

Halbjahresbericht in Kurzform

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 [Saldo gröse 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 erfolgsrechnungbezogene 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	5
Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe	10
Ergänzende Informationen	14
Organisation und Termine	16

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.).

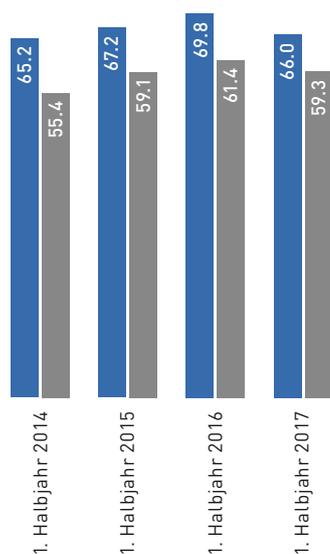
In der Berichtsperiode erzielten die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung ein operatives Unternehmensergebnis von insgesamt CHF 59.3 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 61.4 Mio.).

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).

Unternehmensergebnis
in CHF Mio.



■ Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt
■ Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

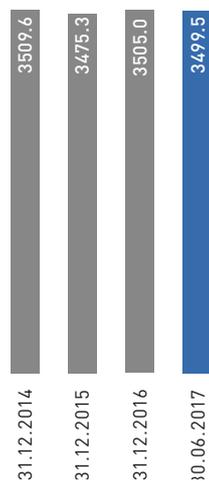
Geschäftsfeld Immobilien mit historisch tiefer Leerstandsquote

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.).

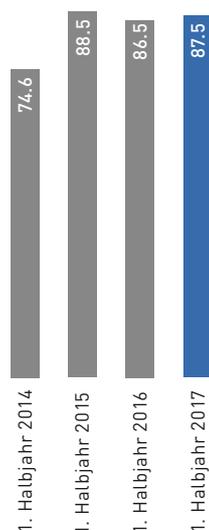
Die ausgesprochen erfolgreiche Erst- und Wiedervermietung von Geschäfts- und Wohnliegenschaften führte in der Berichtsperiode zu einer weiteren Reduktion der kumulierten Leerstandsquote um 3.3 Prozentpunkte auf tiefe 2.9 Prozent (1. Halbjahr 2016: 6.2%). Zur sehr erfreulichen Entwicklung wesentlich beigetragen 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.

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.).

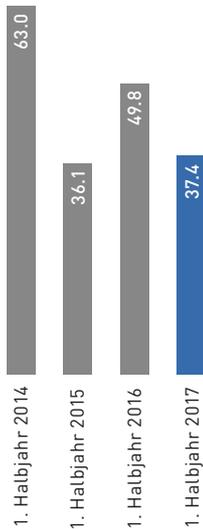
Bei der Aufteilung der Renditeliegenschaften nach ihrer Nutzungsart, gemessen am Mietertrag, entfielen 21.7 Prozent auf Wohnen und 78.3 Prozent auf Büro, Dienstleistung, Gewerbe und weitere Nutzungen.

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.).

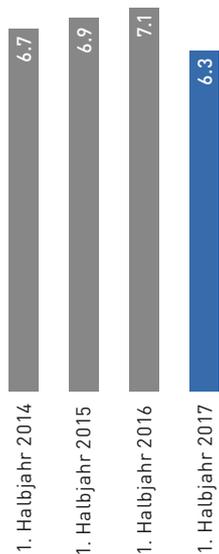
Im ersten Halbjahr 2017 führte die Sparte Projektentwicklung einen Studienauftrag für ein neues Bürogebäude auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West durch. Es handelt sich dabei um den Ersatzneubau für ein 1962 an prominenter Lage erstelltes Büro- und Garagengebäude, das den Anforderungen an eine zeitgemässe 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.

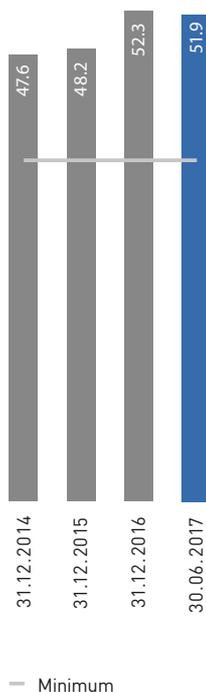
Das im ersten Halbjahr 2017 von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen belief sich auf CHF 203.8 Millionen (1. Halbjahr 2016: CHF 260.2 Mio.). Dabei handelt es sich grösstenteils um Projekte mit kalkulierbaren Risiken, realistischen Vertragsbedingungen und guten Gewinnaussichten, bei denen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



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 Entwicklungliegenschaften 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 hohem 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.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	87.5	86.5
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	2.3	2.2
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	163.8	215.5
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	65.5	170.3
Diverse Erträge	1.1	0.2
Betrieblicher Ertrag	320.2	474.7
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-11.1	-11.5
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-140.2	-191.1
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-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
Aktivierte Eigenleistungen	4.1	3.1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	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	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	-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

Konzernbilanz

CHF Mio.	30.06.2017	31.12.2016 geprüft
Renditeliegenschaften	3 499.5	3 505.0
Anlageliegenschaften im Bau	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	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	797.1	797.1
Kapitalreserven	49.5	141.1
Eigene Aktien	-2.3	-1.7
Gewinnreserven	1 229.7	1 150.3
Konzerneigenkapital	2 074.0	2 086.8
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	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	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.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				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.	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Unternehmensergebnis vor Steuern	80.9	88.8
Nettofinanzaufwand	13.5	21.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-8.7	-10.3
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.2	0.3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	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	-5.9	-7.0
Devestitionen Renditeliegenschaften	0.0	98.8
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	-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

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