

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2021	2020
Ertrag aus Beteiligungen	2	35.0	35.0
Finanzertrag	3	22.8	19.6
Betrieblicher Ertrag		57.8	54.6
Personalaufwand		-1.0	-0.7
Übriger betrieblicher Aufwand	4	-1.9	-1.0
Betriebsaufwand		-2.9	-1.7
Betriebsergebnis (EBIT)		54.8	52.9
Finanzaufwand	5	-11.8	-11.0
Gewinn vor Steuern		43.0	41.9
Direkte Steuern		-0.9	-0.8
Jahresgewinn		42.1	41.1

Bilanz per 31. Dezember

Flüssige Mittel		1.5	0.9
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		9.1	5.9
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		6.6	0.5
Umlaufvermögen		17.2	7.3
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen		1 244.3	1 384.6
Beteiligungen	6	1 382.7	896.5
Anlagevermögen		2 627.0	2 281.1
Aktiven		2 644.2	2 288.4
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen		1.0	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		1.0	0.9
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7	50.0	169.9
Passive Rechnungsabgrenzungen		7.7	5.7
Kurzfristiges Fremdkapital		59.7	176.5
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen		173.3	0.0
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7	1 298.3	1 048.2
Langfristiges Fremdkapital		1 471.6	1 048.2
Fremdkapital		1 531.3	1 224.7
Aktienkapital	8	16.6	15.9
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserven aus Kapitaleinlagen	9	644.3	575.9
Übrige Kapitalreserven	10	7.6	7.6
Gesetzliche Gewinnreserven			
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		133.8	133.8
Freiwillige Gewinnreserven			
Gewinnvortrag		281.9	296.1
Jahresgewinn		42.1	41.1
Bilanzgewinn		324.0	337.2
Eigene Aktien	11	-13.4	-6.7
Eigenkapital		1 112.9	1 063.7
Passiven		2 644.2	2 288.4

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.	2021	2020
Allreal Generalunternehmung AG	14.0	14.0
Allreal Home AG	7.0	7.0
Allreal Vulkan AG	7.0	7.0
Allreal West AG	7.0	7.0
Ertrag aus Beteiligungen	35.0	35.0

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

3. Finanzertrag

CHF Mio.	2021	2020
Entschädigungen von Beteiligungen für ausgestellte Garantien	1.4	1.1
Zinsertrag von Beteiligungen	20.3	17.5
Zinsertrag -0.35%-Privatplatzierung	0.2	0.1
Emissionsagio 0.6%-Obligationenanleihe 2021-2030	0.2	-
Emissionsagio 0.7%-Obligationenanleihe 2020-2028	-	0.3
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.7	0.1
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Obligationen	0.0	0.5
Finanzertrag	22.8	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.	2021	2020
Zinsaufwand Obligationenanleihen	-8.1	-9.6
Emissionsaufwand Obligationenanleihen	-1.6	-0.7
Zinsaufwand an Beteiligungen	-2.0	-0.6
Übriger Finanzaufwand	-0.1	-0.1
Finanzaufwand	-11.8	-11.0

6. Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligung ¹ 31.12.2021	Beteiligung ¹ 31.12.2020
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%
Creactive Properties SA	Meyrin	0.10	100.0%	-
Elevate SA	Meyrin	0.12	100.0%	-
Immologic Sàrl	Meyrin	0.02	100.0%	-
	Chavannes- près			
Immologic Promotion Chavannes SA	Renens	0.23	100.0%	-
Immologic Promotions Sàrl	Meyrin	0.02	100.0%	-
Immologic Properties SA	Meyrin	0.10	100.0%	-
Roof SA	Meyrin	0.50	100.0%	-
Serenity OpCo Holding SA	Meyrin	0.10	100.0%	-
SI Grand-Pré 57 SA	Meyrin	0.05	100.0%	-
Société Immobilière Avenir-Levant SA	Meyrin	0.05	100.0%	-
Société Anonyme Vermont-Parc	Meyrin	0.05	100.0%	-
Trebla SA lettre A	Meyrin	0.05	100.0%	-

1 Kapital- und Stimmenanteil

2 indirekte Beteiligung

Die in der Berichtsperiode akquirierten Beteiligungen wurden mit Ausnahme der Creactive Properties SA, Meyrin GE, welche am 23. Dezember 2021 hinzukam, am 15. Oktober 2021 durch die Allreal Holding AG übernommen.

7. Verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF Mio.	Emissionsbetrag	Emissionspreis	Nominalbetrag ¹	Laufzeit in Jahren
0.6%-Obligationenanleihe 2021–15.07.2030 ²	250.0	100.131%	250.0	9
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
-0.35%-Privatplatzierung 2021–15.01.2022	50.0	100.000%	50.0	1

¹ Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

² Am 14. Dezember 2021 wurde die am 15. Juli 2021 emittierte 0.6%-Obligationenanleihe über ursprünglich CHF 170.0 Mio. um weitere CHF 80.0 Mio. (Emissionspreis von 99.295%) auf CHF 250 Mio. aufgestockt

Bei allen Obligationenanleihen bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleiensklauseln. 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 während der ganzen Berichtsperiode und per 31. Dezember 2021 nicht erfüllt.

8. Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 16 592 821 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Jede Aktie verfügt über eine Stimme und berechtigt bei Eintragung ins Aktienregister zur Teilnahme an der Generalversammlung. Am 15. Oktober 2021 erfolgte eine Kapitalerhöhung um 650 000 Namenaktien aus genehmigtem Kapital und erhöhte das Aktienkapital von bisher CHF 15 942 821 auf CHF 16 592 821.

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. Am 15. Oktober 2021 wurde das genehmigte Kapital infolge Ausgabe von 650 000 neuen Namenaktien à nominal CHF 1.00 von CHF 1.0 Mio. auf CHF 0.35 Mio. reduziert (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 8. April 2022 eine Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie, was einem maximalen Gesamtbetrag von CHF 116.1 Mio. entspricht. Davon sind CHF 3.50 pro Aktie als Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 3.50 pro Aktie als Dividende bestimmt. Im Jahr 2021 wurden CHF 106.7 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.	2021	2020
Agio aus Kapitalerhöhungen	771.9	652.1
Agio aus Konversion Wandelanleihen	0.4	0.4
Übertrag an übrige Kapitalreserven	-7.6	-7.6
Übertrag aus Nennwertreduktion	781.7	781.7
Ausschüttung an Aktionäre	-903.7	-851.9
Ausschüttung auf eigenen Aktien	1.6	1.2
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember	644.3	575.9

10. Übrige Kapitalreserven

CHF Mio.	2021	2020
Übertrag von Reserven aus Kapitaleinlagen	7.6	7.6
Übrige Kapitalreserven am 31. Dezember	7.6	7.6

11. Eigene Aktien

	Anzahl Aktien	2021 Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	2020 Wert CHF Mio.
Stand bzw. Marktwert per 1. Januar	43 045	6.7	45 708	7.1
Käufe ¹	1 117 426	210.0	75	0.0
Verkäufe	-1 089 719	-204.0	-2 738	-0.5
Erfolg eigene Aktien per 31. Dezember		0.7		0.1
Stand bzw. Marktwert per 31. Dezember	70 752	13.4	43 045	6.7

¹ Die Käufe beinhalten die 650 000 Namenaktien aus der genehmigten Kapitalerhöhung

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 189.15 (31.12.2020: CHF 155.45).

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.	2021	2020
Credit Suisse Funds AG, Zürich	9.6%	>6%
Plan Olivier, Genève ¹	6.5%	-
UBS Fund Management AG (Switzerland), Basel	3.5%	<3%
Spuhler Peter, Weiningen TG	3.4%	<3%
BlackRock Inc., USA-New York	>3%	>3%
Dimensional Holdings Inc., USA-Delaware	>3%	>3%
Helvetia Gruppe, St. Gallen ²	<3%	8.8%
Mobilier Gruppe, Bern ³	<3%	3.3%
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	<3%	3.1%

1 haltend direkt und via Immosynergies Holding Sàrl, Cointrin

2 haltend via 100%-Tochtergesellschaften Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG, Basel, Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG, St. Gallen, Pensionskasse der Helvetia Versicherungen, St. Gallen, und Ergänzungskasse der Helvetia Versicherungen, St. Gallen

3 haltend via 100%-Tochtergesellschaften Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG, Bern, Schweizerische Mobiliar Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Nyon, Protekta Rechtsschutz-Versicherung AG, Bern, und SC Swiss Caution SA, Nyon

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 2021 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Finanzierungen von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 339.1 Mio. (31.12.2020: CHF 298.6 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 8. April 2022 eine Ausschüttung von total CHF 7.00 pro Aktie, und zwar CHF 3.50 als Dividende und CHF 3.50 als Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

Verwendung Bilanzgewinn

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

CHF Mio.	2021	2020
Vortrag aus Vorjahr	281.9	296.1
Jahresgewinn	42.1	41.1
Bilanzgewinn am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	324.0	337.2
Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie	-58.1	-55.8
Vortrag auf neue Rechnung	265.9	281.4

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

Verwendung Reserven aus Kapitaleinlagen

CHF Mio.	2021	2020
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	644.3	575.9
Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.25 pro Aktie)	-58.1	-51.8
Vortrag auf neue Rechnung	586.2	524.1

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht ausschüttungsberechtigt.

Die von der Generalversammlung bestimmte Ausschüttung pro Aktie für das Geschäftsjahr 2021 wird den Aktionären für die CHF 3.50 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer und für die CHF 3.50 als Dividende mit Abzug der Verrechnungssteuer ab 14. April 2022 ausbezahlt.

Baar, 28. Februar 2022

Für den Verwaltungsrat:
Ralph-Thomas Honegger
Präsident des Verwaltungsrats

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 28. Februar 2022

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Allreal Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 125 bis 131), für das am 31. Dezember 2021 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 2021 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)



Jan Fässler
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte