

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2020 bzw. 30.06.2020*	1. Halbjahr 2019 bzw. 31.12.2019*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	278.7	280.8	-0.7
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	113.8	122.1	-6.8
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	86.4	89.2	-3.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	86.1	91.9	-6.3
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	63.0	67.4	-6.5
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	68.2	61.5	10.2
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	7.4	7.7	-0.3
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	6.4	6.8	-0.4
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.3	49.7	-1.4
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	87.2	83.8	3.4
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.83	0.88	-0.05
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	49	56	-7
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	178.6	178.9	-0.2
Erfolg aus Generalunternehmung ⁵	CHF Mio.	24.6	28.1	-12.5
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁶	%	13.8	14.0	-0.2
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	214	220	-6
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	5.43	5.61	-3.2
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	3.96	4.26	-7.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	163.20	163.85	-0.4
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	146.70	148.10	-0.9
Börsenkurs am Stichtag	CHF	187.60	192.40	-2.5
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁷	CHF Mio.	2 982.8	3 058.6	-2.5
Enterprise Value (EV) ⁸	CHF Mio.	5 016.2	5 030.2	-0.3

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2020 bzw. 31.12.2019. Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Der Nachweis der alternativen Performance-Kennzahlen ist auf www.allreal.ch einsehbar

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 latente Steuern aus Neubewertung

⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁵ Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkter Aufwand 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 2020 bzw. 30.06.2020*	1. Halbjahr 2019 bzw. 31.12.2019*	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften am Stichtag	Anzahl	21	21	0
Geschäftsliegenschaften am Stichtag	Anzahl	43	43	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	4 257.3	4 242.4	0.4
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	100.1	101.9	-1.8
Leerstandsquote ²	%	1.5	1.9	-0.4
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-13.2	-11.4	15.8
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	13.2	11.2	2.0
Bruttorendite ³	%	4.7	5.0	-0.3
Nettorendite ⁴	%	4.1	4.4	-0.3
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	2	2	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	134.6	99.6	35.1
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	146.0	134.9	8.2
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	454.1	454.1	0.0
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	38.9	31.9	21.9
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	74.0	74.0	0.0
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	0.0	0.4	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2020 bzw. 31.12.2019. Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Der Nachweis der alternativen Performance-Kennzahlen ist auf www.allreal.ch einsehbar

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

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

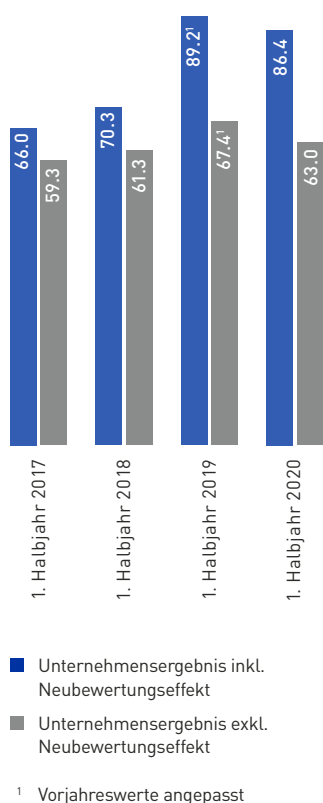
⁴ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar

Solides Halbjahresergebnis 2020

- Operatives Unternehmensergebnis trotz herausforderndem Umfeld erfreulich stabil
- Marktbewertung der Anlageliegenschaften mit Aufwertungsgewinnen auf Vorjahresniveau
- Generalunternehmung überzeugt mit respektablem Resultat und hohen Margen im Drittgeschäft
- Umstellung Rechnungslegung von IFRS auf Swiss GAAP FER
- Gutes Unternehmensergebnis für das Gesamtjahr 2020 erwartet

Mit dem Ausbruch der Coronakrise im ersten Halbjahr 2020 war Allreal mit aussergewöhnlichen Problemstellungen konfrontiert, die rasches und pragmatisches Handeln erforderten. Durch die rasante Veränderung des sozialen und wirtschaftlichen Lebens waren schnelle und unkomplizierte Lösungen sowohl für die Vermietung von Renditeliegenschaften als auch im Projektgeschäft der Generalunternehmung gefragt. Trotz dieser Herausforderungen hat das Unternehmen in der Berichtsperiode erneut eine sehr solide Leistung erzielt. Aus der Vermietung von Immobilien und den Aktivitäten der Generalunternehmung erzielte Allreal ein Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 86.4 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 89.2 Mio.). Das Resultat ist erneut durch eine Aufwertung des Portfolios um CHF 27.7 Millionen geprägt (1. Halbjahr 2019: CHF 30.2 Mio.).

