

Halbjahresbericht

2020

allreal

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

Inhaltsverzeichnis

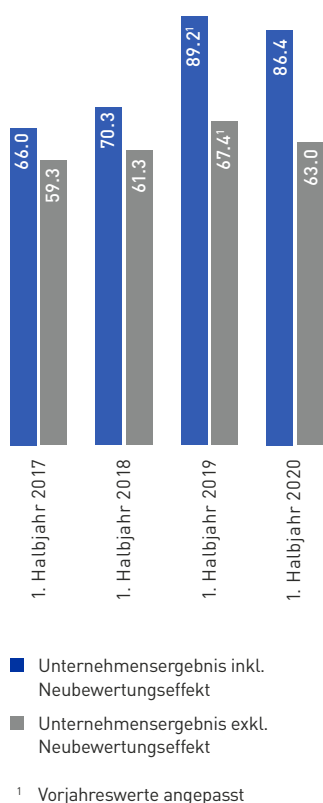
Halbjahresbericht	3
<hr/>	
Finanzbericht	
<hr/>	
Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe	8
<hr/>	
Informationen zum Liegenschaftenportfolio	30
<hr/>	
EPRA-Kennzahlen	36
<hr/>	
Ergänzende Informationen	39
<hr/>	
Organisation und Termine	41
<hr/>	

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.).

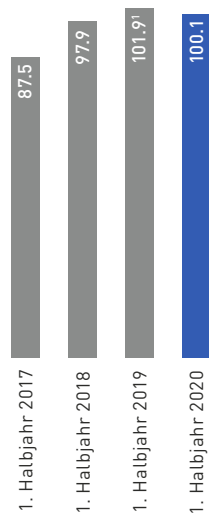
Per Stichtag schloss die Aktie bei CHF 187.60 und damit 2.5 Prozent unter dem Schlusskurs vom 31. Dezember 2019. Im Vergleich mit den Branchen-Indizes und dem Gesamtmarkt hat sich die Aktie gut gehalten. Unter Einbezug der im April 2020 erfolgten Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie resultierte in der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

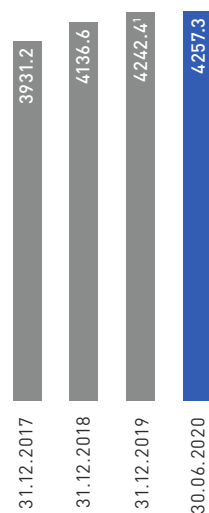
Die Mieterträge sanken im ersten Halbjahr 2020 um CHF 1.8 Millionen auf CHF 100.1 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 101.9 Mio.), wobei Portfolioveränderungen im Vorjahr und die Eigennutzung des Bürogebäudes an der Lindbergh-Allee 1 im Glattpark ZH durch Allreal ab dem laufenden Geschäftsjahr rund CHF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

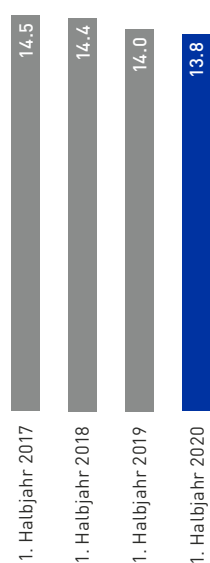
Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf CHF 18.8 Millionen, was einem Rückgang gegenüber der Vergleichsperiode von 9.2 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2019: CHF 20.7 Mio.). Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge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

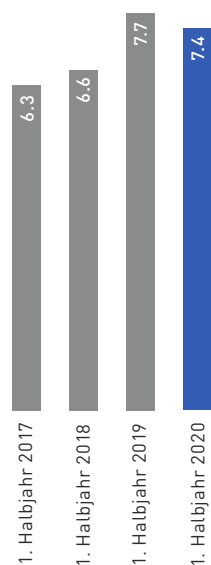
Mit CHF 22.9 Millionen lag der Betriebsaufwand des Geschäftsfelds Generalunternehmung im ersten Semester 2020 rund 5.8 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2019: CHF 24.3 Mio.).

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

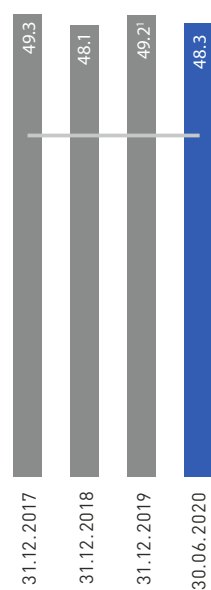
Bruttomarge Drittprojekte
Generalunternehmung
in Prozent



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

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 angepasst ¹
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3	100.1	101.9
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	4	135.7	147.4
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	4	12.1	22.4
Diverse Erträge	4	0.9	0.6
Betrieblicher Ertrag		248.8	272.3
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	5	-13.2	-11.4
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	4	-116.9	-126.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	4	-10.5	-19.0
Direkter betrieblicher Aufwand		-140.6	-157.1
Personalaufwand		-20.0	-20.8
Übriger Betriebsaufwand		-5.3	-5.7
Betriebsaufwand		-25.3	-26.5
Aktiviert			
Aktiviert	4	3.3	3.4
Höherbewertung Renditeliegenschaften		23.1	39.3
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-12.9	-15.0
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		17.5	5.9
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	6	27.7	30.2
EBITDA		113.9	122.3
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.1	-0.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.0	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)		113.8	122.1
Finanzertrag		1.2	0.7
Finanzaufwand	7	-9.1	-9.6
Unternehmensergebnis vor Steuern		105.9	113.2
Steueraufwand		-19.5	-24.0
Unternehmensergebnis		86.4	89.2
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		5.43	5.61
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		5.43	5.61

¹ Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2020	31.12.2019 angepasst ¹
Renditeliegenschaften	9	4 257.3	4 242.4
Anlageliegenschaften im Bau	9	134.6	99.6
Übrige Sachanlagen		6.3	1.5
Finanzanlagen		114.2	118.8
Immaterielle Vermögenswerte		0.1	0.1
Latente Steuerguthaben		17.4	19.5
Anlagevermögen		4 529.9	4 481.9
Entwicklungsliegenschaften	10	185.1	167.6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		55.3	56.1
Übrige Forderungen		4.6	1.9
Liquide Mittel		48.8	29.8
Umlaufvermögen		293.8	255.4
Aktiven		4 823.7	4 737.3
Aktienkapital	11	15.9	15.9
Kapitalreserven		576.3	628.0
Eigene Aktien	11	-6.7	-7.1
Gewinnreserven		1 746.6	1 715.8
Konzerneigenkapital		2 332.1	2 352.6
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	12	1 467.2	1 598.4
Rückstellungen für latente Steuern		280.1	270.1
Rückstellungen		1.3	1.3
Langfristiges Fremdkapital		1 748.6	1 869.8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		75.5	75.1
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		4.4	0.0
Steuerverbindlichkeiten		15.3	9.1
Übrige Verbindlichkeiten		24.1	22.2
Rückstellungen		8.7	5.5
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	12	615.0	403.0
Kurzfristiges Fremdkapital		743.0	514.9
Fremdkapital		2 491.6	2 384.7
Passiven		4 823.7	4 737.3

