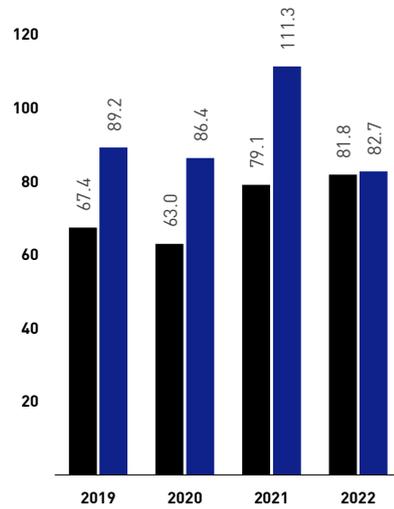


allreal

Halbjahresbericht 2022

Unternehmensergebnis

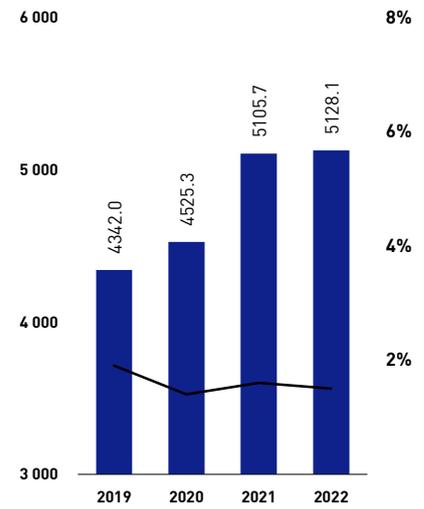
1. Halbjahr, in CHF Mio.



- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt

Marktwerte und Leerstandsquote

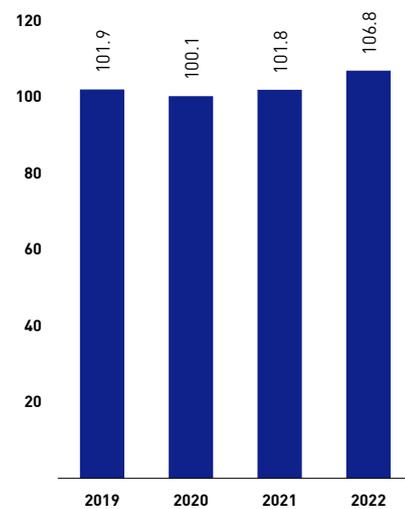
Per 30.06. bzw. 31.12., in CHF Mio.



- Anlageliegenschaften
- Leerstandsquote in Prozent

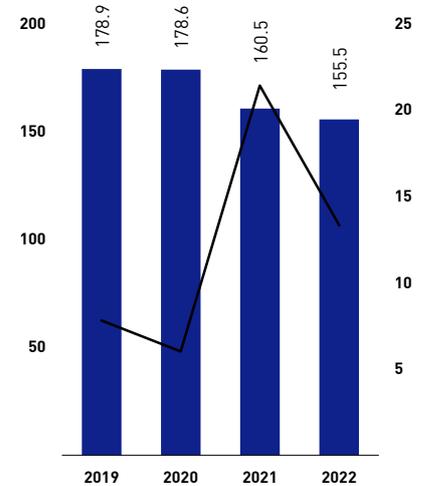
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften

1. Halbjahr, in CHF Mio.



Abgewickeltes Projektvolumen und EBIT Generalunternehmung

1. Halbjahr, in CHF Mio.



- Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung
- EBIT Generalunternehmung

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2022 bzw. 30.06.2022*	1. Halbjahr 2021 bzw. 31.12.2021*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	262.3	262.3	0.0
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	101.8	148.4	-31.4
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	82.7	111.3	-25.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	100.7	106.6	-5.5
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	81.8	79.1	3.4
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	73.9	94.1	-21.5
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ⁴	%	6.5	9.3	-2.8
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ⁴	%	7.8	8.0	-0.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	44.1	44.1	0.0
Net Gearing ⁵ am Stichtag	%	107.3	103.7	3.6
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.63	0.61	0.02
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	41	44	-3
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	155.5	160.5	-3.1
Erfolg aus Generalunternehmung ⁶	CHF Mio.	34.9	37.5	-6.9
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁶	%	11.2	11.4	-0.2
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	242	243	-1
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	5.01	7.03	-28.7
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	4.95	5.00	-1.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	175.10	177.25	-1.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	152.85	154.85	-1.3
Börsenkurs am Stichtag	CHF	157.80	202.00	-21.9
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁷	CHF Mio.	2 607.5	3 337.5	- 21.9
Enterprise Value (EV) ⁸	CHF Mio.	5 317.8	5 989.8	-11.2

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2022 bzw. 31.12.2021.

- 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

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2022 bzw. 30.06.2022*	1. Halbjahr 2021 bzw. 31.12.2021*	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften am Stichtag	Anzahl	42	42	0
Geschäftsliegenschaften am Stichtag	Anzahl	45	45	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	4 963.6	4 954.6	0.2
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	106.8	101.8	4.9
Leerstandsquote ²	%	1.5	1.5	0
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-10.8	-10.0	8.0
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietetrags	10.1	9.9	0.2
Bruttorendite ³	%	4.3	4.6	-0.3
Nettorendite ⁴	%	3.9	4.2	-0.3
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	3	3	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	164.5	151.1	8.9
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	195.6	192.6	1.6
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	346.9	417.4	-16.9
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	993.6	1 072.9	-7.4
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	34.2	17.4	96.6
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	52.1	40.5	28.6
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 30.06.2022 bzw. 31.12.2021.

1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

2 in Prozent des Soll-Mietetrags, kumuliert per Stichtag

3 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar

4 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

Brief an die Aktionäre	6
Bericht zum ersten Halbjahr 2022	8

Finanzbericht

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe	13
Informationen zum Liegenschaftenportfolio	30

Ergänzende Informationen

Alternative Performance-Kennzahlen	38
Angaben zu den Anlageliegenschaften	42
Kennzahlen zur Aktie	43
Organisation und Termine	44

Brief an die Aktionäre

- **Erfreuliche Steigerung des operativen Unternehmensergebnisses gegenüber Vorjahr**
- **Sehr gutes Resultat im Geschäftsfeld Immobilien aufgrund des Portfolioausbaus und der tiefen Leerstände**
- **Stabiles Resultat in der Generalunternehmung bei verbesserter Bruttomarge im Drittgeschäft**
- **Ausblick für das Gesamtjahr 2022 erhöht**

Im ersten Halbjahr 2022 hat Allreal ein über dem Vorjahr liegendes operatives Unternehmensergebnis von CHF 81.8 Millionen erzielt (1. Halbjahr 2021: CHF 79.1 Mio.). Im Jahresvergleich entspricht dies einer Zunahme von 3.4 Prozent. Beide Geschäftsfelder verzeichneten insgesamt einen guten Geschäftsgang.

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt fiel indes im Vergleich zur Vorjahresperiode mit CHF 82.7 Millionen um 25.7 Prozent tiefer aus (1. Halbjahr 2021: CHF 111.3 Mio.). Der Neubewertungseffekt verlief mit CHF 1.1 Millionen vor Steuern flach und blieb damit deutlich hinter dem Vorjahreswert zurück (1. Halbjahr 2021: CHF 41.8 Mio.).

Dem globalen Einbruch der Börsenkurse im ersten Halbjahr 2022 und den ansteigenden Zinsen konnte sich die Allreal-Aktie nicht entziehen. Per Stichtag notierte die Aktie bei CHF 157.80, entsprechend einem Rückgang von 21.9 Prozent gegenüber dem Schlusskurs vom 31. Dezember 2021. Unter Einbezug der im April 2022 erfolgten Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie resultierte im ersten Halbjahr 2022 eine negative Gesamtperformance von 18.4 Prozent.

Geschäftsfeld Immobilien steigert Mieterträge aufgrund des Portfolioausbaus in der Romandie

Im Geschäftsfeld Immobilien erhöhten sich die Mieterträge um 4.9 Prozent auf CHF 106.8 Millionen. Die Gründe für das deutliche Wachstum sind der Ausbau des Renditeliegenschaftensportfolios in der Westschweiz, die Entwicklung der Leerstände und die geringen Liegenschaftskosten. Die kumulierte Leerstandsquote lag mit 1.5 Prozent weiterhin auf sehr tiefem Niveau, was sich positiv auf die attraktive Nettorendite von 3.9 Prozent auswirkte. Bereits im Vorjahr hatte Allreal das Fälligkeitsprofil der Mietverträge deutlich verbessert. Das Unternehmen führte die Aktivitäten für weitere frühzeitige Vertragsverlängerungen mit gleicher Intensität fort. Die Bewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer Nettoaufwertung von CHF 1.1 Millionen vor Steuern. Aufgrund der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen stieg der Portfoliowert per Bilanzstichtag auf insgesamt CHF 5.13 Milliarden, wobei in der Berichtsperiode keine Zu- oder Verkäufe vorgenommen wurden.

Generalunternehmung verbessert Bruttomarge deutlich

Der Erfolg aus Generalunternehmung lag bei CHF 34.9 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 37.5 Mio.). Zum stabilen Erfolg des Geschäftsfelds haben wie bereits im Vorjahr Einmaleffekte aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften beigetragen, allerdings in einem etwas geringeren Umfang. In der Sparte Realisation war Allreal im ersten Halbjahr 2022 unverändert mit einem anspruchsvollen Geschäftsverlauf konfrontiert. Insbesondere die Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien sind im Hinblick auf die Einhaltung der Termine eine grosse He-

erausforderung. Dennoch gelang es, die Bruttomarge für Drittprojekte im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 um 2.1 Prozentpunkte auf 11.2 Prozent deutlich zu verbessern.

