

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2018	2017
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3.1	194.8	179.2
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3.3	3.2	4.2
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	3.4	290.3	343.2
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	3.4	55.2	86.4
Diverse Erträge	3.4	2.7	2.4
Betrieblicher Ertrag		546.2	615.4
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3.2	-22.6	-24.6
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	3.4	-252.5	-298.2
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	3.4	-49.7	-74.6
Direkter betrieblicher Aufwand		-324.8	-397.4
Personalaufwand	3.5, 3.10	-41.5	-47.6
Übriger Betriebsaufwand	3.6	-11.2	-11.9
Betriebsaufwand		-52.7	-59.5
Aktiviert Eigenleistungen	3.4	6.6	7.5
Höherbewertung Renditeliegenschaften	4.1	125.1	66.2
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	4.1	-78.7	-49.8
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	15.2	5.4
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	-1.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften		60.6	21.8
EBITDA		235.9	187.8
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	-0.1	-0.2
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.5	-0.2	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)		235.6	187.5
Finanzertrag	3.7	1.6	1.7
Finanzaufwand	3.8	-30.3	-29.2
Unternehmensergebnis vor Steuern		206.9	160.0
Steueraufwand	5.1	-45.9	-30.8
Unternehmensergebnis		161.0	129.2
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Finanzinstrumente	3.8	12.1	13.3
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	5.1.1	-2.7	-3.0
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Personalvorsorge	3.10	-0.3	24.5
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	5.1.3	0.1	-5.4
Sonstiges Ergebnis		9.2	29.4
Gesamtergebnis		170.2	158.6
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.9	10.13	8.11
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.9	10.13	8.11

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkung	31.12.2018	31.12.2017
Renditeliegenschaften	4.1	4 101.8	3 931.2
Anlageliegenschaften im Bau	4.1	58.1	25.4
Übrige Sachanlagen	4.3	1.1	1.1
Finanzanlagen	4.4	135.9	143.1
Immaterielle Vermögenswerte	4.5	0.2	0.4
Latente Steuerguthaben	5.1.3	27.8	23.3
Anlagevermögen		4 324.9	4 124.5
Entwicklungsliegenschaften	4.2	147.6	116.5
Vertragsvermögenswerte	4.6	48.3	0.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.7	45.8	78.6
Übrige Forderungen	4.8	2.3	1.9
Liquide Mittel	4.9	40.6	38.1
Umlaufvermögen		284.6	235.1
Aktiven		4 609.5	4 359.6
Aktienkapital	4.10	15.9	797.1
Kapitalreserven		731.3	49.4
Eigene Aktien	4.10	-8.9	-4.9
Gewinnreserven		1 480.5	1 309.1
Konzerneigenkapital		2 218.8	2 150.7
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.11	1 551.9	1 355.0
Rückstellungen für latente Steuern	5.1.3	237.2	202.6
Rückstellungen	4.12	2.0	2.0
Langfristiges Fremdkapital		1 791.1	1 559.6
Vertragsverbindlichkeiten	4.13	31.5	0.0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.15	23.0	54.2
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	4.14	0.2	5.0
Steuerverbindlichkeiten	5.1.2	8.1	10.1
Übrige Verbindlichkeiten	4.16	14.9	17.0
Rückstellungen	4.12	1.9	5.0
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.11	520.0	558.0
Kurzfristiges Fremdkapital		599.6	649.3
Fremdkapital		2 390.7	2 208.9
Passiven		4 609.5	4 359.6

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Gewinnreserven						Total
	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Hedgingreserven	Neubewertungsreserven	Übrige Gewinnreserven	
Stand 31. Dezember 2016	797.1	141.1	-1.7	-35.4	192.9	992.8	2 086.8
Unternehmensergebnis						129.2	129.2
Bewertung Finanzinstrumente				10.3			10.3
Veränderung Personalvorsorge						19.1	19.1
Gesamtergebnis				10.3		148.3	158.6
Kauf eigene Aktien			-27.6				-27.6
Verkauf eigene Aktien			24.3			0.2	24.5
Auszahlung an Aktionäre		-91.7					-91.7
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					21.3	-21.3	-
Stand 31. Dezember 2017	797.1	49.4	-4.9	-25.1	214.2	1 120.0	2 150.7
Erstanwendung IFRS 15						1.5	1.5
Unternehmensergebnis						161.0	161.0
Bewertung Finanzinstrumente				9.4			9.4
Veränderung Personalvorsorge						-0.2	-0.2
Gesamtergebnis	-	-	-	9.4	-	160.8	170.2
Kauf eigene Aktien			-36.1				-36.1
Verkauf eigene Aktien			31.9			-0.3	31.6
Nennwertreduktion	-781.2	781.2					0.0
Auszahlung an Aktionäre		-99.3					-99.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					45.3	-45.3	-
Stand 31. Dezember 2018	15.9	731.3	-8.9	-15.7	259.5	1 236.7	2 218.8

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.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2018	2017
Unternehmensergebnis vor Steuern		206.9	160.0
Nettofinanzaufwand	3.7, 3.8	28.7	27.5
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	4.1	-60.6	-21.8
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	0.1	0.2
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.5	0.2	0.1
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	3.4	-2.8	-5.2
Aktienbasierte Vergütungen	3.11	0.2	0.1
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	3.10	-0.4	1.7
Übrige Positionen		0.8	2.7
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		-26.1	70.0
Abnahme/(Zunahme) Vertragsvermögenswerte		-48.3	0.0
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		32.8	-23.4
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		-0.4	1.4
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		-3.1	-1.3
Zunahme/(Abnahme) Vertragsverbindlichkeiten		31.5	0.0
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-31.2	-1.3
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		-4.8	-1.8
Zunahme/(Abnahme) übrige Verbindlichkeiten		-2.1	-5.3
Bezahlte Finanzkosten		-17.3	-15.7
Erhaltene Finanzerlöse		1.6	1.3
Bezahlte Steuern		-23.1	-17.2
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		82.6	172.2
Investitionen Renditeliegenschaften	4.1	-124.2	-346.4
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	4.1	-18.3	-29.5
Investitionen übrige Sachanlagen	4.3	-0.2	-0.2
Investitionen immaterielle Vermögenswerte	4.5	-0.1	-0.2
Verkauf Gesellschaften (Preis abzüglich liquide Mittel)	3.12	0.2	0.0
Investitionen Finanzanlagen	4.4	-2.0	-5.3
Devestitionen Finanzanlagen	4.4	9.2	8.8
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-135.4	-372.8
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		389.5	709.9
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-355.2	-708.0
Emission Obligationenanleihen	4.11	124.7	310.1
Kauf eigene Aktien		-36.1	-27.6
Verkauf eigene Aktien		31.7	24.6
Auszahlung an Aktionäre		-99.3	-91.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		55.3	217.3
Veränderung liquide Mittel		2.5	16.7
Liquide Mittel am 1. Januar	4.9	38.1	21.4
Liquide Mittel am 31. Dezember	4.9	40.6	38.1

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2018

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	198.0	348.2	546.2	0.0	546.2
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-7.3	7.9	0.6	-0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-22.6	-302.2	-324.8	0.0	-324.8
Betriebsaufwand	-3.3	-48.1	-51.4	-1.3	-52.7
Aktiviert Eigenleistungen	0.0	6.6	6.6	0.0	6.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	60.6	0.0	60.6	0.0	60.6
EBITDA	225.4	12.4	237.8	-1.9	235.9
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.3	-0.3	0.0	-0.3
Betriebsergebnis (EBIT)	225.4	12.1	237.5	-1.9	235.6
Finanzertrag	1.6	0.0	1.6	0.0	1.6
Finanzaufwand	-28.8	-1.5	-30.3	0.0	-30.3
Steueraufwand	-43.3	-1.6	-44.9	-1.0	-45.9
Unternehmensergebnis	154.9	9.0	163.9	-2.9	161.0
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	164.8	12.4	177.2	-1.9	175.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	164.8	12.1	176.9	-1.9	175.0
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	109.5	9.0	118.5	-2.9	115.6
Operative Marge in Prozent ¹	94.0	23.0	77.6	0.0	76.8
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	198.0	0.0	198.0	0.0	198.0
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	290.3	290.3	0.0	290.3
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	61.6	61.6	0.0	61.6
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	198.0	351.9	549.9	0.0	549.9
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-36.6	-36.6	0.0	-36.6
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	198.0	315.3	513.3	0.0	513.3
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung ²	0.0	30.2	30.2	0.0	30.2
Diverse Erträge	0.0	2.7	2.7	0.0	2.7
Betrieblicher Ertrag	198.0	348.2	546.2	0.0	546.2
Bilanz per 31.12.2018					
Anlagevermögen	4 313.0	11.9	4 324.9	0.0	4 324.9
Umlaufvermögen	10.1	273.3	283.4	1.2	284.6
Total Aktiven	4 323.1	285.2	4 608.3	1.2	4 609.5
Rückstellungen	0.0	3.9	3.9	0.0	3.9
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	10.1	59.4	69.5	0.0	69.5
Finanzverbindlichkeiten	1 972.9	99.0	2 071.9	0.0	2 071.9
Steuerverbindlichkeiten	235.1	8.8	243.9	1.5	245.4
Total Fremdkapital	2 218.1	171.1	2 389.2	1.5	2 390.7
Total zugeordnetes Eigenkapital³	2 105.0	114.1	2 219.1	-0.3	2 218.8
Investitionen in Anlagevermögen	30.5	0.3	30.8	0.0	30.8

