

Geschäftsbericht in Kurzform

2017

allreal

Kennzahlen im Überblick

| | | 2017* bzw. 31.12.2017 | 2016* bzw. 31.12.2016 | Veränderung in Prozent ¹ |
|---|------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| Gruppe | | | | |
| Gesamtleistung ² | CHF Mio. | 603.4 | 671.7 | -10.2 |
| Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 187.5 | 265.6 | -29.4 |
| Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt | CHF Mio. | 129.2 | 173.6 | -25.6 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 165.7 | 180.6 | -8.3 |
| Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt | CHF Mio. | 113.3 | 112.2 | +1.0 |
| Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | CHF Mio. | 172.2 | 246.7 | -36.1 |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt | % | 6.0 | 8.5 | -2.5 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt | % | 5.9 | 5.9 | - |
| Eigenkapitalanteil am Stichtag | % | 49.3 | 52.3 | -3.0 |
| Net Gearing ³ am Stichtag | % | 87.2 | 75.7 | +11.5 |
| Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | % | 1.53 | 1.67 | -0.14 |
| Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | Monate | 49 | 36 | +13 |
| Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung | CHF Mio. | 420.0 | 493.7 | -14.9 |
| Erfolg aus Generalunternehmung ⁴ | CHF Mio. | 66.7 | 84.0 | -20.6 |
| Operative Marge Generalunternehmung ⁵ | % | 31.6 | 41.0 | -9.4 |
| Personalbestand am Stichtag | Anzahl Vollzeitstellen | 259 | 276 | -17 |
| Allreal Holding AG | | | | |
| Jahresgewinn | CHF Mio. | 41.0 | 41.7 | -1.7 |
| Aktienkapital | CHF Mio. | 797.1 | 797.1 | - |
| Aktie | | | | |
| Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt | CHF | 8.11 | 10.90 | -25.6 |
| Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt | CHF | 7.11 | 7.04 | +1.0 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag | CHF | 146.45 | 140.90 | +3.9 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag | CHF | 135.15 | 131.00 | +3.2 |
| Ausschüttung je Aktie ⁶ | CHF | 6.25 | 5.75 | +8.7 |
| Börsenkurs am Stichtag | CHF | 164.80 | 151.30 | +8.9 |
| Ausschüttungsrendite ⁷ | % | 3.8 | 3.8 | - |
| Bewertung am Stichtag | | | | |
| Börsenkapitalisierung ⁸ | CHF Mio. | 2 622.5 | 2 410.3 | +8.8 |
| Enterprise Value (EV) ⁹ | CHF Mio. | 4 497.4 | 3 989.6 | +12.7 |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2017 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 Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 6.25 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2017 in Form einer Nennwertreduktion

⁷ Die Rendite entspricht der Ausschüttung je Aktie in Prozent des Börsenkurses am Stichtag

⁸ Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁹ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

| | | 2017* bzw. 31.12.2017 | 2016* bzw. 31.12.2016 | Veränderung in Prozent ¹ |
|--|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Renditeliegenschaften | | | | |
| Wohnliegenschaften | Anzahl | 20 | 20 | - |
| Geschäftsliegenschaften | Anzahl | 43 | 39 | +4 |
| Marktwert am Stichtag | CHF Mio. | 3 931.2 | 3 505.0 | +12.2 |
| Ertrag aus Vermietung | CHF Mio. | 179.2 | 173.3 | +3.4 |
| Leerstandsquote ² | % | 2.6 | 5.1 | -2.5 |
| Liegenschaftenaufwand | CHF Mio. | -24.6 | -24.4 | +0.8 |
| Liegenschaftenaufwand | in Prozent des Mietetrags | 13.7 | 14.1 | -0.4 |
| Bruttorendite ³ | % | 5.0 | 5.1 | -0.1 |
| Nettorendite ⁴ | % | 4.3 | 4.4 | -0.1 |
| Anlageliegenschaften im Bau | | | | |
| Liegenschaften | Anzahl | 1 | 2 | -1 |
| Marktwert am Stichtag | CHF Mio. | 25.4 | 69.5 | -63.5 |
| Geschätztes Investitionsvolumen | CHF Mio. | 38.5 | 113.0 | -65.9 |
| Entwicklungsliegenschaften | | | | |
| Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag | CHF Mio. | 78.3 | 101.6 | -22.9 |
| Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven | CHF Mio. | 427.0 | 615.0 | -30.6 |
| Buchwert angefangene Bauten am Stichtag | CHF Mio. | 29.9 | 8.3 | +260.2 |
| Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten | CHF Mio. | 71.0 | 16.0 | +343.8 |
| Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag | CHF Mio. | 8.2 | 55.8 | -85.3 |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2017 bzw. 31.12.2016

