

allreal

Informationen für Investoren
Geschäftsjahr 2022, Stand April 2023

Überblick	3
Allreal-Gruppe	3
Zielwerte	3
Geschäftsmodell	3
Kennzahlen	4
Aktie	5
Kennzahlen	5
Aktienkurs	5
Gesamtperformance	5
Aktionariat	6
Allreal-Gruppe	7
Organigramm	7
Verwaltungsrat	8
Gruppenleitung	11
Firmengeschichte	13
Finanzen	14
Kennzahlen	14
Bilanz	14
Finanzierungsstruktur	15
Aktie	15
Geschäftsfeld Immobilien	16
Kennzahlen	16
Geschäftsfeld Generalunternehmung	19
Kennzahlen	20
Entwicklungsliegenschaften	21
Ergänzende Informationen	22
Aktie	22
Bewertung	22
Anlageliegenschaften	23
Kontakte und Termine	24

Überblick

Allreal-Gruppe

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Entwicklung und Realisation).

Der Wert des Immobilienportfolios beläuft sich auf rund CHF 5.1 Milliarden. Im Geschäftsjahr 2022 betrug das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen CHF 320 Millionen.

In Zürich, Basel, Bern und Genf beschäftigt das Immobilienunternehmen beinahe 240 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Allreal, mit operativem Sitz im Glattpark, ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Aktien der Allreal Holding AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Zielwerte

Ausschüttungspolitik – Anteil des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)	≤ 100%
Relative Aktienperformance – positive Abweichung gegenüber Vergleichsindex SXI Real Estate Shares TR	> 0
Anteil des Segments Wohnen am Total der Mieterträge	> 20%
Durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT)	> 48 Monate
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung	> 10%
Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten	> 48 Monate
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	> 5%
Eigenkapitalanteil	> 35%
Net Gearing	< 150%
Zinsdeckungsgrad	> 2.0
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungsliegenschaften	< 70%

Geschäftsmodell

Immobilien

Portfoliomanagement
Bewirtschaftung
Gebäudemanagement

Erfahrung
Wertschöpfung
Fachwissen

Generalunternehmung

Entwicklung
Realisation

Kennzahlen 2022

Gruppe

Gesamtleistung	CHF 533.8 Mio.
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF 154.7 Mio.
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF 142.9 Mio.
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	6.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	6.7%
Eigenkapitalanteil am Stichtag	45.6%
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	0.86%
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag in Monaten	37
Personalbestand am Stichtag Anzahl Vollzeitstellen	227

Immobilien

Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften	37
Geschäftsliegenschaften	42
Marktwert am Stichtag	CHF 4 917.6 Mio.
Ertrag aus Vermietung	CHF 214.2 Mio.
davon Wohnen	24%
davon Büro/Dienstleistung	56%
davon weitere Nutzungen	20%
Kumulierte Leerstandsquote	1.6%
Liegenschaftenaufwand gesamt/in Prozent der Mieterträge	CHF 27.4 Mio./ 12.8%
Nettorendite	3.8%

Anlageliegenschaften im Bau

Liegenschaften (Anzahl)	3
Marktwert am Stichtag	CHF 179.6 Mio.
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF 196.2 Mio.

Entwicklungsliegenschaften

Buchwert am Stichtag	CHF 381.0 Mio.
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF 915.5 Mio.

Generalunternehmung

Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF 319.6 Mio.
Erfolg aus Generalunternehmung	CHF 54.6 Mio.
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 13.9 Mio.
Bruttomarge Drittprojekte	11.0%

Aktie

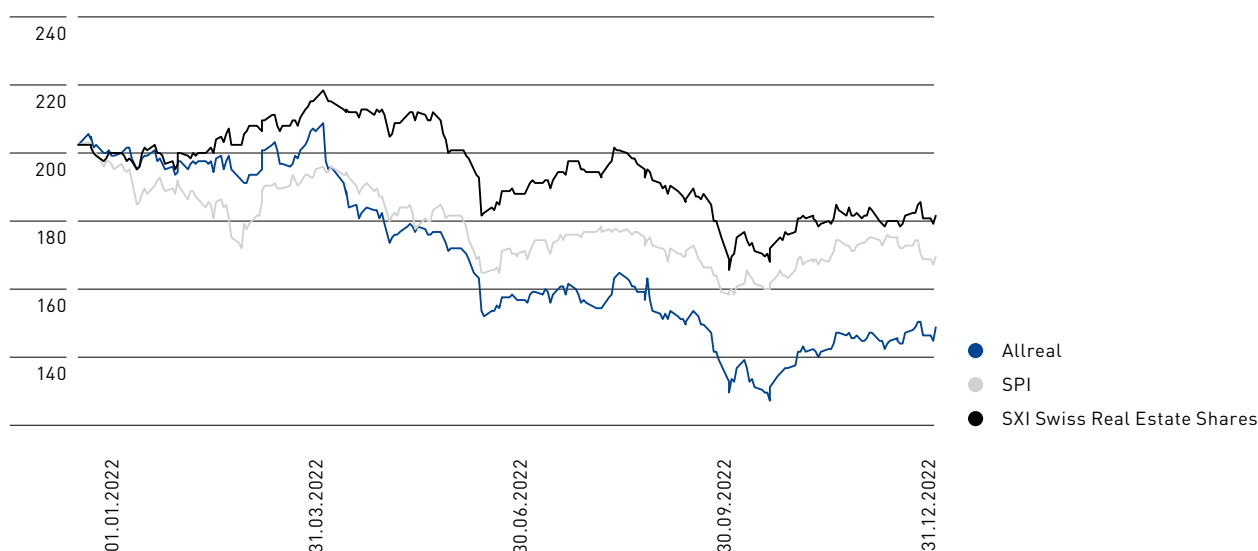
Allreal strebt eine mit Direktanlagen in Liegenschaften vergleichbare Rendite an. Die Auszahlung an die Aktionäre soll einer Ausschüttungsquote auf dem Unternehmensergebnis des Geschäftsfelds Immobilien exklusive Neubewertungseffekt von maximal 100 Prozent entsprechen.

Kennzahlen 2022

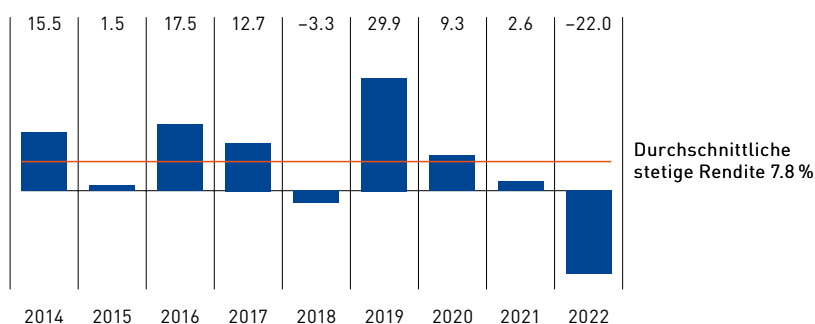
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF 9.36
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF 8.65
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF 179.75
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF 157.20
Börsenkapitalisierung am Stichtag	CHF 2483.7 Mio.
Enterprise Value (EV) am Stichtag	CHF 5078.3 Mio.
Ausschüttung je Aktie	CHF 7.00
Ausschüttungsrendite ¹	4.7%

¹ Gemessen am Aktienkurs per 31.12.2022

Aktienkurs (indexiert) Januar 2022 bis Dezember 2022



Gesamtpformance in %*



* Kurssteigerung, Dividende und Erlös Bezugsrechte aus Kapitalerhöhungen in % des Börsenkurses am 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres

Aktionariat

Aktionäre > 3 Prozent¹

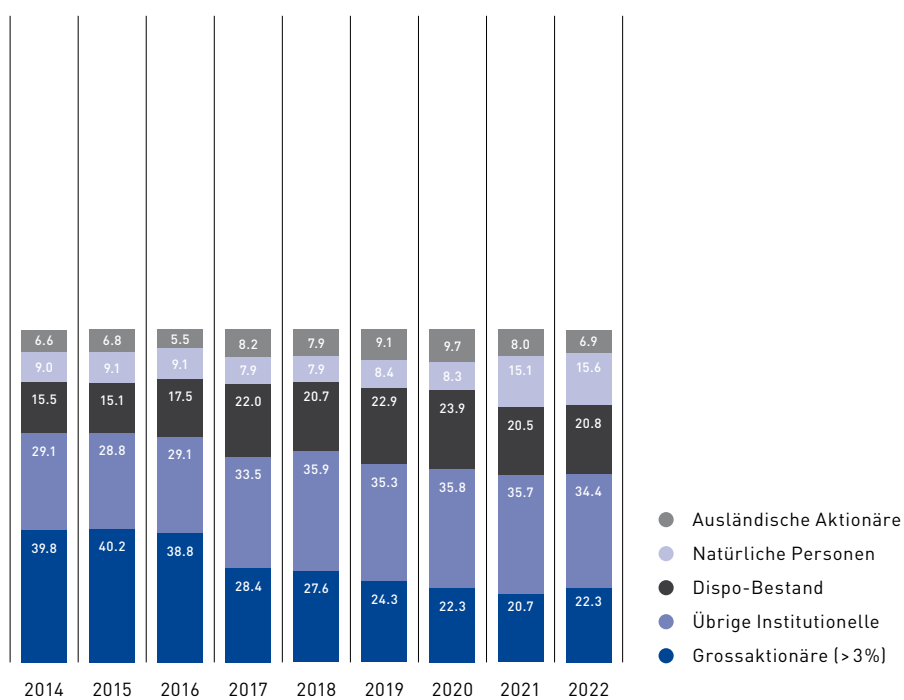
Credit Suisse Funds AG, Zürich	> 10%
Plan Olivier, Genf ²	6.5%
Spuhler Peter, Weiningen TG	3.5%
BlackRock Inc., USA – New York	> 3%
Dimensional Holdings Inc., USA – Delaware	> 3%
UBS Fund Management (Switzerland), Basel	> 3%

¹ Stand per 31.12.2022

² haltend direkt und via Immosynergies Holding SA, Plan-les-Ouates GE

Zusammensetzung

in % des ausgegebenen Aktienkapitals per 31. Dezember



Organigramm

Allreal-Gruppe
Stephan Widrig

Bern
Manuel Otter

Romandie
Benoît Debrosse a.i.

Finanzen & Controlling
Thomas Wapp

Nachhaltigkeit
David Guthörl

Personal
Sandra Bammert
(ab 01.06.2023)

Kommunikation
Reto Aregger

Bauherrenorganisation
Angelo Moser

Verkauf/Vertragswesen
Peter Pantucek

Interne Revision
Bruno Schelling

Immobilien
Alain Paratte

Generalunternehmung

Portfoliomanagement
Philipp Ricklin

Gebäudemanagement
Mathias Knellwolf

Bewirtschaftung
Claudine Engeli

Entwicklung
Stefan Dambacher

Realisation
Simon Räbsamen

Kalkulation
Armin Lisibach

Verwaltungsrat

<p>Ralph-Thomas Honegger Dr. rer. pol. (*1959, CH)</p> <p>Präsident, Mitglied seit 2012 Mitglied Investment Committee</p> <p>2002–2019 Bereichsleiter Anlagen (CIO) und Mitglied der Konzernleitung der Helvetia Gruppe</p> <p>1996–2001 Verschiedene leitende Funktionen bei Helvetia Patria Versicherungen und Mitglied der Geschäftsleitung Schweiz</p> <p>1987–1995 Verschiedene leitende Funktionen bei Patria Versicherungen</p> <p>Weitere Tätigkeiten und Inter- sensbindungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mitglied von Anlagekommissi- onen zweier Personalvor- sorgeeinrichtungen 	<p>Andrea Sieber Rechtsanwältin, Lic. iur. HSG, LL.M. (*1976, CH)</p> <p>Vizepräsidentin, Mitglied seit 2016</p> <p>Präsidentin Nomination and Compensation Committee</p> <p>Seit 2003 Rechtsanwältin, Partnerin und Mitglied der Geschäftsleitung der Anwalts- kanzlei Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG</p> <p>2011–2017 Vorsitzende des Aufsichtsrats der Roth+Rau AG, Deutschland (heute: Meyer burger (Germany) GmbH)</p> <p>Weitere Tätigkeiten und Inter- sensbindungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mitglied des Verwaltungsrats mehrerer nicht kotierter Gesellschaften 	<p>Peter Spuhler (*1959, CH)</p> <p>Mitglied seit 2013</p> <p>Mitglied Nomination and Compensation Committee</p> <p>Seit 2018 Präsident des Verwal- tungsrats der Stadler Rail AG</p> <p>2020–2022 Group CEO a.i. der Stadler Rail AG</p> <p>1987–2017 Inhaber, Präsident des Verwal- tungsrats und Group CEO der Stadler Rail AG</p> <p>Weitere Tätigkeiten und Inter- sensbindungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mitglied des Verwaltungsrats der Rieter Holding AG, Winterthur – Mitglied des Aufsichtsrats der Robert Bosch GmbH (Stiftung), Stuttgart, Deutschland – Mitglied des Verwaltungsrats der Aebi Schmidt Holding AG (Präsident), Frauenfeld, der PCS Holding AG (Präsident), Frauenfeld, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> – Mitglied des Vorstands- ausschusses von Swissmem, Zürich – Mitglied des Geschäfts- leitungsausschusses der LITRA, Bern, sowie weiterer Institutionen
--	--	---	---

Der Verwaltungsrat besteht ausschliesslich aus Mitgliedern, die keine Geschäftsführungsaufgaben innerhalb der Organisation ausüben oder in der Vergangenheit ausgeübt haben. Mit Ausnahme der nachfolgend offengelegten Mandate nimmt keines der Mitglieder eine amtliche oder politische Funktion wahr. Es bestehen drei Verwaltungsratsausschüsse (Audit and Risk Committee, Investment Committee und Nomination and Compensation Committee). Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von einem Jahr bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

<p>Olivier Steimer Lic. iur. (*1955, CH)</p> <p>Mitglied seit 2013</p> <p>Mitglied Audit and Risk Committee und Investment Committee</p> <p>2002–2017 Präsident des Verwaltungsrats der Banque Cantonale Vaudoise</p> <p>2001–2002 CEO Private Banking International der Credit Suisse Group</p> <p>1997–2001 Mitglied der Geschäftsleitung Private Banking der Credit Suisse Group</p> <p>1983–1996 Verschiedene Funktionen bei Credit Suisse Group / Schweizerische Kreditanstalt</p> <p>Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mitglied des Verwaltungsrats der Chubb Limited, Zürich, und der Bank Lombard Odier & Co AG, Genf 	<p>Thomas Stenz Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer / Revisionsexperte (*1959, CH)</p> <p>Mitglied seit 2016</p> <p>Präsident Audit and Risk Committee</p> <p>Seit 2014 selbständiger Unternehmensberater</p> <p>2002–2014 Partner der Ernst & Young AG (Leiter Wirtschaftsprüfung 2007–2010, Präsident des Verwaltungsrats 2009–2014)</p> <p>1978–2002 Leitende Funktionen bei der Arthur Andersen AG (Partner ab 1990, Leiter Wirtschaftsprüfung 1999–2002)</p> <p>Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mitglied des Verwaltungsrats der Capvis AG, Baar, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften 	<p>Philipp Gmür Rechtsanwalt, Dr. iur., LL.M. (*1963, CH)</p> <p>Mitglied seit 2019</p> <p>Mitglied Nomination and Compensation Committee</p> <p>Seit 2016 Vorsitzender der Konzernleitung der Helvetia Gruppe (Group CEO)</p> <p>2003–2016 Vorsitzender der Geschäftsleitung Schweiz und Mitglied der Geschäftsleitung der Helvetia Gruppe</p> <p>1993–2002 Verschiedene leitende Funktionen bei Helvetia Versicherungen</p> <p>1991–1993 Gerichtssekretär am Obergericht Luzern</p> <p>Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mitglied des Verwaltungsrats mehrerer nicht kotierter Gesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> – Mitglied des Vorstands der Industrie- und Handelskammer St.-Gallen-Appenzell, St. Gallen, von Economie-suisse, Zürich, und Mitglied des Stiftungsrats von Avenir Suisse, Bern
---	--	---	---

