

Alternative Performance-Kennzahlen

Nachfolgend sind die Definitionen und der Nachweis der Berechnung der alternativen Performance-Kennzahlen der Allreal-Gruppe für das Geschäftsjahr 2021 (Swiss GAAP FER) dargelegt.

Gesamtleistung

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

CHF Mio.	2021	2020
Ertrag aus Vermietung	204.4	200.4
Projektvolumen Generalunternehmung	343.2	363.4
Gesamtleistung	547.6	563.8

Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung

CHF Mio.	2021	2020
Betriebsergebnis (EBIT)	246.6	225.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-64.3	-55.2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	182.3	170.1

Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt

CHF Mio.	2021	2020
Unternehmensergebnis	182.6	167.2
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-64.3	-55.2
Latente Steuern aus Neubewertung	15.0	12.7
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	133.3	124.7

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt

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

CHF Mio.	2021	2020
Unternehmensergebnis	182.6	167.2
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 412.9	2 352.6
Konzerneigenkapital, Stand 31. Dezember	2 558.3	2 412.9
Durchschnittliches Konzerneigenkapital	2 485.6	2 382.8
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	7.3%	7.0%

Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt

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

CHF Mio.	2021	2020
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	133.3	124.7
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 412.9	2 352.6
Neubewertungsreserven, Stand 1. Januar	-402.2	-359.7
Konzerneigenkapital, Stand 31. Dezember	2 558.3	2 412.9
Neubewertungsreserven, Stand 31. Dezember	-451.6	-402.2
Durchschnittliches Konzerneigenkapital ohne Neubewertungsreserven	2 058.7	2 001.8
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	6.5%	6.2%

Abgewickeltes Projektvolumen 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.	2021	2020
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	269.6	280.4
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	73.6	83.0
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	343.2	363.4

Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung

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

CHF Mio.	2021	2020
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	24.5	33.7
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	269.6	280.4
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung	9.1%	12.0%

Bruttorendite

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

CHF Mio.	2021	2020
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	204.4	200.4
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar	4 428.5	4 242.4
Unterjährige Portfolioveränderungen (zeitlich adjustiert)	9.5	13.4
Eigennutzung	-37.8	-37.8
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar nach Portfolioveränderungen und Eigennutzung	4 400.2	4 218.0
Bruttorendite	4.6%	4.8%

Nettorendite

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

CHF Mio.	2021	2020
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften	176.6	172.5
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar	4 428.5	4 242.4
Unterjährige Portfolioveränderungen (zeitlich adjustiert)	9.5	13.4
Eigennutzung	-37.8	-37.8
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar nach Portfolioveränderung und Eigennutzung	4 400.2	4 218.0
Nettorendite	4.0%	4.1%

Kummulierte Leerstandsquote

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

CHF Mio.	2021	2020
Leerstandsausfall	-3.3	-2.8
Soll-Mietertrag	211.2	206.9
Kumulierte Leerstandsquote	1.6%	1.4%

Die nachfolgenden Kennzahlen wurden nach international üblichen Parametern berechnet und erlauben einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmern.

Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

Der operative Gewinn zeigt das Unternehmensergebnis bereinigt um die Neubewertungseffekte und den Erfolg aus den Verkäufen von Anlageliegenschaften sowie die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen.

CHF Mio.	2021	2020
Unternehmensergebnis gemäss Konzernergebnisrechnung	182.6	167.2
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-64.3	-55.2
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-	0.0
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inklusive allfällige Wertberichtigungen	-21.0	-3.7
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	7.3	1.0
Latente Steuern aus Neubewertung	15.0	12.7
Operativer Gewinn in CHF	119.6	122.1
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	15 979 265	15 898 915
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	7.48	7.68

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) und adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

Das adjustierte Eigenkapital zeigt das Eigenkapital bereinigt um die Bewertungsdifferenzen der Entwicklungsliegenschaften, dem Marktwert der Finanzinstrumente und den latenten Steuern.

CHF Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 558.3	2 412.9
Verwässerungseffekte	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	2 558.3	2 412.9
Anpassung		
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	16.7	29.3
Ergänzung		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-
Latente Steuern	370.6	280.3
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	2 945.6	2 722.5
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	16 524 705	15 901 404
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	178.26	171.20

Leerstandsquote am Bilanzstichtag

Die Leerstandsquote entspricht dem Leerstand infolge Nichtvermietung in Prozent und unter Berücksichtigung der Marktmiete bei den leerstehenden Flächen am Bilanzstichtag.

CHF Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	3.3	3.1
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	223.9	209.4
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	1.5%	1.5%