Erste Massnahmen aus der Nachhaltigkeitsstrategie gehen in Umsetzung

Mit der im Vorjahr erarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie hat Allreal ambitionierte Ziele festgelegt. Erste Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele gingen im ersten Halbjahr 2022 in Umsetzung. So hat das Unternehmen mehrere Liegenschaften identifiziert, bei denen im zweiten Halbjahr 2022 der breit angelegte Ausbau der Photovoltaikanlagen gestartet wird. In Umsetzung ist auch der Ausbau der Ladestationen zur Förderung der Elektromobilität. Allreal rüstet bis im ersten Halbjahr 2024 mindestens 20 Prozent der Garagenparkplätze in den Renditeliegenschaften mit Elektroladestationen aus. Die beiden Initiativen umfassen ein Investitionsvolumen von rund CHF 10 Millionen.

Ausblick für das Gesamtjahr 2022 erhöht

Das erste Halbjahr 2022 war geprägt von der anziehenden Teuerung und der durch die Zentralbanken eingeleiteten Zinswende. Trotz des sprunghaften Anstiegs der langfristigen Zinsen sind diese im historischen Vergleich weiterhin auf tiefem Niveau. Die konjunkturelle Entwicklung in der Schweiz ist robust und die Nachfrage nach Schweizer Immobilien an zentralen Lagen ungebrochen.

Im laufenden Geschäftsjahr rechnet Allreal aufgrund des Portfolioausbaus mit weiter steigenden Liegenschaftserträgen und einem höheren Gewinn im Geschäftsfeld Immobilien. Im Geschäftsfeld Generalunternehmung geht das Unternehmen von einem besser berechenbaren Geschäftsverlauf aus. Die Strategie mit der Kombination der beiden Geschäftsfelder bewährt sich und sichert zukünftiges Wachstumspotenzial.

Für das Geschäftsjahr 2022 geht Allreal neu davon aus, dass das operative Unternehmensergebnis bei mindestens CHF 135 Millionen liegen wird.

Das erste Halbjahr 2022 war angesichts der geopolitischen Veränderungen und der Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für alle eine Herausforderung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben mit grossem Engagement massgeblich zum Erfolg beigetragen. Für diesen Einsatz danken ihnen der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung. Der Dank gilt auch den Aktionärinnen und Aktionären für das gerade in dieser von Unsicherheit geprägten Zeit entgegengebrachte Vertrauen.

Bericht zum ersten Halbjahr 2022

Geschäftsfeld Immobilien steigert den Gewinn deutlich

Im ersten Halbjahr 2022 hat das Geschäftsfeld Immobilien ein starkes Resultat erzielt. Die Mieterträge stiegen um 4.9 Prozent auf CHF 106.8 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 101.8 Mio.).

Hauptgrund für die Zunahme war die Expansion in die Westschweiz im vierten Quartal 2021. Die verschiedenen Portfoliozugänge, insbesondere in Genf und mit dem Fokus auf Wohnnutzung, waren im Berichtszeitraum zum ersten Mal voll ertragswirksam. Eine grössere Geschäftsliegenschaft in Plan-les-Ouates GE befand sich im ersten Halbjahr 2022 noch im Umbau und wird ab Oktober 2022 erste Mieterträge generieren. Die jährlichen Soll-Mieterträge aus dem Portfoliozuwachs in der Westschweiz betragen insgesamt rund CHF 14 Millionen. Angesichts der sich im Bau oder in Entwicklung befindlichen Objekte in der Romandie ist absehbar, dass die Mieterträge auch in den nächsten Jahren weiter ansteigen werden.

Im ersten Halbjahr 2022 gab es keine Veränderungen im Portfolio. Die kumulierte Leerstandsquote blieb im Vergleich zum Bilanzstichtag von Ende Jahr 2021 stabil und notierte bei sehr tiefen 1.5 Prozent. Im Branchenvergleich weist Allreal damit weiterhin einen aussergewöhnlich tiefen Leerstand aus. Im Segment Wohnen erhöhten sich die Leerstände geringfügig auf 1.2 Prozent (1. Halbjahr 2021: 1.1%), während sie bei den Geschäftsflächen mit 1.6 Prozent unverändert blieben.

Mit mehreren Grosskunden führt Allreal Gespräche über frühzeitige Vertragsverlängerungen. Einen Erfolg erzielte das Unternehmen in der Berichtsperiode bei der Liegenschaft Vulkanstrasse 106 in Zürich Altstetten. Obwohl der langjährige Hauptmieter einen Teil der bisher gemieteten Fläche auf Ende des Jahres 2023 zurückgeben wird, schloss er für die verbleibenden Flächen einen neuen Mietvertrag bis 2028 ab. Für rund die Hälfte der freiwerdenden Flächen hat Allreal bereits attraktive und langfristige Anschlusslösungen gefunden.

Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für alle Geschäftsliegenschaften beträgt per Stichtag 5.3 Jahre (31.12.2021: 5.7 Jahre). Bei der Berechnung berücksichtigt Allreal jeweils den durch den Mieter frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2022 rechnet Allreal mit einer stabilen Entwicklung und keiner nennenswerten Erhöhung der kumulierten Leerstandsquote, basierend auf der hohen Qualität der Bewirtschaftung und der Tatsache, dass im laufenden Jahr keine grösseren Mietverträge mehr zur Erneuerung anstehen.

Der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften ist mit CHF 10.8 Millionen trotz grösseren Portfolios nur leicht angestiegen (1. Halbjahr 2021: CHF 10.0 Mio.). Angesichts mehrerer Sanierungs- und Umbauvorhaben, die erst im zweiten Halbjahr 2022 gestartet werden, ist von einer Zunahme der Liegenschaftenaufwandsquote für das Gesamtjahr 2022 auszugehen.

Trotz der höheren Mieterträge fiel die Nettorendite der Renditeliegenschaften wegen der Aufwertungen im Vorjahr um 0.3 Prozentpunkte tiefer als in der Vergleichsperiode aus. Die Nettorendite notierte dennoch bei attraktiven 3.9 Prozent (1. Halbjahr 2021: 4.2%).

Die Bauarbeiten für die umfassende Modernisierung des Geschäftshauses an der Bellerivestrasse 36 in Zürich Riesbach verlaufen nach Plan. Der Umbau der Liegenschaft wird mit dem angestrebten LEED-Platinum-Zertifikat hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Nach rund zweijähriger Bauzeit wird das Bürohaus ab Herbst 2023 einen neuen Referenzpunkt am Zürcher Seeufer bilden und jährliche Soll-Mieterträge von CHF 7.1 Millionen erzielen.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2022 erstellte Bewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer minimalen Aufwertung um CHF 1.1 Millionen. Davon entfielen CHF 8.3 Millionen auf Wohnliegenschaften, CHF –8.6 Millionen auf Geschäftsliegenschaften und CHF 1.4 Millionen auf die Anlageliegenschaft im Bau.

Am Stichtag belief sich der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften auf CHF 5.13 Milliarden (31.12.2021: CHF 5.11 Mia.). Der Marktwert der Wohnliegenschaften betrug CHF 1.66 Milliarden und jener der Geschäftsliegenschaften CHF 3.30 Milliarden. Der Marktwert der Anlageliegenschaften im Bau lag bei CHF 164.5 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2022 erwirtschaftete das Geschäftsfeld Immobilien ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 70.6 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 66.1 Mio.). Der Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe liegt bei 85.6 Prozent.

Stabiles Resultat in der Generalunternehmung und verbesserte Bruttomarge

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung bündelt Allreal die Entwicklungs- und Realisationskompetenzen der Gruppe. Das Geschäftsfeld plant und baut Eigenprojekte, kauft und verkauft Entwicklungsliegenschaften und erbringt im Bereich Entwicklung und Realisation auch Leistungen für Dritte. Im ersten Halbjahr 2022 erwirtschaftete das Geschäftsfeld einen Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 34.9 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 37.5 Mio.).

Das Resultat ist von Erfolgen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften geprägt. In der Sparte Realisation bleibt der Geschäftsverlauf derweil anspruchsvoll, und ein gut funktionierendes Risikomanagement ist von zentraler Bedeutung. Einerseits sind teilweise deutliche Preissteigerungen zu beobachten, und andererseits führen Lieferengpässe bei verschiedenen Materialien zu Herausforderungen auf der Terminseite. In diesem Umfeld ist weiterhin hohe Flexibilität in den Arbeitsabläufen gefordert. Insgesamt hat sich die Sparte in diesem Spannungsfeld gut bewährt.

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung fiel auch wegen dieser Einflüsse im ersten Halbjahr 2022 mit CHF 13.4 Millionen tiefer aus als in der Vergleichsperiode (1. Halbjahr 2021: CHF 15.2 Mio.). Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge notierte bei 11.2 Prozent nach 9.1 Prozent per Ende des Jahres 2021 und 11.4 Prozent im ersten Halbjahr 2021. Damit bewegt sich die Profitabilität der Sparte Realisation wieder in Richtung der angestrebten Zielmarke von 12 Prozent.

In der Berichtsperiode hat Allreal ein Grundstück aus den Entwicklungsreserven veräussert. In Rümlang ZH trennte sich das Unternehmen vom letzten Teilstück der Entwicklungsreserve Bäuler und profitierte dabei von den aktuell hohen Baulandpreisen. Zusammen mit den Verkäufen von Wohneigentum in Winterthur ZH und drei Projekten in der Westschweiz resultierte ein ansehnlicher Erfolg aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften von CHF 15.6 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 18.4 Mio.).

