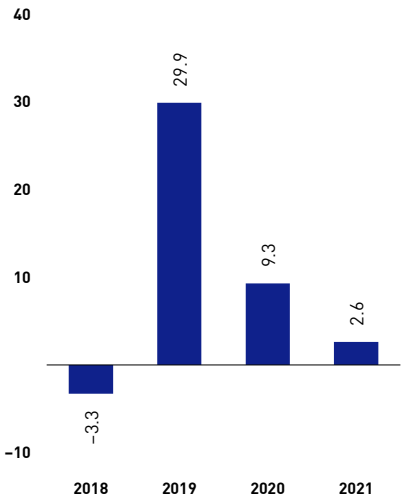
Geschäftsbericht 2021

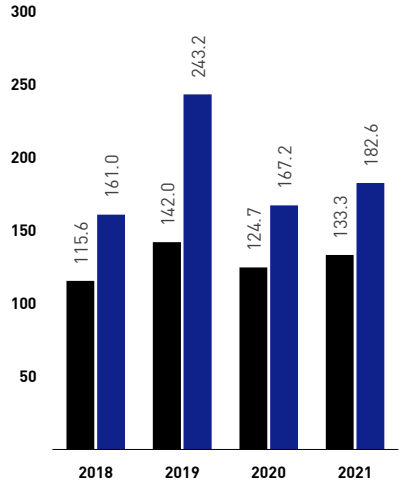
allreal

Performance der Aktie im Überblick



Gesamtperformance: Kursveränderung plus Ausschüttung an Aktionäre in Prozent des Börsenkurses am 1. Januar

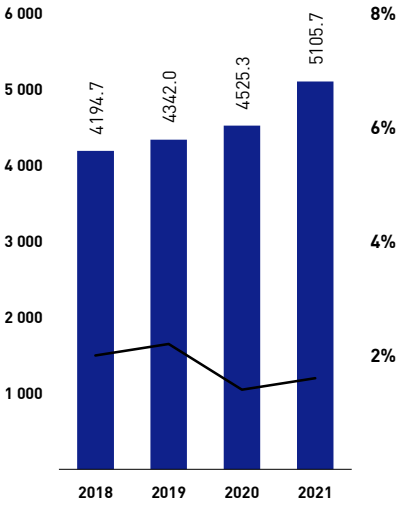
Unternehmensergebnis
in CHF Mio.



Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt

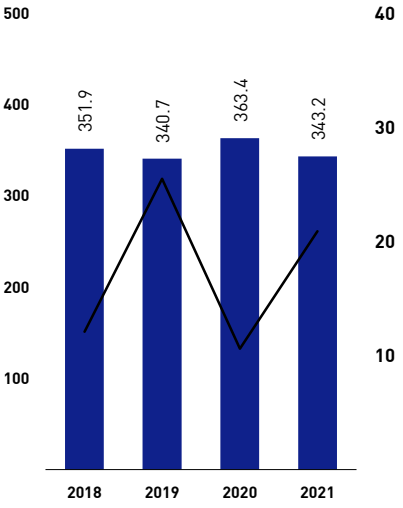
Marktwerte und Leerstandsquote
in CHF Mio.



Anlageliegenschaften

Leerstandsquote in Prozent

Abgewickeltes Projektvolumen und EBIT Generalunternehmung
in Mio. CHF



Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

EBIT Generalunternehmung

Kennzahlen im Überblick

		2021* bzw. 31.12.2021	2020* bzw. 31.12.2020	Veränderung in Prozent[1]
Gruppe				
Gesamtleistung[2]	CHF Mio.	547.6	563.8	–2.9
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	246.6	225.3	9.5
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt[3]	CHF Mio.	182.6	167.2	9.2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	182.3	170.1	7.2
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt[3]	CHF Mio.	133.3	124.7	6.9
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	164.4	61.8	166.0
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt[3]	%	7.3	7.0	0.3
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt[3]	%	6.5	6.2	0.3
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	44.1	48.4	–4.3
Net Gearing[4] am Stichtag	%	103.7	88.6	15.1
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.61	0.71	–0.10
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	44	49	–5
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	343.2	363.4	–5.6
Erfolg aus Generalunternehmung[5]	CHF Mio.	53.4	46.6	14.6
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung[6]	%	9.1	12.0	–2.9
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	243	206	37
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt[3]	CHF	11.43	10.52	8.7
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt[3]	CHF	8.34	7.84	6.4
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	177.25	169.40	4.6
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	154.85	151.75	2.0
Ausschüttung je Aktie[7]	CHF	7.00	6.75	3.7
Börsenkurs am Stichtag	CHF	202.00	203.50	–0.7
Ausschüttungsrendite[8]	%	3.5	3.3	0.2
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung[9]	CHF Mio.	3 337.5	3 235.6	3.1
Enterprise Value (EV)[10]	CHF Mio.	5 989.8	5 374.1	11.5

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2021 bzw. 31.12.2020.

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 der latenten Steuern aus Neubewertung
4 Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquider Mittel in Prozent des Eigenkapitals
5 Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkten Aufwands aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung
6 Erfolg aus Realisation Generalunternehmung in Prozent des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung
7 Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 7.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2021
8 Die Rendite entspricht der Ausschüttung je Aktie in Prozent des Börsenkurses am Stichtag
9 Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien
10 Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		2021* bzw. 31.12.2021	2020* bzw. 31.12.2020	Veränderung in Prozent[1]
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften am Stichtag	Anzahl	42	21	21
Geschäftsliegenschaften am Stichtag	Anzahl	45	45	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	4 954.6	4 428.5	11.9
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	204.4	200.4	2.0
Leerstandsquote[2]	%	1.6	1.4	0.2
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	–27.8	–27.9	–0.4
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	13.6	13.9	–0.3
Bruttorendite[3]	%	4.6	4.8	–0.2
Nettorendite[4]	%	4.0	4.1	–0.1
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	3	1	2
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	151.1	96.8	56.1
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	174.6	80.2	117.7
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	417.4	179.7	132.3
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	1 072.9	515.2	108.2
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	17.4	44.0	–60.5
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	40.5	74.3	–45.5
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	0.0	0.0	–

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2021 bzw. 31.12.2020.

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 01.01.
4 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 01.01.

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

Brief an die Aktionäre	6
Marktumfeld	10
Geschäftsfeld Immobilien	12
Geschäftsfeld Generalunternehmung	15

Über Allreal

Strategie und Geschäftsmodell	19
Organe	21
Informationen für Investoren und Analysten	28

Corporate Governance

Bericht zur Corporate Governance	33

Vergütungsbericht

Vergütungsbericht	49
Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts	57

Finanzbericht

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe	59
Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	112
Bericht des Liegenschaftenschätzers	116

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Jahresrechnung der Allreal Holding AG	125
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	132

Ergänzende Informationen

Alternative Performance-Kennzahlen	134
Organisation und Termine	138

Allreal auf Wachstumskurs mit erfreulicher Gewinnsteigerung im Geschäftsjahr 2021

- **Operatives Unternehmensergebnis liegt deutlich über Vorjahr**
- **Grossakquisition in der Westschweiz stärkt Geschäftsmodell**
- **Generalunternehmung verdoppelt Betriebsergebnis**
- **Neue Nachhaltigkeitsstrategie mit ambitionierten Zielen**
- **Antrag auf höhere Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie**

Im Geschäftsjahr 2021 hat Allreal ein Unternehmensergebnis erzielt, das deutlich über dem Vorjahr liegt. Mit der Übernahme mehrerer Gesellschaften in der Westschweiz baut das Immobilienunternehmen mit eigener Generalunternehmung die Geschäftsaktivitäten in der Westschweiz markant aus, verbessert das Risikoprofil und schafft damit einen zusätzlichen Treiber für ein stetiges und qualitatives Portfoliowachstum. Zudem präsentierte Allreal im vergangenen Jahr die neu erarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie. Das Unternehmen fokussiert auf die Themenfelder, auf die es den grössten Einfluss hat, und setzt sich ambitionierte Ziele.

In der Berichtsperiode erzielte Allreal ein um 9.2 Prozent höheres Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 182.6 Millionen (2020: CHF 167.2 Mio.). Erneut war das Ergebnis von Aufwertungsgewinnen auf den Anlageliegenschaften positiv beeinflusst.

Exklusive Neubewertungseffekt erwirtschaftete das Unternehmen ein erfreuliches operatives Unternehmensergebnis von CHF 133.3 Millionen (2020: CHF 124.7 Mio.). Die Steigerung um 6.9 Prozent resultierte insbesondere aus höheren Mieterträgen aufgrund des Portfoliowachstums und aus Gewinnen aus der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften in der Generalunternehmung.

Langfristige und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftstätigkeit

Mit dem Ausbau der Geschäftsaktivitäten in der Westschweiz im Oktober 2021 hat Allreal einen wichtigen Meilenstein in der Unternehmensgeschichte erreicht. Das Unternehmen hat mit dem Zukauf von Anlageliegenschaften in der Höhe von CHF 486 Millionen den Wert des gesamten Immobilienportfolios erstmals auf deutlich über CHF 5 Milliarden ausgebaut. Gleichzeitig wurde damit eine geografisch breitere Diversifikation und eine Erhöhung des Wohnanteils erreicht.

Allreal akquirierte zudem ein äusserst attraktives Portfolio an Entwicklungsprojekten in den Kantonen Genf und Waadt mit einem potenziellen Investitionsvolumen von über CHF 700 Millionen. Die Projekte sichern das langfristige Wachstumspotenzial über mehrere Jahre und werden durch die ebenfalls übernommene Generalunternehmung Roof realisiert. Vom Ausbau der Geschäftsaktivitäten in der Westschweiz werden somit beide Geschäftsfelder profitieren.

Höhere Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie beantragt

In der Berichtsperiode entwickelte sich der Börsenkurs der Allreal-Aktie volatil, aber im Jahresvergleich seitwärts. Am Stichtag notierte die Aktie bei CHF 202.00 und damit kaum verändert gegenüber dem 31. Dezember 2020. Unter Berücksichtigung der im April 2021 erfolgten Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie resultierte eine positive Gesamtperformance von 2.6 Prozent.

Angesichts der erfreulichen Gewinnsteigerung, dem Wachstumspotenzial aus der Expansion in die Westschweiz und der stabilen Geschäftsentwicklung beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 8. April 2022 eine um

CHF 0.25 höhere Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie. Diese setzt sich aus einer Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und einer für Schweizer Privatanleger steuerfreien Auszahlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie zusammen.

Geschäftsfeld Immobilien verzeichnet sehr gute Entwicklung

Im Geschäftsfeld Immobilien erzielte Allreal ein ausgezeichnetes Resultat. Mit dem Portfolioausbau in der Westschweiz erhöhte sich der Marktwert der Anlageliegenschaften auf CHF 5.11 Milliarden. Die neu ins Portfolio übernommenen Liegenschaften sind seit Mitte Oktober 2021 ertragswirksam und haben bis Ende Jahr bereits Mieterträge in der Höhe von CHF 2.2 Millionen generiert.

Erstmals über die vollen zwölf Monate einer Berichtsperiode trug eine im zweiten Halbjahr 2020 erworbene Büroliegenschaft in Wetzikon ZH zum Ertrag bei. Zusammen mit den in der Stadt Zürich realisierten und in die Vermietung übergebenen Eigenprojekten Grünhof-Areal und Hardstrasse 299/301 erhöhte sich der Mietertrag im Geschäftsjahr 2021 auf CHF 204.4 Millionen (2020: CHF 200.4 Mio.).

Die kumulierte Leerstandsquote verharrte mit 1.6 Prozent sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch im direkten Marktvergleich auf sehr tiefem Niveau. Sie belegt die hohe Qualität des Immobilienportfolios. Dieses Resultat ist aber auch ein Leistungsausweis für ein umsichtig agierendes Portfoliomanagement in Kombination mit einer kundenfokussierten Bewirtschaftung. Die frühzeitige Verlängerung verschiedener für das Unternehmen wichtiger Mietverträge verspricht zusätzlich Sicherheit, so dass die Leerstandsquote auch im kommenden Jahr keine grossen Veränderungen erfahren wird.

Der direkte Aufwand für die Renditeliegenschaften lag in der Berichtsperiode bei CHF 27.8 Millionen. Daraus resultierte eine Aufwandsquote von 13.6 Prozent. Die Nettorendite beträgt unter Einbezug des substanziellen Portfolioausbaus ansprechende 4.0 Prozent.

Aufgrund tieferer Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der unverändert tiefen Leerstandsquote sowie stabilen Zahlungsströmen aus dem Liegenschaftsgeschäft ergab sich eine Aufwertung des Gesamtportfolios um CHF 64.3 Millionen. Die durch den externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Neubewertung sowie die Veränderungen im Portfolio führten zu einem um rund 12.8 Prozent höheren Marktwert des Gesamtportfolios von CHF 5.11 Milliarden.

Geschäftsfeld Generalunternehmung profitiert von hohen Verkaufserfolgen

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung erwirtschaftete Allreal einen deutlich über Vorjahr liegenden Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 53.4 Millionen (2020: CHF 46.6 Mio.). Dabei hat der Erfolg aus Verkauf Entwicklung mit CHF 21.0 Millionen (2020: CHF 3.7 Mio.) das Resultat massgeblich beeinflusst. In der Sparte Realisation gestaltete sich der Geschäftsverlauf hingegen unverändert anspruchsvoll. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich teilweise erst mit Verzögerung in ineffizienten Bauprozessen und in der Folge mit steigendem Mehraufwand bemerkbar, was zu einer erheblichen Reduktion der Margen führte. Die Bruttomarge im Drittgeschäft lag bei 9.1 Prozent (2020: 12.0%).

In der Sparte Entwicklung betreut Allreal Eigen- und Drittprojekte bis zur Baueingabe in enger Zusammenarbeit mit der Sparte Realisation. Das bearbeitete potenzielle Bauvolumen liegt bei rund CHF 1.9 Milliarden. Damit nimmt die Sparte Entwicklung eine strategische Schlüsselposition innerhalb des Unternehmens ein, weil sie substanziell zum forcierten Wachstum der Anlageliegenschaften sowie der Auslastung der Sparte Realisation beiträgt.

Das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen sank im Berichtsjahr um 5.6 Prozent auf CHF 343.2 Millionen. Davon entfielen 78.6 Prozent auf Dritt- und 21.4 Prozent auf Eigenprojekte.

Per Ende Jahr betrug der gesicherte Arbeitsvorrat rund CHF 694 Millionen, was einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten von rund zwei Jahren entspricht.

Das Geschäftsfeld erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein erfreuliches Betriebsergebnis von CHF 20.9 Millionen (2020: CHF 10.6 Mio.).

Stabile Finanzierungssituation

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich per Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 547 Millionen auf CHF 2.73 Milliarden. Per 31. Dezember 2021 notierte der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten bei erneut rückläufigen 0.61 Prozent, und die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung lag bei eher tiefen 44 Monaten (31.12.2020: 49 Monate).

Im Geschäftsjahr 2021 begab Allreal eine 0.6%-Obligationenanleihe über CHF 250 Millionen und einer Laufzeit bis ins Jahr 2030. Damit hat das Unternehmen am Stichtag 49.4 Prozent der Finanzverbindlichkeiten über den Kapitalmarkt refinanziert. Auf Festhypotheken entfielen 27.9 Prozent und auf feste Vorschüsse 22.7 Prozent.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich auf CHF 2.56 Milliarden, was einem Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern von CHF 177.25 entspricht. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Jahr bei 44.1 Prozent und das Net Gearing bei 103.7 Prozent. Damit verfügt das Unternehmen nach wie vor über eine beachtliche Verschuldungskapazität von rund CHF 1.2 Milliarden.

Deutliches Bekenntnis für mehr Nachhaltigkeit

Mit der im Geschäftsjahr 2021 publizierten Nachhaltigkeitsstrategie hat Allreal einen wichtigen Schritt für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens gemacht. Die ESG-Strategie setzt ambitionierte Ziele. So soll bis spätestens im Jahr 2050 das Portfolio der Renditeliegenschaften die CO_2-Neutralität im Betrieb erreichen und bis im Jahr 2030 der Anteil der fossilen Brennstoffe beim Energieverbrauch halbiert werden.

Bis Ende des Jahres 2022 stellt das Unternehmen deshalb die vollständige Verbrauchserfassung der Renditeliegenschaften sicher und erarbeitet individuelle Objektstrategien. Zudem wird das Unternehmen mit einem breit angelegten Ausbau der Photovoltaikanlagen und der Erneuerung von Gebäudeleitsystemen starten. Einen weiteren Beitrag zur Absenkung der Emissionen soll die aktive Steuerung des Nutzerverhaltens leisten.

Mit Blick auf die Tätigkeiten der Generalunternehmung setzt Allreal auf den konsequenten Einsatz von wiederverwendbaren Materialien. Bei Eigenprojekten soll so rasch als möglich der gesamte Lebenszyklus eines Materials berücksichtigt werden.

Wachstumskurs stützt positiven Ausblick für das Geschäftsjahr 2022

Angesichts des im historischen Vergleich anhaltend tiefen Zinsniveaus und der guten konjunkturellen Entwicklung sind die Aussichten für die Schweizer Immobilien- und Baubranche gut. Für das laufende Geschäftsjahr geht Allreal aufgrund des Portfoliowachstums in der Westschweiz von steigenden Liegenschaftserträgen und in der Folge auch einem höheren Gewinn im Geschäftsfeld Immobilien aus. Im Geschäftsfeld Generalunternehmung rechnet das Unternehmen mit einer Stabilisierung des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit. Das bewährte Geschäftsmodell mit der Kombination Immobilien und Generalunternehmung hat somit Bestand.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet Allreal deshalb ein operatives Unternehmensergebnis, das über dem Vorjahr liegen wird.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum Unternehmenserfolg und den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Marktumfeld

Transaktionsmarkt

Schweizer Immobilienanlagen haben nicht an Attraktivität verloren und insbesondere die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsimmobilien in Zentrumslagen ist ungebrochen. Es gilt jedoch zu differenzieren in Bezug auf die zurückhaltende Zahlungsbereitschaft für Objekte, die von Leerständen betroffen sind, sich an Lagen mit wenig Potenzial befinden oder aufgrund steigender ESG-Anforderungen einen erhöhten Investitionsbedarf haben.

Die Pandemie hat indes den institutionellen Investoren gut aufgezeigt, dass sich Anlageliegenschaften aufgrund der stabilen Zahlungsströme aus dem Mietgeschäft als krisenresistent erweisen. Attraktive Renditeliegenschaften sowie Grundstücke für die Entwicklung und Realisation an zentralen Lagen sind deshalb auf dem Transaktionsmarkt unverändert ein rares Gut, was sich in steigenden Preisen und sinkenden Ankaufsrenditen niederschlägt. Der seit einigen Monaten zu beobachtende globale Anstieg der Inflation dürfte zwar auch in der Schweiz zu leicht steigenden Zinsen führen, sie befinden sich aber im historischen Vergleich immer noch auf sehr tiefem Niveau. Immobilien bleiben deshalb eine attraktive Anlagemöglichkeit.

Mietmarkt Büro

Die Unsicherheiten bezüglich des zukünftigen Flächenbedarfs während der Pandemie ist bei vielen Unternehmen einer klaren Flächenstrategie gewichen. Mit den Homeoffice-Erfahrungen etablieren sich hybride Arbeitsmodelle, welche zwar auch in Zukunft das Arbeiten von zu Hause ermöglichen, das Büro aber nicht ersetzen. In der Tendenz wird der Büroflächenbedarf – regional differenziert – zwar eher sinken, aber da angebotsseitig mittelfristig von einer Abschwächung auszugehen ist, wird der Mietmarkt gestützt. Das Bedürfnis nach mehr Begegnungszonen und einem Arbeitsplatzpuffer für den Fall, dass die Mitarbeitenden gleichzeitig vor Ort sind, begrenzen den Nachfragerückgang. Es eröffnen sich deshalb Chancen für Vermieter, die kurzfristig individuelle Lösungen in der Flächennutzung umsetzen können. Zudem werden Anbieter begünstigt, die ihre Kunden in der Erarbeitung hybrider Arbeitsmodelle professionell unterstützen.

Mietmarkt Wohnen

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt zeigt sich von der Pandemie kaum beeindruckt. Die Entwicklungen am Markt bleiben geprägt vom Anlagenotstand aufgrund der tiefen Zinsen und der dadurch ausgelösten Bautätigkeit der letzten Jahre. Obwohl jüngst die Leerstände schweizweit gesehen leicht abnahmen, bleiben die aufgebauten Kapazitäten weiterhin dominierend für das Marktgeschehen und sorgen für einen Angebotsüberhang in Agglomerationsgemeinden und ländlichen Regionen. In den Kernstädten bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen jedoch sehr hoch, weshalb dort keine Leerstände zu beobachten sind. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz dürfte nicht weiter sinken, was die Mietpreise auch auf mittel- und langfristige Sicht stützt.

Wohneigentum

Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern ist unverändert gross und es sind am Markt teilweise enorme Preissprünge zu beobachten. Die Transaktionspreise sind weiter gestiegen. Eine gegenläufige Entwicklung ist nicht absehbar. Das hohe Preisniveau und die Tragbarkeitsvorschriften bei der Hypo-

thekenvergabe haben den Kreis potenzieller Eigenheimkäufer zwar eingeschränkt, es gibt aber zunehmend eine jüngere Generation von Käufern, die sich Wohneigentum dank Erbgang oder Erbvorbezug leisten kann. Ausserdem sind Wohnimmobilien auch bei Privatpersonen weiterhin als Anlageobjekte gesucht.

Generalunternehmung

Die Schweizer Bauwirtschaft konnte in der Coronakrise zwar ihre Dienstleistungen fast ohne Unterbruch erbringen, trotzdem ist die Pandemie nicht spurlos an ihr vorbeigezogen. Von den Marktteilnehmern wird weiterhin hohe Flexibilität in der Finanz- und Kapazitätsplanung gefordert, was die ohnehin bereits tiefen Margen unter Druck setzt. Als Herausforderung hat sich im vergangenen Jahr die Knappheit bei den Baumaterialien herausgestellt. Angesichts der teilweise immer noch eingeschränkten globalen Lieferketten wird hier weiterhin viel Flexibilität gefordert sein. Die Folge sind Ineffizienzen auf den Baustellen sowie Mehrkosten, die angesichts des bereits intensiven Wettbewerbs nur bedingt auf die Bauherren abgewälzt werden können.

Institutionelle Bauherren haben die Zeit der Pandemie genutzt, um eigenes Fachwissen intern aufzubauen und setzen verstärkt auf Generalplaner- oder Baumanagement-Modelle. Dadurch verkleinert sich im Umkehrschluss der Marktanteil für Total- und Generalunternehmer. Gleichzeitig stehen verschiedene Grossprojekte vor Vollendung, was weitere Kapazitäten auf dem Markt freisetzen wird. Angesichts dieser Veränderungen bleibt die Marktsituation angespannt und die Konsolidierung in der Branche dürfte sich beschleunigen.

General- und Totalunternehmer müssen sich deshalb weiter spezialisieren, sich regional beschränken oder attraktive Nischen besetzen. Chancen für eine klare Differenzierung bieten sich etwa im Bereich Nachhaltigkeit oder entlang technologischer Innovationen.

Geschäftsfeld Immobilien

Allreal hat in der Berichtsperiode im Geschäftsfeld Immobilien die Mieterträge um 2.0 Prozent auf CHF 204.4 Millionen gesteigert (2020: CHF 200.4 Mio.).

Die Geschäftsliegenschaften generierten Mieterträge in der Höhe von CHF 160.3 Millionen (2020: CHF 163.8 Mio.). Gemessen am Total der Mieterträge entspricht dies 78.4 Prozent. Die Wohnliegenschaften erwirtschafteten Mieterträge von CHF 44.1 Millionen (2020: CHF 36.6 Mio.) respektive 21.6 Prozent. Mit dem Portfolioausbau in der Westschweiz wird der Wohnanteil gemessen an den gesamten Mieterträgen im Geschäftsjahr 2022 weiter zunehmen.

Verteilt auf die verschiedenen Nutzungsarten entfielen 55 Prozent auf Büro und Dienstleistung, 25 Prozent auf Wohnen, 9 Prozent auf Gewerbe und Lager, 6 Prozent auf Parking und 5 Prozent auf Verkauf.

Mit den zehn grössten Mietern realisierte Allreal 57.4 Prozent der Erträge aus der Vermietung von Geschäftsliegenschaften (2020: 57.1%). Der Anteil der fünf grössten Mieter lag unverändert bei 41 Prozent.

Die durchschnittliche Laufzeit der befristeten Mietverträge der Geschäftsliegenschaften lag per Ende Jahr 2021 bei deutlich gesteigerten 5.7 Jahren. Der Anteil der in den nächsten zwei Jahren auslaufenden und zu erneuernden Mietverträge liegt bei nur noch 12 Prozent. Dank erfolgreichen und vorzeitigen Vertragsverlängerungen im Geschäftsjahr 2021 konnte vor allem bereits ein grosser Teil der im Jahr 2023 zu erneuernden Mietverträge langfristig abgesichert werden.

Ein Beleg für die sehr gute Arbeit von Allreal im Portfoliomanagement sowie der Bewirtschaftung ist auch die weiterhin sehr tiefe Leerstandsquote. Diese ist im Jahresvergleich mit einem Wert von 1.6 Prozent nur leicht angestiegen (2020: 1.4%) und belegt die hohe Qualität und die Robustheit des Portfolios.

Die Nähe zu den Kunden ist für Allreal ein zentraler Erfolgsfaktor, weshalb möglichst viele Renditeliegenschaften mit der eigenen Bewirtschaftungsorganisation betreut werden sollen. Der Anteil der selber bewirtschafteten Renditeliegenschaften hat sich zwar wegen des Portfolioausbaus in der Westschweiz reduziert, ändert aber nichts an der Absicht, mittelfristig weitere Liegenschaften in die Eigenverwaltung zu übernehmen.

Im Berichtsjahr wurden neue Mietverträge für insgesamt rund 126 000 Quadratmeter Mietfläche abgeschlossen. Insbesondere die vorzeitige Vertragsverlängerung mit einem Grossmieter auf dem Richti-Areal in Wallisellen ZH über rund 39 000 Quadratmeter Bürofläche sowie mit dem Hauptmieter MAN Energy Solutions auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West sind wichtige Erfolge. Weitere bedeutende Verträge, die neu abgeschlossen oder verlängert wurden, erfolgten etwa bei den Geschäftsliegenschaften an der Herostrasse 12 und an der Vulkanstrasse 106 in Zürich Altstetten oder an der Bellerivestrasse 30 in Zürich Riesbach.

Im Gegensatz zum Vorjahr fielen Mietzinserlasse im Zusammenhang mit der Coronakrise nicht mehr stark ins Gewicht und beliefen sich noch auf CHF 0.5 Millionen (2020: CHF 1.5 Mio.).

Der Liegenschaftenaufwand lag bei CHF 27.8 Millionen (2020: CHF 27.9 Mio.). Grössere Sanierungs- und Renovationsprojekte fanden etwa bei Liegenschaften auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl, an der Hardstrasse 305 in Zürich-West, an der Zoll-/Josefstrasse 23–29/Klingenstrasse 4 in Zürich oder an der Unterdorfstrasse 2/4 in Fällanden ZH ihren Abschluss. Gemessen am Gesamtmietertrag resultierte eine Aufwandsquote von 13.6 Prozent (2020: 13.9%). Es ist davon auszugehen, dass sich die Aufwandsquote in Zukunft wegen zusätzlicher Investitionen im Bereich ESG um einen Mittelwert von rund 15 Prozent einpendeln wird.

Aufgrund der geringen Ertragsausfälle und des stabilen Liegenschaftenaufwands erzielte Allreal eine hohe Nettorendite von 4.0 Prozent und unterstreicht die Qualität sowohl des bereits bisher im Eigentum gehaltenen Portfolios wie auch der neu erworbenen Renditeliegenschaften in der Westschweiz.

Markanter Portfolioausbau in der Romandie

In der Westschweiz hat Allreal ein qualitativ erstklassiges Anlageportfolio mit einem Marktwert von CHF 486 Millionen erworben, das zu einem überwiegenden Teil aus Wohnliegenschaften besteht und nur wenig Leerstand ausweist. Von den insgesamt 21 neu in das Portfolio der Renditeliegenschaften überführten Immobilien befinden sich bis auf eine Immobilie alle im Kanton Genf. Die jährlichen Soll-Mieterträge dieses Portfolios liegen bei insgesamt CHF 14.2 Millionen.

Zu den Neuzugängen des Portfolios gehört etwa ein modernes Geschäftsgebäude in Plan-les-Ouates GE mit einer Nutzfläche von 9721 Quadratmetern, eine Wohnüberbauung an der Rue de Vermont in der Stadt Genf mit 95 Wohnungen sowie weitere attraktive Liegenschafen in der Stadt Genf oder den nahen Vorortsgemeinden. Insgesamt sind mit der Akquisition des Westschweizer Portfolios 492 Wohneinheiten zu Allreal übergegangen.

Seit Frühjahr 2021 wird der Neubau im Innenhof des Grünhof-Areals im Portfolio der Renditeliegenschaften geführt. Auf dem Areal in Zürich Aussersihl entwickelte und realisierte Allreal ein Projekt mit einem Neubau im ehemals gewerblich genutzten Innenhof sowie einem Ersatzneubau mit acht Mietwohnungen und Gewerbeflächen an der Badenerstrasse 131, welcher aber bereits im Vorjahr ins Portfolio der Renditeliegenschaften überführt wurde. Der jährliche Soll-Mietertrag für das gesamte Grünhof-Areal liegt bei CHF 4.3 Millionen.

Das Geschäftshaus an der Bellerivestrasse 36 in Zürich Riesbach wurde im Berichtsjahr aus dem Portfolio der Renditeliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau umklassiert. Die Entwicklung und die Realisation der umfassenden Modernisierung des Gebäudes wird von der eigenen Generalunternehmung umgesetzt. Der Umbau erfolgt nach Plänen des dänischen Architekturbüros C.F. Møller Architects. Nach Abschluss der Arbeiten im Jahr 2023 wird das Gebäude mit einem LEED-Platinum-Zertifikat hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Die jährlichen Soll-Mieterträge liegen bei CHF 7.1 Millionen.

Per Stichtag umfasste das Portfolio der Anlageliegenschaften insgesamt 87 Renditeliegenschaften, bestehend aus 42 Wohn- und 45 Geschäftsliegenschaften, sowie drei Anlageliegenschaften im Bau.

Die per 31. Dezember 2021 durch den externen Liegenschaftenschätzer erfolgte Bewertung der Anlageliegenschaften ergab eine in der Summe positive Wertveränderung vor Steuern von CHF 64.3 Millionen (2020: CHF 55.2 Mio.). Für die höhere Bewertung war die Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um durchschnittlich 20 Basispunkte wesentlich. Zusätzlich hatten der hohe Vermietungsstand und stabil prognostizierte Zahlungsströme aus dem Liegenschaftsgeschäft einen positiven Einfluss.

Vom Total der Wertveränderung entfielen CHF 50.9 Millionen auf die Wohnliegenschaften (2020: CHF 18.9 Mio.), CHF 6.3 Millionen auf die Geschäftsliegenschaften (2020: CHF 6.9 Mio.) und CHF 7.1 Millionen auf die Anlageliegenschaften im Bau (2020: CHF 29.4 Mio.).

Die Bestandsveränderungen sowie die positive Wertentwicklung führten im Vergleich zum Stichtag des Vorjahrs zu einem um CHF 580.4 Millionen höheren Marktwert des Liegenschaftenbestands von CHF 5.11 Milliarden (31.12.2020: CHF 4.53 Mia.).

Das Portfolio der Renditeliegenschaften hat per Stichtag einen Marktwert von CHF 4954.6 Millionen und jenes der Anlageliegenschaften im Bau von CHF 151.1 Millionen.

Mit dem Portfolioausbau in der Westschweiz wurde der Anteil der im Kanton Zürich gelegenen Renditeliegenschaften auf 80 Prozent reduziert (31.12.2020: 87.5%). Gemessen am Marktwert per 31. Dezember 2021 entfallen 47.2 Prozent auf die Stadt Zürich (31.12.2020: 51.2%), 32.8 Prozent auf den übrigen Kanton Zürich (36.3%), 13.4 Prozent auf die Kantone Genf und Waadt (5.1%), 4.9 Prozent auf die beiden Basel (5.3%), 1.1 Prozent auf den Kanton Bern (1.4%) und 0.6 Prozent auf den Kanton Zug (0.7%).

Im Geschäftsfeld Immobilien erzielte Allreal ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 123.4 Millionen (2020: CHF 118.6 Mio.).

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung konzentriert Allreal die Entwicklungs- und Realisationskompetenzen der Gruppe. Das Geschäftsfeld plant und baut Eigenprojekte, kauft und verkauft Entwicklungsliegenschaften und erbringt Leistungen im Bereich Entwicklung und Realisation für Dritte. Im Geschäftsjahr 2021 hat Allreal im Geschäftsfeld einen deutlich über Vorjahr liegenden Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 53.4 Millionen (2020: CHF 46.6 Mio.) erzielt. Dabei profitierte das Unternehmen massgeblich von positiven Einmaleffekten aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Herausfordernd gestaltete sich die Marktsituation für die Sparte Realisation. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich insbesondere durch Ineffizienzen im Bauablauf bemerkbar. Eingeplante Arbeitsleistungen mussten teilweise kurzfristig verschoben werden, was zu hohem Flexibilitätsbedarf in den Bauabläufen führte. Zusätzlich erschwerten Lieferengpässe die Planung und den Einsatz der Baumaterialien. Allreal gelang es dennoch, praktisch alle Projekte, die in der Berichtperiode zur Übergabe an den Kunden terminiert waren, zeitgerecht und in geforderter Qualität abzuschliessen. Allerdings hatten alle diese Umstände deutlich spürbare Konsequenzen auf die Margenentwicklung.

Bereits im Vorjahr entwickelte sich das abgewickelte Projektvolumen aufgrund der wirtschaftlichen Lage weniger dynamisch als erwartet. Diese Entwicklung setzte sich in der Berichtsperiode in vermindertem Mass fort und resultierte in einem Wert von CHF 343.2 Millionen (2020: CHF 363.4 Mio.). Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung lag in der Berichtsperiode bei CHF 24.5 Millionen (2020: CHF 33.7 Mio.). Die Bruttomarge im Drittgeschäft sank auf 9.1 Prozent. Die aus der Ausführung von Eigenprojekten aktivierten Eigenleistungen beliefen sich auf CHF 6.2 Millionen (2020: CHF 7.1 Mio.).

In der Berichtsperiode hat Allreal zwei Grundstücke aus den Entwicklungsreserven veräussert. In Dielsdorf ZH verkaufte das Unternehmen das Grundstück Neuwisen mit einer Fläche von 46 419 Quadratmetern an einen Rechenzentren-Anbieter, und in Rümlang ZH trennte sich Allreal ebenfalls gewinnbringend von einem Teilstück der Entwicklungsreserve Bäuler. Bei diesen Veräusserungen profitierte das Unternehmen vom hohen Preisniveau am Transaktionsmarkt. Zusammen mit den Verkäufen von Wohneigentum resultierte ein ansehnlicher Erfolg aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften von CHF 21.0 Millionen (2020: CHF 3.7 Mio.).

Vom Erfolg aus Generalunternehmung entfielen in der Berichtsperiode CHF 26.2 Millionen oder 49.1 Prozent auf Projekte für Dritte (2020: CHF 35.8 Mio. / 76.8%) und CHF 27.2 Millionen oder 50.9 Prozent auf Projekte für den Verkauf und das eigene Portfolio (2020: CHF 10.8 Mio. / 23.2%).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 7.4 Prozent auf CHF 40.2 Millionen (2020: CHF 43.4 Mio.). Damit ergab sich ein Betriebsergebnis von CHF 20.9 Millionen (2020: CHF 10.6 Mio.).

Entwicklung

In der Sparte Entwicklung betreut Allreal Eigen- und Drittprojekte mit einem potenziellen Bauvolumen von rund CHF 1.9 Milliarden. Weil der Erwerb neuer

Grundstücke und Areale wegen des hohen Preisniveaus die Geschäftstätigkeit erschwert, ist der Zukauf von Entwicklungsliegenschaften in der Westschweiz im Wert von rund CHF 270 Millionen in der Berichtsperiode umso höher zu gewichten. Diese Entwicklungsprojekte haben ein Investitionsvolumen von mehr als CHF 700 Millionen und sichern Allreal langfristiges Wachstumspotenzial.

In der Westschweiz entwickelt Allreal in Chavannes-près-Renens auf einem Grundstück mit einer Fläche von 33 111 Quadratmetern ein neues Wohn- und Geschäftsquartier mit hohen Nachhaltigkeitsanforderungen. Der in Arbeit befindliche Nutzungsplan wird voraussichtlich im Jahr 2022 öffentlich aufgelegt und nach seiner Rechtskraft Basis für die Baueingabe sein. Mit einem Baustart ist in den nächsten zwei bis drei Jahren zu rechnen.

Weitere Entwicklungsprojekte befinden sich im Kanton Genf, unter anderem in Veyrier an der Route du Pas-de-l'Echelle, wo Allreal auf einer Grundstücksfläche von 13 288 Quadratmetern ein Wohnbauprojekt mit rund 80 subventionierten Wohnungen plant. Aktuell läuft das Bebauungsplanverfahren. Ein weiteres Projekt entwickelt Allreal am Chemin Mestrezat in der Stadt Genf, wo zurzeit das Bebauungsplanverfahren läuft. Die Wohnüberbauung wird insgesamt 57 Einheiten umfassen.

An der Spiserstrasse in Zürich Albisrieden plant Allreal eine Wohnüberbauung mit 63 Eigentumswohnungen für den Verkauf an Dritte sowie 43 Mietwohnungen für eine private Bauherrschaft. Für das insgesamt rund 4600 Quadratmeter grosse Areal empfahl die Jury das Projekt aus dem Studienwettbewerb von ADP Architektur Design Planung AG zur Weiterbearbeitung. Die Baueingabe erfolgt im ersten Quartal des Jahres 2022. Der Baubeginn ist für Ende des Jahres 2022 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 75 Millionen.

An der Renggerstrasse in Zürich Wollishofen startete das Unternehmen ein neues Ersatzneubauprojekt. Die Geschäftsliegenschaft ist seit 1999 im Eigentum von Allreal und Teil der Renditeliegenschaften. Auf dem 1389 Quadratmeter grossen Grundstück wird neu eine Wohnliegenschaft mit 21 Einheiten erstellt, die nach Fertigstellung im Portfolio von Allreal verbleibt. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 12 Millionen. Der Baustart ist im Herbst 2022 vorgesehen, der Bezug im zweiten Halbjahr 2024.

Realisation

Im Geschäftsjahr 2021 hat das Unternehmen in der Sparte Realisation ein Projektvolumen von CHF 343.2 Millionen (2020: CHF 363.4 Mio.) abgewickelt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Abnahme von 5.6 Prozent. Aufgrund der Ineffizienzen im Bauablauf und dem rückläufigen Volumen sank die Bruttomarge bei Drittprojekten aus der Planung und der Realisation auf 9.1 Prozent (2020: 12.0%).

Vom Total des abgewickelten Projektvolumens entfielen CHF 269.6 Millionen oder 78.6 Prozent auf Drittaufträge (2020: CHF 280.4 Mio./ 77.2%). Der Anteil der Eigenprojekte lag bei CHF 40.2 Millionen, was einem Anteil von 11.7 Prozent entspricht (2020: CHF 62.9 Mio. / 17.3%). Bei den Entwicklungsprojekten für den Verkauf an Dritte belief sich der Anteil auf CHF 33.4 Millionen oder 9.7 Prozent (2020: CHF 20.1 Mio. / 5.5%).

Auf Neubauprojekte entfiel in der Berichtsperiode ein Anteil von CHF 215.2 Millionen oder 62.7 Prozent des gesamten abgewickelten Projektvolumens (2020: CHF 219.3 Mio. / 60.3%). Der Anteil der Renovations- und Umbauprojekte lag bei CHF 128.0 Millionen beziehungsweise 37.3 Prozent (2020: CHF 144.1 Mio. / 39.7%).

Per Stichtag verzeichnet Allreal einen gesicherten Arbeitsvorrat von rund CHF 694 Millionen, was die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund zwei Jahre sicherstellt.

Abgeschlossene Projekte

In Zürich Wollishofen realisierte Allreal im Auftrag der Helvetia Versicherungen die Wohnsiedlung Bellaria. Die fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 180 Mietwohnungen. Das Projekt von Michael Meier und Marius Hug Architekten wurde mit dem «best architects award» ausgezeichnet. Die Bausumme belief sich auf rund CHF 60 Millionen. Die Bauarbeiten für das Projekt an sehr attraktiver Lage wurden Anfang Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen und die Wohnüberbauung an die Bauherrschaft übergeben.

An der Badenerstrasse 170/172 in Zürich Wiedikon führte Allreal im Auftrag der Swiss Life eine Totalsanierung und Erweiterung des KPMG-Bürokomplexes mit einer Nutzfläche von rund 45 000 Quadratmetern durch. Die Bausumme betrug mehr als CHF 100 Millionen. Das Projekt wurde ebenfalls im Sommer 2021 termingerecht an die Nutzer übergeben.

In Zürich Seebach, an der Ettenfeldstrasse, baute Allreal für einen privaten Investor die Wohnüberbauung Wohnen am Chatzenbach. Die Siedlung besteht aus vier Mehrfamilienhäusern und einem Ersatzneubau mit elf Mietwohnungen sowie Büro- und Gewerberäumlichkeiten. Der Ersatzneubau wurde bereits im Vorjahr erfolgreich an die Bauherrschaft übergeben. Mit der Fertigstellung der Neubauten im zweiten Halbjahr 2021 fand das Projekt einen erfolgreichen Abschluss. Die Bausumme belief sich auf insgesamt rund CHF 38 Millionen.

Auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl schloss die Realisation den markanten Neubau im Innenhof erfolgreich ab. Bereits im Vorjahr wurde der Ersatzneubau an der Badenerstrasse 131 fertiggestellt und in das Portfolio der Renditeliegenschaften überführt. Die Bausumme für die Aufwertung des gesamten Areals lag bei beinahe CHF 100 Millionen. Das Grünhof-Areal ist vollvermietet und im Eigentum von Allreal.

In der Westschweiz hat die Generalunternehmung Roof unter anderem ein Projekt am Chemin des Semailles in Lancy GE abgeschlossen. Ebenfalls erfolgreich realisierte Projekte befinden sich am Chemin de Joinville in Meyrin GE, wo 53 neue Wohnungen entstanden sind, am Chemin de Couvaloux in Chêne-Bougeries GE, an der Route de Vandœuvres in Vandœuvres GE sowie an der Route de Troinex in Troinex GE. Das Bauvolumen lag insgesamt bei CHF 58 Millionen.

Weitere in der Berichtsperiode fertiggestellte Projekte waren unter anderem:

Neubau Annex Nord, Postareal	Baden AG
Wohnüberbauung Hochstrasse	Basel
Gesamtsanierung und Umbau Sägefeldweg	Biel BE
Wohnüberbauung Bahnweg	Lausen BL
Gesamtsanierung Bälliz	Thun BE
Wohnüberbauung Alter Züriweg*	Zufikon AG
Mieterausbau PartnerRe*	Zürich

* Eigenprojekte

Neue und laufende Projekte

An der Hohlstrasse in Zürich Altstetten schreiten die Arbeiten beim Projekt Letzi Turm gut voran. Allreal realisiert als Totalunternehmer für die SBB zwei 70 Meter hohe Wohnhochhäuser mit insgesamt 178 Mietwohnungen. Die beiden Türme verfügen zusammen über 27 000 Quadratmeter Geschossfläche und weisen ein Gebäudevolumen von 84 000 Kubikmetern auf. Fertigstellung und Übergabe an den Kunden sind für das zweite Halbjahr 2022 geplant. Das Projektvolumen liegt bei rund CHF 74 Millionen.

In Adliswil ZH entwickelt und realisiert das Unternehmen für einen privaten Investor eine Wohn- und Geschäftsüberbauung im Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos. Auf den sechs Baufeldern entsteht die Wohn- und Geschäftssiedlung Höfe Adliswil mit insgesamt 325 Wohnungen und rund 9000 Quadratmetern Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Die einzelnen Gebäude werden etappenweise realisiert, wobei die ersten vier Baufelder voraussichtlich zwischen Sommer 2022 und Sommer 2023 abgeschlossen werden. Das Bauvolumen beläuft sich auf insgesamt mehr als CHF 200 Millionen.

In Petit-Lancy GE entwickelt und realisiert die zur Allreal gehörende Generalunternehmung Roof das Wohnbauprojekt Le Bâtie, ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 30 Wohnungen. Das Projekt ist bereits weit fortgeschritten und wird voraussichtlich im Sommer 2022 abgeschlossen. In Meyrin GE entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen. Das Objekt wird Minergie-zertifiziert und im ersten Halbjahr 2022 abgeschlossen.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erwirtschaftete in der Berichtsperiode ein Unternehmensergebnis von CHF 13.8 Millionen (2020: CHF 7.8 Mio.).

Strategie und Geschäftsmodell

Allreal deckt die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab, von der Entwicklung über die Realisation bis zur langfristigen Immobilienanlage einschliesslich Portfoliomanagement, Gebäudemanagement und Bewirtschaftung.

Dabei strebt Allreal ein auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes, kontinuierliches qualitatives Wachstum, stetige Erträge und eine berechenbare, auf Dividendenwachstum ausgerichtete Ausschüttungspolitik für ihre Aktionäre an.

Das Portfolio wird organisch und akquisitorisch kontinuierlich weiterentwickelt. Dabei werden hohe Qualitätsansprüche verfolgt. Allreal ist ausschliesslich auf dem Schweizer Markt tätig.

Die Synergien der beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung liegen auf der Hand: Die Gruppe entwickelt und realisiert nachhaltige Projekte für das eigene Portfolio oder für den Verkauf an Dritte. Gleichzeitig erfüllt die Generalunternehmung auch Aufträge für Drittparteien. Dabei fokussiert Allreal auf Projekte mit kalkulierbaren Risiken, realistischen Vertragsbedingungen und intakten Gewinnaussichten. Mit der selektiven Teilnahme auf dem Drittmarkt sichert Allreal die Wettbewerbsfähigkeit der Generalunternehmung.

Im Geschäftsfeld Immobilien verfügt das Unternehmen dank der langjährigen Erfahrung im Portfoliomanagement und in der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung der eigenen Renditeliegenschaften über hohe Fachkompetenz. Das Anlageportfolio liegt mehrheitlich in den Wirtschaftszentren der Schweiz, insbesondere im Grossraum Zürich und im Kanton Genf. Das Segment Wohnen soll mindestens 20 Prozent zum Total der Mieterträge beitragen.

Allreal verfügt über langjährige Erfahrung in der ganzheitlichen Betrachtung einer Immobilie und bietet den Kunden massgeschneiderte Lösungen von der Entwicklung über die Realisation bis zum Betrieb einer Liegenschaft. Da das Unternehmen weder im Bauhaupt- noch im Baunebengewerbe tätig ist und keinerlei derartige Beteiligungen hält, sind Unabhängigkeit und Transparenz bei Auftragsvergaben gewährleistet.

Die wichtigsten operativen und finanziellen Zielwerte sind wie folgt definiert:

Ausschüttungspolitik – Anteil des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)	≤ 100%
Relative Aktienperformance – positive Abweichung gegenüber Vergleichsindex SXI Real Estate Shares TR	> 0
Anteil des Segments Wohnen am Total der Mieterträge	> 20%
Durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT)	> 48 Monate
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung	> 12%
Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten	> 48 Monate
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	> 5%
Eigenkapitalanteil	> 35%
Net Gearing	< 150%
Zinsdeckungsgrad	> 2.0
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungsliegenschaften	< 70%

Geschäftsfeld Immobilien

Mit der aktiven Bewirtschaftung und dem Fokus auf ein qualitativ hochstehendes Portfolio sichert das Geschäftsfeld Immobilien eine langfristig stabile Wertschöpfung. Primär erfolgt das Wachstum des Portfolios über Eigenprojekte, aber auch der Zukauf einzelner Liegenschaften oder ganzer Immobilienportfolios wird laufend geprüft. Akquisitorische Zugänge werden ertragsoptimiert und je nach Zielsetzung und Marktlage gehalten oder verkauft. Im Zentrum steht ein hoher Kundennutzen verbunden mit der Steigerung der Rentabilität bei möglichst tiefen Leerständen.

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erbringt Dienstleistungen in der Entwicklung und in der Realisation von Liegenschaften. Dabei stehen für Allreal Qualität, Termintreue und Kostenkontrolle im Fokus. Das Angebot umfasst sämtliche Leistungen, die für Neubauten, Umbauten oder Renovationen mit marktgerechter Rendite und optimaler Wertschöpfung erforderlich sind. Die Sparte Entwicklung erwirbt Entwicklungsreserven oder Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial. Auf diesen Flächen plant Allreal auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtungsweise neue Liegenschaften und realisiert diese so, dass ökonomische, ökologische und soziale Aspekte möglichst umfassend berücksichtigt sind. Zu den weiteren Aktivitäten zählt der Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Realisation.

Organe

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht ausschliesslich aus Mitgliedern, die keine Geschäftsleitungsaufgaben innerhalb der Organisation ausüben oder in der Vergangenheit ausgeübt haben. Mit Ausnahme der nachfolgend offengelegten Mandate nimmt keines der Mitglieder eine amtliche oder politische Funktion wahr. Es bestehen drei Verwaltungsratsausschüsse (Audit and Risk Committee, Investment Committee und Nomination and Compensation Committee). Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von einem Jahr bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Ralph-Thomas Honegger
Dr. rer. pol. (*1959, CH)

Präsident, Mitglied seit 2012

Mitglied Investment Committee

2002–2019
Bereichsleiter Anlagen (CIO) und Mitglied der Konzernleitung der Helvetia Gruppe

1996–2001
Verschiedene leitende Funktionen bei Helvetia Patria Versicherungen und Mitglied der Geschäftsleitung Schweiz

1987–1995
Verschiedene leitende Funktionen bei Patria Versicherungen

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen
— Mitglied von Anlagekommissionen zweier Personalvorsorgeeinrichtungen

Andrea Sieber
Rechtsanwältin, lic. iur. HSG, LL.M.
(*1976, CH)

Vizepräsidentin, Mitglied seit 2016

Präsidentin Nomination and Compensation Committee

Seit 2003 Rechtsanwältin, Partnerin und Mitglied der Geschäftsleitung der Anwaltskanzlei MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG

2011–2017
Vorsitzende des Aufsichtsrats der Roth+Rau AG, Deutschland (heute: Meyer Burger (Germany) GmbH)

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen
— Mitglied des Verwaltungsrats mehrerer nicht kotierter Gesellschaften

Olivier Steimer
Lic. iur. (*1955, CH)

Mitglied seit 2013

Mitglied Audit and Risk Committee und Investment Committee

2002–2017
Präsident des Verwaltungsrats der Banque Cantonale Vaudoise

2001–2002
CEO Private Banking International der Credit Suisse Group

1997–2001
Mitglied der Geschäftsleitung Private Banking der Credit Suisse Group

1983–1996
Verschiedene Funktionen bei der Credit Suisse Group / Schweizerische Kreditanstalt

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen
— Mitglied des Verwaltungsrats der Chubb Limited, Zürich, und der Bank Lombard Odier & Co AG, Genf

Peter Spuhler
(*1959, CH)

Mitglied seit 2013

Mitglied Nomination and Compensation Committee

Seit 2018 exekutiver Präsident des Verwaltungsrats und seit 2020 Group CEO a. i. der Stadler Rail AG

1989–2017
Inhaber, Präsident des Verwaltungsrats und Group CEO der Stadler Rail AG

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen
— Mitglied des Verwaltungsrats der Rieter Holding AG, Winterthur
— Mitglied des Aufsichtsrats der Robert Bosch GmbH (Stiftung), Stuttgart, Deutschland
— Mitglied des Verwaltungsrats der Aebi Schmidt Holding AG (Präsident), Frauenfeld, der PCS Holding AG (Präsident), Frauenfeld, der ZSC Lions AG (Vizepräsident), Zürich, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften
— Mitglied des Vorstands und des Vorstandsausschusses von Swissmem, Zürich
— Mitglied des Geschäftsleitungsausschusses der LITRA, Bern, sowie weiterer Institutionen

Thomas Stenz
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer / Revisionsexperte (*1959, CH)

Mitglied seit 2016

Präsident Audit and Risk Committee

Seit 2014 selbständiger Unternehmensberater

2002–2014
Partner der Ernst & Young AG (Leiter Wirtschaftsprüfung 2007–2010, Präsident des Verwaltungsrats 2009–2014)

1978–2002
Leitende Funktionen bei der Arthur Andersen AG (Partner ab 1990, Leiter Wirtschaftsprüfung 1999–2002)

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen
— Mitglied des Verwaltungsrats der Capvis AG, Baar, der Emasan AG (Präsident), Basel, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften

Philipp Gmür
Rechtsanwalt, Dr. iur., LL.M (*1963, CH)

Mitglied seit 2019

Mitglied Nomination and Compensation Committee

Seit 2016 Vorsitzender der Konzernleitung der Helvetia Gruppe (Group CEO)

2003–2016
Vorsitzender der Geschäftsleitung Schweiz und Mitglied der Geschäftsleitung der Helvetia Gruppe

1993–2002
Verschiedene leitende Funktionen bei Helvetia Versicherungen

1991–1993
Gerichtsschreiber am Obergericht Luzern

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen
— Mitglied des Verwaltungsrats mehrerer nicht kotierter Gesellschaften
— Mitglied des Vorstands der Industrie- und Handelskammer St. Gallen-Appenzell, St. Gallen, von Economiesuisse, Zürich, und Mitglied des Stiftungsrats von Avenir Suisse, Bern

Jürg Stöckli
Rechtsanwalt, Executive MBA HSG
(*1969, CH)

Mitglied seit 2019

Präsident Investment Committee

Seit 2019 selbständiger Unternehmer und Verwaltungsrat

2010–2018
Leiter Immobilien und Mitglied der Konzernleitung SBB

2007–2010
Verschiedene leitende Funktionen bei der Privera AG

2001–2006
Leiter Recht und Beschaffung und Mitglied der Geschäftsleitung von SBB Immobilien

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen
— Mitglied des Verwaltungsrats der Schweizerischen Mobiliar Genossenschaft, Bern, der Merbag Holding AG, Cham, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften

Gruppenleitung

Die Mitglieder der Gruppenleitung haben mit Ausnahme von Verwaltungsratsmandaten innerhalb von Allreal keine weiteren solche Ämter inne und üben keine amtlichen Funktionen oder politischen Ämter aus.

Roger Herzog
Betr. oec. HWV,
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
(*1972, CH)

CEO seit 2015

2004–2015
Leiter Finanzen und Mitglied der Gruppenleitung

2003
Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Leiter Rechnungswesen

1998–2003
Manager Wirtschaftsprüfung und -beratung bei Pricewaterhouse-Coopers

1988–1995
Mitarbeiter Devisenhandel und kommerzielle Kredite bei der Schweizerischen Kreditanstalt

Ausbildung zum Betriebsökonomen an der Zürcher HWV, kaufmännische Lehre

Thomas Wapp
Lic. oec., dipl. IFRS Accountant,
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
(*1972, CH)

CFO, Mitglied seit 2017

2008–2016
Leitende Funktionen bei der Züblin Immobilien Holding AG (Finanzchef ab September 2010)

2001–2008
Wirtschaftsprüfer bei der Ernst & Young AG

Studium der Betriebswirtschaft mit Vertiefung Accounting und Finance an der Universität Lausanne

Alain Paratte
Dipl. Arch. ETH / SIA, NDS ETH in Gesamtleitung von Bauten
(*1964, CH)

Leiter Immobilien,
Mitglied seit 2013

2009
Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Leiter Portfoliomanagement

2003–2009
Portfoliomanager Immobilienanlagestiftung Turidomus bei der Pensimo Management AG

1998–2003
Projektentwickler bei der Oerlikon-Bührle Immobilien AG / Allreal Generalunternehmung AG

1992–1996
Mitarbeiter Raumplanung bei der Planpartner AG

Architekturstudium an der ETH Zürich, Nachdiplomstudium in Gesamtleitung von Bauten an der ETH Zürich

Stefan Dambacher
Dipl.-Ing. Architektur, Executive MBA HSG, MSc in Real Estate
(*1975, CH)

Leiter Entwicklung,
Mitglied seit 2018

2010–2017
Leiter Projektentwicklung bei der Mobimo Management AG

2006–2010
Teamleiter Projektentwicklung bei der Karl Steiner AG

2003–2006
Projektleiter bei Theo Hotz Architekten

Architekturstudium an der Universität der Künste Berlin, Executive MBA HSG MSc in Real Estate

Simon Räbsamen
Dipl. Bau-Ing. ETH, Executive MBA FHO in Digital Transformation
(*1981, CH)

Leiter Realisation,
Mitglied seit 2020

2010–2020
Leitende Funktionen bei Verkehrsbetriebe Zürich (ab 2014 Leiter Geschäftsbereich Infrastruktur und Mitglied der Geschäftsleitung sowie ab 2017 auch Vorsitzender der Geschäftsleitung der Forchbahn AG)

2009–2010
Abteilungsleiter Kabeltechnik bei der SBB AG

2007–2008
Consultant bei pom+ Consulting AG

Bauingenieurstudium an der ETH Zürich, Executive MBA FHO in Digital Transformation

Zeichnungsberechtigung

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung zeichnen kollektiv zu zweien für die Gesellschaft.

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Externer Liegenschaftenschätzer

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Informationen für Investoren und Analysten

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2020, eine Gesamtperformance von 2.6 Prozent. Diese setzt sich zusammen aus einem leichten Kursrückgang (–0.7%) und der Ausschüttung an die Aktionäre (3.3%).

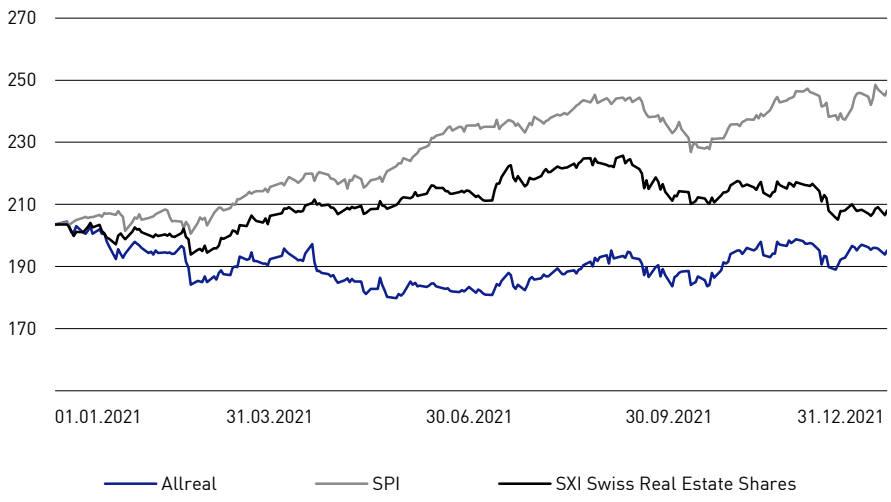
In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von 29.9 Prozent (2019), 9.3 Prozent (2020) und 2.6 Prozent (2021). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 15.2 Prozent pro Jahr.

Am 31. Dezember 2021 betrug die Börsenkapitalisierung CHF 3337.5 Millionen. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 2558.3 Millionen, womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 30.5 Prozent resultiert (31.12.2020: 34.1%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 8. April 2022 eine gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.25 höhere Ausschüttung von CHF 7.00 je Aktie, und zwar CHF 3.50 als Dividende und CHF 3.50 als Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

Die Ausschüttung beträgt 94.1 Prozent des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 3.5 Prozent, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie am 31. Dezember 2021.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)
Januar 2021 bis Dezember 2021



Kennzahlen zur Aktie

		2021	2020
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	16.6	15.9
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	0.4	1.0
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1.2	1.2
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	16 592 821	15 942 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	70 752	43 045
Ausstehende Aktien am 31. Dezember[1]	Anzahl	16 522 069	15 899 776
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	Anzahl	15 979 265	15 898 915
Börsenkurs Höchst	CHF	206.00	223.50
Börsenkurs Tiefst	CHF	179.20	159.80
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	202.00	203.50
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember[2]	CHF Mio.	3 337.5	3 235.6
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	24 026	27 980

1 Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien
2 Börsenkurs am 31. Dezember, multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember

Angaben zur Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 1.00
Valorennummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN.S
Ex-Tag Ausschüttung (Ex-Date)	12. April 2022
Stichtag Ausschüttung (Record Date)	13. April 2022
Auszahlung Ausschüttung (Payment Date)	14. April 2022

Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2021

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 497 784 Aktien (> 3%)	4	3 442 212	20.7%
100 001–497 784 Aktien	17	4 577 317	27.6%
10 001–100 000 Aktien	94	3 008 350	18.1%
1001–10 000 Aktien	429	1 366 018	8.2%
1–1000 Aktien	4 142	804 410	4.9%
Total eingetragen	**4 686**	**13 198 307**	**79.5%**
Nicht eingetragen		3 394 514	20.5%
Total Aktien		**16 592 821**	**100.0%**

Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften hielten per Stichtag 32.1 Prozent des Aktienkapitals und 15.1 Prozent wurden von natürlichen Personen gehalten. Auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Investmentgesellschaften, Stiftungen und Banken entfielen 32.3 Prozent. Per 31. Dezember 2021 waren 20.5 Prozent des Aktienkapitals nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfielen 8.0 Prozent (eingetragene Aktien).

Obligationenanleihen

Die Allreal Holding AG hat insgesamt acht Obligationenanleihen und eine Privatplatzierung am Kapitalmarkt ausstehend. Weitere Informationen zu den Verbindlichkeiten aus Finanzierung sowie zu den Anleihen finden sich auf den Seiten 96 und 128 sowie unter: allreal.ch/investoren-und-medien/anleihen/050-obligationenanleihe-2018-2023

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 Mio. um weitere CHF 80 Mio. (Emissionspreis von 99.295%) auf CHF 250 Mio. aufgestockt

Ergänzende Informationen zur Bewertung

		2021	2020
Investiertes Kapital[1]	CHF Mio.	5 285.4	4 584.1
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	4 934.8	4 466.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)[2]	%	3.7	3.8
Durchschnittlicher Bestand an Anlageliegenschaften	CHF Mio.	4 815.5	4 433.6
Zinsdeckungsfaktor[3]		12.9	11.0
Ausschüttungsquote[4]	%	94.1	90.7
Gesamtperformance[5]	%	2.6	9.3
Absolute Performance[6]	%	–0.7	5.8
Relative Performance[7]	%	–20.8	2.0
Gewinnrendite[8]	%	5.5	5.2
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E-Ratio)[9]		17.7	19.3
Verhältnis Börsen-/Buchwert[10]		130.5	134.1
Durchschnittlicher EV/EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung		32.6	30.4
EV / investiertes Kapital	%	113.3	117.2
Free Float[11]	%	93.5	91.2

1 gesamte Aktiven abzüglich unverzinslicher Verbindlichkeiten und latenter Steuerguthaben
2 EBIT exklusive Erfolg aus Neubewertung in Prozent des durchschnittlich investierten Kapitals
3 EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch den Nettofinanzaufwand
4 Ausschüttung an Aktionäre in Prozent des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien exklusive Neubewertungseffekt
5 Ausschüttung an Aktionäre plus Kursveränderung in Prozent des Börsenkurses am 1. Januar
6 Kursveränderung in Prozent des Börsenkurses am 1. Januar
7 absolute Performance minus prozentuale Veränderung des SPI seit 1. Januar
8 Unternehmensergebnis, dividiert durch Börsenkapitalisierung
9 Börsenkurs am 31. Dezember, dividiert durch Unternehmensergebnis je Aktie inklusive Erfolg aus Neubewertungseffekt
10 Börsenkapitalisierung, dividiert durch Konzerneigenkapital
11 total Aktien abzüglich der von Oliver Plan direkt oder indirekt gehaltenen Aktien am Bilanzstichtag (31.12.2020: Helvetia Gruppe, 8.8%).

