

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	101.8	100.1
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	3	133.1	135.7
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	3	75.5	12.1
Diverse Erträge	3	0.7	0.9
Betrieblicher Ertrag		311.1	248.8
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	4	-10.0	-13.2
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	3	-117.9	-116.9
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	3	-57.1	-10.5
Direkter betrieblicher Aufwand		-185.0	-140.6
Personalaufwand		-18.3	-20.0
Übriger Betriebsaufwand		-3.7	-5.3
Betriebsaufwand		-22.0	-25.3
Aktivierete Eigenleistungen		3.2	3.3
Höherbewertung Renditeliegenschaften		68.1	23.1
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-32.7	-12.9
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		6.4	17.5
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5	41.8	27.7
EBITDA		149.1	113.9
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.6	-0.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		-0.1	0.0
Betriebsergebnis (EBIT)		148.4	113.8
Finanzertrag		0.7	1.2
Finanzaufwand	6	-7.8	-9.1
Unternehmensergebnis vor Steuern		141.3	105.9
Steueraufwand		-30.0	-19.5
Unternehmensergebnis		111.3	86.4
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		7.03	5.43
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		7.03	5.43

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkung	30.06.2021	31.12.2020 geprüft
Renditeliegenschaften	8	4 457.3	4 428.5
Anlageliegenschaften im Bau	8	122.9	96.8
Übrige Sachanlagen		9.8	10.4
Finanzanlagen		104.2	108.2
Immaterielle Vermögenswerte		0.3	0.2
Latente Steuerguthaben		13.7	15.0
Anlagevermögen		4 708.2	4 659.1
Entwicklungsliegenschaften	9	184.2	223.7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		59.5	62.4
Steuerforderungen		6.3	0.0
Übrige Forderungen		3.4	2.5
Liquide Mittel		26.2	40.5
Umlaufvermögen		279.6	329.1
Aktiven		4 987.8	4 988.2
Aktienkapital	10	15.9	15.9
Kapitalreserven		524.5	575.9
Eigene Aktien		- 25.5	- 6.7
Gewinnreserven		1 883.9	1 827.8
Konzerneigenkapital		2 398.8	2 412.9
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	11	1 505.1	1 587.6
Rückstellungen für latente Steuern		311.8	295.3
Rückstellungen		1.3	1.4
Langfristiges Fremdkapital		1 818.2	1 884.3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		48.5	68.9
Steuerverbindlichkeiten		0.0	0.6
Übrige Verbindlichkeiten		21.5	23.5
Rückstellungen		2.3	6.6
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	11	698.5	591.4
Kurzfristiges Fremdkapital		770.8	691.0
Fremdkapital		2 589.0	2 575.3
Passiven		4 987.8	4 988.2

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Gewinnreserven					Total
	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Neubewertungsreserven	Übrige Gewinnreserven	
Stand 31. Dezember 2019	15.9	628.0	-7.1	359.7	1 356.1	2 352.6
Unternehmensergebnis					86.4	86.4
Verkauf eigene Aktien			0.2		0.0	0.2
Auszahlung an Aktionäre		-51.7			-55.6	-107.3
Aktienbasierte Vergütungen			0.2			0.2
Umklassierung				23.4	-23.4	0.0
Stand 30. Juni 2020	15.9	576.3	-6.7	383.1	1 363.5	2 332.1
Unternehmensergebnis					80.8	80.8
Kauf eigene Aktien			0.0			0.0
Verkauf eigene Aktien			0.0		0.1	0.1
Aktienbasierte Vergütungen			0.0			0.0
Umklassierung		-0.4		19.1	-18.7	0.0
Stand 31. Dezember 2020	15.9	575.9	-6.7	402.2	1 425.6	2 412.9
Unternehmensergebnis					111.3	111.3
Kauf eigene Aktien			-19.1			-19.1
Verkauf eigene Aktien			0.1		0.1	0.2
Auszahlung an Aktionäre		-51.4			-55.3	-106.7
Aktienbasierte Vergütungen			0.2			0.2
Umklassierung				32.2	-32.2	0.0
Stand 30. Juni 2021	15.9	524.5	-25.5	434.4	1 449.5	2 398.8

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Unternehmensergebnis vor Steuern		141.3	105.9
Nettofinanzaufwand		7.1	7.8
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5	-41.8	-27.7
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.6	0.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.1	0.0
Aktiviert Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-2.1	-0.7
Aktienbasierte Vergütungen		0.2	0.2
Übrige Positionen		0.8	1.3
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		41.6	-17.0
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.9	0.9
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		-0.9	-2.8
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		-4.4	3.2
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-20.4	0.8
Zunahme / (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten		-2.0	6.3
Bezahlte Finanzkosten		-10.1	-10.5
Erhaltene Finanzerlöse		0.7	0.7
Bezahlte Steuern		-19.5	-0.3
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		94.1	68.2
Investitionen Renditeliegenschaften	8	-11.6	-4.8
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	8	-0.9	-17.4
Investitionen übrige Sachanlagen		0.0	-4.9
Investitionen immaterielle Vermögenswerte		-0.2	-0.1
Investitionen Finanzanlagen		-0.3	-0.6
Devestitionen Finanzanlagen		5.7	5.0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-7.3	-22.8
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		220.0	177.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-75.5	-96.3
Rückzahlung Obligationenanleihen		-119.9	0.0
Kauf eigene Aktien		-19.1	0.0
Verkauf eigene Aktien		0.1	0.2
Auszahlung an Aktionäre		-106.7	-107.3
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-101.1	-26.4
Veränderung liquide Mittel		-14.3	19.0
Liquide Mittel am 1. Januar		40.5	37.3
Liquide Mittel am 30. Juni		26.2	56.3

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2021

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	101.8	209.3	311.1	0.0	311.1
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-4.3	4.6	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-10.0	-175.0	-185.0	0.0	-185.0
Betriebsaufwand	-1.4	-20.0	-21.4	-0.6	-22.0
Aktiviert Eigenleistungen	0.0	3.2	3.2	0.0	3.2
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	41.8	0.0	41.8	0.0	41.8
EBITDA	127.9	22.1	150.0	-0.9	149.1
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.7	-0.7	0.0	-0.7
Betriebsergebnis (EBIT)	127.9	21.4	149.3	-0.9	148.4
Finanzertrag	0.7	0.0	0.7	0.0	0.7
Finanzaufwand	-7.4	-0.4	-7.8	0.0	-7.8
Steueraufwand	-22.9	-6.4	-29.3	-0.7	-30.0
Unternehmensergebnis	98.3	14.6	112.9	-1.6	111.3
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	86.1	22.1	108.2	-0.9	107.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	86.1	21.4	107.5	-0.9	106.6
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	66.1	14.6	80.7	-1.6	79.1
Operative Marge in Prozent ¹	93.8	57.1	83.1	0.0	82.4
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	101.8	0.0	101.8	0.0	101.8
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	133.1	133.1	0.0	133.1
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	27.4	27.4	0.0	27.4
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	101.8	160.5	262.3	0.0	262.3
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-13.9	-13.9	0.0	-13.9
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	101.8	146.6	248.4	0.0	248.4
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	62.0	62.0	0.0	62.0
Diverse Erträge	0.0	0.7	0.7	0.0	0.7
Betrieblicher Ertrag	101.8	209.3	311.1	0.0	311.1
Bilanz per 30.06.2021					
Anlagevermögen	4 697.4	9.9	4 707.3	0.9	4 708.2
Umlaufvermögen	22.3	255.3	277.6	2.0	279.6
Total Aktiven	4 719.7	265.2	4 984.9	2.9	4 987.8
Rückstellungen	0.0	3.6	3.6	0.0	3.6
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	20.0	49.6	69.6	0.4	70.0
Finanzverbindlichkeiten	2 097.4	106.2	2 203.6	0.0	2 203.6
Steuerverbindlichkeiten	311.6	0.2	311.8	0.0	311.8
Total Fremdkapital	2 429.0	159.6	2 588.6	0.4	2 589.0
Total zugeordnetes Eigenkapital²	2 290.7	105.6	2 396.3	2.5	2 398.8
Investitionen in Anlagevermögen	12.5	0.2	12.7	0.0	12.7

