

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2016	2015
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3.1	173.3	174.9
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3.3	4.7	6.1
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	3.5	414.7	467.0
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	3.5	232.1	126.3
Diverse Erträge	3.5	0.6	0.9
Betrieblicher Ertrag		825.4	775.2
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3.2	-24.4	-31.8
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	3.5	-372.0	-418.6
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	3.5	-197.5	-108.3
Direkter betrieblicher Aufwand		-593.9	-558.7
Personalaufwand	3.6, 3.11	-49.4	-55.5
Übriger Betriebsaufwand	3.7	-12.8	-13.9
Betriebsaufwand		-62.2	-69.4
Aktivierete Eigenleistungen	3.5	6.1	11.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.4	5.6	21.1
Höherbewertung Renditeliegenschaften	4.1	108.4	54.0
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	4.1	-30.1	-52.0
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	8.6	13.8
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	-1.9	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften		85.0	15.8
EBITDA		266.0	195.5
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	-0.4	-0.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.6	0.0	-1.9
Betriebsergebnis (EBIT)		265.6	193.2
Finanzertrag	3.8	1.8	1.8
Finanzaufwand	3.9	-39.5	-43.6
Unternehmensergebnis vor Steuern		227.9	151.4
Steueraufwand	5.1	-54.3	-29.5
Unternehmensergebnis		173.6	121.9
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Bewertung Finanzinstrumente	5.4.3	17.9	1.5
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	5.4.3	-3.9	-0.3
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Personalvorsorge	3.11	-7.9	11.4
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	3.11	1.7	-2.5
Sonstiges Ergebnis		7.8	10.1
Gesamtergebnis		181.4	132.0
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.10	10.90	7.66
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.10	10.90	7.65 ¹

¹ angepasster Wert aufgrund Änderung Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie, vgl. 1.3

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	31.12.2016	31.12.2015
Renditeliegenschaften	4.1	3 505.0	3 475.3
Anlageliegenschaften im Bau	4.1	69.5	49.9
Übrige Sachanlagen	4.3	1.1	1.6
Finanzanlagen	4.4	136.8	143.4
Immaterielle Vermögenswerte	4.6	0.2	0.0
Latente Steuerguthaben	5.1	34.6	42.2
Anlagevermögen		3 747.2	3 712.4
Entwicklungsliegenschaften	4.2	165.7	295.5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.7	55.3	96.4
Übrige Forderungen	4.8	3.3	8.3
Liquide Mittel	4.9	21.4	23.4
Umlaufvermögen		245.7	423.6
Aktiven		3 992.9	4 136.0
Aktienkapital	4.10	797.1	797.1
Kapitalreserven		141.1	232.7
Eigene Aktien	4.10	-1.7	-4.4
Gewinnreserven		1 150.3	968.7
Konzerneigenkapital		2 086.8	1 994.1
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	4.11	917.7	774.1
Rückstellungen für latente Steuern	5.1	192.5	163.4
Langfristige Rückstellungen	4.12	15.2	7.2
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	4.13	0.0	71.8
Langfristiges Fremdkapital		1 125.4	1 016.5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.14	55.5	62.7
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	4.15	6.8	24.1
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	5.1	7.4	9.1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.16	22.2	21.9
Kurzfristige Rückstellungen	4.12	5.8	4.1
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	4.11	683.0	1 003.5
Kurzfristiges Fremdkapital		780.7	1 125.4
Fremdkapital		1 906.1	2 141.9
Passiven		3 992.9	4 136.0

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 31. Dezember 2014	797.1	320.2	-0.1	-50.6	85.1	802.3	1 954.0
Unternehmensergebnis						121.9	121.9
Bewertung Finanzinstrumente				1.2			1.2
Veränderung Personalvorsorge						8.9	8.9
Gesamtergebnis				1.2		130.8	132.0
Kauf eigene Aktien			-27.6				-27.6
Verkauf eigene Aktien			23.1			-0.1	23.0
Auszahlung an Aktionäre		-87.5					-87.5
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					31.3	-31.3	0.0
Stand 31. Dezember 2015	797.1	232.7	-4.4	-49.4	116.4	901.7	1 994.1
Unternehmensergebnis						173.6	173.6
Bewertung Finanzinstrumente				14.0			14.0
Veränderung Personalvorsorge						-6.2	-6.2
Gesamtergebnis				14.0		167.4	181.4
Kauf eigene Aktien			-18.3				-18.3
Verkauf eigene Aktien			20.9			0.2	21.1
Auszahlung an Aktionäre		-91.6					-91.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					76.5	-76.5	0.0
Stand 31. Dezember 2016	797.1	141.1	-1.7	-35.4	192.9	992.8	2 086.8

Die Kapitalreserven weisen das von den Aktionären bei Zeichnung von Aktienkapital der Allreal Holding AG über den Nominalwert hinausgehende Entgelt (Agio) nach Abzug der entsprechenden Emissionskosten aus.

Weitere Ausführungen zur Bilanzierung von Hedgingreserven und Neubewertungsreserven vgl. 2.2 und 2.9.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2016	2015
Unternehmensergebnis vor Steuern		227.9	151.4
Nettofinanzaufwand	3.8, 3.9	37.7	41.8
Erfolg aus Neubewertung Anlagelienschaften	4.1	-85.0	-15.8
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	0.4	0.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.6	0.0	1.9
Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften	3.4	-5.6	-21.1
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	3.5	-2.5	-10.2
Aktienbasierte Vergütungen	3.12	0.1	0.2
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	3.11	0.7	1.5
Übrige Positionen		0.7	2.2
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		163.8	13.5
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		41.1	-20.6
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		5.0	-0.4
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		9.7	-2.5
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-7.2	-16.8
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		-17.3	-2.7
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		0.3	-24.1
Bezahlte Finanzkosten		-99.5	-38.0
Erhaltene Finanzerlöse		1.8	1.7
Bezahlte Steuern		-25.4	-28.7
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		246.7	33.7
Investitionen Renditeliegenschaften	4.1	-18.2	-73.4
Devestitionen Renditeliegenschaften	4.1	98.8	115.3
Investitionen Anlagelienschaften im Bau	4.1	-31.8	-16.7
Devestitionen Anlagelienschaften im Bau	4.1	0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	4.3	-0.1	-0.4
Devestitionen übrige Sachanlagen	4.3	0.0	0.0
Investitionen immaterielle Vermögenswerte	4.6	-0.2	0.0
Devestitionen immaterielle Vermögenswerte	4.6	0.0	0.0
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquide Mittel)	4.5	-35.2	0.0
Investitionen Finanzanlagen	4.4	-4.5	-11.2
Devestitionen Finanzanlagen	4.4	8.4	9.1
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		17.2	22.7
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		205.0	159.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-381.5	-353.2
Emission Obligationenanleihen	4.11	149.4	221.1
Rückzahlung Obligationenanleihe	4.11	-150.0	0.0
Kauf eigene Aktien		-18.3	-27.6
Verkauf eigene Aktien		21.1	23.3
Auszahlung an Aktionäre		-91.6	-87.5
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-265.9	-64.9
Veränderung liquide Mittel		-2.0	-8.5
Liquide Mittel am 1. Januar	4.9	23.4	31.9
Liquide Mittel am 31. Dezember	4.9	21.4	23.4

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2016

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	178.0	647.4	825.4	0.0	825.4
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-5.0	5.6	0.6	-0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-24.4	-569.5	-593.9	0.0	-593.9
Betriebsaufwand	-6.2	-54.8	-61.0	-1.2	-62.2
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	6.1	6.1	0.0	6.1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5.6	0.0	5.6	0.0	5.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	85.0	0.0	85.0	0.0	85.0
EBITDA	233.0	34.8	267.8	-1.8	266.0
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.4	-0.4	0.0	-0.4
Betriebsergebnis (EBIT)	233.0	34.4	267.4	-1.8	265.6
Finanzertrag	1.8	0.0	1.8	0.0	1.8
Finanzaufwand	-37.3	-2.2	-39.5	0.0	-39.5
Steueraufwand	-42.6	-10.8	-53.4	-0.9	-54.3
Unternehmensergebnis	154.9	21.4	176.3	-2.7	173.6
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	148.0	34.8	182.8	-1.8	181.0
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	148.0	34.4	182.4	-1.8	180.6
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	93.5	21.4	114.9	-2.7	112.2
Operative Marge in % ¹	93.0	41.0	75.0	0.0	74.3
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	178.0	0.0	178.0	0.0	178.0
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	414.7	414.7	0.0	414.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	79.0	79.0	0.0	79.0
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	178.0	493.7	671.7	0.0	671.7
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-51.8	-51.8	0.0	-51.8
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	0.0	441.9	441.9	0.0	441.9
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung ²	0.0	204.9	204.9	0.0	204.9
Diverse Erträge	0.0	0.6	0.6	0.0	0.6
Betrieblicher Ertrag	178.0	647.4	825.4	0.0	825.4
Bilanz per 31.12.2016					
Anlagevermögen	3 743.0	4.2	3 747.2	0.0	3 747.2
Umlaufvermögen	11.0	232.3	243.3	2.4	245.7
Total Aktiven	3 754.0	236.5	3 990.5	2.4	3 992.9
Rückstellungen	0.0	21.0	21.0	0.0	21.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	12.9	71.6	84.5	0.0	84.5
Finanzverbindlichkeiten	1 561.4	39.3	1 600.7	0.0	1 600.7
Steuerverbindlichkeiten	189.8	10.0	199.8	0.1	199.9
Total Fremdkapital	1 764.1	141.9	1 906.0	0.1	1 906.1
Total zugeordnetes Eigenkapital³	1 989.9	94.6	2 084.5	2.3	2 086.8
Investitionen in Anlagevermögen	54.5	0.3	54.8	0.0	54.8

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

² zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.7

³ 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 Geschäftsjahr 2015

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	181.0	594.2	775.2	0.0	775.2
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-4.8	5.4	0.6	-0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-31.8	-526.9	-558.7	0.0	-558.7
Betriebsaufwand	-7.4	-61.1	-68.5	-0.9	-69.4
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	11.5	11.5	0.0	11.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	21.1	0.0	21.1	0.0	21.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	15.8	0.0	15.8	0.0	15.8
EBITDA	173.9	23.1	197.0	-1.5	195.5
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.8	-1.5	-2.3	0.0	-2.3
Betriebsergebnis (EBIT)	173.1	21.6	194.7	-1.5	193.2
Finanzertrag	1.8	0.0	1.8	0.0	1.8
Finanzaufwand	-40.2	-3.4	-43.6	0.0	-43.6
Steueraufwand	-26.9	-4.6	-31.5	2.0	-29.5
Unternehmensergebnis	107.8	13.6	121.4	0.5	121.9
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	158.1	23.1	181.2	-1.5	179.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	157.3	21.6	178.9	-1.5	177.4
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	95.6	13.6	109.2	0.5	109.7
Operative Marge in % ¹	92.4	27.4	71.8	0.0	71.2
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	181.0	0.0	181.0	0.0	181.0
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	467.0	467.0	0.0	467.0
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	145.9	145.9	0.0	145.9
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	181.0	612.9	793.9	0.0	793.9
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-75.7	-75.7	0.0	-75.7
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	0.0	537.2	537.2	0.0	537.2
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung ²	0.0	56.1	56.1	0.0	56.1
Diverse Erträge	0.0	0.9	0.9	0.0	0.9
Betrieblicher Ertrag	181.0	594.2	775.2	0.0	775.2
Bilanz per 31.12.2015					
Anlagevermögen	3 709.9	2.5	3 712.4	0.0	3 712.4
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 Eigenkapital³	1 825.9	165.7	1 991.6	2.5	1 994.1
Investitionen in Anlagevermögen	101.3	0.4	101.7	0.0	101.7

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 zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.7

³ 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.

Anhang der Konzernrechnung

1 Grundlagen

1.1 Tätigkeit

Die Allreal-Gruppe ist eine Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz und mit Konzentration im Wirtschaftsraum Zürich. Sie befasst sich mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Portfolios von Wohn- und Geschäftsliegenschaften und erbringt Verwaltungstätigkeiten sowohl für die eigenen Renditeliegenschaften als auch für Dritte (Geschäftsfeld Immobilien). Die Tätigkeit als Generalunternehmer umfasst die Projektentwicklung, die Realisation sowie den Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Geschäftsfeld Generalunternehmung).

Die Allreal Holding AG (Muttergesellschaft) mit Sitz in Baar ZG ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert.

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG hat am 7. Februar 2017 die Konzernrechnung zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 21. April 2017.

1.2 Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der Gruppengesellschaften per 31. Dezember. Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und mit dem schweizerischen Gesetz.

Es gelten mit Ausnahme der unter Anmerkung 1.3 beschriebenen Anpassung die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2015. Im Zusammenhang mit den Bewertungsunsicherheiten vgl. 2.29.

Mit der Akquisition der Bülachguss AG, Bülach, per 28. Juli 2016 erweiterte sich der Konsolidierungskreis ab dem Erwerbsdatum um die übernommene Gesellschaft, vgl. 4.5. Zudem ergaben sich Veränderungen infolge konzerninterner Fusionen, vgl. 1.5.

In der Konzernrechnung 2016 hat Allreal die folgenden neuen IFRS-Standards und -Interpretationen erstmals angewendet:

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 Statements	1. Januar 2016	2016

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
IAS 38 (Amendment)	Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation	1. Januar 2016	2016
IFRS 11 (Amendment)	Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations	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 2013/2012–2014)	Cycle	1. Juli 2014 / 1. Januar 2016	2015/2016

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

Es bestehen neue oder geänderte IFRS-Standards und -Interpretationen, die durch das IASB verabschiedet wurden, aber erst in einer späteren Rechnungsperiode in Kraft treten. Die Neuerungen oder Änderungen sind unter Angabe, ab welchem Geschäftsjahr die Anpassung bei Allreal in Kraft tritt, in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
IAS 7 (Amendment)	Disclosure Initiative	1. Januar 2017	2017
IAS 12 (Amendment)	Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses	1. Januar 2017	2017
IFRS 2 (Amendment)	Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions	1. Januar 2018	2018
IFRS 9	Financial Instruments: Classification and Measurement	1. Januar 2018	2018
IFRS 15	Revenue from Contracts with Customers	1. Januar 2018	2018
IAS 40 (Amendment)	Investment Property	1. Januar 2018	2018
IFRS 16	Leases	1. Januar 2019	2019

IFRS 15

Der Standard enthält neue Grundsätze zur Umsatzlegung. Für Allreal ist dabei insbesondere von Bedeutung, zu welchem Zeitpunkt die Umsatz- und Gewinnerfassung von zum Verkauf vorgesehenen Entwicklungsliegenschaften erfolgt. Zurzeit erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 18 und IFRIC 15 die Umsatz- und Gewinnrealisation mit der Eigentumsübertragung der jeweiligen Entwicklungsliegenschafteneinheiten (vgl. 2.6). Unter bestimmten Umständen sieht der neue Standard IFRS 15 vor, dass Umsatz und Gewinn entlang des Baufortschritts mit der POC-Methode über die Projektlaufzeit erfasst werden.

IFRS 16

Der Standard regelt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis und die Anhangangaben bezüglich Leasingverhältnissen. Langfristige Mietverträge von Liegenschaften fallen unter die Definitionen von IFRS 16 und sind mit einem Nutzungsrecht zu bilanzieren.

Die detaillierten Auswirkungen von IFRS 15 und IFRS 16 auf die Konzernrechnung wurden noch nicht analysiert; eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant. Von den übrigen IFRS-Änderungen sind, abgesehen von zusätzlichen Offenlegungspflichten, keine wesentlichen Anpassungen zu erwarten.

1.3 Änderung bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie

Bisher hat Allreal zur Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie das unverwässerte Unternehmensergebnis um den abgegrenzten Personalaufwand für aktienbasierte Vergütungen korrigiert, was nicht den Vorschriften von IAS 33 entspricht.

Aus diesem Grund wurde die Berechnungsmethodik entsprechend angepasst, was zur Folge hat, dass das verwässerte Unternehmensergebnis je Aktie für die Vorjahresperiode bei CHF 7.65 liegt (2015 publiziert: CHF 7.67).

Die Berechnung des Ergebnisses je Aktie ohne Verwässerungseffekt ist von dieser Korrektur nicht betroffen.

1.4 Konsolidierungsmethode

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt vollkonsolidiert, und zwar ab jenem Zeitpunkt, zu dem Allreal die Beherrschung erlangt. Die Beherrschung gilt als gegeben, wenn Allreal aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit hat, diejenigen Aktivitäten der Tochtergesellschaften zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf deren Rendite haben. Im Weiteren bestehen aufgrund des Engagements Chancen und Risiken auf schwankende Renditen zugunsten Allreal, und die Verfügungsgewalt über die Tochtergesellschaft kann so genutzt werden, dass dadurch die Höhe der Rendite beeinflusst wird.

Zum Datum, an dem die Beherrschung endet, werden Tochtergesellschaften dekonsolidiert.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt beim Kaufzeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Der Kaufpreis für einen Unternehmenserwerb bestimmt sich aus der Summe des Marktwerts der abgegebenen Vermögenswerte, der eingegangenen oder übernommenen Verbindlichkeiten und der von Allreal ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente. Transaktionskosten in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb werden erfolgswirksam erfasst. Der aus einem Unternehmenserwerb entstehende Goodwill wird als Vermögenswert bilanziert und entspricht dem Summenüberschuss von Kaufpreis, Beitrag der Minderheitsanteile am übernommenen Unternehmen und dem Marktwert des zuvor gehaltenen Eigenkapitalanteils über den Saldo der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten. Im Falle eines passiven Unterschiedsbetrags wird der Überschuss nach nochmaliger Beurteilung des Marktwerts des übernommenen Nettovermögens sofort erfolgswirksam erfasst.