Angaben zu den Anlageliegenschaften

		Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Westschweiz		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
		2021	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Wohnliegenschaften											
Anzahl		7	6	11	11	20	1	4	3	42	21
Wohnfläche	'000 m²	37	25	93	93	34	5	14	13	178	136
Leerstandsquote[1]	%	1.2	0.9	0.7	1.8	1.8	1.2	2.4	2.5	1.1	1.6
Mietertrag	CHF Mio.	14.4	9.3	22.7	22.4	3.6	1.6	3.4	3.3	44.1	36.6
Liegenschaften-erfolg[2]	CHF Mio.	12.0	8.5	18.4	16.1	2.7	1.4	2.7	1.4	35.8	28.6
Bruttorendite	%	4.1	3.4	–	3.7	3.1	3.6	4.1	4.1	3.8	3.6
Nettorendite[3]	%	3.4	3.1	3.0	2.6	2.3	3.1	3.2	3.2	3.0	2.8
Anschaffungswert	CHF Mio.	293.1	171.8	375.8	376.0	418.7	29.8	58.8	54.7	1 146.4	632.2
Marktwert	CHF Mio.	485.7	284.3	642.1	618.9	430.0	44.2	89.3	81.9	1 647.1	1 029.3
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	69.4	47.4	58.4	56.3	21.5	44.2	22.3	27.3	39.2	49.0
Marktwert-veränderung[4]	CHF Mio.	27.6	10.8	23.2	7.1	–3.1	0.6	3.2	0.4	50.9	18.9
Geschäftsliegenschaften											
Anzahl		18	20	16	16	5	3	6	6	45	45
Nutzfläche	'000 m²	310	317	235	235	39	26	64	64	648	642
Leerstandsquote[1]	%	0.2	0.6	1.2	1.5	11.6	5.3	4.4	2.3	1.7	1.3
Mietertrag	CHF Mio.	83.8	88.4	51.3	48.1	8.5	9.3	16.7	18.1	160.3	163.8
Liegenschaften-erfolg[2]	CHF Mio.	73.8	77.2	46.1	42.7	7.6	8.6	13.3	15.6	140.8	144.0
Bruttorendite	%	4.5	4.7	5.2	5.2	4.7	5.1	7.0	7.0	4.9	5.0
Nettorendite[3]	%	4.0	4.1	4.6	4.6	4.2	4.8	6.1	6.1	4.3	4.4
Anschaffungswert	CHF Mio.	1 550.0	1 669.1	1 048.3	1 048.5	305.6	230.5	301.7	301.1	3 205.6	3 249.2
Marktwert	CHF Mio.	1 852.1	1 983.0	982.1	994.6	234.9	177.5	238.4	244.1	3 307.5	3 399.2
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	102.9	99.2	61.4	62.2	47.0	59.2	39.7	40.7	73.5	75.5
Marktwert-veränderung[4]	CHF Mio.	42.4	33.0	–12.3	–9.6	–17.7	–3.2	–6.1	–13.3	6.3	6.9
Anlageliegenschaften im Bau											
Anzahl		1	1	–	–	2	–	–	–	3	1
Grundstücksfläche	'000 m²	10	7	–	–	4	–	–	–	14	7
Anschaffungswert	CHF Mio.	105.4	62.5	–	–	18.1	–	–	–	123.5	62.5
Marktwert	CHF Mio.	132.0	96.8	–	–	19.1	–	–	–	151.1	96.8
Marktwert-veränderung[4]	CHF Mio.	6.0	29.4	–	–	1.1	–	–	–	7.1	29.4
Investitionsvolumen	CHF Mio.	174.6	80.2	–	–	18.0	–	–	–	192.6	80.2

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 Vergleich 31. Dezember 2021 zu 31. Dezember 2020

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	**2021**	2020	2019	2018	2017
Gesamtleistung	547.6	563.8	543.8	549.9	603.4
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	176.6	172.5	177.3	172.2	154.6
Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung	–	–	–	3.2	4.2
Erfolg aus Generalunternehmung	53.4	46.6	66.3	52.6	66.7
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	343.2	363.4	340.7	351.9	420.0
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	246.6	225.3	329.8	235.6	187.5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	182.3	170.1	189.8	175.0	165.7
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	182.6	167.2	243.2	161.0	129.2
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	133.3	124.7	142.0	115.6	113.3
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	164.4	61.8	186.3	82.6	172.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–181.7	–130.1	–33.9	–135.4	–372.8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	50.2	71.5	–172.0	55.3	217.3
Bilanzsumme am 31. Dezember	5 804.2	4 988.2	4 742.9	4 609.5	4 359.6
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	5 105.7	4 525.3	4 342.0	4 159.9	3 956.6
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember	434.8	223.7	167.6	147.6	116.5
Nettorendite Anlageliegenschaften (%)	4.0	4.1	4.3	4.4	4.3
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung (%)	9.1	12.0	13.3	13.0	13.1
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%)	0.61	0.71	0.83	1.48	1.53
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate)	44	49	56	52	49
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%)	7.3	7.0	10.6	7.3	6.0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%)	6.5	6.2	7.2	5.9	5.9
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%)	44.1	48.4	49.6	48.1	49.3
Net Gearing am 31. Dezember (%)	103.7	88.6	83.5	91.5	87.2
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	3 337.5	3 235.6	3 058.6	2 432.1	2 622.5

Aktie (in CHF)	**2021**	2020	2019	2018	2017
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	11.43	10.52	15.30	10.13	8.11
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	8.34	7.84	8.94	7.28	7.11
Ausschüttung je Aktie	7.00[1]	6.75	6.75	6.50	6.25
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	177.25	169.40	163.75	152.85	146.50
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	154.85	151.75	148.00	139.65	135.20
Börsenkurs Höchst	206.00	223.50	197.70	168.10	187.80
Börsenkurs Tiefst	179.20	159.80	155.90	149.50	146.80
Börsenkurs am 31. Dezember	202.00	203.50	192.40	153.10	164.80
Barrendite Ausschüttung (%)	3.5	3.3	3.5	4.2	3.8
Ausschüttungsquote Unternehmensergebnis Geschäftsfeld Immobilien exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt (%)	94.1	90.7	85.9	94.6	98.7

1 Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 8. April 2022 in Form einer Dividende von CHF 3.50 pro Aktie sowie einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie

Corporate Governance

Grundlagen und Einleitung

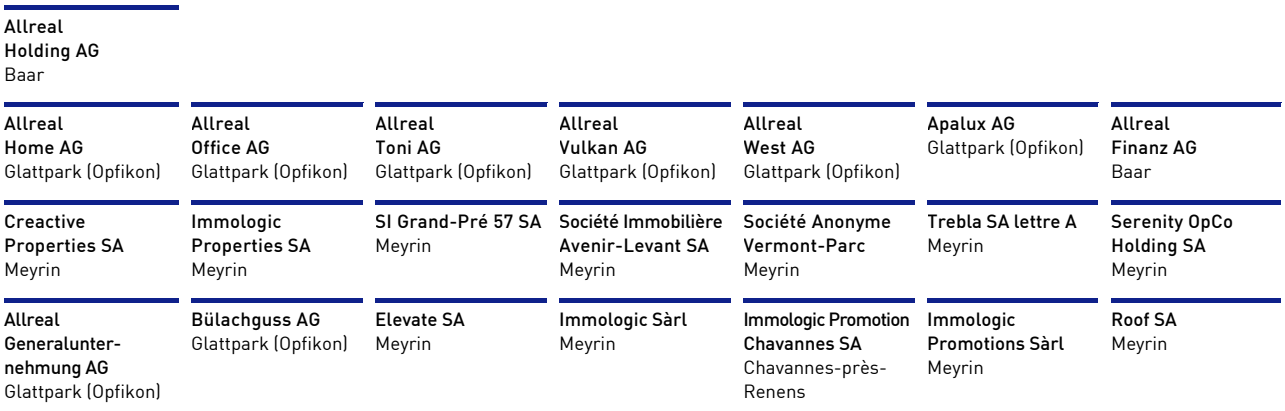
Dieser Bericht zur Corporate Governance beschreibt die Grundsätze der Führung und Kontrolle auf oberster Unternehmensstufe der Allreal-Gruppe. Die nachstehenden Angaben entsprechen der Corporate-Governance-Richtlinie (RLCG) der SIX Exchange Regulation AG vom 18. Juni 2021 (Inkrafttretung: 1. Oktober 2021) und folgen dem Aufbau der RLCG.

Die für die Allreal Holding AG massgeblichen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website von Allreal abrufbar: allreal.ch/investoren-und-medien/corporate-governance/statuten/protokolle.

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Die Allreal-Gruppe ist nur in der Schweiz tätig und besitzt per 31. Dezember 2021 nachfolgend aufgeführte Rechtsstruktur und Beteiligungsverhältnisse.



Firma	Sitz	Aktienkapital in CHF Mio.	Beteiligungsquote in %
Allreal Home AG	Opfikon	26.52	100.00
Allreal Office AG	Opfikon	150.00	100.00
Allreal Toni AG	Opfikon	90.00	100.00
Allreal Vulkan AG	Opfikon	50.00	100.00
Allreal West AG	Opfikon	20.00	100.00
Apalux AG	Opfikon	0.90	100.00
Allreal Finanz AG	Baar	100.50	100.00
Creactive Properties SA	Meyrin	0.10	100.00
Immologic Properties SA	Meyrin	0.10	100.00
SI Grand-Pré 57 SA	Meyrin	0.05	100.00
Société Immobilière Avenir-Levant SA	Meyrin	0.05	100.00
Société Anonyme Vermont-Parc	Meyrin	0.05	100.00
Trebla SA lettre A	Meyrin	0.05	100.00
Serenity OpCo Holding SA	Meyrin	0.10	100.00
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon	10.00	100.00
Bülachguss AG	Opfikon	0.10	100.00
Elevate SA	Meyrin	0.12	100.00
Immologic Sàrl	Meyrin	0.02	100.00
Immologic Promotion Chavannes SA	Chavannes-près-Renens	0.23	100.00
Immologic Promotions Sàrl	Meyrin	0.02	100.00
Roof SA	Meyrin	0.50	100.00

Bei sämtlichen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften, die zu 100 Prozent in den Konsolidierungskreis der Konzernrechnung miteinbezogen werden.

Mit dem Erwerb einzelner Gesellschaften von der Immosynergies Holding Sàrl hat sich im Vergleich zum Vorjahr der Konsolidierungskreis um insgesamt zwölf Gesellschaften erweitert, die ihren Sitz entweder in Chavannes-près-Renens VD oder in Meyrin GE haben und direkt zu 100 Prozent von der Allreal Holding AG gehalten werden. Mit Ausnahme der Creactive Properties SA, Meyrin GE, welche am 23. Dezember 2021 hinzukam, wurden die übrigen elf Gesellschaften am 15. Oktober 2021 übernommen.

Die operative Konzernstruktur umfasst zwei Geschäftsfelder:

Geschäftsfeld Immobilien

Anlagetätigkeit in Wohn- und Geschäftsliegenschaften, darin eingeschlossen Liegenschaften mit besonderem Entwicklungspotenzial und Anlageliegenschaften im Bau. Im Weiteren werden verschiedene Immobiliendienstleistungen (Portfoliomanagement, Bewirtschaftung und Gebäudemanagement) für die eigenen Renditeliegenschaften erbracht.

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Kombination von Entwicklung, Realisation und weiteren Dienstleistungen im Immobilienbereich (Verkauf von Wohneigentum, Beratung bei Liegenschaftengeschäften und Vertragswesen).

Die Allreal Holding AG mit Sitz in Baar ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Per 31. Dezember 2021 betrug die Börsenkapitalisierung CHF 3337.5 Millionen. Die

Namenaktien werden am Hauptsegment gehandelt (Valor 883756, ISIN CH0008837566, Kürzel ALLN).

1.2 Bedeutende Aktionäre

Im Aktienregister der Allreal Holding AG waren per 31. Dezember folgende Aktionäre mit einer die 3-Prozent-Quote übersteigenden Beteiligung (direkt und/oder indirekt) eingetragen oder haben dies mit einer Offenlegungsmeldung der Gesellschaft mitgeteilt («Bedeutende Aktionäre»):

	2021	2020
Credit Suisse Funds AG, Zürich	9.6%	>6%
Plan Olivier, Genève[1]	6.5%	–
UBS Fund Management (Switzerland) AG, 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%
Mobiliar 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 SwissCaution SA, Nyon

Für weitere Einzelheiten zur Zusammensetzung des Aktionariats vgl. Seite 29 des Geschäftsberichts.

Während des Geschäftsjahrs 2021 erfolgten insgesamt neun Offenlegungsmeldungen von Aktionären, die in der Tabelle der bedeutenden Aktionäre aufgeführt sind und meldepflichtige Beteiligungsgrenzen an der Allreal Holding AG über- oder unterschritten haben.

Angaben zu diesen Aktionären sind abrufbar auf der Website der SIX Exchange Regulation, Rubrik «Bedeutende Aktionäre» (ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#).

1.3 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2. Kapitalstruktur

2.1 Kapital

Per 31. Dezember hatte die Allreal Holding AG folgende Kapitalstruktur:

CHF Mio.	**2021**	2020
Ausgegebenes Aktienkapital	16.6	15.9
Genehmigtes Kapital	0.4	1.0
Bedingtes Kapital	1.2	1.2

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital im Besonderen

Genehmigtes Kapital

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 Million 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 Million auf CHF 0.35 Millionen reduziert (genehmigtes Kapital, Artikel 3a der Statuten).

Bedingtes Kapital

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten besteht – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 1.0 Million 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 Millionen (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).

2.3 Kapitalveränderungen

Im Zusammenhang mit der Akquisition einzelner Gesellschaften der Immosynergies Holding Sàrl wurde den Verkäufern die Hälfte des Kaufpreises in Namenaktien der Allreal Holding AG entrichtet. Unter Beanspruchung des genehmigten Aktienkapitals wurde das ordentliche Aktienkapital am 15. Oktober 2021 um 650 000 auf 16 592 821 Namenaktien à nominal CHF 1.00 erhöht.

CHF	**31.12.2021**	31.12.2020	31.12.2019
Ordentliches Aktienkapital	16 592 821	15 942 821	15 942 821
Genehmigtes Aktienkapital	350 000	1 000 000	1 000 000
Bedingtes Aktienkapital	1 200 000	1 200 000	2 695 763

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital ist eingeteilt in 16 592 821 voll einbezahlte Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Alle ausstehenden Aktien sind Einheitsaktien, und es bestehen keine Vorzugs- oder Stimmrechtsaktien.

Die Namenaktien sind in Form von Wertrechten ausgegeben und als Bucheffekten ausgestaltet.

Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Voraussetzung für die Ausübung der dem Aktionär zustehenden Mitwirkungsrechte ist der Eintrag im Aktienbuch der Gesellschaft. Jede eingetragene Aktie berechtigt an der Generalversammlung zu einer Stimme.

Für die Aktien, die die Gesellschaft in ihrem Eigenbestand hält, ruhen die Stimmrechte, und es werden keine Dividenden für diese Aktien ausbezahlt.

Die Gesellschaft verfügt über kein Partizipationsscheinkapital.

2.5 Genussscheine

Allreal hat keine Genussscheine emittiert.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Jeder Aktionär kann sich im Aktienbuch der Gesellschaft eintragen lassen. Der Verwaltungsrat kann die Eintragung gemäss Artikel 6 der Statuten aus den folgenden zwei Gründen ablehnen und zwar,

— wenn die Anzahl der von einem Erwerber beziehungsweise einer gemeinsam handelnden Aktionärsgruppe 5 Prozent des Aktienkapitals überschreitet oder
— soweit und solange die Anerkennung eines Erwerbs als Vollaktionär die Gesellschaft daran hindern könnte, den gesetzlich geforderten Nachweis der schweizerischen Beherrschung zu erbringen («Lex Koller»), und zwar namentlich, wenn die Summe aus nicht im Aktienbuch eingetragenen Aktien und Aktien, die von ausländischen Personen gehalten werden, einen Drittel des Aktienkapitals übersteigt.

Nominee-Eintragungen sind unter Vorbehalt der vorerwähnten Einschränkungen ohne Stimmrechtsbeschränkungen möglich.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft weder Wandel- oder Optionsanleihen noch Optionspläne auf Allreal-Namenaktien ausgegeben.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG besteht gemäss Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern, zurzeit deren sieben, und hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Für die Zusammensetzung sowie für die Angaben zu den einzelnen Verwaltungsratsmitgliedern vgl. Seiten 21 bis 24 des Geschäftsberichts. Alle Mitglieder sind nicht exekutiv in der Gesellschaft tätig und hatten in der Vergangenheit keine operativen Geschäftsleitungsfunktionen bei Allreal inne.

Die Helvetia Gruppe, die bis 2. Dezember 2021 mehr als 3 Prozent des Aktienkapitals der Allreal Holding AG gehalten hat, ist mit Philipp Gmür im Verwaltungsrat der Allreal Holding AG vertreten. Allreal ist für Helvetia als Generalunternehmung in der Realisation von Bauprojekten tätig, die zu marktüblichen Konditionen ausgeführt werden. Das abgewickelte Projektvolumen für die Helvetia Gruppe betrug in der Berichtsperiode CHF 7.6 Millionen. Im Weiteren bestehen Versiche-

rungsverträge zwischen der Helvetia Gruppe und einzelnen Allreal-Gesellschaften mit einem jährlichen Prämienvolumen von CHF 1.2 Millionen (Gebäude-, Bau- und Personenversicherungen).

Allreal bezieht Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Angelegenheiten von mehreren Kanzleien, unter anderem auch von MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG, in der Andrea Sieber Partnerin ist. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Allreal Honorare in der Höhe von CHF 0.034 Millionen in Rechnung gestellt.

MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG ist Mieterin von Büroflächen in den Geschäftsliegenschaften an der Schiffbaustrasse 2 und Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) in Zürich zu marktüblichen Konditionen und einem annualisierten Mietzinsvolumen von CHF 1.53 Millionen.

Weitere Geschäftsbeziehungen zwischen Allreal und den Mitgliedern des Verwaltungsrats bestehen nicht.

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

In Bezug auf die weiteren Tätigkeiten und Funktionen der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats ausserhalb von Allreal vgl. Seiten 21 bis 24 des Geschäftsberichts.

3.3 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Jedes Mitglied des Verwaltungsrats darf gemäss Artikel 28 der Statuten ausserhalb von Allreal maximal 15 Mandate gegen Entschädigung innehaben, wovon höchstens fünf Mandate bei Publikumsgesellschaften.

3.4 Wahl und Amtszeit

Die Generalversammlung wählt jährlich je einzeln die Mitglieder des Verwaltungsrats, den Präsidenten des Verwaltungsrats und die Mitglieder des Nomination and Compensation Committee. Die Wiederwahl ist zulässig. Die Alterslimite liegt bei 70 Jahren.

Ralph-Thomas Honegger wurde erstmalig 2012 in den Verwaltungsrat gewählt, Olivier Steimer und Peter Spuhler im Jahr 2013, Andrea Sieber und Thomas Stenz im Jahr 2016, Philipp Gmür und Jürg Stöckli im Jahr 2019.

3.5 Interne Organisation

Die Generalversammlung vom 16. April 2021 hat Ralph-Thomas Honegger zum Präsidenten des Verwaltungsrats gewählt. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst und hat Andrea Sieber zu seiner Vizepräsidentin bestimmt. Die Funktion eines Delegierten des Verwaltungsrats besteht nicht.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Er fasst seine Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen; der Vorsitzende hat Stichentscheid.

In regelmässigen Abständen führt der Verwaltungsrat eine Selbstevaluation durch, letztmals im Jahr 2021. Sie umfasst die folgenden Bereiche: personelle

Zusammensetzung, Zusammenarbeit, Arbeitsweise, Aufgabenabgrenzung, Themenauswahl und Sitzungsorganisation.

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2021 fünf Sitzungen abgehalten, an welchen jeweils alle Mitglieder teilgenommen haben. Die durchschnittliche Sitzungsdauer betrug fünf Stunden. Die Mitglieder der Gruppenleitung nahmen für einzelne Traktanden ebenfalls an diesen Sitzungen teil, der CEO während der ganzen Sitzungsdauer. Im Weiteren hat der Verwaltungsrat sechs Beschlüsse auf dem Zirkularweg oder in Telefonkonferenzen zu einzelnen Geschäftsereignissen gefasst.

Aufgrund der strategischen Relevanz und Komplexität hat der Verwaltungsrat im Zusammenhang mit der Akquisition in der Westschweiz zusätzlich eine Arbeitsgruppe gebildet, die zusammen mit der Gruppenleitung zwei dreistündige Workshops durchgeführt hat.

Schwerpunkte der Sitzungen des Verwaltungsrats im Geschäftsjahr 2021 waren:

— die strategische Einordnung und Beurteilung des Ausbaus der Geschäftsaktivitäten in der Westschweiz und die damit verbundenen Beschlussfassungen für die Transaktionsdurchführung
— die Beratung, Diskussion und Genehmigung der ESG-Strategie mit dazugehörigen Schwerpunkten und Massnahmen
— die Beurteilung und Einschätzung der Coronakrise auf die Geschäftstätigkeit und die finanzielle Lage (Liquidität)
— die Diskussion und Genehmigung der Finanzabschlüsse pro Quartal inklusive Liquiditätsstatus, Fremdfinanzierungen und pendenter Rechtsfälle, der Abweichungsanalyse zum Budget 2021 sowie der Prognoserechnung für das gesamte Geschäftsjahr 2021
— die Genehmigung der Mittelfristplanung 2022–2024 und des Jahresbudgets 2022
— die Beurteilung von Chancen und Risiken von grossen Eigenprojekten (Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau)
— die Diskussion über den Transaktions- und Mietermarkt, die Leerstände in einzelnen Anlageliegenschaften sowie den Abschluss grosser Mietverträge
— die Diskussion über die Ausrichtung der Generalunternehmung mit ihrem Drittgeschäft und die damit verbundene Kapazitätsauslastung sowie die Entwicklung des Arbeitsvorrats
— die Beratung einzelner Projekte der Generalunternehmung in Bezug auf Risiken und Rentabilität
— die Besprechung und die Beurteilung des Finanzierungsmanagements (Zinsbindung und Kreditfazilitäten)
— die Beratung und die Beschlussfassung für die Emission einer Obligationenanleihe mit Aufstockung
— die Überwachung und Einhaltung der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien
— die Genehmigung der halbjährlichen externen finanziellen Berichterstattung inklusive Medienmitteilungen
— die Genehmigung der Anträge des Audit and Risk Committee und des Nomination and Compensation Committee
— die Überarbeitung und Genehmigung eines neuen Reportings zur Risikoüberwachung

— die Erstellung neuer und die Überarbeitung bestehender Reglemente, insbesondere des Organisationsreglements
— die Entwicklung des Aktienkurses und der Aktionärsstruktur in Bezug auf die Einhaltung der Vorschriften der «Lex Koller»
— die Diskussion und Genehmigung der vorzuschlagenden Traktanden für die Generalversammlung vom 16. April 2021 und deren virtuelle Durchführung infolge der pandemischen Lage

Für einzelne Traktanden hat der Verwaltungsrat externe Berater zum Informationsaustausch in seine Sitzungen eingeladen.

Der Präsident des Verwaltungsrats übernimmt als Ansprechpartner des CEO Sonderaufgaben. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben beinhaltet in der Regel mindestens einmal pro Monat eine Sitzung und häufige telefonische Kontakte auf Wochenbasis.

3.6 Verwaltungsratsausschüsse

Um das Fachwissen und die Erfahrungen der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats gezielt in die Entscheidungsfindung einfliessen oder zur Wahrnehmung seiner Aufsichtspflicht Bericht erstatten zu lassen, hat der Verwaltungsrat, gestützt auf das Organisationsreglement, drei Ausschüsse gebildet, die jeweils über ein eigenes vom Verwaltungsrat genehmigtes Reglement verfügen, welches Aufgaben und Kompetenzen regelt. Die Vorsitzenden der Ausschüsse informieren den Verwaltungsrat über die wesentlichen Erkenntnisse aus den Ausschusssitzungen beziehungsweise präsentieren die sich ergebenden Anträge.

Audit and Risk Committee

Das Audit and Risk Committee behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte aus dem Bereich Finanzberichterstattung und Ausgestaltung des Rechnungswesens, Risikomanagement und Compliance sowie externe und interne Revision.

Die Aufgaben umfassen somit im Wesentlichen:

— die Überprüfung der Ausgestaltung des Rechnungswesens (anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften, interne Finanzberichterstattung an Verwaltungsrat und externe finanzielle Berichterstattung)
— die Überwachung der Liquiditäts- und Finanzierungsrichtlinien
— die Ausgestaltung des Risikomanagement-Konzepts
— die Überwachung der Einschätzung der Unternehmensrisiken
— die Beurteilung der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit und Effizienz
— die Beurteilung der Relevanz neuer Rechtsvorschriften
— die Überwachung der Einhaltung der Börsengesetzgebung
— die Überprüfung der Leistung und Unabhängigkeit der externen Revisionsstelle sowie die Wahlempfehlung zuhanden des Verwaltungsrats beziehungsweise der Generalversammlung
— die Beurteilung und Bewilligung der Prüfungsplanung und Schwerpunkte der externen und internen Revision

Das Audit and Risk Committee nimmt Stellung zu Geschäften, die in der Entscheidungskompetenz des Verwaltungsrats liegen. In eigener und abschliessender

Kompetenz entscheidet das Audit and Risk Committee über die Bewilligung der jährlichen Prüfungsplanung der externen und der internen Revision, die Detailberatung der Prüfberichte, die Überwachung und Umsetzung von Empfehlungen der Revisionsstelle und die Vergütung an die Revisionsstelle einschliesslich der Bewilligung von Zusatzarbeiten und deren Vergütung.

Das Audit and Risk Committee setzt sich aus Thomas Stenz (Präsident) und Olivier Steimer (Mitglied) zusammen. Der CFO nimmt an den Sitzungen teil. Die externe und die interne Revision sind an den Sitzungen des Audit and Risk Committee im Rahmen der für sie relevanten Traktanden anwesend.

Im Jahr 2021 wurden drei Sitzungen abgehalten, die kumuliert vier Stunden gedauert haben. Die Tätigkeitsschwerpunkte beinhalteten sowohl die Überprüfung des Jahresabschlusses 2020 und des Halbjahresabschlusses 2021 als auch besondere Fragen der Rechnungslegung im Zusammenhang mit der Akquisition von Gesellschaften in der Westschweiz. Im Weiteren wurden die Zusammenarbeit mit der externen Revision und der operativen Führung beurteilt sowie einzelne Prüfungsergebnisse der internen Revision besprochen. An den Sitzungen nahmen während der ganzen Dauer alle Mitglieder des Audit and Risk Committee sowie bei je einer Besprechung ein weiteres Mitglied des Verwaltungsrats und der CEO teil.

Investment Committee

Das Investment Committee behandelt alle Verwaltungsratsgeschäfte für den Kauf und Verkauf von Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften, die Festlegung von Mietvertragskonditionen für Renditeliegenschaften sowie von Offerten für Drittprojekte der Generalunternehmung.

Die Aufgaben umfassen somit im Wesentlichen:

— den Kauf und Verkauf von Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften
— die Festlegung von Mietvertragskonditionen für Renditeliegenschaften
— die Offertgenehmigung und die Nachkalkulation von Drittprojekten der Generalunternehmung
— die Besichtigung von Liegenschaften
— die Diskussion und Markteinschätzung in Zusammenarbeit mit dem externen Liegenschaftenschätzer
— die Leistungsbeurteilung des externen Liegenschaftenschätzers
— die Überwachung der Portfoliostrategie und des Portfoliomanagements
— die Überwachung der Einhaltung der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien

Das Investment Committee nimmt zudem Stellung zu Geschäften und Transaktionen, die direkt dem Verwaltungsrat zugewiesen sind. In eigener Verantwortung entscheidet das Investment Committee abschliessend über Geschäfte, die gemäss Kompetenzregelung dem Ausschuss zugeordnet sind. Es setzt sich aus Jürg Stöckli (Präsident), Ralph-Thomas Honegger (Mitglied) und Olivier Steimer (Mitglied) zusammen. Der CEO und je nach Geschäftsvorfall weitere Mitglieder der Gruppenleitung nehmen an den Sitzungen teil.

Im Jahr 2021 wurden vier Sitzungen abgehalten, die kumuliert vier Stunden gedauert haben. Nebst der Beurteilung der halbjährlichen Bewertungsresultate des

externen Liegenschaftenschätzers wurden mehrere Anträge der Gruppenleitung behandelt. An den Sitzungen haben während der ganzen Dauer alle Mitglieder des Ausschusses teilgenommen.

Nomination and Compensation Committee

Das Nomination and Compensation Committee unterstützt den Verwaltungsrat in Bezug auf Selektierung, Entschädigung und Ausbildung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

Seine Aufgaben beinhalten die Leitung des Selektionsprozesses von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie die entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat. Bezüglich Gruppenleitung erstreckt sich dies auch auf die Genehmigung über die wesentlichen Bedingungen der Arbeitsverträge.

Zu den weiteren Aufgaben zählen die Nachfolgeplanung auf oberster Führungsebene, die Überwachung der Kaderausbildung sowie die Prüfung und Genehmigung der vom CEO vorgeschlagenen Gehaltspolitik.

Die Generalversammlung vom 16. April 2021 hat Andrea Sieber (Präsidentin), Philipp Gmür (Mitglied) und Peter Spuhler (Mitglied) in das Nomination and Compensation Committee gewählt. Der CEO nimmt je nach Traktandum teilweise an den Sitzungen teil.

Im Jahr 2021 hat das Nomination and Compensation Committee zwei ordentliche Sitzungen abgehalten, die kumuliert drei Stunden gedauert haben. An einer Sitzung haben alle Mitglieder des Ausschusses teilgenommen und an einer Sitzung zwei Mitglieder des Ausschusses. Die Sitzungsinhalte bezogen sich im Wesentlichen auf die Beurteilung von geeigneten Personen für die Zuwahl in den Verwaltungsrat, die Lohnpolitik für das Gesamtunternehmen, die Prüfung und Beratung über das Vergütungssystem und die Vergütungskomponenten des Verwaltungsrats, der Verwaltungsratsausschüsse und der Gruppenleitung, die Prüfung und Beratung über die Zielerreichung bezüglich der variablen Vergütung der Gruppenleitung, die Vorbereitung der Vergütungsanträge an den Verwaltungsrat, sowie die Mittelfristplanung der Zusammensetzung von Verwaltungsrat und Gruppenleitung.

Die Präsidentin des Nomination and Compensation Committee hat in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats im Jahr 2021 mehrere Sitzungen, Besprechungen und Interviews im Zusammenhang mit der Mittelfristplanung und dem Selektionsprozess für den Verwaltungsrat durchgeführt, die kumuliert rund 30 Stunden in Anspruch genommen haben. Dieser Prozess wurde durch externe Berater mitbegleitet.

3.7 Kompetenzregelung

Die Grundsätze der obersten Führung und der Kompetenzordnung sind im Organisationsreglement vom 10. Februar 2021 festgehalten. Während der Verwaltungsrat die Aufgaben eines Aufsichts- und Lenkungsgremiums übernimmt, obliegt das operative Geschäft der Gruppenleitung.

Dabei stehen dem Verwaltungsrat gemäss Statuten und Organisationsreglement insbesondere folgende Kompetenzen zu:

— Oberleitung der Allreal-Gruppe und Oberaufsicht über die mit der Geschäftsleitung betrauten Personen (Compliance)
— Festlegung der Organisation und Ernennung von Geschäftsleitung und Vertretungsberechtigten
— Ausgestaltung von Rechnungswesen, Finanzkontrolle und Finanzplanung
— Erstellung von Jahresbericht und Jahresrechnung, Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse
— Festlegen der Geschäftspolitik, insbesondere der Investitions- und Finanzpolitik
— Entscheid über grössere Geschäfte, insbesondere Investitionen und Devestitionen

Alle übrigen Aufgaben sind an die Gruppenleitung delegiert, sofern die Kompetenzmatrix gemäss Organisationsreglement nicht besondere Themen an die Ausschüsse des Verwaltungsrats zuordnet. Insbesondere erarbeitet sie auch zur Genehmigung durch den Verwaltungsrat die Mittelfristplanung über einen Zeitraum von drei Jahren, das Jahresbudget und die vierteljährlichen Abschlüsse.

3.8 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung

Als Aufsichts- und Kontrollinstrumente stehen dem Verwaltungsrat insbesondere zur Verfügung:

— Vergleichsrechnung des Jahresbudgets zur Mittelfristplanung und entsprechende Abweichungsanalyse (jährlich)
— Berichterstattung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (IKS) für die finanzielle Berichterstattung (jährlich)
— Berichte über die Einhaltung der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien, basierend auf Instrumenten eines vereinfachten Liability-Managements (vierteljährlich)
— Quartalsabschlüsse mit Darstellung der finanziellen Lage (inklusive Budgetvergleich, Jahresendprognose und entsprechender Abweichungsanalyse) sowie Managementberichte (vierteljährlich)
— Balanced Scorecard betreffend die Allreal-Gruppe und ihre Unternehmensbereiche (vierteljährlich)
— Risikomatrix und -beurteilungen auf Gruppenstufe sowie einzelner Grossprojekte, unterteilt in quantifizierbare und nicht quantifizierbare Risiken (vierteljährlich)
— detaillierte Berichte der Gruppenleitung über den Geschäftsgang in den jeweiligen Bereichen durch Präsentationen in den ordentlichen Sitzungen des Verwaltungsrats (vierteljährlich)

Allreal verfügt über eine interne Revision, die halbjährlich direkt an das Audit and Risk Committee rapportiert.

4. Gruppenleitung

4.1 Mitglieder der Gruppenleitung

Die Gruppenleitung wird durch den Verwaltungsrat bestimmt. Sie umfasste am Bilanzstichtag fünf Personen. Die vertragliche Kündigungsfrist für alle Mitglieder der Gruppenleitung beträgt sechs Monate, mit Ausnahme des CEO, dessen Kündigungsfrist zwölf Monate beträgt. Es bestehen keine Vereinbarungen für Abgangsentschädigungen oder Vergütungen vor Stellenantritt. Angaben zu den einzelnen Mitgliedern der Gruppenleitung vgl. Seite 25 bis 27 des Geschäftsberichts.

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mitglieder der Gruppenleitung haben keine weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen.

4.3 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl zulässiger Tätigkeiten

Jedes Mitglied der Gruppenleitung darf gemäss Artikel 28 der Statuten ausserhalb von Allreal maximal zwei Mandate gegen Entschädigung innehaben, wovon höchstens ein Mandat bei einer Publikumsgesellschaft.

4.4 Managementverträge

Allreal hat keine Managementtätigkeiten an Dritte ausgelagert.