1 EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldo gröse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

2 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 erstes Halbjahr 2020

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	100.1	148.7	248.8	0.0	248.8
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-4.1	4.4	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-13.2	-127.4	-140.6	0.0	-140.6
Betriebsaufwand	-1.7	-22.9	-24.6	0.7	-25.3
Aktiviert Eigenleistungen	0.0	3.3	3.3	0.0	3.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	27.7	0.0	27.7	0.0	27.7
EBITDA	108.8	6.1	114.9	-1.0	113.9
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.1	-0.1	0.0	-0.1
Betriebsergebnis (EBIT)	108.8	6.0	114.8	-1.0	113.8
Finanzertrag	1.2	0.0	1.2	0.0	1.2
Finanzaufwand	-8.8	-0.3	-9.1	0.0	-9.1
Steueraufwand	-19.2	-0.9	-20.1	0.6	-19.5
Unternehmensergebnis	82.0	4.8	86.8	-0.4	86.4
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	81.1	6.1	87.2	-1.0	86.2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	81.1	6.0	87.1	-1.0	86.1
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	58.6	4.8	63.4	-0.4	63.0
Operative Marge in Prozent ¹	93.3	24.4	78.1	0.0	77.2
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	100.1	0.0	100.1	0.0	100.1
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	135.7	135.7	0.0	135.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	42.9	42.9	0.0	42.9
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	100.1	178.6	278.7	0.0	278.7
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-31.6	-31.6	0.0	-31.6
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	100.1	147.0	247.1	0.0	247.1
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	0.8	0.8	0.0	0.8
Diverse Erträge	0.0	0.9	0.9	0.0	0.9
Betrieblicher Ertrag	100.1	148.7	248.8	0.0	248.8
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 Eigenkapital²	2 284.0	126.9	2 410.9	2.0	2 412.9
Investitionen in Anlagevermögen	22.2	5.0	27.2	0.0	27.2

1 EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldo gröse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

2 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

Ausgewählte Anmerkungen

1. Grundlagen

1.1 Rechnungslegung

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2021 wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange. Es gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2020. Per 1. Januar 2021 sind keine neuen FER-Standards in Kraft getreten.

Einzelne Geschäftstätigkeiten der Allreal-Gruppe unterliegen – bezogen auf den Jahresverlauf – Schwankungen, insbesondere im Geschäftsfeld Generalunternehmung, so zum Beispiel die Planung und die Ausführung von Bauvorhaben oder der Verkauf von Entwicklungsliegenschaften. Im ersten Halbjahr 2021 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2021 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 18. August 2021 genehmigt.

1.2 Konsolidierungskreis

Im ersten Halbjahr 2021 hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

1.3 Bewertungsunsicherheiten

Anlageliegenschaften

Aufgrund des Coronavirus (COVID-19) besteht in Bezug auf die Marktwertermittlung der Anlageliegenschaften erhöhte Unsicherheit. Dies führte zu folgendem Hinweis (Discloser) des externen Liegenschaftenschätzers JLL:

«Der Ausbruch des neuen 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 Immobilienmärkte sind durch geringere Transaktionsaktivitäten und zum Teil durch geringere Liquidität geprägt. Für den Schweizer Immobilienmarkt sind wir jedoch der Ansicht, dass zum Zeitpunkt der Bewertung eine ausreichende Menge an relevanten Marktinformationen vorhanden ist, auf die sich die Marktwertbeurteilung des Portfolios stützen lässt.

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

2. Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	20.8	18.3
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	81.0	81.8
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	101.8	100.1

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2021 gesamthaft 1.5% des Soll-Mietertrags (1. Halbjahr 2020: 1.5%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 1.1% und auf die Geschäftsliegenschaften mit 1.6% (1. Halbjahr 2020: 2.1% und 1.3%).

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. und ist den Geschäftsliegenschaften zugeordnet.

3. Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	133.1	135.7
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-117.9	-116.9
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	15.2	18.8
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	75.5	12.1
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-57.1	-10.5
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	18.4	1.6
Aktivierete Eigenleistungen	3.2	3.3
Diverse Erträge	0.7	0.9
Erfolg aus Generalunternehmung	37.5	24.6

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren von CHF 12.0 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 3.9 Mio. zusammen (1. Halbjahr 2020: CHF 10.4 Mio. und CHF 11.1 Mio.). Dem gegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF 0.7 Mio. (1. Halbjahr 2020: CHF 2.7 Mio.).