¹ Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Gewinnreserven						Total ¹
	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Hedging- reserven ¹	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven ¹	
Stand 31. Dezember 2018 nach IFRS	15.9	731.3	-8.9	-15.7	259.5	1 236.7	2 218.8
Überleitung von IFRS zu Swiss GAAP FER ¹				15.7		-24.0	-8.3
Stand 1. Januar 2019 nach Swiss GAAP FER	15.9	731.3	-8.9	-	259.5	1 212.7	2 210.5
Unternehmensergebnis						89.2	89.2
Kauf eigene Aktien			0.0				0.0
Verkauf eigene Aktien			0.0			0.0	0.0
Auszahlung an Aktionäre		-103.3					-103.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					21.3	-21.3	0.0
Stand 30. Juni 2019	15.9	628.0	-8.7	-	280.8	1 280.7	2 196.7
Unternehmensergebnis						154.0	154.0
Kauf eigene Aktien			0.0				0.0
Verkauf eigene Aktien			1.6			0.3	1.9
Aktienbasierte Vergütung			0.0				0.0
Umklassierung					78.9	-78.9	0.0
Stand 31. Dezember 2019	15.9	628.0	-7.1	-	359.7	1 356.1	2 352.6
Unternehmensergebnis						86.4	86.4
Verkauf eigene Aktien			0.2			0.0	0.2
Auszahlung an Aktionäre		-51.7				-55.6	-107.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					23.4	-23.4	0.0
Stand 30. Juni 2020	15.9	576.3	-6.7	-	383.1	1 363.5	2 332.1

¹ Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 angepasst ¹
Unternehmensergebnis vor Steuern		105.9	113.2
Nettofinanzaufwand		7.8	9.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	6	-27.7	-30.2
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.1	0.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.0	0.1
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-0.7	-1.0
Aktienbasierte Vergütungen		0.2	0.2
Übrige Positionen		1.3	1.6
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		-17.0	-18.2
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0.9	7.0
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		-2.8	-0.9
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		3.2	0.4
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0.8	8.5
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		3.8	0.2
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2.5	-1.5
Bezahlte Finanzkosten		-10.5	-11.5
Erhaltene Finanzerlöse		0.7	0.7
Bezahlte Steuern		-0.3	-16.2
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		68.2	61.5
Investitionen Renditeliegenschaften	9	-4.8	-4.2
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	9	-17.4	-9.6
Investitionen übrige Sachanlagen		-4.9	-0.2
Investitionen immaterielle Vermögenswerte		-0.1	-0.1
Investitionen Finanzanlagen		-0.6	-1.2
Devestitionen Finanzanlagen		5.0	4.9
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-22.8	-10.4
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		177.0	219.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-96.3	-169.2
Kauf eigene Aktien		0.0	0.0
Verkauf eigene Aktien		0.2	0.0
Auszahlung an Aktionäre		-107.3	-103.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-26.4	-53.5
Veränderung liquide Mittel		19.0	-2.4
Liquide Mittel am 1. Januar		29.8	40.6
Liquide Mittel am 30. Juni 2020		48.8	38.2

¹ Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2020

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	100.1	148.7	248.8	0.0	248.8
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-4.1	4.4	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-13.2	-127.4	-140.6	0.0	-140.6
Betriebsaufwand	-1.7	-22.9	-24.6	-0.7	-25.3
Aktiviere Eigenleistungen	0.0	3.3	3.3	0.0	3.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	27.7	0.0	27.7	0.0	27.7
EBITDA	108.8	6.1	114.9	-1.0	113.9
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.1	-0.1	0.0	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)	108.8	6.0	114.8	-1.0	113.8
Finanzertrag	1.2	0.0	1.2	0.0	1.2
Finanzaufwand	-8.8	-0.3	-9.1	0.0	-9.1
Steueraufwand	-19.2	-0.9	-20.1	0.6	-19.5
Unternehmensergebnis	82.0	4.8	86.8	-0.4	86.4
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	81.1	6.1	87.2	-1.0	86.2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	81.1	6.0	87.1	-1.0	86.1
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	58.6	4.8	63.4	-0.4	63.0
Operative Marge in Prozent ¹	93.3	24.4	78.1	0.0	77.2
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	100.1	0.0	100.1	0.0	100.1
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	135.7	135.7	0.0	135.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	42.9	42.9	0.0	42.9
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	100.1	178.6	278.7	0.0	278.7
Abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-31.6	-31.6	0.0	-31.6
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	100.1	147.0	247.1	0.0	247.1
Zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	0.8	0.8	0.0	0.8
Diverse Erträge	0.0	0.9	0.9	0.0	0.9
Betrieblicher Ertrag	100.1	148.7	248.8	0.0	248.8
Bilanz per 30.06.2020					
Anlagevermögen	4 522.5	6.2	4 528.7	1.2	4 529.9
Umlaufvermögen	23.6	269.2	292.8	1.0	293.8
Total Aktiven	4 546.1	275.4	4 821.5	2.2	4 823.7
Rückstellungen	0.0	10.0	10.0	0.0	10.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	21.5	82.5	104.0	0.0	104.0
Finanzverbindlichkeiten	2 020.3	61.9	2 082.2	0.0	2 082.2
Steuerverbindlichkeiten	283.8	10.8	294.6	0.8	295.4
Total Fremdkapital	2 325.6	165.2	2 490.8	0.8	2 491.6
Total zugeordnetes Eigenkapital²	2 220.5	110.2	2 330.7	1.4	2 332.1
Investitionen in Anlagevermögen	22.2	5.0	27.2	0.0	27.2

¹ EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse 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 2019¹

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	101.9	170.4	272.3	0.0	272.3
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-3.9	4.2	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-11.4	-145.7	-157.1	0.0	-157.1
Betriebsaufwand	-1.5	-24.3	-25.8	-0.7	-26.5
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	3.4	3.4	0.0	3.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	30.2	0.0	30.2	0.0	30.2
EBITDA	115.3	8.0	123.3	-1.0	122.3
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.2	-0.2	0.0	-0.2
Betriebsergebnis (EBIT)	115.3	7.8	123.1	-1.0	122.1
Finanzertrag	0.7	0.0	0.7	0.0	0.7
Finanzaufwand	-8.9	-0.7	-9.6	0.0	-9.6
Steueraufwand	-22.3	-1.2	-23.5	-0.5	-24.0
Unternehmensergebnis	84.8	5.9	90.7	-1.5	89.2
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	85.1	8.0	93.1	-1.0	92.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	85.1	7.8	92.9	-1.0	91.9
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	63.0	5.9	68.9	-1.5	67.4
Operative Marge in Prozent ²	94.0	27.8	78.3	0.0	77.5
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	101.9	0.0	101.9	0.0	101.9
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	147.4	147.4	0.0	147.4
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	31.5	31.5	0.0	31.5
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	101.9	178.9	280.8	0.0	280.8
Abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-18.5	-18.5	0.0	-18.5
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	101.9	160.4	262.3	0.0	262.3
Zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	9.1	9.1	0.0	9.1
Diverse Erträge	0.0	0.9	0.9	0.0	0.9
Betrieblicher Ertrag	101.9	170.4	272.3	0.0	272.3
Bilanz per 31.12.2019					
Anlagevermögen	4 480.4	1.5	4 481.9	0.0	4 481.9
Umlaufvermögen	8.5	245.9	254.4	1.0	255.4
Total Aktiven	4 488.9	247.4	4 736.3	1.0	4 737.3
Rückstellungen	0.0	6.8	6.8	0.0	6.8
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	23.9	73.4	97.3	0.0	97.3
Finanzverbindlichkeiten	1 940.8	60.6	2 001.4	0.0	2 001.4
Steuerverbindlichkeiten	265.0	13.7	278.7	0.5	279.2
Total Fremdkapital	2 229.7	154.5	2 384.2	0.5	2 384.7
Total zugeordnetes Eigenkapital³	2 259.2	92.9	2 352.1	0.5	2 352.6
Investitionen in Anlagevermögen	13.8	0.1	13.9	0.0	13.9

¹ Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

² EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

³ 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 Rechnungslegung der Allreal-Gruppe erfolgt seit dem 1. Januar 2020 nach Swiss GAAP FER (FER). Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2020 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. Die Auswirkungen der Rechnungslegungsumstellung von IFRS auf FER werden für die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze unter Ziffer 2 beschrieben.

1.2 Konsolidierungskreis

Im ersten Halbjahr 2020 hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

1.3 Bewertungsunsicherheiten

Anlageliegenschaften

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

«Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur «Globalen Pandemie» erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Von einer zunehmenden Anzahl von Staaten werden Reisebeschränkungen eingeführt.

Die Wirtschaft ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Zum Bewertungsstichtag sind vorangegangene Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für unsere Marktwerteinschätzungen zu dienen. Das bedeutet, dass wir unsere momentanen Einschätzungen zu Immobilienwerten vor dem Hintergrund einer noch nie da gewesenen Reihe von Umständen als Reaktion auf COVID-19 zu treffen haben.

Unsere Bewertungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit im Sinne des VPS 3 und VGPA 10 der RICS Valuation – Global Standards (Red Book). Entsprechend müssen unsere Bewertungsergebnisse als unsicherer als üblicherweise eingeordnet werden. Beim Umgang mit den Bewertungen ist daher ein höheres Mass an Vorsicht geboten. Aufgrund des unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die Immobilienmärkte haben kann, empfehlen wir eine regelmässige Überprüfung der Bewertungsergebnisse.

Zur Vermeidung von Missverständnissen bedeutet die Verwendung der obigen Erklärung zur erhöhten Bewertungsunsicherheit nicht, dass die Bewertungen per se unverlässlich sind. Die Erklärung wird vielmehr verwendet, um gegenüber allen Parteien auf professionelle Weise klar und transparent zu sein, dass – unter den gegenwärtigen aussergewöhnlichen Umständen – der Bewertung weniger Sicherheit beigemessen werden kann, als dies normalerweise der Fall wäre. Die obige Erklärung zur erhöhten Bewertungsunsicherheit ist eine Offenlegung, kein Haftungsausschluss.

Obwohl wir unser allgemeines Verständnis über die Bonität eines Mieters auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Informationen widerspiegeln, die möglicherweise nicht auf dem neuesten Stand sind, sind wir nicht dazu in der Lage, eine verlässliche Aussage über die finanzielle Lage von Mietern zu treffen. Auf der Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen gehen wir davon aus, dass die Mieter über ausreichende Zahlungsfähigkeit verfügen.

Angesichts des anhaltenden Ausbruchs der COVID-19-Pandemie können unsichere Handels- und Kreditmarktbedingungen rasche Änderungen der Mieterbonitäten sowie geringere Beständigkeit von Mietverträgen zur Folge haben.»

2 Restatement Swiss GAAP FER

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Umstellung von IFRS auf FER auf die Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien beschrieben. Die Richtlinien, die unverändert Bestand haben, werden nicht aufgeführt. Die Auswirkungen auf die Konzernenerfolgsrechnung und das Konzerneigenkapital werden unter Ziffer 2.8 nachgewiesen.

2.1 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften / Anlageliegenschaften

Der Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften umfasst Nettomieteträge nach Abzug von Leerstandsausfällen, Inkassoverlust und neu von Baurechtszinsen. Diese wurden unter IFRS als Nutzungsrecht aktiviert und als Teil der Renditeliegenschaften ausgewiesen. Die Veränderungen des Nutzungsrechts wurden über den Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften erfasst. Mit der angepassten Erfassung der Baurechtszinsen entfällt das unter IFRS aktivierte Nutzungsrecht bei den Renditeliegenschaften.

2.2 Personalvorsorge

Nach IFRS qualifizierten sich die Vorsorgepläne als leistungsorientierte Pläne, dabei wurde das Planvermögen zum Fair Value und werden die Verbindlichkeiten gemäss der Methode der Einmalprämien (Projected Unit Credit Method) bewertet.

Der Vorsorgeaufwand umfasste eine Dienstzeit- und Nettozinskomponente, die erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst wurde, sowie eine Neubewertungskomponente, die versicherungstechnische Gewinne und Verluste enthält und im übrigen Gesamtergebnis als Veränderung Personalvorsorge verbucht wurde.

Neu werden die Vorsorgepläne gemäss Swiss GAAP FER 16 «Vorsorgeverpflichtungen» erfasst. Dadurch werden die effektiven Aufwendungen für die Personalvorsorge dem Personalaufwand belastet. Durch die Anwendung des neuen Standards erfolgt die bilanzielle Erfassung, wenn zum Stichtag ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine Verpflichtung besteht. Die bis anhin in der Bilanz als Finanzanlage ausgewiesene Nettoposition «Guthaben aus Personalvorsorge» entfällt.

2.3 Übriger Betriebsaufwand/übrige Sachanlagen

Der Mietaufwand aus langfristigen Mietverträgen für Büros und Parkplätze wird neu erfolgswirksam als operatives Leasing behandelt und dem übrigen Betriebsaufwand belastet. Diese Verpflichtungen wurden unter IFRS als Nutzungsrecht in der Position «Übrige Sachanlagen» aktiviert und über die Laufzeit abgeschrieben. Einhergehend mit der Anwendung von FER entfällt das aktivierte Nutzungsrecht.

2.4 Finanzaufwand/Derivative Finanzinstrumente

Im Dezember 2016 hatte Allreal Zinssatzswaps (Swaps) vorzeitig aufgelöst. Der verbleibende negative Wiederbeschaffungswert nach Abzug der latenten Steuern wurde in den Hedgingreserven ausgewiesen und unter IFRS über die ursprüngliche Restlaufzeit der Swaps über die Erfolgsrechnung amortisiert.

Der Saldo der negativen Hedgingreserven wurde unter FER in der Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2019 den Gewinnreserven zugewiesen und belastet die Konzernergebnisrechnungen ab 2019 nicht mehr.

2.5 Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften umfassen Entwicklungsreserven, angefangene Bauten und fertiggestellte Liegenschaften. Neu werden unter FER die aufgelaufenen Anlagekosten (Land- und Projektkosten) der beurkundeten Einheiten nicht mehr als Vertragsvermögenswerte oder -verbindlichkeiten ausgewiesen, sondern sind als angefangene Bauten Teil der Entwicklungsliegenschaften.

2.6 Kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten

Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert. Das heisst, erhaltene Bauzahlungen der Bauherren und Teilabrechnungen aus Bautätigkeit werden miteinander verrechnet (Auftragssaldi). Bis anhin wurden unter IFRS die positiven Nettopositionen als Vertragsvermögenswerte und die negativen als Vertragsverbindlichkeiten ausgewiesen. Neu erfolgt unter FER der Ausweis der Auftragssaldi entsprechend ihrem Saldo als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

2.7 Leasingverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit den beiden Nutzungsrechten aus Baurechtszinsen und langfristigen Mietverträgen wurde unter IFRS eine lang- und kurzfristige Leasingverbindlichkeit bilanziert. Unter FER werden die Mietaufwendungen und Baurechtszinsen periodengerecht der Erfolgsrechnung belastet und es werden keine Nutzungsrechte aktiviert. Damit einhergehend entfallen die lang- und kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten.

2.8 Überleitung des Unternehmensergebnisses und des Konzerneigenkapitals

Die Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze nach FER erfolgten rückwirkend auf den 1. Januar 2019 mit einem Restatement der Vorjahreszahlen. In den nachfolgenden Tabellen werden die Auswirkungen des Wechsels von IFRS auf FER auf die Konzernergebnisrechnung und das Konzerneigenkapital nachgewiesen.

Überleitung des Unternehmensergebnisses von IFRS zu FER

CHF Mio.	6 Monate 01.01.–30.06.2019	12 Monate 01.01.–31.12.2019
Unternehmensergebnis IFRS	85.1	234.8
Veränderung Personalvorsorge	0.5	1.5
Aufwand für Derivate	4.5	8.9
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	-0.7	-1.3
Übriger Betriebsaufwand	-1.6	-4.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	0.5	0.9
Abschreibung übrige Sachanlagen	1.6	4.4
Finanzaufwand	0.4	0.7
Steueraufwand	-1.1	-2.3
Unternehmensergebnis FER	89.2	243.2

Überleitung des Eigenkapitals von IFRS zu FER

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	Total
Stand 31. Dezember 2018 nach IFRS	15.9	731.3	-8.9	-15.7	259.5	1 236.7	2 218.8
Eliminationen							
Veränderung Personalvorsorge						-10.6	-10.6
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge						2.3	2.3
Umgliederung							
Umgliederung Hedgingreserven				15.7		-15.7	0.0
Stand 1. Januar 2019 nach FER	15.9	731.3	-8.9	0.0	259.5	1 212.7	2 210.5

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	Total
Stand 30. Juni 2019 nach IFRS	15.9	628.0	-8.7	-12.2	280.8	1 304.0	2 207.8
Elimination							
Veränderung Personalvorsorge						-14.5	-14.5
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge						3.2	3.2
Leasingaufwand						0.2	0.2
Umgliederung							
Umgliederung Hedgingreserven				12.2		-12.2	0.0
Stand 30. Juni 2019 nach FER	15.9	628.0	-8.7	0.0	280.8	1 280.7	2 196.7

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	Total
Stand 31. Dezember 2019 nach IFRS	15.9	628.0	-7.1	-8.7	359.7	1 380.7	2 368.5
Elimination							
Veränderung Personalvorsorge						-20.2	-20.2
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge						4.0	4.0
Leasingaufwand						0.3	0.3
Umgliederung							
Umgliederung der Hedgingreserven				8.7		-8.7	0.0
Stand 31. Dezember 2019 nach FER	15.9	628.0	-7.1	0.0	359.7	1 356.1	2 352.6

3 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 ¹
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	18.3	17.5
Mietertrag aus Geschäftliegenschaften	81.8	84.4
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	100.1	101.9

¹ Vorjahreswerte angepasst¹, vgl. Ziffer 2

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2020 gesamthaft 1.5% des Soll-Mietertrags (1. Halbjahr 2019: 1.9%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 2.1% und die Geschäftliegenschaften mit 1.3% (1. Halbjahr 2019: 3.8% und 1.5%).

4 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	135.7	147.4
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-116.9	-126.7
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	18.8	20.7
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	12.1	22.4
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-10.5	-19.0
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	1.6	3.4
Aktivierte Eigenleistungen	3.3	3.4
Diverse Erträge	0.9	0.6
Erfolg aus Generalunternehmung	24.6	28.1

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren von CHF 10.4 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 11.1 Mio. zusammen (1. Halbjahr 2019: CHF 11.1 Mio. und CHF 12.1 Mio.). Dem gegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF 2.7 Mio. (1. Halbjahr 2019: CHF 2.5 Mio.).

Der Ertrag aus Verkauf Entwicklung ergibt sich aus den erfassten Umsätzen bei den Projekten Solistrasse in Bülach ZH (CHF 4.2 Mio.) und Alter Züriweg in Zufikon AG (CHF 7.9 Mio.), woraus Verkaufsgewinne von CHF 1.6 Mio. resultierten.

5 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.9	-0.9
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftliegenschaften	-2.6	-2.7
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-2.4	-1.6
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftliegenschaften	-7.3	-6.2
Liegenschaftenaufwand	-13.2	-11.4

6 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 ¹
Höherbewertung Renditeliegenschaften	23.1	39.3
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	17.5	5.9
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-12.9	-15.0
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	27.7	30.2

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 3.9 Mio. Wohnliegenschaften und für CHF 19.2 Mio. Geschäftsliegenschaften (1. Halbjahr 2019: CHF 13.6 Mio. bzw. CHF 25.7 Mio.). Bei der Tieferbewertung von Renditeliegenschaften entfallen CHF 0.0 Mio. auf Wohnliegenschaften und CHF 12.9 Mio. auf Geschäftsliegenschaften (1. Halbjahr 2019: CHF 0.7 Mio. bzw. CHF 14.3 Mio.).

Die durchschnittlichen Diskontierungszinssätze betragen per 30. Juni 2020 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 3.92% (31.12. 2019: 3.93%). Die durchschnittlichen Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2020 betragen 3.43% (31.12. 2019: 3.44%).

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

7 Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 ¹
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-5.2	-5.5
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-4.0	-4.2
Aktivierete Bauzinsen	0.1	0.1
Finanzaufwand	-9.1	-9.6

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2

8 Unternehmensergebnis / Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 ¹
Anzahl ausstehende Aktien am 1. Januar ('000 Stück)	15 897	15 886
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	3	1
Anzahl ausstehende Aktien am Stichtag ('000 Stück)	15 900	15 887
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in '000 Stück)	15 898	15 886
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	63.0	67.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	27.7	30.2
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-4.3	-8.4
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	86.4	89.2
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.43	5.61
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.96	4.26
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.43	5.61
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.96	4.26

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2

Bedingt durch die aktienbasierten Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung ergibt sich ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für diese Berechnung erhöht sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien von 15 898 289 auf 15 899 887 Aktien.

	30.06.2020	31.12.2019 ¹
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am Bilanzstichtag	15 900	15 887
Konzerneigenkapital am Bilanzstichtag (CHF Mio.)	2 332.1	2 352.6
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	146.70	148.10
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 594.8	2 603.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	163.20	163.85

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2

9 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2020	31.12.2019 ¹
Wohnliegenschaften	1 014.2	1 010.2
Geschäftsliegenschaften	3 243.1	3 232.2
Renditeliegenschaften	4 257.3	4 242.4
Anlageliegenschaften im Bau	134.6	99.6
Anlageliegenschaften	4 391.9	4 342.0

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2020 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Wohn- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total Rendite- liegen- schaften	Anlage- liegen- schaften im Bau	Total Anlage- liegen- schaften
Stand 01.01.2020	1 010.2	3 232.2	4 242.4	99.6	4 342.0
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Wertvermehrende Investitionen	0.1	4.7	4.8	17.4	22.2
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	3.9	6.3	10.2	17.5	27.7
Mietzinsfreie Zeiten	0.0	-0.1	-0.1	0.0	-0.1
Stand 30.06.2020	1 014.2	3 243.1	4 257.3	134.6	4 391.9
Davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	850.2 83.8%	2 761.6 85.2%	3 611.8 84.8%	0.0 0.0%	3 611.8 82.2%

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen die Renditeliegenschaften Grünstrasse 27–31/Badenerstrasse 119–133, Zürich (CHF 2.0 Mio.), Bellerivestrasse 36, Zürich (CHF 1.1 Mio.), Zollstrasse/Josefstrasse 23–29/Klingenstrasse 4, Zürich (CHF 0.7 Mio.), das Escher-Wyss-Areal, Zürich (CHF 0.7 Mio.), sowie sieben weitere Liegenschaften (CHF 0.3 Mio.).

