

Informationen für Investoren

Geschäftsjahr 2020

Stand Februar 2021

allreal

Überblick	3
Allreal-Gruppe	3
Zielwerte	3
Geschäftsmodell	3
Kennzahlen	4
Aktie	5
Kennzahlen	5
Aktienkurs	5
Performance	5
Aktionariat	6
Allreal-Gruppe	7
Organigramm	7
Gruppenleitung	8
Verwaltungsrat	10
Firmengeschichte	12
Finanzen	13
Kennzahlen	13
Bilanz	13
Finanzierungsstruktur	14
Aktie	14
Geschäftsfeld Immobilien	15
Kennzahlen	15
Geschäftsfeld Generalunternehmung	18
Kennzahlen	19
Entwicklungsliegenschaften	20
Ergänzende Informationen	21
Aktie	21
Anlageliegenschaften	22
Kontakte und Termine	23

Überblick

Allreal-Gruppe

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

Mit diesem Geschäftsmodell kann Allreal die ganze Wertschöpfungskette einer Immobilie abdecken: von der Entwicklung über die Realisation bis hin zur langfristig rentablen Immobilienanlage einschliesslich Portfoliomanagement, Gebäudemanagement und Bewirtschaftung. Von den Synergien, die sich aus der Kombination der beiden Geschäftsfelder ergeben, profitieren Kunden, Aktionäre und Mitarbeitende.

In Zürich, Basel und Bern beschäftigt das Immobilienunternehmen rund 220 Mitarbeitende.

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	> 12%
Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten	> 48 Monate
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	> 5%
Eigenkapitalanteil	> 35%
Net Gearing	< 150%
Zinsdeckungsgrad	> 2.0
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungliegenschaften	< 70%

Geschäftsmodell

Immobilien

Portfoliomanagement
Bewirtschaftung
Gebäudemanagement

Erfahrung
Wertschöpfung
Fachwissen

Generalunternehmung

Entwicklung
Realisation

Kennzahlen 2020

Gruppe

Gesamtleistung	CHF 563.8 Mio.
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF 167.2 Mio.
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF 124.7 Mio.
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	7.0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	6.2%
Eigenkapitalanteil am Stichtag	48.4%
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	0.71%
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag in Monaten	49
Personalbestand am Stichtag Anzahl Vollzeitstellen	206

Immobilien

Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften	21
Geschäftsliegenschaften	45
Marktwert am Stichtag	CHF 4 428.5 Mio.
Ertrag aus Vermietung	CHF 200.4 Mio.
davon Wohnen	20.0%
davon Büro/Dienstleistung	60.0%
davon weitere Nutzungen	20.0%
Kumulierte Leerstandsquote	1.4%
Liegenschaftenaufwand gesamt/in Prozent der Mieterträge	CHF 27.9 Mio. / 13.9%
Nettorendite	4.1%

Anlageliegenschaften im Bau

Liegenschaften (Anzahl)	1
Marktwert am Stichtag	CHF 96.8 Mio.
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF 80.2 Mio.

Entwicklungsliegenschaften

Buchwert am Stichtag	CHF 179.7 Mio.
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF 515.2 Mio.

Generalunternehmung

Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF 363.4 Mio.
Erfolg aus Generalunternehmung	CHF 46.6 Mio.
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 10.6 Mio.
Bruttomarge Drittprojekte	12.0%

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 2020

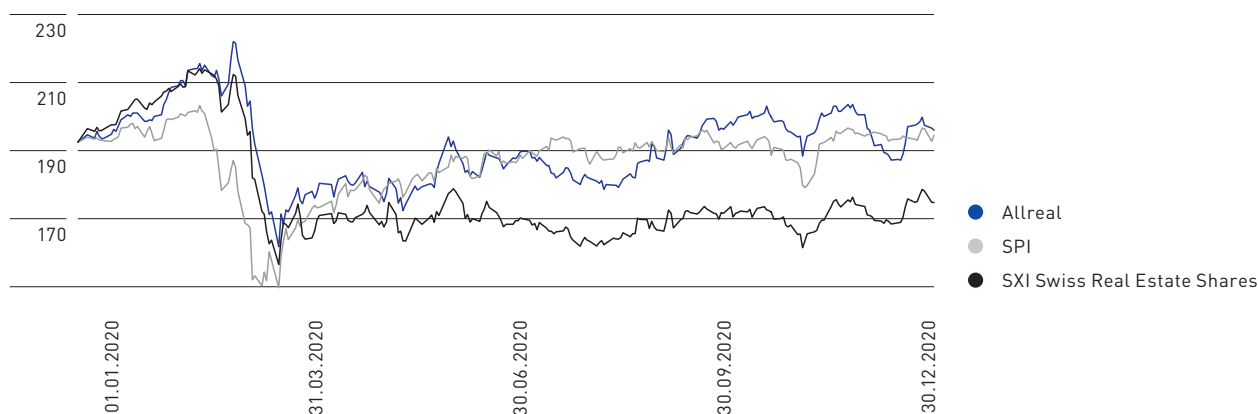
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF 10.52
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF 7.84
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF 169.40
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF 151.75
Börsenkapitalisierung am Stichtag	CHF 3235.6 Mio.
Enterprise Value (EV) am Stichtag	CHF 5374.1 Mio.
Ausschüttung je Aktie ¹	CHF 6.75
Ausschüttungsrendite ²	3.3%