In Sünikon-Steinmaur ZH hat sich das Unternehmen ein 4916 Quadratmeter grosses Baugrundstück gesichert. Auf dem Gelände befinden sich eine bis Ende 2023 bewohnte sowie zwei unbewohnte Liegenschaften. Frühestens ab dem Jahr 2024 wird Allreal auf dem Grundstück Wohneigentum realisieren.

In der Sparte Entwicklung führte Allreal mehrere Studienwettbewerbe durch. An der Baarermatte in Baar ZG plant das Unternehmen als Eigentümerin der bestehenden Geschäftsliegenschaft eine gemischt genutzte Überbauung mit 110 Mietwohnungen und 7400 Quadratmetern Bürofläche. Das Projekt wird nicht nur von hoher architektonischer Qualität sein, sondern auch ein Beispiel für treibhausgasarmes Bauen. Die Erstellung und der Betrieb der Neubauten sollen nicht mehr als sechs Kilogramm CO₂-Äquivalent pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr verursachen. Für die Erarbeitung des Projekts führte das Unternehmen einen Studienauftrag mit sechs Architekturbüros durch. Im März 2022 hat die Jury das Projekt von Roman Hutter Architektur GmbH, Luzern, zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Baueingabe erfolgt voraussichtlich Mitte des Jahres 2024.

In der Romandie hat Allreal im ersten Halbjahr 2022 zwei Projekte erfolgreich abgeschlossen. In Veyrier GE wurden 33 Wohnungen im Stockwerkeigentum an der Route du Pas-de-l'Echelle fertiggestellt. Das Bauvolumen belief sich auf CHF 31.7 Millionen. Ein weiteres Eigenprojekt mit 16 Wohnungen entstand am Chemin De-Joinville in Meyrin GE. Das Bauvolumen lag bei insgesamt CHF 8.7 Millionen. Ebenfalls abgeschlossen wurde der Innenausbau einer eigenen Geschäftsliegenschaft in Plan-les-Ouates GE. Im Multi-Tenant-Gebäude befinden sich seit Anfang Juli 2022 die neuen Räumlichkeiten von Allreal für die Westschweizer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Das grösste im Bau befindliche Drittprojekt in der Westschweiz ist die Clinique de Genolier in Genolier VD. Das vierstöckige Gebäude umfasst Laboratorien, Operationssäle, Behandlungszimmer für Strahlentherapie, ein Auditorium, ein Informationszentrum, Büroflächen und ein Parking. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund CHF 58 Millionen.

Auch in der Deutschschweiz erzielte die Sparte Realisation massgebliche Baufortschritte. 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 ein neues Quartier mit insgesamt 325 Wohnungen und rund 9000 Quadratmetern Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Das Bauvolumen beläuft sich auf mehr als CHF 200 Millionen. Die Fertigstellung der ersten Baufelder erfolgte ab Sommer 2022.

An der Hohlstrasse in Zürich Altstetten sind die Arbeiten beim Projekt Letzi Turm auf der Zielgeraden. Allreal realisiert als Totalunternehmung 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 erfolgen im zweiten Halbjahr 2022.

Das abgewickelte Projektvolumen der Sparte Realisation sank im Vergleich zur Vorjahresperiode geringfügig auf CHF 155.5 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 160.5 Mio.). Davon entfielen CHF 120.0 Millionen oder 77.2 Prozent auf Drittprojekte und CHF 35.5 Millionen oder 22.8 Prozent auf Eigenprojekte.

Am Stichtag lag der gesicherte Arbeitsvorrat bei rund CHF 608 Millionen und deckt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für knapp zwei Jahre ab.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte im ersten Halbjahr 2022 ein Unternehmensergebnis von CHF 11.9 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 14.6 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 14.4 Prozent.

Langfristige und stabile Finanzierung

Per Stichtag erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten trotz erfolgter Auszahlung an die Aktionäre im April 2022 nur leicht um CHF 15.8 Millionen auf CHF 2.74 Milliarden (31.12.2021: CHF 2.73 Mia.). Davon entfielen 48.5 Prozent auf Obligationenanleihen, 27.2 Prozent auf Festhypotheken und 24.3 Prozent auf feste Vorschüsse.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag am 30. Juni 2022 bei tiefen 0.63 Prozent. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug 41 Monate. Allreal wird in den nächsten Monaten Massnahmen zur Fremdkapitalfinanzierung am Kapitalmarkt prüfen, um auslaufende Festhypotheken rechtzeitig zu ersetzen. Dies wird auch eine Erhöhung der Zinsbindung bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ermöglichen.

Die Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2022 bei 44.1 Prozent, das Net Gearing bei 107.3 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 11.7 (31.12.2021: 44.1% / 103.7% / 12.9).

Ausblick auf das Gesamtjahr 2022

Aufgrund der starken operativen Leistung im ersten Halbjahr ist Allreal optimistisch, dass für das Gesamtjahr 2022 ein sehr gutes Resultat möglich ist.

Im Geschäftsfeld Immobilien sind die Aussichten weiterhin sehr gut. Die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum an urbanen Lagen bleibt hoch. Auch Geschäftsflächen, vor allem an zentraler Lage, sind ein gesuchtes Gut. Im Portfolio der Renditeliegenschaften stehen zudem kurzfristig keine grösseren Fälligkeiten bei den Geschäftsmietverträgen an, weshalb die Leerstandsquote auf historisch tiefem Niveau verharrt. Eine Verbesserung der Ertragslage ist angesichts des zusätzlichen Entwicklungspotenzials des Westschweizer Portfolios absehbar.

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung sind die Marktverhältnisse zwar herausfordernd, die eigenen Geschäftsaktivitäten aber gut unter Kontrolle. Dank des gesicherten Arbeitsvorrats, der gut gefüllten Entwicklungspipeline und der Fokussierung auf Projekte mit kalkulierbaren Risiken und intakten Gewinnaussichten bleibt Allreal für die weitere Entwicklung zuversichtlich. Die Generalunternehmung ist im Rahmen des Geschäftsmodells ein wichtiger Lieferant für das weitere auf Qualität ausgerichtete Portfoliowachstum.

Insgesamt rechnet Allreal für das Gesamtjahr 2022 neu mit einem operativen Unternehmensergebnis, das bei mindestens CHF 135 Millionen liegen wird.

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	106.8	101.8
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	3	120.0	133.1
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	3	26.5	75.5
Diverse Erträge	3	0.9	0.7
Betrieblicher Ertrag		254.2	311.1
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	4	-10.8	-10.0
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	3	-106.6	-117.9
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	3	-10.9	-57.1
Direkter betrieblicher Aufwand		-128.3	-185.0
Personalaufwand	5	-21.8	-18.3
Übriger Betriebsaufwand	6	-7.4	-3.7
Betriebsaufwand		-29.2	-22.0
Aktiviert Eigenleistungen		5.0	3.2
Höherbewertung Renditeliegenschaften		14.1	68.1
Tieferebewertung Renditeliegenschaften		-14.4	-32.7
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		1.5	6.4
Tieferebewertung Anlageliegenschaften im Bau		-0.1	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	1.1	41.8
EBITDA		102.8	149.1
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.8	-0.6
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		-0.2	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)		101.8	148.4
Finanzertrag		1.7	0.7
Finanzaufwand	8	-8.6	-7.8
Unternehmensergebnis vor Steuern		94.9	141.3
Steueraufwand		-12.2	-30.0
Unternehmensergebnis		82.7	111.3
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		5.01	7.03
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		5.00	7.03

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkung	30.06.2022	31.12.2021 geprüft
Renditeliegenschaften	10	4 963.6	4 954.6
Anlageliegenschaften im Bau	10	164.5	151.1
Übrige Sachanlagen		10.4	10.0
Finanzanlagen		96.9	100.3
Immaterielle Vermögenswerte		0.6	0.3
Latente Steuerguthaben		1.5	1.2
Anlagevermögen		5 237.5	5 217.5
Entwicklungsliegenschaften	11	381.1	434.8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		60.4	64.2
Steuerforderungen		10.4	2.6
Übrige Forderungen		12.8	11.7
Liquide Mittel		31.2	73.4
Umlaufvermögen		495.9	586.7
Aktiven		5 733.4	5 804.2
Aktienkapital	12	16.6	16.6
Kapitalreserven		586.5	644.3
Goodwill		- 47.1	- 47.1
Eigene Aktien		- 13.1	- 13.4
Gewinnreserven		1 982.8	1 957.9
Konzerneigenkapital		2 525.7	2 558.3
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	13	1 709.4	1 821.1
Rückstellungen für latente Steuern		368.8	371.8
Rückstellungen		1.1	1.3
Langfristiges Fremdkapital		2 079.3	2 194.2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		55.7	107.4
Übrige Verbindlichkeiten		37.2	37.0
Rückstellungen		3.4	2.7
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	13	1 032.1	904.6
Kurzfristiges Fremdkapital		1 128.4	1 051.7
Fremdkapital		3 207.7	3 245.9
Passiven		5 733.4	5 804.2

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Gewinnreserven						
	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Goodwill	Neubewertungsreserven	Übrige Gewinnreserven	Total
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
Unternehmensergebnis						71.3	71.3
Kauf eigene Aktien			-71.1				-71.1
Verkauf eigene Aktien			203.7			2.7	206.4
Genehmigte Kapitalerhöhung	0.7	119.8	-120.5				0.0
Aktienbasierte Vergütungen			0.0				0.0
Verrechnung Goodwill			0.0	-47.1			-47.1
Umklassierung					17.2	-17.2	0.0
Stand 31. Dezember 2021	16.6	644.3	-13.4	-47.1	451.6	1 506.3	2 558.3
Unternehmensergebnis						82.7	82.7
Kauf eigene Aktien			0.0				0.0
Verkauf eigene Aktien			0.1				0.1
Auszahlung an Aktionäre		-57.8				-57.8	-115.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					0.9	-0.9	0.0
Stand 30. Juni 2022	16.6	586.5	-13.1	-47.1	452.5	1 530.3	2 525.7

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. Die Kapital- und Gewinnreserven können den Aktionären bis auf die gesetzliche Mindestanforderung von CHF 8.3 Mio. (50% des Aktienkapitals) ausgeschüttet werden.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Unternehmensergebnis vor Steuern		94.9	141.3
Nettofinanzaufwand		6.9	7.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	-1.1	-41.8
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.8	0.6
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.2	0.1
Aktiviert Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-3.0	-2.1
Aktienbasierte Vergütungen		0.2	0.2
Übrige Positionen		1.0	0.8
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		53.7	41.6
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.8	2.9
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		-1.1	-0.9
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		0.5	-4.4
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-51.7	-20.4
Zunahme / (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten		0.2	-2.0
Bezahlte Finanzkosten		-9.3	-10.1
Erhaltene Finanzerlöse		0.7	0.7
Bezahlte Steuern		-22.6	-19.5
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		73.9	94.1
Investitionen Renditeliegenschaften	10	-8.0	-11.6
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	10	-11.9	-0.9
Investitionen übrige Sachanlagen		-1.6	0.0
Investitionen immaterielle Vermögenswerte		-0.1	-0.2
Investitionen Finanzanlagen		-0.7	-0.3
Devestitionen Finanzanlagen		5.0	5.7
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-17.3	-7.3
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		110.0	220.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-76.0	-75.5
Rückzahlung Obligationenanleihen		-	-119.9
Rückkauf Obligationenanleihen		-17.3	-
Kauf eigene Aktien		0.0	-19.1
Verkauf eigene Aktien		0.1	0.1
Auszahlung an Aktionäre		-115.6	-106.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-98.8	-101.1
Veränderung liquide Mittel		-42.2	-14.3
Liquide Mittel am 1. Januar		73.4	40.5
Liquide Mittel am 30. Juni		31.2	26.2

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2022

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	106.8	147.4	254.2	0.0	254.2
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-4.6	4.9	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-10.8	-117.5	-128.3	0.0	-128.3
Betriebsaufwand	-2.8	-25.5	-28.3	-0.9	-29.2
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	5.0	5.0	0.0	5.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	1.1	0.0	1.1	0.0	1.1
EBITDA	89.7	14.3	104.0	-1.2	102.8
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-1.0	-1.0	0.0	-1.0
Betriebsergebnis (EBIT)	89.7	13.3	103.0	-1.2	101.8
Finanzertrag	0.6	0.0	0.6	1.1	1.7
Finanzaufwand	-8.0	-0.6	-8.6	0.0	-8.6
Steueraufwand	-10.8	-0.8	-11.6	-0.6	-12.2
Unternehmensergebnis	71.5	11.9	83.4	-0.7	82.7
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	88.6	14.3	102.9	-1.2	101.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	88.6	13.3	101.9	-1.2	100.7
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	70.6	11.9	82.5	-0.7	81.8
Operative Marge in Prozent ¹	92.3	38.1	77.9	-	76.9
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	106.8	0.0	106.8	0.0	106.8
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	120.0	120.0	0.0	120.0
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	35.5	35.5	0.0	35.5
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	106.8	155.5	262.3	0.0	262.3
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-16.7	-16.7	0.0	-16.7
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	106.8	138.8	245.6	0.0	245.6
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	7.7	7.7	0.0	7.7
Diverse Erträge	0.0	0.9	0.9	0.0	0.9
Betrieblicher Ertrag	106.8	147.4	254.2	0.0	254.2
Bilanz per 30.06.2022					
Anlagevermögen	5 225.3	11.2	5 236.5	1.0	5 237.5
Umlaufvermögen	19.8	470.2	490.0	5.9	495.9
Total Aktiven	5 245.1	481.4	5 726.5	6.9	5 733.4
Rückstellungen	0.0	4.5	4.5	0.0	4.5
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	25.1	67.4	92.5	0.4	92.9
Finanzverbindlichkeiten	2 539.8	201.7	2 741.5	0.0	2 741.5
Steuerverbindlichkeiten	353.5	15.3	368.8	0.0	368.8
Total Fremdkapital	2 918.4	288.9	3 207.3	0.4	3 207.7
Total zugeordnetes Eigenkapital²	2 326.7	192.5	2 519.2	6.5	2 525.7
Investitionen in Anlagevermögen	19.9	1.7	21.6	0.0	21.6

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 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
Aktivierte 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	-	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 31.12.2021					
Anlagevermögen	5 206.3	10.5	5 216.8	0.7	5 217.5
Umlaufvermögen	19.5	559.7	579.2	7.5	586.7
Total Aktiven	5 225.8	570.2	5 796.0	8.2	5 804.2
Rückstellungen	0.0	4.0	4.0	0.0	4.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	25.4	118.2	143.6	0.8	144.4
Finanzverbindlichkeiten	2 532.5	193.2	2 725.7	0.0	2 725.7
Steuerverbindlichkeiten	354.8	16.4	371.2	0.6	371.8
Total Fremdkapital	2 912.7	331.8	3 244.5	1.4	3 245.9
Total zugeordnetes Eigenkapital²	2 313.1	238.4	2 551.5	6.8	2 558.3
Investitionen in Anlagevermögen	29.6	0.2	29.8	0.0	29.8

1 EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldo grösse 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 2022 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 2021. Per 1. Januar 2022 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 2022 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2022 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 18. August 2022 genehmigt.

1.2 Konsolidierungskreis

Im ersten Halbjahr 2022 hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

1.3 Bewertungsunsicherheiten

Anlageliegenschaften

Aufgrund der geopolitischen Lage und des Zinsumfelds hat der externe Liegenschaftenschätzer JLL folgenden Hinweis (Discloser) bei der Marktwertermittlung der Anlageliegenschaften angebracht:

«Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat bei ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung vom 16. Juni 2022 entschieden, den SNB-Leitzins sowie den Zins auf Sichtguthaben bei der SNB von -0.75% um einen halben Prozentpunkt auf -0.25% zu erhöhen. Als Folge sind die Zinsen für Hypothekarfinanzierungen massgeblich gestiegen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind vorangegangene Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für unsere Marktwerteinschätzungen zu dienen.

Des Weiteren ziehen der anhaltende Ukraine-Krieg sowie die verhängten Sanktionen gegenüber Russland eine erhöhte Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten sowie Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen nach sich. Der Einfluss auf die Immobilienmärkte ausserhalb der direkt betroffenen Region ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch ungewiss.

Die obigen Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen werden zu Transparenzzwecken im Bewertungsbericht aufgenommen und geben Einblicke in den Marktkontext, unter welchem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. Wir weisen der guten Ordnung halber darauf hin, dass sich die vorliegende Bewertung auf Markt- und Vergleichsdaten abstützt, die zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verfügbar waren, und dass die

erwähnten volatilen Marktbedingungen rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben können. Wir empfehlen daher eine regelmässige Überprüfung des stichtagsbezogenen Bewertungsergebnisses.»

2. Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	26.4	20.8
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	80.4	81.0
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	106.8	101.8

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2022 gesamthaft 1.5% des Soll-Mietertrags (1. Halbjahr 2021: 1.5%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 1.2% und auf die Geschäftsliegenschaften mit 1.6% (1. Halbjahr 2021: 1.1% und 1.6%).

Die per 15. Oktober 2021 akquirierten Anlageliegenschaften in der Westschweiz trugen CHF 5.6 Mio. zum Mietertrag im ersten Halbjahr 2022 bei.

3. Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	120.0	133.1
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-106.6	-117.9
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	13.4	15.2
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	26.5	75.5
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-10.9	-57.1
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	15.6	18.4
Aktivierete Eigenleistungen	5.0	3.2
Diverse Erträge	0.9	0.7
Erfolg aus Generalunternehmung	34.9	37.5

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren von CHF 12.0 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 2.5 Mio. zusammen (1. Halbjahr 2021: CHF 12.0 Mio. und CHF 3.9 Mio.). Dem gegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF 1.1 Mio. (1. Halbjahr 2021: CHF 0.7 Mio.).

Der Ertrag aus Verkauf Entwicklung setzt sich aus der Veräusserung der Entwicklungsreserve Bäuler in Rümlang ZH (CHF 18.8 Mio.) sowie aus den erfassten Umsätzen bei den Wohneigentumsprojekten Florenstrasse in Winterthur ZH (CHF 2.2 Mio.), Av. Louis Casai 68-70 und Chemin De-Joinville 43 in Meyrin GE sowie Route du Pas-de-l'Echelle 51 in Veyrier GE (CHF 5.5 Mio.) zusammen. Daraus resultieren Verkaufsgewinne von CHF 15.6 Mio.

4. Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-1.4	-0.9
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftliegenschaften	-2.2	-2.3
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-3.2	-1.9
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftliegenschaften	-4.0	-4.9
Liegenschaftenaufwand	-10.8	-10.0

5. Personalaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Löhne und Gehälter	-16.9	-14.7
Sozialleistungen	-1.7	-1.3
Personalvorsorge	-1.5	-1.3
Aktienbasierte Vergütungen	-0.2	-0.2
Übriger Personalaufwand	-1.5	-0.8
Personalaufwand	-21.8	-18.3

6. Übriger Betriebsaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Informatikaufwand	-0.9	-0.7
Mietaufwand	-0.8	-0.5
Beratungs- und Rechtsaufwand	-1.2	-0.9
Verwaltungsaufwand	-1.7	-0.6
Kapitalsteuern	-1.2	-0.8
Übriger allgemeiner Betriebsaufwand	-1.6	-0.2
Übriger Betriebsaufwand	-7.4	-3.7

7. Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Höherbewertung Renditeliegenschaften	14.1	68.1
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	1.5	6.4
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-14.4	-32.7
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	-0.1	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	1.1	41.8

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften ist auf eine Aufwertung der Wohnliegenschaften um CHF 9.3 Mio. und auf eine Aufwertung der Geschäftliegenschaften um CHF 4.8 Mio. zurückzuführen (1. Halbjahr 2021: CHF 48.1 Mio. bzw. CHF 20.0 Mio.). Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften entfällt in der Höhe von CHF 1.0 Mio. auf die Wohnliegenschaften und in der Höhe von CHF 13.4 Mio. auf die Geschäftliegenschaften (1. Halbjahr 2021: Geschäftliegenschaften CHF 32.7 Mio.).

Die durchschnittlichen Diskontierungszinssätze betragen per 30. Juni 2022 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 3.63% (31.12.2021: 3.64%). Die durchschnittlichen Kapitalisierungszinssätze per 30. Juni 2022 betragen 3.14% (31.12. 2021: 3.14%).

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

8. Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-4.6	-4.0
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-4.0	-3.9
Aktivierter Bauzinsen	0.1	0.1
Sonstiger Finanzaufwand	-0.1	0.0
Finanzaufwand	-8.6	-7.8

9. Unternehmensergebnis / Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Anzahl ausstehende Aktien am 1. Januar (in '000 Stück)	16 522	15 900
Genehmigte Kapitalerhöhung (in '000 Stück)	-	-
Veränderung Bestand eigene Aktien (in '000 Stück)	2	- 99
Anzahl ausstehende Aktien am Stichtag (in '000 Stück)	16 524	15 801
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in '000 Stück)	16 523	15 834
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	81.8	79.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	1.1	41.8
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-0.2	-9.6
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	82.7	111.3
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.01	7.03
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.95	5.00
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
- inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.00	7.03
- exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.95	4.99

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 16 523 054 auf 16 525 067 Aktien.

CHF Mio.	30.06.2022	31.12.2021
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am Stichtag	16 524	16 522
Konzerneigenkapital am Stichtag (CHF Mio.)	2 525.7	2 558.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	152.85	154.85
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latenter Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 893.0	2 928.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	175.10	177.25

10. Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2022	31.12.2021
Wohnliegenschaften	1 659.2	1 647.1
Geschäftsliegenschaften	3 304.4	3 307.5
Renditeliegenschaften	4 963.6	4 954.6
Anlageliegenschaften im Bau	164.5	151.1
Anlageliegenschaften	5 128.1	5 105.7

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2022 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Wohn- lieg- schaften	Geschäfts- lieg- schaften	Total Rendite- lieg- schaften	Anlage- lieg- schaften im Bau	Total Anlage- lieg- schaften
Stand 01.01.2022	1 647.1	3 307.5	4 954.6	151.1	5 105.7
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Wertvermehrende					
Investitionen	3.8	4.2	8.0	11.9	19.9
Aktivierte Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Marktwertanpassungen	8.3	-8.6	-0.3	1.4	1.1
Mietzinsfreie Zeiten	0.0	1.3	1.3	0.0	1.3
Stand 30.06.2022	1 659.2	3 304.4	4 963.6	164.5	5 128.1
Davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	1 152.3 69.4%	2 414.4 73.1%	3 566.7 71.9%	144.5 87.7%	3 343.1 72.4%

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen die Renditeliegenschaften Route de Saint-Julien 198, Plan-les-Outes GE (CHF 3.1 Mio.), Chemin De-Joinville 32 und 34, Meyrin GE (CHF 1.8 Mio.), Rue de Frontenex 51, Genf (CHF 1.7 Mio.), Baarermatte, Baar ZG (CHF 0.5 Mio.), sowie zwölf weitere Liegenschaften (CHF 0.9 Mio.).

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

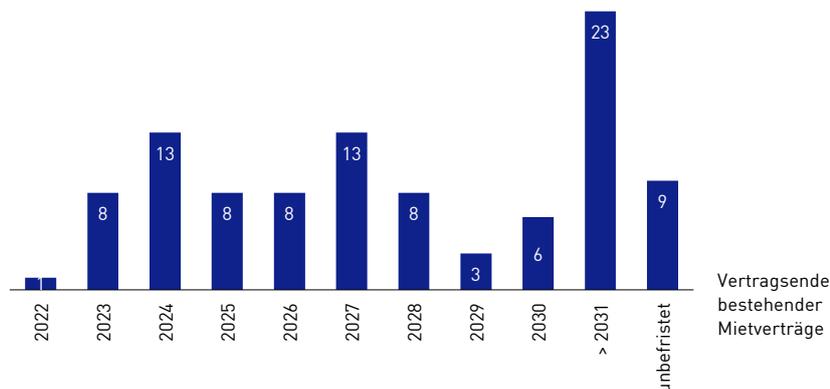
Vom Gesamtmiettertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen 41% auf die fünf grössten Mieter:

CHF Mio.	30.06.2022	31.12.2021
Kanton Zürich	15%	15%
Generali Schweiz	8%	8%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	6%	6%
MAN Energy Solutions Schweiz AG	6%	6%
Schweizerische Eidgenossenschaft	6%	6%
Total	41%	41%

Bezogen auf den Gesamtmiettertrag aller Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) im ersten Halbjahr 2022, beträgt der Anteil der fünf grössten Mieter rund 31% (Kanton Zürich 11%, Generali Schweiz 6%, Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG 5%, MAN Energy Solutions Schweiz AG 5% und Schweizerische Eidgenossenschaft 4%).

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

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



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftsliegenschaften beträgt 5.3 Jahre (31.12.2021: 5.7 Jahre) und berücksichtigt den frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt durch den Mieter.

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2022

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 Fertig- stellung
Genf	Avenue de l'Amondolier 21	2021	1667	nein	8.6	9.6	0.4	2024
Petit-Lancy GE	Avenue de Cimetière 22	2021	2116	nein	11.7	8.7	0.4	2023
Zürich	Bellerivestrasse 36	2004/2021	10 494	nein	144.2	177.3	7.1	2023
Total Anlageliegenschaften im Bau					164.5	195.6	7.9	

1 gemäss Bewertung per 30.06.2022

2 Gebäude- und Landkosten

Avenue de l'Amondolier 21, Genf

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Mietwohnungen sowie Verkaufsflächen. Die vermietbare Fläche beträgt total 1288 Quadratmeter. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2024 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 2.85% und 2.35% (31.12.2021: 2.85% und 2.35%) angewandt.

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

Avenue du Cimetière 22, Petit-Lancy GE

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Mietwohnungen. Die vermietbare Fläche beträgt total 1067 Quadratmeter. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im ersten Halbjahr 2023 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.05% und 2.55% (31.12.2021: 3.05% und 2.55%) angewandt.

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

Bellerivestrasse 36, Zürich

Umfassende Gesamtanierung einer Geschäftsliegenschaft mit hohen energetischen Anforderungen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2023 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.50% und 3.00% (31.12.2021: 3.55% und 3.05%) angewandt.

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

11. Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertiggestellte Liegenschaften	Entwicklungsliegenschaften
Stand 01.01.2022	417.4	17.4	0.0	434.8
Zukäufe	0.3	0.0	0.0	0.3
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	1.0	10.9	0.0	11.9
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	14.3	1.3	0.0	15.6
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge/Verrechnung Anzahlungen	-18.9	-62.6	0.0	-81.5
Umklassierungen	-67.2	67.2	0.0	0.0
Stand 30.06.2022	346.9	34.2	0.0	381.1

Der Abgang bei den Entwicklungsreserven betrifft Bäuler in Rümlang ZH (CHF 18.9 Mio.), bei den angefangenen Bauten erfolgten die Abgänge aller Einheiten bei der Florenstrasse in Winterthur ZH (CHF 9.5 Mio.), bei der Route du Pas-de-l'Echelle 51 in Veyrier GE (CHF 24.3 Mio.), beim Chemin De-Joinville 43 in Meyrin GE (CHF 16.3 Mio.) und an der Av. Louis Casai 68-70 in Meyrin GE (CHF 12.6 Mio.) infolge Eigentumsübertragung.

Per 30. Juni 2022 setzte sich die Bilanzposition der Entwicklungsliegenschaften wie folgt zusammen:

Ort	Liegenschaften	Erwerb/ Projekt- start	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projekt- stand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Chavannes-près-Renens VD	Av. de la Gare 84	2021	33 111	nein	116.0 ²	337.0	in Planung	offen
	Route de Base / Ch. des Charrotons 25 / Ch. des Grands-Champs 23	2021	6 232	nein	17.6 ²	60.0	in Planung	offen
Confignon GE	Av. Louis Casari 12	2021	3 153	nein	7.3 ²	24.6	in Planung	offen
Genf	Ch. du Dr J-L Prevost 3	2021	1 186	nein	4.0 ²	12.0	in Planung	offen
Genf	Ch. Buisson 6	2021	476	nein	5.3 ²	15.0	in Planung	offen
Genf	Ch. Mestrezat 5A, 5B et 7	2021	4 752	nein	22.9 ²	45.0	in Planung	offen
Genf	Parcelle Joli-Mont 2	2021	1 041	nein	2.4 ²	8.1	in Planung	offen
Genf	Rue Edouard Rod A4	2021	879	nein	8.8 ²	15.0	in Planung	offen
Grand-Lancy GE	Cure Baud 22	2021	1 040	nein	6.4 ²	13.0	in Planung	offen
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	34.6 ²	72.5	in Planung	offen
Nyon VD	Tattes d'Oie 83 et 91	2021	6 093	ja	7.3 ²	44.0	in Planung	offen
Riehen BS	Inzlingerstrasse	2019	10 883	nein	19.3 ²	52.6	in Planung	offen
Sünikon ZH	Hohlgasse 7	2022	4 817	nein	0.3 ²	25.7	in Planung	offen
Veyrier Nord GE	Pré des Dames	2021	14 557	nein	10.5 ²	84.0	in Planung	offen
Zumikon ZH	Am Strubenacher Badenerstrasse	2019	4 569	nein	12.9 ²	33.8	in Planung	offen
Zürich	501-505	2020	1 739	nein	31.9 ²	61.1	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1 341	nein	7.1 ²	15.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018/2019	3 001	nein	32.3 ²	75.2	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					346.9	993.6		
Angefangene Bauten								
Bülach ZH	Widstud	2021	56 945	ja	16.7 ²	29.2	in Ausführung	2022
Genf	Av. de l'Amandolier 21	2021	822	nein	5.1 ²	10.8	in Ausführung	2024
Lancy GE	Av. du Cimetière 22	2021	1 053	nein	12.4 ²	12.1	in Ausführung	2023
Total angefangene Bauten					34.2	52.1		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Total fertiggestellte Liegenschaften					0.0			
Total Entwicklungsliegenschaften					381.1	1 045.7		

1 Grundstücks- und Baukosten

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

3 Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für geleistete Anzahlungen für Grundstücke und aufgelaufene Projektkosten Dritter (Eigentumsübertragung für Grundstücke ausstehend)

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.

12. Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 16 592 821 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
2021			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	43 045	15 899 776
Genehmigte Kapitalerhöhung	650 000		
Kauf eigene Aktien		1 117 426	
Verkauf eigene Aktien		-1 088 791	
Aktienbasierte Vergütungen		- 928	
Bestand am 31. Dezember	16 592 821	70 752	16 522 069
2022			
Bestand am 1. Januar	16 592 821	70 752	16 522 069
Kauf eigene Aktien		0	
Verkauf eigene Aktien		- 927	
Aktienbasierte Vergütungen		- 819	
Bestand am 30. Juni	16 592 821	69 006	16 523 815

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 189.15 (31.12.2021: CHF 189.15). 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 8. April 2024 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 500 000 durch Ausgabe von maximal 500 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt.

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 8. April 2022 beschloss eine Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie, was einem Gesamtbetrag von CHF 116.1 Mio. entspricht. Davon wurden CHF 3.50 pro Aktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 3.50 pro Aktie als Dividende ausbezahlt.

13. Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung zu Nominalwerten:

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2021					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	904.6	468.3	348.3	1 006.3	2 727.5
Total in %	33.2	17.2	12.8	36.8	100.0
Per 30.06.2022					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 032.8	444.6	392.4	874.3	2 744.1
Total in %	37.6	16.2	14.3	31.9	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 41 Monate (31.12.2021: 44 Monate).

Per Bilanzstichtag sind die Obligationenanleihen und Festhypotheken wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	Effektivzins	Emissions- betrag	Nominal- betrag ¹	Buchwert	Fair Value	Buchwert	Fair Value
				per 30.06.2022	per 30.06.2022	per 31.12.2021	per 31.12.2021
0.6%-Obligationenanleihe 2021–15.07.2030	0.66%	250.0	242.6	241.5	203.6	248.7	248.1
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	0.43%	200.0	181.7	181.3	156.4	192.1	189.8
0.7%-Obligationenanleihe 2020–22.09.2028	0.73%	175.0	175.0	174.7	158.0	174.7	176.8
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	0.86%	160.0	158.6	158.7	148.1	158.7	162.7
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	0.76%	150.0	148.3	148.2	142.1	148.2	151.1
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	1.32%	100.0	100.0	100.1	98.1	100.2	104.3
0.625%-Obligationenanleihe 2016–10.05.2024	0.68%	150.0	149.6	149.4	147.1	149.4	151.7
0.5%-Obligationenanleihe 2018–19.04.2023	0.55%	125.0	124.1	124.0	123.3	124.0	125.2
-0.30%-Privatplatzierung 2022–15.01.2023	-0.30%	50.0	50.0	50.0	50.0	–	–
-0.35%-Privatplatzierung 2021–15.01.2022	-0.35%	50.0	50.0	–	–	50.00	50.00
Festhypotheken	–	–	745.3	745.3	719.3	761.3	763.7

¹ Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.2 Mio. für die Amortisation von Emissionskosten der Anleihen aufgewendet (1. Halbjahr 2021: CHF 0.1 Mio.).

Per 30. Juni 2022 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 668.9 Mio. und Festhypotheken von CHF 745.3 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken, Versicherungen oder Pensionskassen aufgenommen wurden. Es bestehen sofort abrufbare Kreditlimiten in der Höhe von CHF 210.0 Mio.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2022 beträgt 0.63% (31.12.2021: 0.61%). Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 wurden ausstehende Obligationenanleihen in der Höhe von CHF 17.3 Mio. gekauft, dabei realisierte die Gesellschaft einen Finanzertrag von CHF 1.1 Mio.

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

14. Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen weder Kaufverpflichtungen noch Garantien und Bürgschaften zu-gunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 312.4 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2021: CHF 339.1 Mio.).

Per 30. Juni 2022 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2022 und dem 18. August 2022 (Datum der Genehmigung des konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) sind keine Er-gebnisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passi-ven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2022

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie
Stadt Zürich								
Zürich	Grünhof-Areal ³	AE	2002	1925	2019/2020 TR	7 870	ja	nein
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE ⁴	2004	2014	2019-2021 GR	2 651	nein	ja
Zürich	Heerenwiesen 23-41, Winterthurerstrasse 563, Schürgstrasse 18 / 20	AE	2003	1996		11 616	nein	nein
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		903	nein	nein
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47-53	AE	1993	2013		4 291	ja	ja
Zürich	Schiffbaustrasse 7	AE	2010	2016		1 610	nein	ja
Zürich	Zollikerstrasse 185-187	AE	2008	1984	2017 TR	1 445	nein	nein
Total Stadt Zürich						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 / Unterdorfwäg 2-22	AE	2003	2008	2019/2020/ 2021 TR	23 691	nein	nein
Glattbrugg	Hohenstieglenstrasse 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 ⁴	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		

1 AE = Alleineigentum; StWE = Stockwerkeigentum

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2022

4 gemäss Bewertung per 30.06.2022 (nominelle Zinssätze)

5 Das Grünhof-Areal beinhaltet die Ankerstrasse 23, Ankerstrasse 27, Badenerstrasse 119-125, Badenerstrasse 131, Feldgütliweg 2, Grüngasse 31, Grüngasse 33-43, Köchlistrasse 14 und Köchlistrasse 20

6 Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

Allreal Halbjahresbericht 2022

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- Mieterttrag in CHF Mio. für 2022	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
11 555	2	39	53	36	3	133	2 662	5.6	1.2	2.99/2.49
6 087	-	17	27	6	1	51	-	2.6	0.1	3.05/2.55
7 782	8	12	25	29	6	80	2 836	2.4	0.4	3.15/2.65
2 747	4	36	-	-	-	40	212	0.9	0.3	2.90/2.40
4 640	-	-	14	21	5	40	-	1.5	0.3	2.90/2.40
2 333	-	3	16	3	1	23	1 002	1.3	0.0	3.05/2.55
1 637	2	2	4	4	2	14	165	0.6	0.1	2.90/2.40
36 781	16	109	139	99	18	381	6 877	14.9	0.6	
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	0.3	3.30/2.80
7 253	-	14	25	31	6	76	-	1.9	1.6	3.30/2.80
14 903	-	20	41	56	22	139	2 392	4.1	0.1	3.35/2.85
14 654	18	30	71	41	-	160	659	3.1	0.7	3.20/2.70
2 090	-	4	-	10	4	18	200	0.5	1.3	3.20/2.70
2 479	-	17	17	-	-	34	9	0.5	2.8	3.25/2.75
5 100	-	18	24	12	-	54	286	1.1	3.5	3.00/2.55
3 332	-	-	24	16	-	40	354	0.8	2.0	3.10/2.60
12 236	-	-	48	60	40	148	110	2.4	0.9	3.35/2.85
13 856	1	18	75	22	2	118	1 208	3.9	0.1	3.25/2.75
93 052	19	157	403	304	90	973	5 618	23.0	0.7	