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

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2017

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	183.4	432.0	615.4	0.0	615.4
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-5.0	5.6	0.6	-0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-24.6	-372.8	-397.4	0.0	-397.4
Betriebsaufwand	-7.0	-51.2	-58.2	-1.3	-59.5
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	7.5	7.5	0.0	7.5
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	21.8	0.0	21.8	0.0	21.8
EBITDA	168.6	21.1	189.7	-1.9	187.8
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.3	-0.3	0.0	-0.3
Betriebsergebnis (EBIT)	168.6	20.8	189.4	-1.9	187.5
Finanzertrag	1.7	0.0	1.7	0.0	1.7
Finanzaufwand	-28.3	-0.9	-29.2	0.0	-29.2
Steueraufwand	-25.1	-4.8	-29.9	-0.9	-30.8
Unternehmensergebnis	116.9	15.1	132.0	-2.8	129.2
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	146.8	21.1	167.9	-1.9	166.0
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	146.8	20.8	167.6	-1.9	165.7
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	101.0	15.1	116.1	-2.8	113.3
Operative Marge in Prozent ¹	92.4	31.6	74.5	0.0	73.6
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	183.4	0.0	183.4	0.0	183.4
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	343.3	343.3	0.0	343.3
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	76.7	76.7	0.0	76.7
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	183.4	420.0	603.4	0.0	603.4
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-56.6	-56.6	0.0	-56.6
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	183.4	363.4	546.8	0.0	546.8
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung ²	0.0	66.2	66.2	0.0	66.2
Diverse Erträge	0.0	2.4	2.4	0.0	2.4
Betrieblicher Ertrag	183.4	432.0	615.4	0.0	615.4
Bilanz per 31.12.2017					
Anlagevermögen	4 113.1	11.4	4 124.5	0.0	4 124.5
Umlaufvermögen	7.8	225.6	233.4	1.7	235.1
Total Aktiven	4 120.9	237.0	4 357.9	1.7	4 359.6
Rückstellungen	0.0	7.0	7.0	0.0	7.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	10.0	66.2	76.2	0.0	76.2
Finanzverbindlichkeiten	1 855.0	58.0	1 913.0	0.0	1 913.0
Steuerverbindlichkeiten	200.6	11.1	211.7	1.0	212.7
Total Fremdkapital	2 065.6	142.3	2 207.9	1.0	2 208.9
Total zugeordnetes Eigenkapital³	2 055.3	94.7	2 150.0	0.7	2 150.7
Investitionen in Anlagevermögen	53.4	0.4	53.8	0.0	53.8

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

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 für die eigenen Renditeliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien). Die Tätigkeit als Generalunternehmer umfasst die Entwicklung, die Realisation sowie den Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Geschäftsfeld Generalunternehmung).

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

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG hat am 12. Februar 2019 die Konzernrechnung zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 12. April 2019.

1.2 Rechnungslegung

Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) per 31. Dezember 2018 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.

In der Konzernrechnung 2018 hat Allreal die folgenden neuen IFRS-Standards und -Interpretationen erstmals angewendet:

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
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

Mit Ausnahme der nachfolgend erläuterten Änderungen von IFRS 9 und IFRS 15 haben die IFRS-Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

IFRS 9

IFRS 9 legt die Bewertung und die Klassierung von Finanzinstrumenten fest und beschreibt die Vorschriften zur Bilanzierung von Sicherungsgeschäften sowie Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten. Dabei werden bei der Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten neu nicht nur die effektiven Verluste, sondern auch die erwarteten Verluste erfasst.

Die Auswirkungen von IFRS 9 wurden für die relevanten Bilanzpositionen analysiert und bezüglich der Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten auch quantifiziert. Diese Analyse zeigte keinen Anpassungsbedarf für die Konzernrechnung.

IFRS 15

Der Standard enthält neue Grundsätze zur Umsatzerfassung, die neu nach dem Konzept des Kontrollübergangs erfolgt.

Beim Verkauf von Entwicklungsliegenschaften erfolgte die Umsatz- und Gewinnerfassung bis anhin zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung der jeweiligen Entwicklungsliegenschafteneinheit. Seit dem 1. Januar 2018 nimmt Allreal in Übereinstimmung mit IFRS 15 die Umsatz- und Gewinnerfassung anteilmässig ab dem Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags einer Entwicklungsliegenschafteneinheit entlang des Baufortschritts mit der Percentage of Completion Method (POC) vor. Diese Einheiten werden in Verrechnung mit den Anzahlungen der Käufer in der Bilanzposition Vertragsvermögenswerte beziehungsweise Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Erfassung von Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften, die am 31. Dezember 2017 zwar beurkundet, aber noch nicht eigentumsübertragen waren, werden in der Konzernrechnung 2018 gemäss der modifizierten retrospektiven Erstanwendung erfolgsneutral dem Eigenkapital gutgeschrieben. Davon betroffen sind zwölf Einheiten der Überbauung am Kirschblütenweg in Basel und vier Einheiten der Überbauung Guggach in Zürich mit einem Unternehmensgewinn vor Steuern von CHF 2.1 Mio., Steueraufwendungen von CHF 0.6 Mio. und aktivierten Kosten von CHF 17.8 Mio.

Der Ertrag aus Realisation Generalunternehmung wird unverändert entlang des Baufortschritts nach POC aufgenommen. Die positiven Auftragssaldi Generalunternehmung werden neu als Teil der Bilanzposition Vertragsvermögenswerte im Umlaufvermögen und die negativen Auftragssaldi als Verbindlichkeiten im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Diese Anpassungen hatten folgende Auswirkungen auf die Konzernrechnung:

Restatement IFRS 15	31.12.2018	01.01.2018	Anwendung von IFRS 15	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.8	31.8	-46.8	78.6
Vertragsvermögenswerte	48.3	43.9	43.9	0.0
Umlaufvermögen	284.6	232.2	-2.9	235.1
Aktiven	4 609.5	4 356.7	-2.9	4 359.6
Gewinnreserven	1.5	1.5	1.5	0.0
Eigenkapital	2 218.8	2 152.2	1.5	2 150.7
Rückstellung für latente Steuern	0.6	0.6	0.6	0.0
Langfristiges Fremdkapital	1 791.1	1 560.2	0.6	1 559.6
Vertragsverbindlichkeiten	31.5	20.7	20.7	0.0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23	33.5	-20.7	54.2
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	0.2	0.0	-5.0	5.0
Kurzfristiges Fremdkapital	599.6	644.3	-5.0	649.3
Passiven	4 609.5	4 356.7	-2.9	4 359.6

Die Auswirkungen wurden bei der Geldflussrechnung entsprechend abgebildet. Aufgrund der neuen Positionen gab es Verschiebungen nur innerhalb des Geldflusses aus betrieblicher Geschäftstätigkeit.

Mit Ausnahme des Ertrags aus Vermietung Anlageliegenschaften und des Ertrags aus Verkauf von Gesellschaften sind die Erträge der Konzernrechnung gemäss IFRS 15 abgebildet.

Ohne die Anwendung von IFRS 15 wäre das über das Eigenkapital erfasste Unternehmensergebnis von CHF 1.5 Mio. in der Erfolgsrechnung ausgewiesen worden, da alle beurkundeten Einheiten im ersten Halbjahr 2018 eigentumsübertragen wurden.

Zudem wäre der ausgewiesene Ertrag aus Verkauf Entwicklung von CHF 27.1 Mio. aufgrund der Beurkundung von 56 Einheiten beim Projekt Solistrasse Bülach ZH sowie von CHF 2.5 Mio. beim Projekt Guggach Zürich als Teil der angefangenen Arbeiten aktiviert worden, und der Erfolg aus Verkauf Entwicklung von CHF 3.8 Mio. wäre erst bei der Eigentumsübertragung angefallen.

Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen hätte sich die Konzernrechnung wie folgt präsentiert:

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	2018	Anpassungen	2018 ohne Anwendung von IFRS 15
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	55.2	-10.1	45.1
Betrieblicher Ertrag	546.2	-10.1	536.1
Direkter Aufwand aus Entwicklung	-49.7	8.4	-41.3
Direkter betrieblicher Aufwand	-324.8	8.4	-316.4
Unternehmensergebnis vor Steuern	206.9	-1.7	205.2
Steueraufwand	-45.9	0.5	-45.4
Unternehmensergebnis	161.0	-1.2	159.8

Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2018	Anpassungen	2018 ohne Anwendung von IFRS 15
Entwicklungsliegenschaften	147.6	27.8	175.4
Vertragsvermögenswerte	48.3	-48.3	0.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.8	26.9	72.7
Umlaufvermögen	284.6	6.4	291.0
Aktiven	4 609.5	6.4	4 615.9
Gewinnreserven	1 480.5	-1.2	1 479.3
Eigenkapital	2 218.8	-1.2	2 217.6
Rückstellung für latente Steuern	237.2	-0.5	236.7
Langfristiges Fremdkapital	1 791.1	-0.5	1 790.6
Vertragsverbindlichkeiten	31.5	-31.5	0.0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.0	31.5	54.5
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	0.2	8.1	8.3
Kurzfristiges Fremdkapital	599.6	8.1	607.7
Passiven	4 609.5	6.4	4 615.9

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
IFRS 16	Leases	1. Januar 2019	2019
IFRIC 23	Uncertainty over Income Tax Treatments	1. Januar 2019	2019
IFRS 9	Amendments to IFRS 9 – Prepayment Features with Negative Compensation	1. Januar 2019	2019

IFRS 16

Der Standard regelt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung und den Ausweis bezüglich Leasingverhältnissen. Neu müssen grundsätzlich auch die operativen Leasingverträge beim Leasingnehmer als Vermögenswert und Verbindlichkeit in der Bilanz erfasst werden. Beim Leasinggeber ergeben sich daraus keine wesentlichen Änderungen.