Unternehmensergebnis
in CHF Mio.



Im Vergleich zum Vorjahreswert fällt das Unternehmensergebnis nur um 3.1 Prozent tiefer aus, was im Wesentlichen auf positive steuerliche Einmaleffekte in der Höhe von CHF 3.0 Millionen zurückzuführen ist, die in der Vorjahresperiode anfielen.

Beide Geschäftsfelder, Immobilien und Generalunternehmung, haben im ersten Semester 2020 einen positiven Beitrag zum operativen Unternehmensergebnis von CHF 63.0 Millionen geleistet. Gegenüber dem Vorjahreswert entspricht dies einem Rückgang von 6.5 Prozent (1. Halbjahr 2019: CHF 67.4 Mio.).

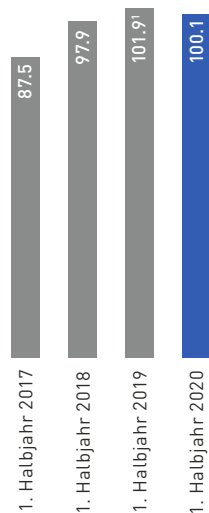
Per Stichtag schloss die Aktie bei CHF 187.60 und damit 2.5 Prozent unter dem Schlusskurs vom 31. Dezember 2019. Im Vergleich mit den Branchen-Indizes und dem Gesamtmarkt hat sich die Aktie gut gehalten. Unter Einbezug der im April 2020 erfolgten Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie resultierte in der Berichtsperiode eine Gesamtperformance von 1.0 Prozent. Die Börsenkapitalisierung betrug per Bilanzstichtag CHF 2.98 Milliarden.

Geschäftsfeld Immobilien erzielt erneut ein überzeugendes Ergebnis

Trotz der aussergewöhnlichen Lage infolge der Coronakrise und des damit verbundenen Lockdown hat das Geschäftsfeld Immobilien ein starkes Resultat erzielt.

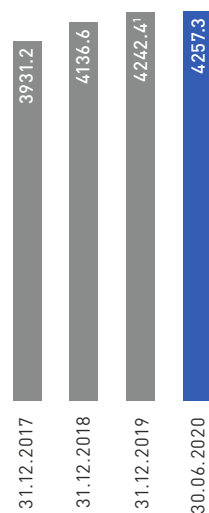
Die Mieterträge sanken im ersten Halbjahr 2020 um CHF 1.8 Millionen auf CHF 100.1 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 101.9 Mio.), wobei Portfolioveränderungen im Vorjahr und die Eigennutzung des Bürogebäudes an der Lindbergh-Allee 1 im Glattpark ZH durch Allreal ab dem laufenden Geschäftsjahr rund CHF 1.3 Millionen der Abweichung begründen.

Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften in CHF Mio.



¹ Vorjahreswerte angepasst

Renditeliegenschaften in CHF Mio.



¹ Vorjahreswerte angepasst

Im Zuge der Coronakrise wurde einer Vielzahl von Gesuchen für Mietzinsstundung rasch und unkompliziert stattgegeben. Darauffolgend wurden den am stärksten betroffenen Kunden, die bei Allreal Gewerbeflächen gemietet haben, innert weniger Wochen auf privatrechtlicher und individueller Basis bis zu zwei Monatsmieten erlassen. Die damit verbundenen Ertragsausfälle betragen rund CHF 1.4 Millionen.