Alle konzerninternen Saldi, Erträge und Aufwendungen sowie unrealisierten Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden vollständig eliminiert.

1.5 Konsolidierungskreis

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligungs- quote 2016	Beteiligungs- quote 2015
Allreal Holding AG	Baar	797.1	-	-
Allreal Finanz AG	Baar	100.5	100%	100%
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	10.0	100%	100%
Allreal Home AG	Zürich	26.5	100%	100%
Allreal Office AG	Zürich	150.0	100%	100%
Allreal Toni AG	Zürich	90.0	100%	100%
Allreal Vulkan AG	Zürich	50.0	100%	100%
Allreal West AG	Zürich	20.0	100%	100%
Apalux AG	Zürich	0.9	100%	100%
Hammertor AG	Cham	0.1	-	100%
Hammer Retex AG	Cham	0.5	100%	100%
Bülachguss AG	Bülach	0.1	100%	-

Die Hammertor AG wurde in der Berichtsperiode in die Hammer Retex AG fusioniert, wobei beide Gesellschaften zu 100% direkt oder indirekt durch die Allreal Holding AG gehalten wurden, sodass sich keine finanziellen Effekte für die Konzernrechnung 2016 ergaben.

Der Konsolidierungskreis erweiterte sich ab 28. Juli 2016 um die erworbene Gesellschaft Bülachguss AG, Bülach, vgl. 4.5.

1.6 Segmentsberichterstattung

Die Allreal-Gruppe wird in die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung unterteilt, die eigene Segmente darstellen. Diese Darstellung entspricht dem Managementansatz, mit dem die Gruppenleitung als Entscheidungsträgerin die Ergebnisse der beiden Segmente auf Stufe Unternehmensergebnis vierteljährlich überwacht. Zur Überleitung der Segmentsberichterstattung auf die Gesamtergebnisrechnung vgl. 2.7.

Das Geschäftsfeld Immobilien umfasst die Gesellschaften Allreal Home AG (Wohnliegenschaften), Allreal Office AG (Geschäftsliegenschaften), Allreal Toni AG (Toni-Areal in Zürich-West), Allreal Vulkan AG (Geschäftsliegenschaften in Zürich Altstetten), Allreal West AG (Escher-Wyss-Areal in Zürich-West), Apalux AG (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) und die Liegenschaftsverwaltungstätigkeiten von Hammer Retex.

Die Allreal Generalunternehmung AG und die Bülachguss AG entsprechen weitgehend zusammen mit den Generalunternehmertätigkeiten von Hammer Retex dem Geschäftsfeld Generalunternehmung.

Die Tätigkeiten der Allreal Holding AG (Muttergesellschaft) und der Allreal Finanz AG (konzerninterne Finanzierung) sind nicht auf Segmente zugeordnet, da aus deren Geschäftstätigkeit keine betrieblichen Erträge generiert werden. Sie werden in den Segmentsinformationen unter Holding/Eliminationen aufgeführt.

2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemeines

Die Erstellung der Konzernrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Die Bilanzierung erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten, mit Ausnahme der Anlageliegenschaften, die zu Marktwerten eingestellt sind. Für die wesentlichen Schätzungen und Annahmen vgl. nachfolgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere 2.29. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Situation geändert hat. Wesentliche Veränderungen werden in der Konzernrechnung offengelegt.

2.2 Derivative Finanzinstrumente

Zur Reduktion des Zinsänderungsrisikos hat Allreal in der Vergangenheit Zinssatzswaps (Swaps) eingesetzt, die mit Beschluss des Verwaltungsrats am 6. Dezember 2016 vorzeitig aufgelöst wurden. Deren verbleibender negativer Wiederbeschaffungswert nach latenten Steuern in der Hedgingreserve wird über die ursprüngliche Restlaufzeit der Swaps über die Erfolgsrechnung amortisiert.

Die Swaps wurden bis zur Auflösung als Sicherungsinstrument zur Absicherung von Zahlungsströmen designiert (Cashflow Hedges), sofern die Sicherungsbeziehung zu Beginn des Sicherungsgeschäfts dokumentiert wurde, eine hohe Eintretenswahrscheinlichkeit der abgesicherten zukünftigen Geldflüsse und eine hohe Wirksamkeit des Sicherungsgeschäfts bestand und die Wirksamkeit verlässlich bestimmt werden konnte. Die Swaps wurden bei der Ersterfassung zum Marktwert bewertet. Danach wurde der wirksame Teil der Marktwertveränderung der Swaps erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Der ineffektive Teil wurde sofort erfolgswirksam erfasst. In jener Periode, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam war, wurden die im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge in die Erfolgsrechnung überführt. Nachfolgende Marktwertveränderungen von Swaps, die die Voraussetzungen für das Hedge Accounting nicht erfüllt haben, wurden erfolgswirksam erfasst. Positive Wiederbeschaffungswerte wurden in den übrigen Forderungen oder in den Finanzanlagen bilanziert, abhängig davon, ob die Restlaufzeit der derivativen Finanzinstrumente länger als zwölf Monate war. Negative Wiederbeschaffungswerte wurden in den übrigen kurzfristigen oder in den langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert, abhängig davon, ob die Restlaufzeit der derivativen Finanzinstrumente länger als zwölf Monate war. Die latenten Steuern auf den Wiederbeschaffungswerten der Zinssatzswaps wurden als latente Steuerguthaben beziehungsweise latente Steuerverbindlichkeiten erfasst. Der Nettobetrag aus Wiederbeschaffungswerten und latenten Steuern wurde im Konzerneigenkapitalnachweis als Hedgingreserve ausgewiesen. In der Gesamtergebnisrechnung wurden die in der Berichtsperiode angefallenen Veränderungen der Wiederbeschaffungswerte mit dem Effekt aus latenten Steuern im sonstigen Ergebnis dargestellt.

2.3 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften

Der Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften umfasst Nettomieteträge nach Abzug von Leerstandsausfällen und Inkassoverlusten. Kosten für Baurechtszinsen, Verwaltung, Betrieb, Unterhalt und Reparaturen werden erfolgswirksam gesondert als direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften ausgewiesen.

Mietzinsfreie Zeiten von Geschäftsflächen werden linear über die Mietvertragslaufzeiten verbucht.

2.4 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

Die Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften entsprechen der Differenz zwischen dem erzielten Nettoerlös nach Abzug von Transaktionskosten und dem zuletzt bilanzierten Marktwert der veräußerten Liegenschaften. Der Erfolg wird zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahren erfolgswirksam realisiert.

2.5 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau zeigt die Veränderungen des Marktwerts des Immobilienportfolios. Grundlage bildet der Bericht des externen Liegenschaftenschätzers. Die der Neubewertung zugrunde liegende Liegenschaftsbewertung schliesst den Abzug von Transaktionskosten zum Zeitpunkt des Verkaufs aus.

Weitere Ausführungen zur Bilanzierung von Anlageliegenschaften vgl. 2.9.

2.6 Erfolg aus Generalunternehmung

Der Erfolg aus Generalunternehmung umfasst den Erfolg aus Realisation Generalunternehmung (Drittprojekte), den Erfolg aus Verkauf Entwicklung (Eigenprojekte), aktivierte Eigenleistungen und diverse Erträge. Der Ertrag aus Realisation Generalunternehmung umfasst das während einer Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen für Dritte (Drittprojekte) und entspricht dem nach Massgabe des Baufortschritts abgegrenzten Total aller Projektkosten, Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit nach der Percentage of Completion Method (POC). Bei verlustbringenden Projekten wird der geschätzte Endverlust sofort erfolgswirksam in den Projektsaldi (Forderungen oder Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) zurückgestellt.

Als Ertrag aus Verkauf Entwicklung werden die realisierten und erhaltenen Verkaufserlöse für Entwicklungsliegenschaften (Eigenprojekte) zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahren, das heisst bei Eigentumsübertragung und Vollzug im Grundbuch einzelner Entwicklungsliegenschafteneinheiten, verbucht. Mit der Umsatzerfassung werden auch die anteiligen Projektkosten und -gewinne mitberücksichtigt.

Im direkten Aufwand aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung sind sowohl die zeitlich abgegrenzten Projektkosten aller Drittprojekte enthalten, die von Unternehmern hinzugekauft wurden, als auch die kumulierten Anlagekosten inklusive aktivierter Eigenleistungen und anteiliger Gewinne für veräußerte Eigenprojekte.

Aktiviert Eigenleistungen ergeben sich sowohl für Anlageliegenschaften im Bau als auch für Entwicklungsliegenschaften und werden erfolgswirksam zu Herstellkosten berücksichtigt, wenn eigene Projektarbeiten angefallen sind.

2.7 Überleitung Segmentsberichterstattung auf die Gesamtergebnisrechnung

In der internen Berichterstattung wird das Unternehmensergebnis analog zur Segmentsberichterstattung dargestellt. Betreffend das Geschäftsfeld Generalunternehmung besteht eine Differenz zwischen der Segmentsberichterstattung und der Gesamtergebnisrechnung, und zwar in Bezug auf die Quantifizierung der Umsätze.

Bei der Segmentsberichterstattung wird das abgewickelte Projektvolumen für sämtliche Dritt- und Eigenprojekte als massgebende Umsatzgrösse herangezogen.

In der Gesamtergebnisrechnung werden die Umsätze aus Realisation Generalunternehmung und die Umsätze aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften gemäss 2.6 erfasst. In der Segmentsberichterstattung werden die für das Geschäftsfeld Immobilien abgewickelten Projektvolumen (konzerninterner Umsatz) und für Eigenprojekte die Differenz zwischen abgewickelter Projektvolumen und realisiertem Verkauf aus Entwicklung dargestellt.

2.8 Finanzaufwand / aktivierte Bauzinsen

Die Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und erfolgswirksam belastet.

Bei in Bau befindlichen Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau werden die Fremdkapitalzinsen aktiviert. Der zugrunde liegende Fremdkapitalzins entspricht dem durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz während der Berichtsperiode.

2.9 Anlageliegenschaften

Die im Anlagevermögen bilanzierten Anlageliegenschaften teilen sich auf in Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) und Anlageliegenschaften im Bau. Alle Anlageliegenschaften werden in Übereinstimmung mit IAS 40 und IFRS 13 zum Fair Value bilanziert. Die Bewertung zum Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Ersterfassung werden die Fair Values unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) regelmässig auf den Bilanzstichtag hin durch den externen Liegenschaftenschätzer ermittelt. Einzelheiten zur Bewertungsmethode und zu den wesentlichen Annahmen vgl. 2.29. Zur Wertbestimmung der bestmöglichen Nutzungsart «Highest and Best Use» muss ein Projekt bewilligungsfähig, rechtskonform und finanziell möglich sein. Veränderungen des Fair Value werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgswirksam erfasst. Die kumulierte Differenz zwischen Anschaffungskosten und Fair Values aller Anlageliegenschaften mit Einbezug der darauf lastenden latenten Steuern wird im Eigenkapitalnachweis als Teil der Gewinnreserven (Neubewertungsreserven) ausgewiesen. Renditeliegenschaften, deren Buchwert nicht durch fortgesetzte Nutzung, sondern durch ein Veräusserungsgeschäft eingebracht werden

soll, werden zu Fair Values separat als zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen. Voraussetzung dafür ist, dass der Verkauf höchstwahrscheinlich ist und die Anlageliegenschaften in ihrem Zustand unmittelbar zum Abgang bereit sind. Damit ein Verkauf als hoch wahrscheinlich eingestuft werden kann, muss er erwartungsgemäss innerhalb eines Jahres stattfinden. Damit Projekte den Anlageliegenschaften im Bau zugeordnet werden, muss die Realisierung für das Portfolio der Anlageliegenschaften bestimmt sein, was einen diesbezüglich protokollierten Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzt. Im Weiteren müssen Aufwendungen und Erträge zuverlässig schätzbar sein, damit eine Schätzung des Fair Value durchgeführt werden kann, und für das Projekt liegen eine Baubewilligung und eine Baufreigabe vor, die von Dritten nicht mehr angefochten werden können.

2.10 Entwicklungsliegenschaften

Die im Umlaufvermögen bilanzierten Entwicklungsliegenschaften beinhalten Entwicklungsreserven, angefangene Bauten sowie fertiggestellte Liegenschaften, die noch nicht an Dritte veräussert wurden. Sofern die in 2.9 erwähnten Kriterien für Anlageliegenschaften im Bau nicht erfüllt sind, werden solche Projekte als Entwicklungsliegenschaften in die Bilanz eingestellt.

Die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt nach IAS 2, wonach diese Liegenschaften zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten oder einem tieferen realisierbaren Nettoveräusserungswert in die Konzernrechnung eingestellt werden. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis abzüglich bis zur Veräusserung noch zu erwartender Projekt-, Bau- und Verkaufskosten. Eine allfällige Wertberichtigung wird im direkten Aufwand aus Verkauf Entwicklung berücksichtigt.

In den Entwicklungsreserven werden bereits im Eigentum von Allreal befindliche Grundstücke oder Anzahlungen für geplante Landkäufe sowie Drittkosten (nicht aber Eigenleistungen) aktiviert, wenn mit der Realisierung des Projekts gerechnet wird, die Ausführungsarbeiten aber noch nicht begonnen haben.

Als angefangene Bauten werden Projekte in Ausführung bilanziert, deren bauliche Vollendung noch nicht abgeschlossen ist, bei denen die objektspezifische Gesamtabrechnung noch nicht vorliegt und die Eigentumsübertragung an Dritte noch nicht vollständig erfolgt ist. Realisierte und baulich abgeschlossene sowie unmittelbar zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften an Dritte werden als fertiggestellte Liegenschaften ausgewiesen.

2.11 Übrige Sachanlagen

Die Bewertung der übrigen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich betriebsnotwendiger Abschreibungen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Abschreibungen infolge Wertminderungen. Die geschätzte Nutzungsdauer von Betriebs- und Geschäftseinrichtungen beträgt vier bis fünf Jahre sowie drei Jahre für die IT-Infrastruktur. Die in den übrigen Sachanlagen aktivierten Kunstgegenstände werden nicht abgeschrieben. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

2.12 Immaterielle Anlagen

Der Goodwill aus Akquisitionen entspricht dem Summenüberschuss vom Kaufpreis, dem Beitrag der Minderheitsanteile am übernommenen Unternehmen und dem Marktwert des zuvor bereits gehaltenen Eigenkapitalanteils über den Saldo der zu Marktwerten bewerteten Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten. Ein Goodwill wird nicht amortisiert, sondern einem jährlichen Impairment-Test unterzogen.

Bei den anderen immateriellen Anlagen handelt es sich um Software und IT-Entwicklungen, die zu Anschaffungskosten erfasst sind und ab dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren zulasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben werden.

2.13 Finanzanlagen

Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit und Vorfinanzierung von Mieterausbauten. Die Darlehen werden nach der Amortised Cost Method bilanziert, sind frei verfügbar und nicht verpfändet.

2.14 Kurzfristige Forderungen

Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert, das heisst, erhaltene Anzahlungen der Bauherren und Teilabrechnungen aus der Bautätigkeit werden miteinander verrechnet (Auftragssaldi). Positive Nettopositionen werden unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, negative Nettopositionen unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen, vgl. auch 2.6.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen ausgewiesen. Die Wertberichtigungen basieren auf einer Einzelbeurteilung der Forderung unter Berücksichtigung von hinterlegten Sicherheiten und beziehen zudem entsprechende historische Erfahrungswerte mit ein. Alle kurzfristigen Forderungen sind frei verfügbar und nicht verpfändet.

2.15 Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände, Sichtguthaben bei Banken sowie kurzfristige Festgeldanlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

2.16 Aktienkapital / Eigene Aktien

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG wird als Eigenkapital ausgewiesen, da keine Rückzahlungspflicht und keine Dividendengarantie bestehen. Emissionskosten, die bei einer Kapitalerhöhung anfallen und direkt der Ausgabe der neuen Aktien zuordenbar sind, werden mit den Kapitalreserven im Eigenkapital verrechnet. Das mit Kapitalerhöhungen oder durch Konversion Wandelanleihe einbezahlte Agio wird in den Kapitalreserven bilanziert.

Eigene Aktien können durch die Allreal Holding AG oder durch eine ihrer Gruppengesellschaften am Bilanzstichtag gehalten werden. Diese werden zu Anschaffungskosten direkt mit dem Eigenkapital verrechnet und als separate Position im Konzerneigenkapitalnachweis aufgeführt. Gewinne und

Verluste aus Transaktionen mit eigenen Aktien werden in den übrigen Gewinnreserven des Eigenkapitals berücksichtigt.

2.17 Obligationenanleihen

Obligationenanleihen werden bei der Emission nach Abzug der Transaktionskosten zum erhaltenen Gegenwert bilanziert. Die Differenz zwischen bilanzierten Finanzverbindlichkeiten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Obligationenanleihen nach der Effektivzinsmethode erfolgswirksam amortisiert.