5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Betreffend Vergütungen und Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie Darlehen an dieselben wird auf den Vergütungsbericht (Seite 49 bis 56) verwiesen, in dem auch Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen sowie diesbezügliche statutarische Regeln beschrieben sind.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Mitwirkungsrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer durch Eintrag im Aktienbuch ausgewiesen ist. Der Verwaltungsrat kann gemäss Artikel 6 Absatz 3 der Statuten eine Eintragung aus zwei Gründen ablehnen. Ein erster Grund kann die Überschreitung der Anzahl der von einem Erwerber beziehungsweise einer gemeinsam handelnden Aktionärsgruppe gehaltenen Namenaktien von 5 Prozent des Aktienkapitals sein. Ein zweiter Grund kann sein, dass die Allreal Holding AG mit der Eintragung den Nachweis der schweizerischen Beherrschung nicht mehr erbringen kann («Lex Koller»), und zwar namentlich, wenn die Summe aus Dispo-Aktien und Aktien, die von ausländischen Personen gehalten werden, einen Drittel des Aktienkapitals übersteigen würde. Die Eintragungsbeschränkungen können durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Generalversammlung aufgehoben werden. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Beschränkungen.

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2021 keine Eintragungen ins Aktienbuch abgelehnt.

Jeder Aktionär hat die Möglichkeit, seine Aktien an der Generalversammlung selbst zu vertreten oder sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Person, die nicht Aktionär zu sein braucht, vertreten zu lassen.

Im Weiteren kann sich jeder Aktionär auch durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen, der jährlich durch die Generalversammlung gewählt wird. Dieser übt die ihm übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss aus, bei fehlenden Instruktionen enthält er sich der Stimme.

Es bestehen weder statutarische Regelungen zur Abgabe von Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter noch betreffend die elektronische Teilnahme an der Generalversammlung.

Die Statuten und die Protokolle der Generalversammlungen der Allreal Holding AG sind auf der Website von Allreal abrufbar:

allreal.ch/investoren-und-medien/corporate-governance/statuten/protokolle

6.2 Statutarische Quoren

Es bestehen keine statutarischen Quoren, die über die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfassung (Art. 703 und 704 OR) hinausgehen.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Für die Einberufung der Generalversammlung gelten die gesetzlichen Bestimmungen (Art. 699 und 700 OR) beziehungsweise die in Artikel 10 und 11 der Statuten festgelegten Regelungen.

6.4 Traktandierung

Aktionäre, die einzeln oder gemeinsam mindestens 1 Prozent des Aktienkapitals vertreten, können Traktandierungsbegehren und Anträge schriftlich beim Verwaltungsrat bis 20 Tage vor der Generalversammlung einreichen.

Die Traktandenliste in deutscher Sprache wird den Aktionären mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

Auf Beschluss der Generalversammlung können Verhandlungsgegenstände ohne vorherige Ankündigung zur Diskussion zugelassen werden. Eine Beschlussfassung ist jedoch mit Ausnahme der Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder einer Sonderprüfung erst in der nächsten Generalversammlung möglich.

Zur Stellung von Anträgen an der Generalversammlung im Rahmen der Verhandlungsgegenstände bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Die Traktandenliste zur Generalversammlung wird mindestens 20 Tage im Voraus im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Stimmberechtigt sind die bis zum letzten Versanddatum im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre.

Stichtag für die 23. ordentliche Generalversammlung vom 8. April 2022 ist der 18. März 2022.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Allreal hat keine statutarische Regelung, wonach eine Opting-out- oder eine Opting-up-Klausel besteht. Es gilt somit die Angebotspflicht gemäss Finanzmarktinfrastrukturgesetz, wonach ein Aktionär verpflichtet ist, ein öffentliches Übernahmeangebot zu unterbreiten, wenn er den Schwellenwert von 33 $^{1}/_{3}$ Prozent erreicht hat.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Für den Fall eines Mehrheitswechsels an der Gesellschaft gibt es für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder weiterer Kadermitglieder keine begünstigenden vertraglichen Vereinbarungen.

8. Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Generalversammlung vom 16. April 2021 hat die Ernst & Young AG als Revisionsstelle der Allreal Holding AG und ihrer im Konsolidierungskreis miteinbezogenen Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2021 gewählt.

Die Ernst & Young AG wurde erstmals im Jahr 2013 als Revisionsstelle durch die Generalversammlung gewählt. Tobias Meyer, Partner, hat die Funktion des leitenden Revisors ab dem Geschäftsjahr 2020 übernommen.

8.2 Revisionshonorar

Für das Jahr 2021 wurden Revisionshonorare in Höhe von CHF 0.41 Millionen vereinbart. Sie beinhalten die Honorarvergütungen für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung, der statutarischen Einzelabschlüsse aller Tochtergesellschaften sowie die Prüfungsbestätigung für den Vergütungsbericht. Im Weiteren umfasst der Dienstleistungsumfang die Prüfung des Kapitalerhöhungsberichts sowie zusätzliche Revisionsarbeiten im Zusammenhang mit der Akquisition von neu im Konsolidierungskreis enthaltenen Gesellschaften.

8.3 Zusätzliche Honorare

Für zusätzliche Beratungsdienstleistungen im Bereich der Rechnungslegung und im Zusammenhang mit der Akquisition von Gesellschaften in der Westschweiz hat die Ernst & Young AG im Jahr 2021 CHF 0.052 Millionen in Rechnung gestellt. Dies entspricht 12.6 Prozent des Revisionshonorars.

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Das Audit and Risk Committee nimmt im Rahmen der auf der Seite 40 des Geschäftsberichts beschriebenen Aufgaben den Informationsaustausch mit der externen Revision wahr.

Die Revisoren haben in der Berichtsperiode mehrere Wochen für die Durchsicht des Halbjahresabschlusses, die Existenzprüfung des internen Kontrollsystems (IKS) und die Prüfung des Jahresabschlusses aufgewendet. Die Resultate und Empfehlungen wurden mit dem CEO und dem CFO besprochen.

Die Revisionsstelle erstellt neben der gesetzlichen Berichterstattung an die Generalversammlung einen umfassenden Bericht an den Verwaltungsrat, der zu-

sammen mit weiteren Ergebnissen und Verbesserungsvorschlägen an der Sitzung des Audit and Risk Committee präsentiert und im Detail besprochen wird. Im Geschäftsjahr 2021 hat die externe Revision dazu zweimal mit dem Audit and Risk Committee eine Sitzung abgehalten.

Der umfassende Bericht enthielt in der Berichtsperiode insbesondere Key Audit Matters mit den wesentlichen Feststellungen zum Konzernabschluss, zum Rechnungswesen, zum Einfluss von Schätzprozessen und zu den nicht korrigierten Prüfdifferenzen sowie Bemerkungen zum internen Kontrollsystem (IKS). Darüber hinaus wurde in Absprache mit dem Audit and Risk Committee ein Prüfungsschwerpunkt mit der Risikobeurteilung von dolosen Handlungen vorgenommen und kommentiert. Die Revisionsstelle hat im weiteren den digitalen Prüfungsansatz mittels Datenanalysen und Automation sowie weitere Feststellungen des Berichtsjahrs und Informationen im umfassenden Bericht offengelegt. Der Vorsitzende des Audit and Risk Committee brachte die wichtigsten Resultate aus diesen Besprechungen dem Verwaltungsrat zur Kenntnis.

9. Informationspolitik

Allreal orientiert zweimal jährlich durch einen Jahres- beziehungsweise einen Halbjahresbericht über Geschäftsgang und finanzielle Situation. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER sowie mit den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Exchange Regulation AG. Konzern- und Jahresrechnung per 31. Dezember entsprechen zudem dem schweizerischen Gesetz. Der Nachhaltigkeitsbericht wird gemäss dem Standard der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt.

Im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragene Aktionäre erhalten mit der Einladung und Traktandenliste zur Generalversammlung einen Kurzbericht zum Geschäftsgang («Value Update»). Geschäfts- und Halbjahresberichte werden nicht in gedruckter Form produziert. Spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung liegen der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht am Gesellschaftssitz auf. Sämtliche veröffentlichten Informationen der Allreal-Gruppe inklusive Geschäftsbericht in ausdruckbarem PDF-Format sind auf der Reporting-Plattform reporting.allreal.ch abrufbar.

Analysten- und Medienkonferenzen finden halbjährlich statt. Im Weiteren untersteht Allreal der Pflicht zur Ad-hoc-Publizität gemäss Artikel 53 des Kotierungsreglements. Die Ad-hoc-Mitteilungen sind auf der Website von Allreal abrufbar: allreal.ch/investoren-und-medien/ad-hoc-publizitaet/2021. Ad-hoc-Mitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch per E-Mail zugesandt. An- beziehungsweise Abmeldung erfolgt über die Website der Gesellschaft: allreal.ch/investoren-und-medien/medien/medienmitteilungen/medienmitteilung-abonnieren.

Die Adresse der Gesellschaft und die Kontaktadressen sind auf der Seite 138 des Geschäftsberichts aufgeführt.

Eine Übersicht über wichtige Termine findet sich nachstehend:

Generalversammlung 2022	8. April 2022
Halbjahresabschluss 2022	24. August 2022
Jahresabschluss 2022	1. März 2023
Generalversammlung 2023	21. April 2023
Halbjahresabschluss 2023	23. August 2023

10. Handelssperrzeiten

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung sowie Kader- und andere Mitarbeitende der Allreal-Gruppe, die Zugang zu Insiderinformationen haben, unterliegen besonderen Bestimmungen eines separaten internen Reglements. Dieses schreibt vor, dass der Handel mit Effekten der Gesellschaft während einer Sperrfrist von jeweils 40 Tage vor der Publikation der Jahres- und Halbjahresergebnisse von Allreal nicht gestattet ist. Die Sperrfrist endet mit dem Tag der Resultatveröffentlichung. Die von dieser Regelung betroffenen Personen werden jeweils zu Beginn der Handelssperrzeit mit separatem E-Mail darauf aufmerksam gemacht.

Vergütungsbericht

Einleitung und Grundsätze

Der Vergütungsbericht der Allreal Holding AG enthält Informationen zur Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung. Der Vergütungsbericht orientiert sich an folgenden Bestimmungen und Richtlinien:

— Schweizerisches Obligationenrecht (OR)
— Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)
— Richtlinie Corporate Governance (RLCG) der SIX Exchange Regulation AG
— Statuten der Allreal Holding AG

Die Statuten der Allreal Holding AG sind auf der Website von Allreal abrufbar: allreal.ch/investoren-und-medien/corporate-governance/statuten/protokolle.

Das Vergütungssystem für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung ist einfach und transparent aufgebaut. Es zielt darauf ab, mit einer langfristig orientierten obersten Unternehmensführung einen nachhaltigen Geschäftserfolg zu erzielen. Dies soll mit einer wettbewerbsfähigen und leistungsorientierten Vergütungspolitik unterstützt werden.

1. Zuständigkeit und Festsetzungsverfahren

1.1 Verantwortlichkeit der Generalversammlung

Gemäss Statuten beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung mit bindender Wirkung jährlich sowohl die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für die Periode bis zur nächsten Generalversammlung als auch die fixe Gesamtvergütung (Grundgehalt und Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge) der Gruppenleitung für das laufende Geschäftsjahr.

Ferner genehmigt die Generalversammlung mit bindender Wirkung die variable Gesamtvergütung der Gruppenleitung und gegebenenfalls des Verwaltungsrats für das vergangene Geschäftsjahr.

Die Generalversammlung vom 8. April 2022 wird demzufolge über die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für die Periode vom 9. April 2022 bis zur Generalversammlung vom 21. April 2023 und die fixe Gesamtvergütung der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2022 sowie über die variable Gesamtvergütung der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2021 abstimmen.

Verweigert die Generalversammlung die Genehmigung einzelner Vergütungsbestandteile, kann der Verwaltungsrat einen neuen Antrag stellen oder eine neue Generalversammlung einberufen.

1.2 Verantwortlichkeit des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat legt der Generalversammlung jährlich einen Vergütungsbericht vor, der über die Vergütungen an Verwaltungsrat und Gruppenleitung Auskunft gibt.

1.3 Verantwortlichkeit des Nomination and Compensation Committee

Das Nomination and Compensation Committee behandelt alle Geschäfte des Verwaltungsrats im Bereich der Festlegung der Vergütungen sowie Selektion und Nachfolgeplanung für den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung.

Die Hauptaufgaben beinhalten zusammenfassend:

— Leitung des Selektionsprozesses und Antragstellung betreffend neuer Mitglieder des Verwaltungsrats und des CEO
— Prüfung und Überwachung des Selektionsprozesses von Mitgliedern der Gruppenleitung sowie der wesentlichen Bedingungen ihrer Anstellungsverträge
— Prüfung und Beantragung des Vergütungssystems und der jährlichen Vergütungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse sowie der Gruppenleitung
— Prüfung, Beantragung und Überwachung der Festlegung und des Erreichungsgrads der Jahresziele für die einzelnen Mitglieder der Gruppenleitung
— Prüfung und Überwachung der Höchstzahl der zulässigen, maximalen Mandate für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung
— Prüfung und Beantragung von allfälligen Nebenbeschäftigungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung
— Regelmässige Überprüfung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen über die Vergütungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung mit Antragstellung für Änderungen
— Nachfolgeplanung auf oberer Führungsebene
— Prüfung und Beantragung des Vergütungsberichts

Einmal im Jahr werden alle für die Beschlussfassung durch den Verwaltungsrat notwendigen Grundlagen sowie die Anträge an die Generalversammlung aufgearbeitet und beantragt. Für die Beurteilung wurde ein Branchenvergleich über die Vergütung bei kotierten Mitbewerbern erstellt. Wie im Vorjahr wurden hierfür keine externen Berater beigezogen.

Die Anträge für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung werden in einer Sitzung des Verwaltungsrats behandelt, bei der die Mitglieder der Gruppenleitung nicht anwesend sind und diese somit über kein Teilnahme- oder Mitspracherecht verfügen. Für die Diskussion zu den eigenen Vergütungen hat jedes Mitglied des Verwaltungsrats ein Mitspracherecht. Es bestehen keine diesbezüglichen Ausstandsregelungen.

Die Generalversammlung vom 16. April 2021 hatte Andrea Sieber (Präsidentin), Philipp Gmür (Mitglied) und Peter Spuhler (Mitglied) in das Nomination and Compensation Committee gewählt.

2. Vergütungssystem

2.1 Statutarische Regeln

Artikel 30 bis 33 der Statuten der Allreal Holding AG regeln die Grundsätze der Vergütung. Danach ist es möglich, dass Verwaltungsrat und Gruppenleitung neben einer fixen Vergütung auch eine erfolgs- und leistungsabhängige Kompensation sowie Beteiligungspapiere oder Wandel- und Optionsrechte erhalten. Die variablen Vergütungen sind in Abhängigkeit von Leistungszielen auszugestalten.

Für Mitglieder der Gruppenleitung, die erst nach der durch die Generalversammlung erfolgten Genehmigung der fixen Gesamtvergütung für das laufende Jahr ernannt werden, besteht ein Zusatzbetrag von maximal 20 Prozent gegenüber der fixen Gesamtvergütung des Vorgängers. Der Zusatzbetrag darf 50 Prozent des genehmigten Gesamtbetrags der Vergütungen der Gruppenleitung jedoch nicht überschreiten.

Es bestehen keine besonderen statutarischen Regeln betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung. Der genaue Wortlaut der Statuten ist auf der Website von Allreal abrufbar: allreal.ch/investoren-und-medien/corporate-governance/statuten/protokolle.

2.2 Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

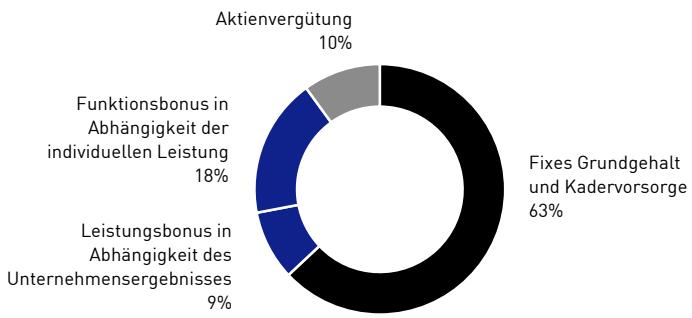
Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ein Fixhonorar, das nach der durch die Generalversammlung erfolgten Genehmigung der Jahresrechnung bar ausbezahlt wird.

Die Vergütung berücksichtigt die Beanspruchung und die Verantwortlichkeit der einzelnen Mitglieder und ist nicht an Zielvorgaben der Gesellschaft gebunden. Sie wird periodisch mit den Vergütungen an Verwaltungsräte von kotierten Mitbewerbern aus dem Immobiliensektor verglichen und danach der Generalversammlung jährlich beantragt. Es bestehen keine weiteren Vergütungen an den Verwaltungsrat.

2.3 Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Mitglieder der Gruppenleitung erhalten zusätzlich zum fixen Grundgehalt (inklusive Lohnnebenleistungen und Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge) eine sich am Jahresergebnis des Unternehmens (Leistungsbonus) und an der Erreichung individueller Ziele (Funktionsbonus) orientierende variable Vergütung (Zielbonus), die bar ausbezahlt wird. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder der Gruppenleitung eine sich am langfristigen Erfolg des Unternehmens orientierende variable Vergütung in Form von Aktienzuteilungen.

Das Vergütungssystem sieht langfristig eine Aufteilung auf 63 Prozent fixe und 37 Prozent variable Vergütungen vor:



Fixes Grundgehalt

Die Höhe des fixen Grundgehalts in bar ist abhängig vom Aufgaben- und Verantwortungsbereich, von der Erfahrung sowie vom Leistungsausweis. Das Grundgehalt wird beim Eintritt ins Unternehmen beziehungsweise bei Berufung in die Gruppenleitung festgelegt und orientiert sich am Lohnniveau des Schweizer Immobiliensektors. Hierzu werden regelmässig Vergleiche zu den Vergütungshöhen bei kotierten Mitbewerbern gemacht und jährlich durch das Nomination and Compensation Committee überprüft.

Zielbonus

Der jährlich im Voraus festgelegte Zielbonus setzt sich zusammen aus Leistungs- und Funktionsbonus.

Leistungsbonus

Der Leistungsbonus orientiert sich am budgetierten operativen Unternehmensergebnis (Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt). Bei Erreichung des Budgets wird der Leistungsbonus im Folgejahr – nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung – ausbezahlt und liegt pro Mitglied der Gruppenleitung bei maximal 19 Prozent des Grundgehalts. Liegt das operative Unternehmensergebnis 10 oder mehr Prozent unter Budget, wird kein Leistungsbonus ausbezahlt. Bei einem operativen Unternehmensergebnis von 10 und mehr Prozent über Budget werden 150 Prozent des vereinbarten Leistungsbonus ausbezahlt (Cap). Der Leistungsbonus für ein weniger als 10 Prozent über oder unter Budget liegendes operatives Unternehmensergebnis wird linear errechnet.

Mit einem Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 133.3 Millionen fiel das Resultat 0.8 Prozent höher aus als budgetiert (2020: +4.0%).

Funktionsbonus

Der Funktionsbonus ist abhängig von der vom Mitglied der Gruppenleitung in seinem Verantwortungs- und Funktionsbereich erbrachten Leistung und damit von der individuellen Zielerreichung. Der Anteil des Funktionsbonus kann maximal 66 Prozent des Zielbonus betragen und liegt pro Mitglied der Gruppenleitung bei maximal 38 Prozent des Grundgehalts. Werden die individuellen Ziele nicht erreicht, wird kein Bonus ausbezahlt.

	2021			2020		
	Funktionsbonus 100% Zielerreichung	**Funktionsbonus effektive Zielerreichung**		Funktionsbonus 100% Zielerreichung	Funktionsbonus effektive Zielerreichung	
	in CHF Mio.	**in CHF Mio.**	**in %**	in CHF Mio.	in CHF Mio.	in %
Roger Herzog, CEO	0.224	0.224	100	0.200	0.164	82
Übrige Mitglieder der Gruppenleitung	0.450	0.431	96	0.415	0.325	78
Total	**0.674**	**0.655**	**97**	**0.615**	**0.489**	**80**

Die individuellen Ziele des CEO für das Geschäftsjahr 2021 beinhalteten einerseits quantitative Vorgaben für Zukäufe von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften und andererseits Aufgaben in den Bereichen der Strategieentwicklung auf Unternehmensstufe inklusive aus dem Bereich ESG.

Für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung wurden im Geschäftsjahr 2021 in Abhängigkeit ihres Verantwortungsbereichs quantitative Vorgaben für die Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten, den Ausbau der Rendite- und Entwicklungsliegenschaften, die Akquisition von Drittaufträgen der Generalunternehmung sowie detaillierte Budgets definiert. Darüber hinaus umfassten die individuellen Zielvorgaben Themen in den Bereichen ESG, Arbeitsorganisation und Organisationsentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2021 betrug die individuelle Zielerreichung im Durchschnitt für die gesamte Gruppenleitung 97 Prozent (2020: 80%) mit einer Spannweite je nach Mitglied der Gruppenleitung von 81 bis 100 Prozent.

Vergütung in Aktien

Zusätzlich zum variablen Zielbonus wird den Mitgliedern der Gruppenleitung eine variable Vergütungskomponente in Form von Aktien ausgerichtet werden. Der Börsenwert der zugeteilten Namenaktien der Allreal Holding AG kann bis zu 25 Prozent des für das jeweilige Jahr relevanten fixen Grundgehalts ausmachen. Die effektive Höhe der Vergütungsfestsetzung in Aktien ist erfolgsabhängig und bemisst sich nach dem Zielerreichungsgrad pro Mitglied der Gruppenleitung. Über die Hälfte der zugeteilten Aktien kann der Begünstigte nach einem Jahr verfügen, über die weiteren Aktien nach drei Jahren, sofern sein Arbeitsverhältnis dann ungekündigt ist.

Jedes Mitglied der Gruppenleitung in ungekündigtem Arbeitsverhältnis kann verfügbare Aktien erstmals verkaufen, wenn der Gesamtbestand den Gegenwert eines jährlichen fixen Grundgehalts übersteigt («Mindestaktienbesitz»).

2.4 Anpassungen in der Berichtsperiode

Im Vergleich zum Vorjahr wurden folgende Anpassungen am Vergütungssystem vorgenommen:

– Für die Zielvereinbarung und die Festlegung der Funktionsboni werden ab dem Geschäftsjahr 2021 pro Mitglied der Gruppenleitung explizit Vorgaben in Bezug auf ESG-Massnahmen und deren Umsetzung gemacht. Damit ist die variable Vergütung direkt vom Zielerreichungsgrad im Bereich ESG abhängig.

– Die effektive Höhe der Vergütungsfestsetzung in Aktien für die Mitglieder der Gruppenleitung ist erfolgsabhängig und bemisst sich nach deren individuellen Zielerreichungsgrad. Bisher erfolgte die Festsetzung zu einer im Voraus festgelegten Relation zum fixen Grundgehalt.

– Über die erste Hälfte der zugeteilten Aktien können die Mitglieder der Gruppenleitung neu erst nach einem Jahr verfügen und nicht wie bisher mittels sofortiger Zuteilung. Für die zweite Hälfte der Aktienzuteilung ist die Verfügung unverändert erst nach drei Jahren möglich.

– Zur Erreichung der langfristigen Vorgaben in Bezug auf die fixen und variablen Vergütungsanteile für die Gruppenleitung wurde wie im Vorjahr das fixe Grundgehalt des CEO nochmals um 8 Prozent gesenkt, um dafür seinen variablen Anteil an der Gesamtvergütung zu erhöhen.

3. Vergütungen im Geschäftsjahr 2021

3.1 Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten Fixhonorare von total CHF 0.85 Millionen (2020: CHF 0.63 Mio.).

Name	Funktion	**CHF Mio. 2021**	CHF Mio. 2020
Ralph-Thomas Honegger	Präsident	0.19	0.15
Andrea Sieber	Vizepräsidentin	0.10	0.08
Philipp Gmür	Mitglied	0.10	0.08
Peter Spuhler	Mitglied	0.10	0.08
Olivier Steimer	Mitglied	0.14	0.08
Thomas Stenz	Mitglied	0.10	0.08
Jürg Stöckli	Mitglied	0.12	0.08
Gesamtvergütung		**0.85**	**0.63**

Im Vergleich zum Vorjahr werden die Vergütungen unterteilt in eine Basisvergütung von CHF 0.15 Millionen für den Präsidenten des Verwaltungsrats und CHF 0.08 Millionen für die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats. Zusätzlich werden für die Arbeiten in den Ausschüssen Vergütungen zwischen CHF 0.02 und CHF 0.06 Millionen pro Person ausgerichtet.

3.2 Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Die Gesamtvergütung an die Mitglieder der Gruppenleitung hat im Vergleich zur Vorjahresperiode um 8.0 Prozent auf CHF 3.72 Millionen zugenommen (2020: CHF 3.44 Mio.). Die Veränderung hängt im Wesentlichen mit der Erweiterung der Gruppenleitung im Vorjahr auf fünf Personen zusammen.

Die höchste Gesamtvergütung entfällt mit CHF 1.24 Millionen wie im Vorjahr auf Roger Herzog, CEO (2020: CHF 1.24 Mio.). Seine Vergütung und jene der übrigen Mitglieder setzen sich wie folgt zusammen:

	2021		2020	
	CHF Mio.	**Anteil**	CHF Mio.	Anteil
Roger Herzog, CEO				
Fixes Grundgehalt	0.60	48%	0.65	53%
Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge[1]	0.17	14%	0.17	14%
Variabler Bonus als Barzahlung	0.34	28%	0.29	23%
Variable Vergütung in Aktien[2]	0.13	10%	0.13	10%
Gesamtvergütung	**1.24**	**100%**	**1.24**	**100%**
Übrige Mitglieder der Gruppenleitung				
Fixes Grundgehalt	1.27	51%	1.16	53%
Arbeitgeberbeiträge Kadervorsorge[1]	0.29	12%	0.24	11%
Variabler Bonus als Barzahlung	0.67	27%	0.57	26%
Variable Vergütung in Aktien[2]	0.25	10%	0.23	10%
Gesamtvergütung	**2.48**	**100%**	**2.20**	**100%**

1 ohne Sozialversicherungsbeiträge des Arbeitgebers, die ab bestimmten Schwellenwerten nicht zu höheren Vorsorgeansprüchen führen
2 berechnet zum Marktwert per Zuteilungsdatum

Von der gesamten an die Mitglieder der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2021 bestimmten Vergütung in Höhe von CHF 3.72 Millionen entfallen 63 Prozent

auf die fixen Vergütungen (Jahresgrundgehalt und Beiträge Vorsorgeeinrichtungen) und 37 Prozent auf den variablen Lohnanteil (Leistungs- und Funktionsboni sowie Aktien) (2020: 65% / 35%). Die variablen Vergütungen werden nach Beschlussfassung der Generalversammlung ausbezahlt. Der Anteil der variablen Komponente an der Gesamtvergütung lag je nach Mitglied der Gruppenleitung zwischen 36 und 38 Prozent und wurde aufgrund der in Ziffer 2.3 beschriebenen Grundsätze und Erläuterungen hergeleitet.

Das Total der variablen Boni für alle Mitglieder der Gruppenleitung in Höhe von CHF 1.01 Millionen (2020: CHF 0.86 Mio.) teilt sich auf in Leistungsboni von CHF 0.35 Millionen und in Funktionsboni von CHF 0.66 Millionen (2020: CHF 0.37 Mio. / CHF 0.49 Mio.).

4. Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung vom 16. April 2021 genehmigten Vergütungen

4.1 Fixe Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Zeitraum	Ausgerichtete Vergütungen CHF Mio.	Genehmigte Vergütungen CHF Mio.
17.04.2021–08.04.2022	0.85	0.90

4.2 Fixe Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Zeitraum	Ausgerichtete Vergütungen CHF Mio.	Genehmigte Vergütungen CHF Mio.
01.01.2021–31.12.2021	2.33	2.40

4.3 Variable Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Zeitraum	Ausgerichtete Vergütungen CHF Mio.	Genehmigte Vergütungen CHF Mio.
01.01.2020–31.12.2020	1.21	1.25

5. Weitere Transaktionen mit Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung

5.1 Ehemalige Organmitglieder

Sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr wurden weder Darlehen, Kredite oder Sicherheiten an ehemalige Organmitglieder gewährt noch Vergütungen etwelcher Art geleistet.

5.2 Nahestehende Personen

Es wurden wie im Vorjahr keine nicht marktüblichen Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet.

5.3 Darlehen und Kredite

Wie im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 2021 den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder ihnen nahestehenden Personen keine Darlehen, Kredite oder Sicherheiten gewährt. Es sind somit keine Forderungen ausstehend.

5.4 Management-Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden fünf Management-Transaktionen mit Aktien der Allreal Holding AG registriert, die auf der Website der SIX Exchange Regulation AG abrufbar sind:

Datum	Funktion	Transaktion	Anzahl Aktien	Transaktionswert CHF Mio.
25.02.2021	Mitglied des Verwaltungsrats	Kauf	150 000	28.500
05.03.2021	Mitglied des Verwaltungsrats	Kauf	300	0.055
12.11.2021	Mitglied der Gruppenleitung	Kauf	664	0.131
30.11.2021	Mitglied des Verwaltungsrats	Kauf	150 000	28.500
10.12.2021	Mitglied des Verwaltungsrats	Kauf	500	0.098

Darüber hinaus wurden in der Berichtsperiode total 928 Aktien der Allreal Holding AG an die Mitglieder der Gruppenleitung als Teil ihrer Vergütung aus den Vorjahren zugeteilt (2020: 1392 Aktien).

Für Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung vgl. Seite 97 des Geschäftsberichts.

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 28. Februar 2022

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der Allreal Holding AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen in den Kapiteln 3 bis 5 auf den Seiten 54 bis 56 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers
Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14–16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Allreal Holding AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Jan Fässler
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2021	2020
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3.1	204.4	200.4
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	3.4	269.6	280.4
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	3.4	77.2	33.5
Diverse Erträge	3.4	1.7	2.1
Betrieblicher Ertrag		**552.9**	**516.4**
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3.2	–27.8	–27.9
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	3.4	–245.1	–246.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	3.4	–56.2	–29.8
Direkter betrieblicher Aufwand		**–329.1**	**–304.4**
Personalaufwand	3.5	–36.8	–38.0
Übriger Betriebsaufwand	3.6	–9.4	–9.7
Betriebsaufwand		**–46.2**	**–47.7**
Aktivierte Eigenleistungen	3.4	**6.2**	**7.1**
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.3	**0.0**	**0.0**
Höherbewertung Renditeliegenschaften	4.1	109.1	63.0
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	4.1	–51.9	–37.2
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	7.1	29.4
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften		**64.3**	**55.2**
EBITDA		**248.1**	**226.6**
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	–1.4	–1.2
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.5	–0.1	–0.1
Betriebsergebnis (EBIT)		**246.6**	**225.3**
Finanzertrag	3.7	1.4	2.0
Finanzaufwand	3.8	–15.6	–17.6
Unternehmensergebnis vor Steuern		**232.4**	**209.7**
Steueraufwand	5.1	–49.8	–42.5
Unternehmensergebnis		**182.6**	**167.2**
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.9	11.43	10.52
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.9	11.43	10.52

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkung	2021	2020
Renditeliegenschaften	4.1	4 954.6	4 428.5
Anlageliegenschaften im Bau	4.1	151.1	96.8
Übrige Sachanlagen	4.3	10.0	10.4
Finanzanlagen	4.4	100.3	108.2
Immaterielle Vermögenswerte	4.5	0.3	0.2
Latente Steuerguthaben	5.1.2	1.2	15.0
Anlagevermögen		**5 217.5**	**4 659.1**
Entwicklungsliegenschaften	4.2	434.8	223.7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.6	64.2	62.4
Steuerforderungen		2.6	0.0
Übrige Forderungen	4.7	11.7	2.5
Liquide Mittel	4.8	73.4	40.5
Umlaufvermögen		**586.7**	**329.1**
Aktiven		**5 804.2**	**4 988.2**
Aktienkapital	4.9	16.6	15.9
Kapitalreserven		644.3	575.9
Goodwill	3.12	–47.1	0.0
Eigene Aktien	4.9	–13.4	–6.7
Gewinnreserven		1 957.9	1 827.8
Konzerneigenkapital		**2 558.3**	**2 412.9**
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.10	1 821.1	1 587.6
Rückstellungen für latente Steuern	5.1.2	371.8	295.3
Rückstellungen	4.11	1.3	1.4
Langfristiges Fremdkapital		**2 194.2**	**1 884.3**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.12	107.4	68.9
Steuerverbindlichkeiten		0.0	0.6
Übrige Verbindlichkeiten	4.13	37.0	23.5
Rückstellungen	4.11	2.7	6.6
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.10	904.6	591.4
Kurzfristiges Fremdkapital		**1 051.7**	**691.0**
Fremdkapital		**3 245.9**	**2 575.3**
Passiven		**5 804.2**	**4 988.2**

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.					Gewinnreserven		
	Aktien-kapital	Kapital-reserven	Eigene Aktien	Goodwill	Neu-bewertungs-reserven	Übrige Gewinn-reserven	Total
Stand 31. Dezember 2019	**15.9**	**628.0**	**–7.1**	**–**	**359.7**	**1 356.1**	**2 352.6**
Unternehmensergebnis						167.2	167.2
Kauf eigene Aktien			0.0				0.0
Verkauf eigene Aktien			0.2			0.1	0.3
Auszahlung an Aktionäre		–52.1				–55.2	–107.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					42.5	–42.5	0.0
Stand 31. Dezember 2020	**15.9**	**575.9**	**–6.7**	**–**	**402.2**	**1 425.6**	**2 412.9**
Unternehmensergebnis						182.6	182.6
Kauf eigene Aktien			–90.2				–90.2
Verkauf eigene Aktien			203.8			2.8	206.6
Genehmigte Kapitalerhöhung	0.7	119.8	–120.5				0.0
Auszahlung an Aktionäre		–51.4				–55.3	–106.7
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Verrechnung Goodwill				–47.1			–47.1
Umklassierung					49.4	–49.4	0.0
Stand 31. Dezember 2021	**16.6**	**644.3**	**–13.4**	**–47.1**	**451.6**	**1 506.3**	**2 558.3**

Die Kapitalreserven weisen das von den Aktionären bei Zeichnung von Aktienkapital der Allreal Holding AG über den Nominalwert hinausgehende Entgelt (Agio) nach Abzug der entsprechenden Emissionskosten aus. Die Kapital- und Gewinnreserven können den Aktionären bis auf die gesetzliche Mindestanforderung von CHF 8.3 Mio. (50% des Aktienkapitals) ausgeschüttet werden.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	**2021**	2020
Unternehmensergebnis vor Steuern		232.4	209.7
Nettofinanzaufwand	3.9	14.2	15.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	4.1	–64.3	–55.2
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	1.4	1.2
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.5	0.1	0.1
Wertberichtigung Finanzanlagen	4.4	–1.0	1.8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.3	0.0	0.0
Aktivierte Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		–1.7	–1.5
Aktienbasierte Vergütungen	3.11	0.2	0.2
Übrige Positionen		2.3	1.7
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		60.3	–54.6
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		84.8	–9.7
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		46.7	0.8
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		–3.9	1.2
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		–153.7	–6.7
Zunahme / (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten		–5.4	–3.8
Bezahlte Finanzkosten		–15.6	–18.7
Erhaltene Finanzerlöse		1.4	1.4
Bezahlte Steuern		–33.8	–21.7
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		**164.4**	**61.8**
Investitionen Renditeliegenschaften	4.1	–19.1	–98.9
Devestitionen Renditeliegenschaften	4.1	0.0	0.0
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	4.1	–10.5	–29.3
Investitionen übrige Sachanlagen	4.3	0.0	–10.0
Investitionen immaterielle Vermögenswerte	4.5	–0.2	–0.2
Kauf Gesellschaften (Preis abzüglich liquide Mittel)		–161.5	0.0
Investitionen Finanzanlagen		–0.9	–2.0
Devestitionen Finanzanlagen		10.5	10.3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**–181.7**	**–130.1**
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		398.8	254.5
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		–283.0	–140.0
Emission Obligationenanleihen	5.4.3	248.8	225.3
Rückzahlung Obligationenanleihen	5.4.3	–119.9	–161.3
Kauf eigene Aktien		–88.3	0.0
Verkauf eigene Aktien		0.5	0.3
Auszahlung an Aktionäre		–106.7	–107.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**50.2**	**71.5**
Veränderung liquide Mittel		**32.9**	**3.2**
Liquide Mittel am 1. Januar		40.5	37.3
Liquide Mittel am 31. Dezember		**73.4**	**40.5**

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2021

CHF Mio.	Immobilien	General-unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	204.4	348.5	552.9	0.0	552.9
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	–8.6	9.2	0.6	–0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	–27.8	–301.3	–329.1	0.0	–329.1
Betriebsaufwand	–4.1	–40.2	–44.3	–1.9	–46.2
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	6.2	6.2	0.0	6.2
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	64.3	0.0	64.3	0.0	64.3
EBITDA	**228.2**	**22.4**	**250.6**	**–2.5**	**248.1**
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	–1.5	–1.5	0.0	–1.5
Betriebsergebnis (EBIT)	**228.2**	**20.9**	**249.1**	**–2.5**	**246.6**
Finanzertrag	1.4	0.0	1.4	0.0	1.4
Finanzaufwand	–14.9	–0.7	–15.6	0.0	–15.6
Steueraufwand	–42.0	–6.4	–48.4	–1.4	–49.8
Unternehmensergebnis	**172.7**	**13.8**	**186.5**	**–3.9**	**182.6**
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	163.9	22.4	186.3	–2.5	183.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	163.9	20.9	184.8	–2.5	182.3
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	**123.4**	**13.8**	**137.2**	**–3.9**	**133.3**
Operative Marge in Prozent[1]	92.8	39.1	80.4	0.0	79.3
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	204.4	0.0	204.4	0.0	204.4
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	269.6	269.6	0.0	269.6
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	73.6	73.6	0.0	73.6
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	204.4	343.2	547.6	0.0	547.6
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	–40.2	–40.2	0.0	–40.2
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	204.4	303.0	507.4	0.0	507.4
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung[2]	0.0	43.8	43.8	0.0	43.8
Diverse Erträge	0.0	1.7	1.7	0.0	1.7
Betrieblicher Ertrag	204.4	348.5	552.9	0.0	552.9
Bilanz per 31.12.2021					
Anlagevermögen	5 206.3	10.5	5 216.8	0.7	5 217.5
Umlaufvermögen	19.5	559.7	579.2	7.5	586.7
Total Aktiven	**5 225.8**	**570.2**	**5 796.0**	**8.2**	**5 804.2**
Rückstellungen	0.0	4.0	4.0	0.0	4.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	25.4	118.2	143.6	0.8	144.4
Finanzverbindlichkeiten	2 532.5	193.2	2 725.7	0.0	2 725.7
Steuerverbindlichkeiten	354.8	16.4	371.2	0.6	371.8
Total Fremdkapital	**2 912.7**	**331.8**	**3 244.5**	**1.4**	**3 245.9**
Total zugeordnetes Eigenkapital[3]	**2 313.1**	**238.4**	**2 551.5**	**6.8**	**2 558.3**
Investitionen in Anlagevermögen	29.6	0.2	29.8	0.0	29.8

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 zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.6
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

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2020

CHF Mio.	Immobilien	General-unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	200.4	316.0	516.4	0.0	516.4
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	–8.1	8.7	0.6	–0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	–27.9	–276.5	–304.4	0.0	–304.4
Betriebsaufwand	–3.2	–43.4	–46.6	–1.1	–47.7
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	7.1	7.1	0.0	7.1
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	55.2	0.0	55.2	0.0	55.2
EBITDA	**216.4**	**11.9**	**228.3**	**–1.7**	**226.6**
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	–1.3	–1.3	0.0	–1.3
Betriebsergebnis (EBIT)	**216.4**	**10.6**	**227.0**	**–1.7**	**225.3**
Finanzertrag	2.0	0.0	2.0	0.0	2.0
Finanzaufwand	–16.7	–0.9	–17.6	0.0	–17.6
Steueraufwand	–40.6	–1.9	–42.5	0.0	–42.5
Unternehmensergebnis	**161.1**	**7.8**	**168.9**	**–1.7**	**167.2**
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	161.2	11.9	173.1	–1.7	171.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	161.2	10.6	171.8	–1.7	170.1
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	**118.6**	**7.8**	**126.4**	**–1.7**	**124.7**
Operative Marge in Prozent[1]	93.5	22.8	78.4	0.0	77.6
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	200.4	0.0	200.4	0.0	200.4
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	280.4	280.4	0.0	280.4
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	83.0	83.0	0.0	83.0
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	200.4	363.4	563.8	0.0	563.8
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	–62.9	–62.9	0.0	–62.9
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	200.4	300.5	500.9	0.0	500.9
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung[2]	0.0	13.4	13.4	0.0	13.4
Diverse Erträge	0.0	2.1	2.1	0.0	2.1
Betrieblicher Ertrag	200.4	316.0	516.4	0.0	516.4
Bilanz per 31.12.2020					
Anlagevermögen	4 647.6	10.5	4 658.1	1.0	4 659.1
Umlaufvermögen	20.7	306.9	327.6	1.5	329.1
Total Aktiven	**4 668.3**	**317.4**	**4 985.7**	**2.5**	**4 988.2**
Rückstellungen	0.0	8.0	8.0	0.0	8.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	20.0	72.4	92.4	0.0	92.4
Finanzverbindlichkeiten	2 070.3	108.7	2 179.0	0.0	2 179.0
Steuerverbindlichkeiten	294.0	1.4	295.4	0.5	295.9
Total Fremdkapital	**2 384.3**	**190.5**	**2 574.8**	**0.5**	**2 575.3**
Total zugeordnetes Eigenkapital[3]	**2 284.0**	**126.9**	**2 410.9**	**2.0**	**2 412.9**
Investitionen in Anlagevermögen	44.1	10.3	54.4	0.0	54.4

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 zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.6
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

Anhang der Konzernrechnung

1. Grundlagen

1.1 Tätigkeit

Die Allreal-Gruppe ist eine Immobiliengesellschaft mit ausschliesslicher Tätigkeit in der Schweiz und mit Konzentration in den Wirtschaftsräumen Zürich und Genf. Sie befasst sich mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Portfolios von Wohn- und Geschäftsliegenschaften und erbringt Verwaltungstätigkeiten für die eigenen Renditeliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien). Die Tätigkeit als Generalunternehmer umfasst die Entwicklung, die Realisation sowie den Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Geschäftsfeld Generalunternehmung).

Die Allreal Holding AG (Muttergesellschaft) mit Sitz in Baar ZG ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert.

Der Verwaltungsrat der Allreal Holding AG hat am 28. Februar 2022 die Konzernrechnung zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 8. April 2022.

1.2 Rechnungslegung

Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (FER) per 31. Dezember 2021 erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und mit dem schweizerischen Gesetz.

1.3 Konsolidierungsmethode

Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt vollkonsolidiert, und zwar ab jenem Zeitpunkt, zu dem Allreal die Beherrschung erlangt. Die Beherrschung gilt als gegeben, wenn Allreal aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit hat, diejenigen Aktivitäten der Tochtergesellschaften zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf deren Rendite haben.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt beim Kaufzeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Transaktionskosten in Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb werden als Teil der Anschaffungskosten aktiviert. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Marktwert der übernommen Nettoaktiven zum Erwerbszeitpunkt wird als Goodwill mit dem Eigenkapital verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills werden im Anhang dargestellt. Bei der Veräusserung einer Gesellschaft wird der theoretische Buchwert des Goodwill erfolgswirksam berücksichtigt.

Zum Datum, an dem die Beherrschung endet, werden Tochtergesellschaften dekonsolidiert.

Alle konzerninternen Saldi, Erträge und Aufwendungen sowie unrealisierte Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden vollständig eliminiert.

1.4 Konsolidierungskreis

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Beteiligungs-quote 2021	Beteiligungs-quote 2020
Allreal Holding AG	Baar	16.60	–	–
Allreal Finanz AG	Baar	100.50	100%	100%
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon	10.00	100%	100%
Allreal Home AG	Opfikon	26.52	100%	100%
Allreal Office AG	Opfikon	150.00	100%	100%
Allreal Toni AG	Opfikon	90.00	100%	100%
Allreal Vulkan AG	Opfikon	50.00	100%	100%
Allreal West AG	Opfikon	20.00	100%	100%
Apalux AG	Opfikon	0.90	100%	100%
Bülachguss AG	Opfikon	0.10	100%	100%
Creactive Properties SA	Meyrin	0.10	100%	–
Elevate SA	Meyrin	0.12	100%	–
Immologic Sàrl	Meyrin	0.02	100%	–
Immologic Promotion Chavannes SA	Chavannes-près Renens	0.23	100%	–
Immologic Promotions Sàrl	Meyrin	0.02	100%	–
Immologic Properties SA	Meyrin	0.10	100%	–
Roof SA	Meyrin	0.50	100%	–
Serenity OpCo Holding SA	Meyrin	0.10	100%	–
SI Grand-Pré 57 SA	Meyrin	0.05	100%	–
Société Immobilière Avenir-Levant SA	Meyrin	0.05	100%	–
Société Anonyme Vermont-Parc	Meyrin	0.05	100%	–
Trebla SA lettre A	Meyrin	0.05	100%	–

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich im Vergleich zum Vorjahr der Konsolidierungskreis um insgesamt zwölf Gesellschaften erweitert, die ihren Sitz entweder in Chavannes-près-Renens VD oder in Meyrin GE haben und direkt zu 100 Prozent von der Allreal Holding AG gehalten werden. Mit Ausnahme der Creactive Properties SA, Meyrin GE, welche am 23. Dezember 2021 hinzukam, wurden die übrigen elf Gesellschaften am 15. Oktober 2021 übernommen.

1.5 Segmentberichterstattung

Die Allreal-Gruppe wird in die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung unterteilt, die eigene Segmente darstellen. Diese Darstellung entspricht der internen Berichterstattung an die Gruppenleitung als Entscheidungsträgerin, die die beiden Segmente auf Stufe Unternehmensergebnis vierteljährlich überwacht. Die Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig, weshalb eine geografische Segmentierung entfällt.

Das Geschäftsfeld Immobilien umfasst die Gesellschaften Allreal Home AG (Wohnliegenschaften), Allreal Office AG (Geschäftsliegenschaften), Allreal Toni AG (Toni-Areal in Zürich-West), Allreal Vulkan AG (Geschäftsliegenschaften in Zürich Altstetten), Allreal West AG (Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Zürich-West), Apalux AG (Geschäfts- und Wohnliegenschaften in Zürich Seefeld). Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden die akquirierten Gesellschaften Creactive Properties SA (Geschäftsliegenschaften), Immologic Properties SA (Wohn- und Geschäftsliegenschaften), SI Grand Pré 57 SA (Wohnliegenschaften Genf), Société

Immobilière Avenir-Levant SA (Wohnliegenschaften Genf), Société Anonyme Vermont-Parc (Wohnliegenschaften Genf) und Trebla SA lettre A (Wohnliegenschaften Genf) ebenfalls dem Geschäftsfeld Immobilien zugeordnet.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung umfasst weitgehend die Gesellschaften Allreal Generalunternehmung AG und Bülachguss AG sowie ab dem 15. Oktober 2021 Elevate SA, Immologic Sàrl, Immologic Promotion Chavannes SA, Immologic Promotions Sàrl und Roof SA.

Die Tätigkeiten der Allreal Holding AG (Muttergesellschaft), der Serenity OpCo Holding SA (Subholding) und der Allreal Finanz AG (Finanzierungsgesellschaft) sind nicht auf Segmente zugeordnet, da aus deren Geschäftstätigkeit keine betrieblichen Erträge generiert werden. Sie werden in den Segmentinformationen unter Holding/Eliminationen aufgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.1 Allgemeines

Die Erstellung der Konzernrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Die Bilanzierung erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten, mit Ausnahme der Anlageliegenschaften, die zu Marktwerten eingestellt sind. Für die wesentlichen Schätzungen und Annahmen vgl. nachfolgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, insbesondere 2.26.

2.2 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften

Der Ertrag aus vermieteten Anlageliegenschaften umfasst Nettomieterträge nach Abzug von Leerstandausfällen, Inkassoverlusten und Baurechtszinsen. Verwaltung, Betrieb, Unterhalt und Reparaturen werden erfolgswirksam gesondert als direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften ausgewiesen.

Mietzinsfreie Zeiten von Geschäftsflächen werden linear über die Mietvertragslaufzeiten verbucht.

2.3 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

Die Gewinne und Verluste aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften entsprechen der Differenz zwischen dem erzielten Nettoerlös nach Abzug von Transaktionskosten und dem zuletzt bilanzierten Marktwert der veräusserten Liegenschaften. Der Erfolg wird zum Zeitpunkt des Kontrollübergangs erfolgswirksam realisiert.

2.4 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau zeigt die Veränderungen des Marktwerts des Immobilienportfolios. Grundlage bildet der Bericht des externen Liegenschaftenschätzers. Die der Neubewertung zugrunde liegende Liegenschaftenbewertung schliesst den Abzug von Transaktionskosten zum Zeitpunkt des Verkaufs aus.

2.5 Erfolg aus Generalunternehmung

Der Erfolg aus Generalunternehmung umfasst den Erfolg aus Realisation Generalunternehmung (Drittprojekte), den Erfolg aus Verkauf Entwicklung (Eigenprojekte), aktivierte Eigenleistungen und diverse Erträge.

Der Ertrag aus Realisation Generalunternehmung umfasst das während einer Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen für Dritte (Drittprojekte) und entspricht dem nach Massgabe des Baufortschritts abgegrenzten Total aller Projektkosten, Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit nach der POC-Methode. Bei verlustbringenden Projekten wird der geschätzte Endverlust sofort erfolgswirksam in den Auftragssaldi zurückgestellt.

Im direkten Aufwand aus Realisation Generalunternehmung sind die abgegrenzten Projektkosten aller Drittprojekte enthalten.

Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften wird ab dem Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags einer Entwicklungsliegenschafteneinheit erfasst. Die Erfassung erfolgt entlang des Baufortschritts mit der Percentage of Completion Method (POC) und umfasst anteilsmässig die Projektkosten und den Erfolg der beurkundeten Einheiten.

Im direkten Aufwand aus Verkauf Entwicklung sind die abgegrenzten Projektkosten enthalten.

Aktivierte Eigenleistungen ergeben sich sowohl für Anlageliegenschaften im Bau als auch für Entwicklungsliegenschaften und werden erfolgswirksam zu Herstellkosten berücksichtigt.

2.6 Überleitung Segmentberichterstattung auf die Ergebnisrechnung

In der internen Berichterstattung wird das Unternehmensergebnis analog zur Segmentberichterstattung dargestellt. Bezüglich des Geschäftsfelds Generalunternehmung besteht eine Differenz zwischen der Segmentberichterstattung und der Ergebnisrechnung, und zwar in Bezug auf die Quantifizierung der Umsätze.

Bei der Segmentberichterstattung wird das abgewickelte Projektvolumen für sämtliche Dritt- und Eigenprojekte als massgebende Umsatzgrösse herangezogen.

In der Ergebnisrechnung werden die Umsätze aus Realisation Generalunternehmung und die Umsätze aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften gemäss 2.5 erfasst. In der Segmentberichterstattung werden die für das Geschäftsfeld Immobilien abgewickelten Projektvolumen (konzerninterner Umsatz) und für Eigenprojekte die Differenz zwischen abgewickeltem Projektvolumen und realisiertem Verkauf aus Entwicklung dargestellt.

2.7 Finanzaufwand / aktivierte Bauzinsen

Die Zinsaufwendungen werden auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und erfolgswirksam belastet.

Bei im Bau befindlichen Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau werden die Fremdkapitalzinsen aktiviert. Der zugrunde liegende Fremdkapitalzins entspricht dem durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz während der Berichtsperiode.

2.8 Anlageliegenschaften

Die im Anlagevermögen bilanzierten Anlageliegenschaften teilen sich auf in Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) und Anlageliegenschaften im Bau. Alle Anlageliegenschaften werden zum Marktwert bilanziert. Die Bewertung der Wohn- und Geschäftsliegenschaften zum Zeitpunkt der Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten inklusive direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Nach der Ersterfassung werden die Marktwerte unter Verwendung der Discounted Cashflow Method (DCF) regelmässig auf den Bilanzstichtag hin durch den externen Liegenschaftenschätzer ermittelt. Einzelheiten zur Bewertungsmethode und zu den wesentlichen Annahmen vgl. 2.26. Veränderungen des Marktwerts werden unter Berücksichtigung latenter Steuern erfolgswirksam erfasst. Die kumulierte Differenz zwischen Anschaffungskosten und Marktwert aller Anlageliegenschaften mit Einbezug der darauf lastenden latenten Steuern wird im Eigenkapitalnachweis als Teil der Gewinnreserven (Neubewertungsreserven) ausgewiesen. Renditeliegenschaften, deren Buchwert nicht durch fortgesetzte Nutzung, sondern durch ein Veräusserungsgeschäft eingebracht werden soll, werden zu Marktwert separat als zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen. Voraussetzung dafür ist, dass der Verkauf höchst wahrscheinlich ist und die Anlageliegenschaften in ihrem Zustand unmittelbar veräussert werden können. Damit ein Verkauf als hoch wahrscheinlich eingestuft werden kann, muss er erwartungsgemäss innerhalb eines Jahres stattfinden. Damit Projekte den Anlageliegenschaften im Bau zugeordnet werden, muss die Realisation für das Portfolio der Anlageliegenschaften bestimmt sein, was einen diesbezüglich protokollierten Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzt. Im Weiteren müssen Aufwendungen und Erträge zuverlässig schätzbar sein und für das Projekt eine Baufreigabe vorliegen, die von Dritten nicht mehr angefochten werden kann.

2.9 Entwicklungsliegenschaften

Die Entwicklungsliegenschaften beinhalten Entwicklungsreserven, angefangene Bauten sowie fertiggestellte Liegenschaften, die noch nicht zu Eigentum übertragen wurden. Sofern die in 2.8 erwähnten Kriterien für Anlageliegenschaften im Bau nicht erfüllt sind, werden solche Projekte als Entwicklungsliegenschaften in die Bilanz eingestellt.

Die Bilanzierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten oder einem tieferen realisierbaren Nettoveräusserungswert. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis abzüglich bis zur Veräusserung noch zu erwartender Projekt-, Bau- und Verkaufskosten. Eine allfällige Wertberichtigung wird im direkten Aufwand aus Verkauf Entwicklung berücksichtigt.

In den Entwicklungsreserven werden bereits im Eigentum von Allreal befindliche Grundstücke oder Anzahlungen für geplante Landkäufe sowie Drittkosten (nicht aber Eigenleistungen) aktiviert, wenn mit der Realisation des Projekts gerechnet wird, die Ausführungsarbeiten aber noch nicht begonnen haben.

Als angefangene Bauten werden Projekte in Ausführung bilanziert, bei denen die Eigentumsübertragung an Dritte noch nicht erfolgt ist. Realisierte und baulich abgeschlossene sowie unmittelbar zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften an Dritte werden bis zur Eigentumsübertragung als fertiggestellte Liegenschaften ausgewiesen. Die Anzahlungen der Käufer werden ab der Beurkundung mit den aufgelaufenen Kosten verrechnet.

2.10 Übrige Sachanlagen

Die Bewertung der übrigen Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten abzüglich betriebsnotwendiger Abschreibungen, gegebenenfalls vermindert durch zusätzliche Abschreibungen infolge Wertverminderungen. Die geschätzte Nutzungsdauer der Mieterausbauten beträgt zehn Jahre, bei Betriebs- und Geschäftseinrichtungen sowie Fahrzeugen vier bis fünf Jahre und drei Jahre für die IT-Infrastruktur. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen.

2.11 Finanzanlagen

Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit zur Vorfinanzierung von Mieterausbauten. Die Darlehen werden nach der Amortised Cost Method bilanziert, da die Zahlungen nur Tilgung und Zinsen betreffen. Sie sind frei verfügbar und nicht verpfändet.

2.12 Immaterielle Anlagen

Bei den immateriellen Anlagen handelt es sich um Software und IT-Entwicklungen, die zu Anschaffungskosten erfasst sind und ab dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren zulasten der Erfolgsrechnung abgeschrieben werden.

2.13 Kurzfristige Forderungen

Forderungen aus Bautätigkeit für Dritte werden nach dem Nettoprinzip bilanziert, das heisst, erhaltene Anzahlungen der Bauherren und Teilabrechnungen aus der Bautätigkeit werden miteinander verrechnet (Auftragssaldi). Positive Nettopositionen werden unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, negative Nettopositionen unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen, vgl. auch 2.6

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übrige Forderungen werden zum Transaktionspreis abzüglich notwendiger Wertberichtigungen für nicht einbringbare Forderungen ausgewiesen. Die Wertberichtigungen basieren auf einer Einzelbeurteilung der Forderung unter Berücksichtigung von hinterlegten Sicherheiten und beziehen historische Erfahrungswerte wie auch zukunftsbezogene Faktoren mit ein. Alle kurzfristigen Forderungen sind frei verfügbar und nicht verpfändet.

2.14 Liquide Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände, Sichtguthaben bei Banken sowie kurzfristige Festgeldanlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert und entspricht dem Fonds für die Geldflussrechnung.

2.15 Aktienkapital / Eigenkapital / Goodwill

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG wird als Eigenkapital ausgewiesen, da keine Rückzahlungspflicht und keine Dividendengarantie bestehen. Emissionskosten, die bei einer Kapitalerhöhung anfallen und direkt der Ausgabe der neuen Aktien zuordenbar sind, werden mit den Kapitalreserven im Eigenkapital verrechnet. Das mit Kapitalerhöhungen oder durch Konversion von Wandelanleihen einbezahlte Agio wird in den Kapitalreserven bilanziert. Der Gesamterwerbspreis der eigenen Aktien wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Goodwill entspricht der Differenz zwischen dem Kaufpreis einer erworbenen Gesellschaft und dem Marktwert der übernommenen Nettoaktiven zum Erwerbszeitpunkt und wird mit dem Eigenkapital verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills werden im Anhang dargestellt. Die Abschreibung des Goodwills würde über fünf Jahre erfolgen.

2.16 Obligationenanleihen

Obligationenanleihen werden bei der Emission nach Abzug der Transaktionskosten zum erhaltenen Gegenwert bilanziert. Die Differenz zwischen bilanzierten Finanzverbindlichkeiten und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Obligationenanleihen nach der Effektivzinsmethode erfolgswirksam amortisiert.

2.17 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Die Finanzschulden beinhalten neben den Obligationenanleihen grundpfandgesicherte Kredite und werden als Finanzverbindlichkeiten erfasst. Die Bewertung aller Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungswerten.

2.18 Rückstellungen

Rückstellungen werden in dem Masse vorgenommen, als entsprechende Verpflichtungen per Bilanzstichtag bestehen und deren Ereignis in der Vergangenheit liegt. Im Weiteren kann die Höhe zuverlässig geschätzt werden, und die Eintretenswahrscheinlichkeit wird höher eingestuft als die des Nichteintretens. Falls der Effekt wesentlich ist, werden Rückstellungen diskontiert.

2.19 Leasing

Leasingverträge werden als finanzielles Leasing bilanziert, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen des Leasingobjekts auf Allreal übergehen. Die Klassifizierung erfolgt zu Beginn des Leasingverhältnisses. Bei der Ersterfassung wird das Leasingobjekt zum tieferen Wert des Barwerts der Leasingzahlungen oder zum Verkehrswert aktiviert. Die Leasingraten werden in Zins- und Tilgungsbeträge aufgeteilt. Der Leasinggegenstand wird über die geschätzte Nutzungs- oder die kürzere Leasingdauer abgeschrieben.

Aufwendungen für operatives Leasing werden zum Erfassungszeitpunkt erfolgswirksam berücksichtigt.

2.20 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften bis zur Beurkundung sowie übrige Verbindlichkeiten (passive Rechnungsabgrenzungen), die innerhalb eines Jahres fällig werden, werden zum Nominalwert ausgewiesen.

2.21 Wertbeeinträchtigung

Beim Vorliegen von Anhaltspunkten, dass die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellen Anlagen beeinträchtigt ist, wird ein Impairment-Test durchgeführt und der realisierbare Wert geschätzt. Der realisierbare Wert ist der höhere Betrag zwischen Nutz- und Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten. Eine allfällige Differenz zwischen dem Aktivum und dem realisierbaren Wert wird erfolgswirksam abgeschrieben und im Anhang der Konzernrechnung separat ausgewiesen.

2.22 Steuern

Der Steueraufwand umfasst laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit, latente Steuern aus Neubewertung und übrige latente Steuern.

Die laufenden Steuern aus Geschäftstätigkeit umfassen die geschuldeten Ertragssteuern des Geschäftsjahrs sowie angefallene Grundstückgewinnsteuern aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften (Geschäftsfeld Generalunternehmung) und der Veräusserung von Anlageliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien).

Die laufenden Ertragssteuern werden nach Berücksichtigung von steuerlich verwendbaren Verlustvorträgen und unter Zugrundelegung der jeweils gültigen Steuerordnung ermittelt.

Latente Steuern werden nach der Balance Sheet Liability Method ermittelt und zu den am Bilanzstichtag gültigen beziehungsweise angekündigten Steuersätzen berechnet. Veränderungen der latenten Steuern werden erfolgswirksam verbucht.

Latente Steuerverbindlichkeiten berücksichtigen die ertrags- und grundstückgewinnsteuerlichen Abweichungen zwischen der Bewertung für die Zwecke der Konzernrechnung und der jeweils gültigen steuerlichen Bewertung einzelner Aktiven und Passiven. Dabei wird auf Abweichungen, die zu zeitlichen Verschiebungen in der Besteuerung führen, eine latente Steuer berechnet. Für die Höherbewertung von Anlageliegenschaften kommt ein individueller Steuersatz zur Anwendung, wobei für die Anlageliegenschaften eine Haltedauer von mindestens zehn Jahren festgelegt wird. Im Anschluss an die zehn Jahre wird eine dreijährige Haltedauer, zur Berechnung der latenten Steuerverbindlichkeiten, angenommen.

Latente Steuerguthaben aus steuerlichen Verlustvorträgen und Tieferbewertung von Anlageliegenschaften (negative Differenz zwischen Steuerwert und Marktwert) werden zum aktuellen Steuersatz aktiviert, wenn ihre Verwertbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

2.23 Personalvorsorge

Mitarbeitende der Allreal Generalunternehmung AG sind für die BVG-obligatorische und -überobligatorische Personalvorsorge bei der Pensionskasse Allreal versichert.

Die Pensionskasse Allreal ist eine rechtlich selbständige Vorsorgeeinrichtung, die nach schweizerischem Recht auf dem Beitragsprimat basiert, und wird aus paritätischen Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert. Die Ermittlung einer allfälligen Über- oder Unterdeckung erfolgt aufgrund der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung.

Mitarbeitende der Elevate SA, Immologic Sàrl, Immologic Promotions Sàrl, Immologic Promotions Chavannes SA und Roof SA sind für die BVG-obligatorische und überobligatorische Personalvorsorge einer teilautonomen Sammelstiftung angeschlossen. Die Arbeitgeber und Arbeitnehmer zahlen der Sammelstiftung paritätische Beiträge und die Ermittlung einer allfälligen Über- oder Unterdeckung erfolgt aufgrund der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung.

Ein wirtschaftlicher Nutzen aus diesen Vorsorgeplänen wird, sofern es zulässig und beabsichtigt ist, diesen in Form einer Reduktion zukünftiger Beiträge an die Pensionskasse zu nutzen, in der Bilanz erfasst. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, sofern die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Der Personalaufwand umfasst den Vorsorgeaufwand des Arbeitgebers sowie Veränderungen der Bilanzpositionen.

Für einen Teil der Mitarbeitenden besteht zudem eine mit einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Kaderversicherung, die sich als Beitragsprimat qualifiziert. Die in der Berichtsperiode ausgewiesenen Aufwendungen entsprechen den geleisteten Zahlungen des Arbeitgebers.

2.24 Aktienbasierte Vergütungen

Den Mitgliedern der Gruppenleitung kann ein Teil der variablen Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG ausgerichtet werden. Über die erste Hälfte der zugeteilten Aktien kann der Begünstigte nach einem Jahr verfügen. Die zweite Hälfte wird ihm in drei Jahren zur Verfügung zugewiesen, sofern das Arbeitsverhältnis ungekündigt ist. Die Ansprüche werden durch die Gesellschaft mittels eigener Aktien abgegolten. Die Erfassung des mit der Aktienzuteilung resultierenden Betrags wird über den Leistungszeitraum erfolgswirksam im Personalaufwand erfasst. Die Bewertung der Aktien erfolgt zum Verkehrswert im Gewährungszeitpunkt.

2.25 Unternehmensergebnis je Aktie

Der Reingewinn je Aktie errechnet sich aus der Division des Unternehmensergebnisses durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode. Der verwässerte Gewinn je Aktie berücksichtigt zusätzliche Aktien, die durch die Ausübung von Options- oder Wandelrechten entstehen können und einen Verwässerungseffekt zur Folge haben.

2.26 Bewertungsunsicherheiten

Anlageliegenschaften

Allreal hält Anlageliegenschaften mit einem Buchwert per 31. Dezember 2021 von CHF 5105.7 Mio. (31.12.2020: CHF 4525.3 Mio.). Die Anlageliegenschaften sind zum Marktwert bewertet, der auf Basis der Discounted Cashflow Method (DCF) ermittelt wird. Die DCF-Methode basiert auf verschiedenen Schätzungen und Annahmen, wobei das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf Basis zukünftiger

Einnahmen und Ausgaben hergeleitet wird. Die Marktwerte berücksichtigen keine Transaktionskosten bei Veräusserung.

Die zukünftigen Mietzinseinnahmen werden auf Basis aktueller Vertragsmieten und jährlicher Soll-Mieteinnahmen prognostiziert. Im Fall auslaufender Geschäftsmietverträge wird eine aus aktueller Sicht nachhaltige und ortsübliche Marktmiete eingesetzt. Im Weiteren werden objektspezifische Annahmen zu temporären und strukturellen Leerständen getroffen, die in die Marktwertermittlung einfliessen.

Bewirtschaftungs- und Gebäudekosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftenabrechnungen und beinhalten nicht umlagefähige Betriebs- und Unterhaltskosten sowie zukünftige Instandsetzungskosten anhand der mehrjährigen Jahresbudgets von Allreal. Diese Kosten berücksichtigen sowohl Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern, als auch wertvermehrende Investitionen, die zukünftige Mehrerträge generieren. Zudem werden Zinsaufwendungen für bestehende Baurechtsverträge berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgt für jede Anlageliegenschaft objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment. Die Teuerung wird in den prognostizierten Zahlungsströmen berücksichtigt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen zuzüglich eines spezifischen Risikozuschlags.

Sollten die tatsächlichen Marktmieten in den Folgejahren tiefer ausfallen als in den DCF-Bewertungen prognostiziert, kann dies zu einer Anpassung der Marktwerte führen. In Kombination mit steigenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen würde sich ein solcher Abwertungseffekt auf die Anlageliegenschaften noch verstärken.

Bei den Anlageliegenschaften im Bau werden zukünftige Mietzinseinnahmen ebenfalls aufgrund ortsüblicher Marktmieten oder bereits vertraglich vereinbarter Mieten ermittelt. Auf der Kostenseite werden mithilfe von Investitionsrechnungen, zeitlichem Verlauf der Bauphasen und Kostenprognosen die Aufwendungen ermittelt.

Entwicklungsliegenschaften

Allreal hält per 31. Dezember 2021 Entwicklungsliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 434.8 Mio. (31.12.2020: CHF 223.7 Mio.). Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellkosten – inklusive Eigenleistungen für angefangene Bauten – abzüglich Wertberichtigungen für Wertverminderungen. Spätestens am Bilanzstichtag wird für alle Entwicklungsprojekte ein Impairment-Test durchgeführt, indem die aufgelaufenen und die zukünftigen Kosten dem realisierbaren Wert gegenübergestellt werden. Auf der Kostenseite werden – unter anderem aufgrund von Investitionsrechnungen, des zeitlichen Verlaufs der Projekte und von Kostenprognosen – die Aufwendungen ermittelt. Die Erlöse basieren auf Markteinschätzungen, Erfahrungswerten und bisherigen Verkaufserfolgen. Sofern die tatsächlichen Baukosten und Verkaufserlöse in den Folgeperioden von den Schätzungen und Planwerten abweichen, kann eine Anpassung der Buchwerte notwendig sein.

Steuern

Allreal verfügt über latente Steuerguthaben von CHF 1.2 Mio. (31.12.2020: CHF 15.0 Mio.) und -verbindlichkeiten von CHF 371.8 Mio. (31.12.2020: CHF 295.3 Mio.), die hauptsächlich auf Bewertungsunterschiede bei den Anlageliegenschaften anfallen, vgl. 2.22. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Anlageliegenschaften wurde für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. Sollte die effektive Haltedauer der Anlageliegenschaften nicht der angenommenen Haltedauer entsprechen, kann sich bei Veräusserung eine Steuerlast ergeben, die erheblich von den abgegrenzten latenten Steuern abweicht.

2.27 Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Allreal verfügt über ein umfassendes Managementsystem (PAQ). Dieses beschreibt sämtliche übergeordneten Prozesse und die dazugehörenden Kontrollen und integriert die Aufgaben der Führung, die operativen Prozesse sowie die Unterstützungsprozesse. PAQ deckt insbesondere auch nicht finanzielle Prozesse ab. Daneben besteht ein dokumentiertes internes Kontrollsystem zur Buchführung und zur finanziellen Berichterstattung, um das Risiko einer wesentlichen Falschdarstellung in der Jahresrechnung zu vermeiden beziehungsweise zu vermindern oder aufzudecken.

Der Verwaltungsrat beurteilt halbjährlich die vom Audit and Risk Comittee (ARC) erstellte Risikobeurteilung auf Unternehmensstufe (Identifikation, Quantifizierung, Kontrolle und Steuerung). Die Risikobeurteilung hat insbesondere die Zuverlässigkeit und Vollständigkeit von finanziellen Informationen (Ordnungsmässigkeit), die Vermögenssicherung, die Einhaltung von Gesetzen, Bestimmungen und Verträgen sowie die Gefahr von Bilanzbetrügereien explizit zu berücksichtigen

Um die Übereinstimmung des Konzernabschlusses der Allreal-Gruppe mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Berichterstattung zu gewährleisten, sind wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet. Bei der Bilanzierung und Bewertung werden zukunftsgerichtete Einschätzungen und Annahmen getroffen. Schätzungen und Annahmen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahrs darstellen, sind unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt, vgl. 2.26.

3. Erläuterungen zur Konzernergebnisrechnung

3.1 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	**2021**	2020
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	44.1	36.6
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	160.3	163.8
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	**204.4**	**200.4**

Der Mietertrag ermittelt sich wie folgt:

CHF Mio.	**2021**	2020
Soll-Mietertrag	211.2	206.9
Leerstand	–3.3	–2.8
Inkassoverluste und Ertragsausfälle aus mietfreien Zeiten	–2.2	–2.4
Baurechtszinsen	–1.3	–1.3
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	**204.4**	**200.4**

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im Geschäftsjahr 2021 gesamthaft 1.6 Prozent des Soll-Mietertrags (2020: 1.4%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 1.1 Prozent und die Geschäftsliegenschaften mit 1.7 Prozent (2020: 1.6% bzw. 1.3%).

Im Übrigen setzt sich der Mietertrag wie folgt zusammen:

CHF Mio.	**2021**	2020
aus durchgehend gehaltenen Wohnliegenschaften	39.4	36.6
aus durchgehend gehaltenen Geschäftsliegenschaften	157.2	163.3
aus Zukäufen und Eigenentwicklungen	7.8	0.5
auf verkauften Liegenschaften	0.0	0.0
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	**204.4**	**200.4**

Die Liegenschaft Bellerivestrasse 36, Zürich Riesbach, wird seit dem 1. April 2021 als Anlageliegenschaften im Bau bilanziert. Der Mietertrag bis zur Umklassierung betrug CHF 1.5 Mio. (2020: CHF 5.5 Mio.) und ist den Geschäftsliegenschaften zugeordnet.

Die Umklassierungen des Grünhof-Areals, Zürich Aussersihl und der Liegenschaft Hardstrasse 299/301, Zürich Aussersihl von den Anlageliegenschaften im Bau zu den Geschäftsliegenschaften im Dezember 2020 und Februar 2021 führten zu einer Erhöhung des Mietertrags im Jahr 2021 um CHF 5.6 Mio.

Die per 15. Oktober 2021 akquirierten Anlageliegenschaften in der Westschweiz trugen CHF 2.2 Mio. zum Mietertrag im Geschäftsjahr 2021 bei.

3.2 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2021	2020
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	–1.5	–1.6
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	–4.2	–4.4
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	–6.7	–6.4
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	–15.4	–15.5
Liegenschaftenaufwand	**–27.8**	**–27.9**

Der Liegenschaftenaufwand betrifft ausschliesslich die Renditeliegenschaften im Geschäftsfeld Immobilien.

CHF Mio.	2021	2020
Verwaltungshonorare und -kosten	–2.5	–2.2
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	–1.9	–1.9
Hauswartung	–0.6	–0.3
Übriger Aufwand und Nebenkosten (Eigentümerlasten)	–0.7	–1.6
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	**–5.7**	**–6.0**

Der Liegenschaftenaufwand für nicht vermietete Objekte belief sich im Jahr 2021 auf CHF 0.4 Mio. (2020: CHF 1.2 Mio.).

3.3 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

Die Gesellschaft veräusserte in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 keine Anlageliegenschaften.

3.4 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	**2021**	2020
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	269.6	280.4
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	–245.1	–246.7
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	**24.5**	**33.7**
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	77.2	33.5
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	–56.2	–29.8
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	**21.0**	**3.7**
Aktivierte Eigenleistungen	**6.2**	**7.1**
Diverse Erträge	**1.7**	**2.1**
Erfolg aus Generalunternehmung	**53.4**	**46.6**

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmerhonoraren (CHF 19.0 Mio.) und Gewinnen aus Bautätigkeit (CHF 8.0 Mio.) zusammen (2020: CHF 20.7 Mio. / CHF 15.0 Mio.). Dem gegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF –2.5 Mio. für Garantieaufwendungen, Bauversicherungen und -garantien, Erfüllungsgarantien, Delkredere sowie Drittaufwand aus Offerten (2020: CHF –2.0 Mio.).

Der Ertrag aus Verkauf Entwicklung setzt sich aus den Veräusserungen der Entwicklungsreserven Neuwisen in Dielsdorf ZH (CHF 51.0 Mio.) und Bäuler in Rümlang ZH (CHF 3.9 Mio., Teilverkauf) sowie aus den erfassten Umsätzen bei den Wohneigentumsprojekten Florenstrasse in Winterthur ZH (CHF 18.8 Mio.), Alter Züriweg in Zufikon AG (CHF 3.3 Mio.) und Rambosson in Lancy GE (CHF 0.2 Mio.) zusammen. Daraus resultierten Verkaufsgewinne von CHF 21.0 Mio.

In den diversen Erträgen sind Honorare für die Tätigkeit von Projektentwicklungen Dritter von CHF 0.8 Mio. sowie übrige Erfolge aus Kommissionen und Dienstleistungen für Dritte von CHF 0.1 Mio. und Mieterträge aus Entwicklungsreserven in Höhe von CHF 0.8 Mio. enthalten.

3.5 Personalaufwand

CHF Mio.	**2021**	2020
Löhne und Gehälter	–30.0	–30.5
Sozialleistungen	–2.7	–2.8
Personalvorsorge	–2.3	–2.7
Aktienbasierte Vergütungen	–0.1	–0.2
Übriger Personalaufwand	–1.7	–1.8
Personalaufwand	**–36.8**	**–38.0**

Der übrige Personalaufwand beinhaltet Ausgaben für effektive und pauschalierte Spesen von Mitarbeitenden (CHF 1.2 Mio.), Aus- und Weiterbildung (CHF 0.1 Mio.), Kosten für Rekrutierung neuer Mitarbeitender (CHF –0.2 Mio.) sowie weitere direkt zurechenbare Mitarbeiteraufwendungen (CHF 0.2 Mio.).

Am Bilanzstichtag betrug der Personalbestand 255 Mitarbeitende, entsprechend 243 Vollzeitstellen (31.12.2020: 218 Mitarbeitende / 206 Vollzeitstellen).

3.6 Übriger Betriebsaufwand

CHF Mio.	**2021**	2020
Informatikaufwand	–1.5	–1.8
Mietaufwand	–0.5	–1.9
Beratungs- und Rechtsaufwand	–1.8	–1.3
Verwaltungsaufwand	–2.6	–2.3
Kapitalsteuern	–2.1	–1.7
Übriger allgemeiner Betriebsaufwand	–0.9	–0.7
Übriger Betriebsaufwand	**–9.4**	**–9.7**

3.7 Finanzertrag

CHF Mio.	**2021**	2020
Zinsertrag aus Finanzanlagen	1.3	1.4
Zinsertrag aus Privatplatzierung	0.1	0.1
Finanzertrag aus Rückkauf Obligationenanleihen	0.0	0.5
Finanzertrag	**1.4**	**2.0**

3.8 Finanzaufwand

CHF Mio.	**2021**	2020
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	–8.4	–9.8
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–7.2	–8.0
Aktivierte Bauzinsen	0.1	0.2
Sonstiger Finanzaufwand	–0.1	0.0
Finanzaufwand	**–15.6**	**–17.6**

Der Zinsaufwand für Obligationenanleihen enthält bezahlte und abgegrenzte Zinsen per Bilanzstichtag von CHF –10.0 Mio. (2020: CHF –10.3 Mio.) und die Amortisation zwischen Schuldkomponenten und Rückzahlungsbeträgen von CHF 1.6 Mio. (2020: CHF 0.5 Mio.).

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 0.1 Mio. (2020: CHF 0.2 Mio.) betreffen vollumfänglich die Anlageliegenschaften im Bau (2020: CHF 0.2 Mio.) unter Verwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes von 0.61% und einem Fremdfinanzierungsanteil von 50% (2020: 0.71% und 50%).

3.9 Unternehmensergebnis / Eigenkapital (NAV) je Aktie

	2021	2020
Anzahl ausstehende Aktien am 1. Januar (000 Stück)	15 900	15 897
Genehmigte Kapitalerhöhung ('000 Stück)	650	–
Veränderung Bestand eigene Aktien (000 Stück)	-28	3
Anzahl ausstehende Aktien am 31. Dezember (000 Stück)	16 522	15 900
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in 000 Stück)	15 979	15 899
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	133.3	124.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	64.3	55.2
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	– 15.0	– 12.7
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	182.6	167.2
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	**11.43**	**10.52**
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	**8.34**	**7.84**
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
– inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	11.43	10.52
– exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	8.34	7.84

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 15 979 265 auf 15 981 591 Aktien.

CHF Mio.	**2021**	2020
Ausstehende Aktien (in 000 Stück) am 31. Dezember	16 522	15 900
Konzerneigenkapital am 31. Dezember (CHF Mio.)	2 558.3	2 412.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	**154.85**	**151.75**
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latenter Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 928.9	2 693.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	**177.25**	**169.40**

3.10 Personalvorsorge

Schweizer Vorsorgeeinrichtungen unterstehen dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Das BVG schreibt vor, dass Vorsorgeeinrichtungen unabhängig und als rechtlich selbständige Institutionen verwaltet werden. Der Stiftungsrat als leitendes Organ der Vorsorgeeinrichtung setzt sich paritätisch aus Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertretern zusammen. Ihm obliegen die Festlegung und die Umsetzung der Anlagestrategie.

Die Planteilnehmer der Vorsorgeeinrichtung sind gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod versichert; das BVG schreibt diesbezüglich Mindestleistungen vor. Die Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung werden anteilig von Arbeitgeber und Arbeitnehmer geleistet; sie basieren auf dem versicherten Lohn und sind abhängig vom Alter der Planteilnehmer. Den individuellen Sparkonti werden Vorsorgebeiträge und jährliche Zinsen gutgeschrieben. Bei Pensionierung wird das Sparkonto eines Planteilnehmers entweder ausbezahlt oder basie-

rend auf einem reglementarisch festgelegten Umwandlungssatz in eine Altersrente umgewandelt. Daneben werden auch Leistungen bei einer langfristigen Erwerbsunfähigkeit ausgerichtet.

Alle versicherungstechnischen Risiken, bestehend aus demografischen Risiken (Lebenserwartung) und finanziellen Risiken (Rendite des Planvermögens oder Entwicklung von Löhnen und Renten), werden durch die Vorsorgeeinrichtung getragen und durch den Stiftungsrat regelmässig beurteilt. Bei Eintreten einer Unterdeckung gemäss BVG können verschiedene Massnahmen ergriffen werden. Dabei stehen die Erhöhung der laufenden Beiträge, zusätzliche Sanierungsbeiträge durch den Arbeitgeber oder die Veränderung der Umwandlungssätze im Vordergrund.

Die Vorsorgeeinrichtung der Allreal Generalunternehmung AG hatte am 31. Dezember 2020 eine Überdeckung in Höhe von CHF 51.8 Mio., und auch am Bilanzstichtag besteht eine Überdeckung. Die Allreal-Gruppe hatte zu keinem Zeitpunkt einen wirtschaftlichen Nutzen aus diesen Überdeckungen. In der Periode wurden für diese Vorsorgeeinrichtung Aufwendungen von CHF 1.5 Mio. (2020: CHF 1.9 Mio.) erfasst.

Die Mitarbeiter der Gesellschaften Elevate SA, Immologic Sàrl, Immologic Promotions SA, Immologic Promotion Chavannes Sàrl und Roof SA sind einer teilautonomen Sammelstiftung angeschlossen. Bei der Sammelstiftung besteht zum Bilanzstichtag eine Überdeckung ohne dass die Gesellschaften einen Nutzen davon haben. Seit dem Einbezug dieser Gesellschaften in den Konsolidierungskreis ab 15. Oktober 2021 wurden Personalvorsorgeaufwendungen von CHF 0.1 Mio. erfasst.

Für einen Teil der Allreal-Mitarbeitenden besteht eine mit einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Kaderversicherung. Diese Kaderversicherung ist Teil einer Sammelstiftung und weist keine Über- oder Unterdeckung aus. Hier besteht die Verpflichtung von Allreal ausschliesslich in der Erbringung der jährlichen Beitragsleistungen. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.9 Mio. (2020: CHF 1.0 Mio.).

3.11 Aktienbasierte Vergütungen

Die Mitglieder der Gruppenleitung erhalten eine Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG. Die Ansprüche werden durch die Gesellschaft mittels eigener Aktien abgegolten.

Gewährungszeitpunkt	Anzahl Allreal-Aktien	Aktienkurs in CHF	Aufwand 2021 in CHF Mio.	Verfügbarkeit
16.04.2019	819	165.00	0.045	30.04.2022
14.04.2020	889	180.00	0.053	30.04.2023
06.04.2021	928	193.40	0.040	30.04.2024
06.04.2021	928	193.40	0.179	sofort

Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, werden damit in Zukunft 2636 Aktien der Allreal Holding AG an die Anspruchsberechtigten ausgeliefert. Der Gesamtaufwand für aktienbasierte Vergütungen betrug in der Berichtsperiode

CHF 0.32 Mio. (2020: CHF 0.25 Mio.), davon wurden CHF 0.1 Mio. erfolgswirksam und CHF 0.2 Mio. über das Eigenkapital erfasst (2020: CHF 0.1 Mio. / CHF 0.2 Mio.)

3.12 Kauf Gesellschaften / Goodwill

Am 15. Oktober 2021 hat die Allreal Holding AG von der Immosynergies Holding Sàrl mehrere Gesellschaften erworben. Diese Gesellschaften halten sowohl Anlage- und Entwicklungsliegenschaften und sind mit der Roof SA auch im Geschäftsbereich Generalunternehmung tätig.

Der Kaufpreis liegt bei CHF 489.8 Mio. und setzt sich zusammen aus bezahlten flüssigen Mitteln sowie übertragenen Aktien im Wert von CHF 402.5 Mio., der Übernahme von Finanzverbindlichkeiten von CHF 85.8 Mio. sowie Transaktionskosten von CHF 1.5 Mio. Die Eröffnungsbilanz als Grundlage für die Ersterfassung wurde per Übernahmedatum erstellt und resultierte in einem Goodwill von CHF 47.1 Mio. Dabei entfallen CHF 31.6 Mio. auf die beim Kauf hälftig geteilten latente Steuern, CHF 14.0 Mio. auf die Gesellschaften des Geschäftsfelds Generalunternehmung sowie Anlage- und Entwicklungsliegenschaften und CHF 1.5 Mio. auf die Transaktionskosten.

Der Goodwill aus der Akquisition wird zum Erwerbszeitpunkt mit den Gewinnreserven verrechnet. Im Falle einer Aktivierung wäre der Goodwill bis zum Bilanzstichtag um CHF 2.0 Mio. abgeschrieben worden, was zu einem Buchwert des Goodwills von CHF 45.1 Mio., einem Unternehmensergebnis von CHF 180.6 Mio. und einem Eigenkapital von CHF 2603.4 Mio. geführt hätte.

Eröffnungsbilanz per 15. Oktober 2021

CHF Mio.	**15.10.2021**
Renditeliegenschaften	429.6
Anlageliegenschaften im Bau	56.8
Latente Steuerguthaben	0.3
Anlagevermögen	**486.7**
Entwicklungsliegenschaften	269.8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	86.6
Übrige Forderungen	56.8
Liquide Mittel	37.8
Umlaufvermögen	**451.0**
Aktiven	**937.7**
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	215.8
Rückstellungen für latente Steuern	66.6
Langfristiges Fremdkapital	**282.4**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	192.2
Steuerverbindlichkeiten	1.5
Übrige Verbindlichkeiten	18.9
Kurzfristiges Fremdkapital	**212.6**
Fremdkapital	**495.0**
Nettoaktiven	**442.7**

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz
4.1 Anlageliegenschaften

	Wohnliegenschaften		Geschäftsliegenschaften		Total Renditeliegenschaften	
CHF Mio.	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Anschaffungskosten						
Stand 1. Januar	632.2	632.0	3 249.2	3 111.9	3 881.4	3 743.9
Veränderung Konsolidierungskreis	354.6	-	75.0	-	429.6	-
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	84.1	0.0	84.1
Investitionen	7.1	0.2	12.6	14.7	19.7	14.9
Aktivierte Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	–0.4	0.0	–0.2	0.0	–0.6	0.0
Umklassierungen	152.9	0.0	–131.0	38.5	21.9	38.5
Stand 31. Dezember	1 146.4	632.2	3 205.6	3 249.2	4 352.0	3 881.4
Neubewertung						
Stand 1. Januar	397.1	378.2	150.0	120.3	547.1	498.5
Höherbewertungen	55.6	22.3	53.5	40.7	109.1	63.0
Tieferbewertungen	–4.7	–3.4	–47.2	–33.8	–51.9	–37.2
Mietzinsfreie Zeiten	0.0	0.0	0.0	–0.3	0.0	–0.3
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	52.7	0.0	–54.4	23.1	–1.7	23.1
Stand 31. Dezember	500.7	397.1	101.9	150.0	602.6	547.1
Bilanzwert = Marktwert 1. Januar	**1 029.3**	**1 010.2**	**3 399.2**	**3 232.2**	**4 428.5**	**4 242.4**
Bilanzwert = Marktwert 31. Dezember	**1 647.1**	**1 029.3**	**3 307.5**	**3 399.2**	**4 954.6**	**4 428.5**
davon verpfändet bzw.	1 263.1	842.7	2 381.1	2 571.4	3 644.2	3 414.1
eingeschränkt verfügbar	76.7%	81.9%	72.0%	75.6%	73.6%	77.1%

Bei den Zugängen aus Veränderung des Konsolidierungskreises handelt es sich um das per 15. Oktober 2021 erworbene Liegenschaftenportfolio in der Westschweiz. Dieses Portfolio setzt sich zum Erwerbszeitpunkt aus 17 Wohn-, zwei Geschäftsliegenschaften und fünf Anlageliegenschaft im Bau zusammen. Bis zum Bilanzstichtag wurden drei Liegenschaften fertiggestellt und im Umfang von CHF 38.7 Mio. den Wohnliegenschaften zugeordnet.

Die wertvermehrenden Investitionen im Jahr 2021 betreffen die Renditeliegenschaften Escher Wyss-Areal, Zürich Aussersihl (CHF 8.7 Mio.), Grünhof-Areal, Zürich Aussersihl (CHF 6.9 Mio.), Hardstrasse 299/301, Zürich Aussersihl (CHF 1.3 Mio.), Bellerivestrasse 36, Zürich Riesbach (CHF 1.2 Mio.), sowie sieben weiteren Liegenschaften (CHF 1.6 Mio.).

Eine weitere Umklassierung im Jahr 2021 bei den Wohnliegenschaften betrifft das Grünhof-Areal, Zürich Aussersihl, das neu mehrheitlich Wohnnutzung beinhaltet (CHF 166.8 Mio.). Bis anhin wurde der Innenhof dieses Areals als Anlageliegenschaft im Bau (CHF 96.8 Mio.) und die Randbauten (CHF 70.0 Mio.) als Teil der Geschäftsliegenschaften ausgewiesen. Zudem wurde am 1. April 2021 die Liegenschaft Bellerivestrasse 36, Zürich Riesbach, von den Geschäftsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften im Bau umklassiert (CHF 115.5 Mio., Bilanzwert per 31.12.2020).

	Total Renditeliegenschaften		Anlageliegenschaften im Bau		Total Anlageliegenschaften	
CHF Mio.	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Stand 1. Januar	3 881.4	3 743.9	62.5	71.6	3 943.9	3 815.5
Veränderung Konsolidierungskreis	429.6	–	56.8	–	486.4	–
Zukäufe	0.0	84.1	0.0	0.0	0.0	84.1
Investitionen	19.7	14.9	10.5	29.2	30.2	44.1
Aktivierte Bauzinsen	0.0	0.0	0.1	0.2	0.1	0.2
Abgänge	–0.6	0.0	0.0	0.0	–0.6	0.0
Umklassierung an Neubewertung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	21.9	38.5	–6.4	–38.5	15.5	0.0
Stand 31. Dezember	4 352.0	3 881.4	123.5	62.5	4 475.5	3 943.9
Neubewertung						
Stand 1. Januar	547.1	498.5	34.3	28.0	581.4	526.5
Höherbewertungen	109.1	63.0	7.1	29.4	116.2	92.4
Tieferbewertungen	–51.9	–37.2	0.0	0.0	–51.9	–37.2
Mietzinsfreie Zeiten	0.0	–0.3	0.0	0.0	0.0	–0.3
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierung von Anschaffungskosten	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	–1.7	23.1	–13.8	–23.1	–15.5	0.0
Stand 31. Dezember	602.6	547.1	27.6	34.3	630.2	581.4
Bilanzwert = Marktwert 1. Januar	**4 428.5**	**4 242.4**	**96.8**	**99.6**	**4 525.3**	**4 342.0**
Bilanzwert = Marktwert 31. Dezember	**4 954.6**	**4 428.5**	**151.1**	**96.8**	**5 105.7**	**4 525.3**
davon verpfändet bzw.	3 644.2	3 414.1	151.1	0.0	3 795.3	3 414.1
eingeschränkt verfügbar	73.6%	77.1%	100.0%	0.0%	74.3%	75.4%

4.2 Entwicklungsliegenschaften

	Entwicklungsreserven		Angefangene Bauten		Fertiggestellte Liegenschaften		Entwicklungs-liegenschaften	
CHF Mio.	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Stand 1. Januar	179.7	134.9	44.0	32.4	0.0	0.4	223.7	167.6
Veränderung Konsolidierungskreis	269.7	–	0.0	–	0.0	–	269.7	–
Zukäufe	0.0	44.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	44.3
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	6.6	0.5	27.8	19.0	0.0	5.5	34.4	25.0
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	16.3	0.0	4.7	1.0	0.0	2.7	21.0	3.7
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge/Verrechnung Anzahlungen	–54.9	0.0	–59.1	–8.4	0.0	–8.6	–114.0	–17.0
Umklassierungen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Stand 31. Dezember = Bilanzwert	**417.4**	**179.7**	**17.4**	**44.0**	**0.0**	**0.0**	**434.8**	**223.7**
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bei den Zugängen aus Veränderung des Konsolidierungskreises handelt es sich um die per 15. Oktober 2021 erworbenen Entwicklungsliegenschaften in der Westschweiz.

Die Abgänge bei den Entwicklungsreserven betreffen Neuwisen in Dielsdorf ZH (CHF 51.0 Mio.) und Bäuler in Rümlang ZH (CHF 3.9 Mio., Teilverkauf).

Bei den angefangenen Bauten erfolgten die Abgänge aller Einheiten beim alten Züriweg in Zufikon AG von CHF 18.3 Mio. infolge Eigentumsübertragung und bei der Florenstrasse in Winterthur ZH erfolgte die Eigentumsübertragung von 41 Wohnungen und die Verrechnung von Anzahlungen von 10 beurkundeten Einheiten von CHF 40.8 Mio.

Per 31. Dezember 2021 setzte sich die Bilanzposition der Entwicklungsliegenschaften wie folgt zusammen:

Ort	Liegenschaften	Erwerb/ Projekt-start	Grund-stücks-fläche in m²	Altlasten-verdachts-flächen-kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions-volumen CHF Mio.[1]	Projekt-stand	Erwartete Fertig-stellung
Entwicklungsreserven								
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	34.6[2]	72.5	in Planung	offen
Riehen	Inzlingerstrasse	2019	10 883	nein	19.0[2]	52.6	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	10 583	ja	5.8[2]	30.0	in Planung	offen
Zumikon	Am Strubenacher	2019	4 569	nein	12.9[2]	33.8	in Planung	offen
Zürich	Badenerstrasse 501–505	2020	1 739	nein	31.9	61.1	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1 341	nein	7.1[2]	15.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018/2019	3 001	nein	32.1[2]	75.2	in Planung	offen
Chavannes pres Renens	Av. de la Gare 84	2021	33 111	nein			in Planung	offen
Confignon	Route de Base / Ch. des Charrotons 25 / Ch. des Grands-Champs 23	2021	6 232	nein			in Planung	offen
Genf	Av. de l'Amandolier 21	2021	822	nein			in Planung	offen
Genf	Av. Louis Casaï 12	2021	3 153	nein			in Planung	offen
Genf	Ch. du Dr J-L Prevost 3	2021	1 186	nein			in Planung	offen
Genf	Ch. Buisson 6	2021	476	nein			in Planung	offen
Genf	Ch. Mestrezat 5A, 5B et 7	2021	4 752	nein			in Planung	offen
Genf	Parcelle Joli-Mont 2	2021	1 041	nein			in Planung	offen
Genf	Rue Edouard Rod A4	2021	879	nein			in Planung	offen
Grand-Lancy	Cure Baud 22	2021	1 040	nein			in Planung	offen
Lancy	Av. du Cimetière 22	2021	1 053	nein			in Planung	offen
Lancy	Ch. des Rambossons 10 et 12	2021	1 658	nein			in Planung	offen
Meyrin	Av. Louis Casaï 68-70	2021	1 322	nein			in Planung	offen
Meyrin	Ch. de Joinville 43	2021	1 320	nein			in Planung	offen
Nyon	Tattes d'Oie 83 et 91	2021	6 093	ja			in Planung	offen
Veyrier	Route du Pas de l'Echelle 51	2021	5 864	nein			in Planung	offen
Veyrier Nord	Pré des Dames	2021	14 557	nein			in Planung	offen
					274.0[3]	738.0		
Total Entwicklungsreserven					**417.4**	**1 078.2**		
Angefangene Bauten								
Bülach	Widstud	2021	56 945	ja	10.5[2]	29.3	in Ausführung	2022
Winterthur	Florenstrasse	2016	11 582	nein	6.9[2]	11.2	in Ausführung	2022
Total angefangene Bauten					**17.4**	**40.5**		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Total fertiggestellte Liegenschaften					**0.0**			
Total Entwicklungsliegenschaften					**434.8**	**1 118.7**		

1 Grundstücks- und Baukosten
2 Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für das zu 100% im Eigentum von Allreal befindliche Grundstück, aufgelaufene Projektkosten Dritter verrechnet mit den Anzahlungen der beurkundeten Einheiten
3 Summe der Entwicklungsreserven Chavannes pres Renens bis Veyrier Nord

Widstud, Bülach ZH

Neubau einer Jagdschiessanlage mit diversen Indoor- und Outdoorübungsanlagen. Der Grundstückserwerb erfolgte im ersten Halbjahr 2021 und das Projekt umfasst eine Nutzfläche von rund 6800 Quadratmetern und bleibt nach Fertig-

stellung ein Teil der Entwicklungsliegenschaften im Geschäftsfeld Generalunternehmung. Es wird durch die Generalunternehmung ausgeführt. Die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant, die Inbetriebnahme im Sommer 2023. Für den Betrieb der Anlage hat Allreal mit der Widstud-Betriebsgesellschaft AG einen langfristigen Mietvertrag über mindestens 30 Jahre abgeschlossen.

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 Generalunternehmung ausgeführt und im Jahr 2022 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2021 waren von 51 Wohneinheiten deren 41 eigentumsübertragen und 10 beurkundet.

4.3 Übrige Sachanlagen

	Mieterausbau		Übriges		Total	
CHF Mio.	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Anschaffungskosten						
Stand 1. Januar	10.1	0.7	7.1	6.4	17.2	7.1
Zugänge	0.0	9.4	0.0	0.7	0.0	10.1
Veränderung Konsolidierungskreis	0.0	0.0	1.0	0.0	1.0	0.0
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	10.1	10.1	8.1	7.1	18.2	17.2
Kumulierte Abschreibungen						
Stand 1. Januar	0.5	0.0	6.3	5.6	6.8	5.6
Zugänge	1.0	0.5	0.4	0.7	1.4	1.2
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	1.5	0.5	6.7	6.3	8.2	6.8
Buchwert 31. Dezember	**8.6**	**9.6**	**1.4**	**0.8**	**10.0**	**10.4**
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Die Mieterausbaukosten beziehen sich auf die Geschäftsräumlichkeiten des Standorts an der Lindbergh-Allee 1, Opfikon ZH. Die Mietverträge für die anderen Standorte mit jährlichen Mietzinsen von CHF 0.3 Mio. haben fixe Laufzeiten bis maximal Januar 2027.

Per Bilanzstichtag setzt sich der Buchwert der übrigen Sachanlagen aus aktivierter Informatikausrüstung (CHF 0.6 Mio.) sowie Fahrzeugen und sonstigen Sachanlagen (CHF 0.8 Mio.) zusammen.

4.4 Finanzanlagen

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Vorfinanzierung Mieterausbauten	100.3	108.2
Finanzanlagen	**100.3**	**108.2**

Für Innenausbauten von Geschäfts- und Gewerbeflächen wurden Mietern im Geschäftsfeld Immobilien die Kosten durch Allreal vorfinanziert, welche über die Laufzeit der Mietverträge auf Annuitätsbasis durch die Mieter vollständig zurückbezahlt werden. Die vorfinanzierten Mieterausbauten haben Laufzeiten mit End-

fälligkeiten bis ins Jahr 2034 und werden abhängig von den vertraglichen Einzelbestimmungen mit 1.00 bis 5.55% verzinst. Die grössten Einzelpositionen für Mieterausbauten auf dem Toni-Areal, Zürich-West, und an der Zürcherstrasse, Winterthur ZH, entfallen auf den Kanton Zürich als Gegenpartei mit CHF 89.2 Mio. (31.12.2020: CHF 96.2 Mio.).

Per Bilanzstichtag setzten sich die vorfinanzierten Mieterausbauten wie folgt zusammen:

CHF Mio.	**2021**	2020
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	111.6	120.4
Zugänge	2.7	2.0
Abgänge	–11.6	–10.8
Stand 31. Dezember	102.7	111.6
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	3.4	1.6
Zugänge	0.0	1.8
Abgänge	–1.0	0.0
Stand 31. Dezember	2.4	3.4
Buchwert 31. Dezember	**100.3**	**108.2**

4.5 Immaterielle Vermögenswerte

CHF Mio.	**2021**	2020
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	0.7	0.5
Zugänge	0.2	0.2
Abgänge	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	0.9	0.7
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	0.5	0.4
Zugänge	0.1	0.1
Abgänge	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	0.6	0.5
Buchwert 31. Dezember	**0.3**	**0.2**

4.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Debitoren Generalunternehmung	27.4	19.6
Auftragssaldi Generalunternehmung	33.9	41.4
Debitoren Geschäftsfeld Immobilien	2.9	1.4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**64.2**	**62.4**

Für die nicht wertberichtigten Debitoren Generalunternehmung besteht folgende Fälligkeitsstruktur per 31. Dezember:

CHF Mio.	**2021**	2020
Nicht fällig	25.0	19.5
Überfällig bis 30 Tage	2.2	0.1
Überfällig 31 bis 60 Tage	0.2	0.0
Überfällig 61 bis 120 Tage	0.0	0.0
Überfällig mehr als 120 Tage	0.0	0.0
Debitoren Generalunternehmung	**27.4**	**19.6**

Die bilanzierten Werte der Auftragssaldi verstehen sich nach Abzug geleisteter Anzahlungen pro Projekt, das sich per 31. Dezember in Bau für Dritte befindet beziehungsweise noch nicht abgerechnet und bezahlt ist.

CHF Mio.	**2021**	2020
Angefallene Auftragskosten	539.3	379.7
Verbuchte Honorarerträge	41.7	37.5
Verbuchte Gewinne und Verluste	5.9	13.8
Erbrachte Leistungen	586.9	431.0
abzüglich erhaltener Anzahlungen	–609.4	–443.3
Total Projektsaldi	**–22.5**	**–12.3**
davon mit Aktivsaldo (bilanziert als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	33.9	41.4
davon mit Passivsaldo (bilanziert als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	56.4	53.7

4.7 Übrige Forderungen

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.7	1.3
Forderungen aus WIR-Guthaben	0.1	0.0
Forderungen aus Mehrwertsteuer	0.2	0.1
Diverse andere Forderungen	7.7	1.1
Übrige Forderungen	**11.7**	**2.5**

4.8 Liquide Mittel

Von den flüssigen Mitteln in Höhe von CHF 73.4 Mio. (31.12.2020: CHF 40.5 Mio.) sind CHF 26.0 Mio. als Kontokorrentguthaben frei verfügbar und CHF 47.4 Mio. nur für bestimmte Drittbauprojekte der Generalunternehmung verwendbar.

4.9 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 genehmigte Kapitalerhöhung von 650 000 Namenaktien und hat das Aktienkapital von bisher 15 942 821 Namenaktien auf 16 592 821 Namenaktien erhöht.

Der Aktienbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
2020			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	45 708	15 897 113
Kauf eigene Aktien		75	
Verkauf eigene Aktien		–1 346	
Aktienbasierte Vergütungen		–1 392	
Bestand am 31. Dezember	**15 942 821**	**43 045**	**15 899 776**
2021			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	43 045	15 899 776
Genehmigte Kapitalerhöhung	650 000		
Kauf eigene Aktien		1 117 426	
Verkauf eigene Aktien		–1 088 791	
Aktienbasierte Vergütungen		–928	
Bestand am 31. Dezember	**16 592 821**	**70 752**	**16 522 069**

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

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 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 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).

4.10 Verbindlichkeiten aus Finanzierung
Fristigkeit der Finanzierung zu Nominalwerten

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2020					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	591.4	334.4	249.6	1 004.6	2 180.0
Total in %	**27.1**	**15.3**	**11.5**	**46.1**	**100.0**
Per 31.12.2021					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	904.6	468.3	348.3	1 006.3	2 727.5
Total in %	**33.2**	**17.2**	**12.8**	**36.8**	**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.

In den Verbindlichkeiten aus Finanzierung sind Obligationenanleihen und eine Privatplatzierung mit einem totalen Nominalwert von CHF 1348.3 Mio. (31.12.2020: CHF 1218.2 Mio.) und einem Buchwert von CHF 1346.1 Mio. (31.12.2020: CHF 1217.2 Mio.) bilanziert. In der Berichtsperiode wurden CHF 0.2 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet.

4.11 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Baugarantien decken Risiken aus laufenden oder abgeschlossenen Projekten des Geschäftsfelds Generalunternehmung ab. Die übrigen Rückstellungen beinhalten mögliche Mittelabflüsse aus pendenten Rechtsfällen.

Kurzfristige Rückstellungen

	Baugarantien		Übriges		Total	
CHF Mio.	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Stand 1. Januar	5.6	3.4	1.0	2.1	6.6	5.5
Zuweisung	1.3	4.7	0.0	0.5	1.3	5.2
Beanspruchung	–4.5	–1.0	–0.2	–1.4	–4.7	–2.4
Auflösung	–0.5	–1.5	0.0	–0.2	–0.5	–1.7
Stand 31. Dezember	**1.9**	**5.6**	**0.8**	**1.0**	**2.7**	**6.6**

Langfristige Rückstellungen

	Baugarantien		Übriges		Total	
CHF Mio.	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Stand 1. Januar	1.4	1.3	0.0	0.0	1.4	1.3
Zuweisung	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1
Beanspruchung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Auflösung	–0.1	0.0	0.0	0.0	–0.1	0.0
Stand 31. Dezember	**1.3**	**1.4**	**0.0**	**0.0**	**1.3**	**1.4**

4.12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Kreditoren Generalunternehmung	48.6	11.8
Auftragssaldi Generalunternehmung	56.4	53.7
Kreditoren Geschäftsfeld Immobilien	2.4	3.4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**107.4**	**68.9**

4.13 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Passive Rechnungsabgrenzungen	26.9	15.6
Reservationszahlungen für Entwicklungsliegenschaften	0.6	2.0
Abgrenzung Ferienguthaben Mitarbeitende	1.1	1.2
Diverse Verbindlichkeiten	8.4	4.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	**37.0**	**23.5**

Auf den Bilanzstichtag werden sämtliche durch die Mitarbeitenden noch nicht bezogenen Ferienguthaben mit den individuellen Lohnansätzen bewertet und als Abgrenzung in der Konzernrechnung berücksichtigt. Diese beliefen sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 1.1 Mio. (31.12.2020: CHF 1.2 Mio.).

In den passiven Rechnungsabgrenzungen sind im Wesentlichen abgegrenzte Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten, noch nicht abgerechnete Liegenschaften- oder Betriebsaufwendungen sowie noch nicht ausbezahlte Vergütungen an Verwaltungsrat und Gruppenleitung erfasst.

5. Ergänzende Erläuterungen

5.1 Steuern

5.1.1 Steueraufwand

Der Steueraufwand für die Jahre 2021 und 2020 in der Erfolgsrechnung setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	**2021**	2020
Ertragssteuern	–11.0	–11.6
Grundstückgewinnsteuern	–14.9	–1.2
Total laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit	**–25.9**	**–12.8**
Latente Steuern aus Neubewertung	–15.0	–12.7
Übrige latente Steuern	–8.9	–17.0
Total latente Steuern aus Geschäftstätigkeit	**–23.9**	**–29.7**
Total Steueraufwand	**–49.8**	**–42.5**

Die Aufwendungen für Grundstückgewinnsteuern sind im Geschäftsfeld Generalunternehmung vom Zeitpunkt der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften und im Geschäftsfeld Immobilien von Verkäufen aus dem Portfolio abhängig. Diese Objektsteuern fallen dementsprechend zyklisch an.

5.1.2 Latente Steuerverpflichtungen und -guthaben

Latente Steuerverpflichtungen der im langfristigen Fremdkapital ausgewiesenen Rückstellung für latente Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Aus Höherbewertung von Anlageliegenschaften	246.3	164.7
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	125.3	130.5
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	–0.3	–0.2
Aus Bilanzierung Obligationenanleihen	0.5	0.3
Rückstellung für latente Steuern	**371.8**	**295.3**

Die latenten Steuerverpflichtungen in Zusammenhang mit der Höherbewertung von Anlageliegenschaften basieren auf einem Steuersatz von bis zu 32 Prozent (2020: 32%).

Die Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften im Kanton Zürich sowie auf sonstigen Bilanzpositionen werden mit 18 bis 19 Prozent (2020: 18 bis 19%) berechnet. Bei Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften ausserhalb des Kantons Zürich gelangen Steuersätze von bis zu 21 Prozent zur Anwendung (2020: bis 22%).

Latente Steuerguthaben bestehen auf folgenden Positionen:

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Aus Steuerverlustvorträgen	0.0	13.8
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	1.2	1.2
Latente Steuerguthaben	**1.2**	**15.0**

5.1.3 Überleitungsrechnung

Die folgende Aufstellung zeigt die Überleitung zwischen den für die Gruppe massgebenden theoretischen Steuersätzen und den effektiven Steuern:

CHF Mio.	**2021**	2020
Unternehmensergebnis vor Steuern	232.4	209.7
Referenzsteuersatz in %	21.0	21.0
Erwarteter Steueraufwand zum Referenzsteuersatz	48.8	44.0
Anpassung Steuereffekte auf Neubewertungen	1.5	1.1
Gutschrift/Belastung laufende Steuern Vorjahre	–0.9	–0.1
Erträge mit tieferem Steuersatz	–3.4	–3.2
Erträge mit höherem Steuersatz	3.8	0.6
Effektiver Steueraufwand	**49.8**	**42.5**

Der angewendete Referenzsteuersatz ist die Gesamtsumme der nationalen, kantonalen und kommunalen Ertragssteuersätze, die im Durchschnitt zur Anwendung kommen.

Erträge mit tieferem Steuersatz beinhalten den Effekt, dass ein Teil der Gruppengesellschaften ihren Sitz an einem Standort hat oder eine Anlageliegenschaft an einem Standort liegt, dessen gesamte Steuerbelastung unter dem Referenzsteuersatz liegt.

Erträge mit einem höheren Steuersatz berücksichtigen den Effekt, dass Liegenschaftengewinne, die der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, mit totalen Steuersätzen von bis zu 40 Prozent belastet sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Gewinne, die bei der Abrechnung von abgeschlossenen Projekten im Geschäftsfeld Generalunternehmung zur Besteuerung gelangen oder aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften im Geschäftsfeld Immobilien stammen. Der höhere Steuersatz kommt auch bei der Bestimmung der latenten Steuern aus Neubewertung zur Anwendung.

5.2 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Kaufverpflichtungen	0.0	0.0
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Es bestehen wie im Vorjahr keine Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von zusätzlich CHF 339.1 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (2020: CHF 298.6 Mio.).

5.3 Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020[1]
Anlageliegenschaften	5 105.7	4 525.3
Entwicklungsliegenschaften	434.8	223.7
Total betroffene Aktiven	**5 540.5**	**4 749.0**
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	3 795.4	3 510.0
davon effektiv beansprucht (Verbindlichkeiten aus Finanzierung)	1 379.1	961.8

5.4 Finanz-, Kapital- und Risikomanagement

5.4.1 Finanzierungs- und Kapitalmanagement

Es bestehen Anlage- und Finanzierungsrichtlinien, in welchen die maximale Fremdverschuldung der Allreal-Gruppe definiert ist. Der konsolidierte Eigenkapitalanteil muss am Bilanzstichtag über 35 Prozent liegen, das Net Gearing darf 150 Prozent nicht übersteigen, der Zinsdeckungsfaktor den Faktor 2.0 nicht unterschreiten und die Bilanzpositionen «Anlage- und Entwicklungsliegenschaften» dürfen mit maximal 70 Prozent verzinslichem Fremdkapital refinanziert werden.

Das Audit and Risk Committee überprüft regelmässig die Kapitalstruktur und überwacht insbesondere die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Das Kapitalmanagement umfasst dabei sowohl das Eigenkapital als auch das verzinsliche Fremdkapital (Nettofinanzschulden).

Die mit Kreditgebern vereinbarten Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants) sind deckungsgleich mit jenen der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Sie wurden während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten und sind per Bilanzstichtag wie folgt:

Eigenkapitalquote

(Konzerneigenkapital in Prozent der Bilanzsumme)

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Konzerneigenkapital	2 558.3	2 412.9
Bilanzsumme	5 804.2	4 988.2
Eigenkapitalquote	**44.1%**	**48.4%**

Net Gearing

(Nettofinanzschulden in Prozent des Konzerneigenkapitals)

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	2 725.7	2 179.0
Liquide Mittel	–73.4	–40.5
Nettofinanzschulden	**2 652.3**	**2 138.5**
Konzerneigenkapital	**2 558.3**	**2 412.9**
Net Gearing	**103.7%**	**88.6%**

Zinsdeckungsfaktor

(EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch Nettofinanzaufwand)

CHF Mio.	**31.12.2021**	31.12.2020
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	183.8	171.4
Nettofinanzaufwand	14.2	15.6
Zinsdeckungsfaktor	**12.9**	**11.0**

Refinanzierung Liegenschaften

(Verbindlichkeiten aus Finanzierung in Prozent des Buchwerts Anlage- und Entwicklungsliegenschaften)

CHF Mio.	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	**2 725.7**	**2 179.0**
Anlageliegenschaften	5 105.7	4 525.3
Entwicklungsliegenschaften	434.8	223.7
Total Liegenschaften	**5 540.5**	**4 749.0**
Refinanzierung Liegenschaften	**49.2%**	**45.9%**

Falls die Financial Covenants nicht eingehalten würden, steht den Kreditgebern teilweise vertraglich das Recht zu, die Margen für die Finanzierung zu erhöhen, Amortisationspflichten einzuführen oder vollständige Kreditrückzahlungen zu verlangen.

5.4.2 Finanzielles Risikomanagement

Die Allreal-Gruppe ist verschiedenen Finanzrisiken aus Markt, Zinsänderungen, Forderungen, Refinanzierung und Liquidität ausgesetzt. Das Risikomanagement wird in Übereinstimmung mit den Anlage- und Finanzierungsrichtlinien durchgeführt.

Zinssatzrisiken

Per 31. Dezember 2021 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 617.9 Mio. (22.7% aller Finanzverbindlichkeiten).

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 beträgt 0.61 Prozent (31.12.2020: 0.71%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2021 beträgt 44 Monate (31.12.2020: 49 Monate).

Für eine Sensitivitätsanalyse wurde die Annahme getroffen, dass alle Bilanzpositionen per 31. Dezember während eines ganzen Jahres in gleichem Umfang bestehen und sich das Zinsniveau zu Beginn der Periode um einen Prozentpunkt verändert. Dies würde dazu führen, dass das Unternehmensergebnis unverändert bliebe, wenn die Zinsen um 1 Prozent sinken. Bei 1 Prozent höheren Zinsen sinkt das Unternehmensergebnis um CHF 1.3 Mio. (2020: CHF 0.0 Mio. / CHF –1.1 Mio.).

Kreditrisiken

Das maximale Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln ist mit CHF 63.3 Mio. geringer als der Buchwert von CHF 73.4 Mio., da mit einigen kreditgebenden Banken der Verrechnungsverzicht zwischen Guthaben und Verbindlichkeiten vertraglich wegbedungen wurde.

Am Bilanzstichtag verteilen sich die Verbindlichkeiten aus Finanzierung (ohne Obligationenanleihen) zu Nominalwerten auf folgende Schweizer Gegenparteien:

Gegenpartei	**2021**		2020	
CHF Mio.	**Betrag**	**Anteil in %**	Betrag	Anteil in %
Schweizer Kantonalbanken	558.0	40.5	336.5	35.0
Schweizer Grossbanken	492.8	35.7	333.0	34.6
Übrige Schweizer Banken	36.0	2.6	0.0	0.0
Schweizer Versicherungen	192.3	13.9	192.3	20.0
Schweizer Pensionskassen	100.0	7.3	100.0	10.4
Total	**1 379.1**	**100.0**	**961.8**	**100.0**

Aus abgegebenen Garantien und Bürgschaften zugunsten von Banken im Zusammenhang mit Finanzierungen sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die höher sind als die bilanzierten Verbindlichkeiten aus Finanzierung gegenüber Banken und Versicherungen.

Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Aufgrund der Financial Covenants besteht für Allreal die Möglichkeit, rund CHF 1.2 Mia. an neuen Verbindlichkeiten aus Finanzierung aufzunehmen, bevor neue Eigenmittel zugeführt werden müssten. Es bestehen von Banken zugesagte und sofort abrufbare Kreditlimiten in der Höhe von CHF 252 Mio., die nicht benützt sind.

5.4.3 Marktbewertung von Finanzaktiven und -passiven

Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Finanzierung werden unter Anwendung der Amortised Cost Method zu fortgeführten Anschaffungswerten bilanziert.

Mit Ausnahme der nachstehend dargestellten Verbindlichkeiten aus Finanzierung ist davon auszugehen, dass die Buchwerte der Finanzaktiven und der übrigen Finanzpassiven den Marktwerten entsprechen.

CHF Mio.	Effektivzins	Emissions-betrag	Nominal-betrag	**Buchwert per 31.12.2021**	**Fair Value per 31.12.2021**	Buchwert per 31.12.2020	Fair Value per 31.12.2020
0.6%-Obligationenanleihe 2021–15.07.2030	0.66%	250.0	250.0	248.7	248.1	–	–
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	0.43%	200.0	192.6	192.1	189.8	192.0	193.6
0.7%-Obligationenanleihe 2020-22.09.2028	0.73%	175.0	175.0	174.7	176.8	174.6	180.7
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	0.86%	160.0	158.6	158.7	162.7	158.8	165.8
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	0.76%	150.0	148.3	148.2	151.1	148.2	152.8
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	1.32%	100.0	100.0	100.2	104.3	100.2	105.5
0.625%-Obligationenanleihe 2016–10.05.2024	0.68%	150.0	149.6	149.4	151.7	149.3	152.3
0.5%-Obligationenanleihe 2018–19.04.2023	0.55%	125.0	124.1	124.0	125.2	123.9	125.8
0.75%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2021	0.67%	120.0	119.9	–	–	119.9	120.3
–0.35%-Privatplatzierung 2021–15.01.2022	–0.35%	50.0	50.0	50.0	50.0	–	–
–0.35%-Privatplatzierung 2020–15.01.2021	–0.35%	50.0	50.0	–	–	50.0	50.0
Festhypotheken	–		761.3	761.3	763.7	569.3	578.6

Bei den Festhypotheken werden die Marktwerte mithilfe der per 31. Dezember 2021 aktuellen CHF-Zinssätze für die jeweiligen Restlaufzeiten (mindestens 0.0%) unter Einbezug einer Kreditmarge von 0.40% (2020: 0.40%) ermittelt.

5.5 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Gruppenleitung und die Pensionskasse Allreal. Die Vergütung an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung kann dem Vergütungsbericht entnommen werden.

Weder in der Berichtsperiode noch im Vorjahr wurden Darlehen, Kredite oder Sicherheiten an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder an ihnen nahestehende Personen sowie ehemalige Organmitglieder gewährt.

Folgende Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung halten per Bilanzstichtag direkt oder indirekt eine Beteiligung an der Allreal Holding AG:

Name	Funktion	**Anzahl Aktien**	**Wert in CHF Mio. 2021**	Anzahl Aktien	Wert in CHF Mio. 2020
Ralph-Thomas Honegger	Präsident des Verwaltungsrats	1 500	0.30	1 500	0.31
Philipp Gmür	Mitglied des Verwaltungsrats	1 500	0.30	700	0.14
Peter Spuhler	Mitglied des Verwaltungsrats	561 047	113.33	261 047	53.12
Olivier Steimer	Mitglied des Verwaltungsrats	1 000	0.20	1 000	0.20
Thomas Stenz	Mitglied des Verwaltungsrats	1 000	0.20	1 000	0.20
Roger Herzog	CEO	5 000	1.01	4 000	0.81
Stefan Dambacher	Mitglied der Gruppenleitung	446	0.09	278	0.06
Alain Paratte	Mitglied der Gruppenleitung	1 628	0.33	1 473	0.30
Simon Räbsamen	Mitglied der Gruppenleitung	88	0.02	0	0.00
Thomas Wapp	Mitglied der Gruppenleitung	741	0.15	560	0.11

Die Beteiligung der Helvetia Gruppe, St. Gallen, bei der Philipp Gmür die Funktion des Group CEO ausübt, ist in der Tabelle nicht enthalten.

Die auf Verwaltungsrat und Gruppenleitung entfallenden Aktien entsprechen einer Beteiligungsquote von 3.45 Prozent am Aktienkapital der Gesellschaft (31.12.2020: 1.70%).

Die Helvetia Gruppe, die bis 2. Dezember 2021 mehr als 3 Prozent des Aktienkapitals der Allreal Holding AG gehalten hat, ist mit Philipp Gmür im Verwaltungsrat der Allreal Holding AG vertreten. Allreal ist für Helvetia als Generalunternehmung in der Realisation von Bauprojekten tätig, die zu marktüblichen Konditionen ausgeführt werden. Das abgewickelte Projektvolumen für die Helvetia Gruppe betrug in der Berichtsperiode CHF 7.6 Mio. Im Weiteren bestehen Versicherungsverträge zwischen der Helvetia Gruppe und einzelnen Allreal-Gesellschaften mit einem jährlichen Prämienvolumen von CHF 1.2 Mio. (Gebäude-, Bau- und Personenversicherungen).

Allreal bezieht Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Angelegenheiten von mehreren Kanzleien, unter anderem auch von MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG, in der Andrea Sieber Partnerin ist. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Allreal Honorare in der Höhe von CHF 0.034 Mio. in Rechnung gestellt.

MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG ist Mieterin von Büroflächen in den Geschäftsliegenschaften an der Schiffbaustrasse 2 und Hardstrasse 319 (Escher-

Wyss Areal) in Zürich zu marktüblichen Konditionen ab 2022 und einem annualisierten Mietzinsvolumen von CHF 1.53 Mio.

5.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2021 und dem 28. Februar 2022 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Bezogen auf die einzelnen Regionen und Liegenschaftenarten, verteilen sich Anschaffungskosten und Marktwerte der Anlageliegenschaften per 31. Dezember wie folgt:

	Anschaffungskosten		Marktwert		Marktwertveränderung[1]	
CHF Mio.	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020
Stadt Zürich	293.1	171.8	485.7	284.3	27.6	10.8
Übriger Kanton Zürich	375.8	376.0	642.1	618.9	23.2	7.1
Westschweiz	418.7	29.7	430.0	44.2	–3.1	0.6
Übrige Regionen	58.8	54.7	89.3	81.9	3.2	0.4
Wohnliegenschaften	**1 146.4**	**632.2**	**1 647.1**	**1 029.3**	**50.9**	**18.9**
Stadt Zürich	1 550.0	1 669.1	1 852.1	1 983.0	42.4	33.0
Übriger Kanton Zürich	1 048.3	1 048.5	982.1	994.6	–12.3	–9.6
Westschweiz	305.6	230.5	234.8	177.5	–17.7	–13.3
Übrige Regionen	301.7	301.1	238.5	244.1	–6.1	–3.2
Geschäftsliegenschaften	**3 205.6**	**3 249.2**	**3 307.5**	**3 399.2**	**6.3**	**6.9**
Stadt Zürich	105.4	62.5	132.0	96.8	6.0	29.4
Übriger Kanton Zürich	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Westschweiz	18.1	0.0	19.1	0.0	1.1	0.0
Übrige Regionen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Anlageliegenschaften im Bau	**123.5**	**62.5**	**151.1**	**96.8**	**7.1**	**29.4**

1 aus Neubewertung im Vergleich zum Vorjahr

Unter den Anschaffungskosten werden mit dem Erwerb entstandene Kosten (Kaufpreis, Notariats- und Handänderungskosten, Provisionen), die effektiven Gestehungskosten der Zugänge aus Bautätigkeit sowie wertvermehrende Investitionen und Gesamterneuerungen erfasst.

Die Neubewertung der Anlageliegenschaften beruht auf dem per 31. Dezember durchgeführten Bewertungsgutachten des externen Liegenschaftenschätzers nach der Discounted Cashflow Method (vgl. Seite 116 bis 124 des Geschäftsberichts).

Für den Bewertungsprozess besichtigt der Liegenschaftenschätzer mindestens alle drei Jahre sowie nach Zukauf oder nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten jede Liegenschaft. Bei der Ermittlung der Zahlungsströme stützt sich der Liegenschaftenschätzer auf von Allreal zur Verfügung gestellte Mieterspiegel (Stichtag 1. Januar des Folgejahrs), alle Geschäftsmietverträge, Detailbudgets und Mittelfristplanungen pro Liegenschaft sowie geplante und ausgeführte Investitionsvorhaben. Davon ausgehend leitet der Liegenschaftenschätzer aus seiner Sicht die vertraglichen und nachhaltig erzielbaren Marktmieten sowie die zukünftigen Liegenschaftenaufwendungen ab. Die Bewertungsresultate werden mit der Gruppenleitung besprochen und durch diese plausibilisiert.

Als Liegenschaftenschätzer ist wie im Vorjahr Jones Lang LaSalle AG im Auftragsverhältnis tätig. Es bestehen keine weiteren Geschäftsverbindungen oder Beteiligungen zwischen Allreal und dem Liegenschaftenschätzer.

Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2021 kamen bezogen auf die Regionen und Liegenschaftenarten folgende Bandbreiten der Mieten zur Anwendung:

	Wohnliegenschaften				Geschäftsliegenschaften			
	Vertragsmieten		Marktmieten		Vertragsmieten		Marktmieten	
CHF pro m² und Jahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Stadt Zürich	220	410	230	410	210	600	210	600
Übriger Kanton Zürich	160	270	160	260	120	390	120	290
Westschweiz	240	420	300	460	290	430	280	390
Übrige Regionen	210	270	230	300	160	510	200	260
Alle Regionen	**160**	**420**	**160**	**460**	**120**	**600**	**120**	**600**

Eine Erhöhung beziehungsweise eine Reduktion der den Bewertungen zugrunde liegenden Marktmieten aller Anlageliegenschaften um 5% hätte eine Werterhöhung beziehungsweise eine Wertreduktion von CHF 262.7 Mio. zur Folge (2020: CHF 223.2 Mio.).

Aufgrund einer Sensitivitätsanalyse bei den Anlageliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 5105.7 Mio. am Bilanzstichtag (31.12.2020: CHF 4525.3 Mio.) würde die isolierte Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 50 Basispunkte zu einer Wertveränderung um CHF 1032.1 Mio. beziehungsweise um CHF 724.1 Mio. führen (31.12.2020: CHF 821.3 Mio. / CHF 593.7 Mio.). Die Bandbreiten für die in der Sensitivitätsanalyse verwendeten Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze bewegen sich bei den tieferen Zinssätzen zwischen 2.10 und 2.85 Prozent (Wohnliegenschaften) und zwischen 2.55 und 4.65 Prozent (Geschäftsliegenschaften) sowie bei den höheren Zinssätzen zwischen 2.60 und 3.35 Prozent (Wohnliegenschaften) und zwischen 3.05 Prozent und 5.15 Prozent (Geschäftsliegenschaften).

Liegenschaften im Baurecht

Ort	Adresse	Vertragsdauer	Baurechtszins p. a. CHF Mio.
Zürich	Kreuzstrasse 5	20. Oktober 2086	–
Bern	Freiburgstrasse 130[1]	31. Dezember 2052	1.1
Bern	Freiburgstrasse 130[1]	31. Dezember 2064	0.2

1 indexiert

Die zukünftigen Baurechtszinsen, ohne Berücksichtigung allfälliger Indexierungen, fallen wie folgt an:

CHF Mio.	**2021**	2020
Baurechtszinsen bis 1 Jahr	1.3	1.3
Baurechtszinsen ab 2–5 Jahren	5.2	5.2
Baurechtszinsen nach 5 Jahren	36.3	37.6
Total zukünftige Baurechtszinsen	**42.8**	**44.1**

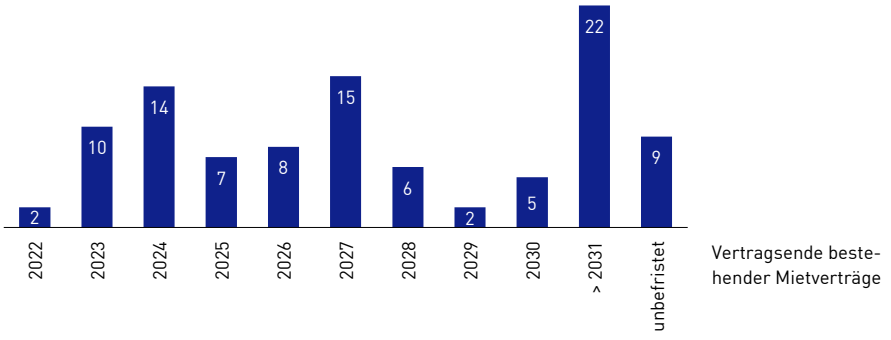
Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmietertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

CHF Mio.	**2021**	2020
Kanton Zürich	15%	15%
Generali Schweiz	8%	7%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	6%	7%
MAN Energy Solutions Schweiz AG	6%	6%
Schweizerische Eidgenossenschaft	6%	6%
Total	**41%**	**41%**

Bezogen auf den Gesamtmietertrag aller Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) im Jahr 2021, beträgt der Anteil der fünf grössten Mieter rund 33 Prozent (Kanton Zürich 12%, Generali Schweiz 6%, Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG 5%, MAN Energy Solutions Schweiz AG 5% und Schweizerische Eidgenossenschaft 5%).

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 (31.12.2020: 5.0 Jahre) und berücksichtigt den frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt durch den Mieter.

Zukünftige Erträge aus befristeten Mietverträgen

Aufgrund befristeter Mietverträge bei den Renditeliegenschaften resultieren folgende nominale Mieterträge, die in Zukunft anfallen:

CHF Mio.	2021	2020
Wohnliegenschaften		
Mieteinnahmen bis 1 Jahr	5.4	4.1
Mieteinnahmen ab 2–5 Jahren	9.7	5.7
Mieteinnahmen nach 5 Jahren	2.2	1.0
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	**17.3**	**10.8**
Geschäftsliegenschaften		
Mieteinnahmen bis 1 Jahr	151.9	149.8
Mieteinnahmen ab 2–5 Jahren	488.2	440.7
Mieteinnahmen nach 5 Jahren	273.7	208.8
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	**913.8**	**799.2**
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen Renditeliegenschaften	**931.1**	**810.0**

90.8 Prozent aller Mietverträge für Geschäftsflächen sind indexiert, das heisst, die Mieten werden aufgrund des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) der Teuerungsentwicklung angepasst (2020: 89.4%).

91.1 Prozent der Mietverträge für Wohnflächen sind unbefristet (2020: 91.1%). Bei den befristeten Mietverträgen der Wohnliegenschaften beträgt die gewichtete Restlaufzeit 2.7 Jahre (31.12.2020: 3.1 Jahre). Die Preise für Wohnungsmieten orientieren sich unter anderem an der Entwicklung des Referenzzinssatzes für Hypothekarforderungen, der vierteljährlich durch die Schweizerische Nationalbank erhoben wird und letztmals am 2. März 2020 auf 1.25 Prozent gesenkt wurde.

Per 31. Dezember 2021 sind 69.1 Prozent sämtlicher Mietverträge mit Indexklauseln versehen, was einem Soll-Mietertrag von CHF 157.3 Mio. entspricht (2020: 74.3%, CHF 153.9 Mio.).

Anlageliegenschaften im Bau per 31. Dezember 2021

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücksfläche in m²	Altlastenverdachtsflächenkataster	Marktwert CHF Mio.[1]	Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.[2]	Soll-Mieterträge Fertigstellung p. a. CHF Mio.	Erwartete Fertigstellung
Genf	Avenue de l'Amondolier 21	2021	1667	nein	8.6	9.4	0.4	2023
Petit-Lancy	Avenue de Cimetière 22	2021	2116	nein	10.5	8.6	0.4	2023
Zürich	Bellerivestrasse 36	2004/2021	10 494	nein	132.0	174.6	7.1	2023
Total Anlageliegenschaften im Bau					**151.1**	**192.6**	**7.9**	

1 gemäss Bewertung per 31.12.2021
2 Gebäude- und Landkosten

Avenue de l'Amandolier 21, Genf

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Mietwohnungen sowie Verkaufsflächen. Die vermietbare Fläche beträgt total 1288 m². Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2023 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 2.85 Prozent und 2.35 Prozent angewandt.

Die Anlageliegenschaft im Bau befindet sich zu 100 Prozent im Alleineigentum von Allreal.

Avenue du Cimetière 22, Petit-Lancy

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Mietwohnungen. Die vermietbare Fläche beträgt total 1067 m². Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2023 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.05 Prozent und 2.55 Prozent angewandt.

Die Anlageliegenschaft im Bau befindet sich zu 100% im Alleineigentum von Allreal.

Bellerivestrasse 36, Zürich

Umfassende Gesamtsanierung einer Geschäftsliegenschaft mit hohen energetischen Anforderungen saniert. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2023 wieder im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Markwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.55 Prozent und 3.05 Prozent angewandt.

Die Anlageliegenschaft im Bau befindet sich zu 100 Prozent im Alleineigentum von Allreal.

Wohnliegenschaften per 31. Dezember 2021

Ort	Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renova-tionen[2]	Grund-stücks-fläche in m²	Altlasten-verdachts-flächen-kataster	Minergie
Stadt Zürich								
Zürich	Grünhof-Areal[6]	AE	2002	1925	2019/2020 TR 2019–2021 GR	7 870	ja	nein
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						**30 386**		
Übriger Kanton Zürich								
Adliswil	Moosstrasse 1–13 / Grütstrasse 33–39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja
Bülach	Hohfuristrasse 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/ 2021 TR	23 691	nein	nein
Glattbrugg	Hohenstieglenstrasse 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**		

1 AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum; StWE = Stockwerkeigentum
2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation
3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2021
4 gemäss Bewertung per 31.12.2021 (nominelle Zinssätze)
5 Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal
6 Das Grünhof-Areal beinhaltet die Ankerstrasse 23–27, Badenerstrasse 119–131, Feldgütliweg 2, Grüngasse 31, Köchlistrasse 20

Wohnfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	≥ 5-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m²	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in %[3]	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %[4]
11 555	2	39	53	36	3	133	2 662	5.4	2.6	2.99/2.49
6 087	–	17	27	6	1	51	–	2.6	0.4	3.05/2.55
7 782	8	12	25	29	6	80	2 836	2.4	0.7	3.15/2.65
2 747	4	36	–	–	–	40	212	0.9	0.2	2.90/2.40
4 640	–	–	14	21	5	40	–	1.5	0.1	2.90/2.40
2 333	–	3	16	3	1	23	1 002	1.3	0.7	3.05/2.55
1 637	2	2	4	4	2	14	165	0.6	0.2	2.90/2.40
36 781	**16**	**109**	**139**	**99**	**18**	**381**	**6 877**	**14.7**	**1.2**	
13 299	–	27	62	38	10	137	350	3.7	0.5	3.15/2.65
3 850	–	9	16	18	6	49	50	1.0	0.3	3.30/2.80
7 253	–	14	25	31	6	76	–	1.9	1.3	3.30/2.80
14 903	–	20	41	56	22	139	2 392	4.1	0.3	3.35/2.85
14 654	18	30	71	41	–	160	659	3.1	0.9	3.20/2.70
2 090	–	4	–	10	4	18	200	0.5	1.2	3.20/2.70
2 479	–	17	17	–	–	34	9	0.5	3.7	3.25/2.75
5 100	–	18	24	12	–	54	286	1.1	1.6	3.05/2.55
3 332	–	–	24	16	–	40	354	0.8	1.2	3.10/2.60
12 236	–	–	48	60	40	148	110	2.4	0.9	3.35/2.85
13 856	1	18	75	22	2	118	1 208	3.9	0.0	3.25/2.75
93 052	**19**	**157**	**403**	**304**	**90**	**973**	**5 618**	**23.0**	**0.7**	

Wohnliegenschaften per 31. Dezember 2021

Ort	Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renova-tionen[2]	Grund-stücks-fläche in m²	Altlasten-verdachts-flächen-kataster	Minergie
Westschweiz								
Bernex	Rue de Bernex 315–327	AE	2021	1964	2019 TR	5 713	nein	nein
Carouge	Avenue Industrielle 18	AE	2021	1915	2020 TR	462	nein	nein
Carouge	Rue Daniel-Gevril 10 – Rue Saint-Nicolas-le-Vieux 9–11	AE	2021	1965	2013 TR	1 364	ja	nein
Genf	Rue Jean-Jaquet 3	AE	2021	1936	2015 TR	252		nein
Genf	Rue de Zurich 1	AE	2021	1936	2018 GR	203	nein	nein
Genf	Rue de Zurich 3	AE	2021	1910	2021 TR	282	nein	nein
Genf	Rue de Zurich 3A/5/7	AE	2021	1952	2020 TR	1 154	nein	nein
Genf	Rue du Grand-Pré 57	AE	2021	1960		457	nein	nein
Genf	Rue de Vermont 32–40	AE	2021	1960	2020 TR	3 526	nein	nein
Genf	Rue Gustave-Muller-Brun 3	AE	2021	1937	2014 GR	375	nein	nein
Genf	Route de Frontenex 51	AE	2021	1970	2022 TR	639	nein	nein
Gland VD	Chemin du Molard 10 / Allée Leotherius 2 / Allée Louis Cristin 1	AE	2011	2014		1 173	nein	ja
Grand Lancy	Chemin des Semailles 19	AE	2021	2021		225	nein	ja
Meyrin	Chemin de Joinville 32	AE	2021	2021		2 191	nein	nein
Meyrin	Chemin de Joinville 34	AE	2021	2021			nein	nein
Onex	Chemin de la Traille 21	AE	2021	1961	2021 TR	249	nein	nein
Onex	Chemin de la Traille 25	AE	2021	1961	2021 TR	343	nein	nein
Onex	Chemin de la Traille 35	AE	2021	1962		250	nein	nein
Onex	Route de Loëx 51	AE	2021	1961	2015 GR	367	nein	nein
Petit-Lancy	Chemin des Pâquerettes 20	AE	2021	2017		446	nein	ja
Total Westschweiz						**19 671**		
Übrige Regionen								
Allschwil BL	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
Basel	Efringerstrasse	AE	2021	1905		222	nein	nein
Total übrige Regionen						**10 969**		
Total Wohnliegenschaften						**193 160**		

1 AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum; StWE = Stockwerkeigentum
2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation
3 Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2021
4 Gemäss Bewertung per 31.12.2021 (nominelle Zinssätze)

Wohnfläche in m²	1–1½-Zimmer-Wohnungen	2–2½-Zimmer-Wohnungen	3–3½-Zimmer-Wohnungen	4–4½-Zimmer-Wohnungen	≥ 5-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m²	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in %[3]	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %[4]
2 101	–	4	12	11	5	32	958	0.2	0.2	3.35/2.85
1 005	–	20	1	2	1	24	–	0.1	4.1	2.70/2.20
3 252	3	2	14	24	10	53	750	0.3	1.1	2.70/2.20
635	1	8	2	3	–	14	151	0.1	0.0	2.70/2.20
849	1	6	11	–	–	18	147	0.1	0.0	2.65/2.15
858	–	7	7	3	–	17	–	0.1	0.0	2.60/2.10
2 586	2	23	23	1	7	56	–	0.2	3.5	2.60/2.10
1 167	–	–	19	–	–	19	98	0.1	5.6	2.75/2.25
5 387	–	31	43	16	5	95	51	0.3	0.0	2.70/2.20
1 888	–	7	12	5	2	26	236	0.2	0.0	2.70/2.20
2 143	7	–	14	–	12	33	667	0.2	8.4	2.60/2.10
4 981	1	21	29	9	5	65	–	1.6	0.1	3.25/2.75
518	–	–	1	9	–	10	–	0.0	0.0	2.90/2.40
1 205	–	–	5	5	7	17	96	0.0	43.7	3.00/2.50
1 199	–	–	6	6	6	18	234	0.0	41.2	3.00/2.50
607	–	2	1	3	3	9	–	0.0	0.0	3.00/2.50
801	–	–	–	3	6	9	–	0.0	0.0	3.00/2.50
695	–	2	3	3	3	11	–	0.0	0.0	3.00/2.50
1 068	–	5	–	8	3	16	–	0.1	0.0	3.00/2.50
1 203	–	–	6	1	8	15	–	0.1	0.0	2.90/2.40
34 148	**15**	**138**	**209**	**112**	**83**	**557**	**3 388**	**3.7**	**1.8**	
4 015	–	7	20	20	–	47	490	1.0	3.2	3.45/2.95
5 954	28	24	28	24	–	104	1 040	1.6	1.3	3.05/2.55
3 022	5	19	11	8	–	43	47	0.8	3.1	3.25/2.75
533	2	10	–	–	–	12	–	0.0	8.9	2.70/2.20
13 524	**35**	**60**	**59**	**52**	**0**	**206**	**1 577**	**3.4**	**2.3**	
177 505	**85**	**464**	**810**	**567**	**191**	**2 117**	**17 460**	**45**	**1.1**	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 2021

Ort	Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renova-tionen[2]	Grundstücks-fläche in m²
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[5]	AE	2004	1974	2009/2010 TR	10 494
Zürich	Binzmühlestrasse 95–99, Therese-Giese-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	Hardstrasse 299/301	AE	2002	2020		1 988
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal)	AE	2002	1945–2010	2019 TR	38 362
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	2017/2021 TR	4 201
Total Stadt Zürich						**146 690**

1 AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal
2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation
3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2021
4 gemäss Bewertung per 31.12.2021 (nominelle Zinssätze)
5 Die Liegenschaft wurde per 1.4.2021 in die Anlageliegenschaften im Bau umklassiert

Altlasten-verdachts-flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzung in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in %[3]	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %[4]
nein	nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	5.6	0.0	3.65/3.15
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.5	0.0	3.55/3.05
nein	nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	1.5	1.9	–/–
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	6.9	0.3	3.45/2.95
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	0.3	3.55/3.05
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	1.9	1.2	3.55/3.05
nein	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	20.9	0.1	3.85/3.45
nein	ja	5 960	88.0	5.2	0.0	6.8	2.3	0.0	3.45/2.95
ja	nein	50 432	32.3	0.0	0.0	67.7	9.7	0.0	4.74/4.24
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.3	0.1	3.85/3.35
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.1	0.3	3.75/3.25
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.0	4.05/3.55
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	3.55/3.05
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	2.7	3.05/2.55
ja	ja	13 141	81.5	5.7	0.0	12.8	4.8	0.0	3.45/2.95
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.1	0.0	3.85/3.35
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.8	1.0	3.25/2.75
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.2	0.0	3.95/3.45
nein	nein	10 703	56.9	3.4	29.8	9.9	4.2	1.7	3.45/2.95
		310 060	**69.4**	**5.1**	**8.1**	**17.4**	**84.3**	**0.3**	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 2021

Ort	Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	Erwerbs-jahr	Baujahr	Renova-tionen[2]	Grundstücks-fläche in m²
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	2021 TR	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[7]	AE	2002	2014		16 875
Wetzikon	Binzstrasse 32	AE	2020	2009		10 368
Winterthur	Schützenstrasse 2 / Zürcherstrasse 12 + 14[8]	AE	2002	1928/53/86		18 386
Total Übriger Kanton Zürich						**131 050**
Westschweiz						
Aïre	Chemin de la Verseuse 3	AE	2021	1986	2019 TR	4 442
Le Grand-Saconnex GE	Route François-Peyrot 10–14	AE	2011	2004		8 442
Nyon VD	Avenue Perdtemps 23	AE	2017	2006		6 451
Petit-Lancy GE	Chemin des Olliquettes 4/Chemin du Gué 99	AE	2008	2010		1 417
Plan-les-Ouates GE	Route de Saint-Julien 198 (Pré-Fleuri 15)	AE	2021	2018		11 271
Total Westschweiz						**27 581**
Übrige Regionen						
Baar ZG	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	2021 TR	5 454
Bern	Freiburgstrasse 130	BR	2018	1999		7 323
Total Übrige Regionen						**34 924**
Total Geschäftsliegenschaften						**344 687**

1 AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal
2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation
3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2021
4 gemäss Bewertung per 31.12.2021 (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 m²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzung in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in %[3]	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %[4]
nein	nein	38 933	77.5	5.6	1.6	15.3	8.1	0.0	3.95/3.45
nein	nein	26 006	25.9	1.5	0.5	72.1	2.5	0.0	4.75/4.25
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.0	7.0	4.25/3.75
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	3.8	0.5	4.25/3.75
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	3.9	0.0	4.28/3.78
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.1	6.8	4.35/3.85
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	4.85/4.35
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	1.4	8.9	5.15/4.65
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.0	0.2	4.15/3.65
nein	ja	25 525	77.7	16.2	0.0	6.1	9.4	0.0	4.25/3.75
ja	nein	16 235	52.1	0.0	0.0	47.9	2.9	0.0	3.80/3.30
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.4	4.6	4.22/3.72
		235 262	**71.7**	**6.2**	**0.3**	**21.8**	**54.4**	**1.1**	
nein	nein	3 195	0.0	0.0	0.0	100.0	0.2	0.0	4.30/3.80
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	2.8	28.6	4.15/3.65
nein	nein	15 172	77.6	10.1	0.0	12.3	4.6	0.0	4.00/3.50
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.2	14.9	4.05/3.55
nein	ja	9 754	62.9	0.0	0.0	37.1	0.0	0.0	3.65/3.15
		35 940	**71.7**	**3.9**	**0.0**	**24.4**	**9.8**	**11.6**	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.3	10.7	4.45/3.95
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.3	4.15/3.65
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	0.2	4.15/3.65
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.3	12.9	4.05/3.55
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.1	9.0	3.85/3.35
nein	nein	22 540	85.7	1.8	0.0	12.5	9.5	0	4.15/3.65
		63 971	**72.6**	**8.9**	**2.7**	**15.8**	**20**	**4.4**	
		648 428	**70.8**	**5.8**	**4.3**	**19.2**	**168.5**	**1.7**	

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 28. Februar 2022

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Allreal Holding AG, bestehend aus Konzernergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzerneigenkapitalnachweis, Konzerngeldflussrechnung und Anhang (Seiten 59 bis 111), für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, 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 Konzernrechnung 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 Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung 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 Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

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 Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Der im Berichtsabschnitt „Verantwortung der Revisionsstelle" beschriebenen Verantwortung sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau

Risiko	Die Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Annahmen beinhaltet und die so bewerteten Aktiven mit CHF 4'954.6 Mio. resp. CHF 151.1 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe waren. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzernbilanz 4.1 Anlageliegenschaften und unter den Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 2.8 Anlageliegenschaften dargelegt, wurden die Marktwerte durch einen externen Immobilienexperten anhand der Discounted Cash Flow-Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basierten auf Annahmen insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen sowie im Falle der Anlageliegenschaften im Bau Entwicklungsrisiken.
Unser Prüfvorgehen	Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenz des externen Immobilienexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell. Weiter überprüften wir stichprobenweise die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, Unterhaltsaufwendungen), welche in die Bewertung einflossen. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden wesentlichen Annahmen des externen Immobilienexperten, unter anderem indem wir diese mit dem Management besprachen.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau.

Umsatz- und Kostenrealisation (anteilige Gewinnaufnahme) bei Projekten der Generalunternehmung mit Dritten

Risiko	Die korrekte Gewinnaufnahme durch das Management bei Projekten der Generalunternehmung mit Dritten war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Annahmen beinhaltet und der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung (Drittprojekte) mit CHF 24.5 Mio bedeutend für die Gruppe war. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung 3.4 Erfolg aus Generalunternehmung und unter den Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 2.5 Erfolg aus Generalunternehmung offengelegt, basieren die Projekteinschätzungen bzw. die Gewinnaufnahmen auf den Annahmen bezüglich laufenden Kosten und den vertraglich vereinbarten Projekterlösen, genehmigten Nachträgen und Nachtragsforderungen („claims“). Die Projekteinschätzungen (Arbeitsfortschritt und Ergebnisprognose) steuern den Zeitpunkt und Umfang der Gewinnaufnahmen.
Unser Prüfvorgehen	Wir beurteilten die Ausgestaltung des für die Umsatz- und Kostenrealisation relevanten internen Prozesses. Neben anderen Prüfungshandlungen führten wir zudem für ausgewählte Projekte Befragungen von verschiedenen involvierten Parteien (u.a. Projektleiter, Controlling und Management) durch und verglichen projektspezifische Prognosen der noch zu erwartenden Kosten bis Projektfertigstellung, unter Berücksichtigung von Nachträgen und Nachtragsforderungen, mit den ursprünglich geplanten Projektkosten. Des Weiteren testeten wir die Projekt- und Periodenzugehörigkeit der aufgelaufenen Kosten mittels stichprobenweiser Einsicht in Drittrechnungen. Wir beurteilten den Projektfortschritt anhand von internen Projektunterlagen und beurteilten die anteilige Gewinnaufnahme beziehungsweise die Umsatzlegung anhand des Generalunternehmungsvertrags zwischen der Gesellschaft und der Drittpartei. Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Umsatz- und Kostenrealisation bei Projekten der Generalunternehmung mit Dritten.

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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Jan Fässler
(Qualified
Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

An den Verwaltungsrat der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 21. Februar 2021

Marktwert der Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe per 31. Dezember 2021

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2021 zum Marktwert bewertet. Dabei handelt es sich um 42 Wohnliegenschaften, 45 Geschäftsliegenschaften und drei Anlageliegenschaften im Bau.

2 Bewertungsstandards

Jones Lang LaSalle AG bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

3 Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem aktuellen Wert wie er in den „Fachempfehlungen zur Rechnungslegung“ (Swiss GAAP FER) gemäss FER 18 umschrieben wird.

4 Definition Markwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@eu.jll.com
jll.ch

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

5 Bewertungsmethode

Jones Lang LaSalle AG bewertet die Renditeliegenschaften der Allreal-Gruppe mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung der Anlageliegenschaften im Bau erfolgt wie bei den Renditeliegenschaften mit der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströmen (Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren, etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Als Grundlage für die Bestimmung des Marktwertes der Anlageliegenschaften im Bau stellt die Allreal-Gruppe Projektberichte zur Verfügung, die Auskunft zum Projektstand (Stand Ausführung, Stand Vermietung), zu den aufgelaufenen und den voraussichtlich noch anfallenden Projektkosten sowie zu den Terminen (voraussichtlicher Fertigstellungstermin) geben. Die Unterlagen werden von Jones Lang LaSalle AG auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

6 Grundlagen der Bewertungen

Alle Liegenschaften sind Jones Lang LaSalle AG aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

Die Liegenschaften werden von Jones Lang LaSalle AG mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften oder nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode wurden 18 Liegenschaften der Allreal-Gruppe besichtigt.

7 Einfluss des Coronavirus (COVID-19) auf den Schweizer Immobilienmarkt

Der Ausbruch des Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur globalen Pandemie erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Pandemie kann rasche Änderungen von Handels- und Kreditmarktbedingungen sowie von Mieterbonitäten zur Folge haben.

Angesichts der unbekannten zukünftigen Auswirkungen, die COVID-19 auf den Immobilienmarkt haben kann, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, empfehlen wir eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertungen.

8 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen schätzt Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2021 den Marktwert der 87 Renditeliegenschaften und der drei Anlageliegenschaften im Bau, welche sich alle im Eigentum der Allreal-Gruppe befinden, wie folgt ein:

Wohnliegenschaften	CHF	1'647.1 Mio.
Geschäftsliegenschaften	CHF	3'307.5 Mio.
Total Renditeliegenschaften	**CHF**	**4'954.6 Mio.**
Anlageliegenschaften im Bau	CHF	151.1 Mio.
Total Anlageliegenschaften	**CHF**	**5'105.7 Mio.**

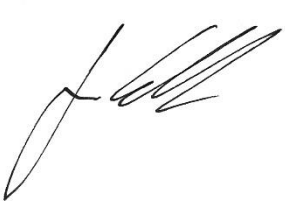
Das Bewertungsergebnis in Worten:
fünf Milliarden einhundertfünf Millionen siebenhundert Tausend Schweizer Franken

9 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Jones Lang LaSalle AG erfolgte die Bewertung der Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Jones Lang LaSalle AG übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG



Jan P. Eckert, CEO Schweiz
Dipl. Wirtschaftsprüfer
Immobilienökonom (ebs)
MRICS

Sabrina Läderach, Vice President
M.Sc., B.A.
MRICS

Anhang

1 Bewertungsmodell und -annahmen

1.1 Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von Jones Lang LaSalle AG entspricht einem Zwei-Phasen-Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungs-massnahmen ein Residualwert (Exit-Wert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert.

1.2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Der für die Wertermittlung verwendete nominale Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von Jones Lang LaSalle AG regelmässig anhand von Immobilien-transaktionen verifiziert.

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert. Die Diskontierung der Zahlungsströme der Jahre 1 bis 10 sowie des Exit-Werts erfolgt jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“). Damit wird der effektive Anfall der Zahlungsströme möglichst realitätsnah modelliert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2021 für das Segment der Wohnliegenschaften beträgt 3.06% (31. Dezember 2020: 3.29%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.56% (31. Dezember 2020: 2.79%).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2021 für das Segment der Geschäftsliegenschaften beträgt 3.93% (31. Dezember 2020: 4.01%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz liegt bei 3.44% (31. Dezember 2020: 3.53%).

Da das Portfolio im Berichtsjahr durch die Akquisition von total 22 Liegenschaften in der Westschweiz signifikant vergrössert wurde sind die durchschnittlich kapitalgewichteten Zinssätze per 31.12.2021 gegenüber der Vorjahrsperiode per 31.12.2020 nur bedingt vergleichbar.

1.3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2022. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien-Research von Jones Lang LaSalle AG. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

1.4 Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von der Jones Lang LaSalle AG regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag geht Jones Lang LaSalle AG in den ersten 10 Jahren sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.50% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten, prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. In den ersten 10 Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exit-Wert mittels Verwendung eines realen Kapitalisierungszinssatzes.

1.5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel bei sechs Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

1.6 Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen sowie den Kostenbudgets für das Jahr 2022. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von Jones Lang LaSalle AG werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

1.7 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die Allreal-Gruppe führt detaillierte 10-Jahresbudgets für Instandsetzungen. Diese werden von Jones Lang LaSalle AG auf ihre Plausibilität geprüft und in den Bewertungen berücksichtigt. Zudem berücksichtigt Jones Lang LaSalle AG eigene Schätzungen für notwendige Investitionen während der 10-Jahresperiode.

Die zur Ermittlung des Exit-Werts langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exit-Jahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

2 Allgemeine Übersicht Immobilienmarkt Schweiz

2.1 Mietmarkt Mehrfamilienhäuser

Ende 2020 gab es in der Schweiz rund 8.67 Mio. Einwohner verteilt über 3.9 Mio. Privathaushalte. Die ständige Wohnbevölkerung erhöhte sich von 2011 bis 2016 um jährlich 92'600 Einwohner im Durchschnitt. In den letzten vier Jahren sank die durchschnittliche Zunahme auf 62'700 Personen pro Jahr. In der Schweiz werden seit 2013 jährlich zwischen 48‘000 und 53‘000 Wohneinheiten erstellt.

Im Zuge dieser Entwicklungen hat sich der Mietwohnungsmarkt hinsichtlich Angebotsknappheit und Preiswachstum etwas entspannt. Zwischen 2009 und 2020 stieg die Zahl leerstehender Wohnungen in der Schweiz kontinuierlich von 34'800 auf 78'800 Einheiten, die Leerwohnungsziffer erhöhte sich von 0.9% auf 1.7%. Erstmals seit zwölf Jahren wurden im Jahr 2021 weniger leerstehende Wohnungen gezählt (-7'500 Einheiten), die Quote sank auf aktuell 1.5%.

Es gibt allerdings wesentliche regionale Unterschiede. Während das Angebot von leerstehenden Mietwohnungen in Kernstädten auf tiefem Niveau verharrt, zeigt der Trend der Leerstände in Agglomerationsgemeinden und ländlichen Regionen zum Teil nach oben, oder bleibt über längere Zeit auf überdurchschnittlichem Niveau.

Der Homegate.ch-Index für Angebotsmieten in der Schweiz erhöhte sich im Dezember 2021 +0.26% gegenüber dem Vormonat bzw. +1.04% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Ebenso hat der Mietpreisindex des Bundesamtes für Statistik im Jahr 2021 (wie bereits im Vorjahr) um 0.9% zugenommen.

Der Durchschnittszinssatz, der mit Stichtag 30.09.2021 vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelt wurde, ist gegenüber dem Vorquartal von 1.23% auf 1.21% gesunken. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz liegt somit kaufmännisch gerundet seit März 2020 bei 1.25%. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz auf unter 1.13% sinkt oder auf über 1.37% steigt.

2.2 Transaktionsmarkt Mehrfamilienhäuser

Die Nachfrage von Anlegern nach (Wohn-)Immobilien hält an und blieb im vergangenen Jahr 2021 stark. Die Mieterträge von Wohnungen haben sich als äusserst krisenresistent erwiesen. Es besteht zwar eine gewisse Zurückhaltung in der Zahlungsbereitschaft für Wohnobjekte mit erhöhten Leerstandrisiken in nicht-urbanen Gegenden. Umgekehrt ist das Angebot, gute Bestandsliegenschaften insbesondere an zentralen Lagen zu erwerben, unverändert knapp. Für solche Liegenschaften besteht von Investoren aus dem institutionellen wie auch privaten Bereich ein grosser Nachfrageüberhang. Entsprechend bewegen sich bei solchen Mehrfamilienhäusern die Preise nach oben bzw. die Ankaufsrenditen nach unten. Im kommenden Jahrzehnt werden Nachhaltigkeitsaspekte an Bedeutung gewinnen. Bei älteren Liegenschaften ist im Zuge dessen mit höheren Investitionen zu rechnen, um den CO_2-Abbruck zu verringern. Dies könnte sich mitunter bei der Preisgestaltung und Liquidität auf dem Transaktionsmarkt zeigen.

2.3 Mietmarkt Büroimmobilien

In den vier grossen Büromärkten der Schweiz – Zürich, Genf, Bern und Basel– erhöhte sich die Angebotsquote an verfügbaren Flächen innert zwölf Monaten von 4.5% auf 4.9%. Damit standen per Ende 2021 total 843'300 m^2 Büroflächen für Mietinteressenten zur Verfügung (+74'200 m^2). Obwohl sich die Flächennachfrage nach dem Krisenjahr 2020 erholte, war diese Zunahme des Angebots zu erwarten: Im vergangenen Jahr wurden in den vier grössten Marktgebieten 258'000 m^2 neue Büroflächen fertiggestellt, nachdem bereits 2019 und 2020 rund 551'000 m^2 gebaut wurden. Von 2022 bis 2024 wird das Wachstum im Mittel 37% geringer ausfallen als in den drei zurückliegenden Jahren. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich der Anstieg der Angebotsquote abschwächt und stabilisiert.

Regionenübergreifend konnten sich die Mietpreisniveaus an den Bestlagen halten oder sind sogar leicht gestiegen – dies auch aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Büros an zentralen Standorten. Entsprechend tief sind in diesen Teilmärkten die Angebotsquoten: Im Kreis 1 in Zürich 2.1%, im CBD Genf 3.2%, in der Innenstadt Bern 0.7% und in der Innenstadt Basel 3.5%.

In der Region Zürich erhöhte sich im Jahr 2021 das Angebot an verfügbaren Büroflächen um 65’800 m^2, die Angebotsquote stieg gegenüber dem Vorjahr von 4.4% auf 5.1%. In Anbetracht der 145’000 m^2 neu erstellten Büroflächen – unter anderem in der Manegg, im Kreis 5, in Schlieren und in Wallisellen – kommt diese Angebotszunahme nicht überraschend. Erfreulich war die stärkere Flächennachfrage. In den letzten zwölf Monaten haben sich nebst diversen Tech-Konzernen auch andere Grossmieter und verschiedene Amtsstellen der öffentlichen Verwaltung Büroflächen in der Limmatstadt gesichert.

Das Angebot an Büroflächen in Basel verdreifachte sich zwischen 2018 und 2020, wodurch die Angebotsquote von 1.8% auf 5.7% anstieg. Per Ende 2021 war nun eine leichte Reduktion auf 5.4% messbar. Innerhalb der einzelnen Teilmärkte kam es allerdings zu markanten Angebotsanstiegen und -reduktionen. Mit dem Bezug des zweiten Hochhauses gibt Roche diverse Büros mit mehreren Zehntausend Quadratmetern an verschiedenen Standorten frei. Mittel- bis langfristig stehen zudem diverse Arealtransformationen an, welche Raum für weitere Arbeitsflächen schaffen werden.

Der Büromarkt Genf wies Ende 2021 mit 249’000 m^2 verfügbaren Flächen ein leicht höheres Angebot auf als im Vorjahr, die Angebotsquote stieg auf 6.2%. Während freie Flächen in den Innenstadtgebieten knapp sind, weisen die Aussenbezirke hohe Leerstandsquoten auf, teilweise über 10%.

2.4 Transaktionsmarkt Büroimmobilien

Schweizer Immobilienanlagen haben auch 2021 nicht an Attraktivität verloren. Der Transaktionsmarkt präsentierte sich lebendig, die hohe Beliebtheit von Core-Liegenschaften ist ungebrochen. Die Spitzenrenditen für Büroliegenschaften sanken 2021 nochmals leicht, in Genf auf 2.3% und in Zürich gar auf 1.7%. Auffällig war eine Zunahme an Sale and Leaseback Transaktionen. Gewisse Sorgen bezüglich Inflations- und Zinsentwicklungen sind zwar vorhanden, allerdings verfügen viele institutionelle Anleger über eine hohe Eigenkapitalquote. Eine gewisse Stressresistenz scheint zumindest bei dieser gewichtigen Investorenklasse vorhanden zu sein, und alle Parameter deuten darauf hin, dass der Schweizer Immobilienmarkt auch unerwartet stürmischeren Zeiten gewachsen wäre.

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%	–
Immologic Promotion Chavannes SA	Chavannes-près 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 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 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%
Mobiliar 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

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

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.

Building a better working world

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

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 Mieteinnahmenpotenzial aus Leerstandsflächen	3.3	3.1
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	223.9	209.4
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	**1.5%**	**1.5%**

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
Bülachguss AG
Allreal Generalunternehmung AG
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Creactive Properties SA
Immologic Properties SA
SI Grand-Pré 57 SA
Société Immobilière Avenir-Levant SA
Société Anonyme Vermont-Parc
Trebla SA lettre A
Serenity OpCo Holding SA
Elevate SA
Immologic Sàrl
Immologic Promotions Sàrl
Roof SA
Avenue Louis-Casaï 86A
1216 Cointrin

Immologic Promotion Chavannes SA
Avenue de la Gare 84B
1022 Chavannes-près-Renens

Organigramm

Allreal-Gruppe
Roger Herzog

Bern
Manuel Otter

Romandie
Anne-Marie Loeillet

Finanzen & Controlling
Thomas Wapp

Interne Revision
Bruno Schelling

Verkauf/ Vertragswesen
Peter Pantucek

Bauherren-organisation
Angelo Moser

Kommunikation
Reto Aregger

Personal
Barbara Tomezzoli

Immobilien
Alain Paratte

Generalunternehmung

Portfolio-management
Philipp Ricklin

Gebäude-management
Mathias Knellwolf

Bewirtschaf-tung
Claudine Engeli

Entwicklung
Stefan Dambacher

Realisation
Simon Räbsamen

Kontakte / Investor Relations

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

Generalversammlung 2022
8. April 2022, 16:00 Uhr

Halbjahresabschluss 2022
24. August 2022

Jahresabschluss 2022
1. März 2023

Generalversammlung 2023
21. April 2023

Halbjahresabschluss 2023
23. August 2023

Aktienregister

Für Adress- und sonstige Änderungen im Aktienregister ist zuständig:

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

Berichterstattung durch Finanzanalysten

Die Allreal-Gruppe wird unter anderem durch folgende Banken bewertet und analysiert:

Equity Research

Baader Helvea
Bank Vontobel
Research Partners
Zürcher Kantonalbank

Credit Research

Credit Suisse
UBS
Zürcher Kantonalbank

Für weitere Informationen und Auskünfte zu Allreal:
Allreal-Gruppe
Leiter Kommunikation
Reto Aregger
T 044 319 12 67
reto.aregger@allreal.ch
www.allreal.ch

Der interaktive Online-Geschäftsbericht ist in Deutsch und Englisch verfügbar unter reporting.allreal.ch.

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

Impressum
Text und Redaktion
Unternehmenskommunikation Allreal
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Konzept, Design und Realisation (Online und Print)
Linkgroup AG, 8008 Zürich
www.linkgroup.ch

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar

allreal schafft Werte