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² in Prozent des Soll-Mietetrags, kumuliert per Stichtag

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

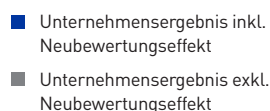
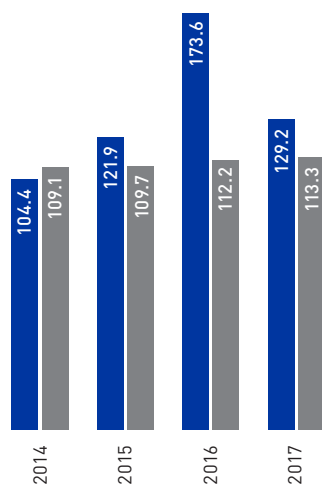
⁴ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

Inhaltsverzeichnis

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

Überzeugendes Ergebnis im Geschäftsjahr 2017

Unternehmensergebnis
in CHF Mio.



- **Stabiles operatives Unternehmensergebnis**
- **Portfolioausbau durch Eigenprojekte und Zukäufe**
- **Generalunternehmung mit guter Profitabilität in anspruchsvollem Umfeld**
- **Antrag auf erhöhte Ausschüttung von CHF 6.25 pro Aktie**

Mit CHF 113.3 Millionen erzielte Allreal in der Berichtsperiode ein sehr gutes Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt. Dank höherer Mieteinnahmen, der gesteigerten Profitabilität der Generalunternehmung und tieferer Finanzierungskosten lag das operative Resultat trotz markant tieferer Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften leicht über dem Vergleichswert des Vorjahrs.

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt lag im Geschäftsjahr 2017 bei CHF 129.2 Millionen und damit 25.6 Prozent unter dem von ausserordentlich hohen Aufwertungsgewinnen sowie vom Verkauf von Entwicklungsliegenschaften geprägten Vorjahreswert.

Die vom Geschäftsfeld Immobilien erwirtschafteten Erträge und das vom Geschäftsfeld Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen resultierten in einer Gesamtleistung von CHF 603.4 Millionen.

Per Stichtag belief sich der Personalbestand auf 274 Mitarbeitende beziehungsweise 259 Vollzeitstellen.

Antrag auf deutliche Erhöhung der Ausschüttung

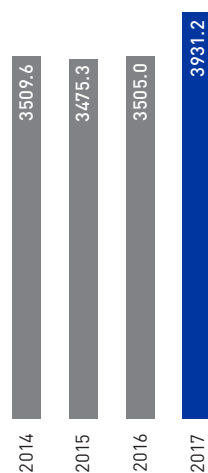
Die am 25. April 2017 erfolgte Auflösung des langjährigen Aktionärsbindungsvertrags führte zu einer markanten Erhöhung des Anteils frei handelbarer Aktien und damit zu einer deutlichen Zunahme des Handelsvolumens. Per 31. Dezember 2017 schloss die Allreal-Aktie bei CHF 164.80. Gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahrs entspricht dies einer Wertsteigerung um 8.9 Prozent. Aus dem Kursgewinn und der im April 2017 erfolgten Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 eine über dem Durchschnittswert des Immobiliensektors liegende Gesamtperformance von 12.7 Prozent. Aufgrund des guten Ergebnisses in der Berichtsperiode und des sich abzeichnenden stabilen Geschäftsverlaufs in den kommenden Jahren wird der Verwaltungsrat der am 20. April 2018 stattfindenden Generalversammlung die Ausschüttung von CHF 6.25 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion beantragen. Gemessen am Schlusskurs per 31. Dezember 2017 ergibt sich daraus eine Barrendite von 3.8 Prozent. Für private Anleger ist die Auszahlung steuerfrei.

Geschäftsfeld Immobilien mit höheren Mieterträgen und historisch tiefer Leerstandsquote

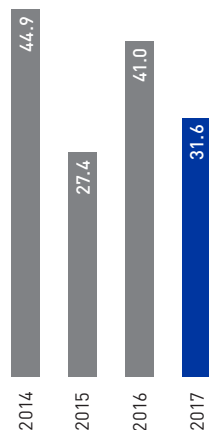
Der im zweiten Halbjahr 2017 erfolgte Ausbau des Portfolios der Renditeliegenschaften und die Reduktion der leerstandsbedingten Ertragsausfälle resultierten in der Berichtsperiode in einer Zunahme der Mieterträge um 3.4 Prozent auf CHF 179.2 Millionen.

Im Geschäftsjahr 2017 verringerte sich die kumulierte Leerstandsquote um 2.5 Prozentpunkte auf sehr tiefe 2.6 Prozent. Der Liegenschaftenaufwand belief sich auf CHF 24.6 Millionen, entsprechend einer gegenüber dem Vorjahreswert leicht

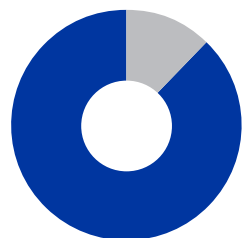
Renditeliegenschaften
in CHF Mio.



Operative Marge
Generalunternehmung
in Prozent



Anteil der Geschäftsfelder am operativen
Betriebsergebnis



● Immobilien 87.6%
● Generalunternehmung 12.4%

tiefere Aufwandquote von 13.7 Prozent. Die mit der Vermietung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften erzielte Nettorendite lag bei hohen 4.3 Prozent.

Unter Berücksichtigung von vier Zugängen und einem Abgang durch Umklassierung umfasste das Portfolio der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2017 insgesamt 63 Einheiten. Dabei handelt es sich um 20 Wohn- und 43 Geschäftsliegenschaften.

Die durch den externen Liegenschaftenschätzer per Ende 2017 vorgenommene Bewertung aller Anlageliegenschaften ergab eine in der Summe positive Wertveränderung um CHF 21.8 Millionen.

Per 31. Dezember 2017 erhöhte sich der Marktwert des gesamten Portfolios damit auf CHF 3.96 Milliarden.

Geschäftsfeld Generalunternehmung überzeugt mit gesteigerter Profitabilität

Mit CHF 66.7 Millionen lag der in der Berichtsperiode erzielte Erfolg aus Generalunternehmung erwartungsgemäss unter dem von ausserordentlich hohen Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften geprägten Vergleichswert des Vorjahrs.

Die im Hinblick auf die Verbesserung der Profitabilität bereits in den Vorjahren eingeleitete Anpassung sowohl des Projektvolumens als auch des Personalbestands resultierte im Geschäftsjahr 2017 in einem gegenüber dem Vorjahr um 6.6 Prozent tieferen Betriebsaufwand von CHF 51.2 Millionen.

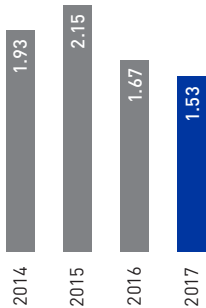
Damit betrug das von der Generalunternehmung in der Berichtsperiode erzielte Betriebsergebnis (EBIT) erfreuliche CHF 20.8 Millionen.

Bei mehreren von der Sparte Projektentwicklung bearbeiteten Projekten für Dritte und das eigene Portfolio erfolgte in der Berichtsperiode die Übergabe an die Sparte Realisation. Mit dem Gesamtleistungswettbewerb für den Neubau der Hochschule für Wirtschaft in Basel gewann die Projektentwicklung im Geschäftsjahr 2017 einen bedeutenden Auftrag. In dem von hohem Druck auf Preise und Margen geprägten Marktumfeld gewinnt die Projektentwicklung auch in der Akquisition von Aufträgen für die Realisation zunehmend an Bedeutung. Die von der Sparte bearbeiteten Projekte entsprechen einem potenziellen Bauvolumen von mehreren hundert Millionen.

In der Berichtsperiode belief sich das mit der Realisation von Eigen- und Drittprojekten abgewickelte Projektvolumen auf CHF 420.0 Millionen. Der gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahrs tiefere Wert gründet in der konsequenten Ausrichtung auf die Akquisition und Realisation von Projekten mit kalkulierbaren Risiken und vorhandenen Gewinnmöglichkeiten.

Der Anteil der Drittprojekte an dem in der Berichtsperiode abgewickelten Projektvolumen lag noch bei 81.7 Prozent, wohingegen sich jener der Eigenprojekte erwartungsgemäss auf 18.3 Prozent erhöhte.

Durchschnittliche Zinskosten
in Prozent am 31. Dezember



Der per 31. Dezember 2017 gesicherte Arbeitsvorrat von rund CHF 710 Millionen gewährt eine Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während rund eineinhalb Jahren.

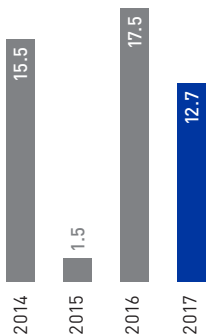
Solide Finanzierung

Insbesondere aufgrund des Erwerbs von vier Geschäftsliegenschaften im vierten Quartal 2017 erfuhren die Finanzverbindlichkeiten eine Zunahme um 19.5 Prozent auf CHF 1.9 Milliarden. Durch die Emission einer 0.875%-Obligationenanleihe über CHF 160 Millionen mit einer Laufzeit bis 2027 und einer 0.75%-Obligationenanleihe über CHF 150 Millionen bis 2026 waren per Bilanzstichtag rund 50 Prozent der Finanzverbindlichkeiten wie angestrebt über den Kapitalmarkt refinanziert.

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital lag am Stichtag bei 1.53 Prozent, die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung bei 49 Monaten. Kurzfristig verfügbare Kreditlimiten von CHF 544 Millionen garantieren ein unverändert hohes Mass an finanzieller Handlungsfreiheit.

Der operative Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 24.9 Millionen, entsprechend einer im Mehrjahresvergleich leicht unterdurchschnittlichen Steuerquote von 18.0 Prozent.

Performance der Aktie im Überblick



In der Berichtsperiode stieg das Konzerneigenkapital um CHF 63.9 Millionen auf CHF 2.15 Milliarden, entsprechend einem Eigenkapital (NAV) pro Aktie von CHF 135.15.

Per 31. Dezember 2017 lag die Eigenkapitalquote bei 49.3 Prozent, das Net Gearing bei 87.2 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 6.0.

Gute Voraussetzungen für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit

Die Zunahme der Mieterträge und die gute Auftragslage der Generalunternehmung werden für einen fortgesetzt stabilen Geschäftsverlauf sorgen.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet das Unternehmen deshalb mit einem operativen Unternehmensergebnis, das leicht über jenem der Berichtsperiode liegen dürfte.

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

Das Vertrauen und die Unterstützung der Aktionäre sowie das Engagement der Mitarbeitenden sind und bleiben unverzichtbare Bausteine für den Erfolg des Unternehmens. Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken für den geleisteten Beitrag zum überzeugenden Ergebnis.

Bruno Bettoni
Präsident des Verwaltungsrats

Roger Herzog
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

| CHF Mio. | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften | 179.2 | 173.3 |
| Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung | 4.2 | 4.7 |
| Ertrag aus Realisation Generalunternehmung | 343.2 | 414.7 |
| Ertrag aus Verkauf Entwicklung | 86.4 | 232.1 |
| Diverse Erträge | 2.4 | 0.6 |
| Betrieblicher Ertrag | 615.4 | 825.4 |
| Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften | -24.6 | -24.4 |
| Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung | -298.2 | -372.0 |
| Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung | -74.6 | -197.5 |
| Direkter betrieblicher Aufwand | -397.4 | -593.9 |
| Personalaufwand | -47.6 | -49.4 |
| Übriger Betriebsaufwand | -11.9 | -12.8 |
| Betriebsaufwand | -59.5 | -62.2 |
| Aktiviert Eigenleistungen | 7.5 | 6.1 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 0.0 | 5.6 |
| Höherbewertung Renditeliegenschaften | 66.2 | 108.4 |
| Tieferbewertung Renditeliegenschaften | -49.8 | -30.1 |
| Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau | 5.4 | 8.6 |
| Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau | 0.0 | -1.9 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | 21.8 | 85.0 |
| EBITDA | 187.8 | 266.0 |
| Abschreibung übrige Sachanlagen | -0.2 | -0.4 |
| Abschreibung immaterielle Vermögenswerte | -0.1 | 0.0 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 187.5 | 265.6 |
| Finanzertrag | 1.7 | 1.8 |
| Finanzaufwand | -29.2 | -39.5 |
| Unternehmensergebnis vor Steuern | 160.0 | 227.9 |
| Steueraufwand | -30.8 | -54.3 |
| Unternehmensergebnis | 129.2 | 173.6 |
| Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden: | | |
| Veränderung Finanzinstrumente | 13.3 | 17.9 |
| Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente | -3.0 | -3.9 |
| Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden: | | |
| Veränderung Personalvorsorge | 24.5 | -7.9 |
| Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge | -5.4 | 1.7 |
| Sonstiges Ergebnis | 29.4 | 7.8 |
| Gesamtergebnis | 158.6 | 181.4 |
| Unternehmensergebnis je Aktie in CHF | 8.11 | 10.90 |
| Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF | 8.11 | 10.90 |