Da Allreal mehrheitlich als Leasinggeber auftritt, entstehen aus diesen Verhältnissen keine wesentlichen Anpassungen. Als Leasingnehmer ist die Gesellschaft als Baurechtsnehmer und bei den langfristigen Mietverträgen von den Neuerungen betroffen. Diese Verpflichtungen werden kapitalisiert und mit einem Nutzungsrecht von CHF 48.8 Mio. und der entsprechenden Leasingverbindlichkeit bilanziert. Das Nutzungsrecht wird über die Laufzeit der Mietverträge abgeschrieben. Daher hat die Neuerung vor allem Auswirkungen auf die Bilanz und auf die Erfolgsrechnung, jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf das Unternehmensergebnis.

Von den übrigen IFRS-Änderungen sind, abgesehen von zusätzlichen Offenlegungspflichten, keine wesentlichen Anpassungen zu erwarten.

1.3 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.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt beim Kaufzeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Transaktionskosten in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb werden erfolgswirksam erfasst.

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

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

1.4 Konsolidierungskreis

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligungs- quote 2018	Beteiligungs- quote 2017
Allreal Holding AG	Baar	15.9	–	–
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%
Hammer Retex AG	Cham	0.5	–	100%
Bülachguss AG	Bülach	0.1	100%	100%

Am 28. März 2018 wurde die Hammer Retex AG mit der Liegenschaftenbewirtschaftung für Dritte veräussert und entsprechend dekonsolidiert. Ansonsten blieb der Konsolidierungskreis gegenüber dem 31. Dezember 2017 unverändert.

1.5 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. Die Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig, weshalb eine geografische Segmentierung entfällt.

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 (Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Zürich-West) und Apalux AG (Geschäfts- und Wohnliegenschaften).

Die Allreal Generalunternehmung AG und die Bülachguss AG entsprechen weitgehend 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 2.27.

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.

2.3 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften

Der Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften umfasst Nettomietenerträge 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 Kontrollübergangs 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.

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 (Vertragsvermögenswerte oder -verbindlichkeiten) zurückgestellt.

Im direkten Aufwand aus Realisation Generalunternehmung sind die abgegrenzten Projektkosten aller Drittprojekte enthalten.

Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften erfolgt ab dem Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags einer Entwicklungsliegenschafteneinheit. Die Erfassung erfolgt entlang des Baufortschritts mit der Percentage of Completion Method (POC) und umfasst anteilmässig die Projektkosten und den Gewinn der beurkundeten Einheiten.

Im direkten Aufwand aus Verkauf Entwicklung sind die zeitlich abgegrenzten Projektkosten enthalten.

Aktiviere Eigenleistungen ergeben sich sowohl für Anlageliegenschaften im Bau als auch für Entwicklungsliegenschaften und werden erfolgswirksam zu Herstellkosten berücksichtigt.

2.7 Überleitung Segmentsberichterstattung auf die Gesamtergebnisrechnung

In der internen Berichterstattung wird das Unternehmensergebnis analog zur Segmentsberichterstattung dargestellt. Bezüglich des Geschäftsfelds 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 abgewickeltem 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 im 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 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. 2.27. 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 höchst wahrscheinlich 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 Realisation für das Portfolio der Anlageliegenschaften bestimmt sein, was einen diesbezüglich protokollierten Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzt. Im Weiteren müssen Aufwendungen und Erträge zuverlässig schätzbar sein und für das Projekt eine Baubewilligung und eine Baufreigabe vorliegen, die von Dritten nicht mehr angefochten werden können.

2.10 Entwicklungsliegenschaften

Die Entwicklungsliegenschaften beinhalten Entwicklungsreserven, angefangene Bauten sowie fertiggestellte Liegenschaften, die noch nicht beurkundet 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 zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten oder einem tieferen realisierbaren Nettoveräusserungswert. 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 Realisation des Projekts gerechnet wird, die Ausführungsarbeiten aber noch nicht begonnen haben.

Als angefangene Bauten werden Projekte in Ausführung bilanziert, bei denen die Beurkundung an Dritte noch nicht 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 Wertverminderungen. 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 Finanzanlagen

Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit und Vorfinanzierung von Mieterausbauten. Die Darlehen werden nach der Amortised Cost Method bilanziert, da die Zahlungen nur Tilgung und Zinsen betreffen, sind frei verfügbar und nicht verpfändet.

2.13 Immaterielle Anlagen

Bei den 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.

2.14 Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten

Diese Position umfasst die aufgelaufenen Anlagekosten (Land und Projektkosten) der beurkundeten Entwicklungsliegenschaften in Verrechnung mit den Anzahlungen der Käufer. Positive Nettositionen werden als Vertragsvermögenswerte und negative Nettositionen als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen.

Weiter umfasst diese Position die Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte, die nach dem Nettoprinzip bilanziert werden. Das heisst, erhaltene Anzahlungen der Bauherren und Teilabrechnungen aus der Bautätigkeit werden miteinander verrechnet (Auftragssaldi). Positive Nettositionen werden als Vertragsvermögenswerte, negative Nettositionen als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen.

2.15 Kurzfristige Forderungen

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

2.16 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 und entspricht dem Fonds für die Geldflussrechnung.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Die Finanzschulden beinhalten neben den Obligationenanleihen grundpfandgesicherte Bankkredite und werden als Finanzverbindlichkeiten erfasst. Die Bewertung aller Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungswerten.

2.20 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. Falls der Effekt wesentlich ist, werden Rückstellungen diskontiert.

2.21 Kurzfristige Verbindlichkeiten

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

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

Der Steueraufwand 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 ermittelt.

Latente Steuern werden nach der 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 Abweichungen, die zu zeitlichen Verschiebungen in der Besteuerung führen, eine latente Steuer berechnet. Für die Höherbewertung von Anlageliegenschaften kommt ein individueller Steuersatz zur Anwendung, wobei für die Anlageliegenschaften eine Haltedauer von mindestens zehn Jahren festgelegt wird. Im Anschluss an die zehn Jahre wird eine dreijährige Haltedauer angenommen.

Latente Steuerguthaben aus steuerlichen Verlustvorträgen und Tieferbewertung von Anlageliegenschaften (negative Differenz zwischen Steuerwert und Marktwert) werden zum aktuellen Steuersatz 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.

Die Pensionskasse Allreal ist eine rechtlich selbständige Vorsorgeeinrichtung, die nach schweizerischem Recht auf dem Beitragsprimat basiert.

Diese Vorsorgepläne qualifizieren sich als leistungsorientierte Pläne, dabei 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 sich als Beitragsprimat qualifiziert. 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 oder drei 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 Bewertungsunsicherheiten

Anlageliegenschaften

Allreal hält Anlageliegenschaften mit einem Buchwert per 31. Dezember 2018 von CHF 4159.9 Mio. (31.12.2017: CHF 3956.6 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 2018 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften von CHF 4101.8 Mio. (31.12.2017: CHF 3931.2 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau von CHF 58.1 Mio. (31.12.2017: CHF 25.4 Mio.) qualifizieren sich als Fair Values der Kategorie 3.

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. 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 Value führen. In Kombination mit steigenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen 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.

Entwicklungsliegenschaften

Allreal hält per 31. Dezember 2018 Entwicklungsliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 147.6 Mio. (31.12.2017: CHF 116.5 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 27.8 Mio. (31.12.2017: CHF 23.3 Mio.) und -verbindlichkeiten von CHF 237.2 Mio. (31.12.2017: CHF 202.6 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 Resthaldedauer geschätzt. Sollte die effektive Haldedauer der Anlageliegenschaften nicht der angenommenen Haldedauer entsprechen, kann sich bei Veräusserung eine Steuerlast ergeben, die erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht.

2.28 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. 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.

Der Verwaltungsrat beurteilt vierteljährlich die von der Gruppenleitung erstellte Risikobeurteilung auf Unternehmensstufe (Identifikation, Quantifizierung, Kontrol-

le 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. 2.27.

3 Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

3.1 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2018	2017
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	33.7	33.6
Mietertrag aus Geschäftliegenschaften	161.1	145.6
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	194.8	179.2

Der Mietertrag ermittelt sich wie folgt:

Soll-Mietertrag	200.3	187.8
Leerstandsausfall	-4.0	-4.9
Inkassoverluste und Ertragsausfälle aus mietfreien Zeiten	-1.5	-3.7
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	194.8	179.2

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im Geschäftsjahr 2018 gesamthaft 2.0% des Soll-Mietertrags (2017: 2.6%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 2.9% und die Geschäftliegenschaften mit 1.8% (2017: 1.6% bzw. 2.8%).