2.18 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Die Finanzschulden beinhalten neben den Obligationenanleihen grundpfandgesicherte Bankkredite und werden in Übereinstimmung mit IAS 1 als langfristige Finanzverbindlichkeiten erfasst, sofern die vertraglich vereinbarte Restlaufzeit in den Kreditverträgen grösser als zwölf Monate ist. Alle anderen Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristige Bankschulden bilanziert, auch Amortisationszahlungen, die innerhalb von zwölf Monaten nach Bilanzstichtag fällig werden. Die Bewertung aller Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungswerten.

2.19 Rückstellungen

Rückstellungen werden in dem Masse vorgenommen, als entsprechende Verpflichtungen per Bilanzstichtag bestehen und deren Ereignis in der Vergangenheit liegt. Im Weiteren kann die Höhe zuverlässig geschätzt werden, und die Eintretenswahrscheinlichkeit wird höher eingestuft als die des Nichteintretens. Die Unterteilung in kurz- und in langfristige Rückstellungen erfolgt je nach Einschätzung, ob eine Inanspruchnahme innerhalb eines Jahres oder später erfolgt. Die Bewertung erfolgt zum bestmöglichen Schätzwert jenes Betrags, der zur Erfüllung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag erforderlich ist. Falls der Effekt wesentlich ist, werden Rückstellungen diskontiert.

2.20 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert, das heisst, erhaltene Anzahlungen der Bauherren und Teilabrechnungen aus der Bautätigkeit werden miteinander verrechnet (Auftragsaldi). Negative Nettopositionen werden unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, positive Nettopositionen unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Verbindlichkeiten (passive Rechnungsabgrenzungen), die innerhalb eines Jahres fällig werden, werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Die unverzinslichen Zahlungen (Reservationsgebühren und Anzahlungen) von zukünftigen Eigentümern von Entwicklungsliegenschafteneinheiten werden bis zur Eigentumsübertragung als separate Position des Fremdkapitals ausgewiesen.

2.21 Leasing

Leasingverträge werden als finanzielles Leasing bilanziert, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasingobjekts auf Allreal übergehen. Die Klassifizierung erfolgt zu Beginn des Leasingverhältnisses. Bei der Ersterfassung wird das Leasingobjekt zum tieferen Wert des Barwerts der Leasingzahlungen oder zum Verkehrswert aktiviert. Die Leasingraten werden in Zins- und Tilgungsbeträge aufgeteilt. Der Leasinggegenstand wird über die geschätzte Nutzungs- oder die kürzere Leasingdauer abgeschrieben.

Geldströme für operatives Leasing werden direkt zum Zahlungszeitpunkt erfolgswirksam berücksichtigt.

2.22 Impairment

Beim Vorliegen von Anhaltspunkten, dass die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellen Anlagen beeinträchtigt ist, wird ein Impairment-Test durchgeführt und der realisierbare Wert geschätzt. Der realisierbare Wert ist der tiefere Betrag zwischen Nutz- und Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten. Eine allfällige Differenz zwischen dem Aktivum und dem realisierbaren Wert wird erfolgswirksam abgeschrieben und im Anhang der Konzernrechnung separat ausgewiesen.

2.23 Steuern

Die in der Gesamtergebnisrechnung aufgeführte Position des Steueraufwands umfasst laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit, latente Steuern aus Neubewertung und übrige latente Steuern.

Die laufenden Steuern aus Geschäftstätigkeit umfassen die geschuldeten Ertragssteuern des Geschäftsjahrs sowie angefallene Grundstückgewinnsteuern aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften (Geschäftsfeld Generalunternehmung) und der Veräusserung von Anlageliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien).

Die laufenden Ertragssteuern werden nach Berücksichtigung von steuerlich verwendbaren Verlustvorträgen und unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Steuerordnung anhand der von den einzelnen Gruppengesellschaften ausgewiesenen Ergebnisse ermittelt und unter den kurzfristigen Steuerverbindlichkeiten bilanziert.

Latente Steuern werden nach der Comprehensive Balance Sheet Liability Method ermittelt und zu den am Bilanzstichtag gültigen beziehungsweise angekündigten Steuersätzen berechnet. Veränderungen der latenten Steuern werden, mit Ausnahme jener im Vorjahr auf den Wiederbeschaffungswerten der Cashflow Hedges und der über das Eigenkapital verbuchten Veränderungen der Personalvorsorge, erfolgswirksam verbucht.

Latente Steuerverbindlichkeiten berücksichtigen die ertrags- und grundstückgewinnsteuerlichen Abweichungen zwischen der Bewertung für die Zwecke der Konzernrechnung und der jeweils gültigen steuerlichen Bewertung einzelner Aktiven und Passiven. Dabei wird auf grundsätzlich allen Abweichungen, die zu zeitlichen Verschiebungen in der Besteuerung führen, eine latente Steuer berechnet. Für die Höherbewertung von Anlageliegenschaften

(positive Differenz zwischen Anschaffungskosten und Marktwert) kommt ein individueller Steuersatz zur Anwendung, wobei für jede einzelne Anlagelienschaft eine realistische Haltedauer festgelegt wird.

Latente Steuerguthaben aus steuerlichen Verlustvorträgen und Tieferbewertung von Anlagelienschaften (negative Differenz zwischen Steuerwert und Marktwert) werden aktiviert, wenn ihre Verwertbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

2.24 Personalvorsorge

Mitarbeitende der Allreal Generalunternehmung AG sind für die BVG-obligatorische und -überobligatorische Personalvorsorge bei der Pensionskasse Allreal versichert, während sich Mitarbeitende der Hammer Retex AG für die berufliche Vorsorge der Sammelstiftung einer Schweizer Versicherung angeschlossen haben.

Die Pensionskasse Allreal ist eine rechtlich selbständige Vorsorgeeinrichtung, die nach schweizerischem Recht auf dem Beitragsprimat basiert. Der Stiftungsrat der Pensionskasse Allreal hat beschlossen, die Rentenumwandlungssätze ab 1. Januar 2017 je nach Altersstufe um 0.50 bis 0.70% zu senken. Die daraus entstehenden Effekte werden in der Erfolgsrechnung sofort als nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand erfasst.

Aufgrund von IAS 19 qualifizieren sich diese Vorsorgepläne als leistungsorientierte Pläne. Das Vermögen und die Verpflichtungen dieser Pläne werden halbjährlich durch einen externen Versicherungsmathematiker neu ermittelt. Gemäss IAS 19 (revised) wird das Planvermögen zum Fair Value und werden die Verbindlichkeiten gemäss der Methode der Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) bewertet.

Der Vorsorgeaufwand besteht aus einer Dienstzeit- und einer Nettozinskomponente, die erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst werden, sowie einer Neubewertungskomponente, die versicherungsmathematische Gewinne und Verluste enthält und im übrigen Gesamtergebnis als Veränderung Personalvorsorge verbucht wird.

Für einen Teil der Mitarbeitenden besteht zudem eine mit einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Kaderversicherung, die gemäss IAS 19 als Beitragsprimat qualifiziert wird. Die in der Berichtsperiode ausgewiesenen Aufwendungen entsprechen den geleisteten Zahlungen des Arbeitgebers.

2.25 Aktienbasierte Vergütungen

Den Mitgliedern der Gruppenleitung kann ein Teil der variablen Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG ausgerichtet werden. Über die erste Hälfte der zugeteilten Aktien kann der Begünstigte sofort verfügen. Die zweite Hälfte wird ihm in zwei Jahren zur Verfügung zugewiesen, sofern das Arbeitsverhältnis ungekündigt ist. Die Ansprüche werden durch die Gesellschaft mittels eigener Aktien abgegolten. Die Erfassung des mit der Aktienzuteilung resultierenden Betrags wird über den Leistungszeitraum erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst. Die Bewertung der Aktien erfolgt zum Verkehrswert im Gewährungszeitpunkt.

2.26 Unternehmensergebnis je Aktie

Der Reingewinn je Aktie errechnet sich aus der Division des Unternehmensergebnisses durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode. Der verwässerte Gewinn je Aktie berücksichtigt zusätzliche Aktien, die durch die Ausübung von Options- oder Wandelrechten entstehen können und einen Verwässerungseffekt zur Folge haben.

2.27 Konzerngeldflussrechnung

Als Fonds werden flüssige Mittel (Kassenbestände, Post- und Bankguthaben) sowie kurzfristige Festgeldanlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen verwendet. Der Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem betrieblichen Geldfluss vor Veränderung des Nettoumlaufvermögens (NUV), den Veränderungen des NUV (ohne flüssige Mittel und kurzfristige Steuerverbindlichkeiten) sowie den bezahlten Finanzkosten, erhaltenen Finanzerlösen und den bezahlten Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern. Die Geldflüsse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeiten sind gesondert dargestellt.

2.28 Fremdwährungen

Die Tätigkeit der Allreal-Gruppe beschränkt sich auf die Schweiz. Es bestehen weder Aktiven noch Verbindlichkeiten in Fremdwährungen. Alle Gruppengesellschaften erstellen ihre Jahresrechnung in Schweizer Franken, womit aus der Konsolidierung keine Umrechnungsdifferenzen entstehen.

2.29 Bewertungsunsicherheiten

Anlageliegenschaften

Allreal hält Anlageliegenschaften mit einem Buchwert per 31. Dezember 2016 von CHF 3574.5 Mio. (31.12.2015: CHF 3525.2 Mio.). Die Anlageliegenschaften sind zum Marktwert bewertet, der auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt wird. Die DCF-Methode basiert auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, wobei das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben hergeleitet wird. Die Marktwerte berücksichtigen keine Transaktionskosten bei Veräusserung. Die per 31. Dezember 2016 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften von CHF 3505.0 Mio. (31.12.2015: CHF 3475.3 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau von CHF 69.5 Mio. (31.12.2015: CHF 49.9 Mio.) qualifizieren sich als Fair Values der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen und keine Verschiebungen innerhalb der Fair-Value-Kategorien.

Die zukünftigen Mietzinseinnahmen werden auf Basis aktueller Vertragsmieten und jährlicher Soll-Mieteinnahmen prognostiziert. Im Fall auslaufender Geschäftsmietverträge wird eine aus aktueller Sicht nachhaltige und ortsübliche Marktmiete eingesetzt. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall unbefristeter Mietverträge werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau im Exitjahr ebenfalls nachhaltige Marktmieten eingesetzt. Im Weiteren werden objektspezifische Annahmen zu temporären und strukturellen Leerständen getroffen, die in die Marktwertermittlung einfließen.

Bewirtschaftungs- und Gebäudekosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftenabrechnungen und beinhalten nicht umlagefähige Betriebs- und Unterhaltskosten sowie zukünftige Instandsetzungskosten anhand der mehrjährigen Jahresbudgets von Allreal. Diese Kosten berücksichtigen sowohl Kosten zur Substanzerhaltung, die das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichert, als auch wertvermehrende Investitionen, die zukünftige Mehrerträge generieren.

Die Diskontierung erfolgt für jede Anlageliegenschaft objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment. Die Teuerung wird in den prognostizierten Zahlungsströmen berücksichtigt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen zuzüglich eines spezifischen Risikozuschlags.

Sollten die tatsächlichen Marktmieten in den Folgejahren tiefer ausfallen als in den DCF-Bewertungen prognostiziert, kann dies zu einer Anpassung der Fair Values führen. In Kombination mit steigenden Diskontierungs- und Kapitalisierungssätzen würde sich ein solcher Abwertungseffekt auf die Anlageliegenschaften noch verstärken.

Bei den Anlageliegenschaften im Bau werden zukünftige Mietzinseinnahmen ebenfalls aufgrund ortsüblicher Marktmieten oder bereits vertraglich vereinbarter Mieten ermittelt. Auf der Kostenseite werden mithilfe von Investitionsrechnungen, zeitlichem Verlauf der Bauphasen und Kostenprognosen die Aufwendungen ermittelt. Sofern die tatsächlichen Baukosten und Mietzinseinnahmen in den Folgeperioden von den Schätzungen und Planwerten abweichen, kann eine Anpassung der Fair Values notwendig sein, vgl. auch [4.1](#).

Entwicklungsliegenschaften

Allreal hält per 31. Dezember 2016 Entwicklungsliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 165.7 Mio. (31.12.2015: CHF 295.5 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten – inklusive Eigenleistungen für angefangene Bauten – abzüglich Wertberichtigungen für Wertverminderungen. Spätestens am Bilanzstichtag wird für alle Entwicklungsprojekte ein Impairment-Test durchgeführt, indem die aufgelaufenen und die zukünftigen Kosten dem realisierbaren Wert gegenübergestellt werden. Auf der Kostenseite werden – unter anderem aufgrund von Investitionsrechnungen, des zeitlichen Verlaufs der Projekte und von Kostenprognosen – die Aufwendungen ermittelt. Die Erlöse basieren auf Markteinschätzungen, Erfahrungswerten und bisherigen Verkaufserfolgen. Sofern die tatsächlichen Baukosten und Verkaufserlöse in den Folgeperioden von den Schätzungen und Planwerten abweichen, kann eine Anpassung der Buchwerte notwendig sein.

Steuern

Allreal verfügt über wesentliche latente Steuerguthaben von CHF 34.6 Mio. (31.12.2015: CHF 42.2 Mio.) und -verbindlichkeiten von CHF 192.5 Mio. (31.12.2015: CHF 163.4 Mio.), die hauptsächlich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften anfallen, vgl. 2.23. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Anlageliegenschaften wurde für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. Sollte die effektive Haltedauer der Anlageliegenschaften nicht der angenommenen Haltedauer entsprechen, kann sich bei

Verässerung eine Steuerlast ergeben, die erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht.

2.30 Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Allreal verfügt über ein umfassendes Managementsystem (PAQ). Dieses beschreibt sämtliche übergeordneten Prozesse und die dazugehörigen Kontrollen und integriert die Aufgaben der Führung, die operativen Prozesse sowie die Unterstützungsprozesse. Das PAQ deckt auch nicht finanzielle Prozesse ab. Daneben besteht ein dokumentiertes internes Kontrollsystem zur Buchführung und zur finanziellen Berichterstattung, um das Risiko einer wesentlichen Falschdarstellung in der Jahresrechnung zu vermeiden beziehungsweise zu vermindern oder aufzudecken. Die Kontrollen zur finanziellen Berichterstattung richten sich nach dem COSO-Rahmenkonzept. Die Gruppenleitung bestätigt dem Verwaltungsrat einmal pro Jahr, dass ein internes Kontrollsystem existiert und effektiv ist.

Der Verwaltungsrat beurteilt vierteljährlich die von der Gruppenleitung erstellte Risikobeurteilung auf Unternehmensstufe (Identifikation, Quantifizierung, Kontrolle und Steuerung). Die Risikobeurteilung hat insbesondere die Zuverlässigkeit und Vollständigkeit von finanziellen Informationen (Ordnungsmässigkeit), die Vermögenssicherung, die Einhaltung von Gesetzen, Bestimmungen und Verträgen sowie die Gefahr von Bilanzbetrügereien explizit zu berücksichtigen.

Um die Übereinstimmung des Konzernabschlusses der Allreal-Gruppe mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Berichterstattung zu gewährleisten, sind wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet. Bei der Bilanzierung und Bewertung werden zukunftsgerichtete Einschätzungen und Annahmen getroffen. Schätzungen und Annahmen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahrs darstellen, sind unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt, vgl. 2.29.

3 Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

3.1 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2016	2015
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	32.7	31.5
Mietertrag aus Geschäftliegenschaften	140.6	143.4
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	173.3	174.9

Der Mietertrag ermittelt sich wie folgt:

Soll-Mietertrag	186.9	192.3
Leerstandsausfall	-9.6	-14.4
Inkassoverluste und Ertragsausfälle aus mietfreien Zeiten	-4.0	-3.0
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	173.3	174.9

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im Geschäftsjahr 2016 gesamthaft 5.1% des Soll-Mietertrags (2015: 7.5%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 2.4% und die Geschäftliegenschaften mit 5.7% (2015: 5.0% bzw. 8.0%).

Im Übrigen setzt sich der Mietertrag wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2016	2015
auf durchgehend gehaltenen Wohnliegenschaften	32.1	31.5
auf durchgehend gehaltenen Geschäftliegenschaften	139.7	141.7
auf Zukäufen und Eigenentwicklungen	0.6	0.6
auf verkauften Liegenschaften	0.9	1.1
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	173.3	174.9

3.2 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2016	2015
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-1.6	-2.2
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftliegenschaften	-7.0	-6.5
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-2.7	-2.3
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftliegenschaften	-13.1	-20.8
Liegenschaftenaufwand	-24.4	-31.8

Der Liegenschaftenaufwand betrifft ausschliesslich die Renditeliegenschaften im Geschäftsfeld Immobilien.

Der Verwaltungs- und Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2016	2015
Verwaltungshonorare und -kosten	-3.9	-3.6
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	-1.5	-2.0
Hauswartung	-0.6	-0.7
Übriger Aufwand und Nebenkosten (Eigentümerlasten)	-2.6	-2.4
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	-8.6	-8.7

Der Liegenschaftenaufwand für nicht vermietete Objekte belief sich im Jahr 2016 auf CHF 0.6 Mio. (2015: CHF 1.0 Mio.).

