

Geschäftsbericht in Kurzform

2019

allreal

Kennzahlen im Überblick

		2019* bzw. 31.12.2019	2018* bzw. 31.12.2018	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	545.1	549.9	-0.9
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	328.8	235.6	39.6
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	234.8	161.0	45.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	189.7	175.0	8.4
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	134.6	115.6	16.4
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	199.6	82.6	141.6
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	10.2	7.3	2.9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	6.8	5.9	0.9
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	49.4	48.1	1.3
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	83.2	91.5	-8.3
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.33	1.48	-0.15
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	56	52	4
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	340.7	351.9	-3.2
Erfolg aus Generalunternehmung ⁵	CHF Mio.	66.3	52.6	26.0
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁶	%	13.3	13.0	0.3
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	220	216	4
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	14.78	10.13	45.9
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	8.47	7.28	16.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	165.00	152.85	7.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	149.00	139.65	6.7
Ausschüttung je Aktie ⁷	CHF	6.75	6.50	3.8
Börsenkurs am Stichtag	CHF	192.40	153.10	25.7
Ausschüttungsrendite ⁸	%	3.5	4.2	-0.7
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁹	CHF Mio.	3 058.6	2 432.1	25.8
Enterprise Value (EV) ¹⁰	CHF Mio.	5 030.2	4 463.4	12.7

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2019 bzw. 31.12.2018

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

³ Neubewertungseffekte entsprechen dem Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften abzüglich der latenten Steuern aus Neubewertung

⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquider Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁵ Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkten Aufwands aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung

⁶ Erfolg aus Realisation Generalunternehmung in Prozent des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung

⁷ Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 6.75 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019

⁸ Die Rendite entspricht der Ausschüttung je Aktie in Prozent des Börsenkurses am Stichtag

⁹ Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

¹⁰ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		2019* bzw. 31.12.2019	2018* bzw. 31.12.2018	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften am Stichtag	Anzahl	21	21	0
Geschäftsliegenschaften am Stichtag	Anzahl	43	44	-1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	4 276.3	4 136.6 ²	3.4
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	204.4	194.8	4.9
Leerstandsquote ³	%	2.2	2.0	0.2
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-27.6	-22.6	22.1
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietetrags	13.5	11.6	1.9
Bruttorendite ⁴	%	5.0	5.0	0.0
Nettorendite ⁵	%	4.3	4.4	-0.1
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	2	2	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	99.6	58.1	71.4
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	116.9	120.1	-2.7
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	134.9	136.2	-1.0
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	454.1	464.0	-2.1
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	31.9	11.4	179.8
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	74.0	55.0	34.5
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	0.4	0.0	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2019 bzw. 31.12.2018

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Marktwert per 01.01.2019, inklusive Erstanwendung IFRS 16

³ in Prozent des Soll-Mietetrags, kumuliert per Stichtag

⁴ Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 01.01., ohne Nutzungsrechte Anlageliegenschaften

⁵ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 01.01., ohne Nutzungsrechte Anlageliegenschaften

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	5
Konzernrechnung der Allreal-Gruppe	8
Jahresrechnung der Allreal Holding AG	12
Ergänzende Informationen	14
Organisation und Termine	16

Herausragendes Resultat im Geschäftsjahr 2019

- Operatives Unternehmensergebnis deutlich über Vorjahr
- Portfoliowert steigt aufgrund hoher Aufwertungsgewinne weiter an
- Generalunternehmung verdoppelt das Betriebsergebnis
- Antrag auf höhere Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie
- Umstellung Rechnungslegung von IFRS auf Swiss GAAP FER ab Geschäftsjahr 2020

Für das Geschäftsjahr 2019 weist Allreal ein Rekordergebnis aus. Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt ist auf CHF 234.8 Millionen gestiegen. Dies entspricht einer deutlichen Zunahme gegenüber dem Vorjahr um CHF 73.8 Millionen respektive 45.8 Prozent.

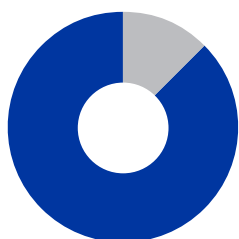
Ohne Neubewertungseffekt liegt das Unternehmensergebnis bei CHF 134.6 Millionen und damit 16.4 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs von CHF 115.6 Millionen. Zum herausragenden operativen Resultat hat neben den Gewinnen der Generalunternehmung insbesondere das erneut ausgezeichnete Liegenschaftenergebnis des Geschäftsfelds Immobilien beigetragen.

Antrag auf höhere Ausschüttung

In der Berichtsperiode 2019 zeigte die Allreal-Aktie eine starke Entwicklung und markierte im Zuge des sehr positiven Gesamtmarktes neue Allzeithöchststände. Am Stichtag lag der Schlusskurs bei CHF 192.40 und damit 25.7 Prozent über dem Vergleichswert aus dem Vorjahr. Der erfreuliche Kursanstieg sowie die im April 2019 erfolgte Ausschüttung von CHF 6.50 pro Aktie führten zu einer beeindruckenden Gesamtperformance von 29.9 Prozent.

Aufgrund des ausgezeichneten Resultats und des langfristig erwarteten, stabilen Geschäftsverlaufs schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 24. April 2020 eine um CHF 0.25 höhere Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie vor. Dabei handelt es sich um eine ordentliche Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und um eine für private Schweizer Anleger steuerfreie Auszahlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro Aktie. Bezogen auf den Schlusskurs per 31. Dezember 2019 entspricht die beantragte Ausschüttung einer attraktiven Barrendite von 3.5 Prozent.

Anteil der Geschäftsfelder am operativen Betriebsergebnis



● Immobilien 87.4%
● Generalunternehmung 12.6%

Geschäftsfeld Immobilien überzeugt mit starker Leistung

In der Berichtsperiode 2019 erwarb das Unternehmen einen Miteigentumsanteil an einer Wohnimmobilie in Zürich Schwamendingen. Bisher hielt Allreal 60 Prozent der Liegenschaft und ist nun alleinige Eigentümerin. In Glattbrugg ZH trennte sich Allreal im zweiten Halbjahr 2019 indes gewinnbringend von einer Gewerbeliegenschaft an der Thurgauerstrasse 111. Zusammen mit den im Vorjahr erfolgten Portfoliozugängen, die im Berichtsjahr 2019 zum ersten Mal über zwölf Monate ertragswirksam waren, stiegen die Mieterträge um CHF 9.6 Millionen auf CHF 204.4 Millionen.

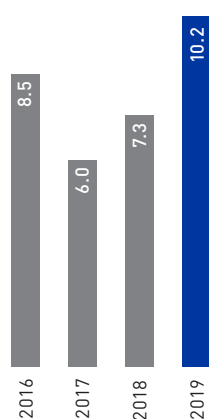
Nur leicht verändert hat sich die kumulierte Leerstandsquote. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete diese eine geringe Zunahme um 0.2 Prozentpunkte und liegt bei 2.2 Prozent. Der im Marktvergleich weiterhin tiefe Wert bestätigt die hohe Qualität des Portfolios und belegt die sehr guten Leistungen von Allreal in der Bewirtschaftung und im Portfoliomanagement.

Der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften stieg in der Berichtsperiode erwartungsgemäss auf CHF 27.6 Millionen. Daraus resultierte eine Aufwandquote von 13.5 Prozent. Die Nettorendite betrug hohe 4.3 Prozent.

Der Markt ist weiterhin von einer starken Renditekompression geprägt. In Kombination mit der tiefen Leerstandsquote und erwartet stabilen Mieterträgen in den Folgejahren resultierte eine markante Aufwertung des Gesamtportfolios um CHF 139.1 Millionen.

Die durch einen externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Neubewertung sowie die Veränderungen im Portfolio führten zu einem erneut höheren Marktwert des Gesamtportfolios von CHF 4.38 Milliarden.

Eigenkapitalrendite inkl.
Neubewertungseffekt
in Prozent



Geschäftsfeld Generalunternehmung verbessert Betriebsergebnis deutlich

Der Erfolg aus Generalunternehmung belief sich auf CHF 66.3 Millionen. Dies entspricht einem Wachstum von mehr als einem Viertel im Vergleich zum Vorjahr. Gründe für die positive Entwicklung waren eine stabile Bruttomarge im Drittgeschäft bei insgesamt tieferem Projektvolumen und deutlich höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Das Betriebsergebnis (EBIT) der Generalunternehmung hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verdoppelt und lag bei CHF 24.1 Millionen.

Im vergangenen Jahr hat die Sparte Entwicklung bedeutende Projekte zur Ausführungsreife gebracht und diese an die Sparte Realisation übergeben, etwa an der Florenstrasse in Winterthur ZH oder am Alten Züriweg in Zufikon AG. Die Sparte Entwicklung erarbeitet Eigen- und Drittprojekte mit einem potenziellen Bauvolumen von mehreren hundert Millionen Franken. Damit trägt sie massgeblich zur stabilen Auslastung der Realisation bei.

Das von der Realisation abgewickelte Projektvolumen erreichte im Berichtsjahr einen Wert von CHF 340.7 Millionen. Davon entfielen 79.2 Prozent auf Dritt- und 20.8 Prozent auf Eigenprojekte. Es besteht die Absicht, in Zukunft den Anteil der Eigenprojekte am abgewickelten Projektvolumen zu steigern.

Per Ende Jahr betrug der gesicherte Arbeitsvorrat rund CHF 820 Millionen, was einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für mehr als 24 Monaten entspricht. Der Arbeitsvorrat wurde insbesondere im zweiten Halbjahr 2019 aufgrund der erfolgreichen Akquisition mehrerer Grossprojekte, die bereits ab dem nächsten Jahr zur Ausführung kommen, massiv erhöht. Die Projektqualität des Arbeitsvorrats beurteilt Allreal als attraktiv.

Stabiles finanzielles Fundament

Die Finanzverbindlichkeiten nahmen im Geschäftsjahr 2019 um CHF 71 Millionen auf CHF 2.00 Milliarden ab.

Im August 2019 begab das Unternehmen eine 0.4%-Obligationenanleihe über CHF 200 Millionen mit einer Laufzeit bis ins Jahr 2029. Damit hat Allreal insgesamt acht Obligationenanleihen am Kapitalmarkt platziert, was per Bilanzstichtag

57.7 Prozent der Finanzverbindlichkeiten entspricht. Auf Festhypotheken entfielen 29.8 Prozent und auf feste Vorschüsse 12.5 Prozent.

Per 31. Dezember 2019 lag der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten bei 1.33 Prozent nach 1.48 Prozent im Vorjahr. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung erhöhte sich auf 56 Monate.

Das Konzerneigenkapital verzeichnete eine Zunahme auf CHF 2.37 Milliarden, was einem Eigenkapital pro Aktie (NAV) von CHF 149.00 entspricht. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Jahr bei 49.4 Prozent und das Net Gearing bei 83.2 Prozent. Damit verfügt das Unternehmen mit einer Verschuldungskapazität von CHF 1.6 Milliarden weiterhin über ein hohes Mass an unternehmerischer Freiheit und finanziellem Handlungsspielraum.

Im Steueraufwand enthalten ist ein einmaliger positiver Sondereffekt von CHF 4.8 Millionen, der sich aus Steuersenkungen auf kantonaler Ebenen ergibt.

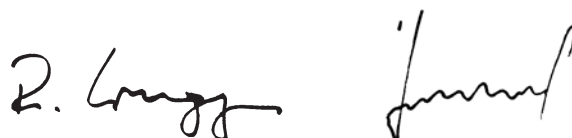
Allreal berichtet ab dem Geschäftsjahr 2020 neu nach Swiss GAAP FER (bisher IFRS). Das Unternehmen vereinfacht dadurch die finanzielle Berichterstattung bei gleichbleibend hoher Transparenz und Aussagekraft.

Zuversichtlicher Ausblick für weitere Entwicklung

Allreal rechnet unverändert mit stabilen Erträgen aus der Vermietung der Renditeliegenschaften und positiven Beiträgen aus der Generalunternehmung. Mit dem fokussierten Geschäftsmodell, das auf Synergien aus den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Generalunternehmung setzt, verfügt das Unternehmen weiterhin über gute Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnet Allreal mit einem operativen Unternehmensergebnis, das zwar wegen tieferer Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften im Geschäftsfeld Generalunternehmung unter dem Rekordergebnis des Jahres 2019 liegen dürfte, aber höher als im Geschäftsjahr 2018 ausfallen wird.

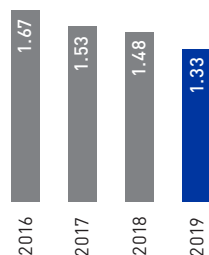
Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung bedanken sich bei allen Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsjahr. Den Aktionären dankt Allreal für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung.



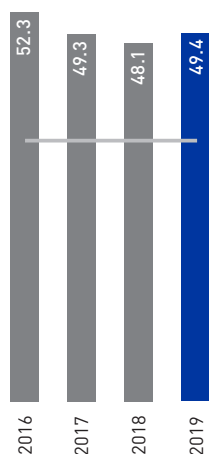
Ralph-Thomas Honegger
Präsident des Verwaltungsrats

Roger Herzog
CEO

Durchschnittliche Zinskosten
in Prozent am 31. Dezember



Eigenkapitalquote
in Prozent am 31. Dezember



— Minimum 35%

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	2019	2018
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	204.4	194.8
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	0.0	3.2
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	270.0	290.3
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	57.8	55.2
Diverse Erträge	0.9	2.7
Betrieblicher Ertrag	533.1	546.2
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-27.6	-22.6
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-234.2	-252.5
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-34.9	-49.7
Direkter betrieblicher Aufwand	-296.7	-324.8
Personalaufwand	-41.4	-41.5
Übriger Betriebsaufwand	-8.5	-11.2
Betriebsaufwand	-49.9	-52.7
Aktiviere Eigenleistungen	6.7	6.6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	1.8	0.0
Höherbewertung Renditeliegenschaften	183.8	125.1
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-61.7	-78.7
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	17.0	15.2
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	-1.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	139.1	60.6
EBITDA	334.1	235.9
Abschreibung übrige Sachanlagen	-5.2	-0.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	-0.1	-0.2
Betriebsergebnis (EBIT)	328.8	235.6
Finanzertrag	1.4	1.6
Finanzaufwand	-28.2	-30.3
Unternehmensergebnis vor Steuern	302.0	206.9
Steueraufwand	-67.2	-45.9
Unternehmensergebnis	234.8	161.0
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Veränderung Finanzinstrumente	8.9	12.1
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	-1.9	-2.7
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Veränderung Personalvorsorge	11.0	-0.3
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	-1.9	0.1
Sonstiges Ergebnis	16.1	9.2
Gesamtergebnis	250.9	170.2
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	14.78	10.13
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	14.78	10.13

Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2019	31.12.2018
Renditeliegenschaften	4 276.3	4 101.8
Anlageliegenschaften im Bau	99.6	58.1
Übrige Sachanlagen	3.7	1.1
Finanzanlagen	139.0	135.9
Immaterielle Vermögenswerte	0.1	0.2
Latente Steuerguthaben	19.5	27.8
Anlagevermögen	4 538.2	4 324.9
Entwicklungsliegenschaften	167.2	147.6
Vertragsvermögenswerte	20.2	48.3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.9	45.8
Übrige Forderungen	1.9	2.3
Liquide Mittel	29.8	40.6
Umlaufvermögen	255.0	284.6
Aktiven	4 793.2	4 609.5
Aktienkapital	15.9	15.9
Kapitalreserven	628.0	731.3
Eigene Aktien	-7.1	-8.9
Gewinnreserven	1 731.7	1 480.5
Konzerneigenkapital	2 368.5	2 218.8
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 598.4	1 551.9
Rückstellungen für latente Steuern	274.1	237.2
Rückstellungen	1.3	2.0
Leasingverbindlichkeiten	33.3	0.0
Langfristiges Fremdkapital	1 907.1	1 791.1
Vertragsverbindlichkeiten	40.8	31.5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.9	23.0
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	0.6	0.2
Steuerverbindlichkeiten	9.1	8.1
Übrige Verbindlichkeiten	21.6	14.9
Rückstellungen	4.2	1.9
Leasingverbindlichkeiten	4.4	0.0
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	403.0	520.0
Kurzfristiges Fremdkapital	517.6	599.6
Fremdkapital	2 424.7	2 390.7
Passiven	4 793.2	4 609.5

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Gewinnreserven						Total
	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Hedgingreserven	Neubewertungsreserven	Übrige Gewinnreserven	
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	0.0
Stand 31. Dezember 2018	15.9	731.3	-8.9	-15.7	259.5	1 236.7	2 218.8
Unternehmensergebnis						234.8	234.8
Bewertung Finanzinstrumente				7.0			7.0
Veränderung Personalvorsorge						9.1	9.1
Gesamtergebnis				7.0		243.9	250.9
Kauf eigene Aktien			0.0				0.0
Verkauf eigene Aktien			1.6			0.3	1.9
Auszahlung an Aktionäre		-103.3					-103.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					100.2	-100.2	0.0
Stand 31. Dezember 2019	15.9	628.0	-7.1	-8.7	359.7	1 380.7	2 368.5

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.	2019	2018
Unternehmensergebnis vor Steuern	302.0	206.9
Nettofinanzaufwand	26.8	28.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-139.1	-60.6
Abschreibung übrige Sachanlagen	5.2	0.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0.1	0.2
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-1.8	0.0
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	-1.4	-2.8
Aktienbasierte Vergütungen	0.2	0.2
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	1.4	-0.4
Übrige Positionen	1.1	0.8
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften	-18.2	-26.1
Abnahme/(Zunahme) Vertragsvermögenswerte	28.1	-48.3
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.9	32.8
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen	0.4	-0.4
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen	1.6	-3.1
Zunahme/(Abnahme) Vertragsverbindlichkeiten	9.3	31.5
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.9	-31.2
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	0.4	-4.8
Zunahme/(Abnahme) übrige Verbindlichkeiten	6.6	-2.1
Bezahlte Finanzkosten	-19.0	-17.3
Erhaltene Finanzerlöse	1.4	1.6
Bezahlte Steuern	-26.3	-23.1
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	199.6	82.6
Investitionen Renditeliegenschaften	-36.3	-124.2
Devestitionen Renditeliegenschaften	20.1	0.0
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	-24.4	-18.3
Investitionen übrige Sachanlagen	-1.1	-0.2
Investitionen immaterielle Vermögenswerte	0.0	-0.1
Verkauf Gesellschaften (Preis abzüglich liquider Mittel)	0.0	0.2
Investitionen Finanzanlagen	-1.3	-2.0
Devestitionen Finanzanlagen	9.2	9.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-33.8	-135.4
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	244.0	389.5
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-389.0	-355.2
Emission Obligationenanleihen	199.4	124.7
Rückzahlung Obligationenanleihe	-125.0	0.0
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-4.5	0.0
Kauf eigene Aktien	0.0	-36.1
Verkauf eigene Aktien	1.8	31.7
Auszahlung an Aktionäre	-103.3	-99.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-176.6	55.3
Veränderung liquide Mittel	-10.8	2.5
Liquide Mittel am 1. Januar	40.6	38.1
Liquide Mittel am 31. Dezember	29.8	40.6

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2019	2018
Ertrag aus Beteiligungen	35.0	34.9
Finanzertrag	19.6	20.1
Betrieblicher Ertrag	54.6	55.0
Personalaufwand	-0.7	-0.7
Übriger betrieblicher Aufwand	-1.2	-1.1
Betriebsaufwand	-1.9	-1.8
Betriebliches Ergebnis	52.7	53.2
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-9.7
Betriebsergebnis (EBIT)	52.7	43.5
Finanzaufwand	-11.2	-11.7
Gewinn vor Steuern	41.5	31.8
Direkte Steuern	-0.7	-0.8
Jahresgewinn	40.7	31.0

Bilanz per 31. Dezember

Flüssige Mittel	0.6	1.0
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen	5.7	5.7
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	0.4	0.2
Umlaufvermögen	6.7	6.9
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	1 388.4	1 374.8
Beteiligungen	896.5	896.5
Anlagevermögen	2 284.9	2 271.2
Aktiven	2 291.5	2 278.1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	0.8	0.8
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	150.0	125.0
Passive Rechnungsabgrenzungen	6.2	7.1
Kurzfristiges Fremdkapital	157.0	132.9
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1005.0	955.0
Langfristiges Fremdkapital	1005.0	955.0
Fremdkapital	1162.0	1 087.9
Aktienkapital	15.9	15.9
Gesetzliche Kapitalreserven		
Reserven aus Kapitaleinlagen	628.0	731.3
Übrige Kapitalreserven	7.1	7.1
Gesetzliche Gewinnreserven		
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	133.8	133.8
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	311.0	280.0
Jahresgewinn	40.7	31.0
Bilanzgewinn	351.8	311.0
Eigene Aktien	-7.1	-8.9
Eigenkapital	1 129.5	1 190.2
Passiven	2 291.5	2 278.1

Informationen für Investoren und Analysten

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2019 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2018, eine Gesamtperformance von 29.9% erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursanstieg (25.7%) und der Ausschüttung an die Aktionäre (4.2%).

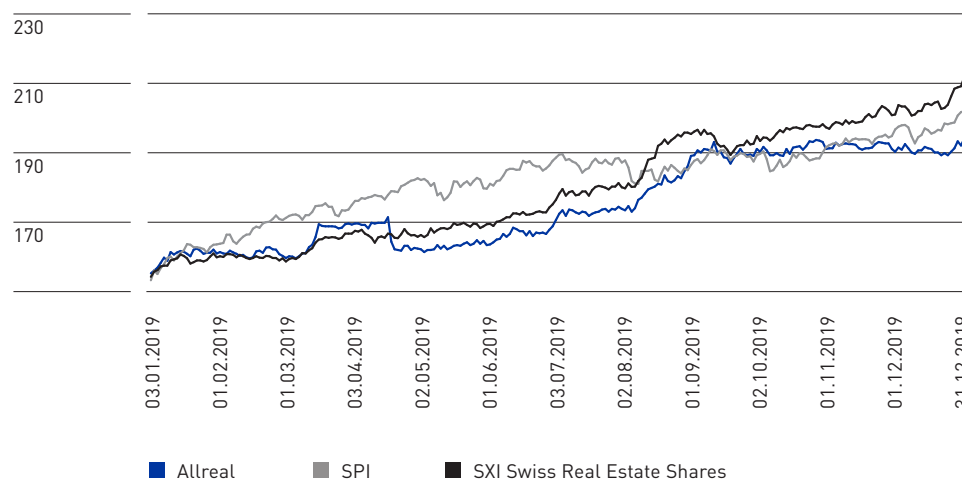
In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von 12.7% (2017), -3.3% (2018) und 29.9% (2019). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 13.9% pro Jahr.

Am 31. Dezember 2019 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 3058.6 Mio. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 2368.5 Mio., womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 29.1% resultiert (31.12.2018: 9.6%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 24. April 2020 eine erhöhte Ausschüttung von CHF 6.75 je Aktie.

Die Ausschüttung beträgt 90.5% des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 3.5%, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie am 31. Dezember 2019.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)
Januar 2019 bis Dezember 2019



Kennzahlen zur Aktie

		2019	2018
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	15.9	15.9
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1.0	1.0
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	2.7	2.7
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	45 708	57 055
Ausstehende Aktien am 31. Dezember ¹	Anzahl	15 897 113	15 885 766
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt ²	Anzahl	15 889 169	15 887 988
Börsenkurs Höchst	CHF	197.70	168.10
Börsenkurs Tiefst	CHF	155.90	149.50
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	192.40	153.10
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ³	CHF Mio.	3 058.6	2 432.1
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	21 226	20 616

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

² durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

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

Angaben zur Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Valorennummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN.S
Ex-Tag Ausschüttung (Ex-Date)	28. April 2020
Stichtag Ausschüttung (Record Date)	29. April 2020
Auszahlung Ausschüttung (Payment Date)	30. April 2020

Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2019

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 478 284 Aktien (> 3%)	6	3 875 737	24.3
100 001–478 284 Aktien	11	3 317 953	20.8
10 001–100 000 Aktien	104	3 307 947	20.8
1001–10 000 Aktien	356	1 096 601	6.9
1–1000 Aktien	3 170	689 496	4.3
Total eingetragen	3 647	12 287 734	77.1
Nicht eingetragen		3 655 087	22.9
Total Aktien		15 942 821	100.0

39.9% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 8.4% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 28.8% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Investmentgesellschaften, Stiftungen und Banken. 22.9% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 9.1% (eingetragene Aktien).

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	2019	2018	2017	2016	2015
Gesamtleistung	545.1	549.9	603.4	671.7	793.9
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	178.6	172.2	154.6	154.5	164.2
Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung	-	3.2	4.2	4.7	6.1
Erfolg aus Generalunternehmung	66.3	52.6	66.7	84.0	78.8
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	340.7	351.9	420.0	493.7	612.9
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	328.8	235.6	187.5	265.6	193.2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	189.7	175.0	165.7	180.6	177.4
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	234.8	161.0	129.2	173.6	121.9
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	134.6	115.6	113.3	112.2	109.7
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	199.6	82.6	172.2	246.7	33.7
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-33.8	-135.4	-372.8	17.2	22.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-176.6	55.3	217.3	-265.9	-64.9
Bilanzsumme am 31. Dezember	4 793.2	4 609.5	4 359.6	3 992.9	4 136.0
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	4 375.9	4 194.7 ¹	3 956.6	3 574.5	3 525.2
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember	167.2	147.6	116.5	165.7	295.5
Nettorendite Anlageliegenschaften (%)	4.3	4.4	4.3	4.4	4.2
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung (%)	13.3	13.0	13.1	10.3	10.4
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%)	1.33	1.48	1.53	1.67	2.15
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate)	56	52	49	36	52
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%)	10.2	7.3	6.0	8.5	6.2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%)	6.8	5.9	5.9	5.9	5.9
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%)	49.4	48.1	49.3	52.3	48.2
Net Gearing am 31. Dezember (%)	83.2	91.5	87.2	75.7	88.0
Börsenkaptalisierung am 31. Dezember	3 058.6	2 432.1	2 622.5	2 410.3	2 125.5
Aktie (in CHF)	2019	2018	2017	2016	2015
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	14.78	10.13	8.11	10.90	7.66
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	8.47	7.28	7.11	7.04	6.89
Ausschüttung je Aktie	6.75 ²	6.50	6.25	5.75	5.75
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	165.00	152.85	146.5	140.9	133.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	149.00	139.65	135.2	131.0	125.4
Börsenkurs Höchst	197.70	168.10	187.8	152.1	149.2
Börsenkurs Tiefst	155.90	149.50	146.8	128.2	126.6
Börsenkurs am 31. Dezember	192.40	153.10	164.8	151.3	133.6
Barrendite Ausschüttung (%)	3.5	4.2	3.8	3.8	4.3
Ausschüttungsquote (%)	90.5	94.6	98.7	98.0	95.9

¹ Marktwert per 01.01.2019, inklusive Erstanwendung IFRS 16

² Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 24. April 2020 in Form einer ordentlichen Dividende von CHF 3.50 pro Aktie sowie einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro Aktie

Organisation und Termine

Verwaltungsrat

Ralph-Thomas Honegger (*1959, CH) Präsident, Mitglied seit 2012	Andrea Sieber (*1976, CH) Vizepräsidentin, Mitglied seit 2016	Olivier Steimer (*1955, CH) Mitglied seit 2013	Peter Spuhler (*1959, CH) Mitglied seit 2013	Thomas Stenz (*1959, CH) Mitglied seit 2016	Philipp Gmür (*1963, CH) Mitglied seit 2019	Jürg Stöckli (*1969, CH) Mitglied seit 2019
---	---	---	---	--	--	--

Peter Mettler (*1960, CH), Mitglied des Verwaltungsrats seit 2018, gab am 6. Dezember 2019 mit sofortiger Wirkung seinen Rücktritt bekannt, um sich auf andere berufliche Tätigkeiten zu konzentrieren.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft sind nicht exekutiv bei Allreal tätig und haben mit Ausnahme der offengelegten Mandate keine amtlichen oder politischen Funktionen inne. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hatte in der Vergangenheit operative Geschäftsleitungsfunktionen innerhalb von Allreal inne. Es bestehen zwei Verwaltungsratsausschüsse (Risk-and-Audit-Ausschuss und Nominierungs- und Entschädigungsausschuss). Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von einem Jahr bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Gruppenleitung

Roger Herzog (*1972, CH) CEO seit 2015	Thomas Wapp (*1972, CH) CFO, Mitglied seit 2017	Alain Paratte (*1964, CH) Leiter Immobilien, Mitglied seit 2013	Stefan Dambacher (*1975, CH) Leiter Entwicklung, Mitglied seit 2018
---	--	---	---

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Externer Liegenschaftenschätzer

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Der Online-Geschäftsbericht ist verfügbar unter <http://ir.allreal.ch>

Kontakte

Roger Herzog
CEO
T 044 319 12 04
roger.herzog@allreal.ch

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

Reto Aregger
Leiter Unternehmens-
kommunikation
T 044 319 12 67
reto.aregger@allreal.ch

Termine

Generalversammlung 2020
24. April 2020, 16.00 Uhr
Kaufleutensaal
Pelikanplatz
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2020
26. August 2020

Jahresabschluss 2020
24. Februar 2021

Generalversammlung 2021
16. April 2021

Halbjahresabschluss 2021
25. August 2021

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

Herausgeber

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
6340 Baar
T 041 711 33 03
www.allreal.ch

Impressum

Text und Redaktion
Unternehmenskommunikation Allreal
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
Grafisches Konzept
WBG AG – Visuelle Kommunikation
8045 Zürich
Design/Realisation
Linkgroup AG, 8008 Zürich

Gedruckt auf PlanoJet