Der Ertrag aus Verkauf Entwicklung setzt sich aus den Veräusserungen der Entwicklungsreserven Neuweisen in Dielsdorf ZH (CHF 51.1 Mio.) und Bäuler in Rüm- lang ZH (CHF 3.9 Mio., Teilverkauf) sowie aus den erfassten Umsätzen bei den Wohneigentumsprojekten Florenstrasse in Winterthur ZH (CHF 2.2 Mio.) und Alter Züriweg in Zufikon AG (CHF 18.3 Mio.) zusammen. Daraus resultierten Verkaufsgewinne von CHF 18.4 Mio.

4. Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.9	-0.9
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	-2.3	-2.6
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-1.9	-2.4
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	-4.9	-7.3
Liegenschaftenaufwand	-10.0	-13.2

5. Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Höherbewertung Renditeliegenschaften	68.1	23.1
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	6.4	17.5
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-32.7	-12.9
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	41.8	27.7

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften ist auf eine Aufwertung der Wohnliegenschaften um CHF 48.1 Mio. und auf eine Aufwertung der Geschäftsliegenschaften um CHF 20.0 Mio. zurückzuführen (1. Halbjahr 2020: CHF 3.9 Mio. bzw. CHF 19.2 Mio.). Die Tieferbewertung der Renditeliegenschaften von CHF 32.7 Mio. entfällt wie im Vorjahreszeitraum ausschliesslich auf die Geschäftsliegenschaften (1. Halbjahr 2020: CHF 12.9 Mio.).

Die durchschnittlichen Diskontierungzinssätze betragen per 30. Juni 2021 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 3.75% (31.12.2020: 3.84%). Die durchschnittlichen Kapitalisierungzinssätze per 30. Juni 2021 betragen 3.26% (31.12.2020: 3.36%).

Als Liegenschaftenschätzer ist unverändert zum Vorjahr die Jones Lang LaSalle AG im Auftragsverhältnis tätig.

6. Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-4.0	-5.2
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-3.9	-4.0
Aktivierte Bauzinsen	0.1	0.1
Finanzaufwand	-7.8	-9.1

7. Unternehmensergebnis / Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Anzahl ausstehende Aktien am 1. Januar (000 Stück)	15 900	15 897
Veränderung Bestand eigene Aktien (000 Stück)	- 99	3
Anzahl ausstehende Aktien am Stichtag (000 Stück)	15 801	15 900
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in 000 Stück)	15 834	15 898
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	79.1	63.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	41.8	27.7
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-9.6	-4.3
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	111.3	86.4
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.03	5.43
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.00	3.96
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
- inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.03	5.43
- exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.99	3.96

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 15 833 846 auf 15 835 863 Aktien.

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Ausstehende Aktien (in 000 Stück) am Stichtag	15 801	15 900
Konzerneigenkapital am Stichtag (CHF Mio.)	2 398.8	2 412.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	151.80	151.75
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latenter Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 696.9	2 693.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	170.70	169.40

8. Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Wohnliegenschaften	1 248.1	1 029.3
Geschäftsliegenschaften	3 209.2	3 399.2
Renditeliegenschaften	4 457.3	4 428.5
Anlageliegenschaften im Bau	122.9	96.8
Anlageliegenschaften	4 580.2	4 525.3

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2021 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	Total Anlage- liegenschaften
Stand 01.01.2021	1 029.3	3 399.2	4 428.5	96.8	4 525.3
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Wertvermehrende Investitionen	3.9	7.7	11.6	0.9	12.5
Aktivierte Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	166.8	-185.5	-18.7	18.7	0.0
Marktwertanpassungen	48.1	-12.7	35.4	6.4	41.8
Mietzinsfreie Zeiten	0.0	0.5	0.5	0.0	0.5
Stand 30.06.2021	1 248.1	3 209.2	4 457.3	122.9	4 580.2
Davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	1 056.7	2 286.4	3 343.1	0.0	3 343.1
	84.7%	71.2%	75.0%	0.0%	73.0%

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen die Renditeliegenschaften Escher-Wyss-Areal, Zürich Aussersihl (CHF 4.7 Mio.), Grünhof-Areal, Zürich Aussersihl (CHF 3.9 Mio.), Hardstrasse 299/301, Zürich Aussersihl (CHF 1.3 Mio.), Belle-rivestrasse 36, Zürich Riesbach (CHF 1.2 Mio.), sowie vier weitere Liegenschaften (CHF 0.5 Mio.).

Die Umklassierung 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 Belle-rivestrasse 36, Zürich Riesbach, von den Geschäftsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften im Bau umklassiert (CHF 115.5 Mio., Bilanzwert per 31.12.2020).