¹ Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 16. April 2021

² Gemessen am Aktienkurs per 31.12.2020

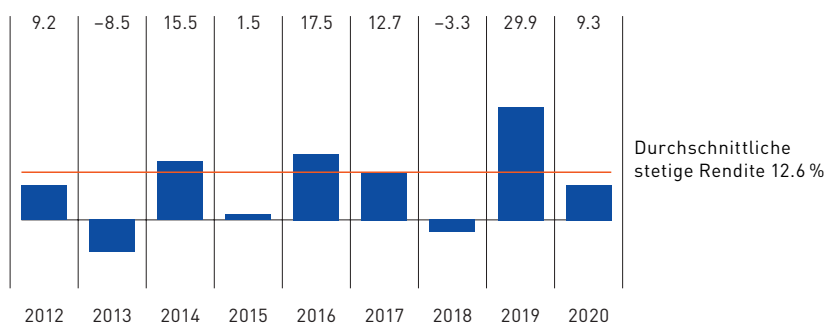
Aktienkurs (indexiert)

Januar 2020 bis Dezember 2020



Gesamtperformance

in %*



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

Aktionariat

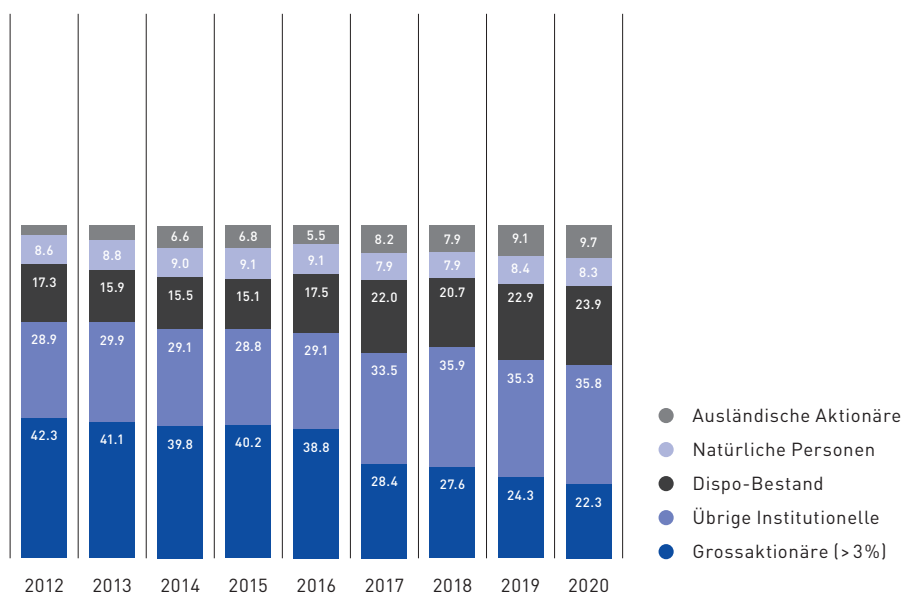
Aktionäre > 3 Prozent¹

Helvetia Gruppe, St. Gallen	8.8%
Credit Suisse Funds AG, Zürich	> 6%
Mobilier Gruppe, Bern	3.3%
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	3.1%
BlackRock Inc., USA – New York	> 3%
Dimensional Holdings Inc. USA – Delaware	> 3%

¹ Stand per 31.12.2020

Zusammensetzung

in % des ausgegebenen Aktienkapitals per 31. Dezember



Organigramm

Allreal-Gruppe
Roger Herzog

Finanzen & Controlling
Thomas Wapp

Interne Revision
Bruno Schelling

Verkauf/Vertragswesen
Peter Pantucek

Bauherrenorganisation
Angelo Moser

Kommunikation
Reto Aregger

Personal
Barbara Tomezzoli

Immobilien
Alain Paratte

Generalunternehmung
Roger Herzog

Portfoliomanagement
Alain Paratte

Gebäudemanagement
Mathias Knellwolf

Bewirtschaftung
Claudine Engeli

Entwicklung
Stefan Dambacher

Realisation Zürich
Simon Räbsamen

Gruppenleitung

Roger Herzog

Betr. oec. HWV
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
(*1972, CH)

CEO seit 2015

2004–2015
Leiter Finanzen und Mitglied
der Gruppenleitung

2003
Eintritt in die Allreal General-
unternehmung AG als
Leiter Rechnungswesen

1998–2003
Manager Wirtschaftsprüfung
und -beratung bei Pricewater-
houseCoopers

1988–1995
Mitarbeiter Devisenhandel und
kommerzielle Kredite bei der
Schweizerischen Kreditanstalt

Ausbildung zum Betriebs-
ökonom an der Zürcher HWV,
Kaufmännische Lehre

Thomas Wapp

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

CFO, Mitglied seit 2017

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

Verwaltungsrat

Ralph-Thomas Honegger

Dr. rer. pol.
(*1959, CH)

Präsident, Mitglied seit 2012

Mitglied Investment Committee

2002–2019

Bereichsleiter Anlagen (CIO)
und Mitglied der Konzernleitung
der Helvetia Gruppe

1996–2001

Verschiedene leitende Funktionen
bei Helvetia Patria Versicherungen
und Mitglied der Geschäftsleitung
Schweiz

1987–1995

Verschiedene leitende Funktionen
bei Patria Versicherungen

Weitere Tätigkeiten und Inter-
sensbindungen

- Mitglied von Anlagekommissi-
onen zweier Personalvor-
sorgeeinrichtungen

Andrea Sieber

Rechtsanwältin, Lic. iur. HSG,
LL.M.
(*1976, CH)

Vizepräsidentin, Mitglied seit 2016

Präsidentin Nomination and
Compensation Committee

Seit 2003 Rechtsanwältin,
Partnerin und Mitglied der
Geschäftsleitung der Anwalts-
kanzlei Meyerlustenberger
Lachenal AG

Weitere Tätigkeiten und Inter-
sensbindungen

- Mitglied des Verwaltungsrats
mehrerer nicht kotierter
Gesellschaften

Olivier Steimer

Lic. iur.
(*1955, CH)

Mitglied seit 2013

Mitglied Audit and Risk Committee
und Investment Committee

2002–2017

Präsident des Verwaltungsrats
der Banque Cantonale Vaudoise

2001–2002

CEO Private Banking International
der Credit Suisse Group

1997–2001

Mitglied der Geschäftsleitung
Private Banking der Credit Suisse
Group

1983–1996

Verschiedene Funktionen bei
Credit Suisse Group/
Schweizerische Kreditanstalt

Weitere Tätigkeiten und Inter-
sensbindungen

- Mitglied des Verwaltungsrats
der Chubb Limited, Zürich,
und der Bank Lombard
Odier & Co AG, Genf
- Bankrat bei der Schweizeri-
schen Nationalbank SNB
(Vizepräsident), Zürich und
Bern

Peter Spuhler

(*1959, CH)

Mitglied seit 2013

Mitglied Nomination and
Compensation Committee

Seit 2018 exekutiver Präsident
des Verwaltungsrats und seit
2020 Group CEO a. i. der Stadler
Rail AG

1987–2017

Inhaber, Präsident des Verwal-
tungsrats und Group CEO der
Stadler Rail AG

Weitere Tätigkeiten und Inter-
sensbindungen

- Mitglied des Verwaltungsrats
der Autoneum Holding AG,
Winterthur (bis 25. März 2021),
und 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, der ZLE Betriebs
AG (ZSC Lions, Vizepräsident),
Zürich, sowie weiterer nicht
kotierter Gesellschaften

Der Verwaltungsrat besteht ausschliesslich aus Mitgliedern, die keine Geschäftsleitungsaufgaben 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.

- Mitglied des Vorstands und des Vorstandsausschusses von Swissmem, Zürich
- Mitglied des Geschäftsausschusses der LITRA, Bern, sowie weiterer Institutionen

Thomas Stenz
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer/
Revisionsexperte
(*1959, CH)
Mitglied seit 2016
Präsident Audit and Risk
Committee
Seit 2014 selbständiger Unter-
nehmensberater

2002–2014
Partner der Ernst & Young AG
(Leiter Wirtschaftsprüfung
2007–2010, Präsident des Ver-
waltungsrats 2009–2014)

1978–2002
Leitende Funktionen bei der
Arthur Andersen AG (Partner ab
1990, Leiter Wirtschaftsprüfung
1999–2002)

Weitere Tätigkeiten und Interes-
sensbindungen
- Mitglied des Verwaltungsrats
der Capvis AG, Baar, der
Emasan AG (Präsident), Basel
sowie weiterer nicht kotierter
Gesellschaften

Philipp Gmür
Rechtsanwalt, Dr. iur., LL.M.
(*1963, CH)
Mitglied seit 2019
Mitglied Nomination and
Compensation Committee
Seit 2016 Vorsitzender der
Konzernleitung der Helvetia
Gruppe (Group CEO)

2003–2016
Vorsitzender der Geschäfts-
leitung Schweiz und Mitglied der
Geschäftsleitung der Helvetia
Gruppe

1993–2002
Verschiedene leitende Funktio-
nen bei Helvetia Versicherungen

1991–1993
Gerichtssekretär am Obergericht
Luzern

Weitere Tätigkeiten und Interes-
sensbindungen
- Mitglied des Verwaltungsrats
mehrerer nicht kotierter
Gesellschaften
- Mitglied des Vorstands des
Schweizerischen Versiche-
rungsverbands SVV, Zürich,
von Economiesuisse, 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 Unter-
nehmer und Verwaltungsrat
2010–2018
Leiter Immobilien und Mitglied
der Konzernleitung SBB

2007–2010
Verschiedene leitende Funk-
tionen bei der Privera AG

2001–2006
Leiter Recht und Beschaffung
und Mitglied der Geschäfts-
leitung von SBB Immobilien

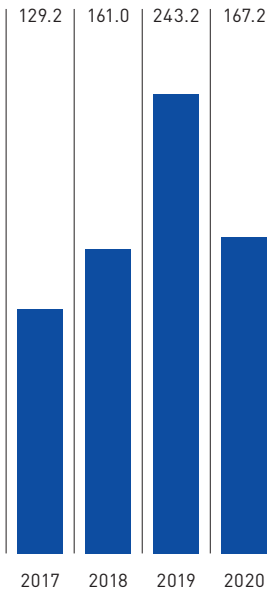
Weitere Tätigkeiten und Interes-
sensbindungen
- Mitglied des Verwaltungsrats
der Schweizerischen Mobiliar
Genossenschaft, Bern,
sowie weiterer nicht kotierter
Gesellschaften

Firmengeschichte

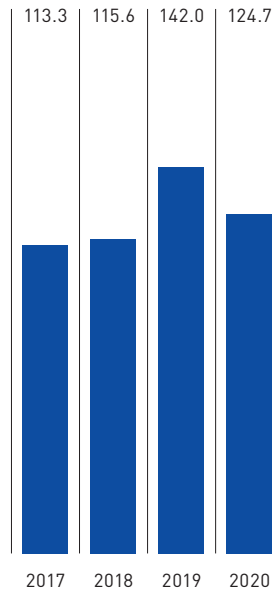
1970 Ausgliederung und juristische Verselbständigung der Generalunternehmung und Immobilienverwaltung Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Tochtergesellschaft der Oerlikon-Bührle Holding AG; Ausweitung der Tätigkeit auf den Drittmarkt.	2003 1:4-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 115.9 Millionen.	2013 2.00%-Obligationenanleihe 2013 bis 2020 von CHF 150 Millionen.
1980–1990 Entwicklung zur bedeutenden Generalunternehmung mit Tätigkeitsschwerpunkten im Grossraum Zürich und im Tessin.	2005 1:5-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 154.1 Millionen.	2014 1.25%-Obligationenanleihe 2014 bis 2019 von CHF 125 Millionen.
1990 Kauf der Albis Bau und Verwaltungs AG (Albis); Integration der eigenen Liegenschaftsverwaltung in die Albis.	2006 1.875%-Wandelanleihe 2006 bis 2010 von CHF 175 Millionen. Gründung der Tochtergesellschaft Allreal Markthalle AG.	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.
1996 Kauf der Uto-Gruppe und Fusion mit der Albis zur Uto-Albis-Gruppe; Ausdehnung der Verwaltungstätigkeit auf die ganze Schweiz.	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.	2016 0.625%-Obligationenanleihe 2016 bis 2024 von CHF 150 Millionen.
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.	2008 Übernahme der Apalux AG durch die Allreal Office AG.	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.
2000 Börsengang/Kotierung der Namenaktien an der SIX Swiss Exchange.	2009 2.125%-Wandelanleihe 2009 bis 2014 von CHF 200 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.
2002 Übernahme und Absorption der Juventus AG, der Grundstücksgesellschaft Juventus und der Immobiliengesellschaft ATZ durch die Allreal Office AG; Gründung der Tochtergesellschaften Allreal Vulkan AG und Allreal West AG.	2010 1:5-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 225 Millionen.	2019 0.40%-Obligationenanleihe 2019 bis 2029 von CHF 200 Millionen.
	2011 2.5%-Obligationenanleihe 2011 bis 2016 von CHF 150 Millionen.	2020 0.70%-Obligationenanleihe 2020 bis 2028 von CHF 175 Millionen.
	2012 Übernahme der Hammer Retex Gruppe durch die Allreal Holding AG. 1:6-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 265 Millionen.	

Kennzahlen

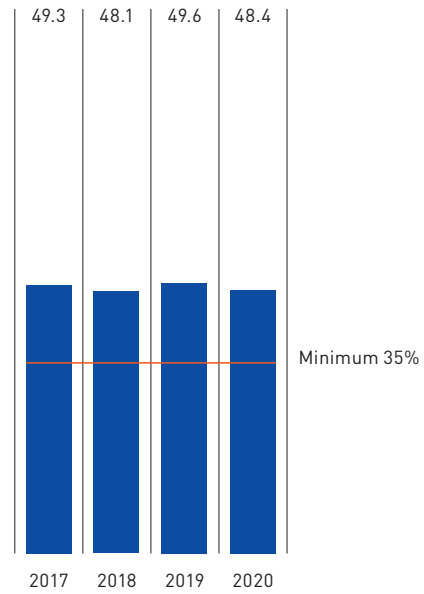
Unternehmensergebnis
inkl. Neubewertungseffekt
in CHF Mio.



Unternehmensergebnis
exkl. Neubewertungseffekt
in CHF Mio.

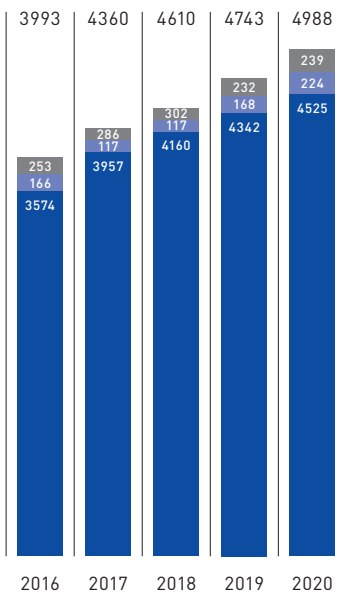


Eigenkapitalquote
per 31. Dezember
in %

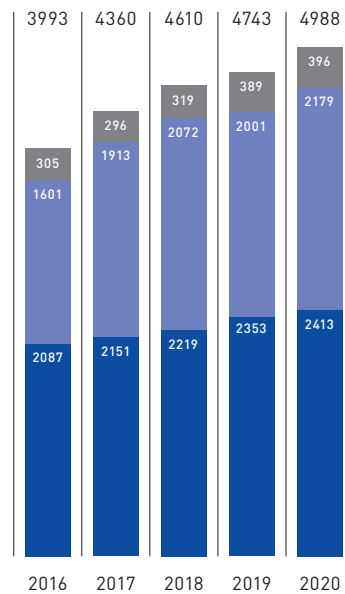


Bilanz per 31. Dezember in CHF Mio.

Aktiven



Passiven

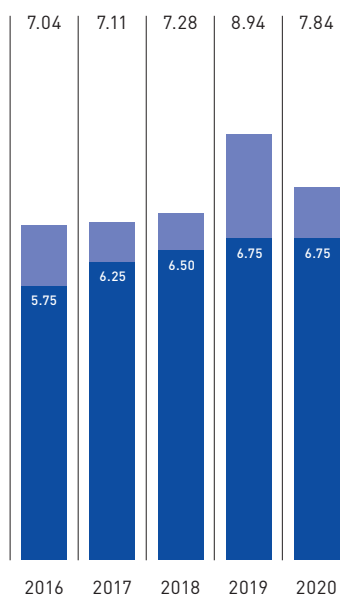


Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2020

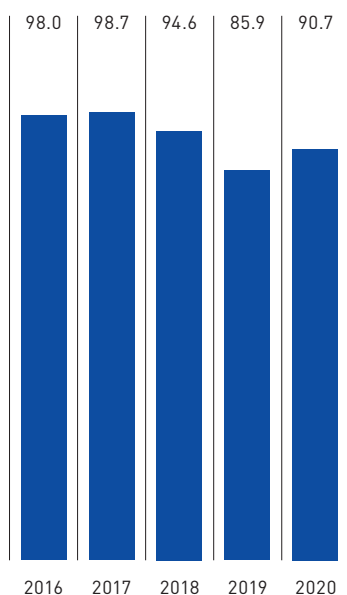
Kapitalmarkt (8 Obligationenanleihen sowie eine Privatplatzierung über insgesamt nominal CHF 1 218 Mio.)	55.9%
Bankkredite kurzfristig variabel verzinst	18.0%
Festhypotheken	26.1%
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten	0.71%
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten	49 Monate
Verschuldungskapazität	CHF 1.5 Mia.
Eigenkapitalquote	48.4%
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	7.0%
Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital)	88.6%
Zinsdeckungsgrad	11.0

Aktie

Reingewinn 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 im Grossraum Zürich. 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.

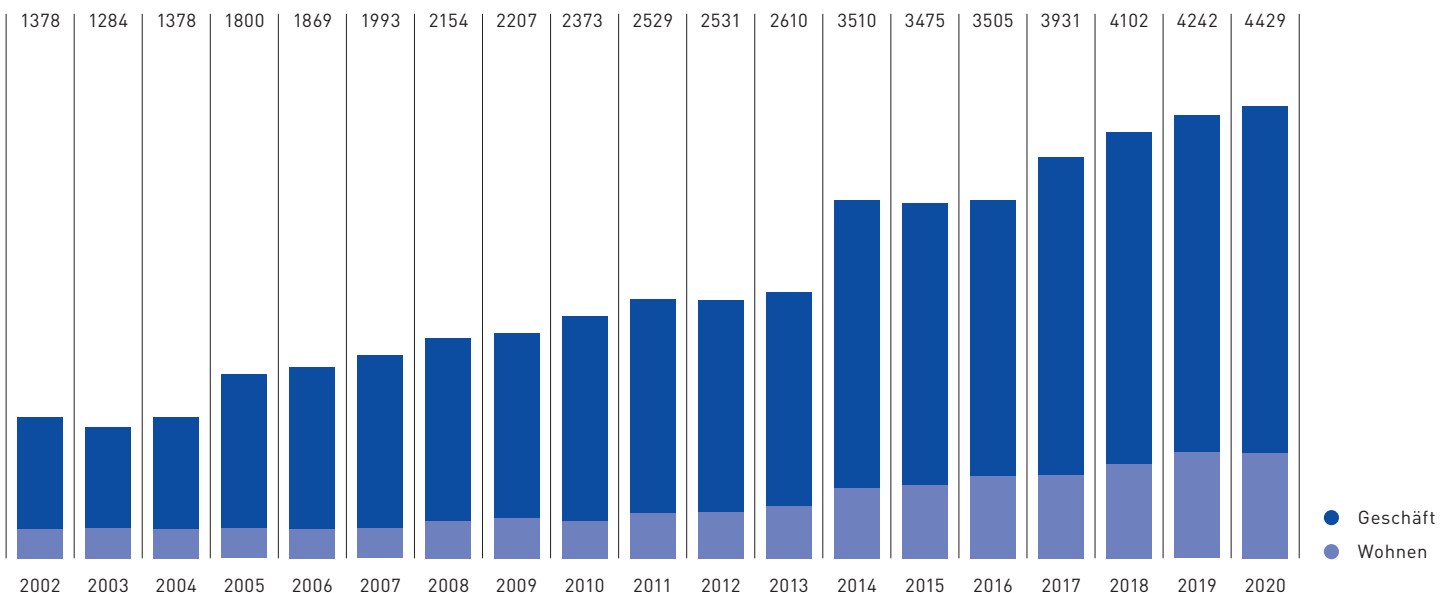
66 Renditeliegenschaften

21 Wohnliegenschaften mit insgesamt 1480 Mietwohnungen	Marktwert CHF 1029.3 Mio.
45 Geschäftliegenschaften mit einer Nutzfläche von 626 131 m ²	Marktwert CHF 3399.2 Mio.
Kumulierte Leerstandsquote	1.4%
Nettorendite	4.1%

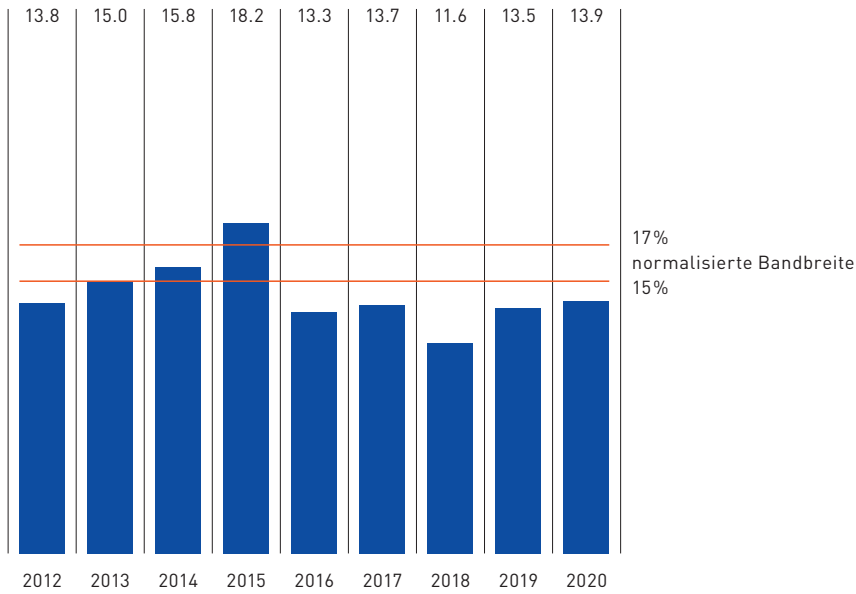
Kennzahlen

Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 4.4 Milliarden

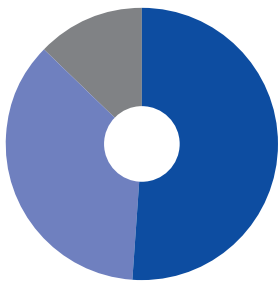
CHF Mio.



Liegenschaftenaufwand Renditeliegenschaften
in % des Mietertrags

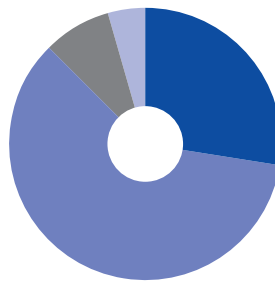


Regionale Verteilung
Wohn- und Geschäftliegenschaften
in % des Marktwerts
per 31. Dezember 2020



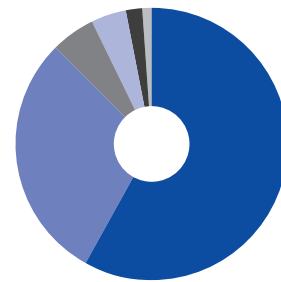
● Stadt Zürich	51.2%
● Übriger Kanton Zürich	36.3%
● Übrige Regionen	12.5%

Regionale Verteilung
Wohnliegenschaften
in % des Marktwerts
per 31. Dezember 2020



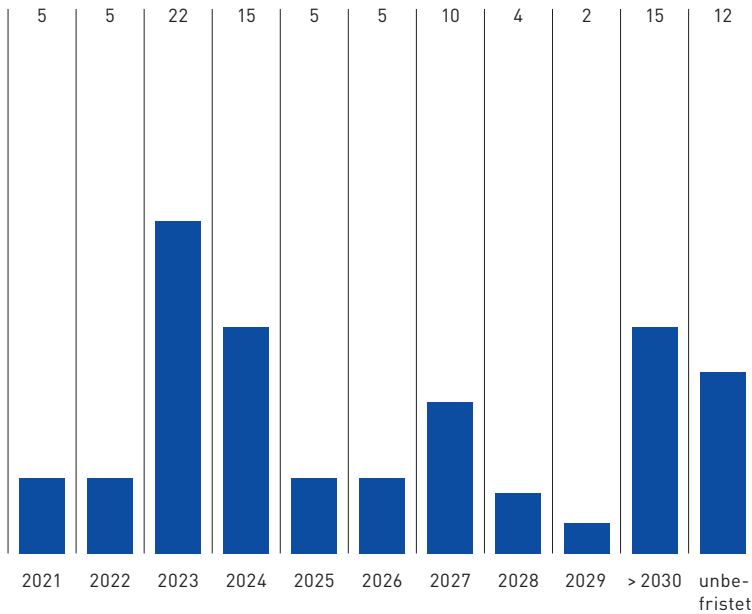
● Stadt Zürich	27.6%
● Übriger Kanton Zürich	60.1%
● Basel	8.0%
● Genf und Waadt	4.3%

Regionale Verteilung
Geschäftliegenschaften
in % des Marktwerts
per 31. Dezember 2020

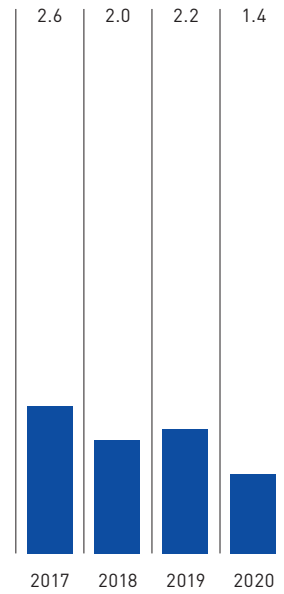


● Stadt Zürich	58.3%
● Übriger Kanton Zürich	29.3%
● Genf und Waadt	5.2%
● Basel	4.4%
● Bern	1.9%
● Zug	0.9%

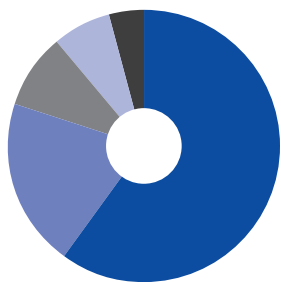
Vertragsende Mietverträge
in % des Soll-Mietertrags Geschäftsliegenschaften (gerundet)



Kumulierte Leerstandsquote
in % des Soll-Mietertrags per 31.12.

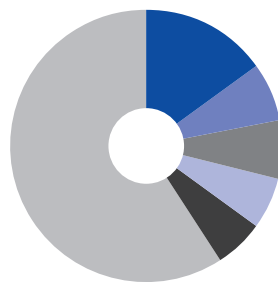


Nutzungsmix Renditeliegenschaften
in % des Mietertrags 2020 (gerundet)



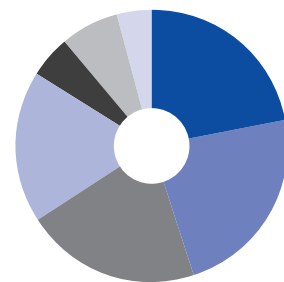
- Büro/Dienstleistung 60%
- Wohnen 20%
- Gewerbe/Lager 9%
- Parking 7%
- Verkauf 4%

Mieter Geschäftsliegenschaften
in % des Mietertrags 2020 (gerundet)



- Kanton Zürich 15%
- Generali Schweiz 7%
- Allianz Suisse 7%
- MAN Energy Solutions 6%
- Schweizerische Eidgenossenschaft 6%
- Übrige 59%

Mieter Geschäftsliegenschaften
nach Branchen
in % des Mietertrags 2020 (gerundet)



- Banken/Versicherungen 22%
- Dienstleistung/Beratung 23%
- Öffentliche Hand 21%
- Handel/Gewerbe 18%
- Informatik 5%
- Wohnen 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 Bern und Zürich.

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.

Das potenzielle Auftragsvolumen der bearbeiteten Projekte beläuft sich auf mehrere hundert Millionen Franken, die in den kommenden Jahren zur Ausführung kommen werden.

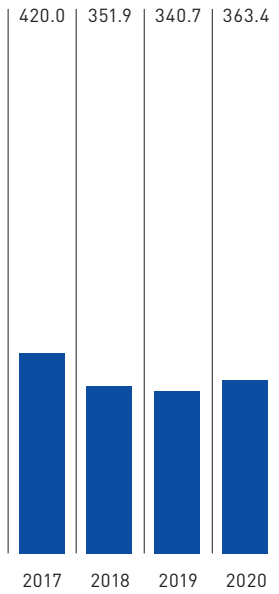
Realisation

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.

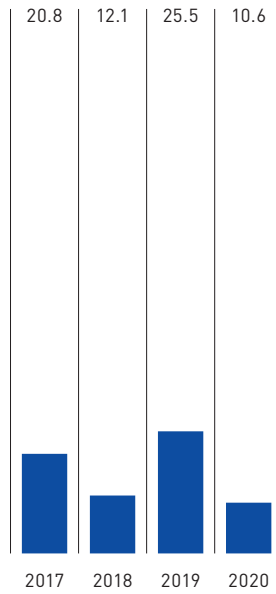
Der am 31. Dezember 2020 vorhandene Arbeitsvorrat von rund CHF 741 Millionen ermöglicht die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 24 Monate.

Kennzahlen

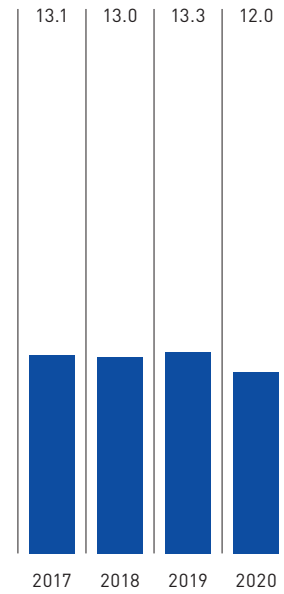
Abgewickeltes Projektvolumen
in CHF Mio.



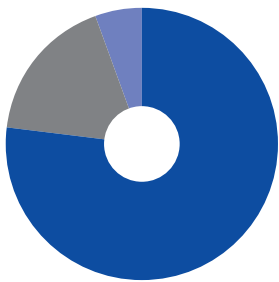
EBIT Generalunternehmung
in CHF Mio.



Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung
in %

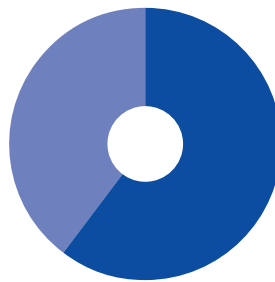


Projekte für Dritte/Eigenprojekte
in Prozent des abgewickelten
Projektvolumens 2020



- Projekte für Dritte 77.2%
- Eigenprojekte für Portfolio 17.3%
- Eigenprojekte für Verkauf 5.5%

Anteile Neubau/RU
in Prozent des abgewickelten
Projektvolumens 2020



- Neubau 60.3%
- Renovation und Umbau 39.7%

Entwicklungsliegenschaften

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio. per 31.12.20	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46419	nein	37.1 ²	175.0	in Planung	offen
Luzern	Eggen	2018	8386	nein	34.6 ²	72.5	in Planung	offen
Riehen	Inzlingerstrasse	2019	10883	nein	18.6 ²	52.6	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	12854	ja	6.8 ²	30.0	in Planung	offen
Zumikon	Am Strubenacher	2019	4569	nein	12.7 ²	33.8	in Planung	offen
Zürich	Badenerstrasse 501-505	2020	1739	nein	31.5	61.1	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1341	nein	7.1 ²	15.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018/2019	3001	nein	31.3 ²	75.2	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					179.7	515.2		
Angefangene Bauten								
Winterthur	Florenstrasse	2016	11582	nein	31.7 ²	57.3	in Ausführung	2022
Zufikon	Alter Züriweg	2017	3806	nein	12.3 ²	17.0	in Ausführung	2021
Total angefangene Bauten					44.0	74.3		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Total fertiggestellte Liegenschaften					0.0			
Total Entwicklungsliegenschaften					223.7	589.5		

¹ Grundstücks- und Baukosten

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

Ergänzende Informationen

Aktie

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

		2020	2019	2018	2017	2016
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	15.9	15.9	15.9	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1.0	1.0	1.0	50.0	50.0
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1.2	2.7	2.7	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 942 821	15 942 821	15 942 821	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	43 045	45 708	57 055	29 528	12 000
Ausstehende Aktien am 31. Dezember ¹	Anzahl	15 899 776	15 897 113	15 885 766	15 913 293	15 930 821
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	Anzahl	15 898 915	15 889 169	15 887 988	15 928 874	15 928 818
Börsenkurs Höchst	CHF	223.50	197.70	168.10	187.80	152.10
Börsenkurs Tiefst	CHF	159.80	155.90	149.50	146.80	128.20
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	203.50	192.40	153.10	164.80	151.30
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ²	CHF Mio.	3 235.6	3 058.6	2 432.1	2 622.5	2 410.3
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	27 980	21 226	20 616	25 766	13 386

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

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

Bewertung

		2020	2019	2018	2017	2016
Investiertes Kapital ¹	CHF Mio.	4 584	4 349.2	4 273.0	4 040.4	3 652.9
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	4 466.7	4 373.2	4 156.7	3 846.7	3 691.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC) ²	%	3.8	4.3	4.2	4.3	4.9
Durchschnittlicher Bestand an Anlageliegenschaften	CHF Mio.	4 433.6	4 251.0	4 058.3	3 765.6	3 549.9
Zinsdeckungsfaktor ³		11.0	11.1	6.1	6.0	4.8
Ausschüttungsquote ⁴	%	90.7	85.9	94.6	98.7	98.0
Gesamtperformance ⁵	%	9.3	29.9	-3.3	12.7	17.5
Absolute Performance ⁶	%	5.8	25.7	-7.1	8.9	13.2
Gewinnrendite ⁷	%	5.2	5.3	6.6	4.9	7.2
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E-Ratio) ⁸		19.3	12.6	15.1	20.3	13.9
Verhältnis Börsen-/Buchwert ⁹		134.1	130.0	109.6	121.9	115.5
Free Float ¹⁰	%	91.2	89.4	89.4	89.4	65.0

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 der Helvetia Gruppe gehaltenen Aktien am Bilanzstichtag

Anlageliegenschaften

Renditeliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Wohnliegenschaften									
Anzahl	6	6	11	11	4	4	21	21	
Wohnfläche	'000 m ²	25	25	93	93	18	18	136	136
Leerstandsquote ¹	%	0.9	1.2	1.8	4.2	2.1	2.7	1.6	3.3
Mietertrag	CHF Mio.	9.3	8.3	22.4	21.9	4.9	4.9	36.6	35.1
Liegenschaftenerfolg ²	CHF Mio.	8.5	7.5	16.1	17.2	4.1	3.8	28.6	28.5
Bruttorendite	%	3.4	3.7	3.7	3.8	3.9	4.2	3.6	3.9
Nettorendite ³	%	3.1	3.3	2.6	3.0	3.3	3.2	2.8	3.1
Anschaffungswert	CHF Mio.	171.8	172.0	376.0	375.9	84.4	84.4	632.2	632.1
Marktwert	CHF Mio.	284.3	273.4	618.9	611.8	126.1	125.0	1029.3	1010.2
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	47.4	45.6	56.3	55.6	31.5	31.3	49.0	48.1
Marktwertveränderung ⁴	CHF Mio.	10.8	20.4	7.1	42.0	1.0	8.3	18.9	70.7

Geschäftsliegenschaften

Anzahl	19	19	15	16	9	9	43	44	
Nutzfläche	'000 m ²	317	317	219	226	90	90	626	634
Leerstandsquote ¹	%	0.4	0.6	3.7	2.8	3.4	4.3	1.9	1.8
Mietertrag	CHF Mio.	88.4	89.2	48.1	50.8	27.3	29.4	163.8	169.3
Liegenschaftenerfolg ²	CHF Mio.	77.2	74.2	42.7	46.5	24.1	27.3	144.0	148.1
Bruttorendite	%	4.7	5.0	5.2	5.3	6.2	6.4	5.0	5.3
Nettorendite ³	%	4.1	4.2	4.6	4.9	5.5	5.9	4.4	4.6
Anschaffungswert	CHF Mio.	1 669.1	1 616.2	1 048.5	964.2	531.7	531.6	3 249.2	3 111.9
Marktwert	CHF Mio.	1 983.0	1 874.4	994.6	919.9	421.6	438.0	3 399.2	3 232.3
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	99.2	98.7	62.2	61.3	46.9	48.7	75.5	75.2
Marktwertveränderung ⁴	CHF Mio.	33.0	93.3	-9.6	-18.8	-22.2	-23.1	6.9	51.4

Anlageliegenschaften im Bau

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
Anzahl	1	2	-	-	-	-	1	2
Grundstücksfläche	'000 m ²	7	9	-	-	-	7	9
Anschaffungswert	CHF Mio.	62.5	71.7	-	-	-	62.5	71.7
Marktwert	CHF Mio.	96.8	99.6	-	-	-	96.8	99.6
Marktwertveränderung ⁴	CHF Mio.	29.4	17.0	-	-	-	29.4	17.0
Investitionsvolumen	CHF Mio.	80.2	116.9	-	-	-	80.2	116.9

¹ in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

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

⁴ aus Neubewertung im Vergleich 31. Dezember 2020 zu 31. Dezember 2019

Kontakte und Termine

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

Generalversammlung 2021
16. April 2021

Halbjahresabschluss 2021
25. August 2021

Jahresabschluss 2021
23. Februar 2022

www.allreal.ch

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

schafft Werte