

# EPRA-Kennzahlen

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgte 2020 erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurden bei den Berechnungen der EPRA-Kennzahlen entsprechend angepasst.

## EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	2020	2019
<b>Unternehmensergebnis gemäss Konzernergebnisrechnung</b>	<b>167.2</b>	<b>243.2</b>
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-55.2	-140.0
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-	-1.8
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-3.7	-22.9
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	1.0	6.3
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	-	-
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	12.7	38.8
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>122.1</b>	<b>123.6</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 898 915	15 889 169
<b>EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>7.68</b>	<b>7.78</b>

## EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>
Verwässerungseffekte	0.0	0.0
<b>Verwässertes Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>
Anpassung		
Neubewertung von Anlageliegenschaften	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	29.3	10.5
Ergänzung		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-
Latente Steuern	280.3	250.6
Goodwill aus latenten Steuern	0.0	0.0
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0.0	0.0
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 722.5</b>	<b>2 592.7</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 888 626
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF</b>	<b>171.20</b>	<b>163.20</b>

## EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	31.12.2020	31.12.2019
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 722.5</b>	<b>2 592.7</b>
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0.0	0.0
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-39.0	-37.3
Latente Steuern	-280.3	-254.6
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2 403.2</b>	<b>2 304.8</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 888 626
<b>EPRA NNNAV pro Aktie in CHF</b>	<b>151.15</b>	<b>145.05</b>

## EPRA Eigenkapital (NRV – NTA – NDV)

CHF Mio.	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital gemäss Konzernrechnung</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>
Verwässerungseffekte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Verwässertes Eigenkapital</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>
Anpassung						
ii.a) Neubewertung von Renditeliegenschaften	-	-	-	-	-	-
ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau	-	-	-	-	-	-
ii.c) Neubewertung übrige Anlagen	-	-	-	-	-	-
iii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-	-	-	-	-
iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften	29.3	10.5	29.3	10.5	29.3	10.5
<b>Verwässertes Eigenkapital zum Marktwert</b>	<b>2 442.2</b>	<b>2 363.1</b>	<b>2 442.2</b>	<b>2 363.1</b>	<b>2 442.2</b>	<b>2 363.1</b>
Ergänzung						
v) Latenten Steuern bei Neubewertung von Renditeliegenschaften	295.3	270.1	147.7	135.1	-	-
vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	-	-	-
vii) Goodwill aus latenten Steuern	-	-	-	-	-	-
viii.a) Goodwill gemäss Konzernbilanz	-	-	-	-	-	-
viii.b) Immaterielle Anlage gemäss Konzernbilanz	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Anpassung						
ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-39.0	-37.3
x) Neubewertung von Immateriellen Anlagen zum Marktwert	-	-	-	-	-	-
xi) Handänderungssteuer	-	-	-	-	-	-
<b>EPRA-Eigenkapital</b>	<b>2 737.7</b>	<b>2 633.3</b>	<b>2 589.9</b>	<b>2 498.2</b>	<b>2 403.2</b>	<b>2 325.8</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 888 626	15 901 404	15 888 626	15 901 404	15 888 626
<b>EPRA-Eigenkapital pro Aktie in CHF</b>	<b>172.15</b>	<b>165.75</b>	<b>162.85</b>	<b>157.25</b>	<b>151.15</b>	<b>146.40</b>

### EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Anlageliegenschaften im Eigentum	4 525.3	4 342.0
Anlageliegenschaften in Joint Ventures / Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	223.7	167.6
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-320.5	-267.2
<b>Marktwert Renditeliegenschaften</b>	<b>4 428.5</b>	<b>4 242.4</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	208.2	204.5
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-29.9	-29.7
<b>Annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>178.3</b>	<b>174.8</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0.7	0.7
<b>«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>179.0</b>	<b>175.5</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.1%</b>
<b>EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.1%</b>

### EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	3.1	3.5
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	209.4	208.8
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>1.5%</b>	<b>1.7%</b>

### EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	2020	2019
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	27.9	27.6
Personalaufwand	9.5	8.9
Übriger Betriebsaufwand	1.8	1.9
<b>EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)</b>	<b>39.2</b>	<b>38.4</b>
Direkte Leerstandskosten	1.2	1.7
<b>EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)</b>	<b>38.0</b>	<b>36.7</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	200.4	203.1
<b>EPRA-Ertrag aus Vermietung</b>	<b>200.4</b>	<b>203.1</b>
<b>EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>19.6%</b>	<b>18.9%</b>
<b>EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>19.0%</b>	<b>18.1%</b>

### EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2020	2019
Zukäufe	84.1	28.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	29.2	24.5
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	14.8	36.4
Aktivierete Bauzinsen	0.2	0.2
<b>EPRA-wertvermehrnde Investitionen</b>	<b>128.3</b>	<b>89.0</b>

# Alternative Performance-Kennzahlen

Nachfolgend sind die Definitionen und der Nachweis der Berechnung der alternativen Performance-Kennzahlen der Allreal-Gruppe für das Geschäftsjahr 2020 dargelegt. Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgte 2020 erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurde beim Nachweis der alternativen Performance Kennzahlen entsprechend angepasst.

## Gesamtleistung

Die Gesamtleistung addiert die Erträge aus Vermietung Anlageliegenschaften plus das abgewickelte Projektvolumen der Generalunternehmung.

CHF Mio.	2020	2019
Ertrag aus Vermietung	200.4	203.1
Projektvolumen Generalunternehmung	363.4	340.7
<b>Gesamtleistung</b>	<b>563.8</b>	<b>543.8</b>

## Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung

CHF Mio.	2020	2019
Betriebsergebnis (EBIT)	225.3	329.8
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-55.2	-140.0
<b>Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>170.1</b>	<b>189.8</b>

## Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt

CHF Mio.	2020	2019
Unternehmensergebnis	167.2	243.2
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-55.2	-140.0
Latente Steuern aus Neubewertung	12.7	38.8
<b>Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt</b>	<b>124.7</b>	<b>142.0</b>

## Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt

Unternehmensergebnis im Verhältnis zum durchschnittlichen Konzerneigenkapital (Bestand vom 1. Januar und 31. Dezember, dividiert durch zwei).

CHF Mio.	2020	2019
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	167.2	243.2
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 352.6	2 210.5
Konzerneigenkapital, Stand 31. Dezember	2 412.9	2 352.6
Durchschnittliches Konzerneigenkapital inkl. Neubewertungseffekt	2 382.8	2 281.6
<b>Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt</b>	<b>7.0%</b>	<b>10.6%</b>

### Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt

Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt im Verhältnis zum durchschnittlichen Konzerneigenkapital ohne die im Eigenkapital bilanzierten Neubewertungsreserven (Bestand vom 1. Januar und 31. Dezember, dividiert durch zwei).

CHF Mio.	2020	2019
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	124.7	142.0
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 352.6	2 210.5
Neubewertungsreserven, Stand 1. Januar	-359.7	-259.5
Konzerneigenkapital, Stand 31. Dezember	2 412.9	2 352.6
Neubewertungsreserven, Stand 31. Dezember	-402.2	-359.7
Durchschnittliches Konzerneigenkapital ohne Neubewertungsreserven	2 001.8	1 972.0
<b>Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt</b>	<b>6.2%</b>	<b>7.2%</b>

### Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung

Das abgewickelte Projektvolumen für Dritt- und Eigenprojekte entspricht dem nach Massgabe des Baufortschritts abgegrenzten Total aller Projektkosten, Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit.

CHF Mio.	2020	2019
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	280.4	270.0
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	83.0	70.7
<b>Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung</b>	<b>363.4</b>	<b>340.7</b>

### Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung

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

CHF Mio.	2020	2019
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	33.7	35.8
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	280.4	270.0
<b>Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung</b>	<b>12.0%</b>	<b>13.3%</b>

### Bruttorendite

Die Bruttorendite zeigt den Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar ohne Nutzungsrechte Anlageliegenschaften, angepasst um zeitliche Portfolioveränderungen.

CHF Mio.	2020	2019
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	200.4	203.1
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar Anlageliegenschaften	4 242.4	4 101.8
Zeitliche Veränderung Portfolio	13.4	-6.0
Eigennutzung	-37.8	-
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar Anlageliegenschaften nach Veränderung Portfolio	4 218.0	4 095.8
<b>Bruttorendite</b>	<b>4.8%</b>	<b>5.0%</b>

**Nettorendite**

Die Nettorendite zeigt den Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar ohne Nutzungsrechte Anlageliegenschaften, angepasst um zeitliche Portfolioveränderungen.

CHF Mio.	2020	2019
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften	172.5	175.5
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar Anlageliegenschaften	4 242.4	4 101.8
Zeitliche Veränderung Portfolio	13.4	-6.0
Eigennutzung	-37.8	-
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar nach Veränderung Portfolio	4 218.0	4 095.8
<b>Nettorendite</b>	<b>4.1%</b>	<b>4.3%</b>

**Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote entspricht dem kumulierten Leerstand infolge Nichtvermietung in Prozent des Soll-Mietertrags für ein Jahr.

CHF Mio.	2020	2019
Leerstandsausfall	-2.8	-4.6
Soll-Mietertrag	206.9	210.1
<b>Leerstandsquote</b>	<b>1.4%</b>	<b>2.2%</b>