

Informationen für Investoren

Geschäftsjahr 2017

Stand Mai 2018

allreal

Überblick	3
Allreal-Gruppe	3
Zielwerte	3
Geschäftsmodell	3
Kennzahlen	4
Aktie	5
Kennzahlen	5
Aktienkurs	5
Performance	5
Aktionariat	6
Immobilienmarkt Schweiz	7
Allreal-Gruppe	8
Organigramm	8
Gruppenleitung	8
Verwaltungsrat	10
Firmengeschichte	12
Finanzen	13
Kennzahlen	13
Bilanz	13
Finanzierungsstruktur	14
Aktie	14
Geschäftsfeld Immobilien	15
Kennzahlen	15
Geschäftsfeld Generalunternehmung	18
Kennzahlen	19
Entwicklungsliegenschaften	20
Ergänzende Informationen	21
Aktie	21
Anlageliegenschaften	22
Kontakte und Termine	23

Überblick

Allreal-Gruppe

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Projektentwicklung und Realisation).

Mit diesem Geschäftsmodell kann Allreal die ganze Wertschöpfungskette einer Immobilie abdecken: von der Projektentwicklung über die Realisierung bis hin zur langfristig rentablen Immobilienanlage. Von den Synergien, die sich aus der Kombination der beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung ergeben, profitieren sowohl die Auftraggeber wie auch das Unternehmen.

In Zürich, Bern, Cham und St. Gallen beschäftigt das Immobilienunternehmen über 230 Mitarbeitende.

Allreal, mit operativem Sitz in Zürich, ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Aktien der Allreal Holding AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Zielwerte

Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	> 5% p.a.
Anteil des Segments Wohnen am Total der Mieterträge	> 20%
Eigenkapitalanteil	> 35%
Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital)	< 150%
Zinsdeckungsgrad	> 2.0
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungsliegenschaften	< 70%
Ausschüttungspolitik in % des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)	≤ 100%

Geschäftsmodell

Immobilien

Portfoliomanagement
Bewirtschaftung

Erfahrung
Wertschöpfung
Fachwissen

Generalunternehmung

Projektentwicklung
Realisation

Kennzahlen 2017

Gruppe

Gesamtleistung	CHF 603.4 Mio.
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF 129.2 Mio.
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF 113.3 Mio.
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	6.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	5.9%
Eigenkapitalanteil am Stichtag	49.3%
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	1.53%
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag Monate	49
Personalbestand am Stichtag Anzahl Vollzeitstellen	259

Immobilien

Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften	20
Geschäftsliegenschaften	43
Marktwert am Stichtag	CHF 3931.2 Mio.
Ertrag aus Vermietung	CHF 179.2 Mio.
davon Wohnen	21.3%
davon Büro/Dienstleistung	56.6%
davon weitere Nutzungen	22.1%
Kumulierte Leerstandsquote	2.6%
Liegenschaftenaufwand gesamt/in Prozent der Mieterträge	CHF 24.6 Mio./13.7%
Nettorendite	4.3%

Anlageliegenschaften im Bau

Liegenschaften (Anzahl)	1
Marktwert am Stichtag	CHF 25.4 Mio.
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF 38.5 Mio.

Entwicklungsliegenschaften

Buchwert am Stichtag	CHF 116.5 Mio.
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF 498.0 Mio.

Generalunternehmung

Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF 420.0 Mio.
Erfolg aus Generalunternehmung	CHF 66.7 Mio.
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 20.8 Mio.
EBIT-Marge	31.6%

Aktie

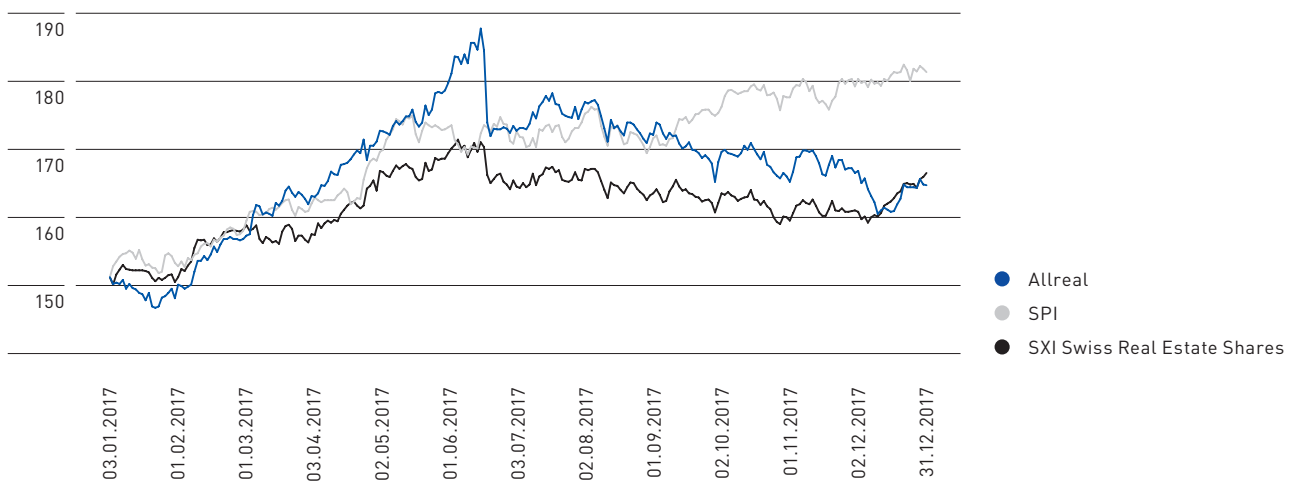
Allreal strebt eine mit Direktanlagen in Liegenschaften vergleichbare Rendite an. Die Auszahlung an die Aktionäre soll einer Ausschüttungsquote auf dem Unternehmensergebnis des Geschäftsfelds Immobilien exklusive Neubewertungseffekt von maximal 100 Prozent entsprechen.

Kennzahlen 2017

Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF 8.11
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF 7.11
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF 146.45
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF 135.15
Börsenkapitalisierung am Stichtag	CHF 2 622.5 Mio.
Enterprise Value (EV) am Stichtag	CHF 4 497.4 Mio.
Ausschüttung je Aktie	CHF 6.25
Ausschüttungsrendite	3.8%

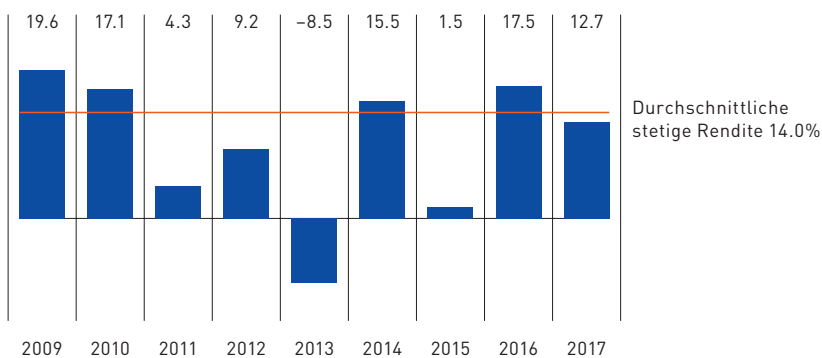
Aktienkurs (indexiert)

Januar 2017 bis Dezember 2017



Gesamtpformance

in %*



* Kurssteigerung, Dividende und Erlös Bezugsrechte aus Kapitalerhöhungen in % des Börsenkurses am 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres

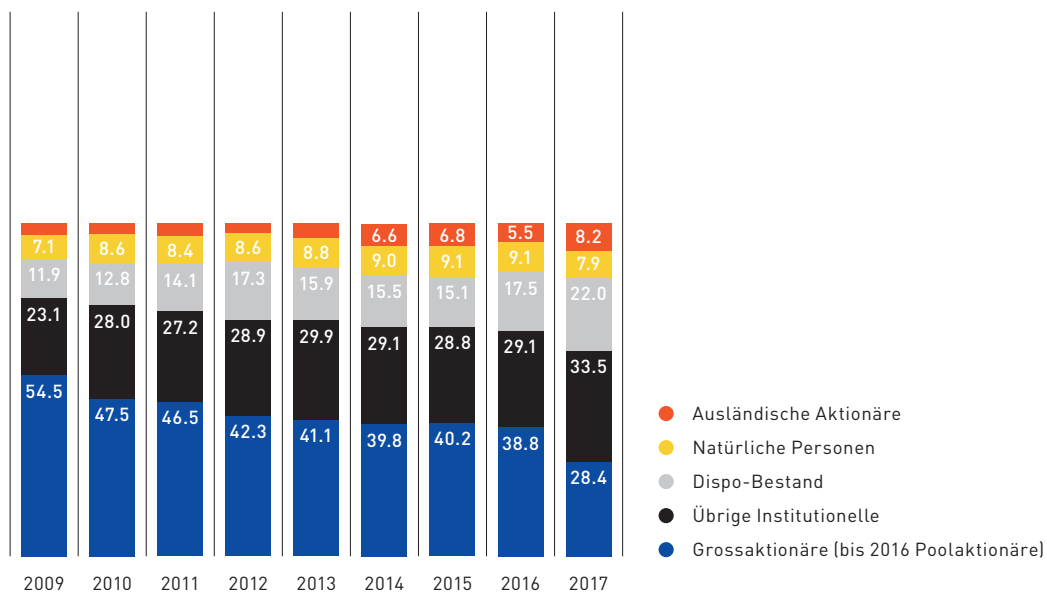
Aktionariat

Aktionäre > 3 Prozent

Helvetia Gruppe, St. Gallen	10.6%
PKE-CPE Vorsorgestiftung, Zürich	4.3%
Mobilier Gruppe, Bern	3.8%
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.4%
Pensionskasse Rheinmetall, Zürich	3.2%
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	3.1%
BlackRock Inc., USA-New York	> 3.0%

Zusammensetzung

in % des ausgegebenen Aktienkapitals per 31. Dezember 2017



Konjunktur allgemein

- intaktes Wirtschaftswachstum mit Anzeichen für dynamischeren Konjunkturverlauf
- unverändert gute Konsumentenstimmung
- erfreuliche Entwicklung des Arbeitsmarkts
- im historischen Kontext tiefe Inflationsrate
- kein Ende der Negativzinsen unmittelbar absehbar
- leicht rückläufiger Wanderungssaldo
- stabiles Bevölkerungswachstum von +/- 1 Prozent

Immobilienmarkt

- stark nachgefragte Renditeliegenschaften, Grundstücke und Projektentwicklungen
- Anlageliegenschaften mit tiefen Anfangsrenditen
- vor allem institutionelle Investoren beurteilen die mit dem Erwerb von Liegenschaften verbundenen Risiken zunehmend vorsichtig
- Angebotsüberhang und tendenziell tiefere Mieten bei Wohnungen ausserhalb der Zentren und im Luxussegment
- intakte Nachfrage beim Wohneigentum im unteren und mittleren Preissegment
- Büroflächen – insbesondere in den Grossräumen Genf und Zürich – von schwacher Nachfrage und in der Tendenz nachgebenden Mieten geprägt
- Mieter von Geschäftsflächen nutzen Verhandlungsspielraum, der sich aus der eher schwachen Nachfrage ergibt

Generalunternehmermarkt

- trotz sich abzeichnendem Überangebot bei Geschäfts- und Wohnliegenschaften ist die Bautätigkeit im Hochbau auf hohem Niveau immer noch recht stabil
- erwarteter Rückgang des Projektvolumens wird zu einer weiteren Verschärfung des Wettbewerbs führen
- aktuell schon sehr tiefe Preise und Margen bleiben unter hohem Druck
- die profitable Realisation von Neu- und Umbauprojekten gestaltet sich immer anspruchsvoller
- Qualitäts- und Reputationsrisiken werden zunehmend stärker gewichtet

Organigramm

Allreal-Gruppe
Roger Herzog

Finanzen & Controlling
Thomas Wapp

Stab Leitung
Hans Engel

Verkauf/Vertragswesen
Peter Pantucek

Interne Bauherrschaft
Angelo Moser

Kommunikation
Matthias Meier

Personal
Barbara Tomezzoli

Immobilien
Alain Paratte

Generalunternehmung
Roger Herzog

Projektentwicklung
Stefan Dambacher

Realisation
Geschäftsleitung

Gruppenleitung

Roger Herzog
(*1972, CH)
Vorsitzender seit 2015

Betr. oec. HWV
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

2004–2015
Leiter Finanzen und Mitglied der Gruppenleitung

2003
Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Leiter Rechnungswesen

1998–2003
Manager Wirtschaftsprüfung und -beratung bei PricewaterhouseCoopers

1995–1998
Ausbildung zum Betriebsökonom an der Zürcher HWV

1988–1995
Mitarbeiter Devisenhandel und kommerzielle Kredite bei der Schweizerischen Kreditanstalt

Kaufmännische Lehre

Thomas Wapp
(*1972, CH)
Leiter Finanzen,
Mitglied seit 1. April 2017

Lic. oec.
Dipl. IFRS Accountant
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

2008–2016
Leitende Funktionen bei der Züblin Immobilien Holding AG (Finanzchef ab September 2010)

2001–2008
Wirtschaftsprüfer bei der Ernst & Young AG

Studium der Betriebswirtschaft mit Vertiefung Accounting und Finance an der Universität Lausanne

Hans Engel
(*1955, CH)
Leiter Investitionen,
Mitglied seit 1999

Eidg. dipl. Immobilitentreuhänder

1987–1999
Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG

1981
Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Spezialist für Vertragswesen sowie für den Kauf, den Verkauf und die Entwicklung von Liegenschaften

1974–1980
Urkunds-, Konkurs- und Grundbuchbeamter in zwei Notariaten im Kanton Zürich

Diverse berufsbezogene Weiterbildungskurse

Kaufmännische Lehre

Alain Paratte
(*1964, CH)
Leiter Immobilien,
Mitglied seit 2013

Dipl. Arch. ETH/SIA
NDS ETH in Gesamtleitung von Bauten

2009
Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Leiter Portfoliomanagement

2003–2009
Portfoliomanager Immobilien-Anlagestiftung Turidomus bei der Pensimo Management AG

1998–2003
Projektentwickler bei der Oerlikon-Bührle Immobilien AG/ Allreal Generalunternehmung AG

1996–1998
Nachdiplomstudium in Gesamtleitung von Bauten an der ETH Zürich

1992–1996
Mitarbeiter Raumplanung bei der Planpartner AG

Architekturstudium an der ETH Zürich

Stefan Dambacher

(*1975, CH)

Leiter Projektentwicklung,
Mitglied seit 1. Januar 2018

Diplom-Ingenieur Architekt
Executive MBA HSG
MSc in Real Estate

2010–2017

Leiter Projektentwicklung bei
der Mobimo Management AG

2006–2010

Teamleiter Projektentwicklung
bei der Karl Steiner AG

2003–2006

Projektleiter bei Theo Hotz
Architekten

Architekturstudium an der
Universität der Künste Berlin

Verwaltungsrat

Bruno Bettoni
(*1949, CH)
Präsident,
Mitglied seit 2014

Lehre als Hochbauzeichner,
Zusatzlehre als Maurer

1999–2015
Vorsitzender der Allreal-
Gruppenleitung

1995–1999
Geschäftsführer der Oerlikon-
Bührle Immobilien AG

1983–1995
Mitglied der Geschäftsleitung der
Oerlikon-Bührle Immobilien AG

1973–1982
Verschiedene Funktionen bei der
Oerlikon-Bührle Immobilien AG

Mitglied des Verwaltungsrats
zweier nicht kotierter Gesell-
schaften

Dr. Ralph-Thomas Honegger
(*1959, CH)
Vizepräsident,
Mitglied seit 2012

Dr. rer. pol.

Seit 2002 Bereichsleiter Anlagen
(CIO) und Mitglied der Konzern-
leitung der Helvetia Gruppe
(bis 2005 Helvetia Patria Gruppe)

1996–2001
Verschiedene leitende Funktionen
bei Helvetia Patria Versicherungen
und Mitglied der Geschäftsleitung
Schweiz

1987–1995
Verschiedene leitende Funktionen
bei Patria Versicherungen

Peter Spuhler
(*1959, CH)
Mitglied seit 2013

Seit 2018 Inhaber und Präsident
des Verwaltungsrats der Stadler
Rail Group

1987–2017
Inhaber, Präsident des Verwal-
tungsrats und Vorsitzender
der Geschäftsleitung der Stadler
Rail Group

Mitglied des Verwaltungsrats der
Rieter Holding AG, Winterthur,
und der Autoneum Holding AG,
Winterthur

Mitglied des Verwaltungsrats
der Aebi Schmidt Holding AG
(Präsident), Frauenfeld, der
Gleisag Gleis- und Tiefbau AG
(Präsident), Goldach, der Walo
Bertschinger AG, Zürich, sowie
weiterer nicht kotierter Gesell-
schaften

Mitglied bei LITRA (Vizepräsident),
Bern, sowie zahlreicher weiterer
Institutionen

Olivier Steimer
(*1955, CH)
Mitglied seit 2013

Lic. iur.

2002–2017
Präsident des Verwaltungsrats
der Banque Cantonale Vaudoise

2001–2002
CEO Private Banking International
der Credit Suisse Group

1997–2001
Mitglied der Geschäftsleitung
Private Banking der Credit Suisse
Group

1983–1996
Verschiedene Funktionen bei
Credit Suisse Group/
Schweizerische Kreditanstalt

Mitglied des Verwaltungsrats bei
Chubb Limited, Zürich, und der
Bank Lombard Odier & Co AG,
Genf (ab 1. Januar 2018)

Bankrat bei der Schweizerischen
Nationalbank SNB (Vizepräsident),
Zürich und Bern

Funktionen bei zahlreichen
weiteren Institutionen

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.

Andrea Sieber
[*1976, CH]
Mitglied seit 2016

Lic. iur. HSG, LL.M.

Seit 2003 Rechtsanwältin und Partnerin in der Anwaltskanzlei Meyerlustenberger Lachenal, Zürich

Vorsitzende des Aufsichtsrats der Meyer Burger (Germany) AG, Hohenstein-Ernstthal, Deutschland (ehemals: Roth & Rau AG)

Thomas Stenz
[*1959, CH]
Mitglied seit 2016

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer/
Revisionsexperte

Seit 2014 selbständiger Unternehmensberater

2002–2014
Partner der Ernst & Young AG (Leiter Wirtschaftsprüfung 2007–2010, Präsident des Verwaltungsrats 2009–2014)

1978–2002
Leitende Funktionen bei der Arthur Andersen AG (Partner ab 1990, Leiter Wirtschaftsprüfung 1999–2002)

Mitglied des Verwaltungsrats der Capvis Equity Partners AG, Baar, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften

Präsident des Beirats des CEIBS Zurich Institute of Business Education, Horgen

Peter Mettler
[*1960, CH]
Mitglied seit 20. April 2018

Architekt/Ingenieur HTL
NDS in Unternehmensführung/
Executive MBA HSG

2013
Gründung der Novavest Real Estate AG; seither Geschäftsführer und Verwaltungsrat

2011
Gründung der Mettler2Invest AG; seither Geschäftsführer und Präsident des Verwaltungsrats

1991–2010
Mitgründer und leitende Funktionen bei der Bau-Engineering AG/Bauengineering.com AG/Swissbuilding Concept AG

1983–1991
Leitende Funktionen bei mehreren Bau- und Immobilienunternehmen

1980–1983
Hochbauzeichner/Bauführer bei Koch-Heer & Gantenbein AG

Lehre als Hochbauzeichner

Mitglied des Verwaltungsrats mehrerer nicht kotierter Gesellschaften

Firmengeschichte

1970

Ausgliederung und juristische Verselbstständigung der Generalunternehmung und Immobilienverwaltung Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Tochtergesellschaft der Oerlikon-Bührle Holding AG; Ausweitung der Tätigkeit auf den Drittmarkt.

1980–1990

Entwicklung zur bedeutenden Generalunternehmung mit Tätigkeitsschwerpunkten im Grossraum Zürich und im Tessin.

1990

Kauf der Albis Bau und Verwaltungs AG (Albis); Integration der eigenen Liegenschaftsverwaltung in die Albis.

1996

Kauf der Uto-Gruppe und Fusion mit der Albis zur Uto-Albis-Gruppe; Ausdehnung der Verwaltungstätigkeit auf die ganze Schweiz.

1999

Gründung der Gesellschaft sowie der Tochtergesellschaften Allreal Finanz AG, Allreal Home AG und Allreal Office AG. Kauf der Oerlikon-Bührle Immobilien AG durch die Gesellschaft. Verkauf der Uto-Albis-Gruppe an die Livit AG.

2000

Börsengang/Kotierung der Namenaktien an der SIX Swiss Exchange.

2002

Übernahme und Absorption der Juventus AG, der Grundstückgesellschaft Juventus und der Immobiliengesellschaft ATZ durch die Allreal Office AG; Gründung der Tochtergesellschaften Allreal Vulkan AG und Allreal West AG.

2003

1:4-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 115.9 Millionen.

2005

1:5-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 154.1 Millionen.

2006

1.875%-Wandelanleihe 2006 bis 2010 von CHF 175 Millionen.

Gründung der Tochtergesellschaft Allreal Markthalle AG.

2007

Gründung der Tochtergesellschaft Allreal Toni AG sowie Übernahme und Absorption der Immobilien Missionsstrasse 64 AG durch die Allreal Office AG.

1:6-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 180.7 Millionen.

2008

Übernahme der Apalux AG durch die Allreal Office AG.

2009

2.125%-Wandelanleihe 2009 bis 2014 von CHF 200 Millionen.

2010

1:5-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 225 Millionen.

2011

2.5%-Obligationenanleihe 2011 bis 2016 von CHF 150 Millionen.

2012

Übernahme der Hammer Retex Gruppe durch die Allreal Holding AG.

1:6-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 265 Millionen.

2013

2.00%-Obligationenanleihe 2013 bis 2020 von CHF 150 Millionen.

2014

1.25%-Obligationenanleihe 2014 bis 2019 von CHF 125 Millionen.

2015

Roger Herzog übernimmt den Vorsitz der Gruppenleitung von Bruno Bettoni.

0.75%-Obligationenanleihe 2015 bis 2021 von CHF 120 Millionen.

1.375%-Obligationenanleihe 2015 bis 2025 von CHF 100 Millionen.

2016

0.625%-Obligationenanleihe 2016 bis 2024 von CHF 150 Millionen.

2017

0.875%-Obligationenanleihe 2017 bis 2027 von CHF 160 Millionen.

Erwerb von vier Geschäftsliegenschaften von Generali Schweiz mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 54'000 Quadratmetern.

0.75%-Obligationenanleihe 2017 bis 2026 von CHF 150 Millionen.

2018

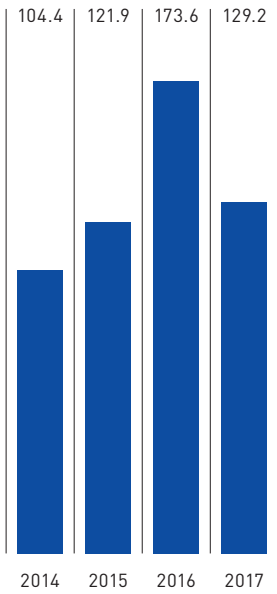
0.50%-Obligationenanleihe 2018 bis 2023 von CHF 125 Millionen.

Veräusserung des Bewirtschaftungsgeschäfts für Dritte durch Verkauf der Hammer Retex AG

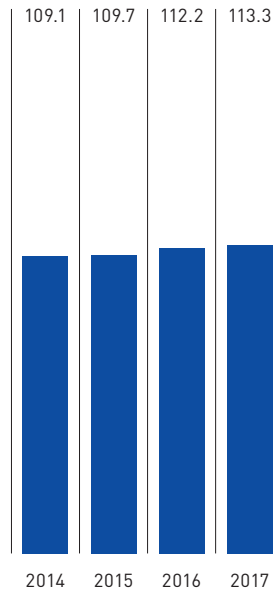
Herabsetzung des Aktienkapitals auf CHF 15'942'821.– durch Nennwertreduktion auf CHF 1.– pro Aktie.

Kennzahlen

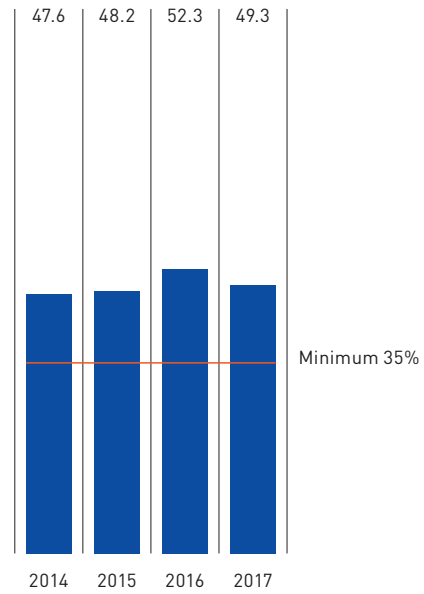
Unternehmensergebnis
inkl. Neubewertungseffekt
in CHF Mio.



Unternehmensergebnis
exkl. Neubewertungseffekt
in CHF Mio.

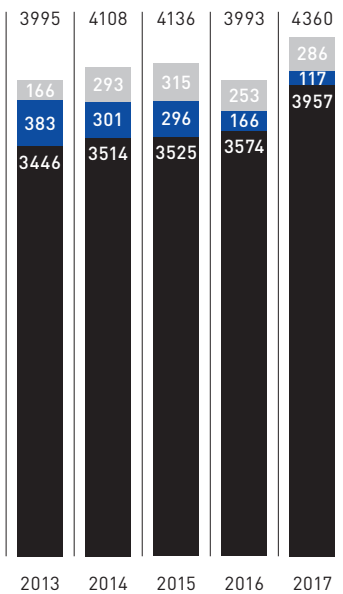


Eigenkapitalquote
per 31. Dezember
in %

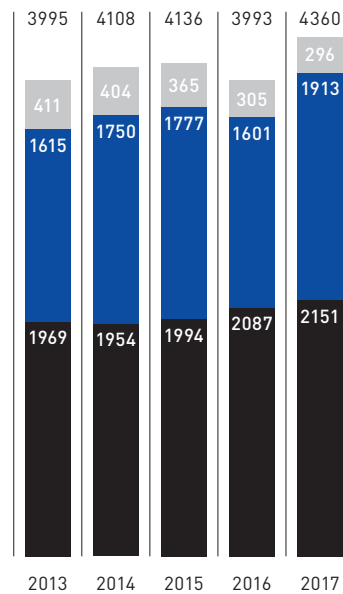


Bilanz per 31. Dezember 2017 in CHF Mio.

Aktiven



Passiven

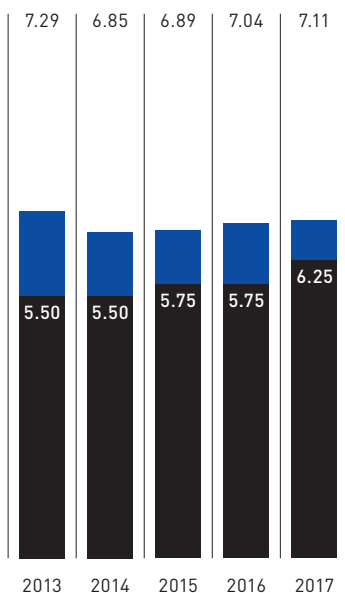


Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2017

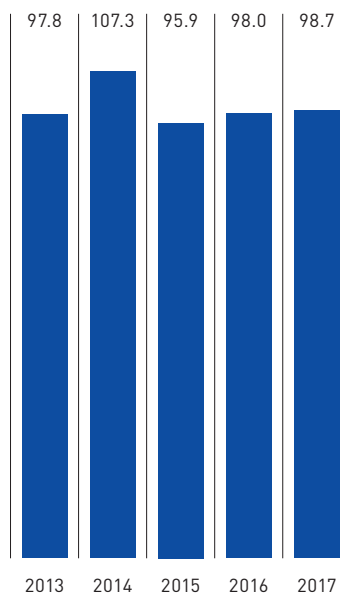
Kapitalmarkt (7 Obligationenanleihen über insgesamt nominal CHF 955 Mio.)	49.9%
Bankkredite kurzfristig variabel verzinst	29.0%
Festhypotheken	21.1%
Durchschnittlicher Zinssatz für Fremdkapital	1.53%
Durchschnittliche Laufzeit	49 Monate
Kurzfristig frei verfügbare Kredite («committed»)	CHF 544 Mio.
Verschuldungskapazität	CHF 1.35 Mia.
Eigenkapitalquote	49.3%
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	6.0%
Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital)	87.2%
Zinsdeckungsgrad	6.0
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungsliegenschaften	47.0%

Aktie

Reingewinn pro Aktie
exkl. Neubewertungseffekt
in CHF



Ausschüttungsquote
in % des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds
Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)



- Operativer EPS inkl. Ausschüttung in CHF
- Ausschüttung in CHF

Geschäftsfeld Immobilien

Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des Bestands an Wohn- und Geschäftsliegenschaften sichern eine langfristig stabile Wertschöpfung. Einzelne Immobilien oder ganze Immobilienportfolios werden gekauft, ertragsoptimiert und – je nach Zielsetzung und Marktlage – gehalten oder verkauft. Allreal verfügt über eine vor allem im Raum Zürich gut verankerte Liegenschaftenverwaltung, die einen substanziellen Teil des eigenen Portfolios bewirtschaftet. Darüber hinaus arbeitet Allreal mit lokal und regional tätigen Liegenschaftenverwaltungen zusammen.

Die Anlageliegenschaften von Allreal liegen mehrheitlich in den Wirtschaftszentren der Schweiz, insbesondere im Grossraum Zürich. Das Segment Wohnen soll mindestens 20 Prozent des Totals der Mieterträge ausmachen.

Allreal verfügt derzeit über das drittgrösste Immobilienportfolio der kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften.

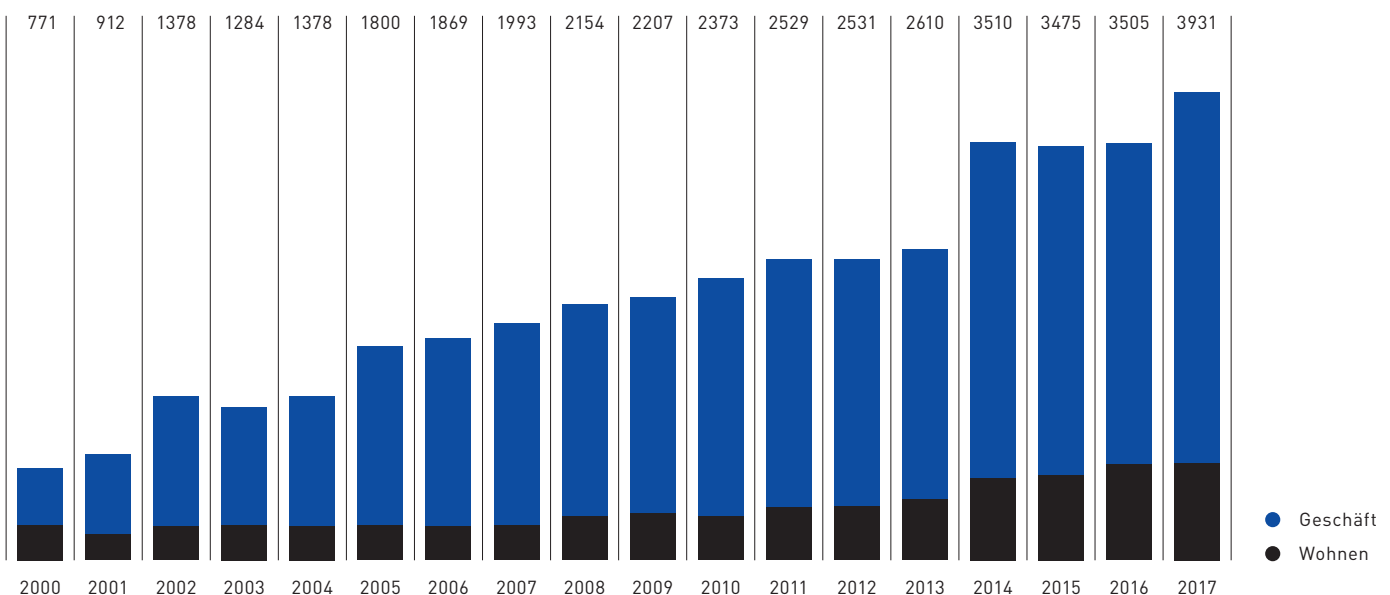
63 Renditeliegenschaften

20 Wohnliegenschaften mit insgesamt 1372 Mietwohnungen	Marktwert CHF 818.4 Mio.
43 Geschäftliegenschaften mit einer Nutzfläche von 611 008 m ²	Marktwert CHF 3 112.8 Mio.
Kumulierte Leerstandsquote	2.6%
Nettorendite	4.3%

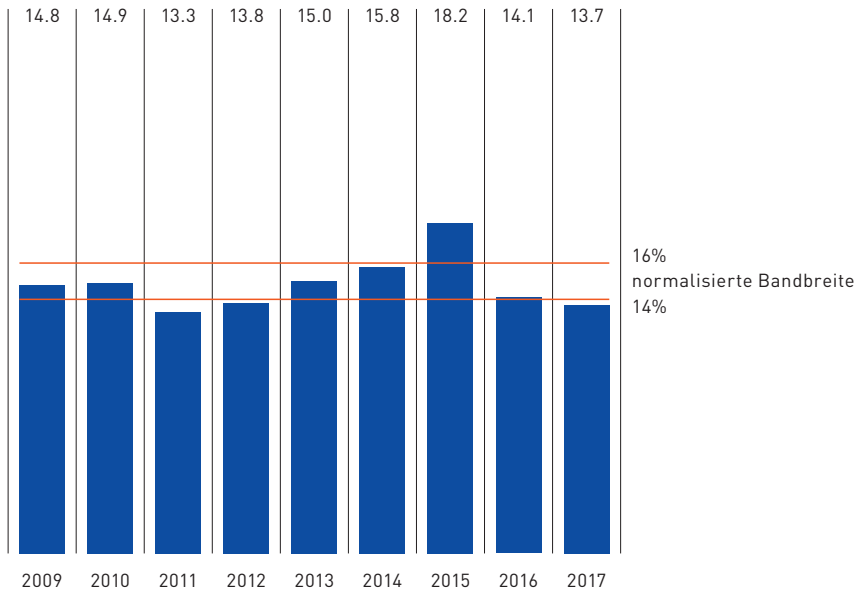
Kennzahlen

Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 3.9 Milliarden

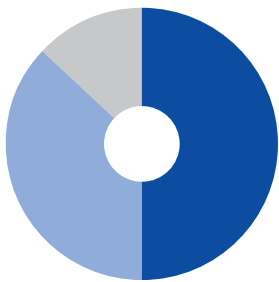
CHF Mio.



Liegenschaftenaufwand Renditeliegenschaften
in % des Mietertrags

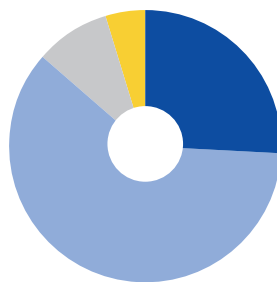


Regionale Verteilung
Wohn- und Geschäftliegenschaften
in % des Marktwerts
per 31. Dezember 2017



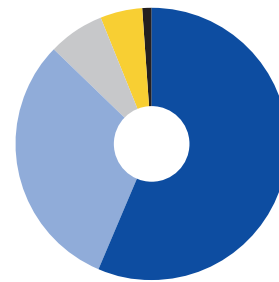
● Stadt Zürich 50.1%
● Übriger Kanton Zürich 37.1%
● Übrige Regionen 12.8%

Regionale Verteilung
Wohnliegenschaften
in % des Marktwerts
per 31. Dezember 2017



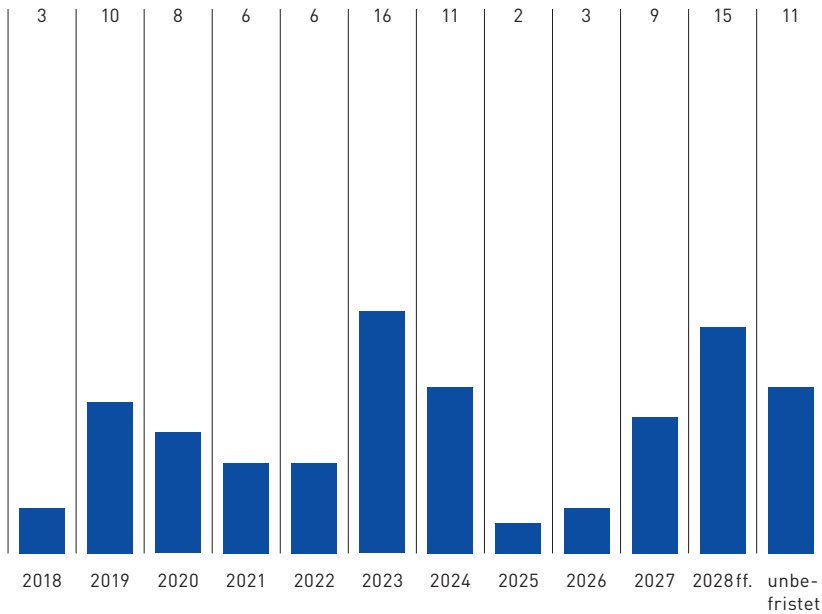
● Stadt Zürich 25.9%
● Übriger Kanton Zürich 60.5%
● Basel 9.0%
● Genf und Waadt 4.6%

Regionale Verteilung
Geschäftliegenschaften
in % des Marktwerts
per 31. Dezember 2017

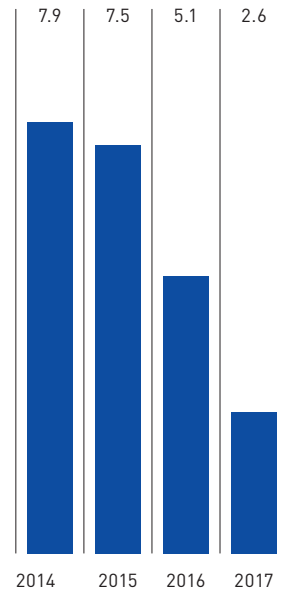


● Stadt Zürich 56.5%
● Übriger Kanton Zürich 30.9%
● Genf und Waadt 6.7%
● Basel 4.9%
● Zug 1.0%

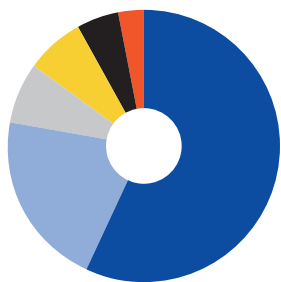
Vertragsende Mietverträge
in % des Soll-Mietertrags Geschäftsliegenschaften (gerundet)



Kumulierte Leerstandsquote
in % des Soll-Mietertrags per 31.12.



Nutzungsmix Renditeliegenschaften
in % des Mietertrags 2017 (gerundet)



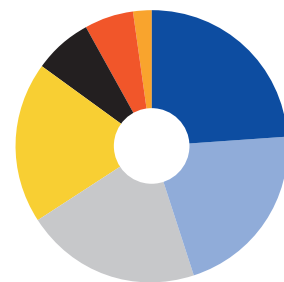
- Büro/Dienstleistung 57%
- Wohnen 21%
- Gewerbe/Lager 7%
- Parking 7%
- Verkauf 5%
- Übrige 3%

Mieter Geschäftsliegenschaften
in % des Mietertrags 2017 (gerundet)



- Kanton Zürich 17%
- Allianz und MAN 14%
- IBM und UPC 12%
- Sechst- bis zehntgrösster Mieter 13%
- Übrige 44%

Mieter Geschäftsliegenschaften
nach Branchen
in % des Mietertrags 2017 (gerundet)



- Handel/Gewerbe 24%
- Banken/Versicherungen 21%
- Dienstleistung/Beratung 21%
- Öffentliche Hand 19%
- Wohnen 7%
- Informatik 6%
- Gastronomie und Übrige 2%

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erbringt Dienstleistungen in der Projektentwicklung und in der Realisation von Liegenschaften. Das Angebot umfasst sämtliche Leistungen, die die Entwicklung, Planung und Realisation von Neubauten, Umbauten oder Renovationen mit marktgerechter Rendite und optimaler Wertschöpfung ermöglichen. Diese Dienstleistungen erbringt das Geschäftsfeld Generalunternehmung für Dritte, auf eigene Rechnung (Weiterverkauf) oder auf Rechnung des Geschäftsfelds Immobilien.

Mit Standorten in Bern, Cham, St. Gallen und Zürich gehört das Geschäftsfeld Generalunternehmung zu den grössten Anbietern in der Deutschschweiz.

Die Generalunternehmung ist ISO 2000-zertifiziert und verfügt über ein umfassendes Qualitätsmanagement.

Projektentwicklung

Entwicklung ökonomisch überzeugender und ökologisch ausgewogener Lösungen für bestehende oder neu zu erstellende Liegenschaften, für Areale oder ganze Gebiete.

Die Sparte Projektentwicklung bietet das gesamte Leistungsspektrum aus einer Hand: von der Idee über die Marktanalyse und Planung langfristig rentabler Lösungen bis zum baureifen Projekt mit marktgerechter Rendite und Wertschöpfung.

Das potenzielle Auftragsvolumen der bearbeiteten Projekte beläuft sich auf mehrere hundert Millionen.

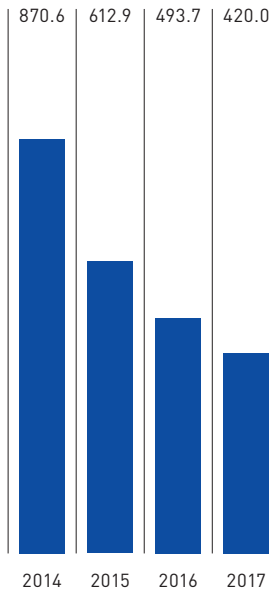
Realisation

Leistungsfähiger General- und Totalunternehmer mit eigener Kalkulationsabteilung, Terminplanung und Devisierung. Planung und Realisation von Neubauten, Umbauten, Sanierungen und Renovationsprojekten in der geforderten Qualität unter Einhaltung von Kosten und Terminen.

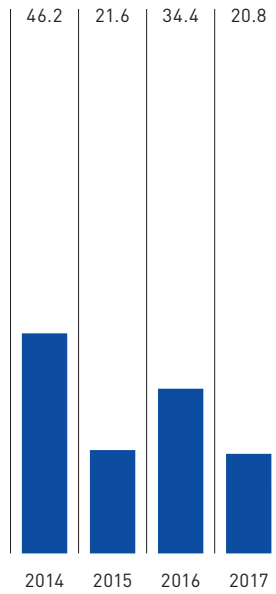
Der am 31. Dezember 2017 vorhandene Arbeitsvorrat von rund CHF 710 Millionen ermöglicht die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während rund 18 Monaten.

Kennzahlen

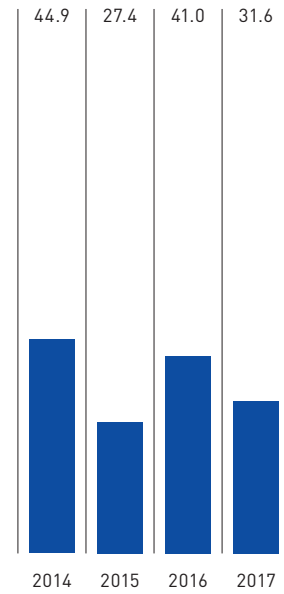
Abgewickeltes Projektvolumen in CHF Mio.



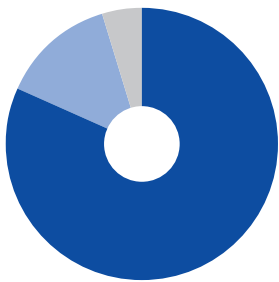
EBIT Generalunternehmung in CHF Mio.



EBIT-Marge Generalunternehmung in %

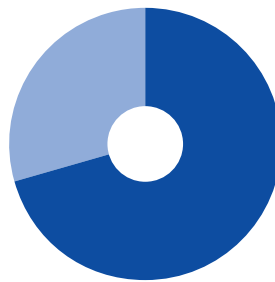


Projekte für Dritte/Eigenprojekte in Prozent des abgewickelten Projektvolumens 2017



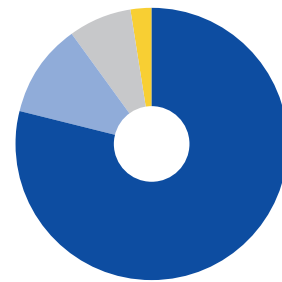
● Projekte für Dritte	81.7%
● Eigenprojekte für Portfolio	13.5%
● Eigenprojekte für Verkauf	4.8%

Anteile Neubau/RU in Prozent des abgewickelten Projektvolumens 2017



● Neubau	70.7%
● Renovation und Umbau	29.3%

Regionale Verteilung in Prozent des abgewickelten Projektvolumens 2017



● Zürich	79.0%
● Bern	11.2%
● Cham	7.3%
● St.Gallen	2.5%

Entwicklungsliegenschaften

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio. per 31.12.17	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio.	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	12004	nein	19.3	80.0	in Planung	offen
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46419	nein	35.4	175.0	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	30278	ja	16.0	100.0	in Planung	offen
Winterthur	Florenstrasse	2016	11582	nein	2.4	55.0	in Planung	offen
Zufikon	Alter Züriweg	2017	3806	nein	5.3	17.0	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					78.3	427.0		
Angefangene Bauten								
Basel	Kirschblütenweg	2011	3948	nein	13.8	16.0	in Ausführung	2018
Bülach	Solistrasse	2011	18586	ja	16.1	55.0	in Ausführung	2018
Total angefangene Bauten					29.9	71.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Zürich	Guggach	2016			8.3			
Total fertiggestellte Liegenschaften					8.3			
Total Entwicklungsliegenschaften					116.5	498.0		

Ergänzende Informationen

Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie ab 3. Juli 2018	CHF 1
Valorenummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN. S

		2017	2016	2015	2014	2013
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	797.1	797.1	797.1	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	50.0	50.0	100.0	100.0	86.1
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	134.8	134.8	134.8	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 942 821	15 942 821	15 942 821	15 942 821	15 941 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	29 528	12 000	33 220	1 568	33 237
Ausstehende Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 913 293	15 930 821	15 909 601	15 941 253	15 908 592
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	Anzahl	15 928 874	15 928 818	15 907 369	15 929 684	15 912 684
Börsenkurs Höchst	CHF	187.80	152.10	149.20	138.20	141.60
Börsenkurs Tiefst	CHF	146.80	128.20	126.60	120.20	120.80
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	164.80	151.30	133.60	137.10	123.50
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	2 622.5	2 410.3	2 125.5	2 185.5	1 964.7
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	25 766	13 386	14 224	11 432	14 928

Bewertung

Investiertes Kapital	CHF Mio.	4 040.4	3 652.9	3 729.5	3 672.6	3 603.2
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	3 846.7	3 691.2	3 701.1	3 637.9	3 520.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.3	4.9	4.8	4.9	5.2
Durchschnittlicher Bestand an Anlageliegenschaften	CHF Mio.	3 765.6	3 549.9	3 519.4	3 479.7	3 302.4
Zinsdeckungsfaktor		6.0	4.8	4.3	4.8	5.8
Ausschüttungsquote ¹	%	98.7	98.0	95.9	107.3	97.8
Gesamtperformance der Aktie	%	12.7	17.5	1.5	15.5	-8.6
Absolute Performance der Aktie	%	8.9	13.2	-2.6	11.0	-12.5
Gewinnrendite	%	4.9	7.2	5.7	4.8	6.2
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E-Ratio)		20.3	13.9	17.4	20.9	16.1
Verhältnis Börsen-/Buchwert		121.9	115.5	106.6	111.8	99.8
Free Float	%	89.4	65.0	65.0	65.0	65.0

¹ in % gemessen am Unternehmensergebnis des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)

Anlageliegenschaften

Renditeliegenschaften

		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	%	2.1	4.7	1.3	1.6	2.0	1.8	1.6	2.4
Mietertrag	CHF Mio.	8.1	7.3	20.5	20.4	5.0	5.0	33.6	32.7
Liegenschaftenerfolg	CHF Mio.	6.6	6.4	16.6	17.9	4.1	4.1	27.3	28.4
Bruttorendite	%	3.9	4.2	4.1	4.4	4.7	4.9	4.2	4.4
Nettorendite	%	3.2	3.7	3.4	3.9	3.9	4.0	3.4	3.9
Anschaffungswert	CHF Mio.	143.8	143.0	331.1	331.1	84.3	84.3	559.2	558.4
Marktwert	CHF Mio.	212.0	204.6	495.4	494.4	110.9	106.8	818.4	805.8
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	35.3	34.1	49.5	49.4	27.7	26.7	40.9	40.3
Marktwertveränderung	CHF Mio.	6.8	22.3	1.1	31.7	4.1	5.2	12.0	59.2

Geschäftsliegenschaften

Anzahl		19	18	16	14	8	7	43	39
Nutzfläche	'000 m ²	317	304	226	200	68	52	611	556
Leerstandsquote	%	1.2	4.4	4.6	8.0	6.2	6.3	2.8	5.7
Mietertrag	CHF Mio.	85.5	83.2	43.9	42.0	16.2	15.4	145.6	140.6
Liegenschaftenerfolg	CHF Mio.	76.7	71.4	36.1	36.0	14.5	13.1	127.3	120.5
Bruttorendite	%	5.2	5.2	5.5	5.3	5.3	5.3	5.3	5.3
Nettorendite	%	4.6	4.5	4.5	4.5	4.8	4.5	4.6	4.5
Anschaffungswert	CHF Mio.	1 642.4	1 569.6	986.8	798.5	419.7	303.3	3 048.9	2 671.4
Marktwert	CHF Mio.	1 758.8	1 629.5	961.0	784.1	393.0	285.6	3 112.8	2 699.2
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	92.6	90.5	60.1	56.0	49.1	40.8	72.4	69.2
Marktwertveränderung	CHF Mio.	34.0	32.9	-20.7	-7.7	-8.9	-6.1	4.4	19.1

Anlageliegenschaften im Bau

		Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Anzahl		0	1	1	1	-	-	1	2
Grundstücksfläche	'000 m ²	0	11	11	11	-	-	11	22
Anschaffungswert	CHF Mio.	0.0	42.3	27.2	11.9	-	-	27.2	54.2
Marktwert	CHF Mio.	0.0	59.6	25.4	9.9	-	-	25.4	69.5
Marktwertveränderung	CHF Mio.	5.3	8.6	0.1	-1.9	-	-	5.4	6.7
Investitionsvolumen	CHF Mio.	0.0	74.5	38.5	38.5	-	-	38.5	113.0

Kontakte und Termine

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

Thomas Wapp
Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung
T 044 319 14 88
thomas.wapp@allreal.ch

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

Berichterstattung durch Finanzanalysten

Die Allreal-Gruppe wird unter anderem durch folgende Banken bewertet und analysiert:

Zürcher Kantonalbank
Ken Kagerer
Research, IR2
Postfach
8010 Zürich
T 044 292 40 13
ken.kagerer@zkb.ch

Bank Vontobel AG
Stefan Schürmann
Equity Analyst
Dreikönigstrasse 37
8022 Zürich
T 058 283 77 25
stefan.schuermann@vontobel.ch

Termine

Halbjahresabschluss 2018	28. August 2018
Jahresabschluss 2018	27. Februar 2019
Generalversammlung 2019	12. April 2019
Halbjahresabschluss 2019	27. August 2019

www.allreal.ch

Allreal-Gruppe
Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich
T 044 319 11 11
www.allreal.ch

schafft Werte