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2022

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie
Westschweiz								
Bernex GE	Rue de Bernex 315-327	AE	2021	1964	2019 TR	5 713	nein	nein
Carouge GE	Avenue Industrielle 18	AE	2021	1915	2020 TR	462	nein	nein
Carouge GE	Rue Daniel-Gevril 10 / Rue Saint-Nicolas-le-Vieux 9-11	AE	2021	1965	2013 TR	1 364	ja	nein
Genf	Rue Jean-Jaquet 3	AE	2021	1936	2015 TR	252	nein	nein
Genf	Rue de Zurich 1	AE	2021	1936	2018 GR	203	nein	nein
Genf	Rue de Zurich 3	AE	2021	1910	2021 TR	282	nein	nein
Genf	Rue de Zurich 3A/5/7	AE	2021	1952	2020 TR	1 154	nein	nein
Genf	Rue du Grand-Pré 57	AE	2021	1960	2020 TR	457	nein	nein
Genf	Rue de Vermont 32-40	AE	2021	1960	2020 TR	3 526	nein	nein
Genf	Rue Gustave-Muller-Brun 3	AE	2021	1937	2014 GR	375	nein	nein
Genf	Route de Frontenex 51	AE	2021	1970	2022 TR	639	nein	nein
Gland VD	Chemin du Molard 10 / Allée Leotherius 2 / Allée Louis Cristin 1	AE	2011	2014		1 173	nein	ja
Grand-Lancy GE	Chemin des Semailles 19	AE	2021	2021		225	nein	ja
Meyrin GE	Chemin De-Joinville 32	AE	2021	2021		2 191	nein	nein
Meyrin GE	Chemin De-Joinville 34	AE	2021	2021			nein	nein
Onex GE	Chemin de la Traille 21	AE	2021	1961	2021 TR	249	nein	nein
Onex GE	Chemin de la Traille 25	AE	2021	1961	2021 TR	343	nein	nein
Onex GE	Chemin de la Traille 35	AE	2021	1962		250	nein	nein
Onex GE	Route de Loëx 51	AE	2021	1961	2015 GR	367	nein	nein
Petit-Lancy GE	Chemin des Pâquerettes 20	AE	2021	2017		446	nein	ja
Total Westschweiz						19 671		
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
Basel	Efringerstrasse 15	AE	2021	1905		222	nein	nein
Total übrige Regionen						10 969		
Total Wohnliegenschaften						193 160		

1 AE = Alleineigentum; StWE = Stockwerkeigentum

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2022

4 Gemäss Bewertung per 30.06.2022 (nominelle Zinssätze)

Allreal Halbjahresbericht 2022

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 2022	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in % ⁴
2 101	-	4	12	11	5	32	958	1.0	0.2	3.35/2.85
1 005	-	20	1	2	1	24	-	0.4	1.0	2.70/2.20
3 252	3	2	14	24	10	53	750	1.3	0.4	2.70/2.20
635	1	8	2	3	-	14	151	0.3	0.5	2.70/2.20
849	1	6	11	-	-	18	147	0.3	0.0	2.65/2.15
858	-	7	7	3	-	17	-	0.3	0.0	2.60/2.10
2 586	2	23	23	1	7	56	-	1.2	3.5	2.60/2.10
1 167	-	-	19	-	-	19	98	0.3	0.5	2.75/2.25
5 387	-	31	43	16	5	95	51	1.4	0.3	2.70/2.20
1 888	-	7	12	5	2	26	236	0.8	3.1	2.70/2.20
2 143	7	-	14	-	12	33	667	0.8	6.3	2.60/2.10
4 981	1	21	29	9	5	65	-	0.8	0.0	3.25/2.75
518	-	-	1	9	-	10	-	0.2	0.0	2.90/2.40
1 205	-	-	5	5	7	17	96	0.4	6.2	3.00/2.50
1 199	-	-	6	6	6	18	234	0.5	8.7	3.00/2.50
607	-	2	2	2	3	9	-	0.2	0.0	3.00/2.50
801	-	-	-	3	6	9	-	0.2	0.0	3.00/2.50
695	-	2	1	3	3	9	-	0.2	3.5	3.00/2.50
1 068	-	5	-	8	3	16	-	0.3	0.0	3.00/2.50
1 203	-	-	6	1	8	15	-	0.3	0.0	2.90/2.40
34 148	15	138	208	111	83	555	3 388	11.3	1.8	
4 015	-	7	20	20	-	47	490	1.0	2.5	3.45/2.95
5 954	28	24	28	24	-	104	1 040	1.6	0.9	3.05/2.55
3 022	5	19	11	8	-	43	47	0.8	1.1	3.25/2.75
533	2	10	-	-	-	12	-	0.1	9.8	2.70/2.20
13 524	35	60	59	52	0	206	1 577	3.5	1.5	
177 505	85	464	809	566	191	2 115	17 460	52.7	1.2	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2022

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-Giese-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	Förtlhubckstrasse 109 (Toni-Areal)	AE	2007	1977-2014		24 477
Zürich	Hardstrasse 299/301	AE	2002	2020		1 988
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal)	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	2017/2021 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 vom Soll-Mietertrag 2022

4 gemäss Bewertung per 30.06.2022 (nominelle Zinssätze)

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 2022	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	3.65/3.15
nein	nein	3 078	95.0	0.0	0.0	5.0	1.5	0.0	3.55/3.05
nein	nein	26 139	8.0	55.0	33.0	5.0	6.9	0.4	3.45/2.95
nein	nein	4 743	75.0	3.0	11.0	12.0	1.4	0.1	3.55/3.05
nein	nein	4 856	34.0	0.0	19.0	47.0	1.9	0.9	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	ja	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	10.3	0.0	4.73/4.23
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.7	0.4	3.85/3.35
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.1	1.7	3.75/3.25
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.0	4.05/3.55
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	0.3	1.6	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	11.3	2.2	3.85/3.35
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.8	0.5	3.25/2.75
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.1	0.0	3.95/3.45
nein	nein	10 703	56.9	3.4	29.8	9.9	4.3	0.4	3.45/2.95
		298 110	69.2	5.3	8.5	17.0	83.8	0.5	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2022

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 ⁸	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	2021 TR	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 ⁴	AE	2002	2013		13 078
Wallisellen	Bürogebäude Richtiring 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
Westschweiz						
Aire GE	Chemin de la Verseuse 3	AE	2021	1986	2019 TR	4 442
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
Plan-les-Quates GE	Route de Saint-Julien 198 (Pré-Fleuri 15)	AE	2021	2018	2022 TR	11 271
Total Westschweiz						27 581
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	2021 TR	5 454
Bern	Freiburgstrasse 130	BR	2018	1999		7 323
Total Übrige Regionen						34 924
Total Geschäftsliegenschaften						329 751

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

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2022

4 gemäss Bewertung per 30.06.2022 (nominelle Zinssätze)

5 Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

6 Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

7 Bürogebäude Richtiring 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 2022	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	38 933	77.5	5.6	1.6	15.3	8.2	0.0	3.95/3.45
nein	nein	26 006	25.9	1.5	0.5	72.1	2.5	0.0	4.75/4.25
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.0	4.7	4.25/3.75
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	3.8	0.1	4.25/3.75
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	3.8	0.0	4.28/3.78
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.1	6.3	4.35/3.85
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	4.85/4.35
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	1.4	6.4	5.15/4.65
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	11.9	0.1	4.20/3.70
nein	ja	25 525	77.7	16.2	0.0	6.1	9.5	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	3.7	4.23/3.73
		235 262	71.7	6.2	0.3	21.8	53.3	0.9	
nein	nein	3 195	0.0	0.0	0.0	100.0	0.7	0.0	4.15/3.65
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	2.7	36.3	4.15/3.65
nein	nein	15 172	77.6	10.1	0.0	12.3	4.5	0.0	4.00/3.50
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.1	14.2	4.05/3.50
nein	ja	9 703	55.0	13.0	0.0	32.0	2.9	0.0	3.65/3.15
		39 084	69.8	7.2	0.0	23.1	12.9	9.9	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.2	8.7	4.45/3.95
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.5	4.15/3.65
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	0.2	4.15/3.65
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.1	14.5	4.05/3.55
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.1	1.6	3.80/3.30
nein	nein	22 540	85.7	1.8	0.0	12.5	9.7	0.0	4.15/3.65
		63 971	72.6	8.9	2.7	15.8	19.9	2.2	
		636 427	70.6	6.1	4.4	19.0	169.9	1.6	

Alternative Performance-Kennzahlen

Nachfolgend sind die Definitionen und der Nachweis der Berechnung der alternativen Performance-Kennzahlen der Allreal-Gruppe für das erste Halbjahr 2022 dargelegt.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung addiert die Erträge aus Vermietung Anlageliegenschaften mit dem abgewickelten Projektvolumen der Generalunternehmung.

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Ertrag aus Vermietung	106.8	101.8
Projektvolumen Generalunternehmung	155.5	160.5
Gesamtleistung	262.3	262.3

Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Betriebsergebnis (EBIT)	101.8	148.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-1.1	-41.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	100.7	106.6

Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Unternehmensergebnis	82.7	111.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-1.1	-41.8
Latente Steuern aus Neubewertung	0.2	9.6
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	81.8	79.1

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt

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

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Annualisiertes Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	165.4	222.6
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 558.3	2 412.9
Konzerneigenkapital, Stand 30. Juni	2 525.7	2 398.8
Durchschnittliches Konzerneigenkapital inkl. Neubewertungseffekt	2 542.0	2 405.9
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	6.5%	9.3%

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 2022	1. Halbjahr 2021
Annualisiertes Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	163.6	158.2
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 558.3	2 412.9
Neubewertungsreserven, Stand 1. Januar	-451.6	-402.2
Konzerneigenkapital, Stand 30. Juni	2 525.7	2 398.8
Neubewertungsreserven, Stand 30. Juni	-452.5	-434.4
Durchschnittliches Konzerneigenkapital ohne Neubewertungsreserven	2 089.9	1 987.6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	7.8%	8.0%

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 2022	1. Halbjahr 2021
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	120.0	133.1
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	35.5	27.4
Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung	155.5	160.5

Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung

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

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	13.4	15.2
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	120.0	133.1
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung	11.2%	11.4%

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 2022	1. Halbjahr 2021
Annualisierter Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	213.6	203.6
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar Anlageliegenschaften	4 954.6	4 428.5
Zeitliche Veränderung Portfolio	9.5	9.5
Eigennutzung	-37.8	-37.8
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar Anlageliegenschaften nach Veränderung Portfolio	4 926.3	4 400.2
Bruttorendite	4.3%	4.6%

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 2022	1. Halbjahr 2021
Annualisierter Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften	192.0	183.6
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar		
Anlageliegenschaften	4 954.6	4 428.5
Zeitliche Veränderung Portfolio	9.5	9.5
Eigennutzung	-37.8	-37.8
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar nach Veränderung Portfolio	4 926.3	4 400.2
Nettorendite	3.9%	4.2%

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote entspricht dem kumulierten Leerstand infolge Nichtvermietung in Prozent des Soll-Mietertrags der Berichtsperiode.

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Leerstandsausfall	-1.6	-1.6
Soll-Mietertrag	111.3	105.1
Leerstandsquote	1.5%	1.5%

Die nachfolgenden Kennzahlen wurden nach international üblichen Parametern berechnet und erlauben einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmern.

Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

Der operative Gewinn zeigt das Unternehmensergebnis bereinigt um die Neubewertungseffekte und den Erfolg aus den Verkäufen von Anlageliegenschaften sowie die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen.

CHF Mio.	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Unternehmensergebnis gemäss Konzernergebnisrechnung	82.7	111.3
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-1.1	-41.8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-	-
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inklusive allfällige Wertberichtigungen	-15.6	-18.4
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	0.7	6.5
Latente Steuern aus Neubewertung	0.2	9.6
Operativer Gewinn in CHF	66.9	67.2
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	16 523 054	15 833 846
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	4.05	4.25

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) und adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

Das adjustierte Eigenkapital zeigt das Eigenkapital bereinigt um die Bewertungsdifferenzen der Entwicklungsliegenschaften, den Marktwert der Finanzinstrumente und die latenten Steuern.

CHF Mio.	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 525.7	2 558.3
Verwässerungseffekte	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	2 525.7	2 558.3
Anpassung		
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	49.2	16.7
Ergänzung		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-
Latente Steuern	367.3	370.6
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	2 942.2	2 945.6
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	16 523 815	16 524 705
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	178.05	178.26

Leerstandsquote am Bilanzstichtag

Die Leerstandsquote entspricht dem Leerstand infolge Nichtvermietung in Prozent und unter Berücksichtigung der Marktmiete bei den leerstehenden Flächen am Bilanzstichtag.

CHF Mio.	30.06.2022	31.12.2021
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	3.5	3.3
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	222.6	223.9
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	1.6%	1.5%

Angaben zu den Anlageliegenschaften

		Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Westschweiz		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Wohnliegenschaften											
Anzahl		7	7	11	11	20	20	4	4	42	42
Wohnfläche	'000 m ²	37	37	93	93	34	34	14	14	178	178
Leerstandsquote ¹	%	0.6	1.7	0.7	0.6	3.3	0.0	1.7	2.3	1.2	1.1
Mietertrag	CHF Mio.	7.4	6.9	11.4	11.4	5.9	0.8	1.7	1.7	26.4	20.8
Liegenschaftenerfolg ²	CHF Mio.	6.7	6.2	9.5	9.8	4.3	0.7	1.3	1.3	21.8	18.0
Bruttorendite	%	3.1	3.9	3.6	3.7	2.6	3.5	3.8	4.0	3.2	3.8
Nettorendite ³	%	2.7	3.5	3.0	3.2	2.2	2.9	3.0	3.1	2.7	3.3
Anschaffungswert	CHF Mio.	293.2	293.1	376.0	375.8	418.7	418.7	58.8	58.8	1 146.6	1 146.4
Marktwert	CHF Mio.	486.9	485.7	649.8	642.1	433.3	430.0	89.2	89.3	1 659.2	1 647.1
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	69.6	69.4	59.1	58.4	21.7	21.5	22.3	22.3	39.5	39.2
Marktwertveränderung ⁴	CHF Mio.	1.1	26.1	7.6	18.5	-0.3	1.0	-0.1	2.5	8.3	48.1
Geschäftsliegenschaften											
Anzahl		18	18	16	16	5	5	6	6	45	45
Nutzfläche	'000 m ²	310	310	235	235	39	39	64	64	648	648
Leerstandsquote ¹	%	0.5	0.2	0.9	1.3	9.9	9.1	2.2	4.7	1.6	1.6
Mietertrag	CHF Mio.	41.4	42.6	25.5	25.6	4.4	4.4	9.1	8.4	80.4	81.0
Liegenschaftenerfolg ²	CHF Mio.	38.0	38.9	23.9	23.5	3.4	4.1	8.5	7.3	73.8	73.7
Bruttorendite	%	4.5	4.5	5.2	5.2	3.7	5.9	7.6	7.0	4.9	4.9
Nettorendite ³	%	4.1	4.1	4.8	4.7	3.3	4.9	7.1	6.0	4.5	4.4
Anschaffungswert	CHF Mio.	1 550.7	1 550.0	1 048.3	1 048.3	308.6	305.6	302.2	301.7	3 209.8	3 205.6
Marktwert	CHF Mio.	1 854.4	1 852.1	982.1	982.1	232.8	234.9	235.0	238.4	3 304.4	3 307.5
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	103.0	102.9	61.4	61.4	46.6	47.0	39.2	39.7	73.4	73.5
Marktwertveränderung ⁴	CHF Mio.	1.7	18.2	-1.2	-14.8	-5.1	-13.3	-4.0	-2.8	-8.6	-12.7
Anlageliegenschaften im Bau											
Anzahl		1	1	-	-	2	2	-	-	3	3
Grundstücksfläche	'000 m ²	10	10	-	-	4	4	-	-	14	14
Anschaffungswert	CHF Mio.	117.4	105.4	-	-	18.1	18.1	-	-	135.5	123.5
Marktwert	CHF Mio.	144.2	132.0	-	-	20.3	19.1	-	-	164.5	151.1
Marktwertveränderung ⁴	CHF Mio.	0.2	6.0	-	-	1.2	1.1	-	-	1.4	7.1
Investitionsvolumen	CHF Mio.	177.3	174.6	-	-	18.3	18.0	-	-	195.6	192.6

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2022 bzw. 31.12.2021.

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 2022 bzw. 2021

Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2022 bzw. 30.06.2022	1. Halbjahr 2021 bzw. 31.12.2021
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	16.6	16.6
Genehmigtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	1.0	0.4
Bedingtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	0.5	1.2
Ausgegebene Aktien am Stichtag	Anzahl	16 592 821	16 592 821
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	69 006	70 752
Ausstehende Aktien am Stichtag ¹	Anzahl	16 523 815	16 522 069
Ausstehende Aktien im Durchschnitt	Anzahl	16 523 054	15 833 846
Börsenkurs Höchst	CHF	208.50	206.00
Börsenkurs Tiefst	CHF	151.80	179.20
Börsenkurs am Stichtag	CHF	157.80	202.00
Börsenkaptalisierung am Stichtag ²	CHF Mio.	2 607.5	3 337.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	24 045	28 537

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 2022

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 497 784 Aktien (> 3%)	4	3 532 277	21.3%
100 001–497 784 Aktien	20	5 299 875	31.9%
10 001–100 000 Aktien	84	2 437 316	14.7%
1001–10 000 Aktien	368	1 070 371	6.5%
1–1000 Aktien	4 365	801 415	4.8%
Total eingetragen	4 841	13 141 254	79.2%
Nicht eingetragen		3 451 567	20.8%
Total Aktien		16 592 821	100.0%

30.5% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 14.9% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 33.8% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 20.8% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 8.8% (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
Bülachguss AG
Allreal Generalunternehmung AG
 Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Creactive Properties SA
Immologic Properties SA
SI Grand-Pré 57 SA
Société Immobilière Avenir-Levant SA
Société Anonyme Vermont-Parc
Trebla SA lettre A
Serenity OpCo Holding SA
Elevate SA
Immologic Sàrl
Immologic Promotions Sàrl
Roof SA
 Route de Saint-Julien 198
 1228 Plan-les-Ouates

Immologic Promotion
Chavannes SA
 Avenue de la Gare 84B
 1022 Chavannes-près-Renens

Organigramm

Allreal-Gruppe
 Roger Herzog

Bern
 Manuel Otter

Romandie
 Anne-Marie Loeillet

Finanzen & Controlling
 Thomas Wapp

Nachhaltigkeit
 David Guthörl

Personal
 Barbara Tomezzoli

Kommunikation
 Reto Aregger

Bauherrenorganisation
 Angelo Moser

Verkauf/Vertragswesen
 Peter Pantucek

Interne Revision
 Bruno Schelling

Immobilien
 Alain Paratte

Generalunternehmung

Portfolio-management
 Philipp Ricklin

Gebäude-management
 Mathias Knellwolf

Bewirtschaftung
 Claudine Engeli

Entwicklung
 Stefan Dambacher

Realisation
 Simon Räbsamen

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

Jahresabschluss 2022
 1. März 2023

Generalversammlung 2023
 21. April 2023

Halbjahresabschluss 2023
 30. August 2023

Aktienregister

Für Adress- und sonstige Änderungen im Aktienregister ist zuständig:

areg.ch ag
Fabrikstrasse 10
4614 Hägendorf
T 062 209 16 60
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
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**

Kommunikation 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