3.3 Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung

CHF Mio.	2016	2015
Ertrag aus Verwaltung und Bewirtschaftung	4.0	5.4
Ertrag aus Verkauf und Vermittlung	0.7	0.7
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	4.7	6.1

3.4 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2016	2015
Verkaufserlös	100.4	116.0
Transaktionskosten aus Verkauf	-1.6	-0.7
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahrs	-93.2	-94.2
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5.6	21.1

In der Berichtsperiode wurden die Geschäftsliegenschaften Lagerstrasse 41/45 in Zürich, Max Högger-Strasse 2 in Zürich, Alte Dübendorferstrasse 17 in Dietlikon und Badenerstrasse 141 in Zürich verkauft. Nach Abzug der Transaktionskosten resultierte bei Verkaufspreisen von CHF 100.4 Mio. ein Gesamterfolg von CHF 5.6 Mio. In der Vorjahresperiode wurden drei Liegenschaften mit einem Verkaufserfolg von CHF 21.1 Mio. veräussert.

3.5 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	2016	2015
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	414.7	467.0
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-372.0	-418.6
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	42.7	48.4
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	232.1	126.3
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-197.5	-108.3
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	34.6	18.0
Aktivierete Eigenleistungen	6.1	11.5
Diverse Erträge	0.6	0.9
Erfolg aus Generalunternehmung	84.0	78.8

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmerhonoraren (CHF 29.3 Mio.) und Gewinnen aus Bautätigkeit (CHF 16.9 Mio.) zusammen (2015: CHF 36.8 Mio./CHF 13.6 Mio.). Demgegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF -3.5 Mio. für Garantieforderungen, Bauversicherungen und -garantien, Erfüllungsgarantie, Delkredere sowie Drittaufwand aus Offerten (2015: CHF -2.0 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2016 wurden bei den Projekten Cholplatz Bülach (CHF 17.4 Mio.), Lerchenbergstrasse Erlenbach (CHF 17.5 Mio.), Holengass Meilen (CHF 2.9 Mio.), Pfruendmatt Mettmenstetten (CHF 29.6 Mio.), Stauffacher Steinen (CHF 14.5 Mio.), Guntenbachstrasse Volketswil (CHF 4.6 Mio.), Escherhof Wallisellen (CHF 4.2 Mio.) und Guggach Zürich (CHF 141.4 Mio.) Einheiten zu Eigentum an Dritte übertragen, woraus Verkaufsgewinne von CHF 34.6 Mio. resultierten.

In den diversen Erträgen sind Honorare für die Tätigkeit von Projektentwicklungen Dritter von CHF 0.4 Mio. sowie übrige Erfolge aus Kommissionen und Dienstleistungen für Dritte von CHF 0.2 Mio. enthalten.

3.6 Personalaufwand

CHF Mio.	2016	2015
Löhne und Gehälter	-38.9	-43.5
Sozialleistungen	-3.6	-3.7
Personalvorsorge	-4.5	-5.6
Aktienbasierte Vergütungen	-0.1	-0.1
Übriger Personalaufwand	-2.3	-2.6
Personalaufwand	-49.4	-55.5

Im Personalvorsorgeaufwand ist eine Gutschrift in Höhe von CHF 1.2 Mio. als nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand aus der Anwendung von IAS 19 berücksichtigt (2015: CHF 1.1 Mio.), vgl. 3.11.

Der übrige Personalaufwand beinhaltet Ausgaben für effektive und pauschalierte Spesen von Mitarbeitenden (CHF -1.8 Mio.), Aus- und Weiterbildung (CHF -0.2 Mio.), Kosten für Rekrutierung neuer Mitarbeitender (CHF -0.2 Mio.) sowie weitere direkt zurechenbare Mitarbeiteraufwendungen (CHF -0.1 Mio.).

Am Bilanzstichtag betrug der Personalbestand 292 Mitarbeitende, entsprechend 276 Vollzeitstellen (31.12.2015: 337 Mitarbeitende / 312 Vollzeitstellen).

3.7 Übriger Betriebsaufwand

CHF Mio.	2016	2015
Informatikaufwand	-1.2	-1.4
Mietaufwand	-3.6	-3.8
Beratungs- und Rechtsaufwand	-1.8	-2.3
Verwaltungsaufwand	-3.5	-4.1
Kapitalsteuern	-1.9	-1.7
Übriger allgemeiner Betriebsaufwand	-0.8	-0.6
Übriger Betriebsaufwand	-12.8	-13.9

Der Mietaufwand betrifft Geschäftsräumlichkeiten und Parkplätze in Zürich, Basel, Bern, Cham und St.Gallen. Für den Sitz in Zürich besteht ein indexierter Mietvertrag mit einer Laufzeit bis 31. Januar 2018 und einem jährlichen Mietzins von CHF 2.8 Mio. Die Mietverträge für die anderen Standorte mit jährlichen Mietzinsen von CHF 0.7 Mio. haben fixe Laufzeiten bis maximal Januar 2022.

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Mietverpflichtungen bis 1 Jahr	3.5	3.5
Mietverpflichtungen 2-3 Jahre	1.6	4.6
Mietverpflichtungen 4-5 Jahre	0.9	0.0
Mietverpflichtungen über 5 Jahre	0.0	0.0
Total	6.0	8.1

Im Verwaltungsaufwand sind Kosten für Unternehmenskommunikation, Telekommunikation, Sachversicherungen und Büromaterial berücksichtigt.

Der übrige allgemeine Betriebsaufwand enthält im Wesentlichen Kosten für Betrieb, Unterhalt und Reparaturen von Betriebseinrichtungen sowie Porti und Kosten aus Vorsteuerkürzungen der Mehrwertsteuer.

3.8 Finanzertrag

CHF Mio.	2016	2015
Zinsertrag aus Finanzanlagen	1.8	1.8
Finanzertrag	1.8	1.8

3.9 Finanzaufwand

CHF Mio.	2016	2015
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-7.4	-9.2
Aufwand für Derivate	-23.1	-25.5
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-9.6	-10.4
Aktivierete Bauzinsen	0.6	1.5
Finanzaufwand	-39.5	-43.6

Der Aufwand für Derivate enthält Zinsen von CHF -18.1 Mio. (2015: CHF -20.4 Mio.) aus Zinssatzswaps bis zu deren Auflösung. Im Weiteren wurden in der Berichtsperiode bis zum Zeitpunkt der Beendigung aller Zinssatzswaps ineffektive Teile von Marktwertveränderungen und Derivate, die sich nicht mehr als Hedge Accounting qualifizierten, im Betrag von CHF -4.2 Mio. erfolgswirksam erfasst (2015: CHF -5.1 Mio.). Im Zusammenhang mit dem Recycling der Hedgingreserven wurden der Erfolgsrechnung CHF -0.8 Mio. belastet.

Der Zinsaufwand für Obligationenanleihen enthält bezahlte und abgegrenzte Zinsen per Bilanzstichtag von CHF -9.4 Mio. (2015: CHF -10.0 Mio.) und die Amortisation zwischen Schuldkomponenten und Rückzahlungsbeträgen von CHF -0.2 Mio. (2015: CHF -0.4 Mio.).

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 0.6 Mio. (2015: CHF 1.5 Mio.) teilen sich auf in im Bau befindliche Entwicklungsliegenschaften (CHF 0.4 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 0.2 Mio.) unter Verwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes von 1.67 bis 2.31% (2015: 2.10-2.30%).

Der durchschnittliche Zinssatz auf den ausstehenden Finanzverbindlichkeiten beträgt 1.67%, mit einer durchschnittlichen Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten von 3.0 Jahren (2015: 2.15% und 4.3 Jahre).

3.10 Unternehmensergebnis / Eigenkapital (NAV) je Aktie

	2016	2015
Anzahl ausstehende Aktien am 1. Januar ('000 Stück)	15 910	15 941
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	21	-31
Anzahl ausstehende Aktien am 31. Dezember ('000 Stück)	15 931	15 910
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in '000 Stück)	15 929	15 907
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	112.2	109.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	85.0	15.8
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-23.6	-3.6
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	173.6	121.9
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	10.90	7.66
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.04	6.89
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
– inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	10.90	7.65
– exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.04	6.90

Das verwässerte Unternehmensergebnis je Aktie des Geschäftsjahrs 2015 wurde aufgrund einer Berechnungsänderung angepasst, vgl. 1.3.

Bedingt durch die aktienbasierten Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung, ergibt sich ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für diese Berechnung erhöht sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien von 15 928 818 auf 15 929 586 Aktien.

CHF Mio.	2016	2015
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am 31. Dezember	15 931	15 910
Konzerneigenkapital am 31. Dezember (CHF Mio.)	2 086.8	1 994.1
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	131.00	125.35
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 244.7	2 115.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	140.90	132.95

Der Börsenkurs lag am Jahresende bei CHF 151.30 (31.12.2015: CHF 133.60). Dies entspricht einem Aufschlag von 15.5% gegenüber dem Eigenkapital je Aktie nach latenten Steuern von CHF 131.00 (31.12.2015: Aufschlag 6.6%).

3.11 Personalvorsorge

Schweizer Vorsorgeeinrichtungen werden durch das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) geregelt. Das BVG schreibt vor, dass Vorsorgeeinrichtungen unabhängig und als rechtlich selbständige Institutionen verwaltet werden.

Der Stiftungsrat als leitendes Organ der Vorsorgeeinrichtung setzt sich paritätisch aus Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertretern zusammen. Ihm obliegen die Festlegung und die Umsetzung der Anlagestrategie.

Die Planteilnehmer sind gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod versichert; das BVG schreibt diesbezüglich Mindestleistungen vor. Die Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung werden anteilig von Arbeitgeber und Arbeitnehmer geleistet; sie basieren auf dem versicherten Lohn und sind abhängig vom Alter der Planteilnehmer. Den individuellen Sparkonten werden Vorsorgebeiträge und jährliche Zinsen gutgeschrieben. Bei Pensionierung wird das Sparkonto eines Planteilnehmers entweder ausbezahlt oder basierend auf einem reglementarisch festgelegten Umwandlungssatz in eine Altersrente umgewandelt. Daneben werden auch Leistungen bei einer langfristigen Erwerbsunfähigkeit ausgerichtet.

Alle versicherungstechnischen Risiken, bestehend aus demografischen Risiken (Lebenserwartung) und finanziellen Risiken (Rendite des Planvermögens oder Entwicklung von Löhnen und Renten), werden durch die Vorsorgeeinrichtung getragen und durch den Stiftungsrat regelmässig beurteilt. Bei Eintreten einer Unterdeckung gemäss BVG können verschiedene Massnahmen ergriffen werden. Dabei stehen die Erhöhung der laufenden Beiträge, zusätzliche Sanierungsbeiträge durch den Arbeitgeber oder die Veränderung der Umwandlungssätze im Vordergrund.

Entwicklung Vorsorgeverpflichtungen und Vorsorgevermögen

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	-150.6	-141.8
Beizulegender Zeitwert des Vorsorgevermögens	137.7	137.6
Netto-Vorsorgeverpflichtung	-12.9	-4.2

Der Aufwand der leistungsorientierten Versicherungspläne setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2016	2015
Laufender Dienstzeitaufwand	5.4	6.0
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	-1.2	-1.1
Dienstzeitaufwand	4.2	4.9
Nettozinsertrag Personalvorsorge	0.0	0.1
In der Erfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand	4.2	5.0

Der nachzuerrechnende Dienstzeitaufwand von CHF 1.2 Mio. wurde in der Erfolgsrechnung dem Personalaufwand gutgeschrieben (2015: CHF 1.1 Mio.).

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen

CHF Mio.	2016	2015
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am 1. Januar	141.8	151.1
Laufender Dienstzeitaufwand	5.4	6.0
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-1.2	-1.1
Zinsaufwendungen	1.3	1.5
Beiträge der Versicherten	2.8	3.1
Ausbezahlte Leistungen	-8.4	-9.0
Versicherungsprämien	-0.2	-0.2
Versicherungsmathematische Verluste/(Gewinne)	9.1	-9.6
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am 31. Dezember	150.6	141.8

Veränderungen des Vermögens der Vorsorgeeinrichtungen zu Marktwerten

CHF Mio.	2016	2015
Vermögen der Vorsorgeeinrichtungen zu Marktwerten am 1. Januar	137.6	137.0
Rendite auf Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	1.5	1.8
Zinsertrag	1.2	1.3
Beiträge des Arbeitgebers	3.2	3.4
Beiträge der Versicherten	2.8	3.1
Ausbezahlte Leistungen	-8.4	-9.0
Versicherungsprämien	-0.2	-0.2
Vermögen der Vorsorgeeinrichtungen zu Marktwerten am 31. Dezember	137.7	137.6

Die Planaktiven teilen sich per Bilanzstichtag wie folgt auf die einzelnen Anlagekategorien auf:

CHF Mio.	31.12.2016	in %	31.12.2015	in %
Flüssige Mittel	3.5	2.5	4.5	3.3
Eigenkapitalinstrumente (Aktien)	41.2	29.9	41.4	30.1
Forderungsinstrumente (Obligationen)	34.0	24.7	37.7	27.4
Übrige Aktiven	0.9	0.7	0.7	0.5
Auf aktiven Märkten gehandelte Anlagen	79.6	57.8	84.3	61.3
Immobilien	58.0	42.2	53.3	38.7
Auf aktiven Märkten nicht gehandelte Anlagen	58.0	42.2	53.3	38.7
Vorsorgevermögen	137.6	100.0	137.6	100.0

Dabei erfolgte die Berechnung auf der Basis folgender Annahmen:

	31.12.2016	31.12.2015
Diskontierungszinssatz	0.30%	0.90%
Erwartete Lohnentwicklung	0.60%	0.60%
Erwartete Rentenentwicklung	0.00%	0.00–0.25%

Als wesentliche versicherungsmathematische Annahmen wurden der Diskontierungszinssatz und die zukünftige Lohnentwicklung identifiziert.

Sofern der Diskontierungszinssatz 25 Basispunkte höher beziehungsweise tiefer als per Bilanzstichtag wäre und alle anderen Variablen konstant blieben, würde der Barwert der Vorsorgeverpflichtungen um CHF 4.9 Mio. sinken beziehungsweise um CHF 5.3 Mio. steigen (31.12.2015: CHF 4.3 Mio./CHF 4.7 Mio).

Sofern sich die Lohnentwicklung um 25 Basispunkte höher beziehungsweise tiefer als die per Bilanzstichtag getroffenen Annahmen verändern würde und alle anderen Variablen konstant blieben, würde der Barwert der Vorsorgeverpflichtungen um CHF 0.5 Mio. steigen beziehungsweise CHF 0.6 Mio. sinken.

Die Neubewertung der im übrigen Gesamtergebnis erfassten Personalvorsorge setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2016	2015
Änderung demografische Annahmen	0.0	0.0
Änderung finanzielle Annahmen	-11.0	2.4
Effekt erfahrungsbedingte Anpassungen	1.6	7.2
Rendite auf Planvermögen (exklusive Zinsertrag)	1.5	1.8
Total im übrigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertung	-7.9	11.4

Innerhalb der nächsten zwölf Monate werden voraussichtlich CHF 4.4 Mio. und für die darauffolgenden neun Jahre voraussichtlich CHF 42.8 Mio. im Rahmen der leistungsorientierten Verpflichtungen ausbezahlt.

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 16.8 Jahre (31.12.2015: 16.7 Jahre).

Für das Folgejahr werden Planbeiträge von CHF 3.0 Mio. (Arbeitgeber) und CHF 2.7 Mio. (Arbeitnehmer) (2015: CHF 3.4 Mio. bzw. 3.0 Mio.) erwartet.

Neben der Pensionskasse besteht für einen Teil der Allreal-Mitarbeitenden eine mit einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Kaderversicherung. Hier besteht die Verpflichtung von Allreal ausschliesslich in der Erbringung der jährlichen Beitragsleistungen. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.7 Mio. (2015: CHF 0.6 Mio.). Der Kaderplan qualifiziert sich nach IAS 19 als Beitragsprimat.

Gesamthaft betragen die verbuchten Personalvorsorgeaufwendungen 2016 CHF 4.9 Mio. (2015: CHF 5.6 Mio.).

3.12 Aktienbasierte Vergütungen

Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten eine zusätzliche Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG. Die Ansprüche werden durch die Gesellschaft mittels eigener Aktien abgegolten. Die Erfassung des im Zusammenhang mit der Aktienzuteilung stehenden Betrags wird über den Leistungszeitraum erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst.

Gewährungszeitpunkt	Anzahl Allreal-Aktien	Aktienkurs in CHF	Aufwand in CHF Mio.	Verfügbarkeit
10.12.2014	441	134.00	0.027	30.11.2016
18.04.2016	581	134.00	0.026	30.04.2018
18.04.2016	621	134.00	0.083	sofort

Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, werden damit in Zukunft 581 Aktien der Allreal Holding AG an die Anspruchsberechtigten ausgeliefert.

Der Gesamtaufwand für aktienbasierte Vergütungen betrug in der Berichtsperiode CHF 0.14 Mio. (2015: 0.14 Mio.).

4 Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	Wohnliegenschaften		Geschäftsliegenschaften		Anlageliegenschaften im Bau		Total Anlageliegenschaften	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Anschaffungskosten								
Stand 1. Januar	535.8	540.1	2 748.2	2 809.8	36.8	4.7	3 320.8	3 354.6
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0
Investitionen	0.0	1.5	17.6	21.9	31.9	16.7	49.5	40.1
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.2	0.2
Abgänge	0.0	-5.8	-95.0	-118.5	0.0	0.0	-95.0	-124.3
Umklassierung an Neubewertung	0.0	0.0	0.6	0.2	0.1	0.0	0.7	0.2
Umklassierungen	22.6	0.0	0.0	-15.2	-14.8	15.2	7.8	0.0
Stand 31. Dezember	558.4	535.8	2 671.4	2 748.2	54.2	36.8	3 284.0	3 320.8
Neubewertung								
Stand 1. Januar	183.8	152.4	7.5	7.3	13.1	-0.7	204.4	159.0
Höherbewertungen	59.2	33.2	49.2	20.8	8.6	13.8	117.0	67.8
Tieferbewertungen	0.0	-1.1	-30.1	-50.9	-1.9	0.0	-32.0	-52.0
Abgänge	0.0	-0.7	1.8	30.5	0.0	0.0	1.8	29.8
Umklassierung von Anschaffungskosten	0.0	0.0	-0.6	-0.2	-0.1	0.0	-0.7	-0.2
Umklassierungen	4.4	0.0	0.0	0.0	-4.4	0.0	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	247.4	183.8	27.8	7.5	15.3	13.1	290.5	204.4
Bilanzwert = Marktwert 1. Januar	719.6	692.5	2 755.7	2 817.1	49.9	4.0	3 525.2	3 513.6
Bilanzwert = Marktwert 31. Dezember	805.8	719.6	2 699.2	2 755.7	69.5	49.9	3 574.5	3 525.2
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	619.1	685.5	2 436.5	2 537.6	0.0	0.0	3 055.6	3 223.1

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen bei den Geschäftsliegenschaften das Toni-Areal, Zürich (CHF 12.1 Mio.), Grüngasse 27-31 / Badenerstrasse 119-133, Zürich (CHF 2.2 Mio.), sowie acht weitere Liegenschaften (CHF 3.4 Mio.).

Mit der Veräusserung von vier Renditeliegenschaften wurde deren Marktwert per 31. Dezember 2015 von CHF 93.2 Mio. (CHF 95.0 Anschaffungskosten und CHF –1.8 Mio. Neubewertung) ausgebucht.

Die Umklassierung von den Anlageliegenschaften im Bau zu den Renditeliegenschaften betrifft die per 1. Juni 2016 fertiggestellte Wohnliegenschaft Schiffbaustrasse 7, Zürich, zu CHF 27.0 Mio. (CHF 22.6 Mio. Anschaffungskosten und CHF 4.4 Mio. Neubewertung). Von den Entwicklungsliegenschaften wurde das Projekt Fangletenstrasse, Bülach, infolge Baubeginn mit CHF 7.8 Mio. zu den Anlageliegenschaften im Bau umklassiert.

Bezogen auf die einzelnen Regionen und Liegenschaftenarten, verteilen sich Anschaffungskosten und Marktwerte per 31. Dezember wie folgt:

CHF Mio.	Anschaffungskosten		Marktwert		Marktwertveränderung ¹	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stadt Zürich	143.0	120.4	204.6	155.3	22.3	5.3
Übriger Kanton Zürich	331.1	331.1	494.4	462.7	31.7	21.8
Übrige Regionen	84.3	84.3	106.8	101.6	5.2	4.9
Wohnliegenschaften	558.4	535.8	805.8	719.6	59.2	32.0
Stadt Zürich	1 569.6	1 622.6	1 629.5	1 655.6	32.9	–12.7
Übriger Kanton Zürich	798.5	822.6	784.1	808.7	–7.7	–12.6
Übrige Regionen	303.3	303.0	285.6	291.4	–6.1	–4.7
Geschäftsliegenschaften	2 671.4	2 748.2	2 699.2	2 755.7	19.1	–30.0
Stadt Zürich	42.3	36.8	59.6	49.9	8.6	13.8
Übriger Kanton Zürich	11.9	0.0	9.9	0.0	–1.9	0.0
Übrige Regionen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Anlageliegenschaften im Bau	54.2	36.8	69.5	49.9	6.7	13.8

¹ Aus Neubewertung im Vergleich zum Vorjahr

Unter den Anschaffungskosten werden mit dem Erwerb entstandene Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Provisionen), die effektiven Gestehungskosten der Zugänge aus Bautätigkeit sowie wertvermehrende Investitionen und Gesamterneuerungen erfasst.

Die Neubewertung der Anlageliegenschaften beruht auf dem per 31. Dezember durchgeführten Bewertungsgutachten des externen Liegenschaftenschätzers nach der Discounted-Cashflow-Methode (vgl. Seite 132 bis 138 des Geschäftsberichts).

Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie den prognostizierten Netto-Cashflows. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene Illiquidität einer Immobilie. Die Diskontierungszinssätze variieren je nach Makro- und Mikrolage und nach Immobiliensegment.

Für diesen Bewertungsprozess besichtigt der Liegenschaftenschätzer mindestens alle drei Jahre sowie nach Zukauf oder nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten jede Liegenschaft. Bei der Ermittlung der Zahlungsströme stützt sich der Liegenschaftenschätzer auf von Allreal zur Verfügung gestellte Mieterspiegel (Stichtag 1. Januar des Folgejahrs), alle Geschäftsmietverträge, Detailbudgets und Mittelfristplanungen pro Liegenschaft sowie geplante und ausgeführte Investitionsvorhaben. Davon ausgehend leitet der Liegenschaftenschätzer aus seiner Sicht die vertraglichen und nachhaltig erzielbaren Marktmieten sowie die zukünftigen Liegenschaftenaufwendungen ab. Die Bewertungsergebnisse werden mit der Gruppenleitung besprochen und durch diese plausibilisiert.

Als Liegenschaftenschätzer ist wie im Vorjahr Jones Lang LaSalle AG im Auftragsverhältnis tätig. Es bestehen keine weiteren Geschäftsverbindungen oder Beteiligungen zwischen Allreal und dem Liegenschaftenschätzer.

Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2016 kamen bezogen auf die Regionen und Liegenschaftentypen folgende Bandbreiten der Mieten zur Anwendung:

CHF pro m ² und Jahr	Wohnliegenschaften				Geschäftliegenschaften			
	Vertragsmieten		Marktmieten		Vertragsmieten		Marktmieten	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Stadt Zürich	220	420	220	410	220	600	180	600
Übriger Kanton Zürich	200	320	230	360	210	510	210	450
Übrige Regionen	150	270	160	270	100	390	80	320
Alle Regionen	150	420	160	410	100	600	80	600

Eine Erhöhung respektive eine Reduktion der den Bewertungen zugrunde liegenden Marktmieten aller Anlageliegenschaften um 5% hätte eine Wert-erhöhung respektive eine Wertreduktion von CHF 161 Mio. zur Folge (2015: CHF 149.0 Mio.).

Im Zusammenhang mit der Wertbestimmung nach dem Konzept des «Highest and Best Use» hat der externe Liegenschaftenschätzer mit dem Escher-Wyss-Areal Zürich eine Renditeliegenschaft identifiziert, die die Vorgaben gemäss IFRS 13 erfüllt. Das Nichtausnutzen dieser Wertpotenziale hängt mit bestehenden und nicht sofort kündbaren Mietvertragsverhältnissen zusammen, die sich teils über mehrere Jahre erstrecken.

Aufgrund einer Sensitivitätsanalyse bei den Anlageliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 3574.5 Mio. am Bilanzstichtag (31.12. 2015: CHF 3525.2 Mio.) würde die isolierte Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 50 Basispunkte zu einer Wertveränderung um CHF 530.0 Mio. beziehungsweise um CHF -408.2 Mio. führen (31.12.2015: CHF 468.2 Mio./CHF -364.3 Mio.). Die Bandbreiten für die in der Sensitivitätsanalyse verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze bewegen sich bei den tieferen Zinssätzen zwischen 2.50 und 3.70% (Wohnliegenschaften) und zwischen 3.20 und 5.40% (Geschäftliegenschaften) sowie bei den höheren Zinssätzen zwischen 3.50 und 4.70% (Wohnliegenschaften) und zwischen 4.20 und 6.40% (Geschäftliegenschaften).

4.2 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	Entwicklungsreserven		Angefangene Bauten		Fertiggestellte Liegenschaften		Total Entwicklungsliegenschaften	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stand 1. Januar	71.4	39.0	171.4	167.4	52.7	94.8	295.5	301.2
Zukäufe	2.0	35.1	0.0	0.0	0.0	0.0	2.0	35.1
Kauf Gesellschaften	39.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	39.0	0.0
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	7.6	2.5	26.9	68.8	0.0	0.1	34.5	71.4
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	1.0	0.0	30.3	12.9	3.3	5.1	34.6	18.0
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	-4.6	0.0	-185.5	-79.0	-42.0	-47.3	-232.1	-126.3
Umklassierungen	-14.8	-5.2	-34.8	1.3	41.8	0.0	-7.8	-3.9
Stand 31. Dezember = Bilanzwert	101.6	71.4	8.3	171.4	55.8	52.7	165.7	295.5
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

4.3 Übrige Sachanlagen

CHF Mio.	2016	2015
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	7.3	7.1
Zugänge	0.1	0.4
Abgänge	-1.5	-0.2
Stand 31. Dezember	5.9	7.3
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	5.7	5.5
Zugänge	0.4	0.4
Abgänge	-1.3	-0.2
Stand 31. Dezember	4.8	5.7
Buchwert 31. Dezember	1.1	1.6
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0

Bei den übrigen Sachanlagen handelt es sich um aktivierte Ausbaurkosten und Einrichtungen für Geschäfts- und Verkaufsräumlichkeiten am Standort Zürich (CHF 0.1 Mio.), Informatikausrüstung (CHF 0.1 Mio.) und Kunstgegenstände (CHF 0.9 Mio.).

4.4 Finanzanlagen

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Vorfinanzierung Mieterausbauten	136.8	143.4
Finanzanlagen	136.8	143.4

Für Innenausbauten von Geschäfts- und Gewerbeflächen wurden Mietern im Geschäftsfeld Immobilien die Kosten durch Allreal vorfinanziert, die über die Laufzeit der Mietverträge auf Annuitätsbasis durch die Mieter vollständig zurückbezahlt werden. Die vorfinanzierten Mieterausbauten haben Laufzeiten

mit Endfälligkeiten bis ins Jahr 2034 und werden abhängig von den vertraglichen Einzelbestimmungen mit 1.00 bis 5.55% p. a. verzinst. Die grösste Einzelposition für Mieterausbauten auf dem Toni-Areal, Zürich, und an der Zürcherstrasse, Winterthur, entfällt auf den Kanton Zürich als Gegenpartei mit CHF 123.9 Mio. (31.12.2015: CHF 128.9 Mio.). Die in der Berichtsperiode vereinnahmten Zinserträge beliefen sich auf CHF 1.8 Mio. und wurden dem Finanzertrag gutgeschrieben (2015: CHF 1.8 Mio.).

Per Bilanzstichtag setzten sich die vorfinanzierten Mieterausbauten wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2016	2015
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	144.8	142.7
Zugänge	4.8	11.2
Abgänge	-10.5	-9.1
Stand 31. Dezember	139.1	144.8
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	1.4	0.2
Zugänge	1.6	1.2
Abgänge	-0.7	0.0
Stand 31. Dezember	2.3	1.4
Buchwert 31. Dezember	136.8	143.4

4.5 Kauf Gesellschaften

Am 28. Juli 2016 erwarb die Allreal Generalunternehmung AG 100% des Aktienkapitals der Bülachguss AG, Bülach, zu einem bar bezahlten Kaufpreis von CHF 39.3 Mio. Es fielen keine Transaktionskosten an. Mit der Akquisition wurde ein Mitarbeiter zu unveränderten Konditionen übernommen.

Die Bülachguss AG hat vom Akquisitionsdatum bis zum 31. Dezember 2016 Erträge von CHF 0.0 Mio. und einen Beitrag zum Unternehmensergebnis von CHF -1.5 Mio. generiert. Darin enthalten sind CHF -1.5 Mio. (nach latenten Steuern) Neubewertungen von einem Teil der Entwicklungliegenschaften, der nach Akquisition zu den Anlageliegenschaften im Bau umgegliedert wurde (Projekt Fangletenstrasse Bülach).

Wenn die Akquisition der Bülachguss AG bereits per 1. Januar 2016 stattgefunden hätte, wären der konsolidierte betriebliche Ertrag um CHF 0.6 Mio. auf CHF 826.0 Mio. und das Unternehmensergebnis auf CHF 173.8 Mio. angestiegen.

Durch die Akquisition wurde folgendes identifizierbares Nettovermögen übernommen:

CHF Mio.	Fair Value per 28.07.2016
Liquide Mittel	4.1
Entwicklungsliegenschaften	39.0
Aktiven	43.1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0.1
Rückstellungen für latente Steuern	3.7
Passiven	3.8
Übernommene Nettoaktiven	39.3
Bezahlter Kaufpreis	39.3
Kaufpreis zulasten liquider Mittel	39.3
Erworbene liquide Mittel	4.1
Nettoabgang liquider Mittel	35.2

4.6 Immaterielle Vermögenswerte

CHF Mio.	2016	2015
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	7.1	7.1
Zugänge	0.2	0.0
Abgänge	-7.1	0.0
Stand 31. Dezember	0.2	7.1
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	7.1	5.2
Zugänge	0.0	1.9
Abgänge	7.1	0.0
Stand 31. Dezember	0.0	7.1
Buchwert 31. Dezember	0.2	0.0

4.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Debitoren Generalunternehmung	24.4	62.6
Auftragssaldi Generalunternehmung	22.1	27.8
Debitoren Geschäftsfeld Immobilien	8.8	6.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.3	96.4

Die Debitoren des Geschäftsfelds Immobilien in Höhe von CHF 8.8 Mio. beinhalten nicht fällige Guthaben gegenüber Liegenschaftsverwaltungsgesellschaften.

Die effektiven Debitorenausfälle im Geschäftsfeld Generalunternehmung beliefen sich auf CHF 0.0 Mio. (2015: CHF 0.1 Mio.). Für Ertragsausfälle im Geschäftsfeld Immobilien vgl. 3.1.

Für die nicht wertberichtigten Debitoren Generalunternehmung besteht folgende Fälligkeitsstruktur per 31. Dezember:

CHF Mio.	2016	2015
Nicht fällig	22.1	58.8
Überfällig bis 30 Tage	1.2	3.5
Überfällig 31 bis 60 Tage	0.1	0.3
Überfällig 61 bis 120 Tage	1.0	0.0
Überfällig mehr als 120 Tage	0.0	0.0
Debitoren Generalunternehmung	24.4	62.6

Die bilanzierten Werte verstehen sich in Übereinstimmung mit den unter 2.14 beschriebenen Bewertungsgrundsätzen nach Abzug geleisteter Anzahlungen pro Projekt, die sich per 31. Dezember in Bau für Dritte befinden beziehungsweise noch nicht abgerechnet und bezahlt sind.

CHF Mio.	2016	2015
Angefallene Auftragskosten	672.0	625.0
Verbuchte Honorarerträge	59.7	54.2
Verbuchte Gewinne und Verluste	14.2	13.7
Erbrachte Leistungen	745.9	692.9
abzüglich erhaltene Anzahlungen	-745.4	-694.4
Total Projektsaldi	0.5	-1.5
davon mit Aktivsaldo (bilanziert als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	22.1	27.8
davon mit Passivsaldo (bilanziert als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	21.6	29.3

4.8 Übrige Forderungen

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.5	4.9
Forderungen aus WIR-Guthaben	0.0	0.2
Forderungen aus Mehrwertsteuer	1.2	1.9
Forderungen aus Altlastenbeseitigung	0.4	0.2
Diverse andere Forderungen	1.2	1.1
Übrige Forderungen	3.3	8.3

4.9 Liquide Mittel

Von den flüssigen Mitteln in Höhe von CHF 21.4 Mio. (31.12.2015: CHF 23.4 Mio.) sind CHF 16.7 Mio. als Kontokorrentguthaben frei verfügbar und CHF 4.7 Mio. nur für bestimmte Drittbauprojekte der Generalunternehmung verwendbar. Per Bilanzstichtag sind alle Gelder zu marktüblichen

Konditionen bei Schweizer Banken angelegt, die, sofern sie ein Rating haben, mit mindestens «BBB+» beurteilt werden.

4.10 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 942 821 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert (zu 100% liberiert). 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		130 555	
Verkauf eigene Aktien		-150 713	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 062	
Bestand am 31. Dezember	15 942 821	12 000	15 930 821

Am 31. Dezember 2016 hielt Allreal 12 000 eigene Aktien (31.12.2015: 33 220 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 139.97 (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: 31. Dezember 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.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 21. April 2017 eine Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie, was einem Gesamtbetrag von CHF 91.7 Mio. in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen entspricht. Im Jahr 2016 wurden CHF 91.6 Mio. Reserven aus Kapitaleinlagen an die Aktionäre ausgeschüttet (CHF 5.75 pro Aktie). Eigene Aktien sind nicht dividendenberechtigt.

4.11 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung zu Nominalwerten

CHF Mio.	< 1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2015					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 003.5	6.0	306.0	462.3	1 777.8
Total in %	56.5	0.3	17.2	26.0	100.0
Per 31.12.2016					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	683.0	131.0	327.0	460.3	1 601.3
Total in %	42.7	8.2	20.4	28.7	100.0

Die Finanzschulden der Allreal-Gruppe 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 den Verbindlichkeiten aus Finanzierung sind folgende Obligationenanleihen mit einem totalen Nominalwert von CHF 645 Mio. und einem Buchwert von CHF 644.4 Mio. bilanziert:

1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025

Betrag	CHF 100.0 Mio.
Emissionspreis	100.919%
Coupon	1.375%, zahlbar jährlich jeweils am 31. März
Laufzeit	10 Jahre
Rückzahlung	31. März 2025 zum Nennwert

Am 31. Dezember 2016 ist die 1.375%-Obligationenanleihe mit CHF 100.4 Mio. in den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung bilanziert. In der Berichtsperiode wurden CHF -0.1 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 1.375% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 1.32% entspricht, abgegrenzt.

0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024

Betrag	CHF 150.0 Mio.
Emissionspreis	100.000%
Coupon	0.625%, zahlbar jährlich jeweils am 10. Mai
Laufzeit	8 Jahre
Rückzahlung	Am 10. Mai 2024 zum Nennwert

Am 31. Dezember 2016 ist die 0.625%-Obligationenanleihe mit CHF 149.4 Mio. in den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung bilanziert, und es wurden in der Berichtsperiode CHF 0.1 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 0.625% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 0.68% entspricht, abgegrenzt.

0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021

Betrag	CHF 120.0 Mio.
Emissionspreis	100.808%
Coupon	0.75%, zahlbar jährlich jeweils am 31. März
Laufzeit	6 Jahre
Rückzahlung	31. März 2021 zum Nennwert

Am 31. Dezember 2016 ist die 0.75%-Obligationenanleihe mit CHF 120.4 Mio. in den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung bilanziert. In der Berichtsperiode wurden CHF -0.1 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 0.75% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 0.67% entspricht, abgegrenzt.

2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020

Betrag	CHF 150.0 Mio.
Emissionspreis	100.311%
Coupon	2.00%, zahlbar jährlich jeweils am 23. September
Laufzeit	7 Jahre
Rückzahlung	23. September 2020 zum Nennwert

Am 31. Dezember 2016 ist die 2.00%-Obligationenanleihe mit CHF 149.4 Mio. in den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung bilanziert. In der Berichtsperiode wurden CHF 0.2 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 2.00% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 2.12% entspricht, abgegrenzt.

1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019

Betrag	CHF 125.0 Mio.
Emissionspreis	100.486%
Coupon	1.25%, zahlbar jährlich jeweils am 2. April
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	2. April 2019 zum Nennwert

Am 31. Dezember 2016 ist die 1.25%-Obligationenanleihe mit CHF 124.8 Mio. in den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung bilanziert. In der Berichtsperiode wurden CHF 0.1 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 1.25% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 1.32% entspricht, abgegrenzt.

Per 31. Dezember 2016 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 680.0 Mio. und Festhypotheken von CHF 276.3 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

Am Bilanzstichtag verteilen sich die Verbindlichkeiten aus Finanzierung (ohne Obligationenanleihen) zu Nominalwerten auf folgende Bankengruppen und Versicherungen:

Gegenpartei	2016		2015	
	Betrag	Anteil in %	Betrag	Anteil in %
CHF Mio.				
Schweizer Kantonalbanken	395.0	41.3	435.0	38.4
Schweizer Grossbanken	351.0	36.7	419.0	37.0
Übrige Schweizer Banken	100.0	10.5	151.0	13.3
Schweizer Versicherungen	110.3	11.5	127.8	11.3
Ausländische Banken	0.0	0.0	0.0	0.0
Total	956.3	100.0	1 132.8	100.0

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2016 beträgt 1.67% (31. Dezember 2015: 2.15%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2016 beträgt 36 Monate (31. Dezember 2015: 52 Monate).

4.12 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Baugarantien decken bestehende Risiken aus abgeschlossenen Projekten des Geschäftsfelds Generalunternehmung ab. Die übrigen Rückstellungen beinhalten mögliche Mittelabflüsse aus pendenten Rechtsfällen und die Erfassung der Netto-Vorsorgeverpflichtung aus Personalvorsorge.

Kurzfristige Rückstellungen

CHF Mio.	Baugarantien		Übriges		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stand 1. Januar	2.5	8.2	1.6	1.8	4.1	10.0
Zuweisung	2.7	1.3	0.0	0.0	2.7	1.3
Beanspruchung	-0.7	0.0	0.0	0.0	-0.7	0.0
Auflösung	-0.3	-1.4	0.0	-0.2	-0.3	-1.6
Umklassierung	0.0	-5.6	0.0	0.0	0.0	-5.6
Stand 31. Dezember	4.2	2.5	1.6	1.6	5.8	4.1

Langfristige Rückstellungen

CHF Mio.	Baugarantien		Übriges		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Stand 1. Januar	2.5	3.4	4.7	0.5	7.2	3.9
Zuweisung	0.0	0.0	8.7	0.0	8.7	0.0
Beanspruchung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Auflösung	-0.7	-0.9	0.0	0.0	-0.7	-0.9
Umklassierung	0.0	0.0	0.0	4.2	0.0	4.2
Stand 31. Dezember	1.8	2.5	13.4	4.7	15.2	7.2

Die Zuweisung bei den übrigen langfristigen Rückstellungen von CHF 8.7 Mio. betreffen die Veränderung der Netto-Vorsorgeverpflichtung aus Personalvorsorge, vgl. 3.11.

Die Rückstellungen wurden auf den Bilanzstichtag hin neu beurteilt und angepasst. Nach Beurteilung der Gesellschaft sind die gebildeten Rückstellungen notwendig, um rechtliche oder faktische Verpflichtungen aus bisherigen Ereignissen abzubilden, bei denen ein Mittelabfluss wahrscheinlich ist. Beträge und zeitliche Klassierung basieren auf Schätzungen, die dementsprechend mit Unsicherheiten behaftet sind.

Die Unterteilung in kurz- und in langfristige Rückstellungen erfolgt je nach Einschätzung, ob eine Inanspruchnahme innerhalb eines Jahres oder später erfolgt.

4.13 Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von CHF 71.8 Mio. am Vorjahresstichtag betrafen die negativen Wiederbeschaffungswerte der Zinssatzswaps (Hedge Accounting), deren Restlaufzeit grösser als zwölf Monate war.

4.14 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Kreditoren Generalunternehmung	35.5	33.4
Auftragssaldi Generalunternehmung	20.0	29.3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.5	62.7

Die bilanzierten Werte verstehen sich als Verbindlichkeiten nach Abzug entsprechender Gegenforderungen je Projekt, in Übereinstimmung mit den unter 2.20 beschriebenen Bewertungsgrundsätzen, vgl. auch 4.7.

4.15 Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Basel Kirschblütenweg	0.6	0.0
Bülach Cholplatz	0.0	0.2
Erlenbach Lerchenbergstrasse	1.0	2.2
Mettmenstetten Pfruendmatt	1.3	3.9
Steinen Stauffacher	0.1	0.5
Wallisellen Escherhof	0.0	0.1
Zürich Guggach	3.8	17.2
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	6.8	24.1

4.16 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Diverse Verbindlichkeiten	0.1	0.5
Abgrenzung Ferienguthaben Mitarbeitende	1.6	1.9
Passive Rechnungsabgrenzungen	20.5	19.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	22.2	21.9

Auf den Bilanzstichtag werden sämtliche durch die Mitarbeitenden noch nicht bezogenen Ferienguthaben mit den individuellen Lohnansätzen bewertet und als Abgrenzung in der Konzernrechnung berücksichtigt, die sich per 31.12.2016 auf CHF 1.6 Mio. belaufen (31.12.2015: CHF 1.9 Mio.).

In den passiven Rechnungsabgrenzungen sind im Wesentlichen abgegrenzte Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten, noch nicht abgerechnete Liegenschaften- oder Betriebsaufwendungen sowie noch nicht ausbezahlte Vergütungen an Verwaltungsrat und Gruppenleitung erfasst.

5 Ergänzende Erläuterungen

5.1 Steuern

5.1.1 Zusammensetzung Steueraufwand

Der Steueraufwand für die Jahre 2016 und 2015 in der Erfolgsrechnung setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	Anmerkung	2016	2015
Laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit	5.1.2	-23.1	-14.9
Latente Steuern aus Neubewertung	5.1.4	-23.6	-3.6
Übrige latente Steuern	5.1.5	-7.6	-11.0
Total Steueraufwand		-54.3	-29.5

5.1.2 Laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit

Bei der Berechnung der laufenden Ertragssteuern gelangen die effektiv gültigen Steuersätze zur Anwendung.

Diese Position setzt sich aus Ertragssteuern und Grundstückgewinnsteuern zusammen:

CHF Mio.	2016	2015
Ertragssteuern	-9.0	-8.8
Grundstückgewinnsteuern	-14.1	-6.1
Laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit	-23.1	-14.9

Die Aufwendungen für Grundstückgewinnsteuern sind im Geschäftsfeld Generalunternehmung vom Zeitpunkt der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften und im Geschäftsfeld Immobilien von Verkäufen aus dem Portfolio abhängig. Diese Objektsteuern fallen dementsprechend zyklisch an.

5.1.3 Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten

Es bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten am 31. Dezember gegenüber kommunalen und kantonalen Steuerbehörden:

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Grundstückgewinnsteuern	4.8	2.5
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2011	0.0	-0.1
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2012	-0.1	-0.2
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2013	-0.6	-0.3
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2014	-0.5	-0.9
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2015	-2.9	8.1
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern 2016	6.7	0.0
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	7.4	9.1

5.1.4 Latente Steuern aus Neubewertung in der Erfolgsrechnung

Die latenten Steuern aus Neubewertung setzen sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2016	2015
Aus Neubewertung laufendes Jahr	-23.6	-3.6
Total latente Steuern aus Neubewertung	-23.6	-3.6

Die Aufwertung der Anlageliegenschaften von CHF 85.0 Mio. führte zu einer Belastung an latenten Steuern in der Erfolgsrechnung von CHF 23.6 Mio. per Saldo, wovon CHF -1.7 Mio. auf die Anlageliegenschaften im Bau und CHF -21.9 Mio. auf die Renditeliegenschaften entfallen.

5.1.5 Übrige latente Steuern in der Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2016	2015
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen	-19.7	-19.6
Aus aktivierten Steuereffekten aus Verlustvorträgen	5.9	9.4
Aus Bilanzierung Obligationenanleihen	0.0	0.3
Aus Bilanzierung Vorsorgeverpflichtungen	0.2	0.3
Aus Auflösung infolge Liegenschaftenverkäufen	6.0	-1.4
Total übrige latente Steuern	-7.6	-11.0

In der Berichtsperiode erhöhten sich die zeitlichen Bewertungsdifferenzen zwischen den steuerlich massgebenden Einzelabschlüssen der Gruppengesellschaften und der Konzernrechnung, sodass der Erfolgsrechnung latente Steuern von CHF 19.7 Mio. belastet wurden.

Im Weiteren wurden zum Konzernsteuersatz von 22% bewertete Steuereffekte aus Verlustvorträgen in Höhe von CHF 5.9 Mio. der Erfolgsrechnung gutgeschrieben. Mit dem Verkauf von vier Anlageliegenschaften wurden latente Steuerverbindlichkeiten von netto CHF 6.0 Mio. aufgelöst.

5.1.6 Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

Latente Steuerverpflichtungen der im langfristigen Fremdkapital ausgewiesenen Rückstellung für latente Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Aus Höherbewertung von Anlageliegenschaften	95.9	71.9
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	96.1	91.4
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	0.2	-0.2
Aus Bilanzierung Obligationenanleihen	0.3	0.3
Rückstellung für latente Steuern	192.5	163.4

Die latenten Steuerverpflichtungen in Zusammenhang mit der Höherbewertung von Anlageliegenschaften (Differenz Markt-/Anschaffungswert) basieren auf einer durchschnittlichen Haltedauer von mindestens zehn Jahren ab Kaufdatum oder Erstellungsjahr bei neuen Liegenschaften und einem Steuersatz von bis zu 31% (2015: 31%). Für jede Anlageliegenschaft wird eine separate Berechnung der latenten Steuern durchgeführt.

Zeitliche Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften (Differenz Anschaffungswert und steuerlicher Buchwert) und sonstigen Bilanzpositionen erfassen die Unterschiede zwischen den Einzelabschlüssen der Allreal-Gruppengesellschaften und der Konzernrechnung. Dabei handelt es sich vor allem um getätigte Abschreibungen auf Anlage- und Entwicklungsliegenschaften, zusätzliche Wertberichtigungen auf Forderungen sowie die Erfassung zusätzlicher Rückstellungen, die bei der laufenden steuerlichen Bemessung in Abzug gebracht werden.

Die Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften im Kanton Zürich sowie auf sonstigen Bilanzpositionen werden mit 21 bis 22% (2015: 22%) berechnet. Bei Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften ausserhalb des Kantons Zürich gelangen Steuersätze von 14 bis 24% zur Anwendung (2015: 15%).

Im Jahr 2016 wurden mit der Amortisation der Obligationenanleihen total CHF 0.1 Mio. an latenten Steuern erfolgswirksam der Erfolgsrechnung gutgeschrieben (2015: CHF 0.3 Mio.) und mit der Emission der 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024 latente Steuern von CHF –0.1 Mio. erfolgswirksam erfasst.

Latente Steuerguthaben bestehen auf folgenden Positionen:

CHF Mio.	2016	2015
Aus Steuerverlustvorträgen	31.0	25.1
Aus Bilanzierung Vorsorgeverpflichtungen	2.8	0.9
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	0.8	0.3
Aus negativen Wiederbeschaffungswerten Zinssatzswaps	0.0	15.9
Latente Steuerguthaben	34.6	42.2

Per 31. Dezember 2016 bestehen aktive latente Steuern auf Steuerverlustvorträge von CHF 31.0 Mio. (31.12.2015: CHF 25.1 Mio.) und betreffen Gruppengesellschaften mit Sitz in Zürich, die in den Einzelabschlüssen kumulierte Verluste ausweisen und deren Verrechnung mit Gewinnen in den Folgejahren wahrscheinlich ist (Verfall von erstem Steuerverlustvortrag ab dem Jahr 2018). Es wurde ein Steuersatz von 22% angewendet (2015: 22%).

Aus der Erfassung von Vorsorgeverpflichtungen bestehen am Bilanzstichtag latente Steuerguthaben von CHF 2.8 Mio. (31.12.2015: CHF 0.9 Mio.), die sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.9 Mio. erhöht haben und mit CHF 1.7 Mio. direkt im sonstigen Ergebnis und mit CHF 0.2 Mio. in der Erfolgsrechnung berücksichtigt sind.

5.1.7 Überleitungsrechnung

Die folgende Aufstellung zeigt die Überleitung zwischen den für die Gruppe massgebenden theoretischen Steuersätzen und den effektiven Steuern.

CHF Mio.	2016	2015
Unternehmensergebnis vor Steuern	227.9	151.4
Referenzsteuersatz %	22.0	22.0
Erwarteter Steueraufwand zum Referenzsteuersatz	50.1	33.3
Anpassung Steuereffekte auf Neubewertungen	4.9	-0.1
Gutschrift laufende Steuern Vorjahre	-2.8	-3.2
Erträge mit tieferem Steuersatz	-2.4	-1.9
Erträge mit höherem Steuersatz	4.5	1.4
Effektiver Steueraufwand	54.3	29.5

Der angewendete Referenzsteuersatz ist die Gesamtsumme der nationalen, kantonalen und kommunalen Ertragssteuersätze, die im Durchschnitt zur Anwendung kommen.

Die Anpassung Steuereffekte auf Neubewertungen beinhaltet die Veränderung der Auf- und Abwertungen von Anlageliegenschaften sowie deren kumulierten Saldo, belastet mit bis zu 31% latenten Steuern und in Differenz zum Referenzsteuersatz von 22%.

Die Gutschrift von CHF 2.8 Mio. für laufende Steuern der Vorjahre resultiert aus der Neuberechnung des Steuerstatus pro Gruppengesellschaft aufgrund eingereicherter Steuererklärungen oder definitiv erhaltener Steuereinschätzungen.

Erträge mit tieferem Steuersatz beinhalten den Effekt, dass ein Teil der Gruppengesellschaften seinen Sitz an einem Standort hat, dessen gesamte Steuerbelastung deutlich unter dem Konzernsteuersatz von 22% liegt.

Erträge mit einem höheren Steuersatz berücksichtigen den Effekt, dass Liegenschaftengewinne, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, mit totalen Steuersätzen von bis zu 35% belastet sind und deshalb über dem Konzernsteuersatz von 22% liegen. Dabei handelt es sich insbesondere um Gewinne, die bei der Abrechnung von abgeschlossenen Projekten im Geschäftsfeld Generalunternehmung zur Besteuerung gelangen oder aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften im Geschäftsfeld Immobilien stammen.

5.2 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Kaufverpflichtungen	18.5	35.0
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Die Kaufverpflichtungen stehen im Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb von Entwicklungsliegenschaften. Die Inanspruchnahme

der Verpflichtung hängt von der Erfüllung der mit den Gegenparteien vereinbarten Bedingungen ab.

Es bestehen wie im Vorjahr keine Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von zusätzlich CHF 421.6 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (2015: CHF 539.6 Mio.).

Per 31. Dezember 2016 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

5.3 Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Anlageliegenschaften	3 574.5	3 525.2
Entwicklungsliegenschaften	165.7	295.5
Total betroffene Aktiven	3 740.2	3 820.7
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	3 055.6	3 223.1
davon effektiv beansprucht (Verbindlichkeiten aus Finanzierung)	956.3	1 132.8

5.4 Finanzinstrumente

5.4.1 Finanzierungs- und Kapitalmanagement

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie hat der Verwaltungsrat mit den letztmals am 1. Oktober 2013 angepassten Anlage- und Finanzierungsrichtlinien Vorgaben erlassen, inwiefern eine Fremdverschuldung durch die Allreal-Gruppe möglich ist. Der konsolidierte Eigenkapitalanteil muss am Bilanzstichtag über 35% liegen, das Net Gearing darf 150% nicht übersteigen, der Zinsdeckungsfaktor den Faktor 2.0 nicht unterschreiten, und die Bilanzpositionen Anlage- und Entwicklungsliegenschaften dürfen mit maximal 70% verzinslichem Fremdkapital refinanziert werden.

Der Verwaltungsrat überprüft vierteljährlich die Kapitalstruktur und überwacht insbesondere die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Das Kapitalmanagement umfasst dabei sowohl das Eigenkapital als auch das verzinsliche Fremdkapital (Nettofinanzschulden).

Die mit Kreditgebern vereinbarten Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants) sind deckungsgleich mit jenen der internen Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Sie wurden während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten und sind per Bilanzstichtag wie folgt:

Eigenkapitalquote

(Konzerneigenkapital in Prozent der Bilanzsumme)

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Konzerneigenkapital	2 086.8	1 994.1
Bilanzsumme	3 992.9	4 136.0
Eigenkapitalquote	52.3%	48.2%

Net Gearing

(Nettofinanzschulden in Prozent des Konzerneigenkapitals)

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 600.7	1 777.6
Liquide Mittel	-21.4	-23.4
Nettofinanzschulden	1 579.3	1 754.2
Konzerneigenkapital	2 086.8	1 994.1
Net Gearing	75.7%	88.0%

Zinsdeckungsfaktor

(EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch Nettofinanzaufwand)

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	181.0	179.7
Nettofinanzaufwand	37.7	41.8
Zinsdeckungsfaktor	4.8	4.3

Refinanzierung Liegenschaften

(Verbindlichkeiten aus Finanzierung in Prozent des Buchwerts Anlage- und Entwicklungsliegenschaften)

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 600.7	1 777.6
Anlageliegenschaften	3 574.5	3 525.2
Entwicklungsliegenschaften	165.7	295.5
Total Liegenschaften	3 740.2	3 820.7
Refinanzierung Liegenschaften	42.8%	46.5%

Falls die Financial Covenants nicht eingehalten würden, steht den Kreditgebern vertraglich das Recht zu, die Margen für die Finanzierung zu erhöhen, Amortisationspflichten einzuführen oder vollständige Kreditrückzahlungen zu verlangen.

5.4.2 Finanzielles Risikomanagement

Die Allreal-Gruppe ist verschiedenen Finanzrisiken aus Markt, Zinsänderungen, Forderungen, Refinanzierung und Liquidität ausgesetzt. Das Risikomanagement wird in Übereinstimmung mit den vom Verwaltungsrat genehmigten Anlage- und Finanzierungsrichtlinien durchgeführt. Die operative Umsetzung der Richtlinien erfolgt durch den Vorsitzenden der Gruppenleitung oder den Leiter Finanzen, der mindestens einmal pro Monat der Gruppenleitung über die wichtigsten Finanzkennzahlen Bericht erstattet. Der Verwaltungsrat wird schriftlich alle drei Monate durch die Gruppenleitung über die Entwicklung der Finanzrisiken informiert.

5.4.3 Marktrisiko aus Zinsänderungen

Aus der Schwankung des Marktzinssatzes entstehen für Allreal Zinsänderungsrisiken, da ein Teil der Verbindlichkeiten aus Finanzierung in Form von festen Vorschüssen mit hypothekarischer Deckung bestehen, die auf kurzfristiger Basis bis maximal sechs Monate bei Banken ausschliesslich in Schweizer Franken aufgenommen werden. Per Bilanzstichtag betragen diese CHF 683 Mio. und entsprechen 42.7% aller Finanzverbindlichkeiten.

Die restlichen Finanzschulden werden über Obligationenanleihen und Festhypotheken refinanziert, sodass während deren Laufzeit kein Zinsänderungsrisiko besteht.

In den Vorjahren wurden zur Risikoreduktion Zinssatzswaps (Payer Swaps) abgeschlossen, die jedoch bedingt durch CHF-Negativzinsen den Zinsaufwand zusätzlich erhöht haben. Aus diesem Grund wurden am 6. Dezember 2016 alle ausstehenden Zinssatzswaps vorzeitig aufgelöst.

Die Zinsfälligkeitsstruktur wird durch Verwaltungsrat und Gruppenleitung mindestens quartalsweise mittels eines vereinfachten Liability Management überprüft. Es wird eine gleichmässige Verteilung der Fälligkeitsstruktur der Finanzverbindlichkeiten angestrebt.

Für eine Sensitivitätsanalyse wurde die Annahme getroffen, dass alle Bilanzpositionen per 31. Dezember während eines ganzen Jahres in gleichem Umfang bestehen und sich das Zinsniveau zu Beginn der Periode um einen Prozentpunkt verändert. Dies würde dazu führen, dass das Unternehmensergebnis unverändert bliebe, wenn die Zinsen um 1% sinken. Bei 1% höheren Zinsen sinkt das Unternehmensergebnis um CHF 0.7 Mio. (2015: CHF 1.4 Mio. / CHF -5.7 Mio.).

5.4.4 Kreditrisiko

Das Kreditrisiko besteht für Allreal darin, dass eine Gegenpartei infolge eines Ausfalls ihre finanziellen Verpflichtungen nicht einhalten kann und es zu Verlusten für die Gruppe kommt. Zahlungsausstände und Bonität der Kunden sowohl im Geschäftsfeld Generalunternehmung als auch im Geschäftsfeld Immobilien werden laufend überwacht. Es bestehen monatliche

Berichterstattungen mit Kommentierung der grössten Positionen an die Gruppenleitung.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die übrigen Forderungen setzen sich aus einer Vielzahl von Guthaben gegenüber Gegenparteien im Geschäftsfeld Generalunternehmung sowie gegenüber Mietern und Liegenschaftenverwaltungen im Geschäftsfeld Immobilien zusammen. Forderungen aus Mietverhältnissen sind in der Regel über separate Bankgarantien oder Mieterkautionen abgesichert. Es bestehen keine Forderungsverhältnisse, bei denen ein einzelner Schuldner mehr als 20% der gesamten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausmacht. Für laufende Bauvorhaben werden periodisch Akontozahlungen einverlangt. Allreal verfolgt eine enge Debitorenüberwachung, weshalb die historische Ausfallrate sehr gering ist.

Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln und den derivativen Finanzinstrumenten wird als klein erachtet, da als Gegenparteien nur Banken und Versicherungen mit guter Bonität bestehen (Rating langfristig mindestens «BBB+»). Es wird darauf geachtet, mit vielen Banken zusammenzuarbeiten, die vorwiegend in der Schweiz tätig sind. Das maximale Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln ist mit CHF 10.6 Mio. geringer als der Buchwert von CHF 21.4 Mio., da mit einigen kreditgebenden Banken der Verrechnungsverzicht zwischen Guthaben und Verbindlichkeiten vertraglich wegbedungen wurde.

Das maximale Ausfallrisiko bei den Debitoren und übrigen Forderungen entspricht dem Buchwert. Aus abgegebenen Garantien und Bürgschaften zugunsten von Banken im Zusammenhang mit Finanzierungen sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die höher sind als die bilanzierten Verbindlichkeiten aus Finanzierung gegenüber Banken und Versicherungen von CHF 956.3 Mio.

Das Kreditrisiko bei den Finanzanlagen beträgt per Bilanzstichtag CHF 136.8 Mio. und entspricht der Bilanzposition.

5.4.5 Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Per Bilanzstichtag bestehen von Banken zugesagte und sofort abrufbare Kreditlimiten in Höhe von CHF 589 Mio., die nicht benützt sind. Die in den Kreditverträgen mit Banken vereinbarten und einzuhaltenden Finanzkennzahlen entsprechen denjenigen der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien und wurden in der Berichtsperiode jederzeit eingehalten. Es besteht eine dreijährige Mittelfristplanung für die Allreal-Gruppe, die sicherstellt, dass die Grenzwerte durch frühzeitige Verlängerung auslaufender Kredite auf rollender Basis eingehalten werden. Aufgrund der Financial Covenants besteht für Allreal die Möglichkeit, rund CHF 1.5 Mia. an neuen Verbindlichkeiten aus Finanzierung aufzunehmen, bevor neue Eigenmittel zugeführt werden müssen.

Die nachstehende Aufstellung zeigt die nicht diskontierten Zahlungsabflüsse von bestehenden Verbindlichkeiten. Es werden jeweils die frühestmöglichen Rückzahlungen gemäss vertraglichen Vereinbarungen als Enddatum eingesetzt.

Zins- und Nominalbetragszahlungen aus Verbindlichkeiten

CHF Mio.	Buchwert	< 1 Jahr	1-3 Jahre	> 3 Jahre
Per 31.12.2015				
Verbindlichkeiten aus Finanzierung (inkl. Zinsen)	1 777.6	1 017.4	21.4	803.7
Derivative Finanzinstrumente	71.8	12.8	21.8	20.7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ohne Auftragssaldi)	33.4	33.4	0.0	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	20.0	20.0	0.0	0.0
Total	1 903.0	1 060.2	47.5	850.8
Per 31.12.2016				
Verbindlichkeiten aus Finanzierung (inkl. Zinsen)	1 600.7	695.1	152.7	810.8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ohne Auftragssaldi)	35.5	35.5	0.0	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	20.6	19.7	0.9	0.0
Total	1 656.8	750.3	153.6	810.8

5.4.6 Marktbewertung von Finanzaktiven und -passiven

Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Finanzierung werden unter Anwendung der Amortised Cost Method zu fortgeführten Anschaffungswerten bilanziert.

Derivative Finanzinstrumente (Zinssatzswaps) wurden im Vorjahr auf den Bilanzstichtag hin zu Marktwerten bewertet, indem zukünftige Zahlungsströme zu aktuellen Zinssätzen am 31. Dezember 2015 geschätzt und abdiskontiert werden. Da es sich um standardisierte Kontrakte handelt, ist eine Bewertung auf Basis aktueller Zinssätze möglich. Die Berechnung der Zinssatzswaps liess Allreal von Dritten durchführen.

Die zu Fair Value bilanzierten Finanzinstrumente werden in drei verschiedene Kategorien unterteilt.

Die Zuordnung auf die einzelnen Kategorien ist von der Datenbasis zur Ermittlung der Fair Values abhängig.

Kategorie 1: Fair Value mithilfe von Kursnotierungen auf einem aktiven Markt (Börse)

Kategorie 2: Fair Value mithilfe einer Bewertungsmethode, deren Eingabefaktoren von einem aktiven Markt abgeleitet werden

Kategorie 3: Fair Value mithilfe einer Bewertungsmethode, deren Eingabefaktoren nicht auf einem aktiven Markt beobachtbar sind

CHF Mio.	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Total
Per 31.12.2015				
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten (netto)	0.0	-71.8	0.0	-71.8
Per 31.12.2016				
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	0.0	0.0	0.0

In den Jahren 2016 und 2015 fanden keine Umklassierungen innerhalb der Kategorien statt.

Mit Ausnahme der nachstehend dargestellten Verbindlichkeiten aus Finanzierung ist davon auszugehen, dass die Buchwerte der Finanzaktiven und der übrigen Finanzpassiven den Fair Values entsprechen.

CHF Mio.		Fair Value Kategorie	Nominal- wert	31.12.2016 Buchwert	31.12.2016 Fair Value	31.12.2015 Buchwert	31.12.2015 Fair Value
2.00%-Obligationenanleihe	2013–23.09.2020	1	150.0	149.4	159.9	149.2	160.4
1.25%-Obligationenanleihe	2014–02.04.2019	1	125.0	124.8	128.4	124.7	129.0
2.50%-Obligationenanleihe	2011–12.05.2016	1	150.0	–	–	149.9	151.3
0.75%-Obligationenanleihe	2015–31.03.2021	1	120.0	120.4	122.2	120.5	122.3
1.375%-Obligationenanleihe	2015–31.03.2025	1	100.0	100.4	106.4	100.5	103.4
0.625%-Obligationenanleihe	2016–10.05.2024	1	150.0	149.4	150.0	–	–
Festhypotheken		2	276.3	276.3	286.6	296.8	307.3

Die Fair Values der Anleihen entsprechen dem Börsenkurs per Bilanzstichtag. Bei den Festhypotheken werden die Fair Values mithilfe der per 31. Dezember aktuellen CHF-Zinssätze für die jeweiligen Restlaufzeiten (mindestens 0.0%) unter Einbezug einer Kreditmarge von 0.70% (2015: 0.8%) ermittelt.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Buch- und Marktwerte (Fair Values) aller bilanzierten Finanzinstrumente ersichtlich.

CHF Mio.	31.12.2016 Buchwert	31.12.2016 Marktwert	31.12.2015 Buchwert	31.12.2015 Marktwert
Finanzaktiven				
Aktiven zu amortisierten Kosten	192.1	192.1	239.8	239.8
Liquide Mittel	21.4	21.4	23.4	23.4
Total Kredite und Forderungen	213.5	213.5	263.2	263.2
Finanzpassiven				
Verbindlichkeiten aus Finanzierung zu amortisierten Kosten	1 600.7	1 633.5	1 777.6	1 809.7
Übrige Passiven zu amortisierten Kosten	56.1	56.1	53.4	53.4
Für Hedge Accounting verwendete derivative Finanzinstrumente	0.0	0.0	71.8	71.8

5.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Als nahestehende Personen gelten die Aktionäre, die sich im Aktionärsbindungsvertrag zur Einhaltung der Vorschriften der «Lex Koller» zusammengeschlossen haben und per Bilanzstichtag 38.80% des Aktienkapitals der Allreal Holding AG halten, der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung und die Pensionskasse Allreal.

Die sieben Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten Fixhonorare von total CHF 0.63 Mio. (2015: CHF 0.70 Mio.), die nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung ausbezahlt werden. Weitere Vergütungen an diese Personen bestehen nicht.

Name	Funktion	2016	2015
		CHF Mio.	CHF Mio.
Bruno Bettoni	Präsident ab 15.04.2016	0.15	0.23
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident bis 15.04.2016	-	0.15
Dr. Ralph-Thomas Honegger	Vizepräsident	0.08	0.08
Albert Leiser	Mitglied	0.08	0.08
Olivier Steimer	Mitglied	0.08	0.08
Peter Spuhler	Mitglied	0.08	0.08
Andrea Sieber	Mitglied ab 15.04.2016	0.08	-
Thomas Stenz	Mitglied ab 15.04.2016	0.08	-

Die Vergütungen an den Verwaltungsrat werden durch die Allreal Holding AG direkt ausgerichtet. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind bei der zu 100% der Allreal Holding AG gehörenden Tochtergesellschaft Allreal Generalunternehmung AG angestellt, die die Vergütungen an diese Personen ausbezahlt. Alle Beträge sind brutto ausgewiesen vor Sozialversicherungsbeiträgen zulasten der Vergütungsempfänger. Der Arbeitgeberanteil an den Sozialversicherungsbeiträgen ist nicht berücksichtigt.

In der Berichtsperiode wurde für die Gruppenleitung eine Gesamtvergütung von CHF 3.12 Mio. (2015: CHF 3.74 Mio.) in der Konzernrechnung berücksichtigt, davon CHF 1.15 Mio. (2015: CHF 0.96 Mio.) als höchste Gesamtvergütung für Roger Herzog.

Die variablen Boni in Form einer Barzahlung werden nach Genehmigung der Jahresrechnung und des Vergütungsberichts durch die Generalversammlung ausbezahlt.

CHF Mio.	2016	2015
Roger Herzog, Vorsitzender der Gruppenleitung		
Fixes Grundgehalt	0.73	0.64
Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge	0.10	0.04
Variabler Bonus als Barzahlung	0.25	0.22
Variable Vergütung in Aktien ¹	0.07	0.06
Gesamtvergütung	1.15	0.96
Übrige Mitglieder der Gruppenleitung		
Fixe Grundgehälter	1.24	1.75
Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge	0.23	0.23
Variable Boni als Barzahlung	0.41	0.70
Variable Vergütung in Aktien ¹	0.09	0.10
Gesamtvergütung	1.97	2.78

¹ berechnet zum Marktwert per Zuteilungsdatum

Zusammenfassend wurden an den Verwaltungsrat und an die Gruppenleitung insgesamt folgende Vergütungen in der Konzernrechnung berücksichtigt:

CHF Mio.	2016	2015
Kurzfristige Leistungen	3.59	4.28
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0.00	0.00
Abgangsentschädigungen	0.00	0.00
Leistungen aus Aktien und Optionsplänen	0.16	0.16
Andere langfristige Leistungen	0.00	0.00
Total	3.75	4.44

Weder in der Berichtsperiode noch im Vorjahr wurden Darlehen, Kredite oder Sicherheiten an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder an ihnen nahestehende Personen sowie ehemalige Organmitglieder gewährt.

Die Allreal Holding AG hat am 19. April 2016 einem Mitglied des Verwaltungsrats 200 Namenaktien zum Börsenkurs von CHF 135.20 verkauft (Transaktionswert: CHF 0.03 Mio.) und einem Mitglied der Gruppenleitung am 20. April 2016 250 Namenaktien zum Börsenkurs von CHF 135.40 abgekauft (Transaktionswert: CHF 0.03 Mio.).

Folgende Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung halten per Bilanzstichtag direkt oder indirekt eine Beteiligung an der Allreal Holding AG:

Name	Funktion	2016		2015	
		Anzahl Aktien	Wert in CHF Mio.	Anzahl Aktien	Wert in CHF Mio.
Bruno Bettoni	Präsident des Verwaltungsrats ab 15.04.2016	18 180	2.75	18 180	2.43
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident des Verwaltungsrats bis 15.04.2016	-	-	6 381	0.85
Dr. Ralph-Thomas Honegger	Vizepräsident des Verwaltungsrats	400	0.06	200	0.03
Olivier Steimer	Mitglied des Verwaltungsrats	1 000	0.15	1 000	0.13
Thomas Stenz	Mitglied des Verwaltungsrats ab 15.04.2016	220	0.03	-	-
Peter Spuhler	Mitglied des Verwaltungsrats	266 000	40.25	266 000	35.54
Roger Herzog	Vorsitzender der Gruppenleitung	1 471	0.22	1 105	0.15
Hans Engel	Mitglied der Gruppenleitung	142	0.02	145	0.02
Alain Paratte	Mitglied der Gruppenleitung	682	0.10	486	0.06
Nigel Woolfson	Mitglied der Gruppenleitung	712	0.11	499	0.07
Bernhard Marti	Mitglied der Gruppenleitung bis 21.09.2016	-	-	155	0.02

Die Beteiligung der Helvetia Gruppe, St. Gallen, bei der Dr. Ralph-Thomas Honegger die Funktion des Bereichsleiters Anlagen (CIO) ausübt und Mitglied der Geschäftsleitung ist, ist in der Tabelle nicht enthalten.

Die auf Verwaltungsrat und Gruppenleitung entfallenden Aktien entsprechen einer Beteiligungsquote von 1.81% am Aktienkapital der Gesellschaft (31.12.2015: 1.84%).

Die Generalunternehmung hat im Berichtsjahr für mehrere Parteien des Aktionärsbindungsvertrags Bauprojekte für total CHF 18.7 Mio. (2015: CHF 25.0 Mio.) zu marktüblichen Konditionen ausgeführt, was 4.5% des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung entspricht (2015: 4.1%).

Die Helvetia Gruppe, die 10.0% des Aktienkapitals der Allreal Holding AG hält, ist mit Dr. Ralph-Thomas Honegger im Verwaltungsrat der Allreal Holding AG vertreten. Es bestehen Versicherungsverträge (Gebäude-, Bau- und Personenversicherungen) zwischen der Helvetia Gruppe und einzelnen Allreal-Gesellschaften mit einem jährlichen Prämienvolumen von CHF 1.2 Mio. (2015: CHF 1.1 Mio.).

Mit der Mobiliar Gruppe, die mit einer Tochtergesellschaft Mitglied des Aktionärsbindungsvertrags ist, besteht ein Gebäudeversicherungsvertrag mit einem jährlichen Prämienvolumen von CHF 0.13 Mio. (2015: CHF 0.13 Mio.). An Allreal wurden grundpfandgesicherte Festhypotheken mit Laufzeiten bis 2022 in Höhe von CHF 52.5 Mio. gewährt (CHF 37.5 Mio. zu 1.55% und CHF 15.0 Mio. zu 1.90%).

Die zur Unternehmensgruppe des Kernaktionärs IHAG Holding AG gehörende Privatbank IHAG Zürich AG hat Allreal hypothekarisch gesicherte Kredite von total CHF 20.0 Mio. gewährt (Zinssatz 0.50% mit Laufzeit bis Januar 2017). Im Weiteren ist die Bank mit dem Market Making für die Gesellschaft beauftragt (Honorare von CHF 0.08 Mio.).

Seit mehreren Jahren steht Allreal in Geschäftsbeziehung mit der Banque Cantonale Vaudoise, bei der Olivier Steimer, Mitglied des Verwaltungsrats der Allreal Holding AG, die Funktion des Präsidenten des Verwaltungsrats ausübt. Per Bilanzstichtag bestehen hypothekarisch gesicherte Kredite in Höhe von CHF 50.0 Mio. (Zinssatz 0.6% mit Laufzeiten bis Februar 2017).

Allreal bezieht Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Angelegenheiten von mehreren Kanzleien, unter anderem auch von Meyerlustenberger Lachenal Rechtsanwälte, in der Andrea Sieber Partnerin ist. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Allreal Honorare in der Höhe von CHF 0.057 Mio. in Rechnung gestellt (2015: CHF 0.061 Mio.).

Die Pensionskasse Allreal hält Allreal-Namenaktien im Wert von CHF 1.7 Mio. (2015: CHF 1.5 Mio.). Es bestehen keine Forderungen oder Verbindlichkeiten zwischen der Pensionskasse Allreal und den Allreal-Gesellschaften zum Bilanzstichtag. Die Arbeitgeberbeiträge von Allreal betragen in der Berichtsperiode CHF 2.5 Mio. (2015: CHF 2.8 Mio.).

Per Bilanzstichtag bestehen unter Berücksichtigung der vorerwähnten Sachverhalte gegenüber allen nahestehenden Personen keine wesentlichen offenen Forderungen oder Verbindlichkeiten, und im Jahr 2016 haben keine weiteren Transaktionen mit nahestehenden Personen stattgefunden.

5.6 Gruppeninterne Beziehungen

Die Transaktionen zwischen den einzelnen Gruppengesellschaften erfolgen zu «at arm's length»-Bedingungen. Dies gilt insbesondere auch für bauliche Leistungen der Generalunternehmung an das Geschäftsfeld Immobilien.

Ferner erbringt die Generalunternehmung Managementleistungen zugunsten der übrigen Unternehmensbereiche. Hierfür erhielt sie 2016 vom Geschäftsfeld Immobilien CHF 5.0 Mio. (2015: CHF 4.8 Mio.) sowie von der Allreal Holding AG CHF 0.6 Mio. (2015: CHF 0.6 Mio.), die in der Konzernrechnung wieder eliminiert wurden.

5.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2016 und dem 7. Februar 2017 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung 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 Liegenschaftenportfolio

Wohnliegenschaften per 31. Dezember 2016

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis ¹	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücksfläche in m ²	Altlastenverdachtsflächenkataster	Minergie	Wohnfläche 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	Hohenstieglenstrasse 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	Sunnebuelstrasse 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 = Gesamtenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags 2016

⁴ gemäss Bewertung per 31. 12. 2016 (nominelle Zinssätze)

⁵ 60% Miteigentum Allreal

⁶ Mieterträge ab 01.06.2016

⁷ Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

1-1 ¹ / ₂ - Zimmer- Wohnungen	2-2 ¹ / ₂ - Zimmer- Wohnungen	3-3 ¹ / ₂ - Zimmer- Wohnungen	4-4 ¹ / ₂ - Zimmer- Wohnungen	≥5- Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m ²	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2016	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
0	17	27	6	1	51	0	2.6	9.1	3.80/3.30
5	7	15	17	4	48	1 799	1.4	0.5	3.90/3.40
4	36	0	0	0	40	212	0.8	0.8	3.60/3.10
0	0	14	21	5	40	0	1.5	1.3	3.80/3.30
0	3	16	3	1	23	1 002	0.9	12.4	3.90/3.40
2	2	4	4	2	14	165	0.6	0.2	3.50/3.00
11	65	76	51	13	216	3 178	7.8	4.7	
0	27	62	38	10	137	350	3.7	0.4	3.80/3.30
0	9	16	18	6	49	50	1.0	2.0	4.00/3.90
0	20	41	56	22	139	2 392	4.0	2.0	4.10/3.60
18	30	71	41	0	160	659	3.1	1.2	3.90/3.40
0	4	0	10	4	18	200	0.5	0.0	3.90/3.40
0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.4	4.00/3.50
0	18	24	12	0	54	286	0.9	0.9	3.80/3.30
0	0	24	16	0	40	354	0.8	3.8	3.90/3.40
0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.4	3.90/3.40
1	18	75	22	2	118	1 208	4.0	3.6	3.90/3.40
19	143	378	273	84	897	5 618	20.9	1.6	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	3.8	4.10/3.60
28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	1.1	3.90/3.40
5	19	11	8	0	43	47	0.9	3.9	4.00/3.50
1	21	29	9	5	65	0	1.6	0.0	4.20/3.70
34	71	88	61	5	259	1 577	5.1	1.8	
64	279	542	385	102	1 372	10 373	33.8	2.4	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 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	2016/2017 GR	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	2016 TR	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 2016

⁴ gemäss Bewertung per 31.12.2016 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bewertung per 31.12.2016 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	4.50/4.00
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.5	62.3	4.50/4.00
nein	nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.7	0.3	4.30/3.80
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	7.0	3.8	4.40/3.90
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	2.2	4.40/3.90
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	2.1	22.1	4.30/3.80
ja	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	21.0	2.8	4.20/3.80
ja	nein	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.3	4.2	4.14/3.64
ja	nein	50 432	32.3	0.0	0.0	67.7	10.3	0.9	-/-
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.6	28.3	4.50/4.00
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.3	0.0	4.70/4.20
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.6	4.70/4.20
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	4.20/3.70
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.1	4.60/4.10
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.5	0.1	4.60/4.10
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.9	13.8	4.20/3.70
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.3	0.0	4.50/4.00
nein	nein	10 703	57.0	3.3	29.8	9.9	4.1	4.7	4.30/3.80
		303 806	66.2	5.2	9.7	18.9	87.8	4.4	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 2016

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 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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags 2016

⁴ gemäss Bewertung per 31.12.2016 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

⁷ Bürogebäude UPC 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	21.7	5.90/5.00
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	19.9	5.40/4.90
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	0.9	0.8	5.00/4.90
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	3.8	0.0	4.81/4.31
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.4	22.3	4.80/4.30
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.0	6.3	4.80/4.30
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	5.20/4.70
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	1.7	44.2	5.90/5.40
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.5	2.4	4.70/4.20
nein	ja	25 525	77.8	16.1	0.0	6.1	9.7	5.7	4.70/4.20
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.3	10.1	4.78/4.28
		200 097	68.8	8.9	0.1	22.1	48.4	8.0	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.8	15.1	4.80/4.30
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.3	4.60/4.10
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	0.3	4.60/4.10
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	3.2	4.90/4.00
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.4	1.3	4.80/4.10
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.2	16.3	4.70/4.20
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.2	0.0	4.50/4.00
		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	5.7	

Abgänge Renditeliegenschaften

Ort	Adresse	Typus ¹	Baujahr	Eigentumsübertragung
Dietlikon	Alte Dübendorferstrasse 17	GL	1954	01.03.2016
Zürich	Badenerstrasse 141 ²	GL	1954	01.04.2016
Zürich	Lagerstrasse 41/45	GL	1954	01.03.2016
Zürich	Max Högger-Strasse 2	GL	1954	01.03.2016

¹ GL = Geschäftsliegenschaft, WL = Wohnliegenschaft

² im Baurecht

Liegenschaften im Baurecht

Ort	Adresse	Vertragsdauer
Zürich	Kreuzstrasse 5	20. Oktober 2086

Bei dieser Renditeliegenschaft ist Allreal Baurechtsnehmerin, wobei kein Baurechtszins geschuldet ist.

Die zukünftigen Baurechtszinsen fallen wie folgt an:

CHF Mio.	2016	2015
Baurechtszinsen bis 1 Jahr	0.0	-0.1
Baurechtszinsen ab 2-5 Jahren	0.0	-0.2
Baurechtszinsen nach 5 Jahren	0.0	-3.5
Total zukünftige Baurechtszinsen	0.0	-3.8

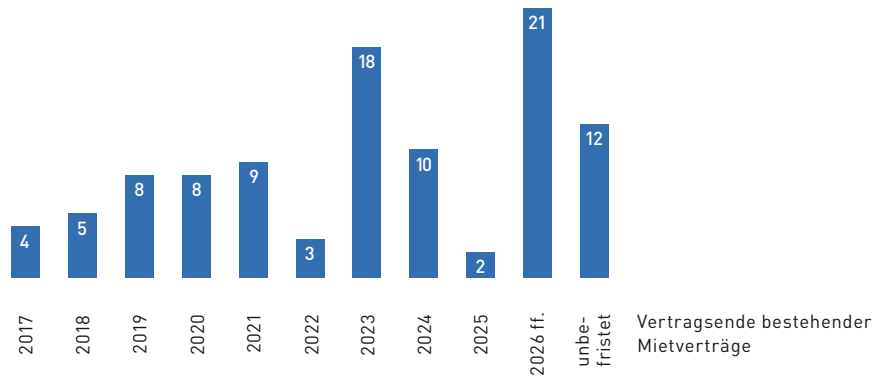
Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmiettertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

	2016	2015
Kanton Zürich	18%	19%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	8%	8%
MAN Diesel & Turbo Schweiz AG	7%	7%
IBM Schweiz AG	6%	6%
UPC Schweiz GmbH	6%	5%
Total	45%	45%

Bezogen auf den Gesamtmiettertrag aller Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) im Jahr 2016, beträgt der Anteil der fünf grössten Mieter rund 37% (Kanton Zürich 15%, Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG 7%, MAN Diesel & Turbo Schweiz AG 5%, IBM Schweiz AG 5% und UPC Schweiz GmbH 5%).

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



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftsliegenschaften beträgt 7.1 Jahre (31.12.2015: 7.8 Jahre).

Zukünftige Erträge aus befristeten Mietverträgen

Aufgrund befristeter Mietverträge bei den Renditeliegenschaften resultieren folgende nominale Mieterträge, die in Zukunft anfallen:

CHF Mio.	2016	2015
Wohnliegenschaften		
Mieteinnahmen bis 1 Jahr	1.6	1.3
Mieteinnahmen ab 2–5 Jahren	5.6	4.7
Mieteinnahmen nach 5 Jahren	1.9	2.4
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	9.1	8.4
Geschäftsliegenschaften		
Mieteinnahmen bis 1 Jahr	127.8	127.3
Mieteinnahmen ab 2–5 Jahren	436.1	458.7
Mieteinnahmen nach 5 Jahren	282.1	290.0
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	846.0	876.0
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen Renditeliegenschaften	855.1	884.4

84.6% aller Mietverträge für Geschäftsflächen sind indexiert, das heisst, die Mieten werden aufgrund des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) der Teuerungsentwicklung angepasst (2015: 87.2%).

95.4% der Mietverträge für Wohnflächen sind unbefristet (2015: 96.0%). Bei den befristeten Mietverträgen der Wohnliegenschaften beträgt die gewichtete Restlaufzeit 4.7 Jahre (31.12.2015: 5.5 Jahre). Die Preise für Wohnungsmieten orientieren sich unter anderem an der Entwicklung des Referenzzinssatzes für Hypothekarforderungen, der vierteljährlich durch die Schweizerische Nationalbank erhoben wird und letztmals am 2. Juni 2015 auf 1.75% gesenkt wurde.

Per 31. Dezember 2016 sind 69.2% sämtlicher Mietverträge mit Indexklauseln versehen, was einem Soll-Mietertrag von CHF 128.3 Mio. entspricht (2015: 72.1%, CHF 129.0 Mio.).

Anlageliegenschaften im Bau per 31. Dezember 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	9.9	38.5	2.0	2018
Zürich	Schiffbauplatz	2002/2014	11 180	ja	ja	59.6	74.5	4.7	2017
Total Anlageliegenschaften im Bau						69.5	113.0	6.7	

¹ gemäss Bewertung per 31. 12. 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, 1800 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 4.60 und 4.10% angewendet (31.12.2015: 4.50 und 4.00%).

Fangletenstrasse, Bülach ZH

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 7387 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 Kapitalisierungszinssätze von 4.40 und 3.90% angewendet.

Die beiden Anlageliegenschaften im Bau befinden sich zu 100% im Alleineigentum von Allreal.

Die per 31. Dezember 2016 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften (CHF 3505.0 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 69.5 Mio.) qualifizieren als Fair Values der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen.

Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 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	44.6 ²	270.0	in Planung	offen
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	35.3 ²	175.0	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	30 278	ja	16.0 ²	100.0	in Planung	offen
Winterthur	Florenstrasse	2016	11 582	nein	2.0 ³	55.0	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					101.6	615.0		
Angefangene Bauten								
Basel	Kirschblütenweg	2011	3 948	nein	8.3	16.0	in Ausführung	2018
Total angefangene Bauten					8.3	16.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2014 ⁴			13.9			
Mettmenstetten	Pfruendmatt	2016 ⁴			7.8			
Steinen	Stauffacher	2016 ⁴			1.6			
Zürich	Guggach	2016 ⁴			32.5			
Total fertiggestellte Liegenschaften					55.8			
Total Entwicklungsliegenschaften					165.7	631.0		

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 zwölf 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 2018 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2016 waren alle Wohneinheiten verkauft, davon 0 eigentumsübertragen.

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 7730 Quadratmetern. Das Projekt wurde durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2014 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2016 waren von 39 Wohneinheiten deren 35 verkauft, davon 33 eigentumsübertragen. 4 Wohnungen standen noch zum Verkauf.

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 wurde durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2016 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2016 waren alle 35 Wohneinheiten verkauft, davon 28 eigentumsübertragen.

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 wurde durch die Hammer Retex AG ausgeführt und im Jahr 2016 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2016 waren von 18 Wohneinheiten deren 17 verkauft, davon 16 eigentumsübertragen. 1 Wohnung stand 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 wurde durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2016 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2016 waren von 197 Wohneinheiten deren 189 verkauft, davon 174 eigentumsübertragen. 8 Wohnungen standen noch zum Verkauf.