

Halbjahresbericht 2016

allreal

holding

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2016 bzw. 30.06.2016*	1. Halbjahr 2015 bzw. 31.12.2015*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	348.9	395.5	-11.8
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	110.4	103.7	+6.5
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	69.8	67.2	+3.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	100.1	93.2	+7.4
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	61.4	59.1	+3.9
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	181.4	14.0	-
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	7.1	6.9	+0.2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.6	6.4	+0.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	49.9	48.2	+1.7
Net Gearing ³ am Stichtag	%	80.4	88.0	-7.6
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.14	2.15	-0.01
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	61	52	+9
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	260.2	303.8	-14.4
Erfolg aus Generalunternehmung ⁴	CHF Mio.	49.8	36.1	+38.0
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	48.8	16.6	+32.2
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	286	312	-26
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.38	4.22	+3.8
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.85	3.71	+3.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	130.90	132.95	-1.5
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	123.20	125.35	-1.7
Börsenkurs am Stichtag	CHF	135.00	133.60	+1.0
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁶	CHF Mio.	2 151.2	2 125.5	+1.2
Enterprise Value (EV) ⁷	CHF Mio.	3 730.7	3 879.7	-3.8

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2016 bzw. 31.12.2015.

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 Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

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

⁷ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2016 bzw. 30.06.2016*	1. Halbjahr 2015 bzw. 31.12.2015	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften	Anzahl	20	19	+1
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	39	43	-4
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	3 418.6	3 475.3	-1.6
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	86.5	88.5	-2.3
Leerstandsquote ²	%	6.2	7.6	-1.4
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-11.5	-15.9	-27.7
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	13.3	18.0	-4.7
Bruttorendite ³	%	5.2	5.2	-
Nettorendite ⁴	%	4.3	4.2	+0.1
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	2	2	-
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	45.8	49.9	-8.2
Investitionsvolumen	CHF Mio.	111.0	96.0	+15.6
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	64.0	71.4	-10.4
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	559.0	637.0	-12.2
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	69.3	171.4	-59.6
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	283.0	268.0	+5.6
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	28.2	52.7	-46.5

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2016 bzw. 31.12.2015.

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

3 Halbjahresbericht

Finanzbericht

8 Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

28 Informationen zum Liegenschaftenportfolio

35 EPRA-Kennzahlen

38 Ergänzende Informationen

40 Organisation und Termine

Starkes Halbjahresergebnis 2016

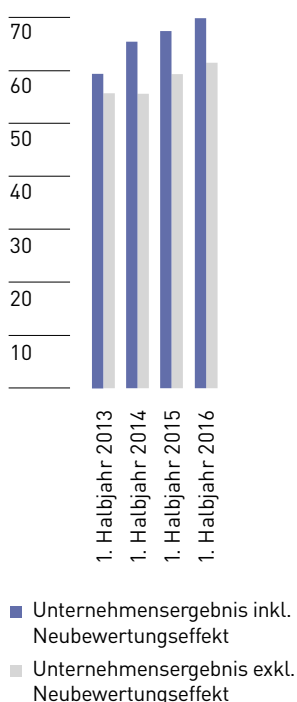
- **Überzeugendes operatives Liegenschaftenergebnis**
- **Fortgesetzte und anhaltende Reduktion der Leerstandsquote**
- **Erfreuliches Ergebnis der Generalunternehmung dank Verkaufsgewinnen und konstanter Profitabilität im Drittgeschäft**
- **Bestätigung der Erwartungen für das gesamte Geschäftsjahr 2016**

In einem zunehmend anspruchsvollen Marktumfeld vermochte sich Allreal erneut ausgesprochen erfolgreich zu behaupten. Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf CHF 69.8 Millionen. Es lag damit 3.9 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2015: CHF 67.2 Mio.). Das erfreuliche Resultat ist einerseits geprägt vom guten Liegenschaftenergebnis des Geschäftsfelds Immobilien, andererseits von den Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und einem ansprechenden Resultat im Drittgeschäft im Geschäftsfeld Generalunternehmung.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften führte zu einer mit dem Vorjahr vergleichbaren positiven Wertveränderung um insgesamt CHF 10.3 Millionen. Bereinigt um die positive Wertkorrektur, ergibt sich ein leicht über dem bereits sehr guten Vorjahreswert liegendes operatives Unternehmensergebnis von CHF 61.4 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 59.1 Mio.).

Die im ersten Halbjahr 2016 mit der Vermietung und Verwaltung von Liegenschaften und der Tätigkeit als Generalunternehmer erzielte Gesamtleistung belief sich auf CHF 348.9 Millionen. Sie lag damit erwartungsgemäss 11.8 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2015: CHF 395.5 Mio.). Der tiefere Umsatz ist in erster Linie auf den Rückgang des von der Generalunternehmung abgewickelten Projektvolumens zurückzuführen.

Unternehmensergebnis
CHF Mio.



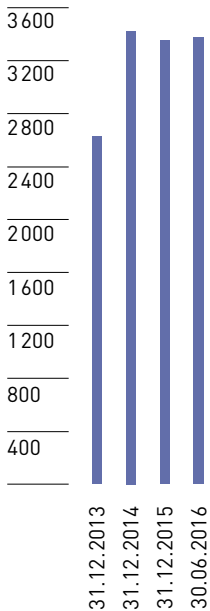
Am Stichtag beschäftigte Allreal in Bern, Cham, St. Gallen und Zürich 308 Mitarbeitende (31.12.2015: 337 Mitarbeitende). Die Abnahme des Personalbestands im Geschäftsfeld Generalunternehmung widerspiegelt die konsequente Ausrichtung auf Projekte mit kalkulierbaren Risiken und intakten Gewinnmöglichkeiten und das daraus resultierende tiefere Projektvolumen.

Geschäftsfeld Immobilien

Die im zweiten Halbjahr 2015 und in der Berichtsperiode getätigten Verkäufe von Renditeliegenschaften bewirkten gegenüber der Vergleichsperiode einen geringfügigen Rückgang der Mieterträge um 2.3 Prozent auf CHF 86.5 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 88.5 Mio.). Im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2015 verzeichneten die Mieterträge aufgrund der tieferen Leerstandsquote trotz kleinerem Bestand an Renditeliegenschaften dennoch einen Anstieg.

Dank zahlreicher Erfolge bei der Erst- und Wiedervermietung sowohl von Wohn- als auch von Geschäftsliegenschaften verzeichnete die kumulierte Leerstandsquote einen Rückgang um 1.4 Prozentpunkte auf 6.2 Prozent des Soll-Mietertrags (1. Halbjahr 2015: 7.6%). Aufgrund positiv verlaufender Verhandlungen mit verschiedenen Mietinteressenten ist ein weiterer Rückgang der Leerstandsquote im zweiten Halbjahr 2016 absehbar. Dies nicht zuletzt dank einem nach dem Bilanzstichtag abgeschlossenen Mietvertrag für das Bürogebäude Boulevard Lilienthal 2–8 mit einer Nutzfläche von 13 400 Quadratmetern in Opfikon ZH, das damit voll vermietet ist.

Renditeliegenschaften CHF Mio.



Der Liegenschaftenaufwand belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf CHF 11.5 Millionen, was – gemessen am Gesamtmietertag – einer Aufwandquote von 13.3 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2015: CHF 15.9 Mio. / 18.0%). Damit liegt der Wert deutlich unter der normalisierten Bandbreite von 15 bis 17 Prozent; er wird sich in der zweiten Jahreshälfte 2016 jedoch an die Untergrenze von 15 Prozent annähern.

Die mit der sinkenden Leerstandsquote einhergehende Reduktion der Ertragsausfälle und der tiefere Liegenschaftenaufwand resultierten in einer Nettorendite von guten 4.3 Prozent.

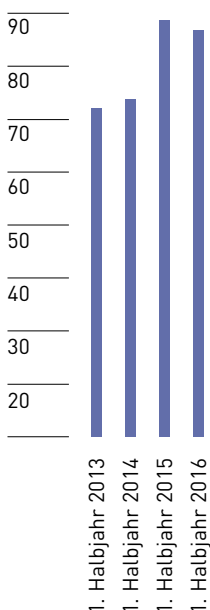
Mit der Verwaltung, Bewirtschaftung und Vermarktung von Liegenschaften für Dritte erzielte Hammer Retex in der Berichtsperiode einen Umsatz von CHF 2.2 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 3.2 Mio.). Der Umsatzrückgang ist primär dem höheren Anteil von gruppeneigenen Mandaten geschuldet.

Mit CHF 77.0 Millionen lag das vom Geschäftsfeld Immobilien im ersten Halbjahr 2016 erzielte Betriebsergebnis exklusive Neubewertung 12.8 Prozent unter dem von ausserordentlichen Verkaufsgewinnen geprägten Resultat der Vorjahresperiode (1. Halbjahr 2015: CHF 88.3 Mio.).

Das Portfolio der Renditeliegenschaften verzeichnete im ersten Halbjahr 2016 einen Zu- und vier Abgänge.

Beim Zugang handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus aus eigener Entwicklung und Realisation an der Schiffbaustrasse in Zürich-West, bei dem zum Zeitpunkt der Fertigstellung im Juni 2016 alle Wohnungen und ein ansehnlicher Teil der Geschäftsflächen bereits vermietet waren.

Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften CHF Mio.



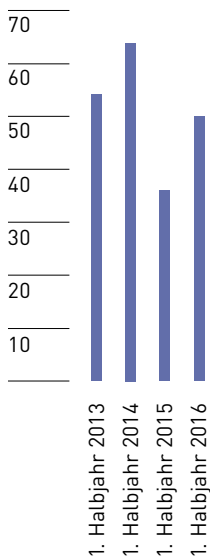
In der Berichtsperiode erfolgten der Verkauf von drei Geschäftsliegenschaften in Zürich und Dietlikon mit einer Nutzfläche von insgesamt gegen 15 000 Quadratmetern an einen institutionellen Investor sowie die Veräusserung eines im Baurecht gehaltenen Bürogebäudes in Zürich Aussersihl. Der mit den Verkäufen erzielte Gewinn betrug CHF 5.6 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 18.4 Mio.) und lag damit 6.0 Prozent über dem summierten Bilanzwert der vier veräusserten Liegenschaften.

Per 30. Juni 2016 umfasste das Portfolio der Renditeliegenschaften 20 Wohn- und 39 Geschäftsliegenschaften.

Nach dem Zugang einer geplanten Wohnüberbauung in Bülach ZH und dem Abgang des Wohn- und Geschäftshauses an der Schiffbaustrasse in Zürich-West – beide durch Umklassierung – umfasste das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau zwei Projekte mit einem summierten Marktwert per Stichtag von CHF 45.8 Millionen, einem geschätzten Investitionsvolumen von 111.0 Millionen und einem jährlichen Sollmietertrag von CHF 6.7 Millionen.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften durch den externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2016 resultierte in einer insgesamt positiven Wertkorrektur vor Steuern von CHF 10.3 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 10.5 Mio.). Davon entfielen auf die Renditeliegenschaften CHF 3.8 Millionen und auf die Anlageliegenschaften im Bau CHF 6.5 Millionen.

**Erfolg aus
Generalunternehmung**
CHF Mio.



Die in der Berichtsperiode getätigten Verkäufe und Umklassierungen und die positive Wertveränderung ergaben einen Gesamtwert des Portfolios per Stichtag von CHF 3.42 Milliarden (31.12.2015: CHF 3.53 Mia.).

Der Anteil des Geschäftsfelds Immobilien am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag in der Berichtsperiode bei 70.8 Prozent (1. Halbjahr 2015: 94.2%).

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Der mit Entwicklung und Realisation von Projekten für Dritte, dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und aktivierten Leistungen für Eigenprojekte erzielte Erfolg aus Generalunternehmung belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf CHF 49.8 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 36.1 Mio.).

Zum 38 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs liegenden Resultat wesentlich beigetragen haben die Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften von CHF 22.1 Millionen, wovon über 80 Prozent auf die Eigentumsübertragungen von 90 Wohneinheiten beim Projekt Guggach in Zürich Unterstrass entfallen.

Mit CHF 24.4 Millionen lag der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung – die Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte – bei einer erfreulich stabilen Bruttomarge von 11.3 Prozent (1. Halbjahr 2015: 11.6%) auf Vorjahresniveau.

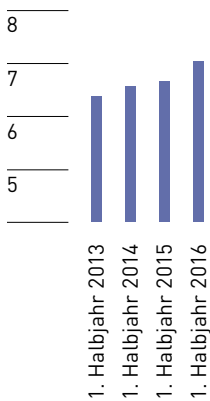
Die im ersten Halbjahr 2016 angefallenen Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und ein tieferer Betriebsaufwand führten zu einem markant über Vorjahr liegenden Betriebsergebnis (EBIT) des Geschäftsfelds Generalunternehmung von CHF 24.3 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 6.0 Mio.).

In Bülach-Nord plant Allreal auf einer Fläche von über 55 000 Quadratmetern die Realisation eines mehrheitlich für Wohnen genutzten Quartiers mit insgesamt rund 420 Miet- und 70 Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das Investitionsvolumen des Projekts aus eigener Entwicklung beläuft sich auf über CHF 306 Millionen. In der Berichtsperiode übergab die Projektentwicklung das erste von insgesamt acht Teilprojekten an die Realisation. Die bis 2018 für das eigene Portfolio zu erstellende Wohnsiedlung umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 76 Mietwohnungen. Ein Grossteil der weiteren Projekte soll an einen bereits bestimmten Investor verkauft werden.

Bis zur Baureife weiterentwickelt und an die Realisation übergeben wurde im ersten Halbjahr 2016 auch die Entwicklungsliegenschaft am Kirschblütenweg in Basel. Sämtliche zwölf Wohneinheiten mit Bezugstermin 2018 sind bereits verkauft.

Das von der Sparte Realisation im ersten Halbjahr 2016 abgewickelte Projektvolumen belief sich auf CHF 260.2 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 303.8 Mio.). Der im Vergleich zur Vorjahresperiode tiefere Wert widerspiegelt die konsequente Ausrichtung auf die Realisation von Projekten mit kalkulierbaren Risiken und guten Gewinnaussichten.

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt
in Prozent



Der Anteil des für Dritte abgewickelten Projektvolumens lag bei CHF 215.5 Millionen, jener der Entwicklungsprojekte für den Verkauf an Dritte bei CHF 17.8 Millionen und jener für Eigenprojekte für das eigene Portfolio bei CHF 26.9 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 224 Mio./CHF 36 Mio./CHF 44 Mio.).

Vom gesamten Projektvolumen entfielen auf Neubauprojekte 69.2 Prozent und auf Renovations- und Umbauprojekte 30.8 Prozent (1. Halbjahr 2015: 76.4%/23.6%). Der am Stichtag gesicherte Arbeitsvorrat von CHF 714 Millionen garantiert die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während mehr als zwölf Monaten.

Mit einem Absatz von 49 Einheiten gestaltete sich der Verkauf von Entwicklungsliegenschaften erfreulich. Der im ersten Halbjahr 2016 erzielte Verkaufsgewinn von CHF 22.1 Millionen resultiert zu einem grossen Teil aus dem Projekt Guggach in Zürich Unterstrass. Zum guten Absatz beigetragen haben auch die Projekte Kirschblütenweg in Basel, Pfreundmatt in Mettmenstetten und Cholplatz in Bülach. Nach dem in der Berichtsperiode erfolgten Verkauf der letzten Eigentumswohnung bei dem damit abgeschlossenen Projekt Holengass in Meilen standen per Stichtag in 6 Projekten insgesamt 38 Einheiten zum Verkauf, 14 davon bezugsbereit.

Der Anteil des Geschäftsfelds Generalunternehmung am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag im ersten Halbjahr 2016 bei 29.2 Prozent (1. Halbjahr 2015: 5.8%).

Trotz Belastung durch Negativzinsen vorteilhafte Finanzierung

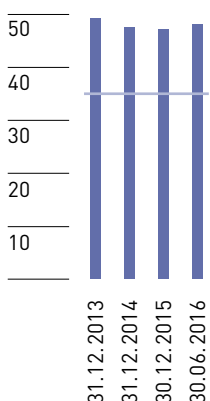
Aufgrund des massiven Mittelzuflusses aus dem Verkauf von Entwicklungs- und Renditeliegenschaften erfuhren die Finanzschulden eine Reduktion um CHF 170 Millionen auf per Stichtag 1.61 Milliarden (31.12.2015: CHF 1.78 Mia.).

In der Berichtsperiode erfolgte die Ablösung einer 2.50%-Obligationenanleihe über CHF 150 Millionen durch eine 0.625%-Obligationenanleihe über den gleichen Betrag mit einer Laufzeit bis 2024. Die Negativzinsen bei den Zinssatzswaps führten im ersten Halbjahr 2016 zu einem leicht höheren Finanzaufwand. Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital betrug am Stichtag 2.14 Prozent bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 61 Monaten (31.12.2015: 2.15%/52 Monate).

Per 30. Juni 2016 beliefen sich die frei verfügbaren Kreditlimiten auf CHF 643 Millionen, und die Verschuldungskapazität lag bei CHF 1.4 Milliarden. Damit bleibt das Unternehmen vorteilhaft finanziert und in der Lage, sich ergebende Opportunitäten rasch zu nutzen.

Die Eigenkapitalquote lag am Stichtag bei 49.8 Prozent und das Net Gearing bei 80.4 Prozent (31.12.2015: 48.2%/88.0%). Die Eigenkapitalrendite exklusive Neubewertungseffekt stieg in der Berichtsperiode um 0.2 Prozentpunkte auf 6.6 Prozent.

Eigenkapitalquote
in Prozent



Minimum

Ausblick

Über mehr als eine Dekade verzeichnete der Immobilienmarkt ein kontinuierliches Wachstum. Die Unsicherheit über den weiteren Konjunkturverlauf und über die Entwicklung der gesetzlichen und politischen Rahmenbedingungen, verbunden mit einem regional sich abzeichnenden Überangebot sowohl beim Wohnraum als auch bei den Geschäftsflächen, wird jedoch zwangsläufig in ein zunehmend anspruchsvolleres Marktumfeld münden.

Dank der Kombination eines ertragsstabilen Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers kann diese Entwicklung für Allreal auch mit Chancen verbunden sein. Das Unternehmen blickt deshalb durchaus zuversichtlich und mit Optimismus in die Zukunft.

Potenzial sieht Allreal insbesondere bei der Entwicklung und Realisation von Wohn- und Geschäftsliegenschaften für das eigene Portfolio und beim gewinnbringenden Verkauf an Dritte. Die bereits in Angriff genommenen oder in der Entwicklung schon weit fortgeschrittenen Eigenprojekte ermöglichen ein Portfoliowachstum in den kommenden Jahren von insgesamt über CHF 200 Millionen.

Parallel zur stärkeren Gewichtung und Dynamisierung der Projektentwicklung wird Allreal einerseits die Massnahmen zum weiteren Abbau der Leerstandsquote und andererseits die Anstrengungen zur Steigerung der Effizienz sowie zur Sicherung von Qualität und Profitabilität weiterhin konsequent umsetzen.

Für das zweite Halbjahr 2016 erwartet das Unternehmen einen stabilen Geschäftsverlauf und rechnet deshalb für das gesamte Geschäftsjahr 2016 weiterhin mit einem operativen Unternehmensergebnis, das in etwa jenem des Vorjahrs entsprechen dürfte.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken den Aktionären für ihr Vertrauen und den Mitarbeitenden für ihre Leistungsbereitschaft, sind doch beides unabdingbare Voraussetzungen sowohl für das starke Halbjahresresultat 2016 als auch für die optimistische Einschätzung der Zukunftsaussichten.



Bruno Bettoni
Präsident des Verwaltungsrats



Roger Herzog
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015 reviewed
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	86.5	88.5
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3	2.2	3.2
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	4	215.5	223.7
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	4	170.3	31.9
Diverse Erträge	4	0.2	0.1
Betrieblicher Ertrag		474.7	347.4
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	5	-11.5	-15.9
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	4	-191.1	-197.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	4	-148.2	-28.3
Direkter betrieblicher Aufwand		-350.8	-241.9
Personalaufwand		-25.1	-28.8
Übriger Betriebsaufwand		-7.1	-7.1
Betriebsaufwand		-32.2	-35.9
Aktivierete Eigenleistungen	4	3.1	6.4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	5.6	18.4
Höherbewertung Renditeliegenschaften		21.6	35.5
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-17.8	-33.5
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		6.5	8.5
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	10.3	10.5
EBITDA		110.7	104.9
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.3	-0.2
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.0	-1.0
Betriebsergebnis (EBIT)		110.4	103.7
Finanzertrag		0.9	0.9
Finanzaufwand	8	-22.5	-18.8
Unternehmensergebnis vor Steuern		88.8	85.8
Steueraufwand		-19.0	-18.6
Unternehmensergebnis		69.8	67.2
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Bewertung Finanzinstrumente		-2.5	-7.2
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		0.5	1.6
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Personalvorsorge		-13.5	1.5
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge		3.0	-0.3
Sonstiges Ergebnis		-12.5	-4.4
Gesamtergebnis		57.3	62.8
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	9	4.38	4.22
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	9	4.39	4.23

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2016	31.12.2015 geprüft
Renditeliegenschaften	10	3 418.6	3 475.3
Anlageliegenschaften im Bau	10	45.8	49.9
Übrige Sachanlagen		1.4	1.6
Finanzanlagen		139.7	143.4
Latente Steuerguthaben		41.5	42.2
Anlagevermögen		3 647.0	3 712.4
Entwicklungsliegenschaften	11	161.5	295.5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		87.6	96.4
Übrige Forderungen		11.5	8.3
Liquide Mittel		27.7	23.4
Umlaufvermögen		288.3	423.6
Aktiven		3 935.3	4 136.0
Aktienkapital	12	797.1	797.1
Kapitalreserven		141.1	232.7
Eigene Aktien	12	-0.8	-4.4
Gewinnreserven		1 026.0	968.7
Konzerneigenkapital		1 963.4	1 994.1
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	13	922.2	774.1
Rückstellungen für latente Steuern		164.1	163.4
Langfristige Rückstellungen		2.7	3.0
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		18.4	4.2
Derivative Finanzinstrumente		76.6	71.8
Langfristiges Fremdkapital		1 184.0	1 016.5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		66.4	62.7
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		8.9	24.1
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		0.0	9.1
Derivative Finanzinstrumente		1.8	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		21.4	21.9
Kurzfristige Rückstellungen		4.4	4.1
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	13	685.0	1 003.5
Kurzfristiges Fremdkapital		787.9	1 125.4
Fremdkapital		1 971.9	2 141.9
Passiven		3 935.3	4 136.0

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2015	797.1	320.2	-0.1	-50.6	85.1	802.3	1 954.0
Unternehmensergebnis						67.2	67.2
Bewertung Finanzinstrumente				-5.6			-5.6
Veränderung Personalvorsorge						1.2	1.2
Gesamtergebnis				-5.6		68.4	62.8
Kauf eigene Aktien			-17.1				-17.1
Verkauf eigene Aktien			9.8			-0.1	9.7
Auszahlung an Aktionäre		-87.5					-87.5
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					19.3	-19.3	0.0
Stand 30. Juni 2015 (reviewed)	797.1	232.7	-7.3	-56.2	104.4	851.3	1 922.0
Unternehmensergebnis						54.7	54.7
Bewertung Finanzinstrumente				6.8			6.8
Veränderung Personalvorsorge						7.7	7.7
Gesamtergebnis				6.8		62.4	69.2
Kauf eigene Aktien			-10.5				-10.5
Verkauf eigene Aktien			13.3				13.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					12.0	-12.0	0.0
Stand 31. Dezember 2015 (geprüft)	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

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015 reviewed
Unternehmensergebnis vor Steuern		88.8	85.8
Nettofinanzaufwand		21.6	17.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	-10.3	-10.5
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.3	0.2
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.0	1.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	-5.6	-18.4
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-2.1	-4.7
Aktienbasierte Vergütungen		0.1	0.1
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen		0.6	0.8
Übrige Positionen		0.4	1.1
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		134.5	-0.1
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.8	-3.5
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		-3.2	2.8
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		-0.3	0.2
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.8	-3.2
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		-15.2	5.4
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-0.5	-23.3
Bezahlte Finanzkosten		-22.1	-20.0
Erhaltene Finanzerlöse		0.9	0.9
Bezahlte Steuern		-19.1	-18.5
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		181.4	14.0
Investitionen Renditeliegenschaften	10	-7.0	-12.7
Devestitionen Renditeliegenschaften	6	98.8	88.2
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	10	-13.6	-6.0
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen		0.1	-0.3
Devestitionen übrige Sachanlagen		0.0	0.0
Zunahme Finanzanlagen		-2.6	-11.3
Abnahme Finanzanlagen		5.8	4.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		81.5	62.1
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		65.0	95.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-235.0	-311.9
Emission Obligationenanleihen		149.4	221.1
Rückzahlung Obligationenanleihe		-150.0	0.0
Kauf eigene Aktien		-7.9	-17.1
Verkauf eigene Aktien		11.5	9.8
Auszahlung an Aktionäre		-91.6	-87.5
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-258.6	-90.6
Veränderung liquide Mittel		4.3	-14.5
Liquide Mittel am 1. Januar		23.4	31.9
Liquide Mittel am 30. Juni		27.7	17.4

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2016

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	88.7	386.0	474.7	0.0	474.7
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.5	2.8	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-11.5	-339.3	-350.8	0.0	-350.8
Betriebsaufwand	-3.3	-28.0	-31.3	-0.9	-32.2
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	3.1	3.1	0.0	3.1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5.6	0.0	5.6	0.0	5.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	10.3	0.0	10.3	0.0	10.3
EBITDA	87.3	24.6	111.9	-1.2	110.7
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.3	-0.3	0.0	-0.3
Betriebsergebnis (EBIT)	87.3	24.3	111.6	-1.2	110.4
Nettofinanzaufwand	-20.8	-0.8	-21.6	0.0	-21.6
Finanzertrag	0.9	0.0	0.9	0.0	0.9
Finanzaufwand	-21.7	-0.8	-22.5	0.0	-22.5
Steueraufwand	-13.5	-5.1	-18.6	-0.4	-19.0
Unternehmensergebnis	53.0	18.4	71.4	-1.6	69.8
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	77.0	24.6	101.6	-1.2	100.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	77.0	24.3	101.3	-1.2	100.1
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	44.6	18.4	63.0	-1.6	61.4
Operative Marge in Prozent ¹	93.0	48.8	76.4	0.0	75.5
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	88.7	0.0	88.7	0.0	88.7
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	215.5	215.5	0.0	215.5
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	44.7	44.7	0.0	44.7
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	88.7	260.2	348.9	0.0	348.9
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-26.9	-26.9	0.0	-26.9
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	88.7	233.3	322.0	0.0	322.0
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	152.5	152.5	0.0	152.5
Diverse Erträge	0.0	0.2	0.2	0.0	0.2
Betrieblicher Ertrag	88.7	386.0	474.7	0.0	474.7
Bilanz per 30.06.2016					
Anlagevermögen	3 641.6	5.4	3 647.0	0.0	3 647.0
Umlaufvermögen	18.6	268.5	287.1	1.2	288.3
Total Aktiven	3 660.2	273.9	3 934.1	1.2	3 935.3
Rückstellungen	0.0	25.5	25.5	0.0	25.5
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	92.5	82.6	175.1	0.0	175.1
Finanzverbindlichkeiten	1 551.1	56.1	1 607.2	0.0	1 607.2
Steuerverbindlichkeiten	164.1	0.0	164.1	0.0	164.1
Total Fremdkapital	1 807.7	164.2	1 971.9	0.0	1 971.9
Total zugeordnetes Eigenkapital²	1 852.5	109.7	1 962.2	1.2	1 963.4
Investitionen in Anlagevermögen	20.6	0.1	20.7	0.0	20.7

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

² Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet

Die Allreal-Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig. Eine geografische Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2015

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	91.7	255.7	347.4	0.0	347.4
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.4	2.7	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-15.9	-226.0	-241.9	0.0	-241.9
Betriebsaufwand	-3.1	-32.0	-35.1	-0.8	-35.9
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	6.4	6.4	0.0	6.4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	18.4	0.0	18.4	0.0	18.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	10.5	0.0	10.5	0.0	10.5
EBITDA	99.2	6.8	106.0	-1.1	104.9
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.4	-0.8	-1.2	0.0	-1.2
Betriebsergebnis (EBIT)	98.8	6.0	104.8	-1.1	103.7
Finanzertrag	0.9	0.0	0.9	0.0	0.9
Finanzaufwand	-17.8	-1.0	-18.8	0.0	-18.8
Steueraufwand	-16.6	-1.5	-18.1	-0.5	-18.6
Unternehmensergebnis	65.3	3.5	68.8	-1.6	67.2
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	88.7	6.8	95.5	-1.1	94.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	88.3	6.0	94.3	-1.1	93.2
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	57.2	3.5	60.7	-1.6	59.1
Operative Marge in Prozent ¹	93.7	16.6	72.4	-	71.5
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	91.7	0.0	91.7	0.0	91.7
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	223.7	223.7	0.0	223.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	80.1	80.1	0.0	80.1
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	91.7	303.8	395.5	0.0	395.5
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-44.3	-44.3	0.0	-44.3
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	91.7	259.5	351.2	0.0	351.2
abzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	-3.9	-3.9	0.0	-3.9
Diverse Erträge	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1
Betrieblicher Ertrag	91.7	255.7	347.4	0.0	347.4
Bilanz per 31.12.2015					
Anlagevermögen	3 709.9	2.5	3 712.4	0.0	2 712.4
Umlaufvermögen	8.2	411.8	420.0	3.6	423.6
Total Aktiven	3 718.1	414.3	4 132.4	3.6	4 136.0
Rückstellungen	0.0	11.3	11.3	0.0	11.3
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	88.9	91.6	180.5	0.0	180.5
Finanzverbindlichkeiten	1 638.7	138.9	1 777.6	0.0	1 777.6
Steuerverbindlichkeiten	164.6	6.8	171.4	1.1	172.5
Total Fremdkapital	1 892.2	248.6	2 140.8	1.1	2 141.9
Total zugeordnetes Eigenkapital²	1 825.9	165.7	1 991.6	2.5	1 994.1
Investitionen in Anlagevermögen	18.8	0.3	19.1	0.0	19.1

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

² Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet

Die Allreal-Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig. Eine geografische Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

Ausgewählte Anmerkungen

1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2016 wurde in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 zur Zwischenberichterstattung erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange. Es gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2015. Der Konsolidierungskreis verringerte sich in der Berichtsperiode infolge der Fusion der Gesellschaft Hammertor AG in die Hammer Retex AG. Die beschriebenen Gesellschaften wurden zu 100% direkt oder indirekt durch die Allreal Holding AG gehalten, sodass sich keine finanziellen Effekte für die konsolidierte Halbjahresrechnung 2016 ergaben.

Seit 1. Januar 2016 kommen folgende neue oder geänderte IFRS-Standards und -Interpretationen erstmals für die Konzernrechnung zur Anwendung:

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
IAS 1 (Amendment)	Disclosure Initiative	1. Januar 2016	2016
IAS 16 (Amendment)	Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation	1. Januar 2016	2016
IAS 27 (Amendment)	Equity Method in Separate Financial Statement	1. Januar 2016	2016
IAS 38 (Amendment)	Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation	1. Januar 2016	2016
IFRS 11 (Amendment)	Accounting for Acquisitions of Interests in other entities	1. Januar 2016	2016
IFRS 10/IAS 28 (Amendment)	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture	1. Januar 2016	2016
Improvements to IFRSs (Dec 2012–2014)	Cycle	1. Juli 2014/ 1. Januar 2016	2015/2016

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

Einzelne Geschäftstätigkeiten der Allreal-Gruppe unterliegen – bezogen auf den Jahresverlauf – Schwankungen, insbesondere im Geschäftsfeld Generalunternehmung; so zum Beispiel die Planung und Ausführung von Bauvorhaben oder der Verkauf von Entwicklungsliegenschaften. Im ersten Halbjahr 2016 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2016 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 16. August 2016 genehmigt.

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	16.0	15.6
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	70.5	72.9
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	86.5	88.5

Der Ertrag aus Vermietung von Anlageliegenschaften hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2.3% auf CHF 86.5 Mio. reduziert, was im Wesentlichen auf den Verkauf von vier Renditeliegenschaften zurückzuführen ist.

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2016 gesamt-haft 6.2% des Soll-Mietertrags (1. Halbjahr 2015: 7.6%), aufgeteilt auf die Geschäftsliegenschaften mit 7.0% und die Wohnliegenschaften mit 2.7% (1. Halbjahr 2015: 8.0% und 6.1%).

3 Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Ertrag aus Verwaltung und Bewirtschaftung	2.0	2.6
Ertrag aus Verkauf und Vermittlung	0.2	0.6
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	2.2	3.2

4 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	215.5	223.7
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-191.1	-197.7
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	24.4	26.0
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	170.3	31.9
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-148.2	-28.3
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	22.1	3.6
Aktivierete Eigenleistungen	3.1	6.4
Diverse Erträge	0.2	0.1
Erfolg aus Generalunternehmung	49.8	36.1

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren von CHF 17.3 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 8.0 Mio. zusammen (1. Halbjahr 2015: CHF 18.7 Mio. und CHF 6.9 Mio.). Demgegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminde- rungen von CHF -0.9 Mio. (1. Halbjahr 2015: CHF 0.4 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2016 wurden bei den Projekten Holengass Meilen (CHF 2.8 Mio.), Lerchenbergstrasse Erlenbach (CHF 10.9 Mio.), Cholplatz Bülach (CHF 9.4 Mio.), Guggach Zürich (CHF 112.2 Mio.), Pfruendmatt Mettmenssetten (CHF 27.4 Mio.) und Escherhof Wallisellen (CHF 3.0 Mio.) Einheiten zu Eigentum an Dritte übertragen, woraus Verkaufsgewinne von CHF 21.1 Mio. resultierten. Ergänzend wurde aus den Entwicklungsreserven das Grundstück Guntenbachstrasse Volketswil (CHF 4.6 Mio.) verkauft.

5 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.9	-0.9
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftliegenschaften	-3.5	-3.0
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-1.0	-1.0
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftliegenschaften	-6.1	-11.0
Liegenschaftenaufwand	-11.5	-15.9

6 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Verkaufserlös	100.4	88.5
Transaktionskosten aus Verkauf	-1.6	-0.3
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahrs	-93.2	-69.8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5.6	18.4

Per 1. März 2016 wurden die Geschäftliegenschaften Lagerstrasse 41/45 in Zürich (Soll-Mietertrag CHF 2.6 Mio. pro Jahr), Max Högger-Strasse 2 in Zürich (Soll-Mietertrag CHF 1.5 Mio. pro Jahr) und Alte Dübendorferstrasse 17 in Dietlikon (Soll-Mietertrag CHF 1.2 Mio. pro Jahr) verkauft. Per 1. April 2016 veräusserte Allreal die im Baurecht gehaltene Geschäftliegenschaft Badenerstrasse 141 (Soll-Mietertrag CHF 0.9 Mio. pro Jahr). Nach Abzug der Transaktionskosten resultierte bei Verkaufspreisen von CHF 100.4 Mio. ein Gesamterfolg von CHF 5.6 Mio.

In der Vorjahresperiode wurden zwei Liegenschaften mit einem Verkaufserfolg von CHF 18.4 Mio. veräussert.

7 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2014
Höherbewertung Renditeliegenschaften	21.6	35.5
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	6.5	8.5
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-17.8	-33.5
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	10.3	10.5

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 11.4 Mio. Wohnliegenschaften und für CHF 10.2 Mio. Geschäftliegenschaften (1. Halbjahr 2015: CHF 29.3 Mio. bzw. CHF 6.2 Mio.). Bei der Tieferbewertung von Renditeliegenschaften entfallen CHF 17.8 Mio. auf Geschäftliegenschaften (1. Halbjahr 2015: CHF -32.6 Mio.).

Die durchschnittlichen Diskontierungssätze betragen per 30. Juni 2016 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 4.71% (31.12. 2015: 4.73%). Die durchschnittlichen Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2016 betragen 4.22% (31.12. 2015: 4.51%).

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

8 Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-3.3	-4.6
Aufwand für Derivate	-14.6	-10.1
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-5.0	-5.0
Aktiviert Bauzinsen	0.4	0.9
Finanzaufwand	-22.5	-18.8

Der Aufwand für Derivate setzt sich aus dem Zinsaufwand von CHF 10.5 Mio., dem ineffektiven Teil der Marktwertveränderung von CHF 2.8 Mio. aus Zinsswaps und CHF 1.3 Mio. für einen Zinsswap, der sich nicht mehr als Hedge Accounting qualifiziert, zusammen.

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 0.4 Mio. (1. Halbjahr 2015: CHF 0.9 Mio.) teilen sich auf in im Bau befindliche Entwicklungliegenschaften (CHF 0.2 Mio.) und in Anlageliegenschaften im Bau (CHF 0.2 Mio.) unter Verwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes von 1.90 bis 2.10% (1. Halbjahr 2015: 2.10 bis 2.30%).

9 Unternehmensergebnis/Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	15 910	15 941
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	25	-52
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	15 935	15 889
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in '000 Stück)	15 928	15 911
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	61.4	59.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	10.3	10.5
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-1.9	-2.4
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	69.8	67.2
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.38	4.22
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.86	3.71
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.39	4.23
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.87	3.72

Bedingt durch die aktienbasierten Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung, ergibt sich ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für die Berechnung der Verwässerung wurde das Unternehmensergebnis um die Einflüsse aus den aktienbasierten Vergütungen korrigiert. Dies führt zu einem verwässerten Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 69.9 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 61.5 Mio. Für diese Berechnung erhöht sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien von 15 928 240 auf 15 928 681.

	30.06.2016	31.12.2015
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am Bilanzstichtag	15 935	15 910
Konzerneigenkapital am Bilanzstichtag (CHF Mio.)	1 963.4	1 994.1
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	123.20	125.35
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 086.0	2 115.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	130.90	132.95

10 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2016	31.12.2015
Wohnliegenschaften	757.2	719.6
Geschäftliegenschaften	2 661.4	2 755.7
Renditeliegenschaften	3 418.6	3 475.3
Anlageliegenschaften im Bau	45.8	49.9
Anlageliegenschaften	3 464.4	3 525.2

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2016 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Wohn- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total Rendite- liegen- schaften	Anlage- liegen- schaften im Bau	Total Anlage- liegen- schaften
Stand 01.01.2016	719.6	2 755.7	3 475.3	49.9	3 525.2
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen	0.0	7.0	7.0	13.6	20.6
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2
Abgänge	0.0	-93.7	-93.7	0.0	-93.7
Umklassierungen	26.2	0.0	26.2	-24.4	1.8
Marktwertanpassungen	11.4	-7.6	3.8	6.5	10.3
Stand 30.06.2016	757.2	2 661.4	3 418.6	45.8	3 464.4
Davon verpfändet bzw. ein- geschränkt verfügbar	709.8	2 443.1	3 152.9	0.0	3 152.9

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen bei den Geschäftsliegenschaften das Escher-Wyss-Areal, Zürich (CHF 1.5 Mio.), Toni-Areal, Zürich (CHF 2.9 Mio.), Grüngasse 27-31/Badenerstrasse 119-133, Zürich (CHF 2.0 Mio.), sowie vier weitere Liegenschaften (CHF 0.6 Mio.).

Die Abgänge bei den Renditeliegenschaften betreffen die veräusserten Geschäftsliegenschaften Lagerstrasse 41/45 (CHF 48.8 Mio.) und Max Högger-Strasse 2 (CHF 19.6 Mio.), Badenerstrasse 141 in Zürich (CHF 8.6 Mio.) sowie Alte Dübendorferstrasse 17 in Dietlikon (CHF 16.7 Mio.).

Die Umklassierung von den Anlageliegenschaften im Bau zu den Renditeliegenschaften betrifft die per 1. Juni 2016 fertiggestellte Wohnliegenschaft Schiffbaustrasse 7, Zürich (CHF 26.2 Mio.). Von den Entwicklungsreserven wurde das Projekt Fangletenstrasse, Bülach (CHF 1.8 Mio.), infolge Baustart in die Anlageliegenschaften im Bau umklassiert.

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

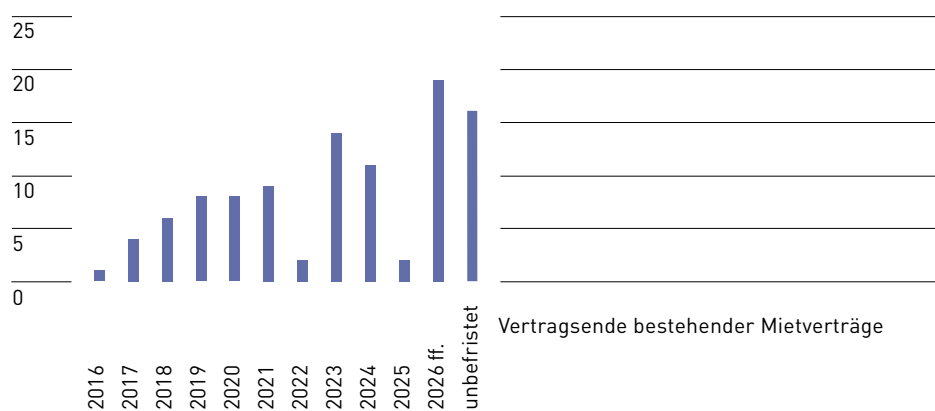
Vom Gesamtmieterttrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

	30.06.2016	31.12.2015
Kanton Zürich	18%	19%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft	8%	8%
MAN Diesel & Turbo Schweiz AG	7%	7%
IBM Schweiz AG	6%	6%
UPC Schweiz GmbH	5%	5%
Total	44%	45%

Im ersten Halbjahr 2016 entfallen auf die fünf grössten Mieter 44% des Mietertrags aus Geschäftsliegenschaften. Die zehn grössten Mieter generieren 59% der vereinnahmten Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften.

Bezogen auf den Gesamtmiettertrag aller Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) im ersten Halbjahr 2016, reduziert sich der Anteil der fünf grössten Mieter auf rund 36%.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften
in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio.



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 7.6 Jahre (31.12.2015: 7.8 Jahre).

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2016

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie	Marktwert CHF Mio. ¹	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ²	Soll- Mieterträge Fertig- stellung p. a. CHF Mio.	Erwartete Fertig- stellung
Bülach	Fangletenstrasse	2011	11 250	ja	ja	2.4	38.0	2.0	2018
Zürich	Schiffbauplatz	2002/2014	11 180	ja	ja	43.4	73.0	4.7	2017
Total Anlageliegenschaften im Bau						45.8	111.0	6.7	

¹ Gemäss Bewertung per 30.06.2016

² Gebäude- und Landkosten

Schiffbauplatz, Zürich

Neubau eines fünf- bis sechsgeschossigen Geschäftshauses im Minergie-Standard mit einer vermietbaren Nutzfläche von 13 100 Quadratmetern. Das Projekt umfasst 10 700 Quadratmeter Büroflächen im ersten bis fünften Obergeschoss, 1 800 Quadratmeter für Gastronomie und Gewerbe im Erdgeschoss, 600 Quadratmeter Lagerfläche sowie 36 Parkplätze in der Tiefgarage. Für die gesamte Bürofläche und einen Teil der Gewerbeflächen wurden Mietverträge mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im zweiten Halbjahr 2017 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.8% und 4.3% angewendet.

Die Liegenschaft befindet sich zu 100% im Alleineigentum von Allreal.

Fangletenstrasse, Bülach

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 76 Mietwohnungen im Minergie-Eco-Standard auf dem 11 250 Quadratmeter grossen Grundstück an der Fangletenstrasse in Bülach-Nord. Die vermietbare Fläche beläuft sich auf 7 387 Quadratmeter. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im Jahr 2018 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die erstmalige Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 4.5% und 4.0% angewendet.

Die per 30. Juni 2016 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften (CHF 3418.6 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 45.8 Mio.) qualifizieren als Fair Values der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen.

11 Entwicklungsliegenschaften

Buchwert in CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertiggestellte Liegenschaften	Total Entwicklungsliegenschaften
Stand 01.01.2016	71.4	171.4	52.7	295.5
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	4.9	11.0	0.1	16.0
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	1.1	19.3	1.7	22.1
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	-4.6	-139.4	-26.3	-170.3
Umklassierungen	-8.8	7.0	0.0	-1.8
Stand 30.06.2016	64.0	69.3	28.2	161.5

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2016

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	6 000	nein	3.7 ²	15.0	in Planung	offen
Bülach	Fangleten/Solistrasse	2011	44 084	ja	9.1 ³	269.0	in Planung	offen
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	35.2 ²	175.0	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	30 278	ja	16.0 ²	100.0	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					64.0	559.0		
Angefangene Bauten								
Basel	Kirschblütenweg	2011	3 948	nein	7.0	16.0	in Ausführung	2018
Mettmenstetten	Pfruendmatt	2012	6 989	nein	5.4	34.0	in Ausführung	2016
Steinen	Stauffacher	2012	3 100	nein	9.1	15.0	in Ausführung	2017
Zürich	Guggach	2011	20 045	nein	47.8	218.0	in Ausführung	2016
Total angefangene Bauten					69.3	283.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Bülach	Cholplatz	2014 ⁴			6.8			
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2014 ⁴			20.3			
Wallisellen	Escherhof	2013 ⁴			1.1			
Total fertiggestellte Liegenschaften					28.2			
Total Entwicklungsliegenschaften					161.5	842.0		

¹ Grundstücks- und Baukosten

² Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für das zu 100% im Eigentum von Allreal befindliche Grundstück und aufgelaufene Projektkosten Dritter

³ Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für geleistete Anzahlungen für Grundstücke und aufgelaufene Projektkosten Dritter (Eigentumsübertragung für Grundstücke ausstehend)

⁴ Fertigstellung

Kirschblütenweg, Basel

Neubau von 12 Reiheneinfamilienhäusern und 24 Einstellhallenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 1967 Quadratmetern. Es wird durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2017 fertiggestellt. Per 30. Juni 2016 waren alle Wohneinheiten verkauft, davon 0 eigentumsübertragen.

Pfruendmatt, Mettmenstetten ZH

Neubau von 35 Reiheneinfamilienhäusern und 72 Parkplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 5578 Quadratmetern. Das Projekt wird durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Herbst 2016 fertiggestellt. Per Juni 2016 waren von 35 Wohneinheiten 30 verkauft, davon 26 eigentumsübertragen. 5 Reiheneinfamilienhäuser standen noch zum Verkauf.

Stauffacher, Steinen SZ

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen und 30 Einstellhallenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 2249 Quadratmetern. Es wird durch die Hammer Retex AG ausgeführt und 2017 fertiggestellt. Per 30. Juni 2016 waren von 18 Wohneinheiten deren 11 verkauft, davon 0 eigentumsübertragen. 7 Wohnungen standen noch zum Verkauf.

Guggach, Zürich

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 197 Eigentumswohnungen und 219 Tiefgaragenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 25'919 Quadratmetern. Das Projekt wird durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt. Die erste Etappe wurde im vierten Quartal 2015 fertiggestellt und der Käuferschaft übergeben. Fertigstellung und Übergabe an die Käuferschaft der zweiten Etappe erfolgen 2016. Per 30. Juni 2016 waren von 197 Wohneinheiten deren 184 verkauft, davon 156 eigentumsübertragen. 13 Wohnungen standen noch zum Verkauf.

Cholplatz, Bülach ZH

Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 82 Eigentumswohnungen und 135 Tiefgaragenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 9'148 Quadratmetern. Das Projekt wurde durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2014 fertiggestellt. Per 30. Juni 2016 waren von 82 Wohneinheiten deren 75 verkauft, davon 73 eigentumsübertragen. 7 Wohnungen standen noch zum Verkauf.

Lerchenbergstrasse, Erlenbach ZH

Neubau von fünf Doppelseinfamilienhäusern und drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 39 Wohneinheiten und 93 Tiefgaragenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 7'730 Quadratmetern. Das Projekt wurde durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2014 fertiggestellt. Per Juni 2016 waren von 39 Wohneinheiten deren 33 verkauft, davon 31 eigentumsübertragen. 6 Wohnungen standen noch zum Verkauf.

Escherhof, Wallisellen ZH

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 122 Eigentumswohnungen, Gewerbe- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss und 116 Tiefgaragenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche von 14'510 Quadratmetern. Das Projekt wurde durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2013 fertiggestellt. Per Juni 2016 waren von 122 Wohneinheiten deren 122 verkauft, davon 121 eigentumsübertragen.

12 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 942 821 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. Jede Aktie verfügt über eine Stimme und berechtigt bei Eintragung ins Aktienregister zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Der Aktienbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
2015			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	1 568	15 941 253
Kauf eigene Aktien		205 499	
Verkauf eigene Aktien		-172 454	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 393	
Bestand am 31. Dezember	15 942 821	33 220	15 909 601
2016			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	33 220	15 909 601
Kauf eigene Aktien		59 058	
Verkauf eigene Aktien		-83 828	
Aktienbasierte Vergütungen		-621	
Bestand am 30. Juni	15 942 821	7 829	15 934 992

Am 30. Juni 2016 hielt Allreal 7829 eigene Aktien (31.12.2015: 33 220 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 134.15 (31.12.2015: CHF 134.38). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 15. April 2018 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Investitionsvorhaben oder für die Zwecke einer internationalen Platzierung von Aktien um maximal CHF 50.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 50 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten hat die Generalversammlung vom 31. März 2006 – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 125.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 2 500 000 Namenaktien à nominal CHF 50 geschaffen. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt. Dieses bedingte Kapital hat sich infolge Konversion von Wandelobligationen in Aktien in den Vorjahren um CHF 0.2 Mio. auf CHF 124.8 Mio. reduziert (Stand: 30. Juni 2016).

Die Allreal Holding AG verfügt des Weiteren unbefristet über ein bedingtes Kapital von CHF 10.0 Mio. (200 000 Namenaktien à nominal CHF 50) zwecks Ausgabe von Optionsrechten an die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Dieses bedingte Kapital ist nicht beansprucht.

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 15. April 2016 beschloss eine Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie, entsprechend einem Gesamtbetrag von CHF 91.6 Mio., in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

13 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2015	1 003.5	6.0	306.0	662.3	1 777.8
Per 30.06.2016	686.5	131.0	301.0	489.3	1 607.8
davon mit Tilgung/Rückzahlung	3.0	131.0	301.0	489.3	924.3
Tilgung p. a.	3.0	3.0	3.0	3.0	-

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

In der Berichtsperiode wurde am 12. Mai 2016 eine 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024 zu einem Emissionspreis von 100.000% (CHF 150.0 Mio.) liberiert. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 0.625% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 0.68% entspricht, abgegrenzt. Mit gleichem Datum wurde eine 2.50%-Obligationenanleihe (CHF 150 Mio.) zu 100% zurückbezahlt.

Per Bilanzstichtag sind die Obligationenanleihen und Festhypotheken wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	Nominal- betrag	Buchwert per 30.06.2016	Fair Value per 30.06.2016	Buchwert per 31.12.2015	Fair Value per 31.12.2015
2.00%-Obligationenanleihe 2013–23.09.2020	150.0	149.3	162.2	149.2	160.4
1.25%-Obligationenanleihe 2014–02.04.2019	125.0	124.8	129.1	124.7	129.0
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	100.0	100.5	108.6	100.5	103.4
0.75%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2021	120.0	120.4	123.5	120.5	122.3
0.625%-Obligationenanleihe 2016–10.05.2024	150.0	149.4	154.0	-	-
Festhypotheken	277.8	277.8	287.2	296.8	307.3

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.2 Mio. für die Amortisation von Emissionskosten der Anleihen aufgewendet (1. Halbjahr 2015: CHF 0.2 Mio.).

Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2015					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 005.0	6.0	306.0	460.8	1 777.8
Effekt aus Zinssatzswaps	-735.0	200.0	250.0	285.0	0.0
Total	270.0	206.0	556.0	745.8	1 777.8
Total in %	15.2	11.6	31.3	41.9	100.0
Per 30.06.2016					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	686.5	131.0	301.0	489.3	1 607.8
Effekt aus Zinssatzswaps	-635.0	150.0	200.0	285.0	0.0
Total	51.5	281.0	501.0	774.3	1 607.8
Total in %	3.2	17.5	31.2	48.1	100.0

Die zeitliche Klassierung der Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt bei der Zinsbindung aufgrund des effektiven Fälligkeitsdatums der unterliegenden festen Vorschüsse und Hypotheken beziehungsweise des Laufzeitendes der Obligationenanleihen. Bei der Berechnung der Kapital- und Zinsbindung wurden die Anleihen mit ihren ausstehenden Nominalwerten und den Zinscoupons berücksichtigt.

Per 30. Juni 2016 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 685.0 Mio. und Festhypotheken von CHF 277.8 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2016 beträgt 2.14% (31. Dezember 2015: 2.15%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2016 beträgt 61 Monate (31. Dezember 2015: 52 Monate).

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

14 Fair Value Finanzinstrumente

Die zum Fair Value bilanzierten Finanzinstrumente verteilen sich per Bilanzstichtag auf folgende Kategorien:

CHF Mio.	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Total
Per 31.12.2015				
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	-71.8	0.0	-71.8
Per 30.06.2016				
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	-78.4	0.0	-78.4

In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen, und es fanden keine Umklassierungen innerhalb der Kategorien statt.

15 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	30.06.2016	31.12.2015
Kaufverpflichtungen	35.0	35.0
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

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

Es bestehen keine Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 470.9 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2015: CHF 539.6 Mio.).

Per 30. Juni 2016 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen oder Delkredere bestehen.

16 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Generalunternehmung hat im ersten Halbjahr 2016 für mehrere Parteien des Aktionärsbindungsvertrags Bauprojekte für total CHF 7.0 Mio. zu marktüblichen Konditionen ausgeführt, was 3.2% des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung entspricht (1. Halbjahr 2015: CHF 14.8 Mio. / 6.6%).

17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 28. Juli 2016 wurden im Zusammenhang mit dem Projekt Fangleten-/Solisstrasse, Bülach ZH, 100% der Aktien der Bülachguss AG zu einem Kaufpreis von CHF 39.3 Mio. erworben. Zwischen dem 30. Juni 2016 und dem 16. August 2016 (Datum der Genehmigung des konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Informationen zum Liegenschaftensportfolio

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2016

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis ¹	Erwerb-jahr	Baujahr	Renova-tionen ²	Grund-stücks-fläche in m ²	Altlasten-verdachts-flächen-kataster	Minergie	Wohn-fläche in m ²
Stadt Zürich									
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE ⁷	2004	2014		2 651	nein	ja	6 087
Zürich	Heerenwiesen 23-41	ME ⁵	2003	1996		6 970	nein	nein	4 670
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		903	nein	nein	2 747
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47-53	AE	1993	2013		4 291	ja	ja	4 640
Zürich	Schiffbaustrasse 7 ⁶	AE	2010	2016		1 610	nein	ja	2 333
Zürich	Zollikerstrasse 185-187	AE	2008	1984		1 445	nein	nein	1 637
Total Stadt Zürich						17 870			22 114
Übriger Kanton Zürich									
Adliswil	Moosstrasse 1-13 / Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja	13 299
Bülach	Hohfuristrasse 7-11 / Unterweg 55-59 / Im Stumpen 2	AE	1999	1979	2013 GR	8 412	nein	nein	3 850
Fällanden	Unterdorfstrasse 2/4 / Unterdorfwäg 2-22	AE	2003	2008		23 691	nein	nein	14 903
Glattbrugg	Hohenstieglens-trasse 1-23, 2-16	AE	1999	1990		29 639	nein	nein	14 654
Kloten	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	nein	2 090
Oberglatt	Chlirietstrasse 6, 8, 10	AE	2003	1974	2006/2007 TR	2 028	nein	nein	2 479
Schlieren	Limmataustrasse 2-8 / Limmatstrasse 9-11 / Engstringermatte	AE	1999	1984		8 907	nein	nein	5 100
Schlieren	Schulstrasse 71-77 / Flöhrebenstrasse 6	StWE ⁷	2002	1988		2 543	nein	nein	3 332
Volketswil	Sunnebüelstrasse 1-17 / Ifangstrasse 12-20 / Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	nein	12 236
Wallisellen	Escherweg 2-6 / Favreweg 1-5 / Richtiarkade 13-15 / Richtiring 14-16	AE	2002	2014		8 242	nein	ja	13 856
Total Übriger Kanton Zürich						121 116			85 799
Übrige Regionen									
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989	2010 TR	6 260	nein	nein	4 015
Basel	Achilles Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969	2009 GR	2 420	nein	nein	5 954
Basel	Grosspeterstrasse 45 / St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	nein	3 022
Gland	Chemin du Molard 10 / Allée Leotherius 2 / Allée Louis Cristin 1	AE	2011	2014		1 173	nein	ja	4 981
Total Übrige Regionen						11 920			17 972
Total Wohnliegenschaften						150 906			125 885

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ Kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2016

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2016 (nominelle Zinssätze)

⁵ 60% Miteigentum Allreal

⁶ Mieterträge ab 01.06.2016

⁷ Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	≥5-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m²	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2016	Leerstand in %³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %⁴
0	17	27	6	1	51	0	2.6	13.8	3.90/3.40
5	7	15	17	4	48	1 799	1.4	0.6	4.20/3.70
4	36	0	0	0	40	212	0.8	1.1	4.00/3.50
0	0	14	21	5	40	0	1.5	1.3	4.10/3.60
0	3	16	3	1	23	1 002	0.8	-	4.10/3.60
2	2	4	4	2	14	165	0.6	0.4	3.60/3.10
11	65	76	51	13	216	3 178	7.8	6.2	
0	27	62	38	10	137	350	3.7	0.3	4.00/3.50
0	9	16	18	6	49	50	1.0	2.4	4.30/3.80
0	20	41	56	22	139	2 392	4.0	2.4	4.40/3.90
18	30	71	41	0	160	659	3.1	1.2	4.20/3.70
0	4	0	10	4	18	200	0.5	0.0	4.40/3.90
0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.1	4.40/3.90
0	18	24	12	0	54	286	0.9	1.4	4.30/3.80
0	0	24	16	0	40	354	0.8	1.7	4.20/3.70
0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.8	4.40/3.90
1	18	75	22	2	118	1 208	4.0	3.6	4.30/3.80
19	143	378	273	84	897	5 618	20.9	1.7	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	3.1	4.30/3.80
28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	0.5	4.40/3.90
5	19	11	8	0	43	47	0.9	3.1	4.40/3.90
1	21	29	9	5	65	0	1.6	6.3	4.40/3.90
34	71	88	61	5	259	1 577	5.1	3.3	
64	279	542	385	102	1 372	10 373	33.8	2.7	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2016

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Stadt Zürich						
Zürich	Bändliweg 21	AE	2005	1995		9 254
Zürich	Bellerivestrasse 30	AE	2004	1986		2 316
Zürich	Bellerivestrasse 36	AE	2004	1974	2009/2010 TR	10 494
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99 / Therese Giehse-Strasse 1	AE	2005	2001		11 712
Zürich	Birmensdorferstrasse 108 / Weststrasse 75	AE	2000	1983	2007/2008 GR	1 254
Zürich	Brandschenkestrasse 38/40	AE	2001	1992	2013 TR	1 402
Zürich	Förrlibuckstrasse 109 (Toni-Areal)	AE	2007	1977/2014		24 477
Zürich	Grüngasse 27-31 / Badenerstrasse 119-133	AE	2002	1925	2006/2007 TR	7 870
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) ⁵	AE	2002	1945/2010	2015 TR	40 350
Zürich	Herostrasse 12	AE	2010	2014		4 027
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006/2012 GR	2 894
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976	2014/2015 GR	3 101
Zürich	Kreuzstrasse 5	BR	2004	2006		3 333
Zürich	Renggerstrasse 3	AE	1999	1966	2001 TR	1 389
Zürich	Vulkanstrasse 106	AE	2002	2005		12 295
Zürich	Weststrasse 74	AE	1996	1995		1 482
Zürich	Zollikerstrasse 183	AE	2008	1984	2007 TR	3 371
Zürich	Zollstrasse / Josefstrasse 23-29 / Klingenstrasse 4	AE	1993/2006	1997		4 201
Total Stadt Zürich						145 222

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ Kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2016

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2016 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bewertung per 30.06.2016 gemäss IFRS 13

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2016	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	7.0	0.0	5.00/4.50
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.5	96.7	5.00/4.50
nein	nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.7	0.4	4.70/4.20
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	7.0	3.8	4.70/4.20
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	2.4	5.00/4.50
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	2.1	24.8	4.50/4.00
ja	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	21.0	3.3	4.40/4.00
ja	nein	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.3	7.1	4.88/4.38
ja	nein	50 432	32.3	0.0	0.0	67.7	10.3	0.4	-/-
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.6	38.8	5.20/4.70
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.3	0.0	5.00/4.50
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	1.1	5.30/4.80
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	4.50/4.00
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.1	4.90/4.40
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.5	0.1	4.90/4.40
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.9	23.1	4.40/3.90
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.3	0.0	4.70/4.20
nein	nein	10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	4.1	2.7	4.70/4.20
		303 806	66.2	5.2	9.7	18.9	87.8	5.5	

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Übriger Kanton Zürich						
Bassersdorf	Grindelstrasse 3/5	AE	2008	1988	2001 TR	6 004
Dübendorf	Sonnentalstrasse 8	AE	2015	1974	2006 TR	16 621
Glattbrugg	Thurgauerstrasse 111	AE	1997	1969	1995 TR	4 086
Kloten	Schaffhauserstrasse 115/121	AE	2001	1992		4 000
Opfikon	Boulevard Lilienthal 2-8	AE	2007	2014		5 167
Opfikon	Lindbergh-Allee 1 ⁵	AE	1987	2007		5 241
Schlieren	Bernstrasse 55	AE	2003	2003		7 089
Schlieren	Zürcherstrasse 104	AE	2002	1988	2012 GR	4 724
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993		4 667
Wallisellen	Bürogebäude Allianz ⁶	AE	2002	2013		13 078
Wallisellen	Bürogebäude UPC Cablecom ⁷	AE	2002	2014		16 875
Winterthur	Schützenstrasse 2 / Zürcherstrasse 12/14 ⁸	AE	2002	1928/53/86		18 386
Total Übriger Kanton Zürich						105 938
Übrige Regionen						
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960
Basel	Missionsstrasse 60-62a	AE	1999	1972	2014 GR	1 811
Basel	Missionsstrasse 64-64a	AE	2007	1972	2014 GR	1 658
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	2012/2013 TR	718
Basel	Viaduktstrasse 40-44 / Binningerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Le Grand- Saconnex	Route François-Peyrot 10-14	AE	2011	2004		8 442
Petit-Lancy	Chemin des Olliquettes 4 / Chemin du Gué 99	AE	2008	2010		1 417
Total Übrige Regionen						37 460
Total Geschäftsliegenschaften						288 620

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ Kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2016

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2016 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

⁷ Bürogebäude UPC Schweiz mit Verkaufsflächen und Randparzellen

⁸ Drei Liegenschaften

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2016	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	12 586	55.9	0.0	0.0	44.1	1.8	28.7	5.60/5.10
nein	nein	26 006	25.9	1.5	0.5	72.1	2.5	0.0	4.90/4.40
nein	nein	7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	1.8	20.9	5.60/5.10
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	0.9	1.4	5.40/4.90
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	3.8	39.7	5.10/4.60
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.4	0.0	5.00/4.50
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.0	8.0	5.10/4.60
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	5.40/4.90
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	1.7	44.8	6.00/5.50
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.5	3.3	5.10/4.60
nein	ja	25 525	77.8	16.1	0.0	6.1	9.7	5.7	5.00/4.50
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.3	13.1	5.20/4.70
		200 097	68.8	8.9	0.1	22.1	48.4	10.0	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.8	13.4	5.00/4.50
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.3	5.00/4.50
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	0.1	5.00/4.50
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	3.4	4.90/4.40
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.4	1.1	4.90/4.40
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.2	18.0	4.90/4.40
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.2	0.0	4.80/4.30
		52 445	71.1	10.1	3.3	15.6	16.9	6.3	
		556 348	67.6	7.0	5.6	19.7	153.1	7.0	

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen

Kennzahlen EPRA

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Gewinn gemäss IFRS-Erfolgsrechnung	69.8	67.2
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-10.3	-10.5
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-5.6	-18.4
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-22.1	-3.6
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	8.6	5.6
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	3.2	-
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	1.9	2.4
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
EPRA-Gewinn	45.5	42.7
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 934 992	15 911 213
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	2.86	2.68

EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	1 963.4	1 994.1
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0.1	0.1
Verwässertes Eigenkapital (NAV) nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	1 963.5	1 994.2
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	46.4	35.0
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	78.4	71.8
Latente Steuern	145.9	147.2
Goodwill aus latenten Steuern	-	-
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 234.2	2 248.2
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 935 433	15 909 656
EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	140.20	141.31

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	30.06.2016	31.12.2015
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 234.2	2 248.2
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-78.4	-71.8
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-36.9	-32.1
Latente Steuern	-152.6	-150.7
EPRA NNNAV	1 966.3	1 993.0
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 935 433	15 909 656
EPRA NNNAV pro Aktie in CHF	123.39	125.27

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	30.06.2016	31.12.2015
Anlageliegenschaften im Eigentum	3 464.4	3 525.2
Anlageliegenschaften in Joint Ventures / Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	161.5	295.5
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-207.3	-345.4
Marktwert Renditeliegenschaften	3 418.6	3 475.3
Annualisierter Ist-Mietertrag	171.4	177.4
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-25.7	-30.2
Annualisierter Nettomietertrag	145.7	147.2
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	2.6	2.6
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	148.3	149.8
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.3%	4.2%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.3%	4.3%

EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	30.06.2016	31.12.2015
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	11.5	13.1
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	188.1	193.1
EPRA-Leerstandsquote	6.1%	6.8%

EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss IFRS-Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	11.5	15.9
Personalaufwand	2.3	2.0
Übriger Betriebsaufwand	3.8	3.5
EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)	17.6	21.4
Direkte Leerstandskosten	1.3	1.4
EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)	16.3	20.0
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	86.5	88.5
EPRA-Ertrag aus Vermietung	86.5	88.5
EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	20.3%	24.2%
EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	18.8%	22.6%

EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Zukäufe	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	13.6	6.0
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	7.0	12.7
Aktivierete Bauzinsen	0.2	0.1
EPRA-wertvermehrnde Investitionen	20.8	18.8

Ergänzende Informationen

Angaben zu den Anlageliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2016*	2015*	2016*	2015*	2016*	2015*	2016*	2015*
Wohnliegenschaften								
Anzahl	6	5	10	10	4	4	20	19
Wohnfläche '000 m ²	22	20	86	86	18	18	126	124
Leerstandsquote ¹ %	6.2	16.4	1.7	3.0	1.9	5.0	2.7	6.1
Mietertrag CHF Mio.	3.3	2.9	10.2	10.3	2.5	2.4	16.0	15.6
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	2.9	2.6	9.2	9.0	2.0	2.1	14.1	13.7
Bruttorendite %	4.2	3.9	4.4	4.7	4.9	5.0	4.4	4.6
Nettorendite ³ %	3.7	3.5	4.0	4.1	3.9	4.3	3.9	4.0
Anschaffungswert CHF Mio.	142.2	120.4	331.1	331.1	84.2	84.3	557.5	535.8
Marktwert CHF Mio.	193.0	155.3	462.6	462.7	101.6	101.6	757.2	719.6
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	32.2	31.3	46.3	46.3	25.4	25.4	37.9	37.9
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	11.4	3.9	0.0	20.8	0.0	3.7	11.4	28.4
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	18	21	14	15	7	7	39	43
Nutzfläche '000 m ²	304	319	200	203	52	52	556	574
Leerstandsquote ¹ %	5.5	7.4	10.0	11.2	6.3	2.2	7.0	8.0
Mietertrag CHF Mio.	41.8	43.3	21.0	20.6	7.7	9.0	70.5	72.9
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	36.4	33.1	18.0	17.8	6.5	8.0	60.9	58.9
Bruttorendite %	5.2	5.2	5.3	5.3	5.2	5.6	5.2	5.3
Nettorendite ³ %	4.5	4.0	4.5	4.6	4.5	5.0	4.5	4.3
Anschaffungswert CHF Mio.	1 558.6	1 622.6	798.4	822.6	303.2	303.0	2 660.2	2 748.2
Marktwert CHF Mio.	1 588.0	1 655.6	787.9	808.7	285.5	291.4	2 661.4	2 755.7
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	88.2	78.8	56.3	53.9	40.8	41.6	68.2	64.1
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	2.9	-8.6	-4.3	-12.5	-6.2	-5.3	-7.6	-26.4
Anlageliegenschaften im Bau								
Anzahl	1	2	1	-	-	-	2	2
Grundstücksfläche '000 m ²	11	13	11	-	-	-	22	13
Anschaffungswert CHF Mio.	28.8	36.8	1.9	-	-	-	30.7	26.0
Marktwert CHF Mio.	43.4	49.9	2.4	-	-	-	45.8	33.8
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	6.0	8.5	0.5	-	-	-	6.5	8.5
Investitionsvolumen CHF Mio.	73.0	96.0	38.0	-	-	-	111.0	96.0

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2016 bzw. 31.12.2015.

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 2016 bzw. 2015

Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2016 bzw. 30.06.2016	1. Halbjahr 2015 bzw. 31.12.2015
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	50.0	100.0
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	7 829	33 220
Ausstehende Aktien am Stichtag ¹	Anzahl	15 934 992	15 909 601
Ausstehende Aktien im Durchschnitt ²	Anzahl	15 928 240	15 911 213
Börsenkurs Hoch	CHF	142.20	150.20
Börsenkurs Tief	CHF	128.40	128.10
Börsenkurs am Stichtag	CHF	135.00	133.60
Börsenkapitalisierung am Stichtag ³	CHF Mio.	2 151.2	2 125.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	12 746	17 829

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 2016

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Total Aktien	%
> 478 284 Aktien (> 3%)	7	4 805 228	30.1
100 001–478 284 Aktien	17	3 401 211	21.3
10 001–100 000 Aktien	107	3 362 063	21.1
1001–10 000 Aktien	423	1 207 228	7.6
1–1000 Aktien	2 970	716 834	4.5
Total eingetragen	3 524	13 492 564	84.6
Nicht eingetragen		2 450 257	15.4
Total Aktien		15 942 821	100.0

53.4% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 9.2% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 22.0% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 15.4% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 6.7% (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

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

Bernhard Marti
Leiter Finanzen
T 044 319 14 88
bernhard.marti@allreal.ch

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

Termine

Jahresabschluss 2016
28. Februar 2017

Generalversammlung 2017
21. April 2017

Halbjahresabschluss 2017
29. August 2017

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 und Heaven 42

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar
www.allreal.ch

allreal
schafft Werte