

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	102.6	97.9
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3	0.0	3.0
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	4	147.4	140.1
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	4	22.4	27.5
Diverse Erträge	4	0.6	1.5
Betrieblicher Ertrag		273.0	270.0
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	6	-11.4	-8.9
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	4	-126.7	-119.9
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	4	-19.0	-25.4
Direkter betrieblicher Aufwand		-157.1	-154.2
Personalaufwand		-21.3	-21.3
Übriger Betriebsaufwand		-4.1	-5.8
Betriebsaufwand		-25.4	-27.1
Aktiviert Eigenleistungen	4	3.4	3.4
Höherbewertung Renditeliegenschaften		39.3	13.0
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-15.5	-7.3
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		5.9	7.2
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	29.7	12.9
EBITDA		123.6	105.0
Abschreibung übrige Sachanlagen		-1.7	0.0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		-0.1	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)		121.8	104.9
Finanzertrag		0.7	0.9
Finanzaufwand	8	-14.5	-15.0
Unternehmensergebnis vor Steuern		108.0	90.8
Steueraufwand		-22.9	-20.5
Unternehmensergebnis		85.1	70.3
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Finanzinstrumente		4.5	6.0
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		-1.0	-1.3
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Personalvorsorge		4.5	2.1
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge		-1.0	-0.5
Sonstiges Ergebnis		7.0	6.3
Gesamtergebnis		92.1	76.6
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		5.36	4.42
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		5.36	4.42

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2019	31.12.2018 geprüft
Renditeliegenschaften	10	4 163.8	4 101.8
Anlageliegenschaften im Bau	10	73.7	58.1
Übrige Sachanlagen		6.4	1.1
Finanzanlagen		136.3	135.9
Immaterielle Vermögenswerte		0.2	0.2
Latente Steuerguthaben		14.2	27.8
Anlagevermögen		4 394.6	4 324.9
Entwicklungsliegenschaften	11	156.5	147.6
Vertragsvermögenswerte		53.8	48.3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		41.5	45.8
Steuerforderungen		1.6	0.0
Übrige Forderungen		3.1	2.3
Liquide Mittel		38.8	40.6
Umlaufvermögen		295.3	284.6
Aktiven		4 689.9	4 609.5
Aktienkapital	12	15.9	15.9
Kapitalreserven		628.0	731.3
Eigene Aktien	12	-8.7	-8.9
Gewinnreserven		1 572.6	1 480.5
Konzerneigenkapital		2 207.8	2 218.8
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	13	1 550.5	1 551.9
Rückstellungen für latente Steuern		239.6	237.2
Rückstellungen		1.9	2.0
Leasingverbindlichkeiten		35.0	0.0
Langfristiges Fremdkapital		1 827.0	1 791.1
Vertragsverbindlichkeiten		39.1	31.5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24.0	23.0
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		0.4	0.2
Steuerverbindlichkeiten		0.0	8.1
Übrige Verbindlichkeiten		13.4	14.9
Rückstellungen		2.3	1.9
Leasingverbindlichkeiten		4.6	0.0
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	13	571.3	520.0
Kurzfristiges Fremdkapital		655.1	599.6
Fremdkapital		2 482.1	2 390.7
Passiven		4 689.9	4 609.5

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Gewinnreserven						Total
	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Hedging-Reserven	Neubewertungsreserven	Übrige Gewinnreserven	
Stand 1. Januar 2018	797.1	49.4	-4.9	-25.1	214.2	1 120.0	2 150.7
Erstanwendung IFRS 15						1.5	1.5
Unternehmensergebnis						70.3	70.3
Bewertung Finanzinstrumente				4.7			4.7
Veränderung Personalvorsorge						1.6	1.6
Gesamtergebnis				4.7		71.9	76.6
Kauf eigene Aktien			-18.4				-18.4
Verkauf eigene Aktien			14.3			0.0	14.3
Nennwertreduktion/Auszahlung an die Aktionäre	-781.2	681.9					-99.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					8.7	-8.7	0.0
Stand 30. Juni 2018	15.9	731.3	-8.9	-20.4	222.9	1 184.7	2 125.5
Unternehmensergebnis						90.7	90.7
Bewertung Finanzinstrumente				4.7			4.7
Veränderung Personalvorsorge						-1.8	-1.8
Gesamtergebnis				4.7		88.9	93.6
Kauf eigene Aktien			-17.7				-17.7
Verkauf eigene Aktien			17.6			-0.3	17.3
Nennwertreduktion		99.3					99.3
Auszahlung an Aktionäre		-99.3					-99.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					36.6	-36.6	0.0
Stand 31. Dezember 2018	15.9	731.3	-8.9	-15.7	259.5	1 236.7	2 218.8
Unternehmensergebnis						85.1	85.1
Veränderung Finanzinstrumente				3.5			3.5
Veränderung Personalvorsorge						3.5	3.5
Gesamtergebnis				3.5		88.6	92.1
Kauf eigene Aktien			0.0				0.0
Verkauf eigene Aktien			0.0			0.0	0.0
Auszahlung an Aktionäre		-103.3					-103.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					21.3	-21.3	0.0
Stand 30. Juni 2019	15.9	628.0	-8.7	-12.2	280.8	1 304.0	2 207.8

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Unternehmensergebnis vor Steuern		108.0	90.8
Nettofinanzaufwand		13.8	14.1
Erfolg aus Neubewertung Anlagelienschaften	7	-29.7	-12.9
Abschreibung übrige Sachanlagen		1.7	0.0
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.1	0.1
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-1.0	-2.0
Aktienbasierte Vergütungen		0.2	0.1
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen		0.5	1.3
Übrige Positionen		1.6	0.3
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		-9.9	3.8
Abnahme/(Zunahme) Vertragsvermögenswerte		-5.5	26.6
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.3	-12.0
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		-0.8	-2.2
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		0.4	-5.1
Zunahme/(Abnahme) Vertragsverbindlichkeiten		7.6	-31.5
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.0	25.4
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		0.2	-5.0
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-1.5	-3.1
Bezahlte Finanzkosten		-11.5	-10.5
Erhaltene Finanzerlöse		0.7	0.8
Bezahlte Steuern		-16.2	-15.3
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		64.0	63.7
Investitionen Renditeliegenschaften	10	-4.2	-5.3
Investitionen Anlagelienschaften im Bau	10	-9.6	-9.7
Investitionen übrige Sachanlagen		-0.2	0.0
Investitionen immaterielle Vermögenswerte		-0.1	0.0
Verkauf Gesellschaften (Preis abzüglich liquide Mittel)	5	0.0	-0.2
Investitionen Finanzanlagen		-1.2	-0.3
Devestitionen Finanzanlagen		4.9	4.8
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-10.4	-10.7
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		219.0	85.5
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-169.2	-267.5
Emission Obligationenanleihen		0.0	124.7
Tilgung Leasingverbindlichkeit		-1.9	0.0
Kauf eigene Aktien		0.0	-18.4
Verkauf eigene Aktien		0.0	14.3
Auszahlung an Aktionäre		-103.3	0.0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-55.4	-61.4
Veränderung liquide Mittel		-1.8	-8.4
Liquide Mittel am 1. Januar		40.6	38.1
Liquide Mittel am 30. Juni 2019		38.8	29.7

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2019

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	102.6	170.4	273.0	0.0	273.0
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-3.9	4.2	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-11.4	-145.7	-157.1	0.0	-157.1
Betriebsaufwand	-1.5	-23.2	-24.7	-0.7	-25.4
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	3.4	3.4	0.0	3.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	29.7	0.0	29.7	0.0	29.7
EBITDA	115.5	9.1	124.6	-1.0	123.6
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-1.8	-1.8	0.0	-1.8
Betriebsergebnis (EBIT)	115.5	7.3	122.8	-1.0	121.8
Finanzertrag	0.7	0.0	0.7	0.0	0.7
Finanzaufwand	-13.8	-0.7	-14.5	0.0	-14.5
Steueraufwand	-21.3	-1.1	-22.4	-0.5	-22.9
Unternehmensergebnis	81.1	5.5	86.6	-1.5	85.1
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	85.8	9.1	94.9	-1.0	93.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	85.8	7.3	93.1	-1.0	92.1
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	59.8	5.5	65.3	-1.5	63.8
Operative Marge in Prozent ¹	94.1	26.0	78.0	0.0	77.2
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	102.6	0.0	102.6	0.0	102.6
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	147.4	147.4	0.0	147.4
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	31.5	31.5	0.0	31.5
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	102.6	178.9	281.5	0.0	281.5
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-18.5	-18.5	0.0	-18.5
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	102.6	160.4	263.0	0.0	263.0
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	9.4	9.4	0.0	9.4
Diverse Erträge	0.0	0.6	0.6	0.0	0.6
Betrieblicher Ertrag	102.6	170.4	273.0	0.0	273.0
Bilanz per 30.06.2019					
Anlagevermögen	4 378.8	15.8	4 394.6	0.0	4 394.6
Umlaufvermögen	14.4	279.6	294.0	1.3	295.3
Total Aktiven	4 393.2	295.4	4 688.6	1.3	4 689.9
Rückstellungen	0.0	4.2	4.2	0.0	4.2
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	49.0	67.5	116.5	0.0	116.5
Finanzverbindlichkeiten	2 022.0	99.8	2 121.8	0.0	2 121.8
Steuerverbindlichkeiten	232.3	6.3	238.6	1.0	239.6
Total Fremdkapital	2 303.3	177.8	2 481.1	1.0	2 482.1
Total zugeordnetes Eigenkapital²	2 089.9	117.6	2 207.5	0.3	2 207.8
Investitionen in Anlagevermögen	13.8	0.1	13.9	0.0	13.9

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 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 erstes Halbjahr 2018

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	100.9	169.1	270.0	0.0	270.0
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-3.8	4.1	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-8.9	-145.3	-154.2	0.0	-154.2
Betriebsaufwand	-1.8	-24.6	-26.4	-0.7	-27.1
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	3.4	3.4	0.0	3.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	12.9	0.0	12.9	0.0	12.9
EBITDA	99.3	6.7	106.0	-1.0	105.0
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.1	-0.1	0.0	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)	99.3	6.6	105.9	-1.0	104.9
Finanzertrag	0.9	0.0	0.9	0.0	0.9
Finanzaufwand	-14.5	-0.5	-15.0	0.0	-15.0
Steueraufwand	-19.0	-1.2	-20.2	-0.3	-20.5
Unternehmensergebnis	66.7	4.9	71.6	-1.3	70.3
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	86.4	6.7	93.1	-1.0	92.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	86.4	6.6	93.0	-1.0	92.0
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	57.7	4.9	62.6	-1.3	61.3
Operative Marge in Prozent ¹	93.9	24.3	78.0	0.0	77.2
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	100.9	0.0	100.9	0.0	100.9
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	140.1	140.1	0.0	140.1
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	25.9	25.9	0.0	25.9
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	100.9	166.0	266.9	0.0	266.9
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-15.9	-15.9	0.0	-15.9
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	100.9	150.1	251.0	0.0	251.0
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	17.5	17.5	0.0	17.5
Diverse Erträge	0.0	1.5	1.5	0.0	1.5
Betrieblicher Ertrag	100.9	169.1	270.0	0.0	270.0
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 Eigenkapital²	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 (Saldo grösser aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

² 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

Ausgewählte Anmerkungen

1 Grundlagen

1.1 Rechnungslegung

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2019 wurde in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 zur Zwischenberichterstattung erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange. Es gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2018.

Von den am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen neuen oder geänderten IFRS-Standards und -Interpretationen hatte nur der nachfolgend erläuterte IFRS 16 «Leasingverhältnisse» Auswirkungen auf die Konzernrechnung.

IFRS 16

Der Standard regelt die Grundsätze für den Ansatz, die Bewertung und den Ausweis von Leasingverhältnissen, die bis anhin in IAS 17 definiert waren. Die Neuerungen betreffen insbesondere die operativen Leasingverträge beim Leasingnehmer, die neu in der Bilanz zu erfassen sind.

Die Erstanwendung des neuen Standards erfolgte mittels der modifizierten retrospektiven Methode. Daher wurden die Vergleichszahlen aus dem Vorjahr nicht angepasst.

Als Leasingnehmer ist Allreal als Baurechtsnehmer bei Renditeliegenschaften und bei den langfristigen Mietverträgen für Büros und Parkplätze betroffen. Als Baurechtsnehmer wurde für die zukünftigen Baurechtszinsen ein Nutzungsrecht von CHF 34.8 Mio. und für die langfristigen Mietverträge ein Nutzungsrecht von CHF 6.8 Mio. erfasst. Für beide Positionen wurde am 1. Januar 2019 gleichzeitig eine Leasingverbindlichkeit im selben Umfang bilanziert.

Baurechtsverträge bestehen im Zusammenhang mit Renditeliegenschaften oder Anlageliegenschaften im Bau. Die anfallenden Baurechtszinsen sind indexiert, allfällige Änderungen beim Index werden prospektiv vorgenommen. Bis anhin wurden die Baurechtszinsen vom Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Abzug gebracht. Die Nutzungsrechte der Baurechtsverträge sind Teil der Renditeliegenschaften und werden im Anhang separat ausgewiesen.

Die Erstbewertung der Leasingverbindlichkeiten beider Positionen entspricht dem Wert der diskontierten zukünftigen Zahlungen. Als Diskontierungszinssatz wurde ein bezüglich Laufzeit und Sicherheit vergleichbarer Zinssatz verwendet. Bei den Leasingverbindlichkeiten als Baurechtsnehmer wurde ein Zinssatz von 2.0% verwendet, bei den langfristigen Mietverträgen ein solcher von 0.5%. Die Nutzungsrechte wurden bei der Ersterfassung in der Höhe der Leasingverbindlichkeiten vorgenommen.

Das Nutzungsrecht aus den langfristigen Mietverträgen für Büros und Parkplätze wird als Teil der übrigen Sachanlagen ausgewiesen. Das Nutzungsrecht wird über die Laufzeit linear abgeschrieben. Bis anhin wurde diese Position als Mietaufwand im übrigen Betriebsaufwand bilanziert.

Die Zahlungen der Baurechtszinsen und der Mietaufwendungen werden neu in eine Amortisations- und eine Zinskomponente aufgeteilt und haben daher Verschiebungen zwischen dem Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit und dem Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit zur Folge.

Aufgrund des neuen Standards ergeben sich keine wesentlichen Anpassungen für Allreal als Leasinggeber.

Effekte aus Erstanwendung IFRS 16

	Effekt aus IFRS 16
Operative Leasingverbindlichkeiten Baurechtszinsen per 1. Januar 2019	49.0
Operative Leasingverbindlichkeiten langfristige Mietverträge per 1. Januar 2019	6.8
Anwendungsbereich für kurzfristige Leasingverhältnisse	0.0
Anwendungsbereich für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	0.0
Brutto-Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019	55.8
Abzinsung	-14.2
Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019	41.6

Eröffnungsbilanz nach Anwendung von IFRS 16

	31.12.2018	Anwendung von IFRS 16	01.01.2019
Renditeliegenschaften	4 101.8	34.8	4 136.6
Übrige Sachanlagen	1.1	6.8	7.9
Anlagevermögen	4 324.9	41.6	4 366.5
Umlaufvermögen	284.6	0.0	284.6
Aktiven	4 609.5	41.6	4 651.1
Eigenkapital	2 218.8	0.0	2 218.8
Leasingverbindlichkeiten	0.0	37.0	37.0
Langfristiges Fremdkapital	1 791.1	37.0	1 828.1
Leasingverbindlichkeiten	0.0	4.6	4.6
Kurzfristiges Fremdkapital	599.6	4.6	604.2
Passiven	4 609.5	41.6	4 651.1

Einzelne Geschäftstätigkeiten der Allreal-Gruppe unterliegen – bezogen auf den Jahresverlauf – Schwankungen, insbesondere im Geschäftsfeld Generalunternehmung; so zum Beispiel die Planung und die Ausführung von Bauvorhaben oder der Verkauf von Entwicklungsliegenschaften. Im ersten Halbjahr 2019 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2019 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 13. August 2019 genehmigt.

1.2 Konsolidierungskreis

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	17.5	16.7
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	85.1	81.2
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	102.6	97.9

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2019 gesamthaft 1.9% des Soll-Mietertrags (1. Halbjahr 2018: 2.0%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 3.8% und die Geschäftsliegenschaften mit 1.5% (1. Halbjahr 2018: 2.1% und 2.0%).

3 Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Ertrag aus Verwaltung und Bewirtschaftung	0.0	0.9
Ertrag aus Verkauf Gesellschaften	0.0	2.1
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	0.0	3.0

In der Vorjahresperiode wurde die Hammer Retex AG mit der Liegenschaftenbewirtschaftung für Dritte veräussert, vgl. 5.

4 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	147.4	140.1
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-126.7	-119.9
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	20.7	20.2
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	22.4	27.5
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-19.0	-25.4
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	3.4	2.1
Aktivierte Eigenleistungen	3.4	3.4
Diverse Erträge	0.6	1.5
Erfolg aus Generalunternehmung	28.1	27.2

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren von CHF 11.1 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 12.1 Mio. zusammen (1. Halbjahr 2018: CHF 12.3 Mio. und CHF 8.8 Mio.). Dem gegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF 2.5 Mio. (1. Halbjahr 2018: CHF 0.9 Mio.).

Der Ertrag aus Verkauf Entwicklung ergibt sich aus dem erfassten Umsatz beim 73 Einheiten umfassenden Projekt Solistrasse in Bülach ZH (CHF 22.4 Mio.), woraus Verkaufsgewinne von CHF 3.4 Mio. resultierten. Per Bilanzstichtag waren 71 Kaufverträge beurkundet.

5 Verkauf Gesellschaften

In der Vorjahresperiode wurde die Hammer Retex AG mit der Liegenschaftsbewirtschaftung für Dritte für CHF 0.75 Mio. veräussert.

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

6 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.9	-0.7
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftliegenschaften	-2.7	-2.4
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-1.6	-1.8
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftliegenschaften	-6.2	-4.0
Liegenschaftenaufwand	-11.4	-8.9

7 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Höherbewertung Renditeliegenschaften	39.3	13.0
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	5.9	7.2
Höherbewertung Nutzungsrecht Anlageliegenschaften	0.0	0.0
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-15.0	-7.3
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Tieferbewertung Nutzungsrecht Anlageliegenschaften	-0.5	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	29.7	12.9

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 13.6 Mio. Wohnliegenschaften und für CHF 25.7 Mio. Geschäftliegenschaften (1. Halbjahr 2018: CHF 1.1 Mio. bzw. CHF 11.9 Mio.). Bei der Tieferbewertung von Renditeliegenschaften entfallen CHF 0.7 Mio. auf Wohnliegenschaften und CHF 14.3 Mio. auf Geschäftliegenschaften (1. Halbjahr 2018: CHF -7.3 Mio. für Geschäftliegenschaften).

Im Zusammenhang mit der Einführung von IFRS 16 wurde ein Nutzungsrecht Anlageliegenschaften erfasst. Die erstmalige Bewertung führte zu einer Tieferbewertung um CHF 0.5 Mio.

Die durchschnittlichen Diskontierungszinssätze betragen per 30. Juni 2019 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 4.10% (31.12.2018: 4.15%). Die durchschnittlichen Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2019 betragen 3.61% (31.12.2018: 3.66%).

Als Liegenschaftenschätzer ist wie im Vorjahr Jones Lang LaSalle AG im Auftragsverhältnis tätig.

8 Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Aufwand für Derivate	-4.5	-6.0
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-5.5	-5.4
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-4.3	-3.7
Zinsaufwand für Leasingverbindlichkeiten	-0.3	0.0
Aktiviert Bauzinsen	0.1	0.1
Finanzaufwand	-14.5	-15.0

Der Aufwand für Derivate steht im Zusammenhang mit dem Recycling der Hedgingreserven, wovon der Erfolgsrechnung in der Berichtsperiode CHF 4.5 Mio. (1. Halbjahr 2018: CHF -6.0 Mio.) als nicht liquiditätswirksamer Aufwand belastet wurden.

9 Unternehmensergebnis/Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar ('000 Stück)	15 886	15 913
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	1	-26
Anzahl ausstehender Aktien am 30. Juni ('000 Stück)	15 887	15 887
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in '000 Stück)	15 886	15 888
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	63.8	61.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	29.7	12.9
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-8.4	-3.9
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	85.1	70.3
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.36	4.42
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.02	3.86
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.36	4.42
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.02	3.86

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 15 886 232 auf 15 887 486 Aktien.

	30.06.2019	31.12.2018
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am Bilanzstichtag	15 887	15 886
Konzerneigenkapital am Bilanzstichtag (CHF Mio.)	2 207.8	2 218.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	138.95	139.65
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 433.2	2 428.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	153.15	152.85

10 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2019	31.12.2018
Wohnliegenschaften	924.4	910.8
Geschäftsliegenschaften	3 205.1	3 191.0
Nutzungsrecht Anlageliegenschaften	34.3	0.0
Renditeliegenschaften	4 163.8	4 101.8
Anlageliegenschaften im Bau	73.7	58.1
Anlageliegenschaften	4 237.5	4 159.9

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2019 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Wohn- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Nutzungs- recht	Total Rendite- liegen- schaften	Anlage- liegen- schaften im Bau	Total Anlage- liegen- schaften
Stand 31.12.2018	910.8	3 191.0	–	4 101.8	58.1	4 159.9
Erstanwendung IFRS 16			34.8	34.8		34.8
Stand 01.01.2019	910.8	3 191.0	34.8	4 136.6	58.1	4 194.7
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Wertvermehrende Investitionen	0.7	3.5	0.0	4.2	9.6	13.8
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Marktwertanpassungen	12.9	11.4	–0.5	23.8	5.9	29.7
Mietzinsfreie Zeiten	0.0	–0.8	0.0	–0.8	0.0	–0.8
Stand 30.06.2019	924.4	3 205.1	34.3	4 163.8	73.7	4 237.5
Davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	825.6 89.3%	2 713.7 84.7%	0.0 0.0%	3 539.3 85.0%	0.0 0.0%	3 539.3 83.5%

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen die Renditeliegenschaften Grünstrasse 27–31 / Badenerstrasse 119–133, Zürich (CHF 3.1 Mio.), Fangleitenstrasse 4, Bülach ZH (CHF 0.4 Mio.), Engstringermatte, Schlieren ZH (CHF 0.2 Mio.), sowie sieben weitere Liegenschaften (CHF 0.5 Mio.).

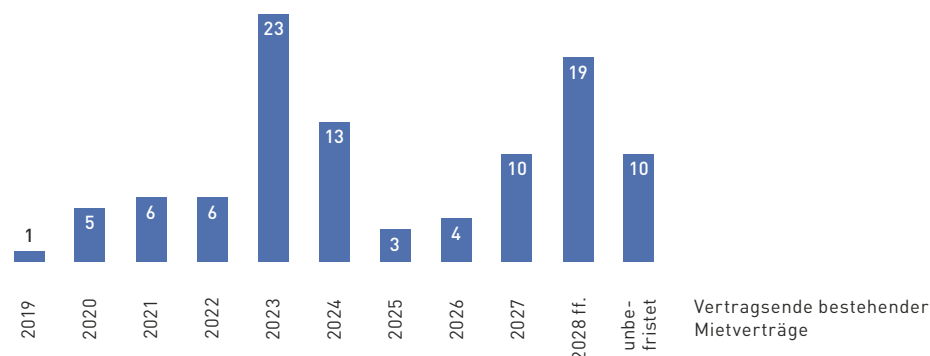
Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmiettertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

	30.06.2019	31.12.2018
Kanton Zürich	15%	16%
Generali Schweiz	7%	8%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	7%	7%
MAN Energy Solutions Schweiz AG	6%	6%
Schweizerische Eidgenossenschaft	6%	–
UPC Schweiz GmbH	–	5%
Total	41%	42%

Bezogen auf den Gesamtmietvertrag aller Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) im ersten Halbjahr 2019 reduziert sich der Anteil der fünf grössten Mieter auf rund 33 Prozent.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftliegenschaften
in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio. (gerundet)



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftliegenschaften beträgt 6.1 Jahre (31.12.2018: 6.4 Jahre).

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2019

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie	Marktwert CHF Mio. ¹	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ²	Soll- Mietträge Fertig- stellung p. a. CHF Mio.	Erwartete Fertig- stellung
Zürich	Grünhof-Areal	2002/2018	7 088	ja	ja	47.7	80.2	4.3	2020
Zürich	Hardstrasse 301	2002/2018	1 988	ja	ja	26.0	37.3	2.3	2020
Total Anlageliegenschaften im Bau						73.7	117.5	6.6	

¹ gemäss Bewertung per 30.06.2019

² Gebäude- und Landkosten

Grünhof-Areal, Zürich

Neubau eines sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses mit 80 Mietwohnungen im bislang gewerblich genutzten Innenhof sowie Realisation eines Ersatzneubaus mit acht Mietwohnungen, Büro- und Gewerbeflächen an der Badenerstrasse. Die in den Neubauten vermietbare Fläche für Wohnen, Büro und Gewerbe auf dem 7870 Quadratmeter grossen Grundstück in Zürich Aussersihl beläuft sich auf insgesamt 8022 Quadratmeter. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im Jahr 2020/2021 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.80/4.00% und 3.30/3.50% angewendet (31.12.2018: 3.90/4.10% und 3.40/3.60%).

Hardstrasse 301, Zürich

Neubau eines sechsgeschossigen Geschäftshauses mit einer vermietbaren Nutzfläche von 5800 Quadratmetern. Das Projekt umfasst 4900 Quadratmeter Büroflächen in den Obergeschossen, 580 Quadratmeter für Gewerbe im Erdgeschoss und 320 Quadratmeter Lagerfläche im Untergeschoss sowie eine Tiefgarage mit 21 Parkplätzen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im Jahr 2020 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.30% und 3.80% angewendet (31.12.2018: 4.40% und 3.90%).

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

Die per 30. Juni 2019 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften (CHF 4163.8 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 73.7 Mio.) qualifizieren als Fair Values der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen.

11 Entwicklungsliegenschaften

Buchwert in CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertiggestellte Liegenschaften	Total Entwicklungsliegenschaften
Stand 01.01.2019	136.2	11.4	0.0	147.6
Zukäufe	7.0	0.0	0.0	7.0
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	1.9	19.0	0.0	20.9
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	0.0	3.4	0.0	3.4
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge / Umgliederung Vertragsvermögenswerte	0.0	-22.4	0.0	-22.4
Umklassierungen	-6.6	6.6	0.0	0.0
Stand 30.06.2019	138.5	18.0	0.0	156.5

Beim Zugang zu den Entwicklungsreserven handelt es sich um die Liegenschaft Hausserstrasse in Zürich. Die Umklassierung von den Entwicklungsreserven zu den angefangenen Bauten betrifft infolge Baustart in der Berichtsperiode das Projekt Alter Züriweg in Zufikon AG. Die weiteren Veränderungen bei den angefangenen Arbeiten betreffen das Projekt Solistrasse in Bülach ZH. Dabei wurde im Zusammenhang mit den 71 Beurkundungen ein Gewinn aus Verkauf Entwicklung von CHF 3.4 Mio. erfasst und wurden CHF 22.4 Mio. zu den Vertragsvermögenswerten umgegliedert.

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2019

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	37.1 ²	175.0	in Planung	offen
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	40.0 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	21.8 ²	55.0	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1 341	nein	7.0 ²	15.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018	2 195	nein	22.6 ²	47.0	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					138.5	462.0		
Angefangene Bauten								
Bülach	Solistrasse	2011	18 586	ja	11.3	55.0	in Ausführung	2019
Zufikon	Alter Züriweg	2017	3 806	nein	6.7 ²	17.0	in Ausführung	2021
Total angefangene Bauten					18.0	72.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Total fertiggestellte Liegenschaften					0.0			
Total Entwicklungsliegenschaften					156.5	534.0		

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 30. Juni 2019 waren von 73 Wohneinheiten deren 71 beurkundet, davon 0 eigentumsübertragen.

Alter Züriweg, Zufikon AG

Neubau von zwei miteinander verbundenen Terrassenhäusern mit insgesamt 20 Eigentumswohnungen und 30 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 2007 Quadratmetern. Es wird durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2021 fertiggestellt. Per 30. Juni 2019 waren von 20 Wohneinheiten keine beurkundet oder eigentumsübertragen.

12 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht 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
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
2019			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	57 055	15 913 293
Kauf eigene Aktien		221	
Verkauf eigene Aktien		-114	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 424	
Bestand am 30. Juni	15 942 821	55 738	15 887 083

Am 30. Juni 2019 hielt Allreal 55 738 eigene Aktien (31.12.2018: 57 055 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 155.35 (31.12.2018: CHF 155.35). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

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 1 000 000 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 besteht – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 2.5 Mio. durch Ausgabe von maximal 2 495 763 Namenaktien à nominal CHF 1.00. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt.

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. Dieses bedingte Kapital ist nicht beansprucht.

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 12. April 2019 beschloss eine Ausschüttung von CHF 6.50 pro Aktie, was einem Gesamtbetrag von CHF 103.3 Mio. entspricht, in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

13 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
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
Per 30.06.2019					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	571.3	383.5	427.3	740.0	2 122.1
Total in %	26.9	18.1	20.1	34.9	100

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

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich auf 46 Monate (31.12.2018: 52 Monate).

Per Bilanzstichtag sind die Obligationenanleihen und Festhypotheken wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	Effektivzins	Nominal- betrag	Buchwert per 30.06.2019	Fair Value per 30.06.2019	Buchwert per 31.12.2018	Fair Value per 31.12.2018
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	0.86%	160.0	160.2	166.0	160.2	156.3
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	0.76%	150.0	149.9	155.8	149.9	148.4
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	1.32%	100.0	100.3	107.8	100.3	104.3
0.625%-Obligationenanleihe 2016–10.05.2024	0.68%	150.0	149.6	153.7	149.6	150.2
0.50%-Obligationenanleihe 2018–19.04.2023	0.55%	125.0	124.7	127.6	124.7	125.5
0.75%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2021	0.67%	120.0	120.2	121.6	120.2	121.2
2.00%-Obligationenanleihe 2013–23.09.2020	2.12%	150.0	149.8	153.7	149.7	154.7
1.25%-Obligationenanleihe 2014–02.04.2019	1.32%	125.0	–	–	125.0	125.5
Festhypotheken	–	598.8	598.8	606.9	600.3	609.1

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.1 Mio. für die Amortisation von Emissionskosten der Anleihen aufgewendet (1. Halbjahr 2018: CHF 0.1 Mio.).

Per 30. Juni 2019 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 568.3 Mio. und Festhypotheken von CHF 598.8 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken, Versicherungen oder Pensionskassen aufgenommen wurden.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2019 beträgt 1.27% (31. Dezember 2018: 1.48%).

Die mit Kreditgebern vereinbarten Vertragsklauseln (Financial Covenants) betreffend Mindestkapitalisierung (Eigenkapitalquote, Net Gearing, Zinsdeckungsfaktor und Refinanzierung Liegenschaften) wurden in der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten.

14 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen weder Kaufverpflichtungen noch Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 452.0 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2018: CHF 373.5 Mio.).

Per 30. Juni 2019 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2019 und dem 13. August 2019 (Datum der Genehmigung des konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2019

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis ¹	Erwerb-jahr	Baujahr	Renova-tionen ²	Grund-stücks-fläche in m ²	Altlasten-verdachts-flächen-kataster	Minergie
Stadt Zürich								
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE ⁶	2004	2014		2 651	nein	ja
Zürich	Heerenwiesen 23-41	ME ⁵	2003	1996		6 970	nein	nein
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		903	nein	nein
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47-53	AE	1993	2013		4 291	ja	ja
Zürich	Schiffbaustrasse 7	AE	2010	2016		1 610	nein	ja
Zürich	Zollikerstrasse 185-187	AE	2008	1984	2017 TR	1 445	nein	nein
Total Stadt Zürich						17 870		
Übriger Kanton Zürich								
Adliswil	Moosstrasse 1-13/ Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja
Bülach	Hohfurstrasse 7-11/ Unterweg 55-59/Im Stumpen 2	AE	1999	1979	2013 GR	8 412	nein	nein
Bülach	Fangletenstrasse 4-18	AE	2018	2018		11 018	ja	ja
Fällanden	Unterdorfstrasse 2/4/ Unterdorfwäg 2-22	AE	2003	2008		23 691	nein	nein
Glattbrugg	Hohenstieglens-trasse 1-23, 2-16	AE	1999	1990	2017 TR	29 639	nein	nein
Kloten	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	nein
Oberglatt	Chlirietstrasse 6/8/10	AE	2003	1974	2006/2007 TR	2 028	nein	nein
Schlieren	Limmataustrasse 2-8/ Limmatstrasse 9-11/ Engstringermatte	AE	1999	1984	2018 GR	8 907	nein	nein
Schlieren	Schulstrasse 71-77/ Flöhrebenstrasse 6	StWE ⁶	2002	1988		2 543	nein	nein
Volketswil	Sunnebüelstrasse 1-17/ Ifangstrasse 12-20/ Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	nein
Wallisellen	Escherweg 2-6/Favreweg 1-5/ Richtiarkade 13-15/ Richtiring 14-16 (Richti-Areal)	AE	2002	2014		8 242	nein	ja
Total Übriger Kanton Zürich						132 134		
Übrige Regionen								
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989	2010 TR	6 260	nein	nein
Basel	Achilles-Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969	2009 GR	2 420	nein	nein
Basel	Grosspeterstrasse 45/ St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	nein
Gland	Chemin du Molard 10/ Allée Leotherius 2/ Allée Louis Cristin 1	AE	2011	2014		1 173	nein	ja
Total Übrige Regionen						11 920		
Total Wohnliegenschaften						161 924		

¹ AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum; StWE = Stockwerkeigentum

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2019

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2019 (nominelle Zinssätze)

⁵ 60% Miteigentum Allreal

⁶ Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

Wohnfläche in m ²	1-1½- Zimmer- Wohnungen	2-2½- Zimmer- Wohnungen	3-3½- Zimmer- Wohnungen	4-4½- Zimmer- Wohnungen	≥5- Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m ²	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2019	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
6 087	0	17	27	6	1	51	0	2.6	2.1	3.30/2.80
4 670	5	7	15	17	4	48	1 799	1.5	2.0	3.70/3.20
2 747	4	36	0	0	0	40	212	0.9	0.1	3.40/2.90
4 640	0	0	14	21	5	40	0	1.5	1.0	3.20/2.70
2 333	0	3	16	3	1	23	1 002	1.3	0.0	3.30/2.80
1 637	2	2	4	4	2	14	165	0.6	0.7	3.20/2.70
22 114	11	65	76	51	13	216	3 178	8.4	1.2	
13 299	0	27	62	38	10	137	350	3.7	0.8	3.50/3.00
3 850	0	9	16	18	6	49	50	1.0	2.4	3.70/3.20
7 253	0	14	25	31	6	76	0	2.0	34.1	3.70/3.20
14 903	0	20	41	56	22	139	2 392	4.1	1.9	3.80/3.30
14 654	18	30	71	41	0	160	659	3.1	2.7	3.70/3.20
2 090	0	4	0	10	4	18	200	0.5	0.4	3.60/3.10
2 479	0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.6	3.70/3.20
5 100	0	18	24	12	0	54	286	1.0	8.1	3.60/3.10
3 332	0	0	24	16	0	40	354	0.8	8.9	3.60/3.10
12 236	0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.9	3.70/3.20
13 856	1	18	75	22	2	118	1 208	3.9	1.6	3.60/3.10
93 052	19	157	403	304	90	973	5 618	22.9	4.9	
4 015	0	7	20	20	0	47	490	1.0	4.6	3.90/3.40
5 954	28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	1.1	3.50/3.00
3 022	5	19	11	8	0	43	47	0.9	8.4	3.70/3.20
4 981	1	21	29	9	5	65	0	1.6	0.0	3.70/3.20
17 972	34	71	88	61	5	259	1 577	5.1	1.4	
133 138	64	293	567	416	108	1 448	10 373	36.4	3.8	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2019

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Stadt Zürich						
Zürich	Bändliweg 21	AE	2005	1995	2019 TR	9 254
Zürich	Bellerivestrasse 30	AE	2004	1986	2017 GR	2 316
Zürich	Bellerivestrasse 36	AE	2004	1974	2009/2010 TR	10 494
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99/Therese Giehse-Strasse 1	AE	2005	2001	2019 TR	11 712
Zürich	Birmensdorferstrasse 108/Weststrasse 75	AE	2000	1983	2007/2008 GR	1 254
Zürich	Brandschenkestrasse 38/40	AE	2001	1992	2013 TR	1 402
Zürich	Förrlibuckstrasse 109 (Toni-Areal)	AE	2007	1977/2014		24 477
Zürich	Grüngasse 27-31/Badenerstrasse 119-133 (Grünhof-Areal) ⁵	AE	2002	1925	2006/2007 TR	7 870
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) ⁶	AE	2002	1945/2010		40 350
Zürich	Herostrasse 12	AE	2010	2014		4 027
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006/2012 GR	2 894
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976	2014/2015 GR	3 101
Zürich	Kreuzstrasse 5	BR	2004	2006		3 333
Zürich	Renggerstrasse 3	AE	1999	1966	2001 TR	1 389
Zürich	Schiffbaustrasse 2	AE	2002	2017		9 338
Zürich	Vulkanstrasse 106	AE	2002	2005		12 295
Zürich	Weststrasse 74	AE	1996	1995		1 482
Zürich	Zollikerstrasse 183	AE	2008	1984	2007 TR	3 371
Zürich	Zollstrasse/Josefstrasse 23-29/Klingenstrasse 4	AE	1993/2006	1997	2017 TR	4 201
Total Stadt Zürich						154 560

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2019

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2019 (nominelle Zinssätze)

⁵ Der Neubau im Innenhof und der Ersatzneubau an der Badenerstrasse 131 werden als Anlageliegenschaften im Bau ausgewiesen

⁶ Der Neubau Hardstrasse 301 wird als Anlageliegenschaft im Bau ausgewiesen

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2019	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	7.0	0.0	3.90/3.40
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.6	0.0	4.00/3.50
nein	nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.6	0.3	3.90/3.40
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	6.9	0.3	3.80/3.30
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	1.6	4.10/3.60
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	1.9	2.1	4.10/3.60
nein	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	21.0	0.3	4.10/3.70
ja	nein	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	1.1	9.3	3.80/3.30
ja	nein	50 432	32.3	0.0	0.0	67.7	10.0	0.0	-/-
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.6	0.0	4.30/3.80
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.1	0.3	4.20/3.70
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.2	4.50/4.00
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	3.90/3.40
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	6.2	4.30/3.80
ja	ja	13 141	81.5	5.7	0.0	12.8	4.8	0.0	3.70/3.20
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.8	0.0	4.30/3.80
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.8	1.2	3.90/3.40
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.2	0.0	4.30/3.80
nein	nein	10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	4.2	0.9	3.60/3.10
		316 947	66.9	5.2	9.3	18.6	89.8	0.4	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2019

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Übriger Kanton Zürich						
Adliswil	Soodmattenstrasse 2/4/6/8/10 ⁸	AE	2017	1989/90	2016 TR	24 834
Dübendorf	Sonnentalstrasse 8	AE	2015	1974	2006 TR	16 621
Glattbrugg	Thurgauerstrasse 111	AE	1997	1969	2015 TR	4 086
Kloten	Schaffhauserstrasse 115/121	AE	2001	1992		4 000
Opfikon	Boulevard Lilienthal 2-8	AE	2007	2014		5 167
Opfikon	Lindbergh-Allee 1 ⁵	AE	1987	2007		5 241
Schlieren	Bernstrasse 55	AE	2003	2003		7 089
Schlieren	Zürcherstrasse 104	AE	2002	1988	2012 GR	4 724
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993		4 667
Wallisellen	Bürogebäude Allianz ⁶	AE	2002	2013		13 078
Wallisellen	Bürogebäude UPC Cablecom ⁷	AE	2002	2014		16 875
Winterthur	Schützenstrasse 2/Zürcherstrasse 12+14 ⁸	AE	2002	1928/53/86		18 386
Total Übriger Kanton Zürich						124 768
Übrige Regionen						
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960
Basel	Missionsstrasse 60-62a	AE	1999	1972	2014 GR	1 811
Basel	Missionsstrasse 64-64a	AE	2007	1972	2014 GR	1 658
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	2012/2013 TR	718
Basel	Viaduktstrasse 40-44 / Binningerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Bern	Freiburgstrasse 130	BR	2018	1999		7 323
Le Grand- Saconnex	Route François-Peyrot 10-14	AE	2011	2004		8 442
Nyon	Avenue Perdtemps 23	AE	2017	2006		6 451
Petit-Lancy	Chemin des Olliquettes 4 / Chemin du Gué 99	AE	2008	2010		1 417
Total Übrige Regionen						51 234
Total Geschäftsliegenschaften						330 562

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2019

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2019 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

⁷ Bürogebäude UPC mit Verkaufsflächen und Randparzellen

⁸ drei Liegenschaften

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2019	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	38 933	77.4	5.6	1.6	15.3	8.0	0.0	4.00/3.50
nein	nein	26 006	25.9	1.5	0.5	72.1	2.5	0.0	4.90/4.40
nein	nein	7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	1.6	15.5	5.20/4.70
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.0	9.4	4.80/4.30
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	3.9	0.1	4.70/4.20
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.3	0.0	4.72/4.22
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.1	0.9	4.70/4.20
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	5.10/4.60
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	1.5	6.2	5.70/5.20
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.0	0.6	4.50/4.00
nein	ja	25 525	77.8	16.2	0.0	6.0	9.5	3.8	4.50/4.00
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.3	1.8	4.58/4.08
		226 444	71.0	8.9	0.4	19.7	53.6	1.8	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.6	21.9	4.50/4.00
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.8	4.50/4.00
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	0.4	4.50/4.00
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.4	9.7	4.30/3.80
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.2	2.0	4.20/3.70
nein	nein	22 540	85.7	1.8	0.0	12.6	9.6	0	4.40/3.90
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.1	11.1	4.50/4.00
nein	nein	15 172	77.6	10.1	0.0	12.3	4.5	0.0	4.10/3.60
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.3	0.0	4.30/3.80
		90 157	75.8	8.0	1.9	14.3	30.5	3.8	
		633 548	69.6	6.9	5.1	18.4	174.0	1.5	

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Gewinn gemäss IFRS-Erfolgsrechnung	85.1	70.3
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-29.7	-12.9
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	0.0	0.0
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-3.4	-2.1
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	0.9	0.6
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	3.5	6.0
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	8.4	2.6
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
EPRA-Gewinn	64.8	64.5
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 886 232	15 887 687
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	4.08	4.06

EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 207.8	2 218.8
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	-	-
Verwässertes Eigenkapital (NAV) nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	2 207.8	2 218.8
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	32.1	-2.4
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	12.2	15.7
Latente Steuern	225.4	209.4
Goodwill aus latenten Steuern	-	-
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 477.5	2 446.3
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 888 617	15 886 880
EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	155.95	154.00

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	30.06.2019	31.12.2018
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 477.5	2 446.3
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-12.2	-15.7
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-39.3	-15.6
Latente Steuern	-225.4	-210.4
EPRA NNNAV	2 200.5	2 204.6
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 888 617	15 886 880
EPRA NNNAV pro Aktie in CHF	138.50	138.75

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	30.06.2019	31.12.2018
Anlageliegenschaften im Eigentum	4 237.5	4 159.9
Anlageliegenschaften in Joint Ventures / Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	156.3	147.6
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-230.0	-205.7
Marktwert Renditeliegenschaften	4 163.8	4 101.8
Annualisierter Ist-Mietertrag	204.0	202.8
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-29.0	-24.8
Annualisierter Nettomietertrag	175.0	178.0
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	1.6	2.1
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	176.6	180.1
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.2%	4.3%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.2%	4.4%

EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	30.06.2019	31.12.2018
Geschätztes Mieteinnahmenpotenzial aus Leerstandsflächen	4.2	4.3
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	210.6	210.3
EPRA-Leerstandsquote	2.0%	2.0%

EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss IFRS-Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	11.4	8.9
Personalaufwand	0.6	1.3
Übriger Betriebsaufwand	4.8	4.3
EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)	16.8	14.5
Direkte Leerstandskosten	0.5	0.2
EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)	16.3	14.3
Bruttomieteinnahmen	102.6	97.8
EPRA-Ertrag aus Vermietung	102.6	97.8
EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	16.4%	14.8%
EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	15.9%	14.6%

EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Zukäufe	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	9.6	9.7
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	4.2	5.9
Aktivierete Bauzinsen	0.1	0.1
EPRA-wertvermehrnde Investitionen	13.9	15.7