Jürg Stöckli

Rechtsanwalt, Executive MBA HSG
(*1969, CH)

Mitglied seit 2019

Präsident Investment Committee

Seit 2019 selbständiger Unternehmer und Verwaltungsrat

2010–2018

Leiter Immobilien und Mitglied der Konzernleitung SBB

2007–2010

Verschiedene leitende Funktionen bei der Privera AG

2001–2006

Leiter Recht und Beschaffung und Mitglied der Geschäftsleitung von SBB Immobilien

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen

- Mitglied des Verwaltungsrats der Schweizerischen Mobiliar Genossenschaft, Bern, der Merbag Holding AG, Cham, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften

Anja Wyden Guelpa

MA Politologie
MSc Public Management
(*1973, CH)

Mitglied seit 2022

Mitglied Investment Committee

Gründerin und CEO des Beratungs- und Coachingunternehmens civicLab

2009–2018: Staatskanzlerin des Kantons Genf

2003–2009: Verschiedene leitende Funktionen in der Verwaltung des Kantons Genf

2001–2003: Consultant bei IBM Business Consulting Services, Genf und Bern

1998–2001: Projektleiterin beim Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO), Bern

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen:

- Mitglied des Verwaltungsrats der Walliser Kantonalbank, Sitten, und der Schweizerischen Mobiliar Genossenschaft, Bern, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften und Institutionen

Gruppenleitung

Stephan Widrig
lic.rer.publ. HSG
(*1972, CH)
CEO seit 2023

2023
Eintritt in die Allreal-Gruppe
als CEO

2008–2023
Mitglied der Geschäftsleitung
der Flughafen Zürich AG, CEO
ab 2015

2005–2008
Chief Financial und Chief
Commercial Officer bei
Bangalore International Air-
port Ltd. in Indien

1999–2005
Leitende Funktionen bei
der Flughafen Zürich AG

1997–1999
Business Consultant bei
Arthur Andersen

Studium an der Universität
St. Gallen (HSG), Master
of Arts in International Affairs

Thomas Wapp
Lic. oec. dipl. IFRS Accountant
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
(*1972, CH)

CFO, Mitglied seit 2017,
bis 30. Juni 2023

2008–2016
Leitende Funktionen bei der
Züblin Immobilien Holding AG
(Finanzchef ab September 2010)

2001–2008
Wirtschaftsprüfer bei der
Ernst & Young AG

Studium der Betriebswirtschaft
mit Vertiefung Accounting
and Finance an der Universität
Lausanne

Alain Paratte
Dipl. Arch. ETH/SIA NDS ETH in
Gesamtleitung von Bauten
(*1964, CH)

Leiter Immobilien,
Mitglied seit 2013

2009
Eintritt in die Allreal General-
unternehmung AG als Leiter
Portfoliomanagement

2003–2009
Portfoliomanager Immobilien-
Anlagestiftung Turidomus bei
der Pensimo Management AG

1998–2003
Projektentwickler bei der
Oerlikon-Bührle Immobilien AG/
Allreal Generalunternehmung AG

1992–1996
Mitarbeiter Raumplanung bei
der Planpartner AG

Architekturstudium an der
ETH Zürich, Nachdiplomstudium
in Gesamtleitung von Bauten an
der ETH Zürich

Stefan Dambacher

Dipl.-Ing. Architektur, Executive
MBA HSG, MSc in Real Estate
(*1975, CH)

Leiter Entwicklung,
Mitglied seit 2018

2010–2017

Leiter Projektentwicklung bei
der Mobimo Management AG

2006–2010

Teamleiter Projektentwicklung
bei der Karl Steiner AG

2003–2006

Projektleiter bei Theo Hotz
Architekten

Architekturstudium an der
Universität der Künste Berlin,
Executive MBA HSG MSc in Real
Estate

Simon Räbsamen

Dipl. Bau-Ing. ETH, Executive MBA
FHO in Digital Transformation
(*1981, CH)

Leiter Realisation,
Mitglied seit 2020

2010–2020

Leitende Funktionen bei Ver-
kehrsbetriebe Zürich (ab 2014
Leiter Geschäftsbereich
Infrastruktur und Mitglied der
Geschäftsleitung sowie ab 2017
auch Vorsitzender der Geschäfts-
leitung der Forchbahn AG)

2009–2010

Abteilungsleiter Kabeltechnik
bei der SBB AG

2007–2008

Consultant bei pom+Consulting AG

Bauingenieurstudium an der
ETH Zürich, Executive MBA FHO
in Digital Transformation

Firmengeschichte

1970

Ausgliederung und juristische Verselbstständigung der Generalunternehmung und Immobilienverwaltung Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Tochtergesellschaft der Oerlikon-Bührle Holding AG; Ausweitung der Tätigkeit auf den Drittmarkt.

1980–1990

Entwicklung zur bedeutenden Generalunternehmung mit Tätigkeitsschwerpunkten im Grossraum Zürich und im Tessin.

1990

Kauf der Albis Bau und Verwaltungs AG (Albis); Integration der eigenen Liegenschaftsverwaltung in die Albis.

1996

Kauf der Uto-Gruppe und Fusion mit der Albis zur Uto-Albis-Gruppe; Ausdehnung der Verwaltungstätigkeit auf die ganze Schweiz.

1999

Gründung der Gesellschaft sowie der Tochtergesellschaften Allreal Finanz AG, Allreal Home AG und Allreal Office AG. Kauf der Oerlikon-Bührle Immobilien AG durch die Gesellschaft. Verkauf der Uto-Albis-Gruppe an die Livit AG.

2000

Börsengang/Kotierung der Namenaktien an der SIX Swiss Exchange.

2002

Übernahme und Absorption der Juventus AG, der Grundstückgesellschaft Juventus und der Immobiliengesellschaft ATZ durch die Allreal Office AG; Gründung der Tochtergesellschaften Allreal Vulkan AG und Allreal West AG.

2003

1:4-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 115.9 Millionen.

2005

1:5-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 154.1 Millionen.

2006

1.875%-Wandelanleihe 2006 bis 2010 von CHF 175 Millionen.

Gründung der Tochtergesellschaft Allreal Markthalle AG.

2007

Gründung der Tochtergesellschaft Allreal Toni AG sowie Übernahme und Absorption der Immobilien Missionsstrasse 64 AG durch die Allreal Office AG.

1:6-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 180.7 Millionen.

2008

Übernahme der Apalux AG durch die Allreal Office AG.

2009

2.125%-Wandelanleihe 2009 bis 2014 von CHF 200 Millionen.

2010

1:5-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 225 Millionen.

2011

2.5%-Obligationenanleihe 2011 bis 2016 von CHF 150 Millionen.

2012

Übernahme der Hammer Retex Gruppe durch die Allreal Holding AG.

1:6-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 265 Millionen.

2013

2.00%-Obligationenanleihe 2013 bis 2020 von CHF 150 Millionen.

2014

1.25%-Obligationenanleihe 2014 bis 2019 von CHF 125 Millionen.

2015

Roger Herzog übernimmt den Vorsitz der Gruppenleitung von Bruno Bettoni.

0.75%-Obligationenanleihe 2015 bis 2021 von CHF 120 Millionen.

1.375%-Obligationenanleihe 2015 bis 2025 von CHF 100 Millionen.

2016

0.625%-Obligationenanleihe 2016 bis 2024 von CHF 150 Millionen.

2017

0.875%-Obligationenanleihe 2017 bis 2027 von CHF 160 Millionen.

Erwerb von vier Geschäftsliegenschaften von Generali Schweiz mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 54 000 Quadratmetern.

0.75%-Obligationenanleihe 2017 bis 2026 von CHF 150 Millionen.

2018

0.50%-Obligationenanleihe 2018 bis 2023 von CHF 125 Millionen.

Veräusserung des Bewirtschaftungsgeschäfts für Dritte durch Verkauf der Hammer Retex AG

Herabsetzung des Aktienkapitals auf CHF 15 942 821.– durch Nennwertreduktion auf CHF 1.– pro Aktie.

2019

0.40%-Obligationenanleihe 2019 bis 2029 von CHF 200 Millionen.

2020

0.70%-Obligationenanleihe 2020 bis 2028 von CHF 175 Millionen.

2021

Aufstockung der 0.60%-Obligationenanleihe 2021 bis 2030 um CHF 80 Millionen auf neu CHF 250 Millionen.

Erwerb mehrerer Immobiliengesellschaften und der Generalunternehmung der Immo-synergies Holding Sàrl in der Westschweiz.

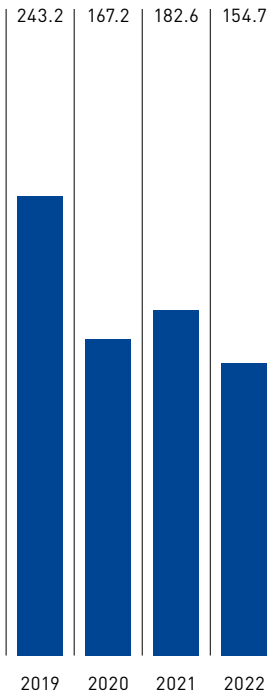
0.60%-Obligationenanleihe 2021 bis 2030 von CHF 170 Millionen.

2023

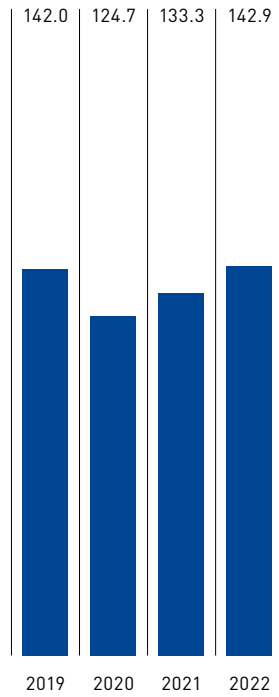
Stephan Widrig wird neuer CEO und übernimmt die Gruppenleitung von Roger Herzog.

Kennzahlen

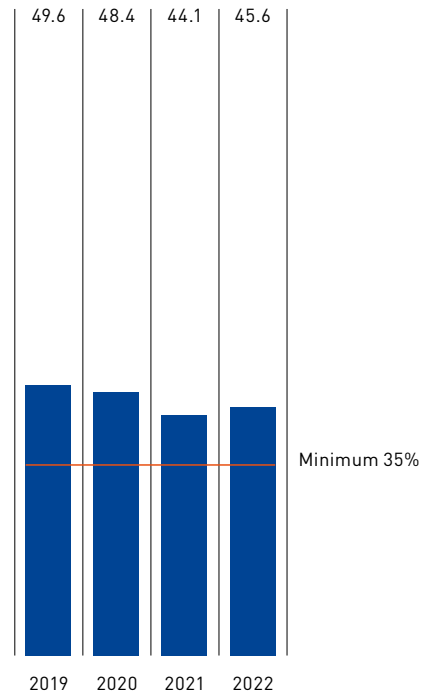
Unternehmensergebnis
inkl. Neubewertungseffekt
in CHF Mio.



Unternehmensergebnis
exkl. Neubewertungseffekt
in CHF Mio.

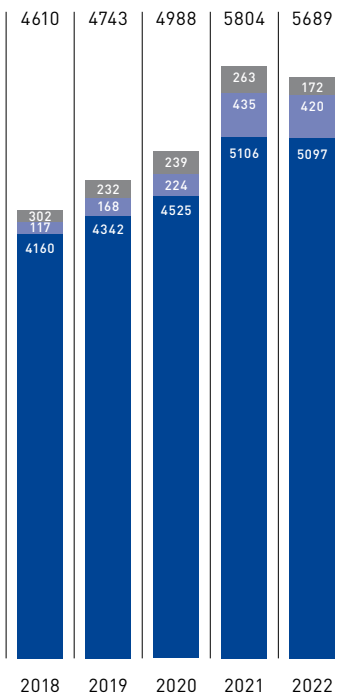


Eigenkapitalquote
per 31. Dezember
in %

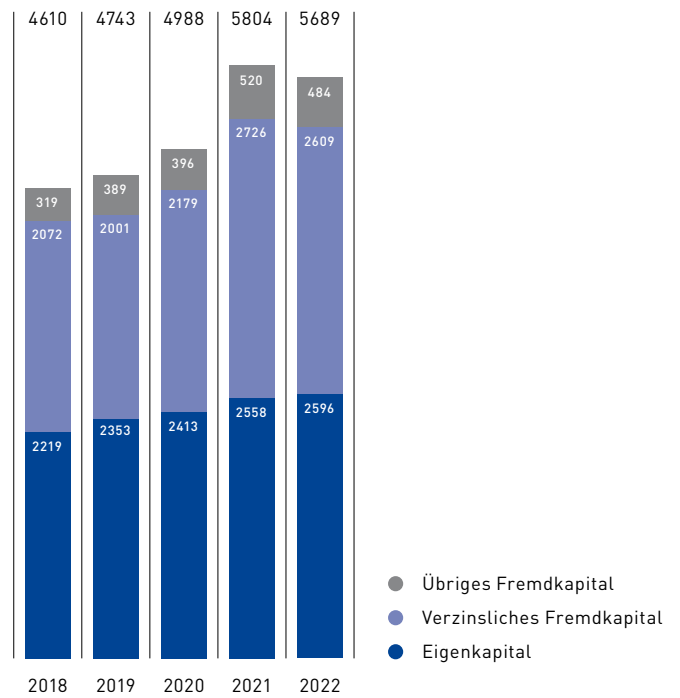


Bilanz per 31. Dezember in CHF Mio.

Aktiven



Passiven

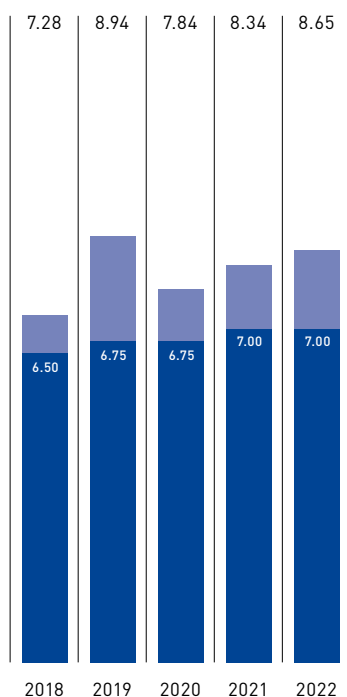


Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2022

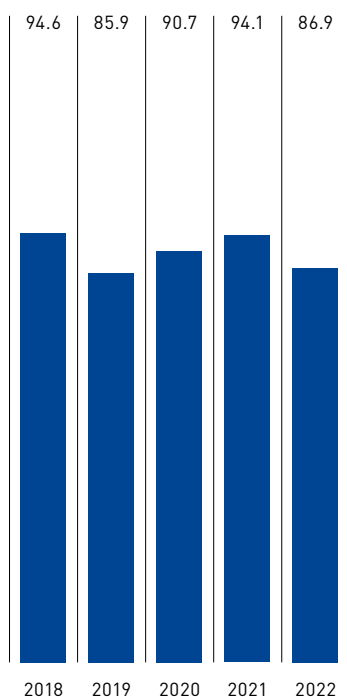
Kapitalmarkt (8 Obligationenanleihen sowie eine Privatplatzierung über insgesamt nominal CHF 1 279.9 Mio.)	50.9%
Bankkredite kurzfristig variabel verzinst	28.1%
Festhypotheken	21.0%
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten	0.86%
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten	37 Monate
Verschuldungskapazität	CHF 1.3 Mia.
Eigenkapitalquote	45.6%
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	6.0%
Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital)	99.9%
Zinsdeckungsfaktor	11.5

Aktie

Unternehmensergebnis pro Aktie
exkl. Neubewertungseffekt
in CHF



Ausschüttungsquote
in % des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds
Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)



- Operativer EPS inkl. Ausschüttung in CHF
- Ausschüttung in CHF

Geschäftsfeld Immobilien

Mit der aktiven Bewirtschaftung und dem Fokus auf ein qualitativ hochstehendes Portfolio sichert das Geschäftsfeld Immobilien eine langfristig stabile Wertschöpfung. Primär erfolgt das Wachstum des Portfolios über Eigenprojekte, aber auch der Zukauf einzelner Liegenschaften oder ganzer Immobilienportfolios wird geprüft. Akquisitorische Zugänge werden ertragsoptimiert und je nach Zielsetzung und Marktlage gehalten oder verkauft. Im Zentrum steht ein hoher Kundennutzen verbunden mit der Steigerung der Rentabilität bei möglichst tiefen Leerständen.

Die Anlageliegenschaften von Allreal liegen mehrheitlich in den Wirtschaftszentren der Schweiz, insbesondere in den Grossräumen Zürich und Genf. Das Segment Wohnen soll mindestens 20 Prozent des Totals der Mieterträge ausmachen.

Allreal verfügt gemessen am Marktwert über das drittgrösste Immobilienportfolio aller an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften.

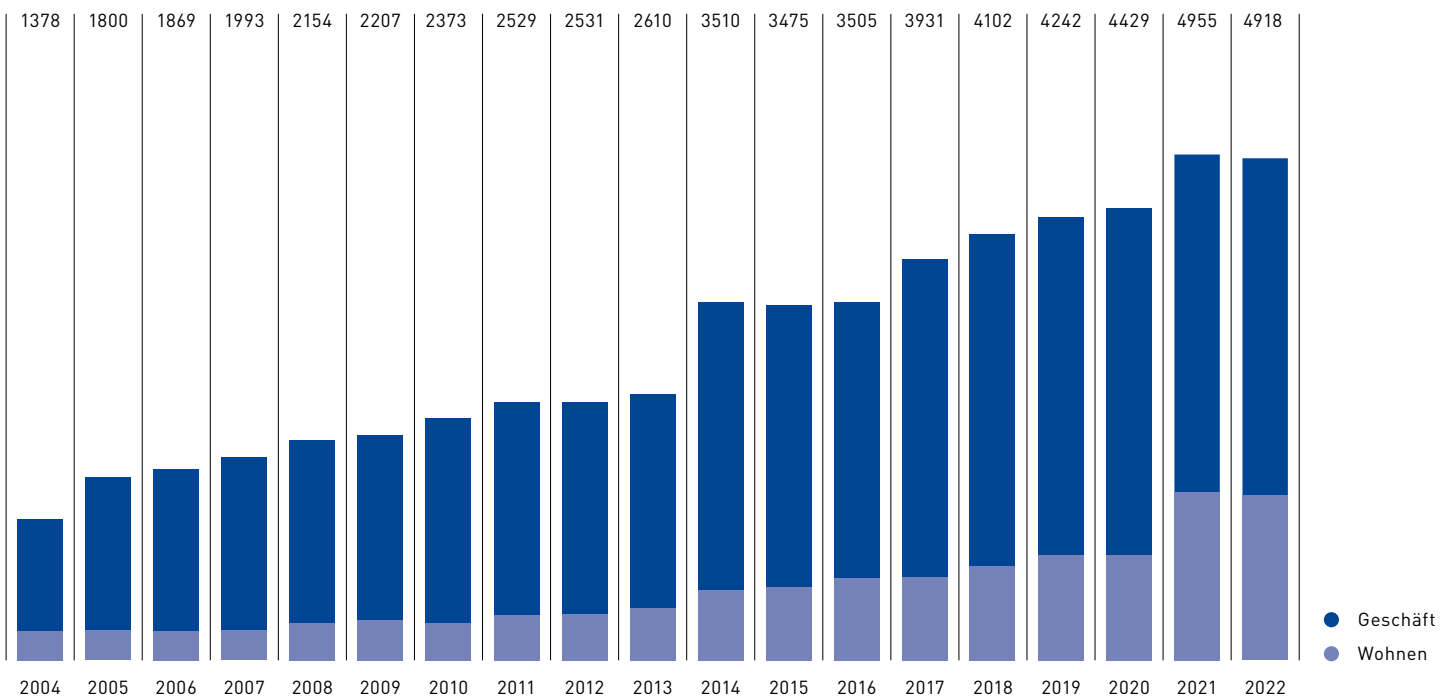
79 Renditeliegenschaften

37 Wohnliegenschaften mit insgesamt 1 969 Mietwohnungen	Marktwert CHF 1 616.3 Mio.
42 Geschäftliegenschaften mit einer Nutzfläche von 624 591 m ²	Marktwert CHF 3 301.3 Mio.
Kumulierte Leerstandsquote	1.6 %
Nettorendite	3.8 %

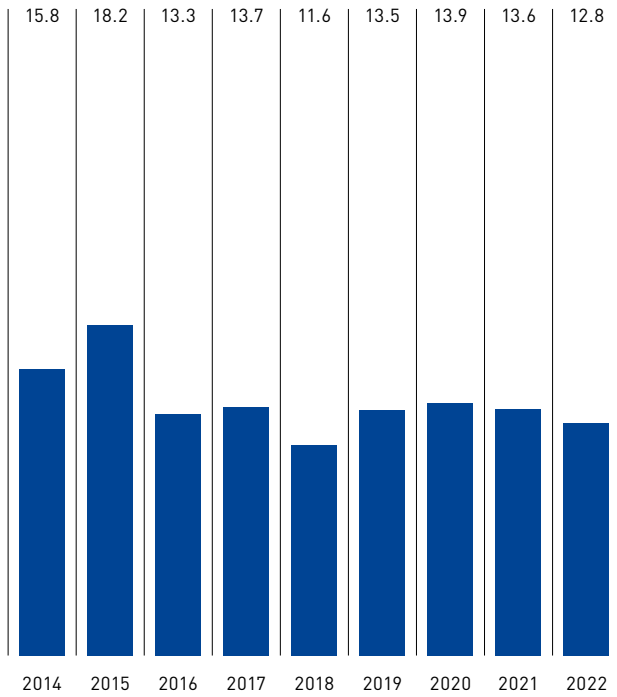
Kennzahlen

Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 4.9 Milliarden

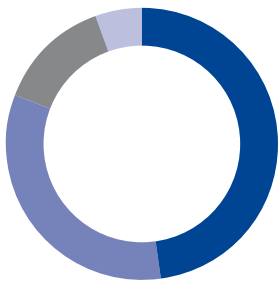
CHF Mio.