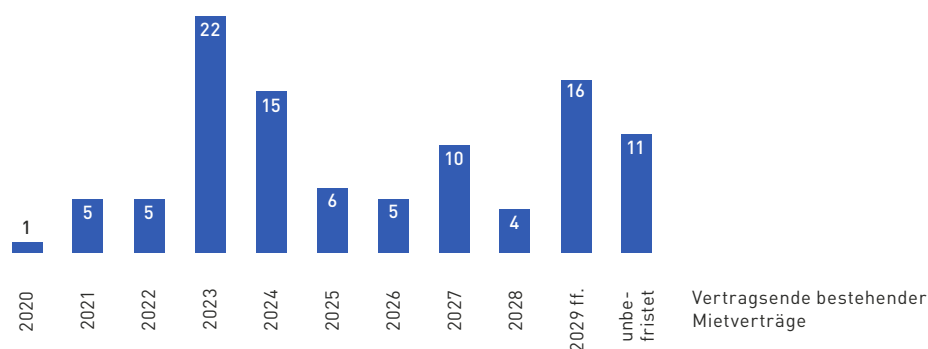
Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmiettertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

	30.06.2020	31.12.2019
Kanton Zürich	16%	15%
Generali Schweiz	8%	7%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	7%	7%
MAN Energy Solutions Schweiz AG	6%	6%
Schweizerische Eidgenossenschaft	6%	6%
Total	43%	41%

Bezogen auf den Gesamtmiettertrag aller Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) im ersten Halbjahr 2020 beträgt der Anteil der fünf grössten Mieter rund 35%.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften
in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio. (gerundet)



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftsliegenschaften beträgt 5.7 Jahre (31.12.2019: 5.8 Jahre).

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2020

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie	Marktwert CHF Mio. ¹	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ²	Soll- Mietträge Fertig- stellung p. a. CHF Mio.	Erwartete Fertig- stellung
Zürich	Grünhof-Areal	2002/2018	7 088	ja	ja	84.8	79.9	4.3	2020/2021
Zürich	Hardstrasse 301	2002/2018	1 988	ja	ja	49.8	35.9	2.3	2020
Total Anlageliegenschaften im Bau						134.6	115.8	6.6	

¹ gemäss Bewertung per 30.06.2020

² Gebäude- und Landkosten

Grünhof-Areal, Zürich

Neubau eines sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses mit 80 Mietwohnungen im bislang gewerblich genutzten Innenhof sowie Realisation eines Ersatzneubaus mit acht Mietwohnungen, Büro- und Gewerbeflächen an der Badenerstrasse. Die in den Neubauten vermietbare Fläche für Wohnen, Büro und Gewerbe auf dem 7088 Quadratmeter grossen Grundstück in Zürich Aussersihl beläuft sich auf insgesamt 8022 Quadratmeter. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung voraussichtlich per 1. Dezember 2020 und 1. Februar 2021 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.3/3.5% und 2.8/3.0% angewendet (31.12.2019: 3.80/4.00% und 3.30/3.50%).

Hardstrasse 301, Zürich

Neubau eines sechsgeschossigen Geschäftshauses mit einer vermietbaren Nutzfläche von 5800 Quadratmetern. Das Projekt umfasst 4900 Quadratmeter Büroflächen in den Obergeschossen, 580 Quadratmeter für Gewerbe im Erdgeschoss und 320 Quadratmeter Lagerfläche im Untergeschoss sowie eine Tiefgarage mit 21 Parkplätzen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im Jahr 2020 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 3.90% und 3.40% angewendet (31.12.2019: 4.30% und 3.80%).

Die zwei Anlageliegenschaften im Bau befinden sich zu 100% im Alleineigentum von Allreal.

10 Entwicklungsliegenschaften

Buchwert in CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertiggestellte Liegenschaften	Total Entwicklungsliegenschaften
Stand 01.01.2020	134.9	31.9	0.4	167.2
Zukäufe	11.0	0.0	0.0	11.0
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	0.3	7.0	2.0	9.3
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	0.0	0.0	1.6	1.6
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	0.0	0.0	-4.0	-4.0
Umklassierungen	0.0	0.0	0.0	0.0
Stand 30.06.2020	146.2	38.9	0.0	185.1

Beim Zugang zu den Entwicklungsreserven handelt es sich um die Liegenschaft Am Strubenacher in Zumikon ZH, die im ersten Halbjahr eigentumsübertragen wurde. Die Veränderungen bei den angefangenen Arbeiten betreffen die Projekte Alter Züriweg in Zufikon AG und Florenstrasse in Winterthur ZH. Der Abgang bei den fertiggestellten Liegenschaften steht im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung von Wohneinheiten des Projekts Solistrasse in Bülach ZH. Dabei wurde ein Gewinn aus Verkauf Entwicklung von CHF 1.6 Mio. erfasst.

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2020

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	37.4 ²	175.0	in Planung	offen
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	34.4 ²	72.5	in Planung	offen
Riehen	Inzlingerstrasse	2019	10 883	nein	18.6 ²	52.6	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	12 854	ja	6.8 ²	30.0	in Planung	offen
Zumikon	Am Strubenacher	2019	4 569	nein	11.0 ²	33.8	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1 341	nein	7.1 ²	15.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018/2019	3 001	nein	30.9 ²	75.2	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					146.2	454.1		
Angefangene Bauten								
Winterthur	Florenstrasse	2016	11 582	nein	27.1 ²	57.0	in Ausführung	2022
Zufikon	Alter Züriweg	2017	3 806	nein	11.8 ²	17.0	in Ausführung	2021
Total angefangene Bauten					38.9	74.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Bülach	Solistrasse	2011	18 586	ja	0.0 ²			
Total fertiggestellte Liegenschaften					0.0			
Total Entwicklungsliegenschaften					185.1	528.1		

¹ Grundstücks- und Baukosten

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

Florenstrasse, Winterthur ZH

Neubau von acht Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 51 Eigentumswohnungen und 74 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 6232 Quadratmetern. Es wird durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2022 fertiggestellt. Per 30. Juni 2020 waren von 51 Wohneinheiten keine beurkundet und 44 reserviert.

Alter Züriweg, Zufikon AG

Neubau von zwei miteinander verbundenen Terrassenhäusern mit insgesamt 20 Eigentumswohnungen und 30 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 2007 Quadratmetern. Es wird durch die Allreal Generalunternehmung AG ausgeführt und im Jahr 2021 fertiggestellt. Per 30. Juni 2020 waren von 20 Wohneinheiten 17 beurkundet, keine eigentumsübertragen und 2 reserviert.

11 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 942 821 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Jede Aktie verfügt über eine Stimme und berechtigt bei Eintragung ins Aktienregister zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Der Aktienbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
2019			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	57 055	15 913 293
Kauf eigene Aktien		254	
Verkauf eigene Aktien		-10 177	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 424	
Bestand am 31. Dezember	15 942 821	45 708	15 897 113
2020			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	45 708	15 897 113
Kauf eigene Aktien		-	
Verkauf eigene Aktien		-1 191	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 392	
Bestand am 30. Juni	15 942 821	43 125	15 899 696

Am 30. Juni 2020 hielt Allreal 43 125 eigene Aktien (31.12.2019: 45 708 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 155.40 (31.12.2019: CHF 155.40). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis zum 24. April 2022 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Investitionsvorhaben oder für die Zwecke einer internationalen Platzierung von Aktien um maximal CHF 1 000 000 durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten besteht – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 1 000 000 durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt.

Die Allreal Holding AG verfügt des Weiteren unbefristet über ein bedingtes Kapital von CHF 0.2 Mio. (200 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00) zwecks Ausgabe von Optionsrechten an die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung.

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 24. April 2020 beschloss eine Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie, was einem Gesamtbetrag von CHF 107.3 Mio. entspricht. Davon wurden CHF 3.25 pro Aktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 3.50 pro Aktie als Dividende ausbezahlt.

12 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung zu Nominalwerten):

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2019					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	428.0	336.3	298.0	940.0	2 002.3
Total in %	21.4	16.8	14.9	46.9	100.0
Per 30.06.2020					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	630.2	362.8	250.0	840.0	2 083.0
Total in %	30.3	17.4	12.0	40.3	100.0

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

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich per Bilanzstichtag auf 49 Monate (31.12.2019: 56 Monate).

Im ersten Halbjahr 2020 wurden Obligationenanleihen in der Höhe von CHF 10 Mio. am Markt zurückgekauft und mit dem Nominalbetrag der ausstehenden Finanzverbindlichkeiten verrechnet. Der sich daraus ergebende Finanzerfolg von CHF 0.4 Mio. wurde der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.

Per Bilanzstichtag sind die Obligationenanleihen und Festhypotheken wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	Effektivzins	Emissions-betrag	Nominal-betrag ¹	Buchwert per 30.06.2020	Fair Value per 30.06.2020	Buchwert per 31.12.2019	Fair Value per 31.12.2019
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	0.43%	200.0	194.4	193.8	187.0	199.4	198.4
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	0.86%	160.0	158.6	158.8	161.1	160.2	166.2
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.05.2026	0.76%	150.0	148.3	148.2	151.1	149.9	154.7
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	1.32%	100.0	100.0	100.3	105.3	100.3	106.1
0.625%-Obligationenanleihe 2016–15.05.2024	0.68%	150.0	149.6	149.3	152.2	149.7	154.5
0.5%-Obligationenanleihe 2018–19.04.2023	0.55%	125.0	124.1	123.9	125.4	124.8	128.2
0.75%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2021	0.67%	120.0	119.9	120.0	120.7	120.1	121.6
–0.35%-Obligationenanleihe 2020–15.01.2021 ²	–0.34%	50.0	50.0	50.1	50.1	–	–
2%-Obligationenanleihe 2013–23.09.2020	2.12%	150.0	150.0	150.0	150.6	149.9	152.7
Festhypotheken	–	–	595.8	595.8	603.8	597.3	606.6

¹ Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

² private Platzierung

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.1 Mio. für die Amortisation von Emissionskosten der Anleihen aufgewendet (1. Halbjahr 2019: CHF 0.1 Mio.).

Per 30. Juni 2020 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 292 Mio. und Festhypotheken von CHF 595.8 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken, Versicherungen oder Pensionskassen aufgenommen wurden.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2020 beträgt 0.83% (31.12.2019: 0.88%).

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

13 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen weder Kaufverpflichtungen noch Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 284.4 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2019: CHF 246.5 Mio.).

Per 30. Juni 2020 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 6. Juli 2020 wurde als Teil der Entwicklungliegenschaften eine Liegenschaft an der Badenerstrasse 501–505 in Zürich Albisrieden zu einem Preis von CHF 31.5 Mio. erworben. Das Objekt eignet sich für einen Wohnungsneubau mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 61 Mio. Ansonsten sind zwischen dem 30. Juni 2020 und dem 18. August 2020 (Datum der Genehmigung des konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2020

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis ¹	Erwerb-jahr	Baujahr	Renova-tionen ²	Grund-stücks-fläche in m ²	Altlasten-verdachts-flächen-kataster	Minergie
Stadt Zürich								
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE ⁵	2004	2014		2 651	nein	ja
Zürich	Heerenwiesen 23-41	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						22 516		
Übriger Kanton Zürich								
Adliswil	Moosstrasse 1-13/ Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja
Bülach	Hohfurstrasse 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 TR	23 691	nein	nein
Glattbrugg	Hohenstieglens-trasse 1-23, 2-16	AE	1999	1990	2017 TR	29 639	nein	nein
Kloten	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	nein
Oberglatt	Chlirietstrasse 6/8/10	AE	2003	1974	2006/2007 TR	2 028	nein	nein
Schlieren	Limmataustrasse 2-8/ Limmatstrasse 9-11/ Engstringermatte	AE	1999	1984	2018 GR	8 907	nein	nein
Schlieren	Schulstrasse 71-77/ Flöhrebenstrasse 6	StWE ⁵	2002	1988		2 543	nein	nein
Volketswil	Sunnebüelstrasse 1-17/ Ifangstrasse 12-20/ Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	nein
Wallisellen	Escherweg 2-6/Favreweg 1-5/ Richtiarkade 13-15/ Richtiring 14-16 (Richti-Areal)	AE	2002	2014		8 242	nein	ja
Total übriger Kanton Zürich						132 134		
Übrige Regionen								
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989	2010 TR	6 260	nein	nein
Basel	Achilles-Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969	2009 GR	2 420	nein	nein
Basel	Grosspeterstrasse 45/ St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	nein
Gland	Chemin du Molard 10/ Allée Leotherius 2/ Allée Louis Cristin 1	AE	2011	2014		1 173	nein	ja
Total übrige Regionen						11 920		
Total Wohnliegenschaften						166 570		

¹ AE = Alleineigentum; StWE = Stockwerkeigentum

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2020

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2020 (nominelle Zinssätze)

⁵ Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

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- Mietertag in CHF Mio. für 2020	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
6 087	0	17	27	6	1	51	0	2.6	0.9	3.20/2.70
7 782	8	12	25	29	6	80	2 836	2.4	1.1	3.30/2.80
2 747	4	36	0	0	0	40	212	0.9	0.8	3.10/2.60
4 640	0	0	14	21	5	40	0	1.5	0.0	3.10/2.60
2 333	0	3	16	3	1	23	1 002	1.3	0.4	3.20/2.70
1 637	2	2	4	4	2	14	165	0.6	2.3	3.10/2.60
25 226	14	70	86	63	15	248	4 215	9.3	0.8	
13 299	0	27	62	38	10	137	350	3.7	0.5	3.30/2.80
3 850	0	9	16	18	6	49	50	1.0	2.6	3.50/3.00
7 253	0	14	25	31	6	76	0	2.0	12.7	3.50/3.00
14 903	0	20	41	56	22	139	2 392	4.1	2.9	3.50/3.00
14 654	18	30	71	41	0	160	659	3.1	1.8	3.40/2.90
2 090	0	4	0	10	4	18	200	0.5	1.0	3.40/2.90
2 479	0	17	17	0	0	34	9	0.5	1.3	3.40/2.90
5 100	0	18	24	12	0	54	286	1.1	2.4	3.30/2.80
3 332	0	0	24	16	0	40	354	0.8	0.8	3.40/2.90
12 236	0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.4	3.50/3.00
13 856	1	18	75	22	2	118	1 208	3.9	2.4	3.40/2.90
93 052	19	157	403	304	90	973	5 618	23.1	2.7	
4 015	0	7	20	20	0	47	490	1.0	2.9	3.70/3.20
5 954	28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	0.5	3.20/2.70
3 022	5	19	11	8	0	43	47	0.9	2.3	3.40/2.90
4 981	1	21	29	9	5	65	0	1.6	1.3	3.40/2.90
17 972	34	71	88	61	5	259	1 577	5.1	1.5	
136 250	67	298	577	428	110	1 480	11 410	37.6	2.1	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2020

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen 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	Bellerivestrasse 36	AE	2004	1974	2009/2010 TR	10 494
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99/Therese Giehse-Strasse 1	AE	2005	2001	2019 TR	11 712
Zürich	Birmensdorferstrasse 108/Weststrasse 75	AE	2000	1983	2007/2008 GR	1 254
Zürich	Brandschenkestrasse 38/40	AE	2001	1992	2013 TR	1 402
Zürich	Förrlibuckstrasse 109 (Toni-Areal)	AE	2007	1977/2014		24 477
Zürich	Grüngasse 27-31/Badenerstrasse 119-133 (Grünhof-Areal) ⁵	AE	2002	1925	2006/2007 TR/2019 TR	7 870
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) ⁶	AE	2002	1945/2010	2019 TR	40 350
Zürich	Herostrasse 12	AE	2010	2014		4 027
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006/2012 GR	2 894
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976	2014/2015 GR	3 101
Zürich	Kreuzstrasse 5	BR	2004	2006		3 333
Zürich	Renggerstrasse 3	AE	1999	1966	2001 TR	1 389
Zürich	Schiffbaustrasse 2	AE	2002	2017		9 338
Zürich	Vulkanstrasse 106	AE	2002	2005		12 295
Zürich	Weststrasse 74	AE	1996	1995		1 482
Zürich	Zollikerstrasse 183	AE	2008	1984	2007 TR	3 371
Zürich	Zollstrasse/Josefstrasse 23-29/Klingenstrasse 4	AE	1993/2006	1997	2017 TR	4 201
Total Stadt Zürich						154 560

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2020

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2020 (nominelle Zinssätze)

⁵ Der Neubau im Innenhof und der Ersatzneubau an der Badenerstrasse 131 werden als Anlageliegenschaften im Bau ausgewiesen

⁶ Der Neubau Hardstrasse 301 wird als Anlageliegenschaft im Bau ausgewiesen

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2020	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	6.4	0.0	3.80/3.30
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.5	0.0	3.70/3.20
nein	nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.6	0.5	3.80/3.30
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	6.8	0.2	3.60/3.10
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	0.6	3.80/3.30
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	1.9	1.1	3.80/3.30
nein	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	20.9	0.3	4.00/3.60
ja	nein	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	2.0	3.9	3.50/3.00
ja	nein	50 432	32.3	0.0	0.0	67.7	10.0	2.8	-/-
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.6	0.0	4.00/3.50
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.1	0.3	3.90/3.40
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.0	4.20/3.70
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	3.70/3.20
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.0	4.10/3.60
ja	ja	13 141	81.5	5.7	0.0	12.8	4.8	0.0	3.60/3.10
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.4	0.0	4.10/3.60
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.8	0.2	3.50/3.00
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.2	0.0	4.10/3.60
nein	nein	10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	4.2	0.1	3.60/3.10
		316 947	66.9	5.2	9.3	18.6	89.6	0.6	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2020

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen 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		4 000
Opfikon	Boulevard Lilienthal 2-8	AE	2007	2014		5 167
Opfikon	Lindbergh-Allee 1 ⁵	AE	1987	2007		5 241
Schlieren	Bernstrasse 55	AE	2003	2003		7 089
Schlieren	Zürcherstrasse 104	AE	2002	1988	2012 GR	4 724
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993		4 667
Wallisellen	Bürogebäude Allianz ⁶	AE	2002	2013		13 078
Wallisellen	Bürogebäude UPC Cablecom ⁷	AE	2002	2014		16 875
Winterthur	Schützenstrasse 2/Zürcherstrasse 12+14 ⁸	AE	2002	1928/53/86		18 386
Total übriger Kanton Zürich						120 682
Übrige Regionen						
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960
Basel	Missionsstrasse 60-62a	AE	1999	1972	2014 GR	1 811
Basel	Missionsstrasse 64-64a	AE	2007	1972	2014 GR	1 658
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	2012/2013 TR	718
Basel	Viaduktstrasse 40-44 / Binningerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Bern	Freiburgstrasse 130	BR	2018	1999		7 323
Le Grand- Saconnex	Route François-Peyrot 10-14	AE	2011	2004		8 442
Nyon	Avenue Perdtemps 23	AE	2017	2006		6 451
Petit-Lancy	Chemin des Olliquettes 4 / Chemin du Gué 99	AE	2008	2010		1 417
Total übrige Regionen						51 234
Total Geschäftsliegenschaften						326 476

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2020

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2020 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

⁷ Bürogebäude UPC mit Verkaufsflächen und Randparzellen

⁸ drei Liegenschaften

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2020	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	38 933	77.4	5.6	1.6	15.3	8.1	0.0	4.00/3.50
nein	nein	26 006	25.9	1.5	0.5	72.1	2.5	0.0	4.90/4.40
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.0	12.9	4.50/4.00
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	3.9	0.1	4.50/4.00
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	3.7	0.0	4.42/3.92
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.1	2.6	4.50/4.00
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	5.00/4.50
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	1.4	27.0	5.60/5.10
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.0	0.4	4.45/3.95
nein	ja	25 525	77.8	16.2	0.0	6.1	9.4	1.3	4.40/3.90
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.3	2.3	4.38/3.88
		219 027	73.1%	6.6	0.4	19.8	51.3	1.7	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.5	22.6	4.50/4.00
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.4	4.50/4.00
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	0.2	4.50/4.00
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.3	1.2	4.30/3.80
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.2	1.1	4.20/3.70
nein	nein	22 540	85.7	1.8	0.0	12.6	9.6	0	4.40/3.90
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.1	6.0	4.50/4.00
nein	nein	15 172	77.6	10.1	0.0	12.3	4.6	0.0	4.10/3.60
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.2	2.7	4.30/3.80
		90 157	75.8	8.0	1.9	14.3	30.3	2.9	
		626 131	70.3	6.1	5.1	18.4	171.2	1.3	

EPRA-Kennzahlen

Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen.

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 ¹
Gewinn gemäss FER-Erfolgsrechnung	86.4	89.2
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-27.7	-30.2
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	0.0	0.0
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-1.6	-3.4
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	0.4	0.9
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	0.0	0.0
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	4.3	8.4
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
EPRA-Gewinn	61.8	65.0
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 898 289	15 887 988
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	3.89	4.09

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	30.06.2020	31.12.2019 ¹
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 332.1	2 352.6
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV) nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	2 332.1	2 352.6
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss FER 18)	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss FER 18)	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	21.0	32.1
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0.0	0.0
Latente Steuern	262.7	250.6
Goodwill aus latenten Steuern	0.0	-
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0.0	-
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 615.8	2 571.1
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 886 880
EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	164.50	161.85

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	30.06.2020	31.12.2019 ¹
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 615.8	2 571.1
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0.0	0.0
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-16.8	-37.3
Latente Steuern	-262.7	-250.6
EPRA NNNAV	2 336.3	2 283.2
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 886 880
EPRA NNNAV pro Aktie in CHF	146.95	143.70

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	30.06.2020	31.12.2019 ¹
Anlageliegenschaften im Eigentum	4 391.9	4 342.0
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	185.1	167.6
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-319.7	-267.2
Marktwert Renditeliegenschaften	4 257.3	4 242.4
Annualisierter Ist-Mietertrag	202.0	204.5
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-31.6	-29.7
Annualisierter Nettomietertrag	170.4	174.8
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	2.4	0.7
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	172.8	175.5
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.0%	4.1%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.1%	4.1%

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	2.9	3.5
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	207.2	208.8
EPRA-Leerstandsquote	1.4%	1.7%

EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 ¹
Betriebliche Aufwendungen der Anlagelienschaften gemäss FER-Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlagelienschaften	13.2	11.4
Personalaufwand	4.8	0.6
Übriger Betriebsaufwand	1.0	4.8
EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)	19.0	16.8
Direkte Leerstandskosten	1.0	0.5
EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)	18.0	16.3
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	100.1	101.9
EPRA-Ertrag aus Vermietung	100.1	101.9
EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	19.0%	16.5%
EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	18.0%	16.0%

¹ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlagelienschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Zukäufe	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlagelienschaften im Bau)	17.4	9.6
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditelienschaften)	4.8	4.2
Aktivierete Bauzinsen	0.1	0.1
EPRA-wertvermehrnde Investitionen	22.3	13.9

Ergänzende Informationen

Angaben zu den Anlageliegenschaften

	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 %	0.8	1.2	2.7	4.9	1.5	1.4	2.1	3.8
Mietertrag CHF Mio.	4.6	4.1	11.1	10.8	2.5	2.5	18.3	17.5
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	4.4	3.7	8.6	9.5	2.1	1.8	15.0	15.0
Bruttorendite %	3.4	3.7	3.6	3.8	3.9	4.2	3.6	3.8
Nettorendite ³ %	3.2	3.3	2.8	3.3	3.3	3.1	3.0	3.3
Anschaffungswert CHF Mio.	187.4	187.3	375.7	375.9	84.4	84.4	647.5	647.4
Marktwert CHF Mio.	277.2	273.4	612.0	611.8	125.0	125.0	1014.2	1010.2
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	46.2	45.6	55.6	55.6	31.3	31.3	48.3	48.1
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	3.7	10.4	0.2	2.5	0.0	0.0	3.9	12.9
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	19	19	15	15	9	9	43	43
Nutzfläche '000 m ²	317	317	219	219	90	90	626	626
Leerstandsquote ¹ %	0.6	0.4	1.7	1.8	2.9	3.8	1.3	1.5
Mietertrag CHF Mio.	44.4	44.5	23.9	26.1	13.5	14.5	81.8	85.1
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	38.0	38.9	21.9	23.8	11.9	13.5	71.8	76.2
Bruttorendite %	4.7	5.0	5.2	5.5	6.2	6.3	5.1	5.3
Nettorendite ³ %	4.1	4.4	4.8	5.0	5.4	5.9	4.4	4.8
Anschaffungswert CHF Mio.	1 620.8	1 616.2	964.1	964.2	531.7	531.6	3 116.6	3 111.9
Marktwert CHF Mio.	1 892.1	1 874.4	917.4	919.9	433.6	438.0	3 243.1	3 232.3
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	99.6	98.7	61.2	61.3	48.2	48.7	75.4	75.2
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	13.0	22.3	-2.5	-8.6	-4.2	-2.8	6.3	10.9
Anlageliegenschaften im Bau								
Anzahl	2	2					2	2
Grundstücksfläche '000 m ²	9	9					9	9
Anschaffungswert CHF Mio.	89.2	71.7					89.2	71.7
Marktwert CHF Mio.	134.6	99.6					134.6	99.6
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	17.5	5.9					17.5	5.9
Investitionsvolumen CHF Mio.	115.8	116.9					115.8	116.9

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2020 bzw. 31.12.2019

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 ersten Halbjahr 2019 bzw. 2020

Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2020 bzw. 30.06.2020	1. Halbjahr 2019 bzw. 31.12.2019
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	15.9	15.9
Genehmigtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	1.0	1.0
Bedingtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	1.0	2.7
Ausgegebene Aktien am Stichtag	Anzahl	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	43 125	45 708
Ausstehende Aktien am Stichtag ¹	Anzahl	15 899 696	15 897 113
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt ²	Anzahl	15 899 887	15 889 169
Börsenkurs Höchst	CHF	222.00	197.70
Börsenkurs Tiefst	CHF	161.80	155.90
Börsenkurs am Stichtag	CHF	187.60	192.40
Börsenkapitalisierung am Stichtag ³	CHF Mio.	2 982.8	3 058.6
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	34 659	21 226

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

² durchschnittlich ausstehende Aktien (verwässert)

³ Börsenkurs am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien am Stichtag

Aktienstatistik

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

Aktionärsstruktur per 30. Juni 2020

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Total Aktien	%
>478 284 Aktien (> 3%)	4	3 521 111	22.1
100 001–478 284 Aktien	16	3 981 355	25.0
10 001–100 000 Aktien	97	2 702 618	16.9
1001–10 000 Aktien	372	1 153 258	7.2
1–1000 Aktien	3 281	678 945	4.3
Total eingetragen	3 770	12 037 287	75.5
Nicht eingetragen		3 905 534	24.5
Total Aktien		15 942 821	100.0

36.7% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 8.2% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 30.6% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 24.5% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 9.8% (eingetragene Aktien).

Organisation und Termine

Struktur und Adressen

Allreal Holding AG
Allreal Finanz AG
Grabenstrasse 25, 6340 Baar

Allreal Home AG
Allreal Office AG
Allreal Toni AG
Allreal Vulkan AG
Allreal West AG
Apalux AG
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Allreal Generalunternehmung AG
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark
Zieglerstrasse 53, 3007 Bern

Bülachguss AG
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Der Online-Halbjahresbericht ist verfügbar unter <http://ir.allreal.ch>.

Kontakte

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 2020
24. Februar 2021

Generalversammlung 2021
16. April 2021

Halbjahresabschluss 2021
25. August 2021

Jahresabschluss 2021
23. Februar 2022

Generalversammlung 2022
8. April 2022

Aktienregister

Für Adress- und sonstige
Änderungen im Aktienregister
ist zuständig:

areg.ch ag
Fabrikstrasse 10
4614 Hägendorf
T 062 209 16 60
F 062 209 16 69
info@areg.ch
www.areg.ch

Herausgeber

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

Impressum

Text und Redaktion
Unternehmenskommunikation
Allreal, 8152 Glattpark

Grafisches Konzept
WBG AG
für visuelle Kommunikation,
8045 Zürich

Layout/Prepress/Press
Linkgroup AG, 8008 Zürich

Gedruckt auf PlanoJet

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar