

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2020	2019
Ertrag aus Beteiligungen	2	35.0	35.0
Finanzertrag	3	19.6	19.6
Betrieblicher Ertrag		54.6	54.6
Personalaufwand		-0.7	-0.7
Übriger betrieblicher Aufwand	4	-1.0	-1.2
Betriebsaufwand		-1.7	-1.9
Betriebsergebnis (EBIT)		52.9	52.7
Finanzaufwand	5	-11.0	-11.2
Gewinn vor Steuern		41.9	41.5
Direkte Steuern		-0.8	-0.7
Jahresgewinn		41.1	40.7

Bilanz per 31. Dezember

Flüssige Mittel		0.9	0.6
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		5.9	5.7
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		0.5	0.4
Umlaufvermögen		7.3	6.7
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen		1 384.6	1 388.4
Beteiligungen	6	896.5	896.5
Anlagevermögen		2 281.1	2 284.9
Aktiven		2 288.4	2 291.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		0.9	0.8
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7	169.9	150.0
Passive Rechnungsabgrenzungen		5.7	6.2
Kurzfristiges Fremdkapital		176.5	157.0
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7	1 048.2	1 005.0
Langfristiges Fremdkapital		1 048.2	1 005.0
Fremdkapital		1 224.7	1 162.0
Aktienkapital	8	15.9	15.9
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserven aus Kapitaleinlagen	9	575.9	628.0
Übrige Kapitalreserven	10	7.6	7.1
Gesetzliche Gewinnreserven			
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		133.8	133.8
Freiwillige Gewinnreserven			
Gewinnvortrag		296.1	311.0
Jahresgewinn		41.1	40.7
Bilanzgewinn		337.2	351.8
Eigene Aktien	11	-6.7	-7.1
Eigenkapital		1 063.7	1 129.5
Passiven		2 288.4	2 291.5

Anhang

1. Grundlagen und Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die Allreal Holding AG mit Sitz in Baar ZG wurde am 17. Mai 1999 gegründet. Als Holdinggesellschaft übt sie keine operative Tätigkeit aus. Ihre Aufgabe beschränkt sich auf die Führung und die Finanzierung der Allreal-Gruppe.

Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Sie ergänzt die nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellte Konzernrechnung. Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Allreal Holding AG allein auf die Konzernmuttergesellschaft.

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Abzugsposition im Eigenkapital bilanziert. Bei Veräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag oder Finanzaufwand erfasst.

2. Ertrag aus Beteiligungen

CHF Mio.	2020	2019
Allreal Generalunternehmung AG	14.0	10.0
Allreal Home AG	7.0	8.0
Allreal Vulkan AG	7.0	5.0
Allreal West AG	7.0	4.0
Allreal Finanz AG	0.0	3.0
Apalux AG	0.0	5.0
Ertrag aus Beteiligungen	35.0	35.0

Dividenden der Tochtergesellschaften werden bei Auszahlung bei der Allreal Holding AG erfolgswirksam erfasst.

3. Finanzertrag

CHF Mio.	2020	2019
Entschädigungen von Beteiligungen für ausgestellte Garantien	1.1	1.4
Zinsertrag von Beteiligungen	17.5	17.6
Zinsertrag -0.35%-Privatplatzierung 2020-2021	0.1	-
Emissionsagio 0.4%-Obligationenanleihe 2019-2029	-	0.2
Emissionsagio 0.7%-Obligationenanleihe 2020-2028	0.3	-
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.1	0.4
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Obligationen	0.5	-
Finanzertrag	19.6	19.6

4. Übriger betrieblicher Aufwand

Der übrige betriebliche Aufwand betrifft die für eine Holdinggesellschaft üblichen Verwaltungsaufwendungen (Rechtsberatung, Revisionshonorare, Versicherungen, Gebühren und Kapitalsteuern). Die an die Allreal Generalunternehmung AG bezahlten Management Fees betragen wie im Vorjahr CHF 0.6 Mio.

5. Finanzaufwand

CHF Mio.	2020	2019
Zinsaufwand Obligationenanleihen	-9.6	-9.9
Emissionsaufwand Obligationenanleihen	-0.7	-0.8
Zinsaufwand an Beteiligungen	-0.6	-0.4
Übriger Finanzaufwand	-0.1	-0.1
Finanzaufwand	-11.0	-11.2

6. Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligung ¹ 31.12.2020	Beteiligung ¹ 31.12.2019
Allreal Finanz AG	Baar	100.50	100.0%	100.0%
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon	10.00	100.0%	100.0%
Allreal Home AG	Opfikon	26.52	100.0%	100.0%
Allreal Office AG	Opfikon	150.00	100.0%	100.0%
Allreal Toni AG	Opfikon	90.00	100.0%	100.0%
Allreal Vulkan AG	Opfikon	50.00	100.0%	100.0%
Allreal West AG	Opfikon	20.00	100.0%	100.0%
Apalux AG	Opfikon	0.90	100.0%	100.0%
Bülachguss AG ²	Opfikon	0.10	100.0%	100.0%

1 Kapital- und Stimmenanteil

2 indirekte Beteiligung

7. Verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF Mio.	Emissionsbetrag	Emissionspreis	Nominalbetrag ¹	Laufzeit in Jahren
0.4%-Obligationenanleihe 2019-26.09.2029	200.0	100.098%	192.6	10
0.7%-Obligationenanleihe 2020-22.09.2028	175.0	100.176%	175.0	7.997
0.875%-Obligationenanleihe 2017-30.03.2027	160.0	100.550%	158.6	10
0.75%-Obligationenanleihe 2017-19.06.2026	150.0	100.298%	148.3	8.5
1.375%-Obligationenanleihe 2015-31.03.2025	100.0	100.910%	100.0	10
0.625%-Obligationenanleihe 2016-10.05.2024	150.0	100.000%	149.6	8
0.5%-Obligationenanleihe 2018-19.04.2023	125.0	100.123%	124.1	5
0.75%-Obligationenanleihe 2015-31.03.2021	120.0	100.808%	119.9	6
-0.35%-Privatplatzierung 2020-15.01.2021	50.0	100.000%	50.0	1

1 Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

Bei allen Obligationenanleihen bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. Darin eingeschlossen ist insbesondere die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar jederzeit zu 100 % des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mindestens 85 % des ursprünglichen Anleihebetrags von Allreal zurückgekauft worden sind. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 31. Dezember 2020 nicht erfüllt.

8. 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 Verwaltungsrat wurde von der Generalversammlung vom 24. April 2020 ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Einschränkung oder Ausschluss des Bezugsrechts – bis 24. April 2022 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen, Immobilien oder neuen Investitionsvorhaben oder für eine internationale Platzierung von Aktien um maximal CHF 1.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital, Artikel 3a der Statuten).

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten besteht – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 1.0 Mio. 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 (Artikel 3c der Statuten).

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 des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Dieses bedingte Kapital ist per Bilanzstichtag nicht beansprucht (Artikel 3b der Statuten).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 16. April 2021 eine Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie, was einem maximalen Gesamtbetrag von CHF 107.6 Mio. entspricht. Davon sind CHF 3.25 pro Aktie als Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 3.50 pro Aktie als Dividende bestimmt. Im Jahr 2020 wurden CHF 107.3 Mio. in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 und als Dividende von CHF 3.50 pro Aktie ausbezahlt (CHF 6.75 pro Aktie).