Liegenschaftenaufwand Renditeliegenschaften
in % des Mietertrags

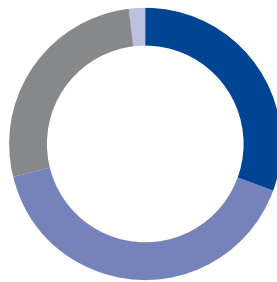


Regionale Verteilung
Wohn- und Geschäftliegenschaften
in % des Marktwerts
per 31. Dezember 2022



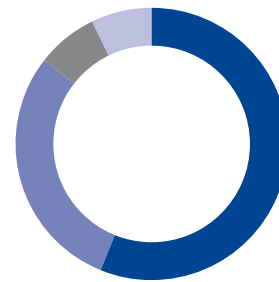
● Stadt Zürich	47.9 %
● Übriger Kanton Zürich	33.2 %
● Genf und Waadt	13.6 %
● Übrige Regionen	5.3 %

Regionale Verteilung
Wohnliegenschaften
in % des Marktwerts
per 31. Dezember 2022



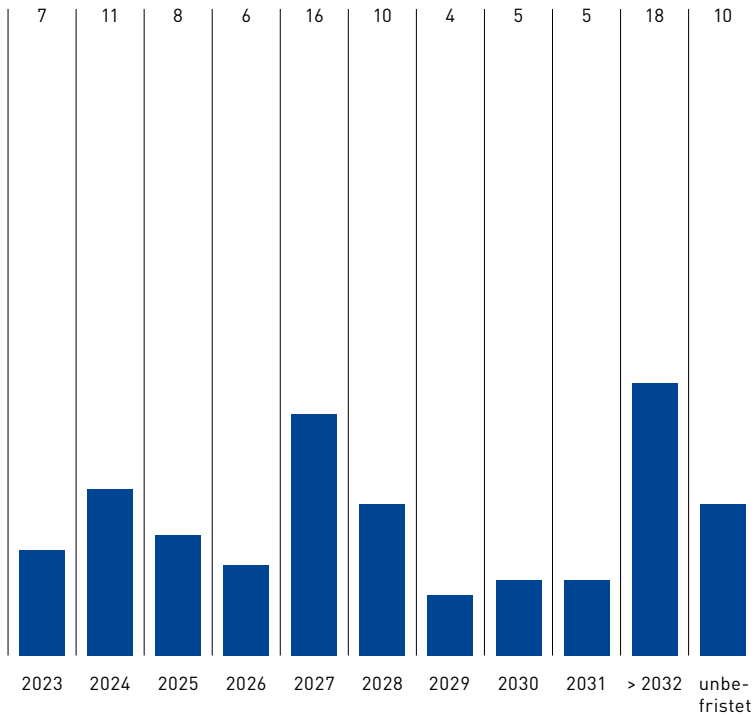
● Stadt Zürich	30.7 %
● Übriger Kanton Zürich	40.6 %
● Genf und Waadt	27.0 %
● Übrige Regionen	1.7 %

Regionale Verteilung
Geschäftliegenschaften
in % des Marktwerts
per 31. Dezember 2022

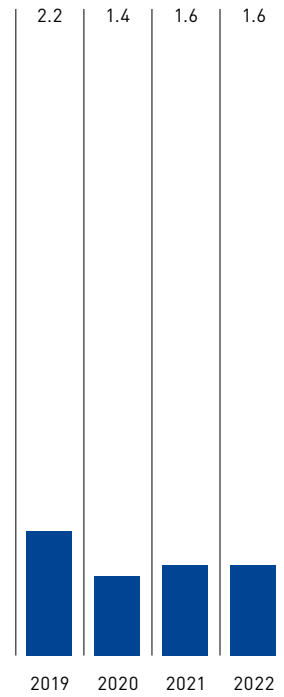


● Stadt Zürich	56.2 %
● Übriger Kanton Zürich	29.6 %
● Genf und Waadt	7.1 %
● Übrige Regionen	7.1 %

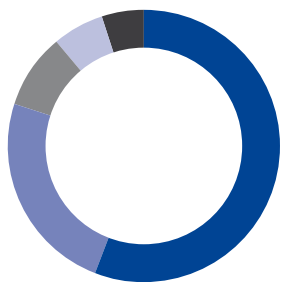
Vertragsende Mietverträge
in % des Soll-Mietertrags Geschäftsliegenschaften (gerundet)



Kumulierte Leerstandsquote
in % des Soll-Mietertrags per 31.12.



Nutzungsmix Renditeliegenschaften
in % des Mietertrags 2022 (gerundet)



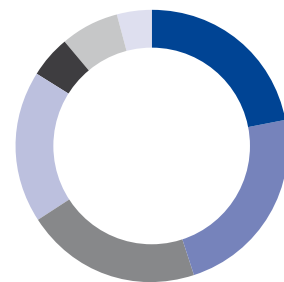
- Büro/Dienstleistung 56 %
- Wohnen 24 %
- Gewerbe/Lager 9 %
- Parking 6 %
- Verkauf 5 %

Mieter Geschäftsliegenschaften
in % des Mietertrags 2022 (gerundet)



- Kanton Zürich 15 %
- Generali Schweiz 7 %
- Allianz Suisse 6 %
- MAN Energy Solutions 6 %
- Schweizerische Eidgenossenschaft 6 %
- Übrige 60 %

Mieter Geschäftsliegenschaften
nach Branchen
in % des Mietertrags 2022 (gerundet)



- Dienstleistung/Beratung 22 %
- Öffentliche Hand 23 %
- Banken/Versicherungen 21 %
- Handel/Gewerbe 18 %
- Informatik 5 %
- Wohnungen 7 %
- Gastronomie und Übrige 4 %

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erbringt Dienstleistungen in der Entwicklung und in der Realisation von Liegenschaften. Dabei stehen für Allreal Qualität, Termintreue und Kostenkontrolle im Fokus. Das Angebot umfasst sämtliche Leistungen, die für Neubauten, Umbauten oder Renovationen mit marktgerechter Rendite und optimaler Wertschöpfung erforderlich sind. Die Sparte Entwicklung erwirbt Entwicklungsreserven oder Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial. Auf diesen Flächen plant Allreal auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtungsweise neue Liegenschaften und realisiert diese so, dass ökonomische, ökologische und soziale Aspekte möglichst umfassend berücksichtigt sind.

Zu den weiteren Aktivitäten zählen der Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Realisation.

Allreal verfügt über Standorte in Zürich, Bern und Genf.

Entwicklung

Entwicklung ökonomisch überzeugender und ökologisch ausgewogener Lösungen für bestehende oder neu zu erstellende Liegenschaften, für Areale oder ganze Gebiete.

Die Entwicklung bietet das gesamte Leistungsspektrum aus einer Hand: von der Akquisition über die Idee bis zum baureifen Projekt mit langfristiger Wertschöpfung.

Insgesamt liegt das potenzielle Investitionsvolumen für Eigenprojekte bei über CHF 2.0 Milliarden. In Abhängigkeit einer soliden Finanzierung kann Allreal langfristig die Freisetzung dieses Potenzials selber steuern. Entsprechend hat die eigene Entwicklung eine strategische Schlüsselrolle für das weitere Wachstum der Anlageliegenschaften inne und trägt so verstärkt zur Auslastung der Sparte Realisation durch Eigenprojekte bei, die so wiederum weniger vom Drittmarkt abhängig ist.

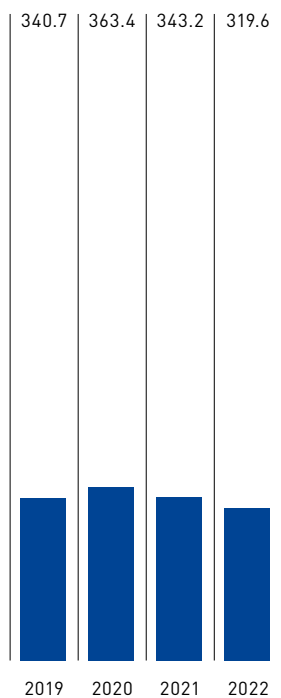
Realisation

Leistungsfähiger General- und Totalunternehmer mit eigener Kalkulationsabteilung, Terminplanung und Devisierung. Planung und Realisation von Neubauten, Umbauten, Sanierungen und Renovationsprojekten in der geforderten Qualität unter Einhaltung von Kosten und Terminen.

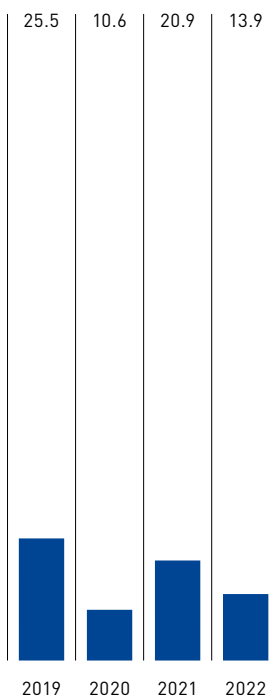
Der am 31. Dezember 2022 vorhandene Arbeitsvorrat von rund CHF 611 Millionen ermöglicht die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund zwei Jahre.

Kennzahlen

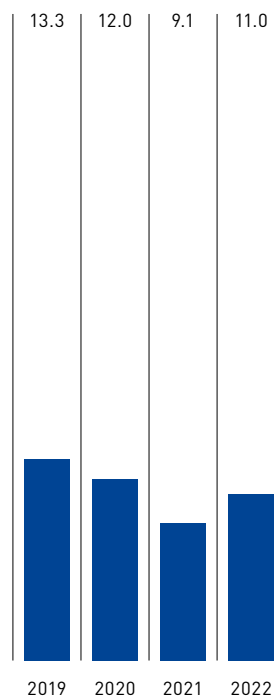
Abgewickeltes Projektvolumen
in CHF Mio.



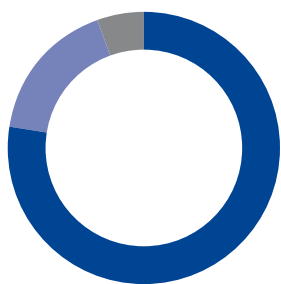
EBIT Generalunternehmung
in CHF Mio.



Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung
in %



Projekte für Dritte/Eigenprojekte
in Prozent des abgewickelten
Projektvolumens 2022



- Projekte für Dritte 77.6 %
- Eigenprojekte für Portfolio 17.1 %
- Eigenprojekte für Verkauf 5.3 %

Entwicklungsliegenschaften

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Chavannes- près-Renens VD	Avenue de la Gare 84 bis / Route de la Maladière	2021	33 111	nein	123.8 ²	265.0	in Planung	offen
Confignon GE	Route de Base / Ch. des Charrotons 25 / Ch. des Grands-Champs 23	2021	6 231	nein	20.4 ²	42.0	in Planung	offen
Genf	Ch. du Dr J-L Prevost 3	2021	1 186	nein	6.3 ²	10.0	in Planung	offen
Genf	Ch. Buisson 6	2021	480	nein	3.2 ²	4.0	in Planung	offen
Genf	Ch. Mestrezat 5A, 5B et 7	2021	3 762	nein	21.6 ²	40.0	in Planung	offen
Genf	Avenue Joli-Mont 2 / Avenue Louis Casai 12 / Avenue Rain-Parc	2021	2 038	nein	6.5 ²	22.0	in Planung	offen
Genf	Rue Edouard Rod 10	2021	879	nein	7.8 ²	11.0	in Planung	offen
Grand-Lancy GE	Avenue Curé Baud 22	2021	1 040	nein	1.4 ²	12.0	in Planung	offen
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	34.8 ²	83.2	in Planung	offen
Nyon VD	Route des Tattes d'Oie 83 et 91	2021	6 093	ja	9.6 ²	40.0	in Planung	offen
Riehen BS	Inzlingerstrasse	2019	10 883	nein	19.8 ²	60.2	in Planung	offen
Sünikon-Steinmaur ZH	Hohlgasse 7	2022	4 916	nein	11.7 ²	35.0	in Planung	offen
Veyrier GE	Pré des Dames	2021	15 441	nein	17.9 ²	78.0	in Planung	offen
Zumikon ZH	Am Strubenacher	2019	4 569	nein	13.0 ²	38.3	in Planung	offen
Zürich	Badenerstrasse 501–505	2020	1 739	nein	32.1 ²	65.8	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1 341	nein	7.1 ²	11.0	in Planung	offen
Zürich	Renggerstrasse	2022	1 389	nein	11.1 ²	23.6	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018/2019	3 066	nein	32.9 ²	74.4	Baufreigabe	2025
Total Entwicklungsreserven					381.0	915.5		
Angefangene Bauten								
Bülach	Widstud	2021	56 945	ja	22.3 ²	29.2	in Ausführung	2023
Genf	Avenue de l'Amandolier 21	2021	997	nein	4.3 ²	11.1	in Ausführung	2024
Petit-Lancy GE	Avenue du Cimetière 22	2021	1 066	nein	10.6 ²	8.1	in Ausführung	2023
Total angefangene Bauten					37.2	48.4		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Total fertiggestellte Liegenschaften					0.0			
Total Entwicklungsliegenschaften					418.2	963.9		

¹ Grundstücks- und Baukosten

² Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für das zu 100% im Eigentum von Allreal befindliche Grundstück, aufgelaufene Projektkosten Dritter verrechnet mit den Anzahlungen der beurkundeten Einheiten

Ergänzende Informationen

Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 1
Valorenummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN.S

		2022	2021	2020	2019	2018
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	16.6	16.6	15.9	15.9	15.9
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	16 592 821	16 592 821	15 942 821	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	78 527	70 752	43 045	45 708	57 055
Ausstehende Aktien am 31. Dezember ¹	Anzahl	16 514 294	16 522 069	15 899 776	15 897 113	15 885 766
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	Anzahl	16 521 065	15 979 265	15 898 915	15 889 169	15 887 988
Börsenkurs Höchst	CHF	208.50	206.00	223.50	197.70	168.10
Börsenkurs Tiefst	CHF	126.40	179.20	159.80	155.90	149.50
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	150.40	202.00	203.50	192.40	153.10
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ²	CHF Mio.	2 483.7	3 337.5	3 235.6	3 058.6	2 432.1
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	24 149	24 026	27 980	21 226	20 616

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

² Börsenkurs am 31. Dezember, multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember

Allreal hat im Jahr 2023 das Institut des Kapitalbands eingeführt. Die obere Grenze des Kapitalbands liegt bei 110% und die untere Grenze bei 95% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals in der Höhe von CHF 16 592 821.

Bewertung

		2022	2021	2020	2019	2018
Investiertes Kapital ¹	CHF Mio.	5 208.0	5 285.4	4 584.1	4 349.2	4 273.0
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	5 246.7	4 934.8	4 466.7	4 373.2	4 156.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC) ²	%	3.5	3.7	3.8	4.3	4.2
Durchschnittlicher Bestand an Anlageliegenschaften	CHF Mio.	5 101.4	4 815.5	4 433.6	4 251.0	4 058.3
Zinsdeckungsfaktor ³		11.5	12.9	11.0	11.1	6.1
Ausschüttungsquote ⁴	%	86.9	94.1	90.7	85.9	94.6
Gesamtperformance ⁵	%	-22.0	2.6	9.3	29.9	-3.3
Absolute Performance ⁶	%	-25.5	-0.7	5.8	25.7	-7.1
Gewinnrendite ⁷	%	6.2	5.5	5.2	5.3	6.6
Kurs-Gewinn-Verhältnis [P/E-Ratio] ⁸		16.1	17.7	19.3	12.6	15.1
Verhältnis Börsen-/Buchwert ⁹		95.7	130.5	134.1	130.0	109.6
Free Float ¹⁰	%	93.5	93.5	91.2	89.4	89.4

¹ gesamte Aktiven abzüglich unverzinslicher Verbindlichkeiten und latenter Steuerguthaben

² EBIT exklusive Erfolg aus Neubewertung in Prozent des durchschnittlich investierten Kapitals

³ EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch den Nettofinanzaufwand

⁴ Ausschüttung an Aktionäre in Prozent des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien exklusive Neubewertungseffekt

⁵ Ausschüttung an Aktionäre plus Kursveränderung in Prozent des Börsenkurses am 1. Januar

⁶ Kursveränderung in Prozent des Börsenkurses am 1. Januar

⁷ Unternehmensergebnis, dividiert durch Börsenkapitalisierung

⁸ Börsenkurs am 31. Dezember, dividiert durch Unternehmensergebnis je Aktie inklusive Erfolg aus Neubewertungseffekt

⁹ Börsenkapitalisierung, dividiert durch Konzerneigenkapital

¹⁰ total Aktien abzüglich der von Oliver Plan direkt oder indirekt gehaltenen Aktien am Bilanzstichtag

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 ¹	7	7	11	11	17	20	2	4	37	42
Wohnfläche '000 m ²	37	37	92	93	35	34	5	14	169	178
Anzahl Kunden	424	432	1008	1005	559	567	69	206	2060	2201
Leerstandsquote ²	0.7	1.2	0.5	0.7	2.2	1.8	3.3	2.4	1.0	1.1
Mietertrag CHF Mio.	14.8	14.4	22.9	22.7	11.8	3.6	3.5	3.4	53.0	44.1
Liegenschaftenerfolg ³ CHF Mio.	13.3	12.0	16.7	18.4	9.7	2.7	2.6	2.7	42.3	35.8
Bruttorendite %	3.1	4.1	3.6	-	2.7	3.1	3.9	4.1	3.2	3.8
Nettorendite ⁴ %	2.7	3.4	2.6	3.0	2.3	2.3	2.9	3.2	2.6	3.0
Anschaffungswert CHF Mio.	292.0	293.1	376.2	375.8	428.7	418.7	19.9	58.8	1116.8	1146.4
Marktwert CHF Mio.	497.4	485.7	656.3	642.1	435.6	430.0	27.0	89.3	1616.3	1647.1
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	71.1	69.4	59.7	58.4	25.6	21.5	13.5	22.3	43.7	39.2
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	12.7	27.6	13.9	23.2	-4.5	-3.1	-1.4	3.2	20.7	50.9
Geschäftsliegenschaften										
Anzahl ⁶	17	18	14	16	5	5	6	6	42	45
Nutzfläche '000 m ²	290	298	235	235	36	39	63	64	624	648
Anzahl Kunden	412	413	161		30		64	56	667	659
Leerstandsquote ²	0.9	0.2	0.9	1.2	9.8	11.6	3.0	4.4	1.8	1.7
Mietertrag CHF Mio.	82.1	83.8	50.7	51.3	10.4	8.5	18.0	16.7	161.2	160.3
Liegenschaftenerfolg ³ CHF Mio.	73.1	73.8	45.8	46.1	8.7	7.6	16.9	13.3	144.5	140.8
Bruttorendite %	4.4	4.5	5.2	5.2	4.4	4.7	7.6	7.0	4.9	4.9
Nettorendite ⁴ %	4.0	4.0	4.7	4.6	3.7	4.2	7.1	6.1	4.4	4.3
Anschaffungswert CHF Mio.	1545.6	1550.0	1048.4	1048.3	311.6	305.6	303.2	301.7	3208.8	3205.6
Marktwert CHF Mio.	1856.7	1852.1	977.7	982.1	234.0	234.9	232.9	238.4	3301.3	3307.5
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	109.2	102.9	69.8	61.4	46.8	47.0	38.8	39.7	78.6	73.5
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	9.9	42.4	-4.6	-12.3	-5.9	-17.7	-7.1	-6.1	-7.7	6.3
Anlageliegenschaften im Bau										
Anzahl	1	1	-	-	2	2	-	-	3	3
Grundstücksfläche '000 m ²	10	10	-	-	4	4	-	-	14	14
Anschaffungswert CHF Mio.	128.6	105.4	-	-	19.8	18.1	-	-	148.4	123.5
Marktwert CHF Mio.	158.1	132.0	-	-	21.5	19.1	-	-	179.6	151.1
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	2.9	6.0	-	-	0.6	1.1	-	-	3.5	7.1
Investitionsvolumen CHF Mio.	177.7	174.6	-	-	18.5	18.0	-	-	196.2	192.6

¹ Die Veränderung beinhaltet den Zusammenschluss der fünf bis anhin als Einzelobjekte geführten Liegenschaften Chemin de-Joinville 32 und Chemin de-Joinville 34, Meyrin GE, sowie Chemin de la Traille 21, Chemin de la Traille 25 und Chemin de la Traille 35, Onex GE, als neu zwei Liegenschaften sowie den Verkauf der Liegenschaften Achilles-Bischoff-Strasse 2-10, Basel, und Grosspeterstrasse 45 / St.-Jakobs-Strasse 108, Basel, per 29. Dezember 2022

² in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

³ Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

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

⁵ aus Neubewertung im Vergleich 31. Dezember 2022 zu 31. Dezember 2021

⁶ Die Veränderung beinhaltet den Zusammenschluss der drei bis anhin als Einzelobjekte geführten Liegenschaften Soodmattenstrasse 2/4/6/8/10, Adliswil ZH, als neu eine Liegenschaft sowie die Umklassierung der Liegenschaft Renggerstrasse 3, Zürich, von den Geschäftsliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften

Kontakte und Termine

Stephan Widrig
CEO
T 044 319 14 11
stephan.widrig@allreal.ch

Thomas Wapp
CFO (bis 30. Juni 2023)
T 044 319 14 88
thomas.wapp@allreal.ch

Marc Frei
Leiter Finanzen (ab 1. Juli 2023)
T 044 319 14 09
marc.frei@allreal.ch

Reto Aregger
Leiter Kommunikation
T 044 319 12 67
reto.aregger@allreal.ch

Termine

Halbjahresabschluss 2023
30. August 2023

Jahresabschluss 2023
28. Februar 2024

Generalversammlung 2024
19. April 2024

www.allreal.ch

Allreal-Gruppe
Lindbergh-Allee 1
8152 Glattpark
T 044 319 11 11
www.allreal.ch

schafft Werte