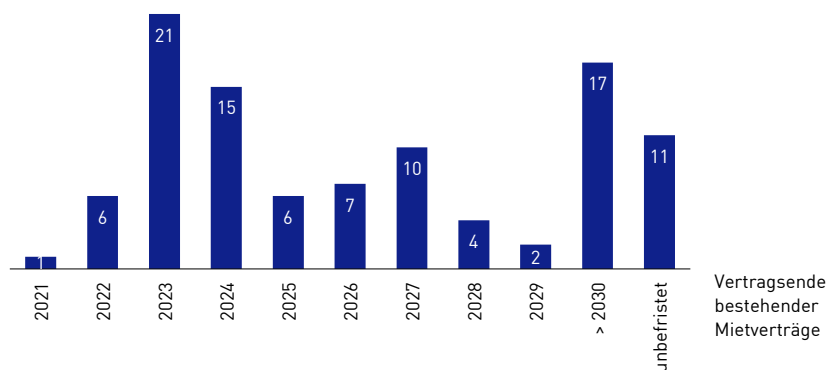
Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmietvertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen 41% auf die fünf grössten Mieter:

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Kanton Zürich	15%	15%
Generali Schweiz	7%	7%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	7%	7%
MAN Energy Solutions Schweiz AG	6%	6%
Schweizerische Eidgenossenschaft	6%	6%
Total	41%	41%

Bezogen auf den Gesamtmietvertrag aller Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) im ersten Halbjahr 2021, beträgt der Anteil der fünf grössten Mieter rund 34% (Kanton Zürich 12%, Generali Schweiz 6%, Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG 6%, 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 4.9 Jahre (31.12.2020: 5.0 Jahre) und berücksichtigt den frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt durch den Mieter.

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2021

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Markt- wert CHF Mio. ¹	Geschätz- tes Investi- tions- volumen CHF Mio. ²	Soll-Mieter- träge Fertig- stellung p. a. CHF Mio.	Erwartete Fertigstellung
Zürich	Bellerivestrasse 36	2004/2021	10 494	nein	122.9	173.0	6.8	2023
Total Anlageliegenschaften im Bau					122.9	173.0	6.8	

1 gemäss Bewertung per 30.06.2021

2 Gebäude- und Landkosten

Bellerivestrasse 36, Zürich

Ab 1. April 2021 wird die bisher als Geschäftsliegenschaft bilanzierte Immobilie an der Bellerivestrasse 36, Zürich Riesbach, als Anlageliegenschaft im Bau ausgewiesen. Die Liegenschaft wird umfassend und nach 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 Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 3.60% und 3.10% angewendet.

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

9. Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertiggestellte Liegenschaften	Entwicklungs-liegenschaften
Stand 01.01.2021	179.7	44.0	0.0	223.7
Zukäufe	0.0	0.3	0.0	0.3
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	1.2	16.1	0.0	17.3
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	16.3	2.1	0.0	18.4
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge/Verrechnung Anzahlungen	-55.0	-20.5	0.0	-75.5
Umklassierungen	0.0	0.0	0.0	0.0
Stand 30.06.2021	142.2	42.0	0.0	184.2

Die Abgänge bei den Entwicklungsreserven betreffen Neuweisen in Dielsdorf ZH (CHF 51.1 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 die Verrechnung von Anzahlungen von beurkundeten Einheiten von CHF 2.2 Mio. bei der Florenstrasse in Winterthur ZH.

Per 30. Juni 2021 setzte sich die Bilanzposition der Entwicklungsliegenschaften wie folgt zusammen:

Ort	Liegenschaften	Erwerb/Projektstart	Grundstücksfläche in m ²	Altlastenverdachtsflächenkataster	Buchwert CHF Mio. ²	Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertigstellung
Entwicklungsreserven								
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	34.6	72.5	in Planung	offen
Riehen	Inzlingerstrasse	2019	10 883	nein	18.7	52.6	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	10 583	ja	5.6	24.7	in Planung	offen
Zumikon	Am Strubenacher	2019	4 569	nein	12.8	33.8	in Planung	offen
Zürich	Badenerstrasse 501-505	2020	1 739	nein	31.5	61.1	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1 341	nein	7.1	15.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018/2019	3 001	nein	31.9	75.2	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					142.2	334.9		
Angefangene Bauten								
Winterthur	Florenstrasse	2016	11 582	nein	38.1	57.2	in Ausführung	2022
Bülach	Widstud	2021	56 945	ja	3.9	30.8	in Ausführung	2022
Total angefangene Bauten					42.0	88.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Total fertiggestellte Liegenschaften					0.0			
Total Entwicklungsliegenschaften					184.2	422.9		

1 Grundstücks- und Baukosten

2 Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für das zu 100% im Eigentum von Allreal befindliche Grundstück und aufgelaufene Projektkosten Dritter

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 30. Juni 2021 waren alle 51 Wohneinheiten beurkundet und noch keine eigentumsübertragen.

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 Fertigstellung 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.

10. Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 942 821 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Jede Aktie verfügt über eine Stimme und berechtigt bei Eintragung ins Aktienregister zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Der 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
Kauf eigene Aktien		100 024	
Verkauf eigene Aktien		- 418	
Aktienbasierte Vergütungen		- 928	
Bestand am 30. Juni	15 942 821	141 723	15 801 098

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 180.05 (31.12.2020: CHF 155.45). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis zum 24. April 2022 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Investitionsvorhaben oder für die Zwecke einer internationalen Platzierung von Aktien um maximal CHF 1 000 000 durch Ausgabe von maximal 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten besteht – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 1 000 000 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.

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 von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung.

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 16. April 2021 beschloss eine Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie, was einem Gesamtbetrag von CHF 107.6 Mio. entspricht. Davon wurden CHF 3.25 pro Aktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 3.50 pro Aktie als Dividende ausbezahlt.

11. Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung 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 30.06.2021					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	698.5	401.5	248.3	856.3	2 204.6
Total in %	31.7	18.2	11.3	38.8	100.0

Die Finanzschulden bestehen aus grundpfandgesicherten Krediten (feste Vorschüsse und Festhypotheken) und aus Obligationenanleihen. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen werden auf rollierender Basis verlängert.

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich per Bilanzstichtag auf 44 Monate (31.12.2020: 49 Monate).

Per Bilanzstichtag sind die Obligationenanleihen und Festhypotheken wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	Effektivzins	Emissions-betrag	Nominal-betrag ¹	Buchwert per 30.06.2021	Fair Value per 30.06.2021	Buchwert per 31.12.2020	Fair Value per 31.12.2020
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	0.43%	200.0	192.6	192.1	191.3	192.0	193.6
0.7%-Obligationenanleihe 2020–22.09.2028	0.73%	175.0	175.0	174.6	178.5	174.6	180.7
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	0.86%	160.0	158.6	158.7	164.2	158.8	165.8
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	0.76%	150.0	148.3	148.2	152.8	148.2	152.8
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	1.32%	100.0	100.0	100.2	104.8	100.2	105.5
0.625%-Obligationenanleihe 2016–10.05.2024	0.68%	150.0	149.6	149.4	152.4	149.3	152.3
0.5%-Obligationenanleihe 2018–19.04.2023	0.55%	125.0	124.1	124.0	125.9	123.9	125.8
0.75%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2021	0.67%	120.0	119.9	–	–	119.9	120.3
–0.35%-Privatplatzierung 2020–15.01.2022	–0.35%	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0	50.0
Festhypotheken			569.3	567.8	573.9	569.3	578.6

¹ Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.1 Mio. für die Amortisation von Emissionskosten der Anleihen aufgewendet (1. Halbjahr 2020: CHF 0.1 Mio.).

Per 30. Juni 2021 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 538.5 Mio. und Festhypotheken von CHF 567.8 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken, Versicherungen oder Pensionskassen aufgenommen wurden. Es bestehen sofort abrufbare Kreditlimiten in der Höhe von CHF 267.8 Mio.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 beträgt 0.66% (31.12.2020: 0.71%).

Die mit Kreditgebern vereinbarten Vertragsklauseln (Financial Covenants) betreffend Mindestkapitalisierung (Eigenkapitalquote, Net Gearing, Zinsdeckungs-faktor und Refinanzierung Liegenschaften) wurden in der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten.

12. Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

Es bestehen weder Kaufverpflichtungen noch Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 318.4 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2020: CHF 298.6 Mio.).

Per 30. Juni 2021 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2021 und dem 18. August 2021 (Datum der Genehmigung des konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.