2	9.7
Umklassierung					49.6	-49.6	0.0
Stand 31. Dezember 2016 (geprüft)	797.1	141.1	-1.7	-35.4	192.9	992.8	2 086.8
Unternehmensergebnis						66.0	66.0
Veränderung Finanzinstrumente				5.2			5.2
Veränderung Personalvorsorge						8.0	8.0
Gesamtergebnis				5.2		74.0	79.2
Kauf eigene Aktien			-11.5				-11.5
Verkauf eigene Aktien			10.8			0.2	11.0
Auszahlung an Aktionäre		-91.6					-91.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					6.7	-6.7	0.0
Stand 30. Juni 2017	797.1	49.5	-2.3	-30.2	199.6	1 060.3	2 074.0

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Unternehmensergebnis vor Steuern		80.9	88.8
Nettofinanzaufwand		13.5	21.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	-8.7	-10.3
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.2	0.3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	0.0	-5.6
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-2.3	-2.1
Aktienbasierte Vergütungen		0.1	0.1
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen		0.5	0.6
Übrige Positionen		1.1	0.4
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		49.9	134.5
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-11.5	8.8
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		0.2	-3.2
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		0.7	-0.3
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-1.2	3.8
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		-0.9	-15.2
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-4.7	-0.5
Bezahlte Finanzkosten		-8.0	-22.1
Erhaltene Finanzerlöse		0.9	0.9
Bezahlte Steuern		-14.3	-19.1
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		96.4	181.4
Investitionen Renditeliegenschaften	10	-5.9	-7.0
Devestitionen Renditeliegenschaften	6	0.0	98.8
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	10	-20.8	-13.6
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen		-0.2	0.1
Devestitionen übrige Sachanlagen		0.0	0.0
Investitionen Finanzanlagen		-2.5	-2.6
Devestitionen Finanzanlagen		4.4	5.8
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-25.0	81.5
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		185.0	65.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-311.5	-235.0
Emission Obligationenanleihen		160.3	149.4
Rückzahlung Obligationenanleihe		0.0	-150.0
Kauf eigene Aktien		-11.5	-7.9
Verkauf eigene Aktien		11.1	11.5
Auszahlung an Aktionäre		-91.6	-91.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-58.2	-258.6
Veränderung liquide Mittel		13.2	4.3
Liquide Mittel am 1. Januar		21.4	23.4
Liquide Mittel am 30. Juni		34.6	27.7

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2017

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	89.8	230.4	320.2	0.0	320.2
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.5	2.8	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-11.1	-197.1	-208.2	0.0	-208.2
Betriebsaufwand	-3.7	-25.5	-29.2	-1.0	-30.2
Aktiviere Eigenleistungen	0.0	4.1	4.1	0.0	4.1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	8.7	0.0	8.7	0.0	8.7
EBITDA	81.2	14.7	95.9	-1.3	94.6
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.2	-0.2	0.0	-0.2
Betriebsergebnis (EBIT)	81.2	14.5	95.7	-1.3	94.4
Finanzertrag	0.9	0.0	0.9	0.0	0.9
Finanzaufwand	-14.0	-0.4	-14.4	0.0	-14.4
Steueraufwand	-11.2	-3.4	-14.6	-0.3	-14.9
Unternehmensergebnis	56.9	10.7	67.6	-1.6	66.0
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	72.5	14.7	87.2	-1.3	85.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	72.5	14.5	87.0	-1.3	85.7
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	50.2	10.7	60.9	-1.6	59.3
Operative Marge in Prozent ¹	92.1	38.8	74.9	0.0	73.8
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	89.8	0.0	89.8	0.0	89.8
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	163.8	163.8	0.0	163.8
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	40.0	40.0	0.0	40.0
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	89.8	203.8	293.6	0.0	293.6
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-29.1	-29.1	0.0	-29.1
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	89.8	174.7	264.5	0.0	264.5
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	54.6	54.6	0.0	54.6
Diverse Erträge	0.0	1.1	1.1	0.0	1.1
Betrieblicher Ertrag	89.8	230.4	320.2	0.0	320.2
Bilanz per 30.06.2017					
Anlagevermögen	3 758.0	2.1	3 760.1	0.0	3 760.1
Umlaufvermögen	7.9	229.2	237.2	0.9	238.1
Total Aktiven	3 765.9	231.4	3 997.3	0.9	3 998.2
Rückstellungen	0.0	11.9	11.9	0.0	11.9
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	8.7	69.0	77.7	0.0	77.7
Finanzverbindlichkeiten	1 586.0	48.6	1 634.6	0.0	1 634.6
Steuerverbindlichkeiten	190.7	9.3	200.0	0.0	200.0
Total Fremdkapital	1 785.4	138.8	1 924.2	0.0	1 924.2
Total zugeordnetes Eigenkapital²	1 980.5	92.6	2 073.1	0.9	2 074.0
Investitionen in Anlagevermögen	26.7	0.2	26.9	0.0	26.9

¹ EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldo gröse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

² 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 geografische Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2016

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	88.7	386.0	474.7	0.0	474.7
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.5	2.8	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-11.5	-339.3	-350.8	0.0	-350.8
Betriebsaufwand	-3.3	-28.0	-31.3	-0.9	-32.2
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	3.1	3.1	0.0	3.1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5.6	0.0	5.6	0.0	5.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	10.3	0.0	10.3	0.0	10.3
EBITDA	87.3	24.6	111.9	-1.2	110.7
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.3	-0.3	0.0	-0.3
Betriebsergebnis (EBIT)	87.3	24.3	111.6	-1.2	110.4
Finanzertrag	0.9	0.0	0.9	0.0	0.9
Finanzaufwand	-21.7	-0.8	-22.5	0.0	-22.5
Steueraufwand	-13.5	-5.1	-18.6	-0.4	-19.0
Unternehmensergebnis	53.0	18.4	71.4	-1.6	69.8
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	77.0	24.6	101.6	-1.2	100.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	77.0	24.3	101.3	-1.2	100.1
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	44.6	18.4	63.0	-1.6	61.4
Operative Marge in Prozent ¹	93.0	48.8	76.4	0.0	75.5
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	88.7	0.0	88.7	0.0	88.7
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	215.5	215.5	0.0	215.5
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	44.7	44.7	0.0	44.7
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	88.7	260.2	348.9	0.0	348.9
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-26.9	-26.9	0.0	-26.9
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	88.7	233.3	322.0	0.0	322.0
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	152.5	152.5	0.0	152.5
Diverse Erträge	0.0	0.2	0.2	0.0	0.2
Betrieblicher Ertrag	88.7	386.0	474.7	0.0	474.7
Bilanz per 31.12.2016					
Anlagevermögen	3 743.0	4.2	3 747.2	0.0	3 747.2
Umlaufvermögen	11.0	232.3	243.3	2.4	245.7
Total Aktiven	3 754.0	236.5	3 990.5	2.4	3 992.9
Rückstellungen	0.0	21.0	21.0	0.0	21.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	12.9	71.6	84.5	0.0	84.5
Finanzverbindlichkeiten	1 561.4	39.3	1 600.7	0.0	1 600.7
Steuerverbindlichkeiten	189.8	10.0	199.8	0.1	199.9
Total Fremdkapital	1 764.1	141.9	1 906.0	0.1	1 906.1
Total zugeordnetes Eigenkapital²	1 989.9	94.6	2 084.5	2.3	2 086.8
Investitionen in Anlagevermögen	54.5	0.3	54.8	0.0	54.8

¹ EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldo grösser aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

² 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 geografische Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

Ausgewählte Anmerkungen

1 Grundlagen

1.1 Rechnungslegung

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2017 wurde in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 zur Zwischenberichterstattung erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange. Es gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2016. Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem 31. Dezember 2016 unverändert.

Seit 1. Januar 2017 kommen folgende neue oder geänderte IFRS-Standards und -Interpretationen erstmals für die Konzernrechnung zur Anwendung:

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
IAS 7 (Amendment)	Disclosure Initiative	1. Januar 2017	2017
IAS 12 (Amendment)	Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses	1. Januar 2017	2017

Diese IFRS-Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

Es bestehen neue oder geänderte IFRS-Standards und -Interpretationen, die durch das IASB verabschiedet wurden, aber erst in einer späteren Rechnungsperiode in Kraft treten. Mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Standards werden keine wesentlichen Anpassungen erwartet.

IFRS 15

Der Standard enthält neue Grundsätze zur Umsatzlegung. Für Allreal ist dabei insbesondere von Bedeutung, zu welchem Zeitpunkt die Umsatz- und Gewinnerfassung von zum Verkauf vorgesehenen Entwicklungsliegenschaften erfolgt. Zurzeit erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 18 und IFRIC 15 die Umsatz- und Gewinnrealisation mit der Eigentumsübertragung der jeweiligen Entwicklungsliegenschafteneinheiten. Unter bestimmten Umständen sieht der neue Standard IFRS 15 vor, dass Umsatz und Gewinn entlang des Baufortschritts mit der POC-Methode über die Projektlaufzeit erfasst werden.

IFRS 16

Der Standard regelt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis und die Anhangangaben bezüglich Leasingverhältnissen. Langfristige Mietverträge von Liegenschaften fallen unter die Definitionen von IFRS 16 und sind mit einem Nutzungsrecht zu bilanzieren.

Die detaillierten Auswirkungen von IFRS 15 und IFRS 16 auf die Konzernrechnung wurden noch nicht analysiert; eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant. Von den übrigen IFRS-Änderungen sind, abgesehen von zusätzlichen Offenlegungspflichten, keine wesentlichen Anpassungen zu erwarten.

Einzelne Geschäftstätigkeiten der Allreal-Gruppe unterliegen – bezogen auf den Jahresverlauf – Schwankungen, insbesondere im Geschäftsfeld Generalunternehmung; so zum Beispiel die Planung und Ausführung von Bauvorhaben oder der Verkauf von Entwicklungsliegenschaften. Im ersten Halbjahr 2017 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2017 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 22. August 2017 genehmigt.

1.2 Änderung bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie

Bisher hat Allreal zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie das unverwässerte Unternehmensergebnis um den abgegrenzten Personalaufwand für aktienbasierte Vergütungen korrigiert, was nicht den Vorschriften von IAS 33 entspricht.

Aus diesem Grund wurde die Berechnungsmethodik entsprechend angepasst, was zur Folge hat, dass das verwässerte Unternehmensergebnis je Aktie unverändert gegenüber der Vorjahresperiode bei CHF 4.39 liegt.

Die Berechnung des Ergebnisses je Aktie ohne Verwässerungseffekt ist von dieser Korrektur nicht betroffen.

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	16.9	16.0
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	70.6	70.5
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	87.5	86.5

Der Ertrag aus Vermietung von Anlageliegenschaften hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 1.2% auf CHF 87.5 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf die reduzierten Leerstände zurückzuführen ist.

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2017 gesamthaft 2.9% des Soll-Mietertrags (1. Halbjahr 2016: 6.2%), aufgeteilt auf die Geschäftsliegenschaften mit 3.2% und die Wohnliegenschaften mit 1.5% (1. Halbjahr 2016: 7.0% und 2.7%).

3 Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Ertrag aus Verwaltung und Bewirtschaftung	1.9	2.0
Ertrag aus Verkauf und Vermittlung	0.4	0.2
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	2.3	2.2

4 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	163.8	215.5
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-140.2	-191.1
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	23.6	24.4
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	65.5	170.3
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-56.9	-148.2
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	8.6	22.1
Aktivierte Eigenleistungen	4.1	3.1
Diverse Erträge	1.1	0.2
Erfolg aus Generalunternehmung	37.4	49.8

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren von CHF 13.3 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 12.9 Mio. zusammen (1. Halbjahr 2016: CHF 17.3 Mio. und CHF 8.0 Mio.). Dem gegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF -2.6 Mio. (1. Halbjahr 2016: CHF -0.9 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2017 wurden bei den Projekten Fangleten-/Solistrasse Bülach (CHF 29.7 Mio.), Guggach Zürich (CHF 18.7 Mio.), Pfruendmatt Mettmenstetten (CHF 8.6 Mio.), Lerchenbergstrasse Erlenbach (CHF 6.4 Mio.), Stauffacher Steinen (CHF 1.7 Mio.) und Cholplatz Bülach (CHF 0.4 Mio.) Grundstücke zu Eigentum an Dritte übertragen, woraus Verkaufsgewinne von CHF 8.6 Mio. resultierten.

5 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.7	-0.9
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftliegenschaften	-3.0	-3.5
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-2.2	-1.0
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftliegenschaften	-5.2	-6.1
Liegenschaftenaufwand	-11.1	-11.5

6 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Verkaufserlös	-	100.4
Transaktionskosten aus Verkauf	-	-1.6
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahrs	-	-93.2
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-	5.6

In der Vorjahresperiode wurden vier Liegenschaften mit einem Verkaufserfolg von CHF 5.6 Mio. veräussert.

7 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Höherbewertung Renditeliegenschaften	15.3	21.6
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	5.3	6.5
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-10.6	-17.8
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	-1.3	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	8.7	10.3

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 1.8 Mio. Wohnliegenschaften und für CHF 13.5 Mio. Geschäftsliegenschaften (1. Halbjahr 2016: CHF 11.4 Mio. bzw. CHF 10.2 Mio.). Bei der Tieferbewertung von Renditeliegenschaften entfallen CHF 10.6 Mio. auf Geschäftsliegenschaften (1. Halbjahr 2016: CHF -17.8 Mio.).

Die durchschnittlichen Diskontierungszinssätze betragen per 30. Juni 2017 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 4.42% (31. 12. 2016: 4.43%). Die durchschnittlichen Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2017 betragen 3.93% (31. 12. 2016: 3.95%).

Als Liegenschaftenschätzer ist wie im Vorjahr Jones Lang LaSalle AG im Auftragsverhältnis tätig.

8 Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Aufwand für Derivate	-6.6	-14.6
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-4.7	-5.0
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-3.4	-3.3
Aktiviert Bauzinsen	0.3	0.4
Finanzaufwand	-14.4	-22.5

Der Aufwand für Derivate steht im Zusammenhang mit dem Recycling der Hedgingreserven, wovon der Erfolgsrechnung in der Berichtsperiode CHF 6.6 Mio. als nicht liquiditätswirksamer Aufwand belastet werden.

9 Unternehmensergebnis/Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	15 931	15 910
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	-1	25
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	15 930	15 935
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in '000 Stück)	15 934	15 928
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	59.3	61.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	8.7	10.3
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-2.0	-1.9
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	66.0	69.8
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.14	4.38
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.72	3.86
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.14	4.39
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.72	3.87

Das verwässerte Unternehmensergebnis je Aktie des Halbjahrs 2016 wurde aufgrund einer Berechnungsänderung angepasst, vgl. 1.2.

Bedingt durch die aktienbasierten Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung, ergibt sich ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für diese Berechnung erhöht sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien von 15 934 047 auf 15 934 795 Aktien.

	30.06.2017	31.12.2016
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am Bilanzstichtag	15 930	15 931
Konzerneigenkapital am Bilanzstichtag (CHF Mio.)	2 074.0	2 086.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	130.20	131.00
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 238.8	2 244.6
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	140.55	140.90

10 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2017	31.12.2016
Wohnliegenschaften	808.0	805.8
Geschäftsliegenschaften	2 691.5	2 699.2
Renditeliegenschaften	3 499.5	3 505.0
Anlageliegenschaften im Bau	94.5	69.5
Anlageliegenschaften	3 594.0	3 574.5

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2017 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	Total Anlage- liegenschaften
Stand 01.01.2017	805.8	2 699.2	3 505.0	69.5	3 574.5
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen	0.4	5.5	5.9	20.8	26.7
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.3	0.3
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	0.0	-16.0	-16.0	0.0	-16.0
Marktwertanpassungen	1.8	2.9	4.7	4.0	8.7
Stand 30.06.2017	808.0	2 691.6	3 499.5	94.5	3 594.0
Davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	741.6	2 355.0	3 096.6	0.0	3 096.6

Die wertvermehrnden Investitionen betreffen bei den Geschäftsliegenschaften die Bellerivestrasse 30, Zürich (CHF 3.5 Mio.), Grüngasse 27-31/Badenerstrasse 119-133, Zürich (CHF 1.0 Mio.), sowie fünf weitere Liegenschaften (CHF 1.0 Mio.).

Die Umklassierung von den Renditeliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften betrifft die Grindelstrasse 3/5 in Bassersdorf. Durch die Zusammenlegung mit einem unbebauten 6000 Quadratmeter grossen Nachbargrundstück, das seit dem Jahr 2008 als Entwicklungsreserve bilanziert wird, vergrössert sich die für eine Projektentwicklung vorgesehene Grundstücksfläche auf rund 12 000 Quadratmeter.

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

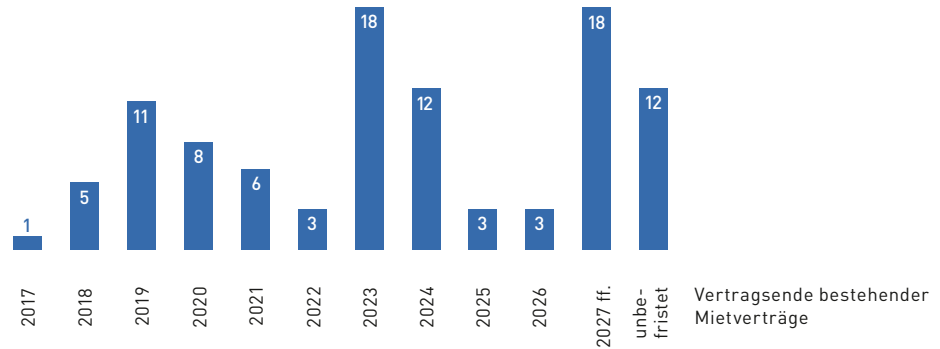
Vom Gesamtmietertag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

	30.06.2017	31.12.2016
Kanton Zürich	18%	18%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	8%	8%
MAN Diesel & Turbo Schweiz AG	7%	7%
IBM Schweiz AG	6%	6%
UPC Schweiz GmbH	6%	6%
Total	45%	45%

Im ersten Halbjahr 2017 entfallen auf die fünf grössten Mieter 45% des Mietertrags aus Geschäftsliegenschaften. Die zehn grössten Mieter generieren 58% der vereinnahmten Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften.

Bezogen auf den Gesamtmietertag aller Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) im ersten Halbjahr 2017, reduziert sich der Anteil der fünf grössten Mieter auf rund 36%.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften
in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio. (gerundet)



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftsliegenschaften beträgt 7.4 Jahre (31.12.2016: 7.1 Jahre).

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2017

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- 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
Bülach	Fangletenstrasse	2011	11 250	ja	ja	15.2	38.5	2.0	2018
Zürich	Schiffbauplatz	2002/2014	11 180	ja	ja	79.3	74.5	4.7	2017
Total Anlageliegenschaften im Bau						94.5	113.0	6.7	

¹ Gemäss Bewertung per 30.06.2017

² Gebäude- und Landkosten

Schiffbauplatz, Zürich

Neubau eines fünf- bis sechsgeschossigen Geschäftshauses im Minergie-Standard mit einer vermietbaren Nutzfläche von 13100 Quadratmetern. Das Projekt umfasst 10700 Quadratmeter Büroflächen im ersten bis fünften Obergeschoss, 1800 Quadratmeter für Gastronomie und Gewerbe im Erdgeschoss, 600 Quadratmeter Lagerfläche sowie 36 Parkplätze in der Tiefgarage. Für die gesamte Bürofläche und einen Teil der Gewerbeflächen wurden Mietverträge mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im zweiten Halbjahr 2017 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.50 und 4.00% angewendet (31.12.2016: 4.60 und 4.10%).

Fangletenstrasse, Bülach ZH

Neubau von vier viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 76 Mietwohnungen im Minergie-Eco-Standard auf dem 11 250 Quadratmeter grossen Grundstück an der Fangletenstrasse in Bülach-Nord. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf 7387 Quadratmeter. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im Jahr 2018 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 4.40 und 3.90% angewendet (31.12.2016: 4.40 und 3.90%).

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

Die per 30. Juni 2017 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften (CHF 3499.5 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 94.4 Mio.) qualifizieren als Fair Values der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen.

11 Entwicklungsliegenschaften

Buchwert in CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertiggestellte Liegenschaften	Total Entwicklungsliegenschaften
Stand 01.01.2017	101.6	8.3	55.8	165.7
Zukäufe	5.3	0.0	0.0	5.3
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	4.2	2.2	-2.2	4.2
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	0.5	0.0	8.1	8.6
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	-29.7	0.0	-35.8	-65.5
Umklassierungen	15.3	0.0	0.0	15.3
Stand 30.06.2017	97.2	10.5	25.9	133.6

Die Umklassierung von den Anlageliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften betrifft die Liegenschaft an der Grindelstrasse 3/5 in Bassersdorf (CHF 16.0 Mio.). Von den Entwicklungsliegenschaften wurde das Projekt Fangletenstrasse Bülach (aufgelaufene Kosten) infolge Verkaufs an einen Dritten und Baubeginns zu den Forderungen aus Lieferung und Leistung umgegliedert (CHF -0.7 Mio.).

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2017

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	12 004	nein	19.3 ²	80.0	in Planung	offen
Bülach	Fangleten-/Solistrasse	2011	18 586	ja	19.0 ²	55.0	in Planung	offen
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	35.4 ²	175.0	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	30 278	ja	16.0 ²	100.0	in Planung	offen
Winterthur	Florenstrasse	2016	11 582	nein	2.3 ³	55.0	in Planung	offen
Zufikon	Alter Züriweg	2017	3 806	nein	5.2 ²	17.0	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					97.2	482.0		
Angefangene Bauten								
Basel	Kirschblütenweg	2011	3 948	nein	10.5	16.0	in Ausführung	2018
Total angefangene Bauten					10.5	16.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2014 ⁴			8.4			
Zürich	Guggach	2016 ⁴			17.5			
Total fertiggestellte Liegenschaften					25.9			
Total Entwicklungsliegenschaften					133.6	498.0		

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

Kirschblütenweg, Basel

Neubau von zwölf Reiheneinfamilienhäusern und 24 Einstellhallenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 1967 Quadratmetern. Es wird durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2018 fertiggestellt. Per 30. Juni 2017 waren alle Wohneinheiten verkauft, davon 0 eigentumsübertragen.

Lerchenbergstrasse, Erlenbach ZH

Neubau von fünf Doppel- und drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 39 Wohneinheiten und 93 Tiefgaragenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 7730 Quadratmetern. Das Projekt wurde durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2014 fertiggestellt. Per 30. Juni 2017 waren von 39 Wohneinheiten deren 38 verkauft, davon 35 eigentumsübertragen. Eine Wohnung stand noch zum Verkauf.

Guggach, Zürich

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 197 Eigentumswohnungen und 219 Tiefgaragenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 25 919 Quadratmetern. Das Projekt wurde durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2016 fertiggestellt. Per 30. Juni 2017 waren von 197 Wohneinheiten deren 195 verkauft, davon 186 eigentumsübertragen. Zwei Wohnungen standen noch zum Verkauf.

12 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 942 821 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. 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
2016			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	33 220	15 909 601
Kauf eigene Aktien		130 555	
Verkauf eigene Aktien		-150 713	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 062	
Bestand am 31. Dezember	15 942 821	12 000	15 930 821
2017			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	12 000	15 930 821
Kauf eigene Aktien		68 612	
Verkauf eigene Aktien		-67 080	
Aktienbasierte Vergütungen		-502	
Bestand am 30. Juni	15 942 821	13 030	15 929 791

Am 30. Juni 2017 hielt Allreal 13 030 eigene Aktien (31.12.2016: 12 000 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 176.40 (31.12.2016: CHF 134.15). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

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: 30. Juni 2017).

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.

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 21. April 2017 beschloss eine Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie, entsprechend einem Gesamtbetrag von CHF 91.6 Mio., in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

13 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2016					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	683.0	131.0	327.0	460.3	1 601.3
Total in %	42.7	8.2	20.4	28.7	100.0
Per 30.06.2017					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	428.0	131.0	408.0	667.8	1 634.8
Total in %	26.2	8.0	25.0	40.8	100.0

Die Finanzschulden bestehen aus grundpfandgesicherten Krediten (feste Vorschüsse und Festhypotheken) und sechs Obligationenanleihen. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen werden auf rollender Basis verlängert. Als langfristige Finanzverbindlichkeiten sind neben den Obligationenanleihen nur Bankkredite erfasst, die eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten haben.

In der Berichtsperiode wurde am 30. März 2017 eine 0.875%-Obligationenanleihe 2017–2027 zu einem Emissionspreis von 100.550% (CHF 160.0 Mio.) liberiert. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 0.875% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 0.859% entspricht, abgegrenzt.

Im ersten Halbjahr wurden CHF 130 Mio. kurzfristige Finanzverbindlichkeiten langfristig refinanziert, wodurch sich die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten auf 52 Monate (31.12.2016: 36 Monate) erhöhte.

Per Bilanzstichtag sind die Obligationenanleihen und Festhypotheken wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	Nominal- betrag	Buchwert per 30.06.2017	Fair Value per 30.06.2017	Buchwert per 31.12.2016	Fair Value per 31.12.2016
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	160.0	160.2	161.0	–	–
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	100.0	100.4	106.5	100.4	106.6
0.625%-Obligationenanleihe 2016–10.05.2024	150.0	149.5	151.5	149.4	150.0
0.75%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2021	120.0	120.3	122.3	120.4	122.2
2.00%-Obligationenanleihe 2013–23.09.2020	150.0	149.4	155.3	149.4	159.9
1.25%-Obligationenanleihe 2014–02.04.2019	125.0	124.9	127.8	124.8	128.4
Festhypotheken	404.8	404.8	414.0	276.3	286.6

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.2 Mio. für die Amortisation von Emissionskosten der Anleihen aufgewendet (1. Halbjahr 2016: CHF 0.2 Mio.).

Per 30. Juni 2017 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 425 Mio. und Festhypotheken von CHF 404.8 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken, Versicherungen oder Pensionskassen aufgenommen wurden.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2017 beträgt 1.69% (31. Dezember 2016: 1.67%).

Die mit Kreditgebern vereinbarten Vertragsklauseln (Financial Covenants) betreffend Mindestkapitalisierung (Eigenkapitalquote, Net Gearing, Zinsdeckungsfaktor und Refinanzierung Liegenschaften) wurden in der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten.

14 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	30.06.2017	31.12.2016
Kaufverpflichtungen	18.5	18.5
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Die Kaufverpflichtung steht in Zusammenhang mit den vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb einer Entwicklungsliegenschaft. Die Inanspruchnahme der Verpflichtung hängt von der Erfüllung der mit den Gegenparteien vereinbarten Bedingungen ab.

Es bestehen keine Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 388.1 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2016: CHF 421.6 Mio.).

Per 30. Juni 2017 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen oder Delkredere bestehen.

15 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Bis am 26. April 2017 galten die Aktionäre, die sich in einem Aktionärsbindungsvertrag zur Einhaltung der Vorschriften der «Lex Koller» zusammengeschlossen hatten, als nahestehende Personen. Auf dieses Datum hin wurde der Aktionärsbindungsvertrag aufgelöst, und aus diesem Aktionärskreis verbleibt nur noch die Helvetia Gruppe als nahestehende Person, die an der Allreal Holding AG einen Anteil von 10.67% hält.

Die Generalunternehmung hat bis zur Vertragsauflösung für mehrere Parteien des Aktionärsbindungsvertrags Bauprojekte für total CHF 6.5 Mio. ausgeführt, was 4.0% des Ertrags aus Realisation entspricht (1. Halbjahr 2016: CHF 7.0 Mio. / 3.2%).

16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2017 und dem 22. August 2017 (Datum der Genehmigung des konsolidierten Halbjahresberichts 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.

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2017

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie
Stadt Zürich								
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE ⁶	2004	2014		2 651	nein	ja
Zürich	Heerenwiesen 23-41	ME ⁵	2003	1996		6 970	nein	nein
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		903	nein	nein
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47-53	AE	1993	2013		4 291	ja	ja
Zürich	Schiffbaustrasse 7	AE	2010	2016		1 610	nein	ja
Zürich	Zollikerstrasse 185-187	AE	2008	1984	2017 TR	1 445	nein	nein
Total Stadt Zürich						17 870		
Übriger Kanton Zürich								
Adliswil	Moosstrasse 1-13/ Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja
Bülach	Hohfurstrasse 7-11/ Unterweg 55-59/Im Stumpen 2	AE	1999	1979	2013 GR	8 412	nein	nein
Fällanden	Unterdorfstrasse 2/4/ Unterdorfwäg 2-22	AE	2003	2008		23 691	nein	nein
Glattbrugg	Hohenstieglens- strasse 1-23, 2-16	AE	1999	1990	2017 TR	29 639	nein	nein
Kloten	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	nein
Oberglatt	Chlirietstrasse 6/8/10	AE	2003	1974	2006/2007 TR	2 028	nein	nein
Schlieren	Limmataustrasse 2-8/ Limmatstrasse 9-11/ Engstringermatte	AE	1999	1984		8 907	nein	nein
Schlieren	Schulstrasse 71-77/ Flöhrebenstrasse 6	StWE ⁶	2002	1988		2 543	nein	nein
Volketswil	Sunnebuelstrasse 1-17/ Ifangstrasse 12-20/ Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	nein
Wallisellen	Escherweg 2-6/Favreweg 1-5/ Richtiarkade 13-15/ Richtiring 14-16 (Richti-Areal)	AE	2002	2014		8 242	nein	ja
Total Übriger Kanton Zürich						121 116		
Übrige Regionen								
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38 + 32a	AE	1999	1989	2010 TR	6 260	nein	nein
Basel	Achilles Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969	2009 GR	2 420	nein	nein
Basel	Grosspeterstrasse 45/ St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	nein
Gland	Chemin du Molard 10/ Allée Leotherius 2/ Allée Louis Cristin 1	AE	2011	2014		1 173	nein	ja
Total Übrige Regionen						11 920		
Total Wohnliegenschaften						150 906		

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2017

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2017 (nominelle Zinssätze)

⁵ 60% Miteigentum Allreal

⁶ Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

Wohnfläche in m ²	1-1 ¹ / ₂ - Zimmer- Wohnungen	2-2 ¹ / ₂ - Zimmer- Wohnungen	3-3 ¹ / ₂ - Zimmer- Wohnungen	4-4 ¹ / ₂ - Zimmer- Wohnungen	≥5- Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m ²	Soll- Mieterttrag in CHF Mio. für 2017	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
6 087	0	17	27	6	1	51	0	2.6	1.3	3.80/3.30
4 670	5	7	15	17	4	48	1 799	1.4	1.1	3.90/3.40
2 747	4	36	0	0	0	40	212	0.8	0.7	3.60/3.10
4 640	0	0	14	21	5	40	0	1.6	3.7	3.80/3.30
2 333	0	3	16	3	1	23	1 002	1.3	7.7	3.80/3.30
1 637	2	2	4	4	2	14	165	0.6	2.4	3.50/3.00
22 114	11	65	76	51	13	216	3 178	8.3	2.7	
13 299	0	27	62	38	10	137	350	3.7	0.2	3.80/3.30
3 850	0	9	16	18	6	49	50	1.0	0.3	4.00/3.50
14 903	0	20	41	56	22	139	2 392	3.9	0.4	4.10/3.60
14 654	18	30	71	41	0	160	659	3.1	1.4	3.90/3.40
2 090	0	4	0	10	4	18	200	0.5	0.0	3.90/3.40
2 479	0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.4	4.00/3.50
5 100	0	18	24	12	0	54	286	0.9	1.4	3.80/3.30
3 332	0	0	24	16	0	40	354	0.8	0.7	3.90/3.40
12 236	0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.1	3.90/3.40
13 856	1	18	75	22	2	118	1 208	4.0	3.1	3.90/3.40
85 799	19	143	378	273	84	897	5 618	20.8	1.0	
4 015	0	7	20	20	0	47	490	1.0	1.3	4.10/3.60
5 954	28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	1.7	3.90/3.40
3 022	5	19	11	8	0	43	47	0.9	3.6	4.00/3.50
4 981	1	21	29	9	5	65	0	1.6	0.0	4.20/3.70
17 972	34	71	88	61	5	259	1 577	5.1	1.4	
125 885	64	279	542	385	102	1 372	10 373	34.2	1.5	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2017

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Zürich	Bändliweg 21	AE	2005	1995		9 254
Zürich	Bellerivestrasse 30	AE	2004	1986	2017 GR	2 316
Zürich	Bellerivestrasse 36	AE	2004	1974	2009/2010 TR	10 494
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99/Therese Giehse-Strasse 1	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	Förrlibuckstrasse 109 (Toni-Areal)	AE	2007	1977/2014		24 477
Zürich	Grüngasse 27-31/Badenerstrasse 119-133	AE	2002	1925	2006/2007 TR	7 870
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) ⁵	AE	2002	1945/2010		40 350
Zürich	Herostrasse 12	AE	2010	2014		4 027
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006/2012 GR	2 894
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976	2014/2015 GR	3 101
Zürich	Kreuzstrasse 5	BR	2004	2006		3 333
Zürich	Renggerstrasse 3	AE	1999	1966	2001 TR	1 389
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	2017 TR	4 201
Total Stadt Zürich						145 222

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2017

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2017 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bewertung per 30.06.2017 gemäss IFRS 13

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2017	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	7.0	0.0	4.50/4.00
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.4	0.0	4.30/3.80
nein	nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.6	0.1	4.30/3.80
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	7.0	3.4	4.40/3.90
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	0.5	4.40/3.90
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	1.9	8.7	4.30/3.80
ja	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	20.7	2.0	4.20/3.80
ja	nein	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.2	3.0	4.14/3.64
ja	nein	50 432	32.3	0.0	0.0	67.7	10.4	0.6	-/-
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.6	0.0	4.50/4.00
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.3	0.0	4.50/4.00
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.5	0.0	4.70/4.20
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	4.20/3.70
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.0	4.60/4.10
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.3	0.0	4.60/4.10
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.8	1.9	4.20/3.70
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.2	0.0	4.50/4.00
nein	nein	10 703	56.9	3.4	29.8	9.9	4.2	5.4	4.20/3.70
		303 806	66.2	5.2	9.7	18.9	87.0	1.4	

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Übriger Kanton Zürich						
Dübendorf	Sonnentalstrasse 8	AE	2015	1974	2006 TR	16 621
Glattbrugg	Thurgauerstrasse 111	AE	1997	1969	1995 TR	4 086
Kloten	Schaffhauserstrasse 115/121	AE	2001	1992		4 000
Opfikon	Boulevard Lilienthal 2-8	AE	2007	2014		5 167
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		13 078
Wallisellen	Bürogebäude UPC ⁷	AE	2002	2014		16 875
Winterthur	Schützenstrasse 2/Zürcherstrasse 12+14 ⁸	AE	2002	1928/53/86	2016/2017 TR	18 386
Total Übriger Kanton Zürich						99 934
Übrige Regionen						
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960
Basel	Missionsstrasse 60-62a	AE	1999	1972	2014 GR	1 811
Basel	Missionsstrasse 64-64a	AE	2007	1972	2014 GR	1 658
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	2012/2013 TR	718
Basel	Viaduktstrasse 40-44 / Binnigerstrasse 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						37 460
Total Geschäftsliegenschaften						282 616

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2017

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2017 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

⁷ Bürogebäude UPC Schweiz mit Verkaufsflächen und Randparzellen

⁸ drei Liegenschaften

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2017	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	26 006	25.9	1.5	0.5	72.1	2.5	0.0	4.90/4.40
nein	nein	7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	1.8	19.6	5.40/4.90
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.0	1.2	5.00/4.50
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	3.9	4.2	4.80/4.30
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.4	0.0	4.81/4.31
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.1	2.2	4.80/4.30
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	5.20/4.70
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	1.6	44.4	5.90/5.40
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.1	1.5	4.70/4.20
nein	ja	25 525	77.8	16.2	0.0	6.0	9.5	5.6	4.70/4.20
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.3	9.6	4.78/4.28
		187 511	69.7	9.5	0.1	20.6	46.1	5.3	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.7	18.9	4.70/4.20
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.3	4.60/4.10
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	0.4	4.60/4.10
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	2.5	4.50/4.00
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.3	1.3	4.60/4.10
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.2	14.5	4.70/4.20
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.2	0.0	4.50/4.00
		52 445	71.1	10.1	3.3	15.6	16.7	6.4	
		543 762	67.9	7.1	5.8	19.2	149.8	3.2	

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Gewinn gemäss IFRS-Erfolgsrechnung	66.0	69.8
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-8.7	-10.3
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	0.0	-5.6
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-8.6	-22.1
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	2.4	8.6
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	0.0	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	5.2	3.2
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	2.0	1.9
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
EPRA-Gewinn	58.3	45.5
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 934 047	15 934 992
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	3.66	2.86

EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 074.0	2 086.8
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV) nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	2 074.0	2 086.8
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	4.3	8.2
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	38.7	45.8
Latente Steuern	192.8	188.9
Goodwill aus latenten Steuern	-	-
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 309.8	2 329.7
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 930 874	15 929 586
EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	145.00	146.25

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	30.06.2017	31.12.2016
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 309.8	2 329.7
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-38.7	-45.8
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-9.2	-32.8
Latente Steuern	-192.2	-184.3
EPRA NNNAV	2 069.7	2 066.8
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 930 874	15 929 586
EPRA NNNAV pro Aktie in CHF	129.90	129.75

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	30.06.2017	31.12.2016
Anlageliegenschaften im Eigentum	3 594.0	3 574.5
Anlageliegenschaften in Joint Ventures / Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	133.6	165.7
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-228.1	-235.2
Marktwert Renditeliegenschaften	3 499.5	3 505.0
Annualisierter Ist-Mietertrag	181.3	181.5
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-23.0	-30.9
Annualisierter Nettomietertrag	158.3	150.6
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	2.6	2.6
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	160.9	153.2
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.5%	4.3%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.6%	4.4%

EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	30.06.2017	31.12.2016
Geschätztes Mieteinnahmenpotenzial aus Leerstandsflächen	5.3	5.7
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	189.4	189.8
EPRA-Leerstandsquote	2.8%	3.0%

EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss IFRS-Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	11.1	11.5
Personalaufwand	3.1	2.3
Übriger Betriebsaufwand	1.9	3.8
EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)	16.1	17.6
Direkte Leerstandskosten	0.9	1.3
EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)	15.2	16.3
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	87.5	86.5
EPRA-Ertrag aus Vermietung	87.5	86.5
EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	18.4%	20.3%
EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	17.4%	18.8%

EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Zukäufe	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	20.8	13.6
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	5.9	7.0
Aktivierete Bauzinsen	0.3	0.2
EPRA-wertvermehrnde Investitionen	27.0	20.8

Ergänzende Informationen

Angaben zu den Anlageliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2017*	2016*	2017*	2016*	2017*	2016*	2017*	2016*
Wohnliegenschaften								
Anzahl	6	6	10	10	4	4	20	20
Wohnfläche '000 m ²	22	22	86	86	18	18	126	126
Leerstandsquote ¹ %	2.7	6.2	1.0	1.7	1.4	1.9	1.5	2.7
Mietertrag CHF Mio.	4.0	3.3	10.3	10.2	2.5	2.5	16.8	16.0
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	3.4	2.9	8.5	9.2	2.2	2.0	14.1	14.1
Bruttorendite %	3.9	4.2	4.2	4.4	4.7	4.9	4.2	4.4
Nettorendite ³ %	3.3	3.7	3.4	4.0	4.0	3.9	3.5	3.9
Anschaffungswert CHF Mio.	145.4	143.0	331.1	331.1	84.3	84.3	560.8	558.4
Marktwert CHF Mio.	206.0	204.6	495.1	494.4	106.8	106.8	808.0	805.8
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	34.3	34.1	49.5	49.4	26.7	26.7	40.4	40.3
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	1.0	11.4	0.8	0.0	0.0	0.0	1.8	11.4
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	18	18	13	14	7	7	38	39
Nutzfläche '000 m ²	304	304	188	200	52	52	544	556
Leerstandsquote ¹ %	1.4	5.5	5.3	10.0	6.4	6.3	3.2	7.0
Mietertrag CHF Mio.	41.7	41.8	21.1	21.0	7.8	7.7	70.6	70.5
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	37.9	36.4	17.3	18.0	7.1	6.5	62.3	60.9
Bruttorendite %	5.1	5.2	5.5	5.3	5.5	5.2	5.3	5.2
Nettorendite ³ %	4.7	4.5	4.5	4.5	5.0	4.5	4.7	4.5
Anschaffungswert CHF Mio.	1 575.1	1 569.6	773.7	798.5	303.3	303.3	2 652.0	2 671.4
Marktwert CHF Mio.	1 645.1	1 629.5	763.9	784.1	282.6	285.6	2 691.6	2 699.2
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	91.4	90.5	58.8	56.0	40.4	40.8	70.8	69.2
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	10.1	2.9	-4.2	-4.3	-3.0	-6.2	2.9	-7.6
Anlageliegenschaften im Bau								
Anzahl	1	1	1	1	-	-	2	2
Grundstücksfläche 000 m ²	11	11	11	11	-	-	22	22
Anschaffungswert CHF Mio.	56.8	42.3	18.4	11.9	-	-	75.2	54.2
Marktwert CHF Mio.	79.3	59.6	15.2	9.9	-	-	94.5	69.5
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	5.3	6.0	-1.3	0.5	-	-	4.0	6.5
Investitionsvolumen CHF Mio.	74.5	74.5	38.5	38.5	-	-	113.0	113.0

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2017 bzw. 31.12.2016

¹ in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

³ Erfolg aus Vermietung in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

⁴ aus Neubewertung im ersten Halbjahr 2017 bzw. 2016

Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2017 bzw. 30.06.2017	1. Halbjahr 2016 bzw. 31.12.2016
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	50.0	50.0
Bedingtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am Stichtag	Anzahl	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	13 030	12 000
Ausstehende Aktien am Stichtag ¹	Anzahl	15 929 791	15 930 821
Ausstehende Aktien im Durchschnitt ²	Anzahl	15 934 047	15 928 240
Börsenkurs Hoch im ersten Halbjahr	CHF	187.80	142.20
Börsenkurs Tief im ersten Halbjahr	CHF	146.80	128.40
Börsenkurs am Stichtag	CHF	173.50	151.30
Börsenkapitalisierung am Stichtag ³	CHF Mio.	2 763.8	2 410.3
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	30 255	12 746

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

² Durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

³ Börsenkurs am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien am Stichtag

Aktienstatistik

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 50
Valorennummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN.S

Aktionärsstruktur per 30. Juni 2017

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Total Aktien	%
> 478 284 Aktien (> 3%)	6	4 553 227	28.6
100 001–478 284 Aktien	18	3 364 700	21.1
10 001–100 000 Aktien	100	2 703 203	16.9
1001–10 000 Aktien	370	1 092 812	6.9
1–1000 Aktien	2 776	657 557	4.1
Total eingetragen	3 270	12 371 499	77.6
Nicht eingetragen		3 571 322	22.4
Total Aktien		15 942 821	100

47.4% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 8.7% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 21.5% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 22.4% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 6.0% (eingetragene Aktien).

Organisation und Termine

Struktur und Adressen

Allreal Holding AG
Allreal Finanz AG
Grabenstrasse 25, 6340 Baar

Allreal Home AG
Allreal Office AG
Allreal Toni AG
Allreal Vulkan AG
Allreal West AG
Apalux AG
Hammer Retex AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

Allreal Generalunternehmung AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
Zieglerstrasse 53, 3007 Bern
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham
Gaiserwaldstrasse 14, 9015 St. Gallen

Hammer Retex AG
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham

Bülachguss AG
Solistrasse 25, 8180 Bülach

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

Kontakte

Roger Herzog
Vorsitzender
der Gruppenleitung
T 044 319 12 04
roger.herzog@allreal.ch

Thomas Wapp
Leiter Finanzen
T 044 319 14 88
thomas.wapp@allreal.ch

Matthias Meier
Unternehmenskommunikation
T 044 319 12 67
matthias.meier@allreal.ch

Termine

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
www.areg.ch

Herausgeber

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
6340 Baar
T 041 711 33 03
www.allreal.ch

Impressum

Text und Redaktion
Unternehmenskommunikation
Allreal
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

Grafisches Konzept
WBG AG
für visuelle Kommunikation,
8045 Zürich

Layout/Prepress/Press
Linkgroup AG, 8008 Zürich

Gedruckt auf PlanoJet

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar

allreal.ch