

Informationen für Investoren und Analysten

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2016 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2015, eine Gesamtperformance von 17.5% erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursanstieg (13.2%) und der Ausschüttung an die Aktionäre (4.3%).

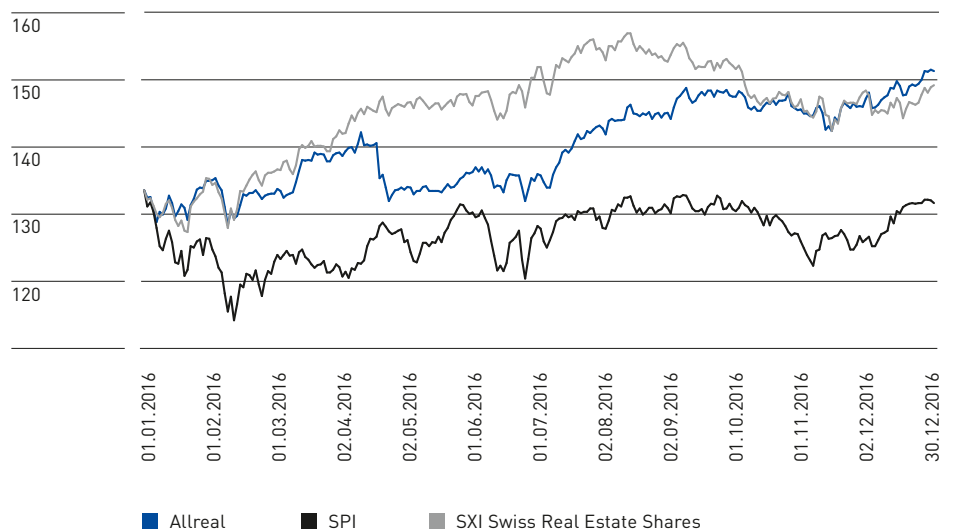
In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von 15.5% (2014), 1.5% (2015) und 17.5% (2016). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 12.6% p. a.

Am 31. Dezember 2016 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 2410.3 Mio. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 2086.8 Mio., womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 15.5% resultiert (31.12.2015: 6.6%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 21. April 2017 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 5.75 je Namenaktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen (Kapitaleinlageprinzip).

Die Ausschüttung beträgt 81.7% des Unternehmensergebnisses exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 3.8%, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2016.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)
Januar 2016 bis Dezember 2016



Kennzahlen zur Aktie

		2016	2015
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	50.0	100.0
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	12 000	33 220
Ausstehende Aktien am 31. Dezember ¹	Anzahl	15 930 821	15 909 601
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt ²	Anzahl	15 928 818	15 907 369
Börsenkurs Höchst	CHF	152.10	149.20
Börsenkurs Tiefst	CHF	128.20	126.60
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	151.30	133.60
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ³	CHF Mio.	2 410.3	2 125.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	13 386	14 224

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

² durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

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

Angaben zur Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 50
Valorenummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN.S
Ex-Tag Ausschüttung	25. April 2017
Stichtag Ausschüttung	26. April 2017
Auszahlung Ausschüttung	ab 27. April 2017

Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2016

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 478 284 Aktien (> 3%)	6	4 365 701	27.4
100 001–478 284 Aktien	21	4 444 429	27.9
10 001–100 000 Aktien	127	2 437 137	15.3
1001–10 000 Aktien	406	1 198 197	7.5
1–1000 Aktien	2 984	712 107	4.4
Total eingetragen	3 544	13 157 571	82.5
Nicht eingetragen		2 785 250	17.5
Total Aktien		15 942 821	100

51.0% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 9.1% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 22.4% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Investmentgesellschaften, Stiftungen und Banken. 17.5% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 5.5% (eingetragene Aktien).

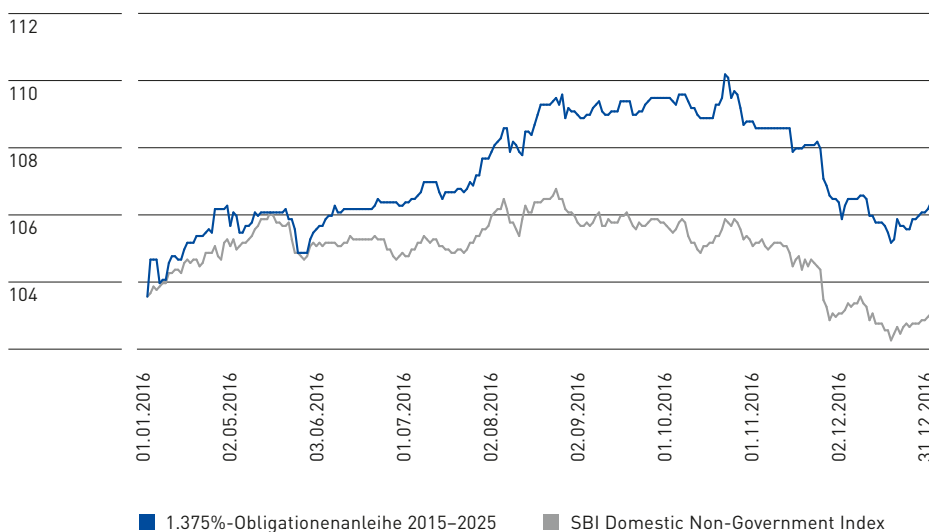
1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025

Die Allreal Holding AG hat im zweiten Quartal 2015 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 100.0 Mio. begeben. Aus der 1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025 flossen der Gesellschaft mit Liberierungsdatum vom 31. März 2015 nach Abzug der Emissionskosten CHF 100.5 Mio. zu.

Weitergehende Ausführungen zur Obligationenanleihe sind auf Seite 98 des Geschäftsberichts ersichtlich beziehungsweise können dem Emissionsprospekt vom 27. März 2015 entnommen werden.

		2016	2015
Börsenkurs Höchst	%	110.15	106.85
Börsenkurs Tiefst	%	103.55	100.90
Börsenkurs am 31. Dezember	%	106.40	103.35
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.13	0.15

Kursentwicklung 1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025 (in Prozent)
Januar 2016 bis Dezember 2016



Betrag der Obligationenanleihe	CHF 100 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberobligation
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.910%
Coupon	1.375% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 31. März
Laufzeit	10 Jahre
Rückzahlung	am 31. März 2025 zum Nennwert
Valorenummer	27 334 783
Symbol SIX	ALL15
ISIN	CH0273347838

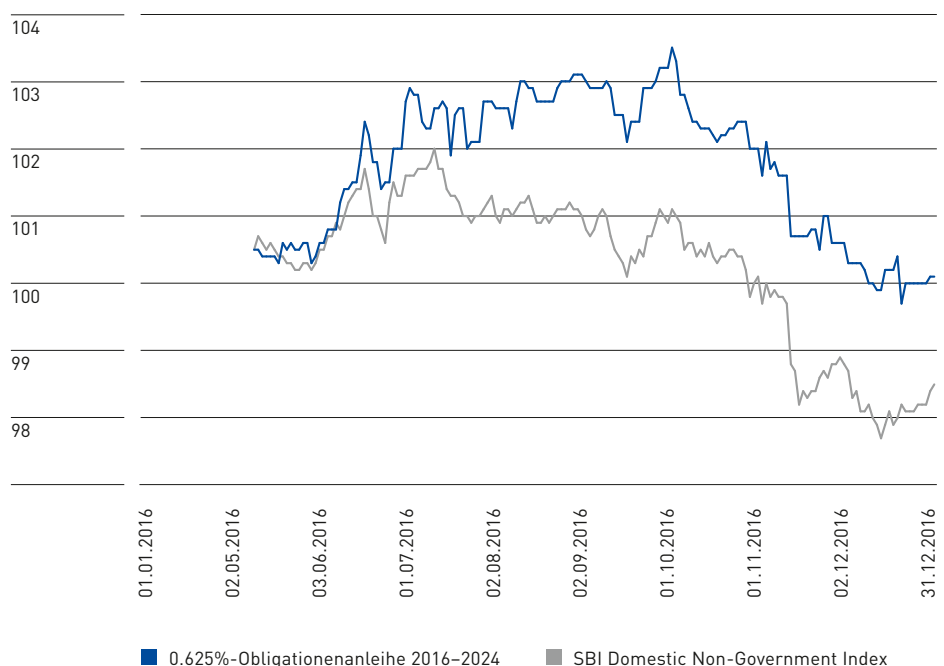
0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024

Die Allreal Holding AG hat im zweiten Quartal 2016 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 150.0 Mio. begeben. Aus der 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024 flossen der Gesellschaft mit Liberierungsdatum vom 12. Mai 2016 nach Abzug der Emissionskosten CHF 149.4 Mio. zu.