Konzernbilanz

| CHF Mio. | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|----------------|----------------|
| Renditeliegenschaften | 3 931.2 | 3 505.0 |
| Anlageliegenschaften im Bau | 25.4 | 69.5 |
| Übrige Sachanlagen | 1.1 | 1.1 |
| Finanzanlagen | 143.1 | 136.8 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 0.4 | 0.2 |
| Latente Steuerguthaben | 23.3 | 34.6 |
| Anlagevermögen | 4 124.5 | 3 747.2 |
| Entwicklungsliegenschaften | 116.5 | 165.7 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 78.6 | 55.3 |
| Übrige Forderungen | 1.9 | 3.3 |
| Liquide Mittel | 38.1 | 21.4 |
| Umlaufvermögen | 235.1 | 245.7 |
| Aktiven | 4 359.6 | 3 992.9 |
| Aktienkapital | 797.1 | 797.1 |
| Kapitalreserven | 49.4 | 141.1 |
| Eigene Aktien | -4.9 | -1.7 |
| Gewinnreserven | 1 309.1 | 1 150.3 |
| Konzerneigenkapital | 2 150.7 | 2 086.8 |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierung | 1 355.0 | 917.7 |
| Rückstellungen für latente Steuern | 202.6 | 192.5 |
| Rückstellungen | 2.0 | 15.2 |
| Langfristiges Fremdkapital | 1 559.6 | 1 125.4 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 54.2 | 55.5 |
| Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften | 5.0 | 6.8 |
| Steuerverbindlichkeiten | 10.1 | 7.4 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 17.0 | 22.2 |
| Rückstellungen | 5.0 | 5.8 |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierung | 558.0 | 683.0 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 649.3 | 780.7 |
| Fremdkapital | 2 208.9 | 1 906.1 |
| Passiven | 4 359.6 | 3 992.9 |

Konzerneigenkapitalnachweis

| CHF Mio. | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Eigene Aktien | Hedging- reserven | Gewinnreserven | | Total |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|
| | | | | | Neu- bewertungs- reserven | Übrige Gewinn- reserven | |
| Stand 31. Dezember 2015 | 797.1 | 232.7 | -4.4 | -49.4 | 116.4 | 901.7 | 1 994.1 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 173.6 | 173.6 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | 14.0 | | | 14.0 |
| Veränderung Personalvorsorge | | | | | | -6.2 | -6.2 |
| Gesamtergebnis | | | | 14.0 | | 167.4 | 181.4 |
| Kauf eigene Aktien | | | -18.3 | | | | -18.3 |
| Verkauf eigene Aktien | | | 20.9 | | | 0.2 | 21.1 |
| Auszahlung an Aktionäre | | -91.6 | | | | | -91.6 |
| Aktienbasierte Vergütungen | | | 0.1 | | | | 0.1 |
| Umklassierung | | | | | 76.5 | -76.5 | 0.0 |
| Stand 31. Dezember 2016 | 797.1 | 141.1 | -1.7 | -35.4 | 192.9 | 992.8 | 2 086.8 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 129.2 | 129.2 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | 10.3 | | | 10.3 |
| Veränderung Personalvorsorge | | | | | | 19.1 | 19.1 |
| Gesamtergebnis | | | | 10.3 | | 148.3 | 158.6 |
| Kauf eigene Aktien | | | -27.6 | | | | -27.6 |
| Verkauf eigene Aktien | | | 24.3 | | | 0.2 | 24.5 |
| Auszahlung an Aktionäre | | -91.7 | | | | | -91.7 |
| Aktienbasierte Vergütungen | | | 0.1 | | | | 0.1 |
| Umklassierung | | | | | 21.3 | -21.3 | - |
| Stand 31. Dezember 2017 | 797.1 | 49.4 | -4.9 | -25.1 | 214.2 | 1 120.0 | 2 150.7 |

Konzerngeldflussrechnung

| CHF Mio. | 2017 | 2016 |
|--|---------------|---------------|
| Unternehmensergebnis vor Steuern | 160.0 | 227.9 |
| Nettofinanzaufwand | 27.5 | 37.7 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | -21.8 | -85.0 |
| Abschreibung übrige Sachanlagen | 0.2 | 0.4 |
| Abschreibung immaterielle Vermögenswerte | 0.1 | 0.0 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 0.0 | -5.6 |
| Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften | -5.2 | -2.5 |
| Aktienbasierte Vergütungen | 0.1 | 0.1 |
| Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen | 1.7 | 0.7 |
| Übrige Positionen | 2.7 | 0.7 |
| Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften | 70.0 | 163.8 |
| Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | -23.4 | 41.1 |
| Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen | 1.4 | 5.0 |
| Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen | -1.3 | 9.7 |
| Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -1.3 | -7.2 |
| Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften | -1.8 | -17.3 |
| Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | -5.3 | 0.3 |
| Bezahlte Finanzkosten | -15.7 | -99.5 |
| Erhaltene Finanzerlöse | 1.3 | 1.8 |
| Bezahlte Steuern | -17.2 | -25.4 |
| Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | 172.2 | 246.7 |
| Investitionen Renditeliegenschaften | -346.4 | -18.2 |
| Devestitionen Renditeliegenschaften | 0.0 | 98.8 |
| Investitionen Anlageliegenschaften im Bau | -29.5 | -31.8 |
| Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau | 0.0 | 0.0 |
| Investitionen übrige Sachanlagen | -0.2 | -0.1 |
| Investitionen immaterielle Vermögenswerte | -0.2 | -0.2 |
| Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquide Mittel) | 0.0 | -35.2 |
| Investitionen Finanzanlagen | -5.3 | -4.5 |
| Devestitionen Finanzanlagen | 8.8 | 8.4 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -372.8 | 17.2 |
| Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung | 709.9 | 205.0 |
| Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung | -708.0 | -381.5 |
| Emission Obligationenanleihen | 310.1 | 149.4 |
| Rückzahlung Obligationenanleihe | 0.0 | -150.0 |
| Kauf eigene Aktien | -27.6 | -18.3 |
| Verkauf eigene Aktien | 24.6 | 21.1 |
| Auszahlung an Aktionäre | -91.7 | -91.6 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | 217.3 | -265.9 |
| Veränderung liquide Mittel | 16.7 | -2.0 |
| Liquide Mittel am 1. Januar | 21.4 | 23.4 |
| Liquide Mittel am 31. Dezember | 38.1 | 21.4 |

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

| CHF Mio. | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Ertrag aus Beteiligungen | 35.0 | 36.0 |
| Finanzertrag | 17.5 | 17.5 |
| Betrieblicher Ertrag | 52.5 | 53.5 |
| Personalaufwand | -0.7 | -0.7 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | -1.1 | -1.0 |
| Betriebsaufwand | -1.8 | -1.7 |
| Betriebliches Ergebnis | 50.7 | 51.8 |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen | 0.0 | 0.0 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 50.7 | 51.8 |
| Finanzaufwand | -9.0 | -9.5 |
| Gewinn vor Steuern | 41.7 | 42.3 |
| Direkte Steuern | -0.7 | -0.6 |
| Jahresgewinn | 41.0 | 41.7 |

Bilanz per 31. Dezember

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Flüssige Mittel | 1.5 | 2.4 |
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen | 5.7 | 5.1 |
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten | 0.1 | 0.3 |
| Umlaufvermögen | 7.3 | 7.8 |
| Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen | 1 310.2 | 1 051.9 |
| Beteiligungen | 906.7 | 906.7 |
| Anlagevermögen | 2 216.9 | 1 958.6 |
| Aktiven | 2 224.2 | 1 966.4 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten | 0.7 | 0.0 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 6.0 | 5.0 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 6.7 | 5.0 |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 955.0 | 645.0 |
| Langfristiges Fremdkapital | 955.0 | 645.0 |
| Fremdkapital | 961.7 | 650.0 |
| Aktienkapital | 797.1 | 797.1 |
| Gesetzliche Kapitalreserven | | |
| Reserven aus Kapitaleinlagen | 49.4 | 141.1 |
| Übrige Kapitalreserven | 7.1 | 7.1 |
| Gesetzliche Gewinnreserven | | |
| Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven | 122.8 | 21.1 |
| Freiwillige Gewinnreserven | | |
| Gewinnvortrag | 250.0 | 310.0 |
| Jahresgewinn | 41.0 | 41.7 |
| Bilanzgewinn | 291.0 | 351.7 |
| Eigene Aktien | -4.9 | -1.7 |
| Eigenkapital | 1 262.5 | 1 316.4 |
| Passiven | 2 224.2 | 1 966.4 |

Ergänzende Informationen

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2017 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2016, eine Gesamtperformance von 12.7% erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursanstieg (8.9%) und der Ausschüttung an die Aktionäre (3.8%).

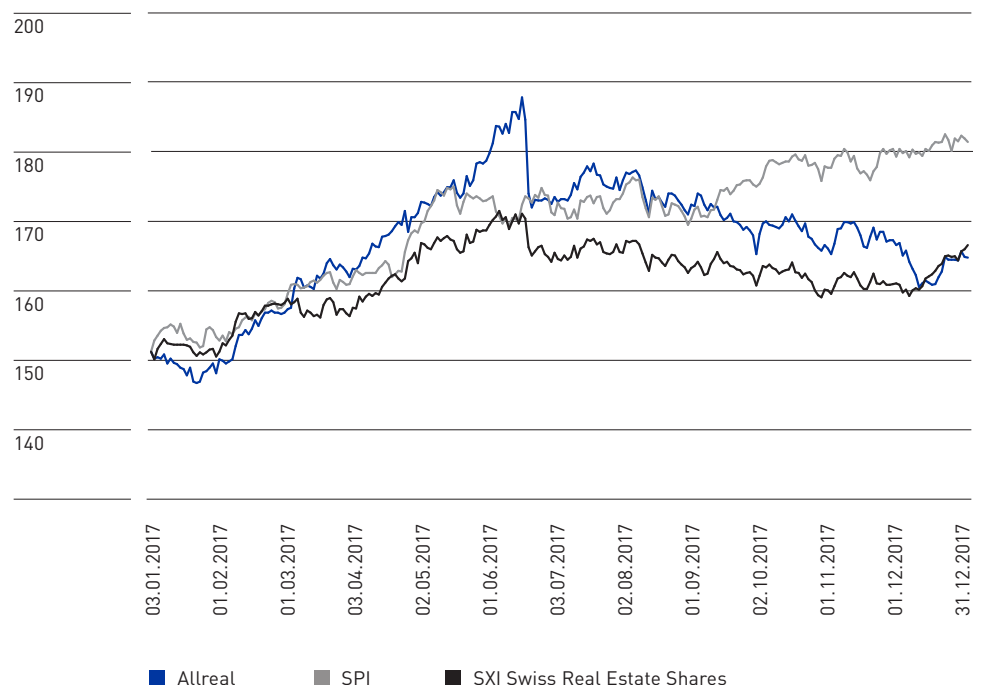
In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von 1.5% (2015), 17.5% (2016) und 12.7% (2017). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 11.5% p. a.

Am 31. Dezember 2017 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 2 622.5 Mio. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 2 150.7 Mio., womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 21.9% resultiert (31.12.2016: 15.5%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 20. April 2018 eine erhöhte Ausschüttung von CHF 6.25 je Namenaktie in Form einer Nennwertreduktion.

Die Ausschüttung beträgt 98.7% des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 3.8%, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2017.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)
Januar 2017 bis Dezember 2017



Kennzahlen zur Aktie

| | | 2017 | 2016 |
|---|---------------|------------|------------|
| Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember | CHF Mio. | 797.1 | 797.1 |
| Genehmigtes Kapital am 31. Dezember | CHF Mio. | 50.0 | 50.0 |
| Bedingtes Kapital am 31. Dezember | CHF Mio. | 134.8 | 134.8 |
| Ausgegebene Aktien am 31. Dezember | Anzahl | 15 942 821 | 15 942 821 |
| Eigene Aktien am 31. Dezember | Anzahl | 29 528 | 12 000 |
| Ausstehende Aktien am 31. Dezember ¹ | Anzahl | 15 913 293 | 15 930 821 |
| Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt ² | Anzahl | 15 928 874 | 15 928 818 |
| Börsenkurs Höchst | CHF | 187.80 | 152.10 |
| Börsenkurs Tiefst | CHF | 146.80 | 128.20 |
| Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert) | CHF | 164.80 | 151.30 |
| Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ³ | CHF Mio. | 2 622.5 | 2 410.3 |
| Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange) | Anzahl Aktien | 25 766 | 13 386 |

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

² durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

³ Börsenkurs am 31. Dezember, multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember

Angaben zur Aktie

| | |
|--|--------------|
| Art der Aktie | Namenaktie |
| Nennwert pro Aktie | CHF 50 |
| Valorenummer | 883 756 |
| Symbol SIX | ALLN |
| ISIN | CH0008837566 |
| Bloomberg | ALLN SW |
| Reuters | ALLN.S |
| Ex-Tag Ausschüttung (Ex-Date) | 3. Juli 2018 |
| Stichtag Ausschüttung (Record Date) | 4. Juli 2018 |
| Auszahlung Ausschüttung (Payment-Date) | 5. Juli 2018 |

Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2017

| Anzahl Aktien | Anzahl Aktionäre | Anzahl Aktien | % |
|--------------------------|------------------|-------------------|-------------|
| > 478 284 Aktien (> 3%) | 6 | 4 515 451 | 28.4 |
| 100 001–478 284 Aktien | 18 | 3 318 798 | 20.8 |
| 10 001–100 000 Aktien | 109 | 3 017 979 | 18.9 |
| 1001–10 000 Aktien | 383 | 1 022 226 | 6.4 |
| 1–1000 Aktien | 2 473 | 559 239 | 3.5 |
| Total eingetragen | 2 989 | 12 433 693 | 78.0 |
| Nicht eingetragen | | 3 509 128 | 22.0 |
| Total Aktien | | 15 942 821 | 100 |

46.6% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 7.9% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 23.5% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Investmentgesellschaften, Stiftungen und Banken. 22.0% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 8.2% (eingetragene Aktien).

Mehrjahresübersicht

| Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Gesamtleistung | 603.4 | 671.7 | 793.9 | 1 036.4 | 1 242.3 |
| Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften | 154.6 | 154.5 | 164.2 | 137.2 | 146.2 |
| Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung | 4.2 | 4.7 | 6.1 | 6.6 | 6.8 |
| Erfolg aus Generalunternehmung | 66.7 | 84.0 | 78.8 | 102.8 | 110.7 |
| Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung | 420.0 | 493.7 | 612.9 | 870.6 | 1 087.0 |
| Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung | 187.5 | 265.6 | 193.2 | 170.9 | 192.8 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | 165.7 | 180.6 | 177.4 | 176.8 | 184.7 |
| Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt | 129.2 | 173.6 | 121.9 | 104.4 | 121.8 |
| Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt | 113.3 | 112.2 | 109.7 | 109.1 | 116.1 |
| Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit | 172.2 | 246.7 | 33.7 | 158.5 | 157.6 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -372.8 | 17.2 | 22.7 | -198.5 | -116.3 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | 217.3 | -265.9 | -64.9 | 46.9 | -42.4 |
| Bilanzsumme am 31. Dezember | 4 359.6 | 3 992.9 | 4 136.0 | 4 108.2 | 3 994.7 |
| Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember | 3 956.6 | 3 574.5 | 3 525.2 | 3 513.6 | 3 445.8 |
| Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember | 116.5 | 165.7 | 295.5 | 301.2 | 382.5 |
| Nettorendite Anlageliegenschaften (%) | 4.3 | 4.4 | 4.2 | 4.5 | 4.8 |
| Operative Marge Generalunternehmung (%) | 31.6 | 41.0 | 27.4 | 44.9 | 40.8 |
| Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%) | 1.53 | 1.67 | 2.15 | 1.93 | 2.13 |
| Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate) | 49 | 36 | 52 | 50 | 56 |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%) | 6.0 | 8.5 | 6.2 | 5.3 | 6.3 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%) | 5.9 | 5.9 | 5.9 | 5.4 | 6.2 |
| Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%) | 49.3 | 52.3 | 48.2 | 47.6 | 49.3 |
| Net Gearing am 31. Dezember (%) | 87.2 | 75.7 | 88.0 | 87.9 | 80.8 |
| Börsenkapitalisierung am 31. Dezember | 2 622.5 | 2 410.3 | 2 125.5 | 2 185.5 | 1 964.7 |
| Aktie (in CHF) | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
| Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt | 8.11 | 10.90 | 7.66 | 6.56 | 7.66 |
| Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt | 7.11 | 7.04 | 6.89 | 6.85 | 7.29 |
| Ausschüttung je Aktie ¹ | 6.25 ¹ | 5.75 | 5.75 | 5.50 | 5.50 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember | 146.45 | 140.90 | 132.95 | 129.10 | 130.90 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember | 135.15 | 131.00 | 125.35 | 122.55 | 123.80 |
| Börsenkurs Höchst | 187.80 | 152.10 | 149.20 | 138.20 | 141.60 |
| Börsenkurs Tiefst | 146.80 | 128.20 | 126.60 | 120.20 | 120.80 |
| Börsenkurs am 31. Dezember | 164.80 | 151.30 | 133.60 | 137.10 | 123.50 |
| Barrendite Ausschüttung (%) | 3.8 | 3.8 | 4.3 | 4.0 | 4.5 |
| Ausschüttungsquote (%) ² | 98.7 | 98.0 | 95.9 | 107.3 | 97.8 |

¹ Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 20. April 2018
in Form einer Nennwertreduktion

² in Prozent des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)

Organisation und Termine

Verwaltungsrat

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

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft sind nicht exekutiv bei Allreal tätig und haben mit Ausnahme der offengelegten Mandate insbesondere keine amtlichen oder politischen Funktionen inne. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hatte mit Ausnahme von Bruno Bettoni in der Vergangenheit operative Geschäftsleitungsfunktionen innerhalb von Allreal inne. Es bestehen zwei Verwaltungsratsausschüsse (Risk-and-Audit-Ausschuss und Nominierungs- und Entschädigungsausschuss). Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von einem Jahr bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Gruppenleitung

| | | | | |
|--|--|---|---|--|
| Roger Herzog (*1972, CH) Vorsitzender seit 2015 | Thomas Wapp (*1972, CH) Leiter Finanzen, Mitglied seit 1. April 2017 | Hans Engel (*1955, CH) Leiter Investitionen, Mitglied seit 1999 | Alain Paratte (*1964, CH) Leiter Immobilien, Mitglied seit 2013 | Stefan Dambacher (*1975, CH) Leiter Projektentwicklung, Mitglied seit 1. Januar 2018 |
|--|--|---|---|--|

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Externer Liegenschaftenschätzer

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

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

Kontakte

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

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

Matthias Meier
Leiter Unternehmens-
kommunikation
T 044 319 12 67
matthias.meier@allreal.ch

Termine

Generalversammlung 2018
20. April 2018, 16.00 Uhr
Kaufleutensaal
Pelikanplatz
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2018
28. August 2018

Jahresabschluss 2018
26. Februar 2019

Generalversammlung 2019
12. April 2019

Halbjahresabschluss 2019
27. August 2019

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 – Visuelle Kommunikation
8045 Zürich

Layout/Prepress/Press
Linkgroup AG, 8008 Zürich

Gedruckt auf PlanoJet