9. Reserven aus Kapitaleinlagen

CHF Mio.	2020	2019
Agio aus Kapitalerhöhungen	652.1	652.1
Agio aus Konversion Wandelanleihen	0.4	0.4
Übertrag an übrige Kapitalreserven	-7.6	-7.1
Übertrag aus Nennwertreduktion	781.7	781.2
Ausschüttung an Aktionäre	-851.9	-799.7
Ausschüttung auf eigenen Aktien	1.2	1.1
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember	575.9	628.0

10. Übrige Kapitalreserven

CHF Mio.	2020	2019
Übertrag von Reserven aus Kapitaleinlagen	7.6	7.1
Übrige Kapitalreserven am 31. Dezember	7.6	7.1

11. Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	2020 Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	2019 Wert CHF Mio.
Stand bzw. Marktwert per 1. Januar	45 708	7.1	57 055	8.9
Käufe	75	0.0	254	0.1
Verkäufe	-2 738	-0.5	-11 601	-2.3
Erfolg eigene Aktien per 31. Dezember		0.1		0.4
Stand bzw. Marktwert per 31. Dezember	43 045	6.7	45 708	7.1

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 155.45 (31.12.2019: CHF 155.40).

12. Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember waren der Gesellschaft die folgenden Aktionäre mit einer die 3%-Quote übersteigenden Beteiligung (direkt und/oder indirekt) bekannt:

CHF Mio.	2020	2019
Helvetia Gruppe, St. Gallen	8.8%	10.6%
Credit Suisse Funds AG	>6%	>6%
Mobilier Gruppe, Bern	3.3%	3.5%
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	3.1%	3.1%
BlackRock Inc., USA-New York	>3%	>3%
Dimensional Holdings Inc., USA-Delaware	>3%	>3%
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	<3%	3.4%
PKE-CPE Vorsorgestiftung Energie, Zürich	<3%	3.2%

13. Beteiligungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die gemäss Artikel OR 663c geforderten Angaben sind in der Konzernrechnung der Allreal-Gruppe in Ziffer 5.5 «Transaktionen mit nahestehenden Personen» und dem Vergütungsbericht offengelegt.

14. Anzahl Mitarbeitende

Die Allreal Holding AG beschäftigte wie im Vorjahr kein Personal.

15. Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2020 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Finanzierungen von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 298.6 Mio. (31.12.2019: CHF 246.5 Mio.). Für die Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung haftet die Allreal Holding AG gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung solidarisch mit den übrigen Allreal-Gruppengesellschaften für Verbindlichkeiten aus Abrechnungen der Mehrwertsteuer.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 16. April 2021 eine Ausschüttung von total CHF 6.75 pro Aktie, und zwar CHF 3.50 als Dividende und CHF 3.25 als Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

Verwendung Bilanzgewinn

Der Verwaltungsrat unterbreitet der Generalversammlung folgenden Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns:

CHF Mio.	2020	2019
Vortrag aus Vorjahr	296.1	311.0
Jahresgewinn	41.1	40.7
Bilanzgewinn am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	337.2	351.7
Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie	-55.8	-55.8
Vortrag auf neue Rechnung	281.4	295.9

Da die allgemeinen gesetzlichen Gewinnreserven 50 % des Aktienkapitals übersteigen, wird auf eine weitere Zuweisung verzichtet.

Verwendung Reserven als Kapitaleinlagen

CHF Mio.	2020	2019
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	575.9	628.0
Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie	-51.8	-51.8
Vortrag auf neue Rechnung	524.1	576.2

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht ausschüttungsberechtigt.

Die von der Generalversammlung bestimmte Ausschüttung pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020 wird den Aktionären für die CHF 3.25 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer und für die CHF 3.50 als Dividende mit Abzug der Verrechnungssteuer ab 22. April 2021 ausbezahlt.

Baar, 10. Februar 2021

Für den Verwaltungsrat:
Ralph-Thomas Honegger
Präsident des Verwaltungsrats

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 10. Februar 2021

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Allreal Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 118 bis 123), für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Nach unserer Auffassung bestehen keine besonders wichtige Prüfungssachverhalte, über die zu berichten ist.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Tobias Meyer
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Tatjana Schütz
(Qualified
Signature)

Zugelassene Revisionsexpertin