

allreal

Halbjahresbericht 2021

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

Kennzahlen im Überblick	3
Immobilien im Überblick	5
Brief an die Aktionäre	6
Bericht zum ersten Halbjahr 2021	8

Finanzbericht

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe	13
Informationen zum Liegenschaftenportfolio	29

Ergänzende Informationen

EPRA-Kennzahlen	35
Alternative Performance-Kennzahlen	38
Angaben zu den Anlageliegenschaften	41
Kennzahlen zur Aktie	42
Organisation und Termine	43

Kennzahlen im Überblick

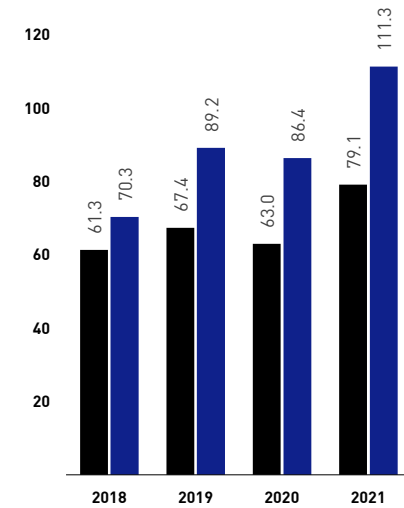
		1. Halbjahr 2021 bzw. 30.06.2021*	1. Halbjahr 2020 bzw. 31.12.2020*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	262.3	278.7	-5.9
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	148.4	113.8	30.4
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	111.3	86.4	28.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	106.6	86.1	23.8
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	79.1	63.0	25.6
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	94.1	68.2	38.0
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	9.3	7.4	1.9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	8.0	6.4	1.6
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.1	48.4	-0.3
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	90.8	88.6	2.2
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.66	0.71	-0.05
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	44	49	-5
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	160.5	178.6	-10.1
Erfolg aus Generalunternehmung ⁵	CHF Mio.	37.5	24.6	52.4
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁶	%	11.4	13.8	-2.4
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	203	206	-3
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	7.03	5.43	29.5
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	5.00	3.96	26.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	170.70	169.40	0.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	151.80	151.75	0.0
Börsenkurs am Stichtag	CHF	182.20	203.50	-10.5
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁷	CHF Mio.	2 879.0	3 235.6	- 11.0
Enterprise Value (EV) ⁸	CHF Mio.	5 056.4	5 374.1	-5.9

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2021 bzw. 31.12.2020.

- 1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt
- 2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften 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 Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien
- 8 Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Unternehmensergebnis

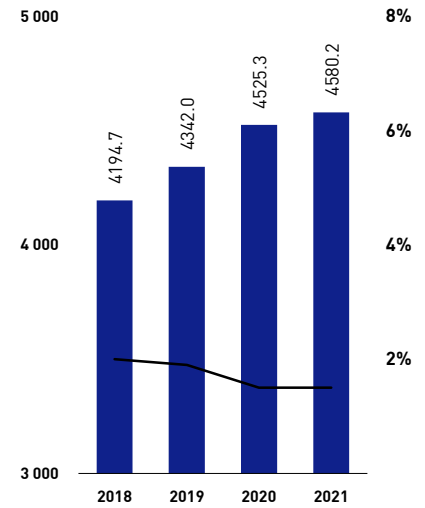
1. Halbjahr, in CHF Mio.



- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt

Marktwerte und Leerstandsquote

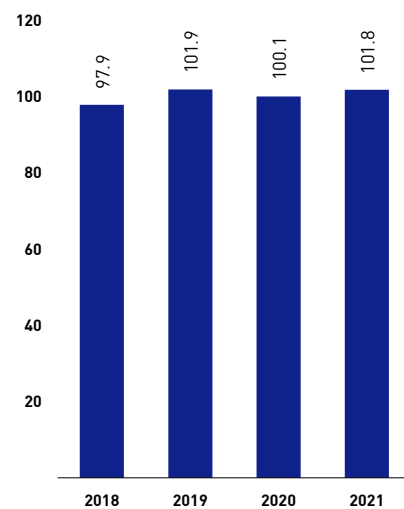
Per 30.06. bzw. 31.12., in CHF Mio.



- Anlageliegenschaften
- Leerstandsquote in Prozent

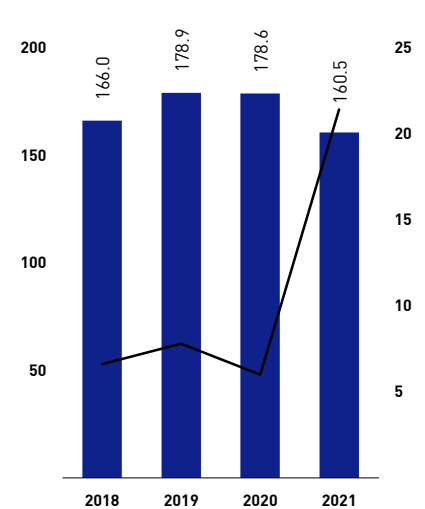
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften

1. Halbjahr, in CHF Mio.



Abgewickeltes Projektvolumen und EBIT Generalunternehmung

1. Halbjahr, in CHF Mio.



- Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung
- EBIT Generalunternehmung

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2021 bzw. 30.06.2021*	1. Halbjahr 2020 bzw. 31.12.2020*	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften am Stichtag ²	Anzahl	22	21	1
Geschäftsliegenschaften am Stichtag ³	Anzahl	43	45	-2
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	4 457.3	4 428.5	0.7
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	101.8	100.1	1.7
Leerstandsquote ⁴	%	1.5	1.5	0.0
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-10.0	-13.2	-24.2
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietetrags	9.9	13.2	-3.3
Bruttorendite ⁵	%	4.6	4.7	-0.1
Nettorendite ⁶	%	4.2	4.1	0.1
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	1	1	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	122.9	96.8	27.0
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	173.0	80.2	115.7
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	142.2	179.7	-20.9
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	334.9	515.2	-35.0
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	42.0	44.0	-4.5
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	88.0	74.3	18.4
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	0.0	0.0	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2021 bzw. 31.12.2020.

- 1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt
- 2 Der Zugang bei den Wohnliegenschaften resultiert aus der Umklassierung des Grünhof-Areals, Zürich Aussersihl, von den Geschäftsliegenschaften, das neu mehrheitlich Wohnnutzungen beinhaltet
- 3 Die Abgänge bei den Geschäftsliegenschaften resultieren aus der Umklassierung des Grünhof-Areals, Zürich Aussersihl, zu den Wohnliegenschaften sowie aus der Umklassierung der Liegenschaft Bellerivestrasse 36, Zürich Riesbach, zu den Anlageliegenschaften im Bau
- 4 in Prozent des Soll-Mietetrags, kumuliert per Stichtag
- 5 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar
- 6 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar

Brief an die Aktionäre

- **Deutliche Steigerung des operativen Unternehmensergebnisses**
- **Erfreuliches Resultat im Geschäftsfeld Immobilien durch Aufwertungsgewinne noch verstärkt**
- **Gutes Resultat der Generalunternehmung dank Verkaufsgewinnen**
- **Klare Vision zur Nachhaltigkeit: Bis spätestens im Jahr 2050 erreicht das Portfolio der Renditeliegenschaften die volle CO₂-Neutralität**
- **Operatives Unternehmensergebnis für das Gesamtjahr 2021 von neu über CHF 130 Millionen erwartet**

Im ersten Halbjahr 2021 erwirtschaftete Allreal ein um 28.8 Prozent höheres Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 111.3 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 86.4 Mio.). Die erneute Aufwertung des Portfolios um CHF 41.8 Millionen vor Steuern trug zu diesem erfreulichen Resultat bei (1. Halbjahr 2020: CHF 27.7 Mio.).

Beide Geschäftsfelder verzeichneten insgesamt einen guten Geschäftsgang und lieferten einen positiven Beitrag zum operativen Unternehmensergebnis von CHF 79.1 Millionen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von eindrucklichen 25.6 Prozent (1. Halbjahr 2020: CHF 63.0 Mio.).

Per Stichtag notierte die Aktie bei CHF 182.20, 10.5 Prozent unter dem Schlusskurs vom 31. Dezember 2020. Unter Einbezug der im April 2021 erfolgten Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie resultierte im ersten Halbjahr 2021 eine Gesamtperformance von -7.1 Prozent.

Geschäftsfeld Immobilien mit starkem Liegenschaftenergebnis und Aufwertungsgewinnen

Im Geschäftsfeld Immobilien steigerte Allreal die Mieterträge um 1.7 Prozent auf CHF 101.8 Millionen aufgrund verschiedener Portfoliozugängen, die erstmals ertragswirksam wurden. Im Zusammenhang mit der Pandemie musste das Unternehmen mit CHF 0.5 Millionen im Vergleich zur Vorjahresperiode nur noch wenige Mietzinserlasse aussprechen. Die kumulierte Leerstandsquote von 1.5 Prozent trug wesentlich zur ansprechenden Nettorendite von 4.2 Prozent bei. Allreal hat im ersten Halbjahr 2021 die Aktivitäten um frühzeitige Vertragsverlängerungen mit mehreren Grosskunden intensiviert. Das Unternehmen ist zuversichtlich, dass einige der im Jahr 2023 auslaufenden Mietverträge vorzeitig erneuert werden. Die Bewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer Nettoaufwertung um CHF 41.8 Millionen und einem Portfoliowert per Bilanzstichtag von CHF 4.58 Milliarden.

Generalunternehmung mit hohem Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften

Der Erfolg aus Generalunternehmung erhöhte sich um 52.4 Prozent auf CHF 37.5 Millionen. Allreal profitierte vom hohen Preisniveau am Transaktionsmarkt und erzielte mit der Veräusserung von zwei Grundstücken hohe Verkaufserfolge. In der Sparte Realisation verzeichnete Allreal im ersten Halbjahr 2021 derweil einen anspruchsvollen Geschäftsverlauf. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich mit Ineffizienzen im Bauprozess und in der Folge mit steigendem Mehraufwand bemerkbar. Der verstärkte Preis- und Margendruck bedingt eine noch intensivere Beobachtung des Marktgeschehens sowie die laufende Überprüfung des Dienstleistungsangebots.

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

Im ersten Halbjahr 2021 wurde an der Weiterentwicklung einer klaren und messbaren Nachhaltigkeitsstrategie gearbeitet. Die Vision ist klar: Bis spätestens im Jahr 2050 erreicht das Portfolio der Renditeliegenschaften die volle CO₂-Neutralität und bis im Jahr 2030 wird der Anteil fossiler Brennstoffe beim Energieverbrauch halbiert. Dazu beitragen werden unter anderem die aktive Steuerung des Mieterverhaltens, der breit angelegte Ausbau von Photovoltaikanlagen und von Parkplätzen für die Elektromobilität sowie der konsequente Einsatz von wiederverwertbaren Materialien. Anlässlich eines Investorentags im November 2021 wird Allreal auch über die ESG-Strategie informieren.

Ausblick für das Gesamtjahr 2021 erhöht

Das Unternehmen ist weiterhin sehr solide finanziert. Dies erlaubt es Allreal, auch kurzfristig die Opportunitäten im Immobilienmarkt wahrzunehmen. Die Eigenkapitalquote lag per Stichtag bei 48.1 Prozent, das Net Gearing bei 90.8 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 15.1.

Für das Gesamtjahr 2021 rechnet Allreal neu mit einem operativen Unternehmensergebnis, das über CHF 130 Millionen liegen dürfte.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren grossen Einsatz in dieser anspruchsvollen Zeit und den Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung.

Bericht zum ersten Halbjahr 2021

Geschäftsfeld Immobilien steigert den Gewinn deutlich

Im ersten Halbjahr 2021 hat das Geschäftsfeld Immobilien erneut ein solides Resultat erzielt. Die Mieterträge erhöhten sich um 1.7 Prozent auf CHF 101.8 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 100.1 Mio.).

Zur positiven Entwicklung trugen verschiedene Portfoliozugänge bei, die erstmals Mieterträge generierten. In Wetzikon ZH erwarb Allreal im zweiten Halbjahr 2020 ein Bürogebäude mit einem jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 2.9 Millionen. Auf einem Teilgrundstück des Escher-Wyss-Areals in Zürich-West entwickelte und realisierte Allreal einen Ersatzneubau an der Hardstrasse 299/301. Diese Geschäftsliegenschaft weist einen jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 2.3 Millionen auf und ist seit dem zweiten Quartal 2021 ertragswirksam. Zudem wurden Ende Januar 2021 alle neuen Wohnungen auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl in die Vermietung überführt. Das Grünhof-Areal generiert in Zukunft jährliche Soll-Mieterträge in der Höhe von CHF 5.4 Millionen.

Aus dem Portfolio der Renditeliegenschaften umklassiert wurde per 1. April 2021 die Liegenschaft Bellerivestrasse 36 in Zürich Riesbach. Das Bürogebäude wird in den nächsten zwei Jahren totalsaniert und hat im ersten Quartal 2021 noch Mieterträge von CHF 1.5 Millionen abgeliefert (1. Halbjahr 2020: CHF 2.8 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2021 wurden zudem Mietzinserlasse im Zusammenhang mit der Pandemie in der Höhe von rund CHF 0.5 Millionen ausgesprochen (1. Halbjahr 2020: CHF 1.4 Mio.).

Die kumulierte Leerstandsquote notierte bei 1.5 Prozent und verharrte damit im Branchenvergleich auf einem aussergewöhnlich tiefen Niveau. Im Segment Wohnen reduzierten sich die Leerstände sogar noch weiter, während bei den Geschäftsflächen erwartungsgemäss ein leichter Anstieg zu verzeichnen war.

Mit mehreren Grosskunden führt Allreal weitfortgeschrittene Gespräche über frühzeitige Vertragsverlängerungen, die in den nächsten Monaten abgeschlossen werden sollen. Dies würde dazu führen, dass die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge auf 5.7 Jahre ansteigt (30.06.2021: 4.9 Jahre).

Für das Gesamtjahr 2021 geht Allreal nur von einem ganz leichten Anstieg der kumulierten Leerstandsquote aus, basierend auf der hohen Qualität in der Bewirtschaftung und der Tatsache, dass im laufenden Jahr keine grösseren Mietverträge mehr zur Erneuerung anstehen.

Der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften sank im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 10.0 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 13.2 Mio.). Verschiedene Sanierungsprojekte kommen erst im zweiten Halbjahr 2021 zur Ausführung. Entsprechend bildete sich die Liegenschaftenaufwandsquote temporär auf 9.9 Prozent zurück (1. Halbjahr 2020: 13.2%).

Aufgrund des tieferen Liegenschaftenaufwands und der leicht höheren Mieterträge resultierte eine Nettorendite der Renditeliegenschaften von ansprechenden 4.2 Prozent (1. Halbjahr 2020: 4.1%).

Die Bauarbeiten für die umfassende Modernisierung des Geschäftshauses an der Bellerivestrasse 36 in Zürich Riesbach sind Ende Juli 2021 gestartet. Der Umbau der Liegenschaft erfolgt nach den Plänen des dänischen Architekturbüros C.F. Møller und wird mit dem angestrebten LEED-Platinum-Zertifikat hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Nach rund zweijähriger Bauzeit wird das Bürohaus einen neuen Referenzpunkt am Zürcher Seeufer bilden und jährliche Soll-Mieterträge von CHF 6.8 Millionen erzielen.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2021 erstellte Bewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 41.8 Millionen. Davon entfielen CHF 48.1 Millionen auf Wohnliegenschaften, CHF –12.7 Millionen auf Geschäftliegenschaften und CHF 6.4 Millionen auf die Anlageliegenschaft im Bau.

Am Stichtag belief sich der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften auf CHF 4.58 Milliarden (31.12.2020: CHF 4.53 Mia.). Der Marktwert der Wohnliegenschaften betrug CHF 1.25 Milliarden und jener der Geschäftliegenschaften CHF 3.21 Milliarden. Der Marktwert der Anlageliegenschaften im Bau lag bei CHF 122.9 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2021 erwirtschaftete das Geschäftsfeld Immobilien ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 66.1 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 58.6 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 81.9 Prozent.

Gutes Resultat der Generalunternehmung dank Verkaufsgewinnen

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung bündelt Allreal die Entwicklungs- und Realisationskompetenzen der Gruppe. Das Geschäftsfeld plant und baut Eigenprojekte, kauft und verkauft Entwicklungliegenschaften und erbringt Leistungen im Bereich Entwicklung und Realisation auch für Dritte. In der Berichtsperiode ergab sich für das Geschäftsfeld ein Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 37.5 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 24.6 Mio.).

Das Resultat ist massgeblich von Erfolgen aus dem Verkauf von Entwicklungliegenschaften geprägt. In der Sparte Realisation verzeichnete Allreal indes einen herausfordernden Geschäftsverlauf. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich durch Ineffizienzen im Bauablauf bemerkbar. Bestellte Arbeitsleistungen wurden teilweise kurzfristig nicht erbracht, was zu einem erhöhten Flexibilitätsbedarf in den Bauabläufen führte. Dennoch gelang es alle Projekte, die in der Berichtsperiode zur Übergabe terminiert waren, zeitgerecht und vor allem ohne qualitative Einbussen abzuschliessen. Die am Markt teilweise beobachteten Materialkostensteigerungen hatten auf die laufenden Projekte keinen wesentlichen Einfluss, da Lieferzeiten und Preise in der Regel vorab fixiert sind.

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung fiel auch wegen dieser Einflüsse im ersten Halbjahr 2021 mit CHF 15.2 Millionen tiefer aus als in der Vergleichsperiode (1. Halbjahr 2020: CHF 18.8 Mio.). Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge lag zwar mit 11.4 Prozent weiterhin auf einem respektablen Niveau, aber doch unter den Erwartungen der Unternehmung (1. Halbjahr 2020: 13.8%).

In der Berichtsperiode hat Allreal zwei Grundstücke aus den Entwicklungsreserven veräussert. In Dielsdorf ZH verkaufte das Unternehmen das Grundstück Neuwisen mit einer Fläche von 46 419 Quadratmetern zu einem hohen Preis, und in Rümlang ZH trennte sich Allreal ebenfalls gewinnbringend von einem Teilstück der Entwicklungsreserve Bäuler. Zusammen mit den Verkäufen von Wohneigentum aus den Projekten Florenstrasse in Winterthur ZH und Alter Züriweg in Zufikon AG resultierte ein ansehnlicher Erfolg aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften von CHF 18.4 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 1.6 Mio.).

In der Sparte Entwicklung startete Allreal ein neues Projekt an der Renggerstrasse in Zürich Wollishofen. Die Geschäftsliegenschaft ist seit 1999 im Eigentum des Unternehmens und Teil der Renditeliegenschaften. Auf dem 1389 Quadratmeter grossen Grundstück soll neu eine Wohnliegenschaft mit 21 Einheiten erstellt werden, die nach Fertigstellung im Portfolio von Allreal verbleibt. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 12 Millionen. Der Baustart ist im Herbst 2022 vorgesehen, der Bezug im Sommer 2024.

In der Sparte Realisation verlaufen die grossen Drittprojekte insgesamt planmässig. So hat Allreal im Auftrag von Helvetia Versicherungen 13 fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit 180 Mietwohnungen sowie einer Tiefgarage am Bellarairain in Zürich Wollishofen im ersten Quartal 2021 erfolgreich abgeschlossen. An der Badenerstrasse 170/172 in Zürich Wiedikon, wo Allreal im Auftrag von Swiss Life eine Totalsanierung und Erweiterung eines Bürokomplexes umsetzte, wurde der Auftrag ebenfalls termingetreu an den Kunden übergeben.

An der Hohlstrasse in Zürich Altstetten schreiten die Arbeiten beim Projekt Letzi Turm gut voran. Allreal realisiert als Totalunternehmer für die SBB zwei 70 Meter hohe Wohnhochhäuser mit insgesamt 178 Mietwohnungen. Das Auftragsvolumen liegt bei rund CHF 70 Millionen. Fertigstellung und Übergabe an den Kunden sind für das zweite Halbjahr 2022 vorgesehen.

In Adliswil ZH entwickelt und realisiert das Unternehmen für einen privaten Investor eine Wohn- und Geschäftsüberbauung im Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos. Auf den sechs Baufeldern entsteht eine Wohn- und Geschäftssiedlung mit insgesamt 325 Wohnungen und rund 9000 Quadratmetern Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Das Bauvolumen beläuft sich auf mehr als CHF 170 Millionen. Die Fertigstellung der ersten vier Baufelder ist zwischen Sommer 2022 und Sommer 2023 geplant.

Das abgewickelte Projektvolumen der Sparte Realisation lag in der Berichtsperiode bei CHF 160.5 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 178.6 Mio.). Davon entfielen CHF 133.1 Millionen oder 82.9 Prozent auf Drittprojekte und CHF 27.4 Millionen oder 17.1 Prozent auf Eigenprojekte.

Der Auftragseingang entwickelte sich im ersten Halbjahr 2021 sehr zurückhaltend, da deutlich spürbar weniger Submissionen am Markt ausgeschrieben waren. Am Stichtag lag der gesicherte Arbeitsvorrat bei rund CHF 638 Millionen und deckt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 21 Monate ab.

Mit CHF 20.0 Millionen lag der Betriebsaufwand des Geschäftsfelds Generalunternehmung im ersten Halbjahr 2021 rund 12.7 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2020: CHF 22.9 Mio.).

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte in der Berichtsperiode ein Unternehmensergebnis von CHF 14.6 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 4.8 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 18.1 Prozent.

Langfristige und stabile Finanzierung

Per Stichtag erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um CHF 24.6 Millionen auf CHF 2.20 Milliarden (31.12.2020: CHF 2.18 Mia.). Davon entfielen 49.8 Prozent auf Obligationenanleihen, 25.8 Prozent auf Festhypotheken und 24.4 Prozent auf feste Vorschüsse.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag am 30. Juni 2021 bei 0.66 Prozent und damit fünf Basispunkte unter dem Vergleichswert per 31. Dezember 2020. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug 44 Monate.

Mit einer Mitte Juli 2021 liberierten festverzinslichen 0.6%-Obligationenanleihe über CHF 170 Millionen und einer Laufzeit von neun Jahren belaufen sich die kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten nach dem Bilanzstichtag wieder auf über CHF 430 Millionen. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung erhöhte sich dadurch auf 52 Monate.

Die Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2021 bei 48.1 Prozent, das Net Gearing bei 90.8 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 15.1 (31.12.2020: 48.4% / 88.6% / 11.0).

Ausblick auf das Gesamtjahr 2021

Aufgrund des überzeugenden Halbjahresabschlusses ist Allreal zuversichtlich, dass für das Gesamtjahr ein sehr gutes Resultat absehbar ist.

Im Geschäftsfeld Immobilien zahlt sich die in den letzten Jahren intensivierete Kundenähe aus und ermöglicht ergebnisorientierte Gespräche, um die Bedürfnisse der Mieter zu verstehen und flexible Lösungen anzubieten. Dank der eigenen Generalunternehmung können Büro- und Gewerbeflächen rasch auf die neuen Anforderungen ausgerichtet werden. Es stehen zudem in nächster Zeit keine grösseren Fälligkeiten bei den Geschäftsmietverträgen an, weshalb die Leerstandsquote auf Jahressicht auf sehr tiefem Niveau bleiben wird. Die Ertragslage bleibt auch unter Einbezug des leicht volatileren Liegenschaftenaufwands berechenbar. Ein operatives Unternehmensergebnis im Geschäftsfeld Immobilien über Vorjahr ist deshalb wahrscheinlich.

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung setzt sich der Preis- und Margendruck fort und bedingt eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens sowie die laufende Überprüfung des Dienstleistungsangebots. Dank des gesicherten Arbeitsvorrats, der Fokussierung auf Projekte mit kalkulierbaren Risiken und intakten Gewinnaussichten sowie den bereits realisierten Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften ist aber ebenfalls mit einem verbesserten operativen Unternehmensergebnis gegenüber der Vorjahresperiode zu rechnen.

Mit der grossen Finanzkraft verfügt das Unternehmen über die Handlungsfreiheit, um auch grössere Investitionen in Immobilien zeitnah zu tätigen.

Für das Gesamtjahr 2021 rechnet Allreal neu mit einem operativen Unternehmensergebnis, das über CHF 130 Millionen liegen dürfte.

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	101.8	100.1
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	3	133.1	135.7
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	3	75.5	12.1
Diverse Erträge	3	0.7	0.9
Betrieblicher Ertrag		311.1	248.8
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	4	-10.0	-13.2
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	3	-117.9	-116.9
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	3	-57.1	-10.5
Direkter betrieblicher Aufwand		-185.0	-140.6
Personalaufwand		-18.3	-20.0
Übriger Betriebsaufwand		-3.7	-5.3
Betriebsaufwand		-22.0	-25.3
Aktivierete Eigenleistungen		3.2	3.3
Höherbewertung Renditeliegenschaften		68.1	23.1
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-32.7	-12.9
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		6.4	17.5
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5	41.8	27.7
EBITDA		149.1	113.9
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.6	-0.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		-0.1	0.0
Betriebsergebnis (EBIT)		148.4	113.8
Finanzertrag		0.7	1.2
Finanzaufwand	6	-7.8	-9.1
Unternehmensergebnis vor Steuern		141.3	105.9
Steueraufwand		-30.0	-19.5
Unternehmensergebnis		111.3	86.4
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		7.03	5.43
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		7.03	5.43

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkung	30.06.2021	31.12.2020 geprüft
Renditeliegenschaften	8	4 457.3	4 428.5
Anlageliegenschaften im Bau	8	122.9	96.8
Übrige Sachanlagen		9.8	10.4
Finanzanlagen		104.2	108.2
Immaterielle Vermögenswerte		0.3	0.2
Latente Steuerguthaben		13.7	15.0
Anlagevermögen		4 708.2	4 659.1
Entwicklungsliegenschaften	9	184.2	223.7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		59.5	62.4
Steuerforderungen		6.3	0.0
Übrige Forderungen		3.4	2.5
Liquide Mittel		26.2	40.5
Umlaufvermögen		279.6	329.1
Aktiven		4 987.8	4 988.2
Aktienkapital	10	15.9	15.9
Kapitalreserven		524.5	575.9
Eigene Aktien		- 25.5	- 6.7
Gewinnreserven		1 883.9	1 827.8
Konzerneigenkapital		2 398.8	2 412.9
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	11	1 505.1	1 587.6
Rückstellungen für latente Steuern		311.8	295.3
Rückstellungen		1.3	1.4
Langfristiges Fremdkapital		1 818.2	1 884.3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		48.5	68.9
Steuerverbindlichkeiten		0.0	0.6
Übrige Verbindlichkeiten		21.5	23.5
Rückstellungen		2.3	6.6
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	11	698.5	591.4
Kurzfristiges Fremdkapital		770.8	691.0
Fremdkapital		2 589.0	2 575.3
Passiven		4 987.8	4 988.2

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Gewinnreserven					Total
	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Neubewertungsreserven	Übrige Gewinnreserven	
Stand 31. Dezember 2019	15.9	628.0	-7.1	359.7	1 356.1	2 352.6
Unternehmensergebnis					86.4	86.4
Verkauf eigene Aktien			0.2		0.0	0.2
Auszahlung an Aktionäre		-51.7			-55.6	-107.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.2			0.2
Umklassierung				23.4	-23.4	0.0
Stand 30. Juni 2020	15.9	576.3	-6.7	383.1	1 363.5	2 332.1
Unternehmensergebnis					80.8	80.8
Kauf eigene Aktien			0.0			0.0
Verkauf eigene Aktien			0.0		0.1	0.1
Aktienbasierte Vergütungen			0.0			0.0
Umklassierung		-0.4		19.1	-18.7	0.0
Stand 31. Dezember 2020	15.9	575.9	-6.7	402.2	1 425.6	2 412.9
Unternehmensergebnis					111.3	111.3
Kauf eigene Aktien			-19.1			-19.1
Verkauf eigene Aktien			0.1		0.1	0.2
Auszahlung an Aktionäre		-51.4			-55.3	-106.7
Aktienbasierte Vergütungen			0.2			0.2
Umklassierung				32.2	-32.2	0.0
Stand 30. Juni 2021	15.9	524.5	-25.5	434.4	1 449.5	2 398.8

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Unternehmensergebnis vor Steuern		141.3	105.9
Nettofinanzaufwand		7.1	7.8
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5	-41.8	-27.7
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.6	0.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.1	0.0
Aktiviert Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-2.1	-0.7
Aktienbasierte Vergütungen		0.2	0.2
Übrige Positionen		0.8	1.3
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		41.6	-17.0
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.9	0.9
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		-0.9	-2.8
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		-4.4	3.2
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-20.4	0.8
Zunahme / (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten		-2.0	6.3
Bezahlte Finanzkosten		-10.1	-10.5
Erhaltene Finanzerlöse		0.7	0.7
Bezahlte Steuern		-19.5	-0.3
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		94.1	68.2
Investitionen Renditeliegenschaften	8	-11.6	-4.8
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	8	-0.9	-17.4
Investitionen übrige Sachanlagen		0.0	-4.9
Investitionen immaterielle Vermögenswerte		-0.2	-0.1
Investitionen Finanzanlagen		-0.3	-0.6
Devestitionen Finanzanlagen		5.7	5.0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-7.3	-22.8
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		220.0	177.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-75.5	-96.3
Rückzahlung Obligationenanleihen		-119.9	0.0
Kauf eigene Aktien		-19.1	0.0
Verkauf eigene Aktien		0.1	0.2
Auszahlung an Aktionäre		-106.7	-107.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-101.1	-26.4
Veränderung liquide Mittel		-14.3	19.0
Liquide Mittel am 1. Januar		40.5	37.3
Liquide Mittel am 30. Juni		26.2	56.3

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2021

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	101.8	209.3	311.1	0.0	311.1
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-4.3	4.6	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-10.0	-175.0	-185.0	0.0	-185.0
Betriebsaufwand	-1.4	-20.0	-21.4	-0.6	-22.0
Aktiviert Eigenleistungen	0.0	3.2	3.2	0.0	3.2
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	41.8	0.0	41.8	0.0	41.8
EBITDA	127.9	22.1	150.0	-0.9	149.1
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.7	-0.7	0.0	-0.7
Betriebsergebnis (EBIT)	127.9	21.4	149.3	-0.9	148.4
Finanzertrag	0.7	0.0	0.7	0.0	0.7
Finanzaufwand	-7.4	-0.4	-7.8	0.0	-7.8
Steueraufwand	-22.9	-6.4	-29.3	-0.7	-30.0
Unternehmensergebnis	98.3	14.6	112.9	-1.6	111.3
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	86.1	22.1	108.2	-0.9	107.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	86.1	21.4	107.5	-0.9	106.6
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	66.1	14.6	80.7	-1.6	79.1
Operative Marge in Prozent ¹	93.8	57.1	83.1	0.0	82.4
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	101.8	0.0	101.8	0.0	101.8
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	133.1	133.1	0.0	133.1
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	27.4	27.4	0.0	27.4
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	101.8	160.5	262.3	0.0	262.3
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-13.9	-13.9	0.0	-13.9
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	101.8	146.6	248.4	0.0	248.4
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	62.0	62.0	0.0	62.0
Diverse Erträge	0.0	0.7	0.7	0.0	0.7
Betrieblicher Ertrag	101.8	209.3	311.1	0.0	311.1
Bilanz per 30.06.2021					
Anlagevermögen	4 697.4	9.9	4 707.3	0.9	4 708.2
Umlaufvermögen	22.3	255.3	277.6	2.0	279.6
Total Aktiven	4 719.7	265.2	4 984.9	2.9	4 987.8
Rückstellungen	0.0	3.6	3.6	0.0	3.6
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	20.0	49.6	69.6	0.4	70.0
Finanzverbindlichkeiten	2 097.4	106.2	2 203.6	0.0	2 203.6
Steuerverbindlichkeiten	311.6	0.2	311.8	0.0	311.8
Total Fremdkapital	2 429.0	159.6	2 588.6	0.4	2 589.0
Total zugeordnetes Eigenkapital²	2 290.7	105.6	2 396.3	2.5	2 398.8
Investitionen in Anlagevermögen	12.5	0.2	12.7	0.0	12.7

1 EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldo gröse 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 2020

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	100.1	148.7	248.8	0.0	248.8
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-4.1	4.4	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-13.2	-127.4	-140.6	0.0	-140.6
Betriebsaufwand	-1.7	-22.9	-24.6	0.7	-25.3
Aktiviert Eigenleistungen	0.0	3.3	3.3	0.0	3.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	27.7	0.0	27.7	0.0	27.7
EBITDA	108.8	6.1	114.9	-1.0	113.9
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.1	-0.1	0.0	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)	108.8	6.0	114.8	-1.0	113.8
Finanzertrag	1.2	0.0	1.2	0.0	1.2
Finanzaufwand	-8.8	-0.3	-9.1	0.0	-9.1
Steueraufwand	-19.2	-0.9	-20.1	0.6	-19.5
Unternehmensergebnis	82.0	4.8	86.8	-0.4	86.4
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	81.1	6.1	87.2	-1.0	86.2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	81.1	6.0	87.1	-1.0	86.1
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	58.6	4.8	63.4	-0.4	63.0
Operative Marge in Prozent ¹	93.3	24.4	78.1	0.0	77.2
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	100.1	0.0	100.1	0.0	100.1
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	135.7	135.7	0.0	135.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	42.9	42.9	0.0	42.9
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	100.1	178.6	278.7	0.0	278.7
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-31.6	-31.6	0.0	-31.6
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	100.1	147.0	247.1	0.0	247.1
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	0.8	0.8	0.0	0.8
Diverse Erträge	0.0	0.9	0.9	0.0	0.9
Betrieblicher Ertrag	100.1	148.7	248.8	0.0	248.8
Bilanz per 31.12.2020					
Anlagevermögen	4 647.6	10.5	4 658.1	1.0	4 659.1
Umlaufvermögen	20.7	306.9	327.6	1.5	329.1
Total Aktiven	4 668.3	317.4	4 985.7	2.5	4 988.2
Rückstellungen	0.0	8.0	8.0	0.0	8.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	20.0	72.4	92.4	0.0	92.4
Finanzverbindlichkeiten	2 070.3	108.7	2 179.0	0.0	2 179.0
Steuerverbindlichkeiten	294.0	1.4	295.4	0.5	295.9
Total Fremdkapital	2 384.3	190.5	2 574.8	0.5	2 575.3
Total zugeordnetes Eigenkapital²	2 284.0	126.9	2 410.9	2.0	2 412.9
Investitionen in Anlagevermögen	22.2	5.0	27.2	0.0	27.2

1 EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldo gröse 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 2021 wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» 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 2020. Per 1. Januar 2021 sind keine neuen FER-Standards in Kraft getreten.

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 2021 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2021 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 18. August 2021 genehmigt.

1.2 Konsolidierungskreis

Im ersten Halbjahr 2021 hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

1.3 Bewertungsunsicherheiten

Anlageliegenschaften

Aufgrund des Coronavirus (COVID-19) besteht in Bezug auf die Marktwertermittlung der Anlageliegenschaften erhöhte Unsicherheit. Dies führte zu folgendem Hinweis (Discloser) des externen Liegenschaftenschätzers JLL:

«Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur «Globalen Pandemie» erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Immobilienmärkte sind durch geringere Transaktionsaktivitäten und zum Teil durch geringere Liquidität geprägt. Für den Schweizer Immobilienmarkt sind wir jedoch der Ansicht, dass zum Zeitpunkt der Bewertung eine ausreichende Menge an relevanten Marktinformationen vorhanden ist, auf die sich die Marktwertbeurteilung des Portfolios stützen lässt.

Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die COVID-19 auf den Immobilienmarkt haben könnte, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, empfehlen wir eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertungen.»

2. Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	20.8	18.3
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	81.0	81.8
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	101.8	100.1

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2021 gesamthaft 1.5% des Soll-Mietertrags (1. Halbjahr 2020: 1.5%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 1.1% und auf die Geschäftsliegenschaften mit 1.6% (1. Halbjahr 2020: 2.1% und 1.3%).

Die Liegenschaft Bellerivestrasse 36, Zürich Riesbach, wird seit dem 1. April 2021 als Anlageliegenschaften im Bau bilanziert. Der Mietertrag bis zur Umklassierung betrug CHF 1.5 Mio. und ist den Geschäftsliegenschaften zugeordnet.

3. Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	133.1	135.7
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-117.9	-116.9
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	15.2	18.8
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	75.5	12.1
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-57.1	-10.5
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	18.4	1.6
Aktivierete Eigenleistungen	3.2	3.3
Diverse Erträge	0.7	0.9
Erfolg aus Generalunternehmung	37.5	24.6

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren von CHF 12.0 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 3.9 Mio. zusammen (1. Halbjahr 2020: CHF 10.4 Mio. und CHF 11.1 Mio.). Dem gegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF 0.7 Mio. (1. Halbjahr 2020: CHF 2.7 Mio.).

Der Ertrag aus Verkauf Entwicklung setzt sich aus den Veräusserungen der Entwicklungsreserven Neuweisen in Dielsdorf ZH (CHF 51.1 Mio.) und Bäuler in Rüm- lang ZH (CHF 3.9 Mio., Teilverkauf) sowie aus den erfassten Umsätzen bei den Wohneigentumsprojekten Florenstrasse in Winterthur ZH (CHF 2.2 Mio.) und Alter Züriweg in Zufikon AG (CHF 18.3 Mio.) zusammen. Daraus resultierten Verkaufsgewinne von CHF 18.4 Mio.

4. Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.9	-0.9
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	-2.3	-2.6
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-1.9	-2.4
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	-4.9	-7.3
Liegenschaftenaufwand	-10.0	-13.2

5. Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Höherbewertung Renditeliegenschaften	68.1	23.1
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	6.4	17.5
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-32.7	-12.9
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	41.8	27.7

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften ist auf eine Aufwertung der Wohnliegenschaften um CHF 48.1 Mio. und auf eine Aufwertung der Geschäftsliegenschaften um CHF 20.0 Mio. zurückzuführen (1. Halbjahr 2020: CHF 3.9 Mio. bzw. CHF 19.2 Mio.). Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften von CHF 32.7 Mio. entfällt wie im Vorjahreszeitraum ausschliesslich auf die Geschäftsliegenschaften (1. Halbjahr 2020: CHF 12.9 Mio.).

Die durchschnittlichen Diskontierungzinssätze betragen per 30. Juni 2021 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 3.75% (31.12.2020: 3.84%). Die durchschnittlichen Kapitalisierungzinssätze per 30. Juni 2021 betragen 3.26% (31.12.2020: 3.36%).

Als Liegenschaftenschätzer ist unverändert zum Vorjahr die Jones Lang LaSalle AG im Auftragsverhältnis tätig.

6. Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-4.0	-5.2
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-3.9	-4.0
Aktivierte Bauzinsen	0.1	0.1
Finanzaufwand	-7.8	-9.1

7. Unternehmensergebnis / Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Anzahl ausstehende Aktien am 1. Januar (000 Stück)	15 900	15 897
Veränderung Bestand eigene Aktien (000 Stück)	- 99	3
Anzahl ausstehende Aktien am Stichtag (000 Stück)	15 801	15 900
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in 000 Stück)	15 834	15 898
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	79.1	63.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	41.8	27.7
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-9.6	-4.3
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	111.3	86.4
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.03	5.43
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.00	3.96
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
- inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.03	5.43
- exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.99	3.96

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 15 833 846 auf 15 835 863 Aktien.

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Ausstehende Aktien (in 000 Stück) am Stichtag	15 801	15 900
Konzerneigenkapital am Stichtag (CHF Mio.)	2 398.8	2 412.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	151.80	151.75
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latenter Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 696.9	2 693.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	170.70	169.40

8. Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Wohnliegenschaften	1 248.1	1 029.3
Geschäftsliegenschaften	3 209.2	3 399.2
Renditeliegenschaften	4 457.3	4 428.5
Anlageliegenschaften im Bau	122.9	96.8
Anlageliegenschaften	4 580.2	4 525.3

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2021 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	Total Anlage- liegenschaften
Stand 01.01.2021	1 029.3	3 399.2	4 428.5	96.8	4 525.3
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Wertvermehrende Investitionen	3.9	7.7	11.6	0.9	12.5
Aktivierte Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	166.8	-185.5	-18.7	18.7	0.0
Marktwertanpassungen	48.1	-12.7	35.4	6.4	41.8
Mietzinsfreie Zeiten	0.0	0.5	0.5	0.0	0.5
Stand 30.06.2021	1 248.1	3 209.2	4 457.3	122.9	4 580.2
Davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	1 056.7	2 286.4	3 343.1	0.0	3 343.1
	84.7%	71.2%	75.0%	0.0%	73.0%

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen die Renditeliegenschaften Escher-Wyss-Areal, Zürich Aussersihl (CHF 4.7 Mio.), Grünhof-Areal, Zürich Aussersihl (CHF 3.9 Mio.), Hardstrasse 299/301, Zürich Aussersihl (CHF 1.3 Mio.), Belle-rivestrasse 36, Zürich Riesbach (CHF 1.2 Mio.), sowie vier weitere Liegenschaften (CHF 0.5 Mio.).

Die Umklassierung bei den Wohnliegenschaften betrifft das Grünhof-Areal, Zürich Aussersihl, das neu mehrheitlich Wohnnutzung beinhaltet (CHF 166.8 Mio.). Bis anhin wurde der Innenhof dieses Areals als Anlageliegenschaft im Bau (CHF 96.8 Mio.) und die Randbauten (CHF 70.0 Mio.) als Teil der Geschäftsliegenschaften ausgewiesen. Zudem wurde am 1. April 2021 die Liegenschaft Belle-rivestrasse 36, Zürich Riesbach, von den Geschäftsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften im Bau umklassiert (CHF 115.5 Mio., Bilanzwert per 31.12.2020).

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

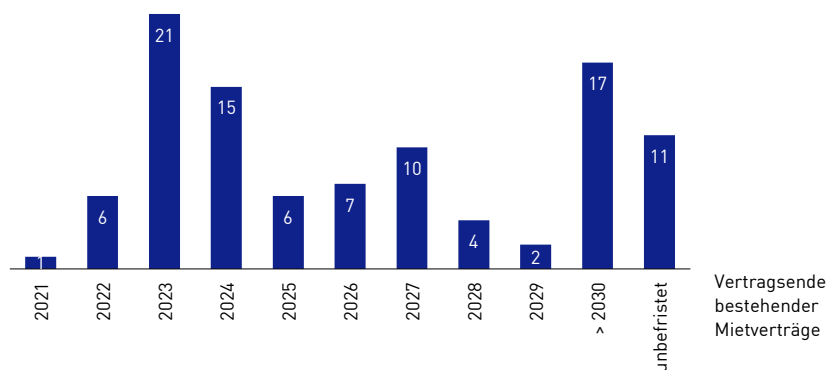
Vom Gesamtmietvertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen 41% auf die fünf grössten Mieter:

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Kanton Zürich	15%	15%
Generali Schweiz	7%	7%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	7%	7%
MAN Energy Solutions Schweiz AG	6%	6%
Schweizerische Eidgenossenschaft	6%	6%
Total	41%	41%

Bezogen auf den Gesamtmietvertrag aller Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) im ersten Halbjahr 2021, beträgt der Anteil der fünf grössten Mieter rund 34% (Kanton Zürich 12%, Generali Schweiz 6%, Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG 6%, MAN Energy Solutions Schweiz AG 5% und Schweizerische Eidgenossenschaft 5%).

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio. (gerundet)



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftsliegenschaften beträgt 4.9 Jahre (31.12.2020: 5.0 Jahre) und berücksichtigt den frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt durch den Mieter.

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2021

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Markt- wert CHF Mio. ¹	Geschätz- tes Investi- tions- volumen CHF Mio. ²	Soll-Mieter- träge Fertig- stellung p. a. CHF Mio.	Erwartete Fertigstellung
Zürich	Bellerivestrasse 36	2004/2021	10 494	nein	122.9	173.0	6.8	2023
Total Anlageliegenschaften im Bau					122.9	173.0	6.8	

1 gemäss Bewertung per 30.06.2021

2 Gebäude- und Landkosten

Bellerivestrasse 36, Zürich

Ab 1. April 2021 wird die bisher als Geschäftsliegenschaft bilanzierte Immobilie an der Bellerivestrasse 36, Zürich Riesbach, als Anlageliegenschaft im Bau ausgewiesen. Die Liegenschaft wird umfassend und nach hohen energetischen Anforderungen saniert. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2023 wieder im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 3.60% und 3.10% angewendet.

Die Anlageliegenschaft im Bau befindet sich zu 100% im Alleineigentum von Allreal.

9. Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertiggestellte Liegenschaften	Entwicklungs-liegenschaften
Stand 01.01.2021	179.7	44.0	0.0	223.7
Zukäufe	0.0	0.3	0.0	0.3
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	1.2	16.1	0.0	17.3
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	16.3	2.1	0.0	18.4
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge/Verrechnung Anzahlungen	-55.0	-20.5	0.0	-75.5
Umklassierungen	0.0	0.0	0.0	0.0
Stand 30.06.2021	142.2	42.0	0.0	184.2

Die Abgänge bei den Entwicklungsreserven betreffen Neuweisen in Dielsdorf ZH (CHF 51.1 Mio.) und Bäuler in Rümlang ZH (CHF 3.9 Mio., Teilverkauf).

Bei den angefangenen Bauten erfolgten die Abgänge aller Einheiten beim alten Züriweg in Zufikon AG von CHF 18.3 Mio. infolge Eigentumsübertragung und die Verrechnung von Anzahlungen von beurkundeten Einheiten von CHF 2.2 Mio. bei der Florenstrasse in Winterthur ZH.

Per 30. Juni 2021 setzte sich die Bilanzposition der Entwicklungsliegenschaften wie folgt zusammen:

Ort	Liegenschaften	Erwerb/Projektstart	Grundstücksfläche in m ²	Altlastenverdachtsflächenkataster	Buchwert CHF Mio. ²	Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertigstellung
Entwicklungsreserven								
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	34.6	72.5	in Planung	offen
Riehen	Inzlingerstrasse	2019	10 883	nein	18.7	52.6	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	10 583	ja	5.6	24.7	in Planung	offen
Zumikon	Am Strubenacher	2019	4 569	nein	12.8	33.8	in Planung	offen
Zürich	Badenerstrasse 501-505	2020	1 739	nein	31.5	61.1	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1 341	nein	7.1	15.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018/2019	3 001	nein	31.9	75.2	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					142.2	334.9		
Angefangene Bauten								
Winterthur	Florenstrasse	2016	11 582	nein	38.1	57.2	in Ausführung	2022
Bülach	Widstud	2021	56 945	ja	3.9	30.8	in Ausführung	2022
Total angefangene Bauten					42.0	88.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Total fertiggestellte Liegenschaften					0.0			
Total Entwicklungsliegenschaften					184.2	422.9		

1 Grundstücks- und Baukosten

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

Florenstrasse, Winterthur ZH

Neubau von acht Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 51 Eigentumswohnungen und 74 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 6232 Quadratmetern. Es wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und im Jahr 2022 fertiggestellt. Per 30. Juni 2021 waren alle 51 Wohneinheiten beurkundet und noch keine eigentumsübertragen.

Widstud, Bülach ZH

Neubau einer Jagdschiessanlage mit diversen Indoor- und Outdoorübungsanlagen. Der Grundstückserwerb erfolgte im ersten Halbjahr 2021 und das Projekt umfasst eine Nutzfläche von rund 6800 Quadratmetern und bleibt nach Fertigstellung ein Teil der Entwicklungsliegenschaften im Geschäftsfeld Generalunternehmung. Es wird durch die Generalunternehmung ausgeführt. Die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant, die Inbetriebnahme im Sommer 2023. Für den Betrieb der Anlage hat Allreal mit der Widstud-Betriebsgesellschaft AG einen langfristigen Mietvertrag über mindestens 30 Jahre abgeschlossen.

10. 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
2020			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	45 708	15 897 113
Kauf eigene Aktien		75	
Verkauf eigene Aktien		-1 346	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 392	
Bestand am 31. Dezember	15 942 821	43 045	15 899 776
2021			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	43 045	15 899 776
Kauf eigene Aktien		100 024	
Verkauf eigene Aktien		- 418	
Aktienbasierte Vergütungen		- 928	
Bestand am 30. Juni	15 942 821	141 723	15 801 098

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 180.05 (31.12.2020: CHF 155.45). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis zum 24. April 2022 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 1 000 000 durch Ausgabe von maximal 1 000 000 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 0.2 Mio. (200 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00) zwecks Ausgabe von Optionsrechten an die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung.

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 16. April 2021 beschloss eine Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie, was einem Gesamtbetrag von CHF 107.6 Mio. entspricht. Davon wurden CHF 3.25 pro Aktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 3.50 pro Aktie als Dividende ausbezahlt.

11. Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung zu Nominalwerten):

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2020					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	591.4	334.4	249.6	1 004.6	2 180.0
Total in %	27.1	15.3	11.5	46.1	100.0
Per 30.06.2021					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	698.5	401.5	248.3	856.3	2 204.6
Total in %	31.7	18.2	11.3	38.8	100.0

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

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich per Bilanzstichtag auf 44 Monate (31.12.2020: 49 Monate).

Per Bilanzstichtag sind die Obligationenanleihen und Festhypotheken wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	Effektivzins	Emissions-betrag	Nominal-betrag ¹	Buchwert per 30.06.2021	Fair Value per 30.06.2021	Buchwert per 31.12.2020	Fair Value per 31.12.2020
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	0.43%	200.0	192.6	192.1	191.3	192.0	193.6
0.7%-Obligationenanleihe 2020–22.09.2028	0.73%	175.0	175.0	174.6	178.5	174.6	180.7
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	0.86%	160.0	158.6	158.7	164.2	158.8	165.8
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	0.76%	150.0	148.3	148.2	152.8	148.2	152.8
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	1.32%	100.0	100.0	100.2	104.8	100.2	105.5
0.625%-Obligationenanleihe 2016–10.05.2024	0.68%	150.0	149.6	149.4	152.4	149.3	152.3
0.5%-Obligationenanleihe 2018–19.04.2023	0.55%	125.0	124.1	124.0	125.9	123.9	125.8
0.75%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2021	0.67%	120.0	119.9	–	–	119.9	120.3
–0.35%-Privatplatzierung 2020–15.01.2022	–0.35%	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
Festhypotheken			569.3	567.8	573.9	569.3	578.6

¹ Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.1 Mio. für die Amortisation von Emissionskosten der Anleihen aufgewendet (1. Halbjahr 2020: CHF 0.1 Mio.).

Per 30. Juni 2021 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 538.5 Mio. und Festhypotheken von CHF 567.8 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken, Versicherungen oder Pensionskassen aufgenommen wurden. Es bestehen sofort abrufbare Kreditlimiten in der Höhe von CHF 267.8 Mio.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 beträgt 0.66% (31.12.2020: 0.71%).

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

12. 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 318.4 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2020: CHF 298.6 Mio.).

Per 30. Juni 2021 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2021 und dem 18. August 2021 (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 2021

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbsjahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie
Stadt Zürich								
Zürich	Grünhof-Areal ³	AE	2002	1925	2019/2020 TR			
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE ⁴	2004	2014	2019-2021 GR	7 870	ja	nein
Zürich	Heerenwiesen 23-41	ME	2003	1996		2 651	nein	ja
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		11 616	nein	nein
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47-53	AE	1993	2013		903	nein	nein
Zürich	Schiffbaustrasse 7	AE	2010	2016		4 291	ja	ja
Zürich	Zollikerstrasse 185-187	AE	2008	1984	2017 TR	1 610	nein	ja
Total Stadt Zürich						30 386		
Übriger Kanton Zürich								
Adliswil	Moosstrasse 1-13 / Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja
Bülach	Hohfuristrasse 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	nein	ja
Fällanden	Unterdorfstrasse 2/4 / Hohenstieglenstrasse	AE	2003	2008	2019/2020 TR	23 691	nein	nein
Glattbrugg	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 ⁵	2002	1988		2 543	nein	nein
Volketswil	Sunnebühlstrasse 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 BL	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 VD	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						174 440		

1 AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum zu 100% im Eigentum von Allreal; StWE = Stockwerkeigentum

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags 2021

4 gemäss Bewertung per 30.06.2021 (nominelle Zinssätze)

5 Das Grünhof-Areal beinhaltet die Liegenschaft Ankerstrasse 23-27, Badenerstrasse 119-131, Feldgüetliweg 2, Grüngasse 31, Köchlistrasse 20 und wird infolge mehrheitlicher Wohnnutzung erstmals als Teil der Wohnliegenschaften bilanziert

6 Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

Allreal Halbjahresbericht 2021

Lagebericht

Finanzbericht

Ergänzende Informationen

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-Mietertrag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in % ⁴
11'555	2	39	53	36	3	133	2 662	5.4	3.7	3.40/2.90
6'087	-	17	27	6	1	51	0	2.6	0.5	3.05/2.55
7'782	8	12	25	29	6	80	2 836	2.4	1.1	3.15/2.65
2'747	4	36	-	-	0	40	212	0.9	0.9	2.95/2.45
4'640	-	0	14	21	5	40	0	1.5	0.0	2.95/2.45
2'333	-	3	16	3	1	23	1 002	1.3	1.9	3.05/2.55
1'637	2	2	4	4	2	14	165	0.6	1.6	2.95/2.45
36'781	16	109	139	99	18	381	6 877	14.7	1.7	
13 299	-	27	62	38	10	137	350	3.7	0.4	3.15/2.65
3 850	-	9	16	18	6	49	50	1.0	1.4	3.35/2.85
7 253	-	14	25	31	6	76	0	2.0	8.2	3.35/2.85
14 903	-	20	41	56	22	139	2 392	4.1	1.9	3.35/2.85
14 654	18	30	71	41	0	160	659	3.1	1.3	3.25/2.75
2 090	-	4	-	10	4	18	200	0.5	1.0	3.25/2.75
2 479	-	17	17	-	0	34	9	0.5	2.1	3.25/2.75
5 100	-	18	24	12	0	54	286	1.1	1.5	3.05/2.55
3 332	-	0	24	16	0	40	354	0.8	1.5	3.15/2.65
12 236	-	0	48	60	40	148	110	2.4	0.3	3.35/2.85
13 856	1	18	75	22	2	118	1 208	3.9	1.4	3.25/2.75
93 052	19	157	403	304	90	973	5 618	23.1	1.8	
4 015	-	7	20	20	0	47	490	1.0	2.5	3.55/3.05
5 954	28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	1.1	3.05/2.55
3 022	5	19	11	8	0	43	47	0.9	5.0	3.25/2.75
4 981	1	21	29	9	5	65	0	1.6	1.2	3.25/2.75
17 972	34	71	88	61	5	259	1 577	5.1	2.1	
147 805	69	337	630	464	113	1 613	14 072	42.8	1.1	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2021

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen 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	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	Hardstrasse 299/301	AE	2002	2020		1 988
Zürich	Escher-Wyss-Areal ⁵	AE	2002	1945/2010	2019 TR	38 362
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						136 196

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

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags 2021

4 gemäss Bewertung per 30.06.2021 (nominelle Zinssätze)

5 Das Escher-Wyss-Areal umfasst die Gebäude Hardstrasse 303/305/315/319 sowie Technoparkstrasse 7/9/11

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzung in %	Soll- Mieterttrag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	5.6	0.0	3.75/3.25
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.5	0.0	3.55/3.05
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	6.8	0.3	3.55/3.05
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	0.3	3.65/3.15
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	1.9	1.5	3.55/3.05
nein	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	20.9	0.1	3.85/3.45
nein	nein	5 960	88.0	5.2	0.0	6.8	2.3	0.0	3.45/2.95
ja	nein	50 432	32.3	0.0	0.0	67.7	9.7	0.0	4.86/4.36
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.3	0.0	3.95/3.45
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.1	0.3	3.85/3.35
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.0	4.15/3.65
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	3.55/3.05
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	3.5	3.05/2.55
ja	ja	13 141	81.5	5.7	0.0	12.8	4.8	0.0	3.45/2.95
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.1	0.0	3.85/3.35
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.8	0.3	3.35/2.85
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.2	0.0	3.95/3.45
nein	nein	10 703	56.9	3.4	29.8	9.9	4.2	0.3	3.45/2.95
		298 110	69.4	5.1	8.1	17.4	82.7	0.2	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2021

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Übriger Kanton Zürich						
Adliswil	Soodmattenstrasse 2/4/6/8/10 ³	AE	2017	1989/90	2016 TR	24 834
Dübendorf	Sonnentalstrasse 8	AE	2015	1974	2006 TR	16 621
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 ⁷	AE	2002	2014		16 875
Wetzikon	Binzstrasse 32	AE	2020	2009		10 368
Winterthur	Schützenstrasse 2 / Zürcherstrasse 12+14 ⁸	AE	2002	1928/53/86		18 386
Total Übriger Kanton Zürich						131 050
Übrige Regionen						
Baar ZG	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 GE	Route François-Peyrot 10-14	AE	2011	2004		8 442
Nyon VD	Avenue Perdtemps 23	AE	2017	2006		6 451
Petit-Lancy GE	Chemin des Olliquettes 4 / Chemin du Gué 99	AE	2008	2010		1 417
Total Übrige Regionen						51 234
Total Geschäftsliegenschaften						318 480

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

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags 2021

4 gemäss Bewertung per 30.06.2021 (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 Nutzung in %	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	38 933	77.5	5.6	1.6	15.3	8.1	0.0	3.95/3.45
nein	nein	26 006	25.9	1.5	0.5	72.1	2.5	0.0	4.85/4.35
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.0	8.4	4.35/3.85
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	3.8	0.8	4.35/3.85
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	3.9	0.0	4.37/3.87
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.1	7.2	4.35/3.85
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	4.95/4.45
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	1.4	12.5	5.15/4.65
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.0	0.2	4.30/3.80
nein	ja	25 525	77.7	16.2	0.0	6.1	9.4	0.0	4.25/3.75
ja	nein	16 235	52.1	0.0	0.0	47.9	2.9	0.0	3.80/3.30
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.3	4.9	4.32/3.82
		235 262	71.7	6.2	0.3	21.8	54.3	1.4	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.2	10.2	4.55/4.05
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.3	4.25/3.75
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	0.2	4.25/3.75
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.2	1.3	4.05/3.55
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.2	13.2	3.85/3.35
nein	nein	22 540	85.7	1.8	0.0	12.5	9.5	0	4.15/3.65
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	2.8	19.2	4.25/3.75
nein	nein	15 172	77.6	10.1	0.0	12.3	4.6	0.0	4.00/3.50
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.2	15.3	4.05/3.55
		90 157	75.8	8.0	1.9	14.3	29.5	6.2	
		623 539	70.4	6.1	5.1	18.4	166.4	1.6	

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Unternehmensergebnis gemäss Konzernergebnisrechnung	111.3	86.4
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-41.8	-27.7
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-	-
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-18.4	-1.6
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	6.5	0.4
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	-	-
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	9.6	4.3
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
EPRA-Gewinn	67.2	61.8
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 833 846	15 898 289
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	4.25	3.89

EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 398.8	2 412.9
Verwässerungseffekte	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	2 398.8	2 412.9
Anpassung		
Neubewertung von Anlageliegenschaften	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	15.1	29.3
Ergänzung		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-
Latente Steuern	298.1	280.3
Goodwill aus latenten Steuern	0.0	0.0
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0.0	0.0
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 712.0	2 722.5
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 803 734	19 901 404
EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	171.60	171.20

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 712.0	2 722.5
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0.0	0.0
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-28.8	-39.0
Latente Steuern	-298.1	-280.3
EPRA NNNAV	2 385.1	2 403.2
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 803 734	15 901 404
EPRA NNNAV pro Aktie in CHF	150.90	151.15

EPRA Eigenkapital (NRV – NTA – NDV)

CHF Mio.	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital gemäss Konzernrechnung	2 398.8	2 412.9	2 398.8	2 412.9	2 398.8	2 412.9
Verwässerungseffekte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital	2 398.8	2 412.9	2 398.8	2 412.9	2 398.8	2 412.9
Anpassung						
ii.a) Neubewertung von Renditeliegenschaften	-	-	-	-	-	-
ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau	-	-	-	-	-	-
ii.c) Neubewertung übrige Anlagen	-	-	-	-	-	-
iii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-	-	-	-	-
iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften	15.1	29.3	15.1	29.3	15.1	29.3
Verwässertes Eigenkapital zum Marktwert	2 413.9	2 442.2	2 413.9	2 442.2	2 413.9	2 442.2
Ergänzung						
v) Latenten Steuern bei Neubewertung von Renditeliegenschaften	311.8	295.3	155.9	147.7	-	-
vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	-	-	-
vii) Goodwill aus latenten Steuern	-	-	-	-	-	-
viii.a) Goodwill gemäss Konzernbilanz	-	-	-	-	-	-
viii.b) Immaterielle Anlage gemäss Konzernbilanz	0.3	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Anpassung						
ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-28.8	-39.0
x) Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Marktwert	-	-	-	-	-	-
xi) Handänderungssteuer	-	-	-	-	-	-
EPRA-Eigenkapital	2 726.0	2 737.7	2 569.8	2 589.9	2 385.1	2 403.2
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 803 734	15 901 404	15 803 734	15 901 404	15 803 734	15 901 404
EPRA-Eigenkapital pro Aktie in CHF	172.50	172.15	162.60	162.85	150.90	151.15

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Anlageliegenschaften im Eigentum	4 580.2	4 525.3
Anlageliegenschaften in Joint Ventures / Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	184.2	223.7
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-307.1	-320.5
Marktwert Renditeliegenschaften	4 457.3	4 428.5
Annualisierter Ist-Mietertrag	206.4	208.2
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-30.0	-29.9
Annualisierter Nettomietertrag	176.4	178.3
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0.7	0.7
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	177.1	179.0
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.0%	4.0%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.0%	4.0%

EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	3.7	3.1
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	209.9	209.4
EPRA-Leerstandsquote	1.8%	1.5%

EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	10.0	13.2
Personalaufwand	9.5	4.8
Übriger Betriebsaufwand	1.8	1.0
EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)	21.3	19.0
Direkte Leerstandskosten	1.2	1.0
EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)	20.1	18.0
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	101.8	100.1
EPRA-Ertrag aus Vermietung	101.8	100.1
EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	20.9%	19.0%
EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	19.7%	18.0%

EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Zukäufe	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	0.9	17.4
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	11.6	4.8
Aktivierete Bauzinsen	0.1	0.1
EPRA-wertvermehrnde Investitionen	12.6	22.3

Alternative Performance-Kennzahlen

Nachfolgend sind die Definitionen und der Nachweis der Berechnung der alternativen Performance-Kennzahlen der Allreal-Gruppe für das erste Halbjahr 2021 dargelegt.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung addiert die Erträge aus Vermietung Anlageliegenschaften plus das abgewickelte Projektvolumen der Generalunternehmung.

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Ertrag aus Vermietung	101.8	100.1
Projektvolumen Generalunternehmung	160.5	178.6
Gesamtleistung	262.3	278.7

Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Betriebsergebnis (EBIT)	148.4	113.8
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-41.8	-27.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	106.6	86.1

Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Unternehmensergebnis	111.3	86.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-41.8	-27.7
Latente Steuern aus Neubewertung	9.6	4.3
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	79.1	63.0

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt

Annualisiertes Unternehmensergebnis im Verhältnis zum durchschnittlichen Konzerneigenkapital (Bestand vom 1. Januar und 30. Juni, dividiert durch zwei).

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Annualisiertes Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	222.6	172.8
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 412.9	2 352.6
Konzerneigenkapital, Stand 30. Juni	2 398.8	2 332.1
Durchschnittliches Konzerneigenkapital inkl. Neubewertungseffekt	2 405.9	2 342.4
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	9.3%	7.4%

Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt

Annualisiertes Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt im Verhältnis zum durchschnittlichen Konzerneigenkapital ohne die im Eigenkapital bilanzierten Neubewertungsreserven (Bestand vom 1. Januar und 30. Juni, dividiert durch zwei).

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Annualisiertes Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	158.2	126.0
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 412.9	2 352.6
Neubewertungsreserven, Stand 1. Januar	-402.2	-359.7
Konzerneigenkapital, Stand 30. Juni	2 398.8	2 332.1
Neubewertungsreserven, Stand 30. Juni	-434.4	-383.1
Durchschnittliches Konzerneigenkapital ohne Neubewertungsreserven	1 987.6	1 971.0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	8.0%	6.4%

Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung

Das abgewickelte Projektvolumen für Dritt- und Eigenprojekte entspricht dem nach Massgabe des Baufortschritts abgegrenzten Total aller Projektkosten, Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit.

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	133.1	135.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	27.4	42.9
Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung	160.5	178.6

Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung

Die Bruttomarge zeigt den Erfolg aus Realisation Generalunternehmung in Prozent des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung.

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	15.2	18.8
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	133.1	135.7
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung	11.4%	13.8%

Bruttorendite

Die Bruttorendite zeigt den Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar, angepasst um zeitliche Portfolioveränderungen.

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Annualisierter Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	203.6	200.2
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar Anlageliegenschaften	4 428.5	4 242.4
Zeitliche Veränderung Portfolio	9.5	0.0
Eigennutzung	-37.8	0.0
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar Anlageliegenschaften nach Veränderung Portfolio	4 400.2	4 242.4
Bruttorendite	4.6%	4.7%

Nettorendite

Die Nettorendite zeigt den Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar, angepasst um zeitliche Portfolioveränderungen.

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Annualisierter Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften	183.6	173.8
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar		
Anlageliegenschaften	4 428.5	4 242.4
Zeitliche Veränderung Portfolio	9.5	0.0
Eigennutzung	-37.8	0.0
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar nach Veränderung Portfolio	4 400.2	4 242.4
Nettorendite	4.2%	4.1%

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote entspricht dem kumulierten Leerstand infolge Nichtvermietung in Prozent des Soll-Mietertrags für ein Jahr.

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Leerstandsausfall	-1.6	-1.5
Soll-Mietertrag	105.1	104.1
Leerstandsquote	1.5%	1.5%

Angaben zu den Anlageliegenschaften

		Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
		2021*	2020*	2021*	2020*	2021*	2020*	2021*	2020*
Wohnliegenschaften									
Anzahl Objekte		7	6	11	11	4	4	22	21
Wohnfläche	'000 m ²	37	25	93	93	18	18	148	136
Anzahl Kunden		432	349	987	992	263	261	1 682	1 602
Leerstandsquote ¹	%	1.7	0.8	0.6	2.7	1.5	1.5	1.1	2.1
Mietertrag	CHF Mio.	6.9	4.6	11.4	11.1	2.5	2.5	20.8	18.3
Liegenschaftenerfolg ²	CHF Mio.	6.2	4.4	9.8	8.6	2.0	2.1	18.0	15.0
Bruttorendite	%	3.9	3.4	-	3.6	3.9	3.9	3.8	3.6
Nettorendite ³	%	3.5	3.2	3.2	2.8	3.1	3.3	3.3	3.0
Anschaffungswert	CHF Mio.	289.9	171.8	376.0	376.0	84.4	84.4	750.3	632.2
Marktwert	CHF Mio.	481.1	284.3	637.4	618.9	129.6	126.1	1 248.1	1 029.3
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	68.7	47.4	58.0	56.3	32.4	31.5	56.7	49.0
Marktwertveränderung ⁴	CHF Mio.	26.1	3.7	18.5	0.2	3.5	0.0	48.1	3.9
Geschäftsliegenschaften									
Anzahl Objekte		18	20	16	16	9	9	43	45
Nutzfläche	'000 m ²	298	317	235	235	90	90	624	642
Anzahl Kunden		486	557	133	131	83	92	702	780
Leerstandsquote ¹	%	0.2	0.6	1.3	1.7	6.1	2.9	1.6	1.3
Mietertrag	CHF Mio.	42.6	44.4	25.6	23.9	12.8	13.5	81.0	81.8
Liegenschaftenerfolg ²	CHF Mio.	38.9	38.0	23.5	21.9	11.3	11.9	73.7	71.8
Bruttorendite	%	4.5	4.7	5.2	5.2	6.1	6.2	4.9	5.1
Nettorendite ³	%	4.1	4.1	4.7	4.8	5.4	5.4	4.4	4.4
Anschaffungswert	CHF Mio.	1 545.6	1 669.1	1 048.5	1 048.5	531.9	531.7	3 125.9	3 249.2
Marktwert	CHF Mio.	1 823.7	1 983.0	979.7	994.6	405.9	421.6	3 209.2	3 399.2
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	101.3	99.2	61.2	62.2	45.1	46.9	74.6	75.5
Marktwertveränderung ⁴	CHF Mio.	18.2	13.0	-14.8	-2.5	-16.1	-4.2	-12.7	6.3
Anlageliegenschaften im Bau									
Anzahl Objekte		1	1	-	-	-	-	1	1
Grundstücksfläche	'000 m ²	7	7	-	-	-	-	7	7
Anschaffungswert	CHF Mio.	95.9	62.5	-	-	-	-	95.9	62.5
Marktwert	CHF Mio.	122.9	96.8	-	-	-	-	122.9	96.8
Marktwertveränderung ⁴	CHF Mio.	6.4	17.5	-	-	-	-	6.4	17.5
Investitionsvolumen	CHF Mio.	173.0	80.2	-	-	-	-	173.0	80.2

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2021 bzw. 31.12.2020.

1 in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

2 Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwands

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

4 aus Neubewertung im ersten Halbjahr 2021 bzw. 2020

Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2021 bzw. 30.06.2021	1. Halbjahr 2020 bzw. 31.12.2020
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	15.9	15.9
Genehmigtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	1.0	1.0
Bedingtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	1.2	1.2
Ausgegebene Aktien am Stichtag	Anzahl	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	141 723	43 045
Ausstehende Aktien am Stichtag ¹	Anzahl	15 801 098	15 899 776
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	Anzahl	15 833 846	15 898 915
Börsenkurs Höchst	CHF	206.00	223.50
Börsenkurs Tiefst	CHF	179.20	159.80
Börsenkurs am Stichtag (Steuerwert)	CHF	182.40	203.50
Börsenkapitalisierung am Stichtag ²	CHF Mio.	2 879.0	3 235.6
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	28 537	27 980

1 Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

2 Börsenkurs am Stichtag, multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am Stichtag

Aktienstatistik

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Valorenummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN. S

Aktionärsstruktur per 30. Juni 2021

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 478 284 Aktien (> 3%)	4	3 240 833	20.3%
100 001–478 284 Aktien	17	4 460 623	28.0%
10 001–100 000 Aktien	96	2 671 996	16.7%
1001–10 000 Aktien	376	1 159 750	7.3%
1–1000 Aktien	3 850	752 677	4.7%
Total eingetragen	4 343	12 285 879	77.1%
Nicht eingetragen		3 656 942	22.9%
Total Aktien		15 942 821	100.0%

34.4% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 9.8% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 32.0% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 23.8% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 8.9% (eingetragene Aktien).

Die von Allreal gehaltenen eigenen Aktien sind im Total der eingetragenen Aktien berücksichtigt.

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

Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Allreal Generalunternehmung AG

Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Zieglerstrasse 53, 3007 Bern

Bülachguss AG

Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Organigramm

Allreal-Gruppe

Roger Herzog

Finanzen & Controlling

Thomas Wapp

Verkauf/Vertragswesen

Peter Pantucek

Bauherrenorganisation

Angelo Moser

Kommunikation

Reto Aregger

Personal

Barbara Tomezzoli

Immobilien

Alain Paratte

Generalunternehmung

Roger Herzog

Portfoliomanagement

Alain Paratte

Bewirtschaftung

Claudine Engeli

Gebäudemanagement

Mathias Knellwolf

Entwicklung

Stefan Dambacher

Realisation

Simon Rabsamen

Kontakte / Investor Relations

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 Kommunikation

T 044 319 12 67

reto.aregger@allreal.ch

Termine

Investorentag 2021

15. November 2021

Jahresabschluss 2021

23. Februar 2022

Generalversammlung 2022

8. April 2022

Halbjahresabschluss 2022

24. August 2022

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:

Equity Research

Baader Helvea
Bank Vontobel
Research Partners
UBS
Zürcher Kantonalbank

Credit Research

Credit Suisse
UBS
Zürcher Kantonalbank

Für weitere Informationen und Auskünfte zu Allreal:

Allreal-Gruppe

Leiter Kommunikation

Reto Aregger

T 044 319 12 67

reto.aregger@allreal.ch

www.allreal.ch

Der interaktive Online-Halbjahresbericht ist in Deutsch und Englisch verfügbar unter reporting.allreal.ch.

Herausgeber

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

Impressum

Text und Redaktion

Unternehmenskommunikation Allreal
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Konzept, Design und Realisation (Online und Print)

Linkgroup AG, 8008 Zürich
www.linkgroup.ch

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar

allreal
schafft Werte