

# Halbjahresbericht 2016 in Kurzform

**allreal**

**holding**

# Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2016 bzw. 30.06.2016*	1. Halbjahr 2015 bzw. 31.12.2015*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtleistung <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup> 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 <sup>4</sup>	CHF Mio.	49.8	36.1	+38.0
Operative Marge Generalunternehmung <sup>5</sup>	%	48.8	16.6	+32.2
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	286	312	-26
<b>Aktie</b>				
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
<b>Bewertung am Stichtag</b>				
Börsenkapitalisierung <sup>6</sup>	CHF Mio.	2 151.2	2 125.5	+1.2
Enterprise Value (EV) <sup>7</sup>	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.

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

<sup>3</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

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

<sup>5</sup> 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)

<sup>6</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>7</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

# Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2016 bzw. 30.06.2016*	1. Halbjahr 2015 bzw. 31.12.2015	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Renditeliegenschaften</b>				
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 <sup>2</sup>	%	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 <sup>3</sup>	%	5.2	5.2	-
Nettorendite <sup>4</sup>	%	4.3	4.2	+0.1
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>				
Liegenschaften	Anzahl	2	2	-
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	45.8	49.9	-8.2
Investitionsvolumen	CHF Mio.	111.0	96.0	+15.6
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
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.

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> In Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

<sup>3</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

<sup>4</sup> Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

# Inhaltsverzeichnis

- 5 **Halbjahresbericht**
- 10 **Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe**
- 14 **Ergänzende Informationen**
- 16 **Organisation und Termine**

# Starkes Halbjahresergebnis 2016

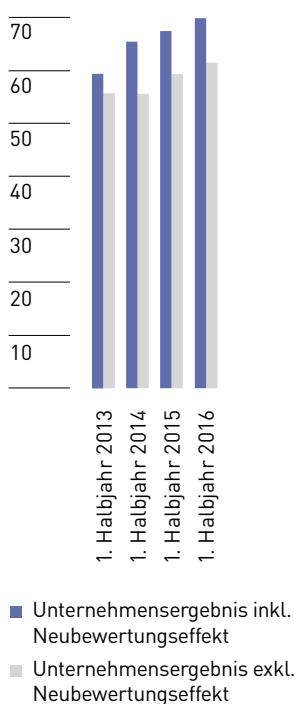
- **Überzeugendes operatives Liegenschaftenergebnis**
- **Fortgesetzte und anhaltende Reduktion der Leerstandsquote**
- **Erfreuliches Ergebnis der Generalunternehmung dank Verkaufsgewinnen und konstanter Profitabilität im Drittgeschäft**
- **Bestätigung der Erwartungen für das gesamte Geschäftsjahr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



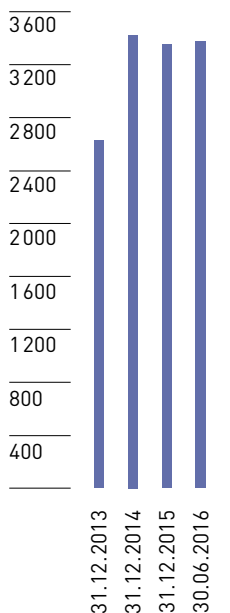
Am Stichtag beschäftigte Allreal in Bern, Cham, St. Gallen und Zürich 308 Mitarbeitende (31.12.2015: 337 Mitarbeitende). Die Abnahme des Personalbestands im Geschäftsfeld Generalunternehmung widerspiegelt die konsequente Ausrichtung auf Projekte mit kalkulierbaren Risiken und intakten Gewinnmöglichkeiten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

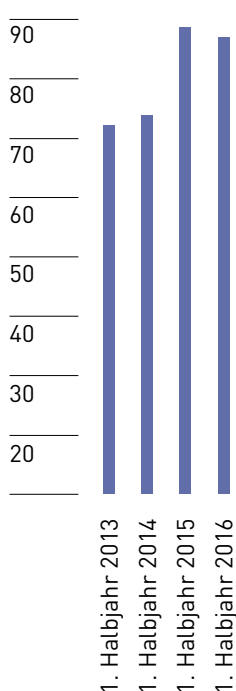
In der Berichtsperiode erfolgten der Verkauf von drei Geschäftsliegenschaften in Zürich und Dietlikon mit einer Nutzfläche von insgesamt gegen 15 000 Quadratmetern an einen institutionellen Investor sowie die Veräusserung eines im Baurecht gehaltenen Bürogebäudes in Zürich Aussersihl. Der mit den Verkäufen 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.