Die kumulierte Leerstandsquote entwickelte sich im ersten Halbjahr 2020 weiter rückläufig und lag per Stichtag bei rekordtiefen 1.5 Prozent (31.12.2019: 2.2%). Zur positiven Entwicklung haben verschiedene Vermietungserfolge beigetragen. So schloss Allreal etwa für freie Flächen in der Geschäftsliegenschaft Baarermatte in Baar ZG neue Mietverträge ab. Zudem trug die eigene Nutzung der freien Flächen an der Lindbergh-Allee 1 im Glattpark ZH zum Rückgang bei. Bei den Wohnflächen wurden insbesondere die letzten noch verfügbaren Wohnungen an der Fangleitenstrasse in Bülach ZH erfolgreich erstvermietet. Aufgrund der geringen Anzahl zu erneuernder Mietverträge und der hohen Qualität der Bewirtschaftung rechnet Allreal für das Gesamtjahr 2020 mit einer weiterhin tiefen Leerstandsquote.

In der Berichtsperiode belief sich der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften auf CHF 13.2 Millionen, was einer Aufwandsquote von 13.2 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2019: CHF 11.4 Mio. / 11.2%). Der erwartete Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert ist auf eine gestiegene Zahl an laufenden Sanierungsprojekten zurückzuführen.

Trotz des höheren Liegenschaftenaufwands lag die Nettorendite der Renditeliegenschaften bei ausgezeichneten 4.1 Prozent (1. Halbjahr 2019: 4.4%).

Das Portfolio der Anlageliegenschaften hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Es umfasste am Stichtag 64 Renditeliegenschaften – 21 Wohn- und 43 Geschäftsliegenschaften – sowie 2 Anlageliegenschaften im Bau.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2020 vorgenommene Bewertung der 66 Anlageliegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 27.7 Millionen. Davon entfielen CHF 10.2 Millionen auf das Portfolio der Renditeliegenschaften und CHF 17.5 Millionen auf die Anlageliegenschaften im Bau.

Die Wertsteigerung des Portfolios ist insbesondere auf tiefere Diskontierungssätze bei den Anlageliegenschaften im Bau zurückzuführen. Die Realisation der Wohnüberbauung auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl und des Bürogebäudes an der Hardstrasse 301 in Zürich-West schreiten planmässig voran. Die beiden Liegenschaften mit Soll-Jahresmieterträgen von insgesamt CHF 6.6 Millionen verfügen über einen hohen Vorvermietungsstand und werden in den nächsten zwölf Monaten in das Portfolio der Renditeliegenschaften überführt.

Am Stichtag belief sich der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften auf CHF 4.39 Milliarden (31.12.2019: CHF 4.34 Mia.). Der Marktwert der im Portfolio der Renditeliegenschaften bilanzierten Wohnliegenschaften betrug CHF 1.01 Milliarden und jener der Geschäftsliegenschaften CHF 3.24 Milliarden. Der Marktwert der Anlageliegenschaften im Bau lag bei CHF 134.6 Millionen.

In der Berichtsperiode erzielte das Geschäftsfeld Immobilien ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 58.6 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 63.0 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 92.4 Prozent.

Stabile Entwicklung in der Generalunternehmung trotz Projektverschiebungen

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung erbringt Allreal Leistungen in der Entwicklung und der Realisation von Projekten für Dritte, kauft und verkauft Entwicklungsliegenschaften sowie plant und baut Eigenprojekte. Der im ersten Halbjahr 2020 erzielte Erfolg aus Generalunternehmung betrug CHF 24.6 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 28.1 Mio.). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem erwarteten Rückgang von 12.5 Prozent. Einerseits reduzierte sich der Ertrag aus Realisation Generalunternehmung im Vergleich zur Vorjahresperiode, was teilweise Projektverschiebungen aufgrund der Coronakrise geschuldet ist. Andererseits fiel der Erfolg aus Verkauf Entwicklung deutlich tiefer aus.

In der Berichtsperiode hat Allreal das Geschäftsfeld mit Simon Räbsamen als neuem Leiter Realisation verstärkt. Seit dem 1. Juni 2020 verantwortet er als Mitglied der Gruppenleitung die Sparte Realisation.

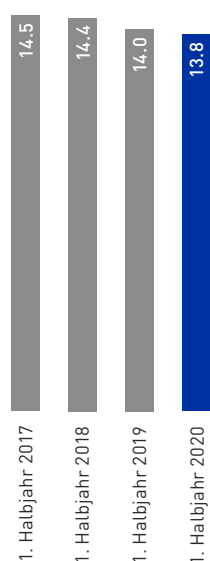
Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf CHF 18.8 Millionen, was einem Rückgang gegenüber der Vergleichsperiode von 9.2 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2019: CHF 20.7 Mio.). Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge lag bei weiterhin hohen 13.8 Prozent (1. Halbjahr 2019: 14.0%).

Der aus dem Verkauf von Wohneigentum in Zufikon AG und Bülach ZH resultierende Erfolg aus Verkauf Entwicklung betrug CHF 1.6 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 3.4 Mio.). Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiterhin ausgezeichnet. So hat Allreal beim Projekt an der Florenstrasse in Winterthur ZH in der Berichtsperiode trotz Einschränkungen durch den Lockdown bereits für 44 der 51 angebotenen Eigentumswohnungen Reservationsvereinbarungen abgeschlossen. Zudem gelang es nach dem Bilanzstichtag, ein für den Wohnungsbau geeignetes Grundstück für CHF 31.5 Millionen an der Badenerstrasse 501–505 in Zürich Albisrieden mit attraktivem Entwicklungspotential zu erwerben.

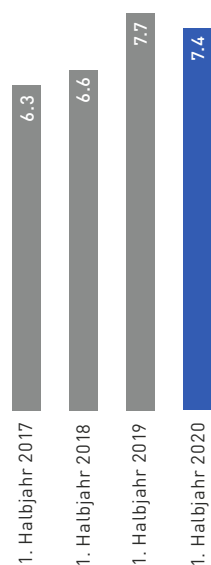
Mit CHF 22.9 Millionen lag der Betriebsaufwand des Geschäftsfelds Generalunternehmung im ersten Semester 2020 rund 5.8 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2019: CHF 24.3 Mio.).

Die mit Eigen- und Drittprojekten, der Teilnahme an mehreren Gesamtleistungswettbewerben sowie der anspruchsvollen Suche nach geeigneten Grundstücken mit erfolgsversprechendem Entwicklungspotenzial betraute Sparte Entwicklung leistete in der Berichtsperiode erneut einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen und profitablen Geschäftstätigkeit der Gruppe.

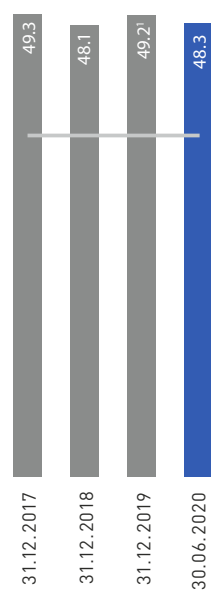
Bruttomarge Drittprojekte
Generalunternehmung
in Prozent



Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt
in Prozent



Eigenkapitalquote
in Prozent



— Minimum 35%

¹ Vorjahreswerte angepasst

Die grossen Drittprojekte verlaufen mehrheitlich nach Plan. So baut Allreal im Auftrag der Helvetia Versicherungen 13 fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit 180 Mietwohnungen sowie einer Tiefgarage am Belliararain in Zürich Wollishofen. Die Bausumme liegt bei rund CHF 60 Millionen. Die Übergabe an die Bauherrschaft ist auf Ende des Jahres geplant.

In Glattbrugg ZH realisiert Allreal im Industriegebiet Bäuler für Interxion ein dreigeschossiges Datenzentrum mit einer Nutzfläche von 7132 Quadratmetern. Die in der Verantwortung von Allreal liegenden Gewerke haben eine Bausumme von rund CHF 30 Millionen.

Beim Projekt Letzi Turm in Zürich Altstetten haben die Baumeisterarbeiten Anfang Sommer begonnen. In den nächsten zwei Jahren realisiert Allreal als Totalunternehmer für die SBB zwei 70 Meter hohe Wohnhochhäuser mit insgesamt 178 Mietwohnungen. Das Auftragsvolumen liegt bei rund CHF 70 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2020 lag das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen bei CHF 178.6 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 178.9 Mio.). Davon entfielen CHF 135.7 Millionen, beziehungsweise 76.0 Prozent, auf Drittprojekte und CHF 42.9 Millionen, beziehungsweise 24.0 Prozent, auf Eigenprojekte für den Verkauf an Dritte oder das eigene Portfolio. Für das zweite Halbjahr 2020 ist von einem Anstieg des abgewickelten Projektvolumens auszugehen.

Am Stichtag notierte der gesicherte Arbeitsvorrat bei rund CHF 772 Millionen. In der Berichtsperiode verzeichnete Allreal einen erfreulichen Auftragseingang von rund CHF 131 Millionen. Damit ist die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 24 Monate gewährleistet.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte in der Berichtsperiode ein Unternehmensergebnis von CHF 4.8 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 5.9 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 7.6 Prozent.

Langfristige und gut abgesicherte Finanzierung

Die Finanzverbindlichkeiten verzeichneten per 30. Juni 2020 einen Anstieg um CHF 80.8 Millionen auf CHF 2.08 Milliarden (31.12.2019: CHF 2.00 Mia.). Davon entfielen 57 Prozent auf Obligationenanleihen, 29 Prozent auf Festhypotheken und 14 Prozent auf feste Vorschüsse.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag bei 0.83 Prozent und damit fünf Basispunkte unter dem Vergleichswert per 31. Dezember 2019. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug am Stichtag 49 Monate.

Die per Stichtag kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten beliefen sich auf CHF 653 Millionen. Das Unternehmen sichert sich somit weiterhin die nötige finanzielle Handlungsfreiheit, um grosse Investitionen ohne Zeitverlust zu tätigen.

Per 30. Juni 2020 lag die Eigenkapitalquote bei 48.3 Prozent, das Net Gearing bei 87.2 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 10.9 (31.12.2019: 49.7% / 83.8% / 10.2).

Rückwirkend per 1. Januar 2020 berichtet Allreal neu nach Swiss GAAP FER (bisher IFRS). Das Unternehmen vereinfacht dadurch die finanzielle Berichterstattung bei gleichbleibend hoher Transparenz und Aussagekraft.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2020

Basierend auf dem Halbjahresabschluss 2020 ist Allreal trotz der grossen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung zuversichtlich, ein gutes Resultat für das gesamte Geschäftsjahr 2020 zu erzielen.

Im Geschäftsfeld Immobilien ist dank der sehr geringen Anzahl von unmittelbar zu verlängernden oder neu abzuschliessenden Geschäftsmietverträgen mit einer anhaltend tiefen Leerstandsquote zu rechnen. Die Ertragssituation bleibt auch unter Einbezug des sich konstant entwickelnden Liegenschaftenaufwands berechenbar. Die Ertragsausfälle infolge COVID-19 sind nach aktueller Einschätzung tragbar und ein operatives Unternehmensergebnis für dieses Geschäftsfeld annähernd auf Vorjahreshöhe ist möglich.

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung bleiben Preis- und Margendruck zwar bestimmende Themen, aber dank des hohen Arbeitsvorrats und der voll ausgelasteten Kapazitäten in den beiden Sparten Entwicklung und Realisation ist von einer stabilen Resultatentwicklung bei leicht steigendem Projektvolumen auszugehen. Die konsequente Ausrichtung auf rentable Projekte für qualitätsbewusste Bauherrschaften und für das eigene Portfolio sichert eine weiterhin profitable Geschäftstätigkeit.

Die beim Ausbruch der Coronakrise entstandenen Unsicherheiten bezüglich der kurzfristigen Geschäftsentwicklung sind aktuell besser einschätzbar. Für das Gesamtjahr 2020 rechnet Allreal deshalb wieder mit einem operativen Unternehmensergebnis, das zwar wegen tieferer Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und zeitlichen Verzögerungen bei einzelnen Projekten unter dem Rekordergebnis des Jahres 2019 liegen dürfte, aber höher als im Geschäftsjahr 2018 ausfallen wird.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung bedanken sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren grossen Einsatz in diesen aussergewöhnlichen und anspruchsvollen Zeiten und bei den Kunden und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ralph-Thomas Honegger
Präsident des Verwaltungsrats

Roger Herzog
CEO