Im Übrigen setzt sich der Mietertrag wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2018	2017
aus durchgehend gehaltenen Wohnliegenschaften	33.4	33.6
aus durchgehend gehaltenen Geschäftliegenschaften	161.1	142.3
aus Zukäufen und Eigenentwicklungen	0.3	3.3
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	194.8	179.2

3.2 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2018	2017
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-1.6	-1.6
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftliegenschaften	-5.0	-5.5
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-4.8	-4.7
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftliegenschaften	-11.2	-12.8
Liegenschaftenaufwand	-22.6	-24.6

Der Liegenschaftenaufwand betrifft ausschliesslich die Renditeliegenschaften im Geschäftsfeld Immobilien.

Der Verwaltungs- und Betriebsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2018	2017
Verwaltungshonorare und -kosten	-2.7	-2.7
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	-1.7	-1.6
Hauswartung	-0.3	-0.5
Übriger Aufwand und Nebenkosten (Eigentümerlasten)	-1.9	-2.3
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	-6.6	-7.1

Der Liegenschaftenaufwand für nicht vermietete Objekte belief sich im Jahr 2018 auf CHF 0.6 Mio. (2017: CHF 0.5 Mio.).

3.3 Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung

CHF Mio.	2018	2017
Ertrag aus Verwaltung und Bewirtschaftung	1.1	3.7
Ertrag aus Verkauf Gesellschaften	2.1	-
Ertrag aus Verkauf und Vermittlung	0.0	0.5
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3.2	4.2

Am 28. März 2018 wurde die Hammer Retex AG mit der Liegenschaftensbewirtschaftung für Dritte veräussert, vgl. 3.12.

3.4 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	2018	2017
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	290.3	343.2
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-252.5	-298.2
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	37.8	45.0
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	55.2	86.4
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-49.7	-74.6
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	5.5	11.8
Aktivierte Eigenleistungen	6.6	7.5
Diverse Erträge	2.7	2.4
Erfolg aus Generalunternehmung	52.6	66.7

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmerhonoraren (CHF 23.1 Mio.) und Gewinnen aus Bautätigkeit (CHF 17.7 Mio.) zusammen (2017: CHF 27.1 Mio./CHF 23.5 Mio.). Demgegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF -3.0 Mio. für Garantieforderungen, Bauversicherungen und -garantien, Erfüllungsgarantien, Delkredere sowie Drittaufwand aus Offerten (2017: CHF -5.6 Mio.).

Der Ertrag aus Verkauf Entwicklung ergibt sich aus der Veräusserung der Entwicklungsliegenschaft Grindelstrasse Bassersdorf ZH (CHF 20.3 Mio.) und dem erfassten Umsatz bei den Projekten Solistrasse Bülach ZH (CHF 27.1 Mio.), Guggach Zürich (CHF 2.9 Mio.) und Kirschblütenweg Basel (CHF 4.9 Mio.), woraus Verkaufsgewinne von CHF 5.5 Mio. resultierten. Beim Projekt Solistrasse Bülach ZH waren 49 Einheiten beurkundet und 12 Einheiten reserviert.

In den diversen Erträgen sind Honorare für die Tätigkeit von Projektentwicklungen Dritter von CHF 1.8 Mio. sowie übrige Erfolge aus Kommissionen und Dienstleistungen für Dritte von CHF 0.5 Mio. und Mieterträge von Entwicklungsliegenschaften im Umfang von CHF 0.4 Mio. enthalten.

3.5 Personalaufwand

CHF Mio.	2018	2017
Löhne und Gehälter	-32.4	-36.2
Sozialleistungen	-2.2	-3.6
Personalsvorsorge	-4.6	-5.4
Aktienbasierte Vergütungen	-0.2	-0.1
Übriger Personalaufwand	-2.1	-2.3
Personalaufwand	-41.5	-47.6

Im Personalsvorsorgeaufwand ist ein Aufwand in Höhe von CHF 3.6 Mio. aus der Anwendung von IAS 19 berücksichtigt (2017: CHF 4.5 Mio.), vgl. 3.11. Der übrige Personalaufwand beinhaltet Ausgaben für effektive und pauschalisierte Spesen von Mitarbeitenden (CHF 1.6 Mio.), Aus- und Weiterbildung (CHF 0.3 Mio.), Kosten für Rekrutierung neuer Mitarbeitender (CHF 0.1 Mio.) sowie weitere direkt zurechenbare Mitarbeiteraufwendungen (CHF 0.1 Mio.).

Am Bilanzstichtag betrug der Personalbestand 229 Mitarbeitende, entsprechend 216 Vollzeitstellen (31.12.2017: 274 Mitarbeitende / 259 Vollzeitstellen).

3.6 Übriger Betriebsaufwand

CHF Mio.	2018	2017
Informatikaufwand	-1.5	-1.3
Mietaufwand	-3.2	-3.6
Beratungs- und Rechtsaufwand	-1.2	-1.2
Verwaltungsaufwand	-2.8	-3.0
Kapitalsteuern	-1.8	-2.1
Übriger allgemeiner Betriebsaufwand	-0.7	-0.7
Übriger Betriebsaufwand	-11.2	-11.9

Der Mietaufwand betrifft Geschäftsräumlichkeiten und Parkplätze in Zürich, Basel, Bern, Cham und St. Gallen. Für den Sitz in Zürich besteht ein Mietvertrag mit einer Laufzeit bis 31. Januar 2021 und einem jährlichen Mietzins von CHF 2.7 Mio. Die Mietverträge für die anderen Standorte mit jährlichen Mietzinsen von CHF 0.5 Mio. haben fixe Laufzeiten bis maximal Januar 2022.

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Mietverpflichtungen bis 1 Jahr	3.1	3.4
Mietverpflichtungen 2-5 Jahre	3.3	7.1
Mietverpflichtungen über 5 Jahre	0.0	0.0
Total	6.4	10.5

3.7 Finanzertrag

CHF Mio.	2018	2017
Zinsertrag aus Finanzanlagen	1.6	1.7
Finanzertrag	1.6	1.7

3.8 Finanzaufwand

CHF Mio.	2018	2017
Aufwand für Derivate	-12.1	-13.3
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-11.1	-9.0
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-7.4	-7.3
Aktivierte Bauzinsen	0.3	0.4
Finanzaufwand	-30.3	-29.2

Der Aufwand für Derivate steht im Zusammenhang mit dem Recycling der Hedgingreserven, wovon der Erfolgsrechnung in der Berichtsperiode CHF 12.1 Mio. als nicht liquiditätswirksamer Aufwand belastet werden.

Der Zinsaufwand für Obligationenanleihen enthält bezahlte und abgegrenzte Zinsen per Bilanzstichtag von CHF -11.3 Mio. (2017: CHF -8.7 Mio.) und die Amortisation zwischen Schuldkomponenten und Rückzahlungsbeträgen von CHF 0.2 Mio. (2017: CHF -0.3 Mio.).

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 0.3 Mio. (2017: CHF 0.4 Mio.) teilen sich auf in im Bau befindliche Entwicklungsliegenschaften (CHF 0.1 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 0.2 Mio.) unter Verwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes von 0.80% (2017: 0.85%).

3.9 Unternehmensergebnis/Eigenkapital (NAV) je Aktie

	2018	2017
Anzahl ausstehende Aktien am 1. Januar (000 Stück)	15 913	15 931
Veränderung Bestand eigene Aktien (000 Stück)	-27	-18
Anzahl ausstehende Aktien am 31. Dezember (000 Stück)	15 886	15 913
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in 000 Stück)	15 888	15 929
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	115.6	113.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	60.6	21.8
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-15.2	-5.9
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	161.0	129.2
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	10.13	8.11
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.28	7.11
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	10.13	8.11
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.28	7.11

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 15 887 988 auf 15 889 091 Aktien.

CHF Mio.	2018	2017
Ausstehende Aktien (in 000 Stück) am 31. Dezember	15 886	15 913
Konzerneigenkapital am 31. Dezember (CHF Mio.)	2 218.8	2 150.7
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	139.65	135.15
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 428.2	2 330.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	152.85	146.40

3.10 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 der Vorsorgeeinrichtung 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.	31.12.2018	31.12.2017
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	-133.2	-141.4
Beizulegender Zeitwert des Vorsorgevermögens	143.8	151.3
Netto-Vorsorgeguthaben	10.6	9.9

Der Aufwand der leistungsorientierten Versicherungspläne setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2018	2017
Laufender Dienstzeitaufwand	3.7	4.4
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0.0	0.0
Dienstzeitaufwand	3.7	4.4
Nettozinsertrag Personalvorsorge	-0.1	0.1
In der Erfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand	3.6	4.5

Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen

CHF Mio.	2018	2017
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am 1. Januar	141.4	150.6
Laufender Dienstzeitaufwand	3.7	4.4
Zinsaufwand	0.9	0.9
Beiträge der Versicherten	1.8	2.7
Ausbezahlte Leistungen	-2.3	-5.9
Versicherungsprämien	-0.1	-0.2
Verkauf Gesellschaften	-11.4	0.0
Versicherungsmathematische Gewinne	-0.8	-11.1
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am 31. Dezember	133.2	141.4

Veränderungen des Vermögens der Vorsorgeeinrichtungen zu Marktwerten

CHF Mio.	2018	2017
Vermögen der Vorsorgeeinrichtungen zu Marktwerten am 1. Januar	151.3	137.7
Rendite auf Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	-1.0	13.4
Zinsertrag	1.0	0.8
Beiträge des Arbeitgebers	1.8	2.8
Beiträge der Versicherten	1.8	2.7
Ausbezahlte Leistungen	-2.3	-5.9
Versicherungsprämien	-0.1	-0.2
Verkauf Gesellschaften	-8.7	0.0
Vermögen der Vorsorgeeinrichtungen zu Marktwerten am 31. Dezember	143.8	151.3

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

CHF Mio.	31.12.2018	in %	31.12.2017	in %
Flüssige Mittel	5.9	4.1	4.7	3.1
Eigenkapitalinstrumente (Aktien)	53.9	37.5	53.2	35.2
Forderungsinstrumente (Obligationen)	22.4	15.6	23.4	15.5
Übrige Aktiven	0.9	0.6	9.3	6.1
Auf aktiven Märkten gehandelte Anlagen	83.1	57.8	90.6	59.9
Immobilien	60.7	42.2	60.7	40.1
Auf aktiven Märkten nicht gehandelte Anlagen	60.7	42.2	60.7	40.1
Vorsorgevermögen	143.8	100.0	151.3	100.0

Dabei erfolgte die Berechnung auf der Basis folgender Annahmen:

	31.12.2018	31.12.2017
Diskontierungszinssatz	0.85%	0.70%
Erwartete Lohnentwicklung	0.60%	0.60%
Erwartete Rentenentwicklung	0.00%	0.00%

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 4.0 Mio. sinken beziehungsweise um CHF 4.3 Mio. steigen (31.12.2017: CHF 4.4 Mio. / CHF 4.6 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 0.4 Mio. steigen beziehungsweise CHF 0.4 Mio. sinken.

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

CHF Mio.	2018	2017
Änderung demografische Annahmen	0.0	0.0
Änderung finanzielle Annahmen	2.5	1.8
Effekt erfahrungsbedingte Anpassungen	-1.8	9.3
Rendite auf Planvermögen (exklusive Zinsertrag)	-1.0	13.4
Total im übrigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertung	-0.3	24.5

Innerhalb der nächsten zwölf Monate werden voraussichtlich CHF 5.1 Mio. und für die darauffolgenden neun Jahre voraussichtlich CHF 41.5 Mio. im Rahmen der leistungsorientierten Verpflichtungen ausbezahlt.

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 15.7 Jahre (31.12.2017: 16.2 Jahre).

Für das Folgejahr werden Planbeiträge von CHF 2.4 Mio. (Arbeitgeber) und CHF 2.4 Mio. (Arbeitnehmer) (2017: CHF 2.9 Mio. bzw. 2.6 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 1.0 Mio. (2017: CHF 0.9 Mio.).

Gesamthaft betragen die verbuchten Personalvorsorgeaufwendungen 2018 CHF 4.6 Mio. (2017: CHF 5.4 Mio.).

3.11 Aktienbasierte Vergütungen

Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten eine Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG. Die Ansprüche werden durch die Gesellschaft mittels eigener Aktien abgegolten.

Gewährungszeitpunkt	Anzahl Allreal-Aktien	Aktienkurs in CHF	Aufwand in CHF Mio.	Verfügbarkeit
18.04.2016	581	134.00	0.013	30.04.2018
25.04.2017	502	166.50	0.042	30.04.2019
20.04.2018	612	159.50	0.033	30.04.2020
20.04.2018	612	159.50	0.098	sofort

Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, werden damit in Zukunft 1114 Aktien der Allreal Holding AG an die Anspruchsberechtigten ausgeliefert.

Der Gesamtaufwand für aktienbasierte Vergütungen betrug in der Berichtsperiode CHF 0.19 Mio. (2017: 0.15 Mio.).

3.12 Verkauf Gesellschaften

Am 28. März 2018 wurde die Hammer Retex AG mit der Liegenschaftsbewirtschaftung für Dritte für CHF 0.75 Mio. veräussert. Vom Kaufpreis wurden CHF 0.25 Mio. zum Verkaufszeitpunkt und CHF 0.125 Mio. am 31. Dezember 2018 in bar beglichen. Die weiteren Zahlungen erfolgen gestaffelt bis 31. März 2020.

Der Umsatz des veräusserten Geschäftsteils lag bis zur Dekonsolidierung bei CHF 0.9 Mio. und das Unternehmensergebnis bei CHF 0.0 Mio.

Die Veräusserung der Nettoaktiven führte zu einem Erfolg aus Verkauf Gesellschaften von CHF 2.05 Mio. und wurde in der Erfolgsrechnung als Bestandteil der Position Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung berücksichtigt.

CHF Mio.	28.03.2018
Sachanlagen	0.04
Latente Steuerguthaben aus IAS 19	0.60
Übrige Forderungen	0.86
Liquide Mittel	0.48
Aktiven	1.98
Verbindlichkeiten aus Nettovorsorgeverpflichtung (IAS 19)	2.73
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0.25
Kurzfristige Rückstellungen Baurisiken	0.25
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	0.05
Passiven	3.28
Veräusserte Nettoaktiven	-1.30
Kaufpreis	-0.75
Erfolg aus Verkauf von Gesellschaften	2.05
Kaufpreis in liquiden Mitteln	0.25
Veräusserte liquide Mittel	-0.48
Nettoabgang liquide Mittel	-0.23

4 Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	Wohnliegenschaften		Geschäftsliegenschaften		Anlageliegenschaften im Bau		Total Anlageliegenschaften	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Anschaffungskosten								
Stand 1. Januar	559.2	558.4	3 048.9	2 671.4	27.2	54.2	3 635.3	3 284.0
Zukäufe	0.0	0.0	112.0	329.0	0.0	0.0	112.0	329.0
Investitionen	4.9	0.6	7.3	16.5	18.3	29.4	30.5	46.5
Aktivierte Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4	0.2	0.4
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierung an Neubewertung	0.0	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.3
Umklassierungen	39.2	0.0	-40.6	31.9	1.4	-56.8	0.0	-24.9
Stand 31. Dezember	603.3	559.2	3 127.7	3 048.9	47.1	27.2	3 778.1	3 635.3
Neubewertung								
Stand 1. Januar	259.2	247.4	63.9	27.8	-1.8	15.3	321.3	290.5
Höherbewertungen	49.0	17.5	76.1	48.8	15.2	5.4	140.3	71.6
Tieferbewertungen	-2.1	-5.5	-76.6	-44.4	-1.0	0.0	-79.7	-49.8
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierung von Anschaffungskosten	0.0	-0.2	-0.1	-0.1	0.0	0.0	-0.1	-0.3
Umklassierungen	1.4	0.0	0.0	31.8	-1.4	-22.5	0.0	9.3
Stand 31. Dezember	307.5	259.2	63.3	63.9	11.0	-1.8	381.8	321.3
Bilanzwert = Marktwert 1. Januar	818.4	805.8	3 112.8	2 699.2	25.4	69.5	3 956.6	3 574.5
Bilanzwert = Marktwert 31. Dezember	910.8	818.4	3 191.0	3 112.8	58.1	25.4	4 159.9	3 956.6
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	812.0 89.2%	768.8	2 704.7 84.8%	2 387.4	0.0 0.0%	0.0	3 516.7 84.5%	3 156.2 79.8%

Beim Zukauf handelt es sich um die per 10. Dezember 2018 erworbene Geschäftsliegenschaft an der Freiburgstrasse 130 in Bern, die ab dem Geschäftsjahr 2019 erfolgswirksam wird.

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen die Renditeliegenschaften Limmatstrasse 2-8 / Limmatstrasse 9-11 / Engstringermatte, Schlieren ZH (CHF 4.8 Mio.), Schiffbaustrasse 2, Zürich (CHF 2.2 Mio.), Grüngasse 27-31 / Badenerstrasse 119-133, Zürich (CHF 1.9 Mio.), Vulkanstrasse 106, Zürich (CHF 1.7 Mio.), sowie 13 weitere Liegenschaften (CHF 1.6 Mio.).

Die Umklassierungen betreffen zwei Liegenschaften auf dem Grünhof-Areal in Zürich (CHF 33.9 Mio.), die Hardstrasse 301 auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich (CHF 6.7 Mio.) und die Fangletenstrasse 4-18 in Bülach ZH (CHF 39.2 Mio.), die seit dem 1. Oktober 2018 Teil der Wohnliegenschaften ist.

4.2 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	Entwicklungsreserven		Angefangene Bauten		Fertiggestellte Liegenschaften		Entwicklungs-liegenschaften	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stand 1. Januar	78.3	101.6	29.9	8.3	8.3	55.8	116.5	165.7
Zukäufe	75.0	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	75.0	5.3
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	2.2	9.1	21.4	13.0	0.0	-2.2	23.6	19.9
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	1.0	0.5	4.1	0.0	0.4	11.3	5.5	11.8
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge/Umklassierung Vertragsvermögenswerte	-20.3	-29.7	-44.0	0.0	-8.7	-56.7	-73.0	-86.4
Umklassierungen	0.0	-8.4	0.0	8.6	0.0	0.0	0.0	0.2
Stand 31. Dezember = Bilanzwert	136.2	78.3	11.4	29.9	0.0	8.3	147.6	116.5
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Die Abgänge betreffen bei den Entwicklungsreserven die Liegenschaft Grindelstrasse Bassersdorf ZH (CHF 20.3 Mio.), bei den angefangenen Bauten die Projekte Solistrasse Bülach ZH (CHF 27.1 Mio.) und Kirschblütenweg Basel (CHF 16.9 Mio.) und bei den fertiggestellten Liegenschaften das Projekt Guggach Zürich (CHF 8.7 Mio.). Die Abgänge bei den angefangenen Bauten und den fertiggestellten Liegenschaften wurden aufgrund der Umstellung auf IFRS 15 im Umfang von CHF 17.8 Mio. direkt über das Eigenkapital erfasst.

Per 31. Dezember 2018 setzte sich das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften wie folgt zusammen:

Ort	Liegenschaften	Erwerb/ Projektstart	Grund- stücksfläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	36.9 ²	175.0	in Planung	offen
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	33.9 ²	70.0	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	30 278	ja	16.0 ²	100.0	in Planung	offen
Winterthur	Florenstrasse	2016	11 582	nein	21.0 ²	55.0	in Planung	offen
Zufikon	Alter Züriweg	2017	3 806	nein	5.9 ²	17.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018	2 195	nein	22.5 ²	47.0	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					136.2	464.0		
Angefangene Bauten								
Bülach	Solistrasse	2011	18 586	ja	11.4	55.0	in Ausführung	2019
Total angefangene Bauten					11.4	55.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
					0.0			
Total fertiggestellte Liegenschaften					0.0			
Total Entwicklungsliegenschaften					147.6	519.0		

¹ Grundstücks- und Baukosten

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

Solistrasse, Bülach ZH

Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 73 Eigentumswohnungen und 78 Tiefgaragenplätzen im Minergie-Eco-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 8150 Quadratmetern. Es wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und im Jahr 2019 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2018 waren von 73 Wohneinheiten deren 56 beurkundet und 5 reserviert, davon 0 Eigentumsübertragen.

Guggach, Zürich

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 197 Eigentumswohnungen und 219 Tiefgaragenplätzen im Minergie-Standard. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 25919 Quadratmetern. Das Projekt wurde durch die Generalunternehmung ausgeführt und im Jahr 2016 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2018 waren von 197 Wohneinheiten deren 197 verkauft und 196 Eigentumsübertragen.

Der Buchwert der noch zur Eigentumsübertragung anstehenden Wohneinheit von CHF 2.5 Mio. wurde auf die Position Vertragsvermögenswerte umgegliedert.

4.3 Übrige Sachanlagen

CHF Mio.	2018	2017
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	6.1	5.9
Zugänge	0.2	0.2
Abgänge	-0.1	0.0
Stand 31. Dezember	6.2	6.1
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	5.0	4.8
Zugänge	0.1	0.2
Abgänge	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	5.1	5.0
Buchwert 31. Dezember	1.1	1.1
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0

Bei den übrigen Sachanlagen handelt es sich um Informatikausrüstung (CHF 0.2 Mio.) und Kunstgegenstände (CHF 0.9 Mio.).

4.4 Finanzanlagen

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Vorfinanzierung Mieterausbauten	125.3	133.2
Guthaben aus Personalvorsorge	10.6	9.9
Finanzanlagen	135.9	143.1

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 109.5 Mio. (31.12.2017: CHF 116.1 Mio.).

Per Bilanzstichtag setzten sich die vorfinanzierten Mieterausbauten wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2018	2017
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	135.5	139.1
Zugänge	2.6	5.3
Abgänge	-11.2	-8.9
Stand 31. Dezember	126.9	135.5
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	2.3	2.3
Zugänge	0.0	0.0
Abgänge	-0.7	0.0
Stand 31. Dezember	1.6	2.3
Buchwert 31. Dezember	125.3	133.2

Am Bilanzstichtag besteht ein Guthaben aus Personalvorsorge (IAS 19) von CHF 10.6 Mio. (2017: Guthaben von CHF 9.9 Mio.).

4.5 Immaterielle Vermögenswerte

CHF Mio.	2018	2017
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	0.4	0.2
Zugänge	0.1	0.2
Abgänge	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	0.5	0.4
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	0.1	0.0
Zugänge	0.2	0.1
Abgänge	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	0.3	0.1
Buchwert 31. Dezember	0.2	0.3

4.6 Vertragsvermögenswerte

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Auftragssaldi Verkauf Entwicklungsliegenschaften	21.4	0.0
Auftragssaldi Generalunternehmung	26.9	0.0
Vertragsvermögenswerte	48.3	0.0

4.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Debitoren Generalunternehmung	38.9	26.9
Auftragssaldi Generalunternehmung	0.0	46.8
Debitoren Geschäftsfeld Immobilien	6.9	4.9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	45.8	78.6

Die Debitoren des Geschäftsfelds Immobilien in Höhe von CHF 6.9 Mio. beinhalten nicht fällige Guthaben gegenüber Liegenschaftsverwaltungsgesellschaften.

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

CHF Mio.	2018	2017
Nicht fällig	17.7	14.1
Überfällig bis 30 Tage	17.1	4.6
Überfällig 31 bis 60 Tage	1.9	0.0
Überfällig 61 bis 120 Tage	2.2	8.2
Überfällig mehr als 120 Tage	0.0	0.0
Debitoren Generalunternehmung	38.9	26.9

Die bilanzierten Werte verstehen sich 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.	2018	2017
Angefallene Auftragskosten	382.8	452.1
Verbuchte Honorarerträge	38.6	44.6
Verbuchte Gewinne und Verluste	22.4	24.3
Erbrachte Leistungen	443.8	521.0
abzüglich erhaltene Anzahlungen	-448.2	-494.9
Total Projektsaldi	-4.6	26.1
davon mit Aktivsaldo	26.9	46.8
(bilanziert als Vertragsvermögenswerte / 2017: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)		
davon mit Passivsaldo	31.5	20.7
(bilanziert als Vertragsverbindlichkeiten / 2017: Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)		

4.8 Übrige Forderungen

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.8	0.2
Forderungen aus WIR-Guthaben	0.4	0.6
Forderungen aus Mehrwertsteuer	0.2	0.1
Forderungen aus Altlastenbeseitigung	0.4	0.4
Diverse andere Forderungen	0.5	0.6
Übrige Forderungen	2.3	1.9

4.9 Liquide Mittel

Von den flüssigen Mitteln in Höhe von CHF 40.6 Mio. (31.12.2017: CHF 38.1 Mio.) sind CHF 11.7 Mio. als Kontokorrentguthaben frei verfügbar und CHF 28.6 Mio. nur für bestimmte Drittbauprojekte der Generalunternehmung verwendbar.

4.10 Aktienkapital

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG beschloss am 20. April 2018 die Herabsetzung des Aktienkapitals durch Reduktion des Nennwerts jeder Namenaktie von CHF 50.00 auf neu CHF 1.00 und die Verwendung des Herabsetzungs Betrags zur Rückzahlung von CHF 6.25 pro Namenaktie an die Aktionäre und zur Zuweisung von CHF 42.75 pro Namenaktie an die Reserven aus Kapitaleinlagen. Damit bestand das Aktienkapital der Allreal Holding AG per Bilanzstichtag aus 15 942 821 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Jede Aktie verfügt über eine Stimme und berechtigt bei Eintragung ins Aktienregister zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Der Aktienbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
2017			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	12 000	15 930 821
Kauf eigene Aktien		164 174	
Verkauf eigene Aktien		-146 144	
Aktienbasierte Vergütungen		-502	
Bestand am 31. Dezember	15 942 821	29 528	15 913 293
2018			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	29 528	15 913 293
Kauf eigene Aktien		228 316	
Verkauf eigene Aktien		-199 596	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 193	
Bestand am 31. Dezember	15 942 821	57 055	15 885 766

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie im Eigenbestand beträgt CHF 155.35 (31.12.2017: CHF 165.25).

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 20. April 2020 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 1.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00 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 2018). Die Nennwertreduktion auf CHF 1.00 pro Aktie findet auch beim bedingten Kapital Anwendung und führt zu einem Bestand per 31. Dezember 2018 von CHF 2 495 763.

Die Allreal Holding AG verfügt des Weiteren unbefristet über ein bedingtes Kapital von CHF 200 000 (200 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00) zwecks Ausgabe von Optionsrechten an die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 12. April 2019 eine Ausschüttung von CHF 6.50 pro Aktie, was einem Gesamtbetrag von CHF 103.6 Mio. entspricht. Im Jahr 2018 wurden CHF 99.3 Mio. als Nennwertreduktion an die Aktionäre ausgeschüttet (CHF 6.25 pro Aktie).

4.11 Verbindlichkeiten aus Finanzierung Fristigkeit der Finanzierung zu Nominalwerten

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2017					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	558.0	306.0	359.3	689.7	1 913.0
Total in %	29.2	16.0	18.8	36.0	100.0
Per 31.12.2018					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	520.0	301.0	361.3	890.0	2 072.3
Total in %	25.1	14.5	17.4	43.0	100.0

Die Finanzschulden der Allreal-Gruppe bestehen aus grundpfandgesicherten Bankkrediten (feste Vorschüsse und Festhypotheken) und aus Obligationenanleihen. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen werden auf rollender Basis verlängert.

In den Verbindlichkeiten aus Finanzierung sind Obligationenanleihen mit einem totalen Nominalwert von CHF 1080 Mio. und einem Buchwert von CHF 1079.6 Mio. bilanziert. In der Berichtsperiode wurden CHF 0.3 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet.

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.

Kurzfristige Rückstellungen

CHF Mio.	Baugarantien		Übriges		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stand 1. Januar	4.1	4.2	0.9	1.6	5.0	5.8
Zuweisung	0.9	4.5	0.0	0.0	0.9	4.5
Beanspruchung	-3.5	-4.4	0.0	-0.7	-3.5	-5.1
Auflösung	-0.5	-0.2	0.0	0.0	-0.5	-0.2
Stand 31. Dezember	1.0	4.1	0.9	0.9	1.9	5.0

Langfristige Rückstellungen

CHF Mio.	Baugarantien		Übriges		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Stand 1. Januar	1.5	1.8	0.5	13.4	2.0	15.2
Zuweisung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Beanspruchung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Auflösung	0.0	-0.3	0.0	-12.9	0.0	-13.2
Stand 31. Dezember	1.5	1.5	0.5	0.5	2.0	2.0

4.13 Vertragsverbindlichkeiten

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Auftragssaldi Generalunternehmung	31.5	0.0
Vertragsverbindlichkeiten	31.5	0.0

4.14 Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Kirschblütenweg Basel	-	2.7
Guggach Zürich	0.0	1.1
Solistrasse Bülach ZH	0.2	1.2
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	0.2	5.0

4.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Kreditoren Generalunternehmung	22.3	33.5
Auftragssaldi Generalunternehmung	0.0	20.7
Verbindlichkeiten gegenüber Liegenschaftenverwaltungen	0.7	0.0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.0	54.2

4.16 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Diverse Verbindlichkeiten	0.9	0.4
Abgrenzung Ferienguthaben Mitarbeitende	1.3	1.5
Passive Rechnungsabgrenzungen	12.7	15.1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.9	17.0

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 31.12.2018 auf CHF 1.3 Mio. belaufen (31.12.2017: CHF 1.5 Mio.).

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

5 Ergänzende Erläuterungen

5.1 Steuern

5.1.1 Steueraufwand

Der Steueraufwand für die Jahre 2018 und 2017 in der Erfolgsrechnung setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2018	2017
Ertragssteuern	-17.3	-11.5
Grundstückgewinnsteuern	-1.8	-6.2
Total laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit	-19.1	-17.7
Latente Steuern aus Neubewertung	-15.2	-5.9
Übrige latente Steuern	-11.6	-7.2
Total latente Steuern aus Geschäftstätigkeit	-26.8	-13.1
Total Steueraufwand	-45.9	-30.8

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.

Übrige latente Steuern in der Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2018	2017
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen	-17.0	-2.3
Aus aktivierten Steuereffekten aus Verlustvorträgen	2.7	-8.4
Aus Bilanzierung Obligationenanleihen	0.0	0.2
Aus Bilanzierung Vorsorgeverpflichtungen	0.4	0.4
Aus Auflösung Hedgingreserven	2.7	2.9
Übrige Positionen	-0.4	0.0
Total übrige latente Steuern	-11.6	-7.2

5.1.2 Steuerverbindlichkeiten

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

CHF Mio.	2018	2017
Grundstückgewinnsteuern	1.1	4.2
Bundes-, Staats- und Gemeindesteuern	7.0	5.9
Steuerverbindlichkeiten	8.1	10.1

5.1.3 Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

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

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Aus Höherbewertung Anlageliegenschaften	114.4	97.3
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	120.7	103.7
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	-0.3	-0.7
Aus Bilanzierung Vorsorgeverpflichtungen	2.3	2.2
Aus Bilanzierung Obligationenanleihen	0.1	0.1
Rückstellung für latente Steuern	237.2	202.6

Die latenten Steuerverpflichtungen in Zusammenhang mit der Höherbewertung von Anlageliegenschaften basieren auf einem Steuersatz von bis zu 30% (2017: 32%).

Die Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften im Kanton Zürich sowie auf sonstigen Bilanzpositionen werden mit 20 bis 22% (2017: 20–22%) berechnet. Bei Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften ausserhalb des Kantons Zürich gelangen Steuersätze von 14 bis 24% zur Anwendung (2017: 14–24%).

Latente Steuerguthaben bestehen auf folgenden Positionen:

CHF Mio.	2018	2017
Aus Steuerverlustvorträgen	25.3	23.0
Aus Tieferbewertung Anlageliegenschaften	2.3	0.0
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	0.2	0.3
Latente Steuerguthaben	27.8	23.3

Die latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden zum Steuersatz von 22% (2017: 22%) bewertet.

Aus der Erfassung von Vorsorgeverpflichtungen bestehen am Bilanzstichtag latente Steuerverpflichtungen von CHF 2.3 Mio. (31.12.2017: CHF 2.2 Mio.), die sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.1 Mio. erhöht haben und mit CHF 0.1 Mio. direkt im sonstigen Ergebnis und mit CHF 0.2 Mio. in der Erfolgsrechnung berücksichtigt sind.

5.1.4 Überleitungsrechnung

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

CHF Mio.	2018	2017
Unternehmensergebnis vor Steuern	206.9	160.0
Referenzsteuersatz %	22.0	22.0
Erwarteter Steueraufwand zum Referenzsteuersatz	45.5	35.2
Anpassung Steuereffekte auf Neubewertungen	1.9	1.1
Belastung/Gutschrift laufende Steuern Vorjahre	3.4	-0.5
Erträge mit tieferem Steuersatz	-5.5	-8.6
Erträge mit höherem Steuersatz	0.6	3.6
Effektiver Steueraufwand	45.9	30.8

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

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

Erträge mit einem höheren Steuersatz berücksichtigen den Effekt, dass Liegenschaftengewinne, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, mit totalen Steuersätzen von bis zu 40% belastet sind. 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.	31.12.2018	31.12.2017
Kaufverpflichtungen	0.0	18.5
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

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 373.5 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (2017: CHF 346.0 Mio.).

5.3 Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Anlageliegenschaften	4 159.9	3 956.6
Entwicklungsliegenschaften	147.6	116.5
Total betroffene Aktiven	4 307.5	4 073.1
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	3 516.7	3 156.2
davon effektiv beansprucht (Verbindlichkeiten aus Finanzierung)	992.3	958.3

5.4 Finanz-, Kapital- und Risikomanagement

5.4.1 Finanzierungs- und Kapitalmanagement

Im Rahmen der Finanzierungsstrategie hat der Verwaltungsrat mit den 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 Entwicklungliegenschaften 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.	31.12.2018	31.12.2017
Konzerneigenkapital	2 218.8	2 150.7
Bilanzsumme	4 609.5	4 359.6
Eigenkapitalquote	48.1%	49.3%

Net Gearing

(Nettofinanzschulden in Prozent des Konzerneigenkapitals)

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	2 071.9	1 913.0
Liquide Mittel	-40.6	-38.1
Nettofinanzschulden	2 031.3	1 874.9
Konzerneigenkapital	2 218.8	2 150.7
Net Gearing	91.5%	87.2%

Zinsdeckungsfaktor

(EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch Nettofinanzaufwand)

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	175.3	166.0
Nettofinanzaufwand	28.7	27.5
Zinsdeckungsfaktor	6.1	6.0

Refinanzierung Liegenschaften

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

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	2 071.9	1 913.0
Anlageliegenschaften	4 159.9	3 956.6
Entwicklungsliegenschaften	147.6	116.5
Total Liegenschaften	4 307.5	4 073.1
Refinanzierung Liegenschaften	48.1%	47.0%

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.

Risiko	Quelle	Risikominderung
Zinssatzrisiken	Zinssatzrisiken ergeben sich aus Zinssatzänderungen, die negative Auswirkungen auf die Finanzlage von Allreal haben können, da ein Teil der Verbindlichkeiten aus Finanzierung in Form von festen Vorschüssen mit hypothekarischer Deckung bestehen.	<ul style="list-style-type: none"> – Der Grossteil der Finanzschulden wird über Obligationenanleihen und Festhypotheken refinanziert. – Die Zinsfälligkeitsstruktur wird durch Verwaltungsrat und Gruppenleitung mindestens quartalsweise mittels Liability Management überprüft.
Kreditrisiken aus operativer Geschäftstätigkeit und Finanztransaktionen	<p>Das Kreditrisiko besteht für Allreal darin, dass eine Gegenpartei infolge eines Ausfalls ihre finanziellen Verpflichtungen nicht einhalten kann.</p> <p>Das Kreditrisiko bei den liquiden Mitteln wird als klein erachtet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Zahlungsausstände und Bonität der Kunden werden laufend überwacht. – Absicherungen durch Bankgarantien oder Mieterkautionen. – Laufende Akontozahlungen bei Bauvorhaben – Aktive Debitorenüberwachung – Richtlinie bezüglich Anforderungen an Gegenparteien (mind. BBB+)
Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko	<p>Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass Allreal seinen finanziellen Verpflichtungen bei Fälligkeit nicht nachkommen kann.</p> <p>Das Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko wird als tief eingestuft.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Allreal führt eine dreijährige Mittelfristplanung durch, die sicherstellt, dass die Grenzwerte durch frühzeitige Verlängerung auslaufender Kredite auf rollender Basis eingehalten werden. – Es bestehen von Banken zugesagte und sofort abrufbare Kreditlimiten in der Höhe von CHF 625 Mio., die nicht benützt sind.

Zinssatzrisiken

Per 31. Dezember 2018 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 392 Mio. (18.9% aller Finanzverbindlichkeiten).

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2018 beträgt 1.48% (31. Dezember 2017: 1.53%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2018 beträgt 52 Monate (31. Dezember 2017: 49 Monate).

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 1.9 Mio. (2017: CHF 0.0 Mio. / CHF -1.4 Mio.).

Kreditrisiken

Das maximale Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln ist mit CHF 32.6 Mio. geringer als der Buchwert von CHF 40.6 Mio., da mit einigen kreditgebenden Banken der Verrechnungsverzicht zwischen Guthaben und Verbindlichkeiten vertraglich wegbedungen wurde.

Am Bilanzstichtag verteilen sich die Verbindlichkeiten aus Finanzierung (ohne Obligationenanleihen) zu Nominalwerten auf folgende Schweizer Gegenparteien:

Gegenpartei	2018		2017	
	Betrag	Anteil in %	Betrag	Anteil in %
Schweizer Kantonalbanken	343.0	34.6	410.0	42.8
Schweizer Grossbanken	292.0	29.4	238.0	24.8
Übrige Schweizer Banken	65.0	6.6	70.0	7.3
Schweizer Versicherungen	192.3	19.4	140.3	14.7
Schweizer Pensionskassen	100.0	10.0	100.0	10.4
Total	992.3	100.0	958.3	100.0

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 992.3 Mio.

Das maximale Ausfallrisiko bei den Debitoren und übrigen Forderungen entspricht dem Buchwert. Das Kreditrisiko bei den Finanzanlagen beträgt per Bilanzstichtag CHF 135.9 Mio. und entspricht, mit Ausnahme der Guthaben aus Personalvorsorge von CHF 10.6 Mio., der Bilanzposition.

Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Aufgrund der Financial Covenants besteht für Allreal die Möglichkeit, rund CHF 1.3 Mia. an neuen Verbindlichkeiten aus Finanzierung aufzunehmen, bevor neue Eigenmittel zugeführt werden müssen.

Zins- und Nominalbetragszahlungen aus Verbindlichkeiten

CHF Mio.	Buchwert	< 1 Jahr	1–3 Jahre	> 3 Jahre
Per 31.12.2017				
Verbindlichkeiten aus Finanzierung (inkl. Zinsen)	1 913.0	573.1	332.0	1 083.6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ohne Auftragssaldi)	33.5	33.5	0.0	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	17.0	17.0	0.0	0.0
Total	1 963.5	623.6	332.0	1 083.6
Per 31.12.2018				
Verbindlichkeiten aus Finanzierung (inkl. Zinsen)	2 071.9	535.8	325.1	1 285.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ohne Auftragssaldi)	23.0	23.0	0.0	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	14.9	14.9	0.0	0.0
Total	2 109.8	573.7	325.1	1 285.2

5.4.3 Marktbewertung von Finanzaktiven und -passiven

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

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.	Effektivzins	Fair Value Kategorie	Nominal- betrag	Buchwert per 31.12.2018	Fair Value per 31.12.2018	Buchwert per 31.12.2017	Fair Value per 31.12.2017
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	0.86%	1	160.0	160.2	156.3	160.2	163.5
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	0.76%	1	150.0	149.9	148.4	149.9	150.6
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	1.32%	1	100.0	100.3	104.3	100.4	106.3
0.625%-Obligationenanleihe 2016–10.05.2024	0.68%	1	150.0	149.6	150.2	149.5	152.0
0.50%-Obligationenanleihe 2018–19.04.2023	0.55%	1	125.0	124.7	125.5	–	–
0.75%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2021	0.67%	1	120.0	120.2	121.2	120.3	122.3
2.00%-Obligationenanleihe 2013–23.09.2020	2.12%	1	150.0	149.7	154.7	149.5	157.8
1.25%-Obligationenanleihe 2014–02.04.2019	1.32%	1	125.0	125.0	125.5	124.9	127.3
Festhypotheken	–	2	600.3	600.3	609.1	403.3	411.5

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 0.6% (2017: 0.7%) ermittelt.

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

CHF Mio.	31.12.2018 Buchwert	31.12.2018 Marktwert	31.12.2017 Buchwert	31.12.2017 Marktwert
Finanzaktiven				
Aktiven zu amortisierten Kosten	219.5	219.5	211.8	211.8
Liquide Mittel	40.6	40.6	38.1	38.1
Total Kredite und Forderungen	260.5	260.5	249.9	249.9
Finanzpassiven				
Verbindlichkeiten aus Finanzierung zu amortisierten Kosten	2071.9	2087.2	1913.0	1946.3
Übrige Passiven zu amortisierten Kosten	55.5	55.5	49.0	49.0

5.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung und die Pensionskasse Allreal. Zudem galten die Parteien des Aktionärsbindungsvertrags bis zu dessen Auflösung am 24. April 2017 ebenfalls als nahestehende Personen.

Die sieben Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten Fixhonorare von total CHF 0.63 Mio. (2017: CHF 0.63 Mio.), die nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung ausbezahlt werden. Weitere Vergütungen an diese Personen bestehen nicht.

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 3.54 Mio. (2017: CHF 3.35 Mio.) in der Konzernrechnung berücksichtigt, davon CHF 1.16 Mio. (2017: CHF 1.17 Mio.) als höchste Gesamtvergütung für Roger Herzog.

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

CHF Mio.	2018	2017
Kurzfristige Leistungen	3.86	3.79
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0.00	0.00
Abgangsentschädigungen	0.00	0.00
Leistungen aus Aktien und Optionsplänen	0.31	0.19
Andere langfristige Leistungen	0.00	0.00
Total	4.17	3.98

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.

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

Name	Funktion	2018		2017	
		Anzahl Aktien	Wert in CHF Mio.	Anzahl Aktien	Wert in CHF Mio.
Bruno Bettoni	Präsident des Verwaltungsrats	22 000	3.37	18 180	3.00
Dr. Ralph-Thomas Honegger	Vizepräsident des Verwaltungsrats	1 000	0.15	400	0.07
Olivier Steimer	Mitglied des Verwaltungsrats	1 000	0.15	1 000	0.16
Thomas Stenz	Mitglied des Verwaltungsrats	710	0.11	470	0.08
Peter Spuhler	Mitglied des Verwaltungsrats	261 047	39.97	261 047	43.02
Roger Herzog	Vorsitzender der Gruppenleitung	2 160	0.33	1 693	0.28
Alain Paratte	Mitglied der Gruppenleitung	955	0.15	763	0.13
Thomas Wapp	Mitglied der Gruppenleitung ab 01.04.2017	86	0.01	0	0.00
Nigel Woolfson	Mitglied der Gruppenleitung bis 31.12.2017	-	-	805	0.13

Die Beteiligung der Helvetia Gruppe, St. Gallen, bei der Dr. Ralph-Thomas Honegger die Funktion des Bereichsleiters Anlagen (CIO) bis 31. März 2019 ausübt, ist in der Tabelle nicht enthalten.

Die auf Verwaltungsrat und Gruppenleitung entfallenden Aktien entsprechen einer Beteiligungsquote von 1.81% am Aktienkapital der Gesellschaft (31.12.2017: 1.78%).

Die Helvetia Gruppe, die 10.6% des Aktienkapitals der Allreal Holding AG hält, ist mit Dr. Ralph-Thomas Honegger im Verwaltungsrat der Allreal Holding AG vertreten. Allreal ist für Helvetia als Generalunternehmung in der Realisation von Bauprojekten tätig, die zu marktüblichen Konditionen ausgeführt werden. Das abgewickelte Projektvolumen für die Helvetia Gruppe betrug in der Berichtsperiode CHF 3.1 Mio. Im Weiteren bestehen Versicherungsverträge zwischen der Helvetia Gruppe und einzelnen Allreal-Gesellschaften mit einem jährlichen Prämienvolumen von CHF 1.3 Mio. (Gebäude-, Bau- und Personenversicherungen).

Allreal bezieht Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Angelegenheiten von mehreren Kanzleien, unter anderem auch von Meyerlustenberger Lachenal AG, in der Andrea Sieber Partnerin ist. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Allreal Honorare in der Höhe von CHF 0.048 Mio. in Rechnung gestellt.

Meyerlustenberger Lachenal AG ist Mieterin von Büroflächen in der Geschäftsliegenschaft an der Schiffbaustrasse 2 in Zürich zu marktüblichen Konditionen und einem jährlichen Mietzinsvolumen von CHF 0.94 Mio.

Allreal realisiert für die Mettler2Invest AG Bauprojekte, bei denen Peter Mettler als Geschäftsführer und Präsident des Verwaltungsrats tätig ist. Das abgewickelte Projektvolumen für die Mettler2Invest AG betrug in der Berichtsperiode CHF 17.4 Mio.

5.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2018 und dem 12. Februar 2019 (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.