Weitergehende Ausführungen zur Obligationenanleihe sind auf Seite 98 des Geschäftsberichts ersichtlich beziehungsweise können dem Emissionsprospekt vom 9. Mai 2016 entnommen werden.

		2016
Börsenkurs Höchst	%	103.50
Börsenkurs Tiefst	%	99.65
Börsenkurs am 31. Dezember	%	100.00
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.14

Kursentwicklung 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024 (in Prozent)
Mai 2016 bis Dezember 2016



Betrag der Obligationenanleihe	CHF 150 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoobligation
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5 000
Emissionspreis	100.000%
Coupon	0.625% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 10. Mai
Laufzeit	8 Jahre
Rückzahlung	am 10. Mai 2024 zum Nennwert
Valorennummer	31 251 272
Symbol SIX	ALL16
ISIN	CH0312512723

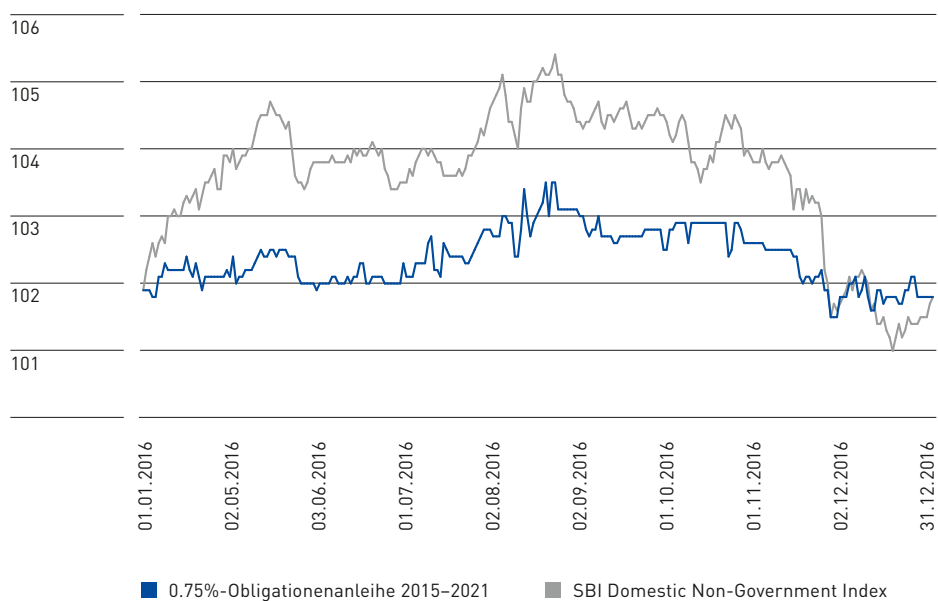
0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021

Die Allreal Holding AG hat im zweiten Quartal 2015 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 120.0 Mio. begeben. Aus der 0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021 flossen der Gesellschaft mit Liberierungsdatum vom 31. März 2015 nach Abzug der Emissionskosten CHF 120.5 Mio. zu.

Weitergehende Ausführungen zur Obligationenanleihe sind auf Seite 98 des Geschäftsberichts ersichtlich beziehungsweise können dem Emissionsprospekt vom 27. März 2015 entnommen werden.

		2016	2015
Börsenkurs Höchst	%	103.50	103.00
Börsenkurs Tiefst	%	101.45	100.65
Börsenkurs am 31. Dezember	%	101.80	101.90
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.07	0.11

Kursentwicklung 0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021 (in Prozent)
Januar 2016 bis Dezember 2016



Betrag der Obligationenanleihe	CHF 120 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoobligation
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.910%
Coupon	0.75% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 31. März
Laufzeit	6 Jahre
Rückzahlung	am 31. März 2021 zum Nennwert
Valorenummer	27 334 782
Symbol SIX	ALL151
ISIN	CH0273347820

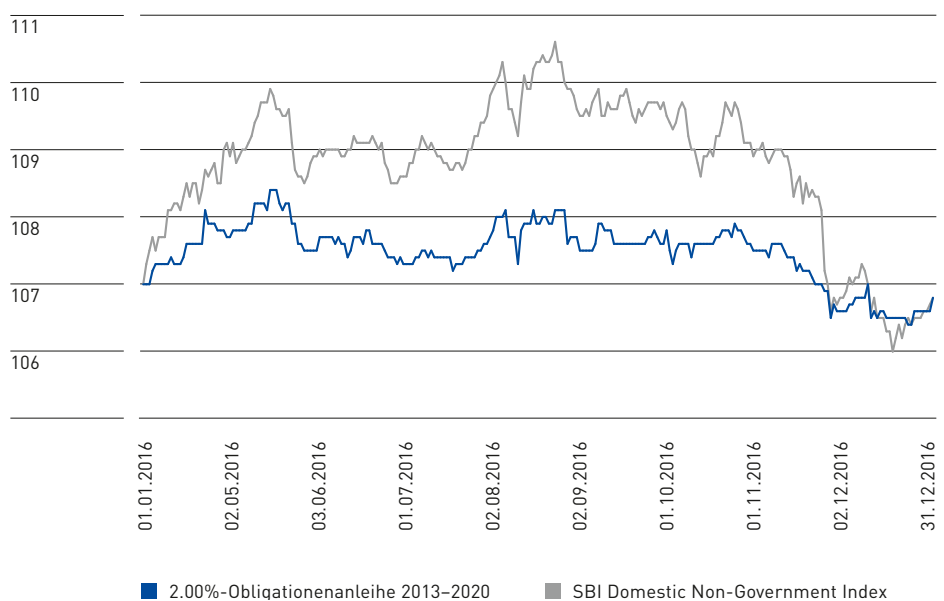
2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020

Die Allreal Holding AG hat im dritten Quartal 2013 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 150.0 Mio. begeben. Aus der 2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020 flossen der Gesellschaft mit Liberierungsdatum vom 23. September 2013 nach Abzug der Emissionskosten CHF 148.9 Mio. zu.

Weitergehende Ausführungen zur Obligationenanleihe sind auf Seite 99 des Geschäftsberichts ersichtlich beziehungsweise können dem Emissionsprospekt vom 12. September 2013 entnommen werden.

		2016	2015
Börsenkurs Höchst	%	108.40	109.75
Börsenkurs Tiefst	%	106.35	105.20
Börsenkurs am 31. Dezember	%	106.60	106.95
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.12	0.13

Kursentwicklung 2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020 (in Prozent)
Januar 2016 bis Dezember 2016



Betrag der Obligationenanleihe	CHF 150 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoption
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.311%
Coupon	2.00% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 23. September
Laufzeit	7 Jahre
Rückzahlung	am 23. September 2020 zum Nennwert
Valorennummer	22 213 665
Symbol SIX	ALL13
ISIN	CH0222136654

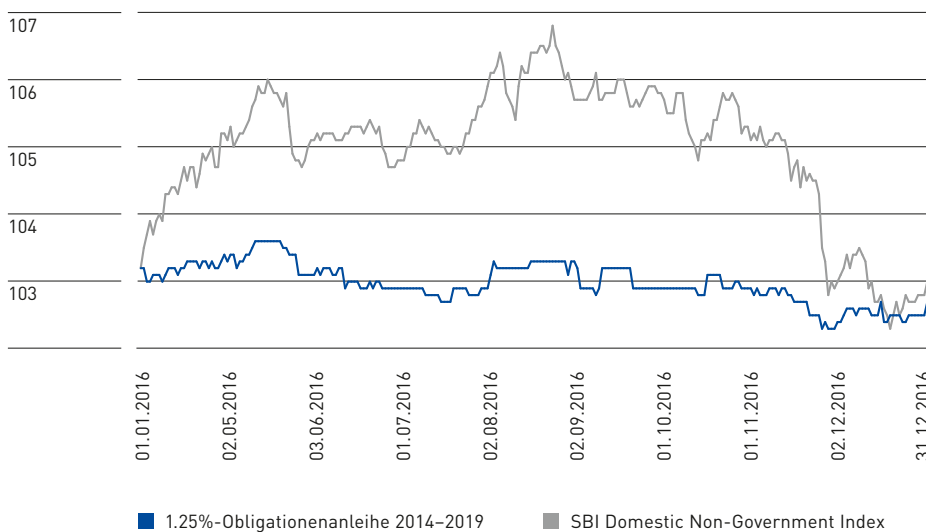
1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019

Die Allreal Holding AG hat im zweiten Quartal 2014 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 125.0 Mio. begeben. Aus der 1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019 flossen der Gesellschaft mit Liberierungsdatum vom 2. April 2014 nach Abzug der Emissionskosten CHF 124.6 Mio. zu.

Weitergehende Ausführungen zur Obligationenanleihe sind auf Seite 99 des Geschäftsberichts ersichtlich beziehungsweise können dem Emissionsprospekt vom 31. März 2014 entnommen werden.

		2016	2015
Börsenkurs Höchst	%	103.60	104.70
Börsenkurs Tiefst	%	102.25	101.80
Börsenkurs am 31. Dezember	%	102.70	103.20
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.10	0.08

Kursentwicklung 1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019 (in Prozent)
Januar 2016 bis Dezember 2016



Betrag der Obligationenanleihe	CHF 125 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoption
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.486%
Coupon	1.25% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 2. April
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	am 2. April 2019 zum Nennwert
Valorenummer	23 427 444
Symbol SIX	ALL14
ISIN	CH0234274444

Ergänzende Informationen zur Bewertung

		2016	2015
Investiertes Kapital ¹	CHF Mio.	3 652.9	3 729.5
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	3 691.2	3 701.1
Gesamtkapitalrendite (ROIC) ²	%	4.9	4.8
Durchschnittlicher Bestand an Anlageliegenschaften	CHF Mio.	3 549.9	3 519.4
Zinsdeckungsfaktor ³		4.8	4.3
Ausschüttungsquote ⁴	%	81.7	83.6
Gesamtperformance ⁵	%	17.5	1.5
Absolute Performance ⁶	%	13.2	-2.6
Relative Performance ⁷	%	14.6	-5.3
Gewinnrendite ⁸	%	7.2	5.7
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E-Ratio) ⁹		13.9	17.4
Verhältnis Börsen-/Buchwert ¹⁰		115.5	106.6
Durchschnittlicher EV/EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung		21.7	21.7
EV/investiertes Kapital	%	109.2	104.8
Free Float ¹¹	%	65.0	65.0

¹ gesamte Aktiven abzüglich unverzinslicher Verbindlichkeiten und latenter Steuerguthaben

² EBIT exklusive Erfolg aus Neubewertung in Prozent des durchschnittlich investierten Kapitals

³ EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch den Nettofinanzaufwand

⁴ Ausschüttung an Aktionäre in Prozent des Unternehmensergebnisses exklusive Neubewertungseffekt

⁵ Ausschüttung an Aktionäre plus Kursveränderung in Prozent des Kurses am 1. Januar

⁶ Kursveränderung in Prozent des Kurses am 1. Januar

⁷ absolute Performance minus prozentuale Veränderung des SPI seit 1. Januar

⁸ Unternehmensergebnis, dividiert durch Börsenkapitalisierung

⁹ Börsenkurs am 31. Dezember, dividiert durch Unternehmensergebnis je Aktie inklusive Erfolg aus Neubewertungseffekt

¹⁰ Börsenkapitalisierung, dividiert durch Konzerneigenkapital

¹¹ ausgegebene Aktien abzüglich der unter dem Konsortialvertrag gebundenen Aktien

Angaben zu den Anlageliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Wohnliegenschaften								
Anzahl	6	5	10	10	4	4	20	19
Wohnfläche '000 m ²	22	20	86	86	18	18	126	124
Leerstandsquote ¹ %	4.7	13.2	1.6	2.7	1.8	3.3	2.4	5.0
Mietertrag CHF Mio.	7.3	6.0	20.4	20.5	5.0	5.0	32.7	31.5
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	6.4	5.1	17.9	17.9	4.1	4.0	28.4	27.0
Bruttorendite %	4.2	4.1	4.4	4.6	4.9	5.2	4.4	4.6
Nettorendite ³ %	3.7	3.4	3.9	4.0	4.0	4.2	3.9	3.9
Anschaffungswert CHF Mio.	143.0	120.4	331.1	331.1	84.3	84.3	558.4	535.8
Marktwert CHF Mio.	204.6	155.3	494.4	462.7	106.8	101.6	805.8	719.6
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	34.1	31.1	49.4	46.3	26.7	25.4	40.3	37.9
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	22.3	5.3	31.7	21.8	5.2	4.9	59.2	32.0
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	18	21	14	15	7	7	39	43
Nutzfläche '000 m ²	304	319	200	203	52	52	556	574
Leerstandsquote ¹ %	4.4	7.0	8.0	11.2	6.3	4.6	5.7	8.0
Mietertrag CHF Mio.	83.2	85.6	42.0	40.7	15.4	17.1	140.6	143.4
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	71.4	68.2	36.0	32.7	13.1	15.2	120.5	116.1
Bruttorendite %	5.2	5.1	5.3	5.2	5.3	5.4	5.3	5.2
Nettorendite ³ %	4.5	4.1	4.5	4.2	4.5	4.9	4.5	4.2
Anschaffungswert CHF Mio.	1 569.6	1 622.6	798.5	822.6	303.3	303.0	2 671.4	2 748.2
Marktwert CHF Mio.	1 629.5	1 655.6	784.1	808.7	285.6	291.4	2 699.2	2 755.7
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	90.5	78.8	56.0	53.9	40.8	41.6	69.2	64.1
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	32.9	-12.7	-7.7	-12.6	-6.1	-4.7	19.1	-30.0
Anlageliegenschaften im Bau								
Anzahl	1	2	1	-	-	-	2	2
Grundstücksfläche '000 m ²	11	13	11	-	-	-	22	13
Anschaffungswert CHF Mio.	42.3	36.8	11.9	-	-	-	54.2	36.8
Marktwert CHF Mio.	59.6	49.9	9.9	-	-	-	69.5	49.9
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	8.6	13.8	-1.9	-	-	-	6.7	13.8
Investitionsvolumen CHF Mio.	74.5	96.0	38.5	-	-	-	113.0	96.0

¹ in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

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

⁴ aus Neubewertung im Vergleich 31. Dezember 2016 zu 31. Dezember 2015

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	2016	2015	2014	2013	2012
Gesamtleistung	671.7	793.9	1 036.4	1 242.3	1 086.1
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	154.5	164.2	137.2	146.2	122.1
Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung	4.7	6.1	6.6	6.8	4.4
Erfolg aus Generalunternehmung	84.0	78.8	102.8	110.7	115.8
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	493.7	612.9	870.6	1 087.0	939.6
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	265.6	193.2	170.9	192.8	161.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	180.6	177.4	176.8	184.7	169.9
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	173.6	121.9	104.4	121.8	97.5
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	112.2	109.7	109.1	116.1	104.6
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	246.7	33.7	158.5	157.6	72.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	17.2	22.7	-198.5	-116.3	-203.2
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-265.9	-64.9	46.9	-42.4	85.2
Bilanzsumme am 31. Dezember	3 992.9	4 136.0	4 108.2	3 994.7	3 928.4
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	3 574.5	3 525.2	3 513.6	3 445.8	3 159.0
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember	165.7	295.5	301.2	382.5	594.8
Nettorendite Anlageliegenschaften (%)	4.4	4.2	4.5	4.8	4.9
Operative Marge Generalunternehmung (%)	41.0	27.4	44.9	40.8	46.7
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%)	1.67	2.15	1.93	2.13	2.13
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate)	36	52	50	56	54
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%)	8.5	6.2	5.3	6.3	5.5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%)	5.9	5.9	5.4	6.2	6.0
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%)	52.3	48.2	47.6	49.3	48.6
Net Gearing am 31. Dezember (%)	75.7	88.0	87.9	80.8	80.6
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	2 410.3	2 125.5	2 185.5	1 964.7	2 248.3
Aktie (in CHF)	2016	2015	2014	2013	2012
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	10.90	7.66	6.56	7.66	6.30
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	7.04	6.89	6.85	7.29	6.76
Ausschüttung je Aktie	5.75 ¹	5.75	5.50	5.50	5.50
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	140.90	132.95	129.10	130.90	125.80
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	131.00	125.35	122.55	123.80	119.70
Börsenkurs Höchst	152.10	149.20	138.20	141.60	149.40
Börsenkurs Tiefst	128.20	126.60	120.20	120.80	134.00
Börsenkurs am 31. Dezember	151.30	133.60	137.10	123.50	141.10
Barrendite Ausschüttung (%)	3.8	4.3	4.0	4.5	3.9
Ausschüttungsquote (%)	81.7	83.6	80.4	75.6	83.4

¹ Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 21. April 2017
in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen