

# Informationen für Investoren und Analysten

## Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2018 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2017, eine Gesamtpformance von  $-3.3\%$  erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursrückgang ( $-7.1\%$ ) und der Ausschüttung an die Aktionäre ( $3.8\%$ ).

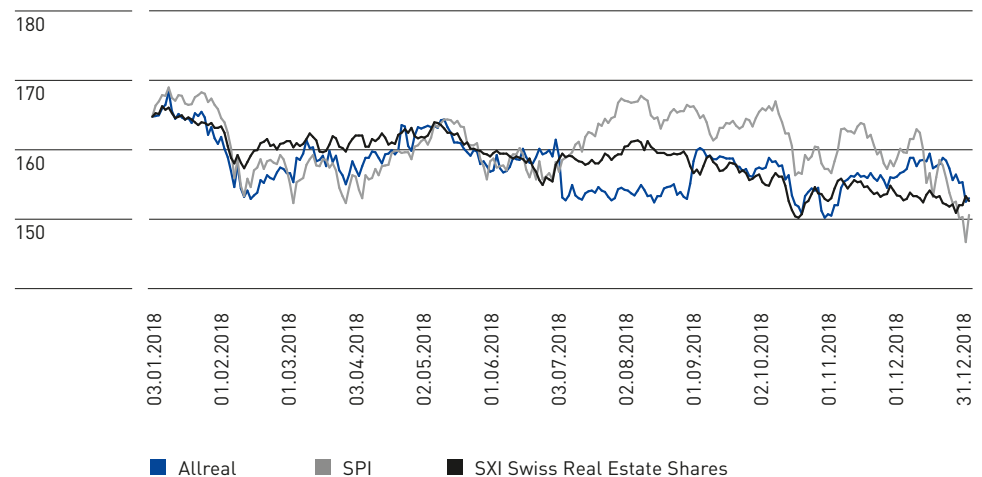
In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtpformance von  $17.5\%$  (2016),  $12.7\%$  (2017) und  $-3.3\%$  (2018). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von  $9.4\%$  p. a.

Am 31. Dezember 2018 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 2432.1 Mio. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 2218.8 Mio., womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von  $9.6\%$  resultiert (31.12.2017:  $21.9\%$ ).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 12. April 2019 eine erhöhte Ausschüttung von CHF 6.50 je Namenaktie.

Die Ausschüttung beträgt  $94.6\%$  des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von  $4.2\%$ , bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2018.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)  
Januar 2018 bis Dezember 2018



## Kennzahlen zur Aktie

		2018	2017
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	15.9	797.1
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1.0	50.0
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	2.7	134.8
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	57 055	29 528
Ausstehende Aktien am 31. Dezember <sup>1</sup>	Anzahl	15 885 766	15 913 293
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt <sup>2</sup>	Anzahl	15 887 988	15 928 874
Börsenkurs Höchst	CHF	168.10	187.80
Börsenkurs Tiefst	CHF	149.50	146.80
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	153.10	164.80
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember <sup>3</sup>	CHF Mio.	2 432.1	2 622.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	20 616	25 766

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

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

<sup>3</sup> Börsenkurs am 31. Dezember, multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember

## Angaben zur Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Valorennummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN.S
Ex-Tag Ausschüttung (Ex-Date)	16. April 2019
Stichtag Ausschüttung (Record Date)	17. April 2019
Auszahlung Ausschüttung (Payment Date)	18. April 2019

## Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2018

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 478 284 Aktien (>3%)	6	3 859 089	24.2
100 001–478 284 Aktien	17	3 914 783	24.6
10 001–100 000 Aktien	105	3 269 226	20.5
1001–10 000 Aktien	387	1 040 823	6.5
1–1000 Aktien	2 579	565 318	3.5
<b>Total eingetragen</b>	<b>3 094</b>	<b>12 649 239</b>	<b>79.3</b>
Nicht eingetragen		3 293 582	20.7
<b>Total Aktien</b>		<b>15 942 821</b>	<b>100.0</b>

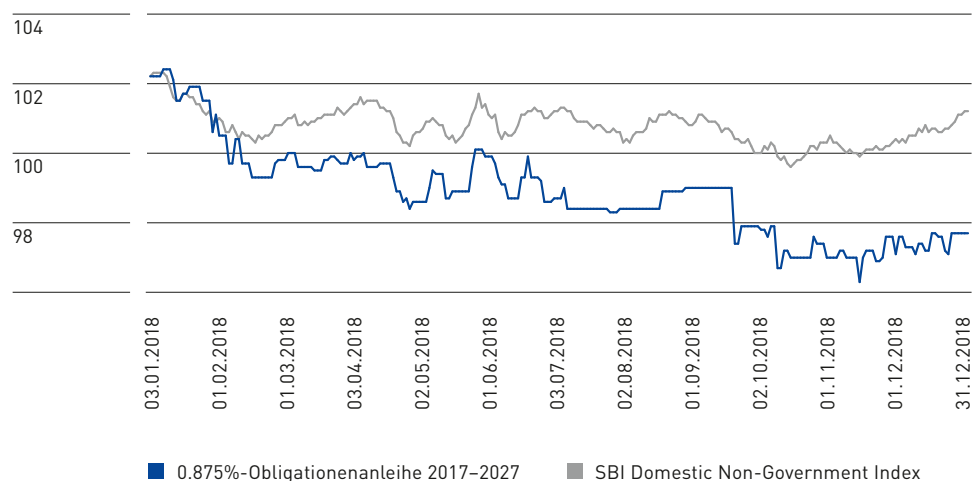
45.9% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 7.9% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 25.5% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Investmentgesellschaften, Stiftungen und Banken. 20.7% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 7.9% (eingetragene Aktien).

### 0.875%-Obligationenanleihe 2017–2027

Die Allreal Holding AG hat im ersten Quartal 2017 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 160.0 Mio. begeben. Aus der 0.875%-Obligationenanleihe 2017–2027 flossen der Gesellschaft mit Liberierungsdatum vom 30. März 2017 nach Abzug der Emissionskosten CHF 160.3 Mio. zu.

		2018	2017
Börsenkurs Höchst	%	101.35	102.70
Börsenkurs Tiefst	%	96.30	99.85
Börsenkurs am 31. Dezember	%	97.70	102.20
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.10	0.21

Kursentwicklung 0.875%-Obligationenanleihe 2017–2027 (in Prozent)  
Januar 2018 bis Dezember 2018



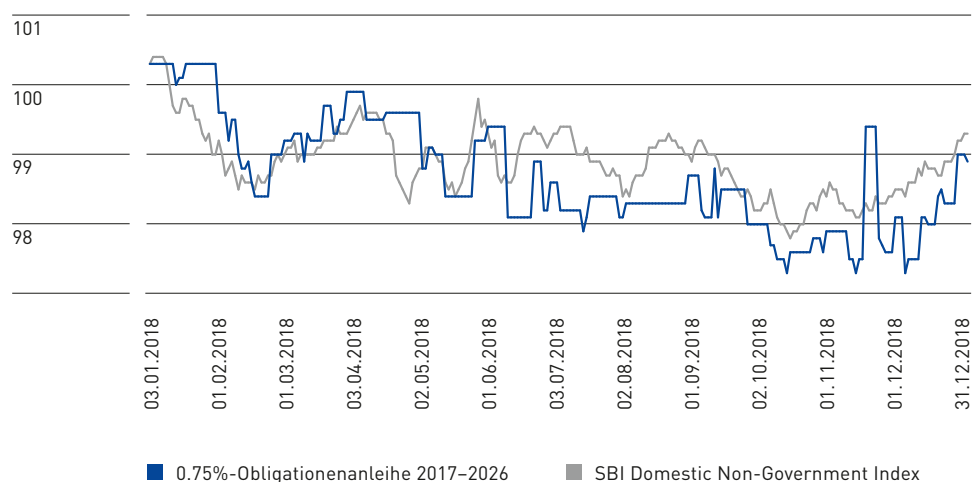
Betrag der Obligationenanleihe	CHF 160 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoobligation
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.550%
Coupon	0.875% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 30. März
Laufzeit	10 Jahre
Rückzahlung	am 30. März 2027 zum Nennwert
Valorennummer	35 767 611
Symbol SIX	ALL17
ISIN	CH0357676110

### 0.75%-Obligationenanleihe 2017–2026

Die Allreal Holding AG hat im vierten Quartal 2017 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 150.0 Mio. begeben. Aus der 0.75%-Obligationenanleihe 2017–2026 flossen der Gesellschaft mit Liberierungsdatum vom 19. Dezember 2017 nach Abzug der Emissionskosten CHF 149.9 Mio. zu.

		2018	2017
Börsenkurs Höchst	%	100.30	101.10
Börsenkurs Tiefst	%	97.25	100.30
Börsenkurs am 31. Dezember	%	98.90	100.30
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.21	0.47

Kursentwicklung 0.75%-Obligationenanleihe 2017–2026 (in Prozent)  
Januar 2018 bis Dezember 2018



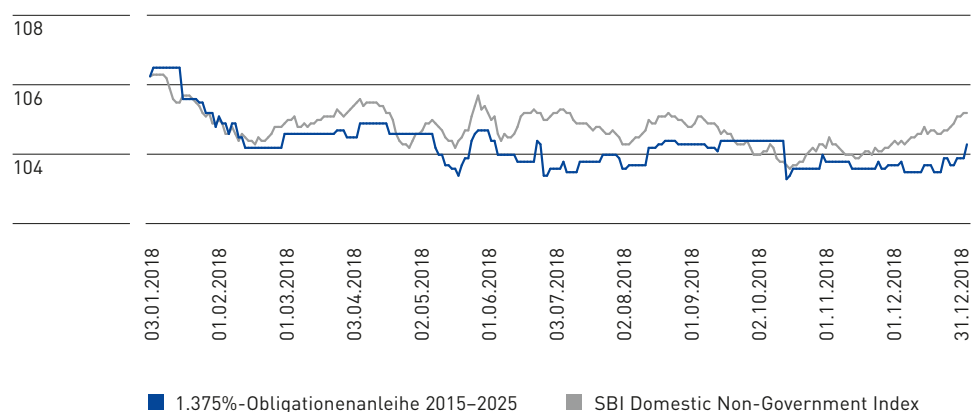
Betrag der Obligationenanleihe	CHF 150 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoobligation
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.298%
Coupon	0.75% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 19. Juni
Laufzeit	8.5 Jahre
Rückzahlung	am 19. Juni 2026 zum Nennwert
Valorennummer	37 347 622
Symbol SIX	ALL171
ISIN	CH0373476222

### 1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025

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

		2018	2017
Börsenkurs Höchst	%	106.45	107.00
Börsenkurs Tiefst	%	103.30	105.05
Börsenkurs am 31. Dezember	%	104.25	106.25
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.13	0.12

Kursentwicklung 1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025 (in Prozent)  
Januar 2018 bis Dezember 2018



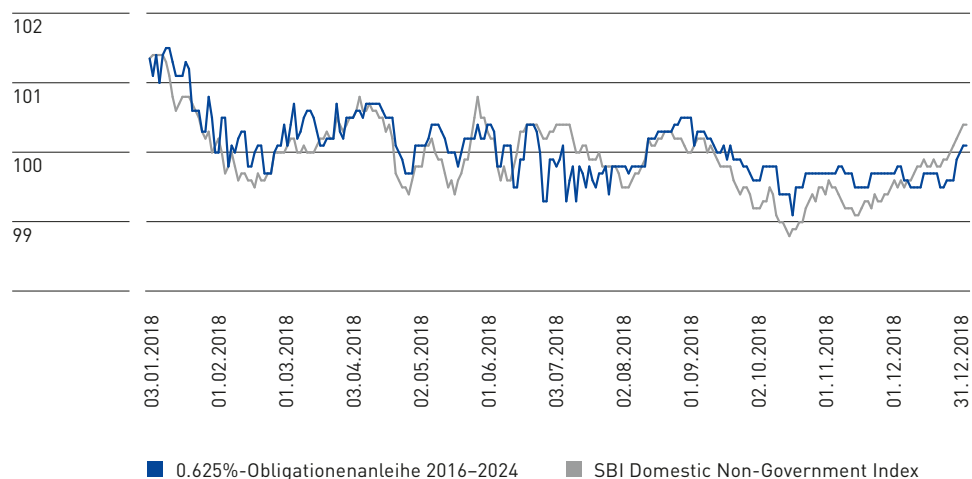
Betrag der Obligationenanleihe	CHF 100 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoption
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5 000
Emissionspreis	100.910%
Coupon	1.375% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 31. März
Laufzeit	10 Jahre
Rückzahlung	am 31. März 2025 zum Nennwert
Valorennummer	27 334 783
Symbol SIX	ALL15
ISIN	CH0273347838

### 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024

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

		2018	2017
Börsenkurs Höchst	%	101.45	101.50
Börsenkurs Tiefst	%	99.10	99.50
Börsenkurs am 31. Dezember	%	100.05	101.35
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.09	0.08

Kursentwicklung 0.625%-Obligationenanleihe 2016–2024 (in Prozent)  
Januar 2018 bis Dezember 2018



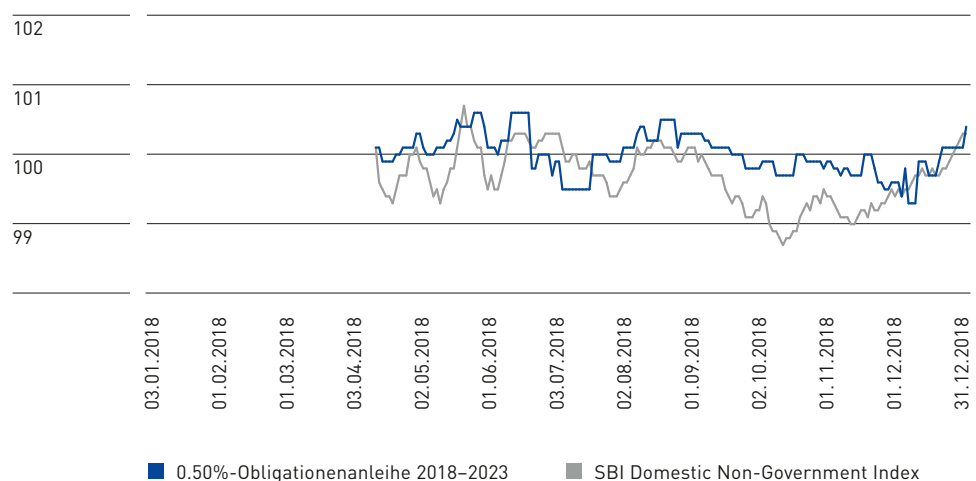
Betrag der Obligationenanleihe	CHF 150 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoobligation
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.808%
Coupon	0.625% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 10. Mai
Laufzeit	8 Jahre
Rückzahlung	am 10. Mai 2024 zum Nennwert
Valorennummer	31 251 272
Symbol SIX	ALL16
ISIN	CH0312512723

### 0.50%-Obligationenanleihe 2018–2023

Die Allreal Holding AG hat im ersten Quartal 2018 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 125.0 Mio. begeben. Aus der 0.50%-Obligationenanleihe 2018–2023 flossen der Gesellschaft mit Liberierungsdatum vom 19. April 2018 nach Abzug der Emissionskosten CHF 124.7 Mio. zu.

		2018
Börsenkurs Höchst	%	100.60
Börsenkurs Tiefst	%	99.15
Börsenkurs am 31. Dezember	%	100.35
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.23

Kursentwicklung 0.50%-Obligationenanleihe 2018–2023 (in Prozent)  
April 2018 bis Dezember 2018



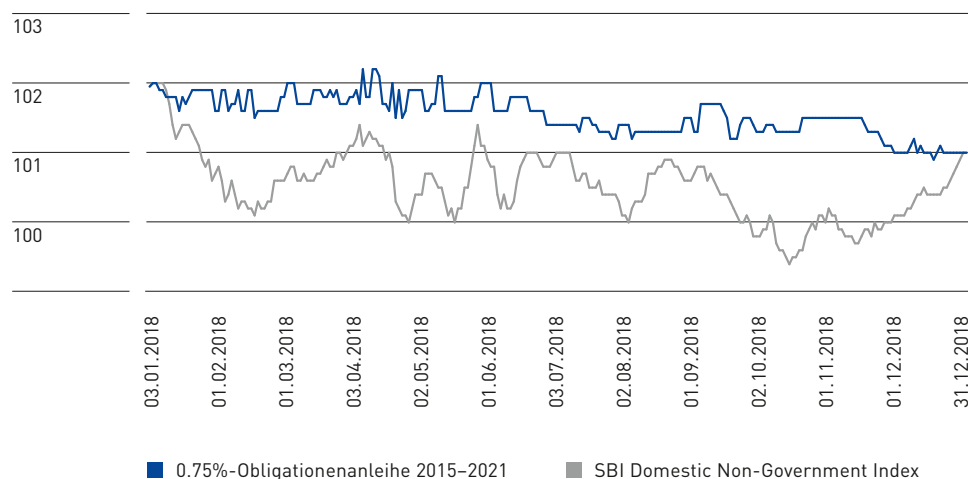
Betrag der Obligationenanleihe	CHF 125 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoobligation
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.123%
Coupon	0.50% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 19. April
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	am 19. April 2023 zum Nennwert
Valorennummer	37 347 662
Symbol SIX	ALL18
ISIN	CH0373476628

### 0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021

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

		2018	2017
Börsenkurs Höchst	%	102.25	102.70
Börsenkurs Tiefst	%	100.90	101.40
Börsenkurs am 31. Dezember	%	101.00	101.95
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.12	0.13

Kursentwicklung 0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021 (in Prozent)  
Januar 2018 bis Dezember 2018



Betrag der Obligationenanleihe	CHF 120 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoobligation
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.808%
Coupon	0.75% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 31. März
Laufzeit	6 Jahre
Rückzahlung	am 31. März 2021 zum Nennwert
Valorennummer	27 334 782
Symbol SIX	ALL151
ISIN	CH0273347820

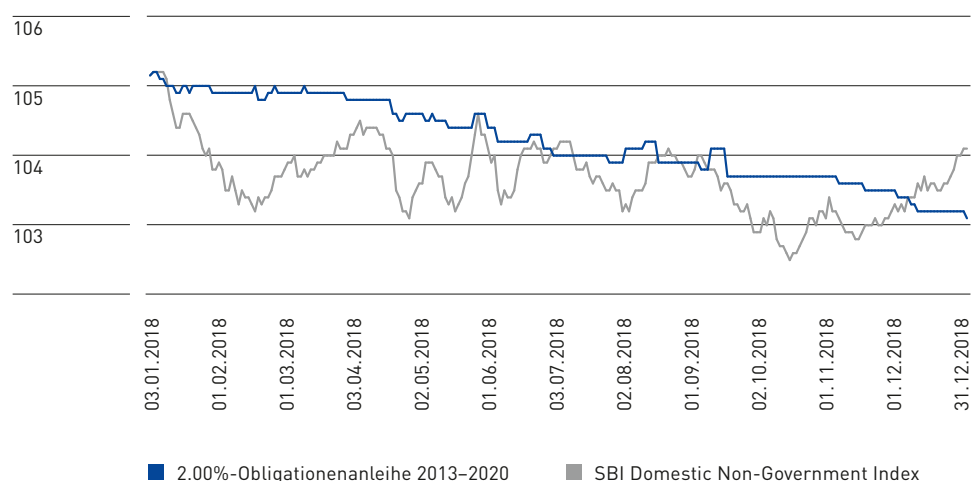


## 2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020

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

		2018	2017
Börsenkurs Höchst	%	105.20	106.80
Börsenkurs Tiefst	%	103.10	105.10
Börsenkurs am 31. Dezember	%	103.10	105.15
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.21	0.16

Kursentwicklung 2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020 (in Prozent)  
Januar 2018 bis Dezember 2018



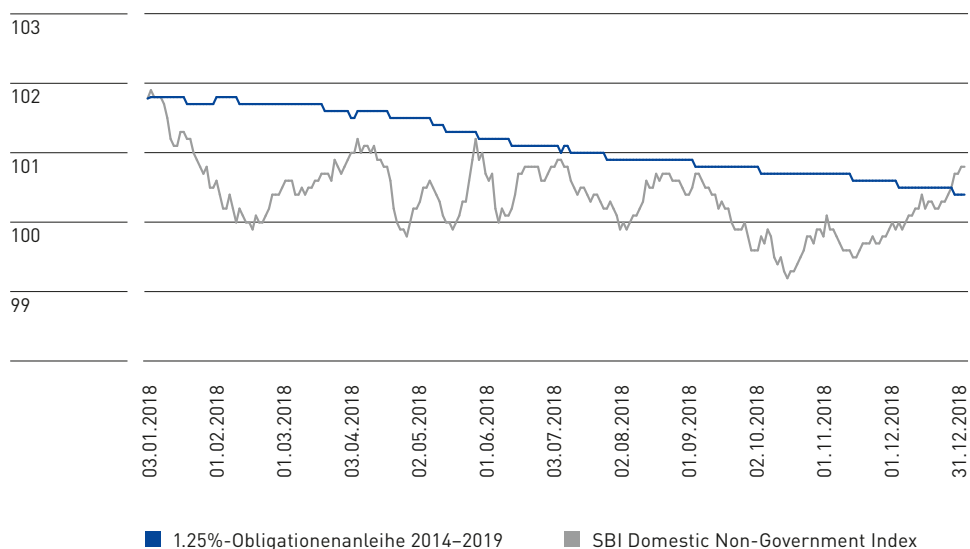
Betrag der Obligationenanleihe	CHF 150 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoption
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5000
Emissionspreis	100.311%
Coupon	2.00% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 23. September
Laufzeit	7 Jahre
Rückzahlung	am 23. September 2020 zum Nennwert
Valorennummer	22 213 665
Symbol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

### 1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019

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

		2018	2017
Börsenkurs Höchst	%	101.79	102.70
Börsenkurs Tiefst	%	100.40	101.73
Börsenkurs am 31. Dezember	%	100.42	101.78
Durchschnittliches Volumen pro verzeichneten Handelstag (on-exchange)	CHF Mio.	0.27	0.17

Kursentwicklung 1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019 (in Prozent)  
Januar 2018 bis Dezember 2018



Betrag der Obligationenanleihe	CHF 125 Mio.
Art der Obligationenanleihe	Inhaberoption
Nominalbetrag/Stückelung	CHF 5 000
Emissionspreis	100.486%
Coupon	1.25% p. a., zahlbar jährlich jeweils am 2. April
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	am 2. April 2019 zum Nennwert
Valorennummer	23 427 444
Symbol SIX	ALL14
ISIN	CH0234274444

## Ergänzende Informationen zur Bewertung

		2018	2017
Investiertes Kapital <sup>1</sup>	CHF Mio.	4 273.0	4 040.4
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	4 156.7	3 846.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC) <sup>2</sup>	%	4.2%	4.3
Durchschnittlicher Bestand an Anlageliegenschaften	CHF Mio.	4 058.3	3 765.6
Zinsdeckungsfaktor <sup>3</sup>		6.1	6.0
Ausschüttungsquote <sup>4</sup>	%	94.6	98.7
Gesamtperformance <sup>5</sup>	%	-3.3	12.7
Absolute Performance <sup>6</sup>	%	-7.1	8.9
Relative Performance <sup>7</sup>	%	1.5	-11.0
Gewinnrendite <sup>8</sup>	%	6.6%	4.9
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E-Ratio) <sup>9</sup>		15.1	20.3
Verhältnis Börsen-/Buchwert <sup>10</sup>		109.6	121.9
Durchschnittlicher EV/EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung		25.5	25.6
EV/investiertes Kapital	%	104.5	111.3
Free Float <sup>11</sup>	%	89.4	89.4

<sup>1</sup> gesamte Aktiven abzüglich unverzinslicher Verbindlichkeiten und latenter Steuerguthaben

<sup>2</sup> EBIT exklusive Erfolg aus Neubewertung in Prozent des durchschnittlich investierten Kapitals

<sup>3</sup> EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch den Nettofinanzaufwand

<sup>4</sup> Ausschüttung an Aktionäre in Prozent des Unternehmensergebnisses exklusive Neubewertungseffekt des Geschäftsfelds Immobilien

<sup>5</sup> Ausschüttung an Aktionäre plus Kursveränderung in Prozent des Kurses am 1. Januar

<sup>6</sup> Kursveränderung in Prozent des Kurses am 1. Januar

<sup>7</sup> absolute Performance minus prozentuale Veränderung des SPI seit 1. Januar

<sup>8</sup> Unternehmensergebnis, dividiert durch Börsenkapitalisierung

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

<sup>10</sup> Börsenkapitalisierung, dividiert durch Konzerneigenkapital

<sup>11</sup> total Aktien abzüglich der von der Helvetia Gruppe gehaltenen Aktien (10.6%)

## Angaben zu den Anlageliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
<b>Wohnliegenschaften</b>									
Anzahl	6	6	11	10	4	4	21	20	
Wohnfläche	'000 m <sup>2</sup>	22	22	93	86	18	18	133	126
Leerstandsquote <sup>1</sup>	%	0.9	2.1	4.0	1.3	1.4	2.0	2.9	1.6
Mietertrag	CHF Mio.	8.3	8.1	20.5	20.5	5.0	5.0	33.7	33.6
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup>	CHF Mio.	7.6	6.6	15.5	16.6	4.2	4.1	27.4	27.3
Bruttorendite	%	3.9	3.9	4.0	4.1	4.5	4.7	4.1	4.2
Nettorendite <sup>3</sup>	%	3.6	3.2	3.1	3.4	3.8	3.9	3.3	3.4
Anschaffungswert	CHF Mio.	144.0	143.8	375.0	331.1	84.3	84.3	603.3	559.2
Marktwert	CHF Mio.	224.9	212.0	569.2	495.4	116.7	110.9	910.8	818.4
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	37.5	35.3	51.7	49.5	29.2	27.7	43.4	40.9
Marktwertveränderung <sup>4</sup>	CHF Mio.	12.9	6.8	28.3	1.1	5.7	4.1	46.9	12.0
<b>Geschäftsliegenschaften</b>									
Anzahl	19	19	16	16	9	8	44	43	
Nutzfläche	'000 m <sup>2</sup>	317	317	226	226	90	68	633.548	611
Leerstandsquote <sup>1</sup>	%	0.6	1.2	2.8	4.6	4.3	6.2	1.8	2.8
Mietertrag	CHF Mio.	89.7	85.5	51.5	43.9	19.8	16.2	161.1	145.6
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup>	CHF Mio.	80.6	76.7	46.0	36.1	18.3	14.5	144.9	127.3
Bruttorendite	%	5.1	5.2	5.4	5.5	5.0	5.3	5.2	5.3
Nettorendite <sup>3</sup>	%	4.6	4.6	4.8	4.5	4.6	4.8	4.7	4.6
Anschaffungswert	CHF Mio.	1 608.7	1 642.4	987.4	986.8	531.6	419.7	3 127.7	3 048.9
Marktwert	CHF Mio.	1 773.6	1 758.8	956.7	961.0	460.7	393.0	3 191.0	3 112.8
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	93.3	92.6	59.8	60.1	51.2	49.1	72.5	72.4
Marktwertveränderung <sup>4</sup>	CHF Mio.	48.5	34.0	-4.9	-20.7	-44.1	-8.9	-0.5	4.4
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>									
Anzahl	2	0	0	1	-	-	2	1	
Grundstücksfläche	'000 m <sup>2</sup>	9	0	0	11	-	-	9	11
Anschaffungswert	CHF Mio.	47.1	0.0	0.0	27.2	-	-	47.1	27.2
Marktwert	CHF Mio.	58.1	0.0	0.0	25.4	-	-	58.1	25.4
Marktwertveränderung <sup>4</sup>	CHF Mio.	14.2	5.3	0.0	0.1	-	-	14.2	5.4
Investitionsvolumen	CHF Mio.	120.1	0.0	0.0	38.5	-	-	120.1	38.5

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

<sup>2</sup> Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

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

<sup>4</sup> aus Neubewertung im Vergleich 31. Dezember 2018 zu 31. Dezember 2017

## Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	2018	2017	2016	2015	2014
Gesamtleistung	549.9	603.4	671.7	793.9	1 036.4
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	172.2	154.6	154.5	164.2	137.2
Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung	3.2	4.2	4.7	6.1	6.6
Erfolg aus Generalunternehmung	52.6	66.7	84.0	78.8	102.8
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	351.9	420.0	493.7	612.9	870.6
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	235.6	187.5	265.6	193.2	170.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	175.0	165.7	180.6	177.4	176.8
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	161.0	129.2	173.6	121.9	104.4
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	115.6	113.3	112.2	109.7	109.1
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	82.6	172.2	246.7	33.7	158.5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-135.4	-372.8	17.2	22.7	-198.5
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	55.3	217.3	-265.9	-64.9	46.9
Bilanzsumme am 31. Dezember	4 609.5	4 359.6	3 992.9	4 136.0	4 108.2
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	4 159.9	3 956.6	3 574.5	3 525.2	3 513.6
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember	147.6	116.5	165.7	295.5	301.2
Nettorendite Anlageliegenschaften (%)	4.4	4.3	4.4	4.2	4.5
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung (%)	13.0	13.1	10.3	10.4	8.4
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%)	1.48	1.53	1.67	2.15	1.93
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate)	52	49	36	52	50
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%)	7.3	6.0	8.5	6.2	5.3
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%)	5.9	5.9	5.9	5.9	5.4
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%)	48.1	49.3	52.3	48.2	47.6
Net Gearing am 31. Dezember (%)	91.5	87.2	75.7	88.0	87.9
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	2 432.1	2 622.5	2 410.3	2 125.5	2 185.5
<b>Aktie (in CHF)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	10.13	8.11	10.90	7.66	6.56
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	7.28	7.11	7.04	6.89	6.85
Ausschüttung je Aktie <sup>1</sup>	6.50 <sup>1</sup>	6.25	5.75	5.75	5.50
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	152.85	146.45	140.90	132.95	129.10
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	139.65	135.15	131.00	125.35	122.55
Börsenkurs Höchst	168.10	187.80	152.10	149.20	138.20
Börsenkurs Tiefst	149.50	146.80	128.20	126.60	120.20
Börsenkurs am 31. Dezember	153.10	164.80	151.30	133.60	137.10
Barrendite Ausschüttung (%)	4.2	3.8	3.8	4.3	4.0
Ausschüttungsquote (%) <sup>2</sup>	94.6	98.7	98.0	95.9	107.3

<sup>1</sup> Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 12. April 2019

<sup>2</sup> in Prozent des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen

# Glossar immobilienpezifischer Fachbegriffe

<b>Anschaffungskosten</b>	Summe aller mit dem Erwerb einer Liegenschaft entstandenen Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Provisionen) und/oder effektive Gestehungskosten aus eigener Bautätigkeit sowie wertvermehrende Investitionen und Gesamterneuerungen.
<b>Bruttorendite</b>	Berechnet sich aus dem Mietertrag in Prozent des fortgeführten Marktwerts per 1. Januar.
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	Differenz zwischen bezahltem Verkaufspreis (Verkaufserlös) und dem letzten bilanziell erfassten Marktwert unter Berücksichtigung der Transaktionskosten aus dem Verkauf sowie allfällig abgegebener geldwirksamer Garantien an den Verkäufer.
<b>Inkassoverluste und Ertragsausfälle aus mietfreien Zeiten</b>	Summe aller Kosten aus Forderungsausfällen aus dem Mietgeschäft und Aufwendungen im Zusammenhang mit Rabatten an bestehende oder zukünftige Mieter, mietzinsfreie Zeiten usw. sowie von Ausfällen bei leerstehenden Flächen infolge Umbauarbeiten.
<b>Investitionsvolumen</b>	Total der Grundstücks- und Baukosten (inkl. aktivierbarer Eigenleistungen und Bauzinsen) zu Anschaffungswerten.
<b>Leerstandsquote</b>	Summe aller kumulierten Mietzinsausfälle infolge Nichtvermietung und Leerstands in Prozent des Soll-Mietertrags.
<b>Liegenschaftenerfolg</b>	Mietertrag abzüglich Aufwendungen für Verwaltung, Betrieb, Unterhalt und Reparaturen sowie für werterhaltende Renovationen. Beschreibt das Liegenschaftenergebnis vor Abzug der Fremdkapitalkosten und Steuern (EBIT).
<b>Marktwert</b>	Entspricht dem geschätzten Betrag, zu dem eine Liegenschaft am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Erwerber und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemässer Vermarktung übertragen wird, wobei jede Partei unabhängig, wissentlich und ohne Zwang gehandelt hat.  Die Marktwertschätzung wird in der Regel mittels Discounted-Cashflow-Methode (DCF) unter Ausschluss der Einberechnung von Transaktionskosten vorgenommen.
<b>Mietertrag</b>	Bezeichnet die Summe aller im Betrachtungszeitraum erzielten Einnahmen (Soll-Mietertrag) abzüglich Leerstandsausfällen und Inkassoverlusten.
<b>Nettorendite</b>	Berechnet sich aus dem Liegenschaftenerfolg in Prozent des fortgeführten Marktwerts per 1. Januar.
<b>Neubewertungseffekt</b>	Entspricht der im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahrs aus Neubewertung resultierenden Höher- beziehungsweise Tieferbewertung der Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau) durch den externen Liegenschaftenschätzer unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Veränderungen der latenten Steuern (Differenz zwischen Markt- und Anschaffungswert).

<b>Soll-Mietertrag</b>	Bezeichnet die Summe aller im Betrachtungszeitraum möglichen Einnahmen bei Vollvermietung vor Abzug von Leerstandsausfällen und Inkassoverlusten.
<b>Unterhalts- und Reparatur-aufwand</b>	Summe aller Kosten, die zur Wiederherstellung oder zur Bewahrung des Soll-Zustands einer Liegenschaft notwendig und durch den Eigentümer zu tragen sind. Darunter fallen auch Reparatur- und Wartungskosten.
<b>Verwaltungs- und Betriebs-aufwand</b>	Total aller Kosten, die dem Eigentümer durch den Gebrauch einer Liegenschaft exklusive Unterhalts- und Reparaturaufwendungen entstehen. Zum Verwaltungs- und Betriebsaufwand gehören auch alle auf den Mieter nicht überwälzbaren Nebenkosten, zum Beispiel aufgrund mietvertraglicher Regelungen.

Die Begriffsdefinitionen lehnen sich an die Dokumentation D 0213 «Finanzkennzahlen für Immobilien» des SIA und des SVIT/USPI an (Ausgabe 2005).



# Organisation und Termine

## Struktur und Adressen

**Allreal Holding AG**  
**Allreal Finanz AG**  
Grabenstrasse 25, 6340 Baar

**Allreal Home AG**  
**Allreal Office AG**  
**Allreal Toni AG**  
**Allreal Vulkan AG**  
**Allreal West AG**  
**Apalux AG**  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

**Allreal Generalunternehmung AG**  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich  
Zieglerstrasse 53, 3007 Bern  
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham  
Gaiserwaldstrasse 14, 9015 St. Gallen

**Bülachguss AG**  
Solistrasse 25, 8180 Bülach

## Organigramm

**Allreal Gruppe**  
Roger Herzog

<b>Finanzen &amp; Controlling</b> Thomas Wapp	<b>Stab Leitung</b> Hans Engel	<b>Bauherrenorganisation</b> Angelo Moser	<b>Kommunikation</b> Matthias Meier	<b>Personal</b> Barbara Tomezzoli
<b>Immobilien</b> Alain Paratte		<b>Generalunternehmung</b> Roger Herzog		
<b>Portfoliomanagement</b> Alain Paratte	<b>Bewirtschaftung</b> Marcel Oppliger (ab 1. April 2019)	<b>Entwicklung</b> Stefan Dambacher	<b>Realisation</b> Geschäftsleitung	

## Kontakte

**Roger Herzog**  
Vorsitzender  
der Gruppenleitung  
T 044 319 12 04  
roger.herzog@allreal.ch

**Thomas Wapp**  
Leiter Finanzen  
T 044 319 14 88  
thomas.wapp@allreal.ch

**Matthias Meier**  
Leiter Unternehmens-  
kommunikation  
T 044 319 12 67  
matthias.meier@allreal.ch

## Termine

Generalversammlung 2019  
12. April 2019, 16:00 Uhr  
Kaufleutensaal  
Pelikanplatz  
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2019  
27. August 2019

Jahresabschluss 2019  
26. Februar 2020

Generalversammlung 2020  
24. April 2020

Halbjahresabschluss 2020  
26. August 2020

### **Aktienregister**

Für Adress- und sonstige Änderungen im Aktienregister ist zuständig:

areg.ch ag  
Fabrikstrasse 10  
4614 Hägendorf  
T 062 209 16 60  
F 062 209 16 69  
info@areg.ch  
www.areg.ch

### **Berichterstattung durch Finanzanalysten**

Die Allreal-Gruppe wird unter anderem durch folgende Banken bewertet und analysiert:

Zürcher Kantonalbank  
Ken Kagerer  
Research, Indirekte Immobilienanlagen  
Postfach  
8010 Zürich  
T 044 292 40 13  
ken.kagerer@zkb.ch

Bank Vontobel AG  
Pascal Furger  
Brokerage Research  
Bleicherweg 21  
8021 Zürich  
T 058 283 77 25  
pascal.furger@vontobel.ch

### **Investor Relations**

Allreal-Gruppe  
Eggbühlstrasse 15  
8050 Zürich

Roger Herzog  
Vorsitzender der Gruppenleitung  
T 044 319 12 04  
roger.herzog@allreal.ch

Thomas Wapp  
Leiter Finanzen  
T 044 319 14 88  
thomas.wapp@allreal.ch

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

**Für weitere Informationen und Auskünfte zu Allreal:**

Allreal-Gruppe  
Unternehmenskommunikation  
Matthias Meier  
T 044 319 12 67  
matthias.meier@allreal.ch  
www.allreal.ch

Weitere Geschäftsberichte und der Geschäftsbericht in Kurzform in deutscher oder englischer Sprache können unter folgender Adresse bestellt werden:

Allreal-Gruppe  
Gabriella Tomezzoli  
Eggbühlstrasse 15  
T 044 319 11 11  
F 044 319 11 12  
gabriella.tomezzoli@allreal.ch

**Der interaktive Online-Geschäftsbericht ist in Deutsch und Englisch verfügbar unter <http://ir.allreal.ch>**

Aktionäre, die anstelle des ausführlichen Geschäftsberichts die Zustellung des Geschäftsberichts in Kurzform wünschen oder auf die Zustellung von Berichten ganz verzichten und einzig die Einladung zur Generalversammlung erhalten wollen, können dies der Gesellschaft jederzeit mitteilen.

**Nachhaltigkeit**

Die Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts der Allreal Holding AG erfolgte unter Berücksichtigung ausgewählter 2016 Standards der Global Reporting Initiative (GRI). Der Index mit den für das Geschäftsjahr 2018 angewandten Standards ist auf der Internetseite des Unternehmens verfügbar: <http://www.allreal.ch/nc/unternehmen/nachhaltigkeit>