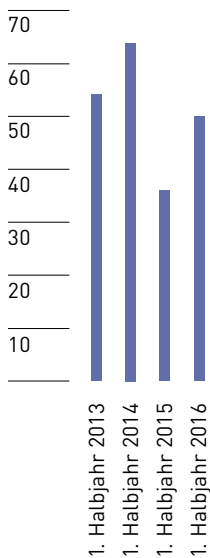
Nach dem Zugang einer geplanten Wohnüberbauung in Bülach ZH und dem Abgang des Wohn- und Geschäftshauses an der Schiffbaustrasse in Zürich-West – beide durch Umklassierung – umfasste das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau zwei Projekte mit einem summierten Marktwert per Stichtag von CHF 45.8 Millionen,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

#### Ertrag aus Vermietung Renditeliegensch. CHF Mio.



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.

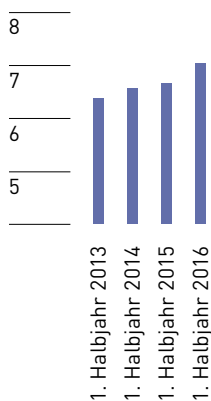
Die im ersten Halbjahr 2016 angefallenen Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und ein tieferer Betriebsaufwand führten zu einem markant über Vorjahr liegenden Betriebsergebnis (EBIT) des Geschäftsfelds Generalunternehmung von CHF 24.3 Millionen (1. Halbjahr 2015: CHF 6.0 Mio.).

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, Pfruemdmatt 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

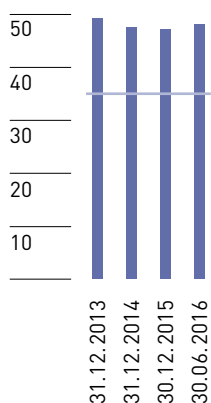
Aufgrund des massiven Mittelzuflusses aus dem Verkauf von Entwicklungs- und Renditeliegenschaften erfuhren die Finanzschulden eine Reduktion um CHF 170 Millionen auf per Stichtag 1.61 Milliarden (31.12.2015: CHF 1.78 Mia.).

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.

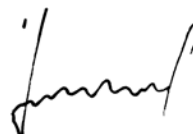
Parallel zur stärkeren Gewichtung und Dynamisierung der Projektentwicklung wird Allreal einerseits die Massnahmen zum weiteren Abbau der Leerstandsquote und andererseits die Anstrengungen zur Steigerung der Effizienz sowie zur Sicherung von Qualität und Profitabilität weiterhin konsequent umsetzen.

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.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015 reviewed
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	86.5	88.5
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	2.2	3.2
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	215.5	223.7
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	170.3	31.9
Diverse Erträge	0.2	0.1
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>474.7</b>	<b>347.4</b>
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-11.5	-15.9
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-191.1	-197.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-148.2	-28.3
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>	<b>-350.8</b>	<b>-241.9</b>
Personalaufwand	-25.1	-28.8
Übriger Betriebsaufwand	-7.1	-7.1
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-32.2</b>	<b>-35.9</b>
<b>Aktivierete Eigenleistungen</b>	<b>3.1</b>	<b>6.4</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>5.6</b>	<b>18.4</b>
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
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>10.3</b>	<b>10.5</b>
<b>EBITDA</b>	<b>110.7</b>	<b>104.9</b>
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.3	-0.2
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0.0	-1.0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>110.4</b>	<b>103.7</b>
Finanzertrag	0.9	0.9
Finanzaufwand	-22.5	-18.8
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>88.8</b>	<b>85.8</b>
Steueraufwand	-19.0	-18.6
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>69.8</b>	<b>67.2</b>
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
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-12.5</b>	<b>-4.4</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>57.3</b>	<b>62.8</b>
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	4.38	4.22
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	4.39	4.23

## Konzernbilanz

CHF Mio.	30.06.2016	31.12.2015 geprüft
Renditeliegenschaften	3 418.6	3 475.3
Anlageliegenschaften im Bau	45.8	49.9
Übrige Sachanlagen	1.4	1.6
Finanzanlagen	139.7	143.4
Latente Steuerguthaben	41.5	42.2
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3 647.0</b>	<b>3 712.4</b>
Entwicklungsliegenschaften	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
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>288.3</b>	<b>423.6</b>
<b>Aktiven</b>	<b>3 935.3</b>	<b>4 136.0</b>
Aktienkapital	797.1	797.1
Kapitalreserven	141.1	232.7
Eigene Aktien	-0.8	-4.4
Gewinnreserven	1 026.0	968.7
<b>Konzerneigenkapital</b>	<b>1 963.4</b>	<b>1 994.1</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	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
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 184.0</b>	<b>1 016.5</b>
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	685.0	1 003.5
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>787.9</b>	<b>1 125.4</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>1 971.9</b>	<b>2 141.9</b>
<b>Passiven</b>	<b>3 935.3</b>	<b>4 136.0</b>

## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
<b>Stand 1. Januar 2015</b>	<b>797.1</b>	<b>320.2</b>	<b>-0.1</b>	<b>-50.6</b>	<b>85.1</b>	<b>802.3</b>	<b>1 954.0</b>
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
<b>Stand 30. Juni 2015 (reviewed)</b>	<b>797.1</b>	<b>232.7</b>	<b>-7.3</b>	<b>-56.2</b>	<b>104.4</b>	<b>851.3</b>	<b>1 922.0</b>
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
<b>Stand 31. Dezember 2015 (geprüft)</b>	<b>797.1</b>	<b>232.7</b>	<b>-4.4</b>	<b>-49.4</b>	<b>116.4</b>	<b>901.7</b>	<b>1 994.1</b>
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
<b>Stand 30. Juni 2016</b>	<b>797.1</b>	<b>141.1</b>	<b>-0.8</b>	<b>-51.4</b>	<b>143.3</b>	<b>934.1</b>	<b>1 963.4</b>

## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015 reviewed
Unternehmensergebnis vor Steuern	88.8	85.8
Nettofinanzaufwand	21.6	17.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-10.3	-10.5
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.3	0.2
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0.0	1.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-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
<b>Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>134.5</b>	<b>-0.1</b>
<b>Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>8.8</b>	<b>-3.5</b>
<b>Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen</b>	<b>-3.2</b>	<b>2.8</b>
<b>Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen</b>	<b>-0.3</b>	<b>0.2</b>
<b>Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.8</b>	<b>-3.2</b>
<b>Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>-15.2</b>	<b>5.4</b>
<b>Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-0.5</b>	<b>-23.3</b>
Bezahlte Finanzkosten	-22.1	-20.0
Erhaltene Finanzerlöse	0.9	0.9
Bezahlte Steuern	-19.1	-18.5
<b>Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>181.4</b>	<b>14.0</b>
Investitionen Renditeliegenschaften	-7.0	-12.7
Devestitionen Renditeliegenschaften	98.8	88.2
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	-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
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>81.5</b>	<b>62.1</b>
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
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-258.6</b>	<b>-90.6</b>
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>4.3</b>	<b>-14.5</b>
Liquide Mittel am 1. Januar	23.4	31.9
<b>Liquide Mittel am 30. Juni</b>	<b>27.7</b>	<b>17.4</b>

# Ergänzende Informationen

## Angaben zu den Anlageliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2016*	2015*	2016*	2015*	2016*	2015*	2016*	2015*
<b>Wohnliegenschaften</b>								
Anzahl	6	5	10	10	4	4	20	19
Wohnfläche '000 m <sup>2</sup>	22	20	86	86	18	18	126	124
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	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 <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> %	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 <sup>4</sup> CHF Mio.	11.4	3.9	0.0	20.8	0.0	3.7	11.4	28.4
<b>Geschäftsliegenschaften</b>								
Anzahl	18	21	14	15	7	7	39	43
Nutzfläche '000 m <sup>2</sup>	304	319	200	203	52	52	556	574
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	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 <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> %	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 <sup>4</sup> CHF Mio.	2.9	-8.6	-4.3	-12.5	-6.2	-5.3	-7.6	-26.4
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>								
Anzahl	1	2	1	-	-	-	2	2
Grundstücksfläche '000 m <sup>2</sup>	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 <sup>4</sup> 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.

<sup>1</sup> In Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

<sup>2</sup> Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

<sup>3</sup> Erfolg aus Vermietung in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

<sup>4</sup> 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 <sup>1</sup>	Anzahl	15 934 992	15 909 601
Ausstehende Aktien im Durchschnitt <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	CHF Mio.	2 151.2	2 125.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	12 746	17 829

<sup>1</sup> Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

<sup>2</sup> Durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

<sup>3</sup> Börsenkurs am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien am Stichtag

## Aktienstatistik

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 50
Valorenummer	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
<b>Total eingetragen</b>	<b>3 524</b>	<b>13 492 564</b>	<b>84.6</b>
Nicht eingetragen		2 450 257	15.4
<b>Total Aktien</b>		<b>15 942 821</b>	<b>100.0</b>

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](mailto:roger.herzog@allreal.ch)

**Bernhard Marti**  
Leiter Finanzen  
T 044 319 14 88  
[bernhard.marti@allreal.ch](mailto:bernhard.marti@allreal.ch)

**Matthias Meier**  
Unternehmenskommunikation  
T 044 319 12 67  
[matthias.meier@allreal.ch](mailto: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](mailto:info@areg.ch)  
[www.areg.ch](http://www.areg.ch)

## Herausgeber

Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25  
6340 Baar  
T 041 711 33 03  
[www.allreal.ch](http://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