

Kennzahlen im Überblick

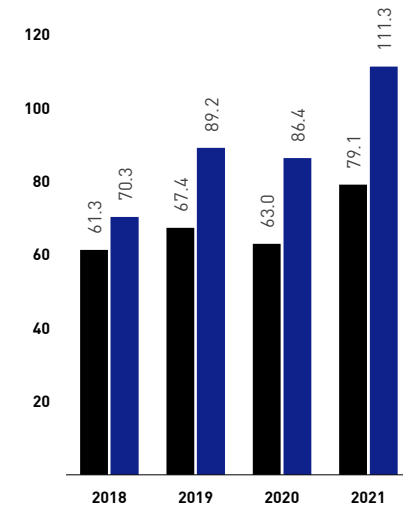
		1. Halbjahr 2021 bzw. 30.06.2021*	1. Halbjahr 2020 bzw. 31.12.2020*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	262.3	278.7	-5.9
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	148.4	113.8	30.4
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	111.3	86.4	28.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	106.6	86.1	23.8
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	79.1	63.0	25.6
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	94.1	68.2	38.0
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	9.3	7.4	1.9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	8.0	6.4	1.6
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.1	48.4	-0.3
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	90.8	88.6	2.2
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.66	0.71	-0.05
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	44	49	-5
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	160.5	178.6	-10.1
Erfolg aus Generalunternehmung ⁵	CHF Mio.	37.5	24.6	52.4
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁶	%	11.4	13.8	-2.4
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	203	206	-3
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	7.03	5.43	29.5
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	5.00	3.96	26.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	170.70	169.40	0.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	151.80	151.75	0.0
Börsenkurs am Stichtag	CHF	182.20	203.50	-10.5
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁷	CHF Mio.	2 879.0	3 235.6	- 11.0
Enterprise Value (EV) ⁸	CHF Mio.	5 056.4	5 374.1	-5.9

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2021 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 Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien
- 8 Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Unternehmensergebnis

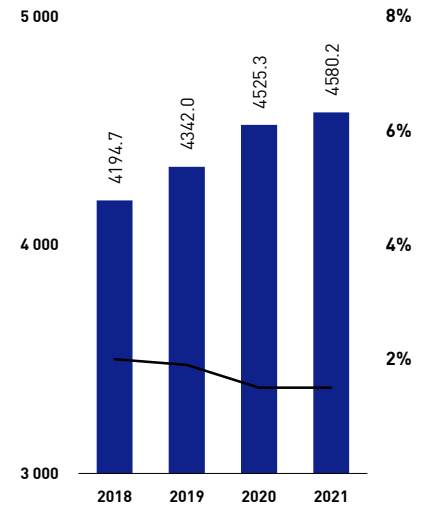
1. Halbjahr, in CHF Mio.



- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt

Marktwerte und Leerstandsquote

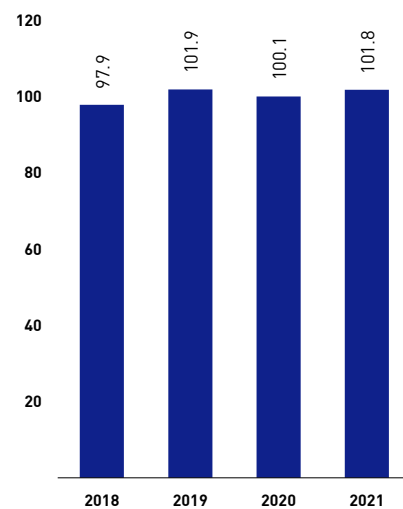
Per 30.06. bzw. 31.12., in CHF Mio.



- Anlageliegenschaften
- Leerstandsquote in Prozent

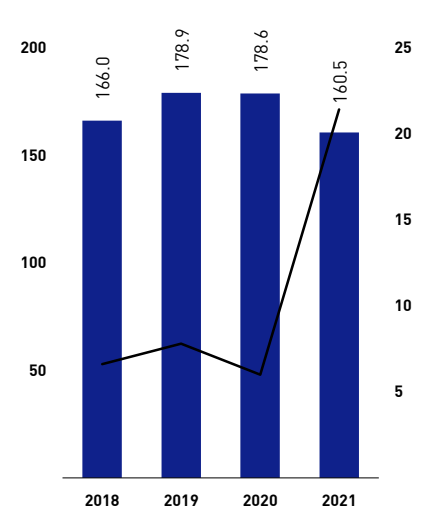
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften

1. Halbjahr, in CHF Mio.



Abgewickeltes Projektvolumen und EBIT Generalunternehmung

1. Halbjahr, in CHF Mio.



- Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung
- EBIT Generalunternehmung

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2021 bzw. 30.06.2021*	1. Halbjahr 2020 bzw. 31.12.2020*	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften am Stichtag ²	Anzahl	22	21	1
Geschäftsliegenschaften am Stichtag ³	Anzahl	43	45	-2
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	4 457.3	4 428.5	0.7
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	101.8	100.1	1.7
Leerstandsquote ⁴	%	1.5	1.5	0.0
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-10.0	-13.2	-24.2
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietetrags	9.9	13.2	-3.3
Bruttorendite ⁵	%	4.6	4.7	-0.1
Nettorendite ⁶	%	4.2	4.1	0.1
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	1	1	0
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	122.9	96.8	27.0
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	173.0	80.2	115.7
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	142.2	179.7	-20.9
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	334.9	515.2	-35.0
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	42.0	44.0	-4.5
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	88.0	74.3	18.4
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	0.0	0.0	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2021 bzw. 31.12.2020.

- 1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt
- 2 Der Zugang bei den Wohnliegenschaften resultiert aus der Umklassierung des Grünhof-Areals, Zürich Aussersihl, von den Geschäftsliegenschaften, das neu mehrheitlich Wohnnutzungen beinhaltet
- 3 Die Abgänge bei den Geschäftsliegenschaften resultieren aus der Umklassierung des Grünhof-Areals, Zürich Aussersihl, zu den Wohnliegenschaften sowie aus der Umklassierung der Liegenschaft Bellerivestrasse 36, Zürich Riesbach, zu den Anlageliegenschaften im Bau
- 4 in Prozent des Soll-Mietetrags, kumuliert per Stichtag
- 5 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar
- 6 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar

Brief an die Aktionäre

- **Deutliche Steigerung des operativen Unternehmensergebnisses**
- **Erfreuliches Resultat im Geschäftsfeld Immobilien durch Aufwertungsgewinne noch verstärkt**
- **Gutes Resultat der Generalunternehmung dank Verkaufsgewinnen**
- **Klare Vision zur Nachhaltigkeit: Bis spätestens im Jahr 2050 erreicht das Portfolio der Renditeliegenschaften die volle CO₂-Neutralität**
- **Operatives Unternehmensergebnis für das Gesamtjahr 2021 von neu über CHF 130 Millionen erwartet**

Im ersten Halbjahr 2021 erwirtschaftete Allreal ein um 28.8 Prozent höheres Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 111.3 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 86.4 Mio.). Die erneute Aufwertung des Portfolios um CHF 41.8 Millionen vor Steuern trug zu diesem erfreulichen Resultat bei (1. Halbjahr 2020: CHF 27.7 Mio.).

Beide Geschäftsfelder verzeichneten insgesamt einen guten Geschäftsgang und lieferten einen positiven Beitrag zum operativen Unternehmensergebnis von CHF 79.1 Millionen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von eindrucklichen 25.6 Prozent (1. Halbjahr 2020: CHF 63.0 Mio.).

Per Stichtag notierte die Aktie bei CHF 182.20, 10.5 Prozent unter dem Schlusskurs vom 31. Dezember 2020. Unter Einbezug der im April 2021 erfolgten Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie resultierte im ersten Halbjahr 2021 eine Gesamtperformance von -7.1 Prozent.

Geschäftsfeld Immobilien mit starkem Liegenschaftenergebnis und Aufwertungsgewinnen

Im Geschäftsfeld Immobilien steigerte Allreal die Mieterträge um 1.7 Prozent auf CHF 101.8 Millionen aufgrund verschiedener Portfoliozugängen, die erstmals ertragswirksam wurden. Im Zusammenhang mit der Pandemie musste das Unternehmen mit CHF 0.5 Millionen im Vergleich zur Vorjahresperiode nur noch wenige Mietzinserlasse aussprechen. Die kumulierte Leerstandsquote von 1.5 Prozent trug wesentlich zur ansprechenden Nettorendite von 4.2 Prozent bei. Allreal hat im ersten Halbjahr 2021 die Aktivitäten um frühzeitige Vertragsverlängerungen mit mehreren Grosskunden intensiviert. Das Unternehmen ist zuversichtlich, dass einige der im Jahr 2023 auslaufenden Mietverträge vorzeitig erneuert werden. Die Bewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer Nettoaufwertung um CHF 41.8 Millionen und einem Portfoliowert per Bilanzstichtag von CHF 4.58 Milliarden.

Generalunternehmung mit hohem Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften

Der Erfolg aus Generalunternehmung erhöhte sich um 52.4 Prozent auf CHF 37.5 Millionen. Allreal profitierte vom hohen Preisniveau am Transaktionsmarkt und erzielte mit der Veräusserung von zwei Grundstücken hohe Verkaufserfolge. In der Sparte Realisation verzeichnete Allreal im ersten Halbjahr 2021 derweil einen anspruchsvollen Geschäftsverlauf. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich mit Ineffizienzen im Bauprozess und in der Folge mit steigendem Mehraufwand bemerkbar. Der verstärkte Preis- und Margendruck bedingt eine noch intensivere Beobachtung des Marktgeschehens sowie die laufende Überprüfung des Dienstleistungsangebots.

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

Im ersten Halbjahr 2021 wurde an der Weiterentwicklung einer klaren und messbaren Nachhaltigkeitsstrategie gearbeitet. Die Vision ist klar: Bis spätestens im Jahr 2050 erreicht das Portfolio der Renditeliegenschaften die volle CO₂-Neutralität und bis im Jahr 2030 wird der Anteil fossiler Brennstoffe beim Energieverbrauch halbiert. Dazu beitragen werden unter anderem die aktive Steuerung des Mieterverhaltens, der breit angelegte Ausbau von Photovoltaikanlagen und von Parkplätzen für die Elektromobilität sowie der konsequente Einsatz von wiederverwertbaren Materialien. Anlässlich eines Investorentags im November 2021 wird Allreal auch über die ESG-Strategie informieren.

Ausblick für das Gesamtjahr 2021 erhöht

Das Unternehmen ist weiterhin sehr solide finanziert. Dies erlaubt es Allreal, auch kurzfristig die Opportunitäten im Immobilienmarkt wahrzunehmen. Die Eigenkapitalquote lag per Stichtag bei 48.1 Prozent, das Net Gearing bei 90.8 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 15.1.

Für das Gesamtjahr 2021 rechnet Allreal neu mit einem operativen Unternehmensergebnis, das über CHF 130 Millionen liegen dürfte.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren grossen Einsatz in dieser anspruchsvollen Zeit und den Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung.

Bericht zum ersten Halbjahr 2021

Geschäftsfeld Immobilien steigert den Gewinn deutlich

Im ersten Halbjahr 2021 hat das Geschäftsfeld Immobilien erneut ein solides Resultat erzielt. Die Mieterträge erhöhten sich um 1.7 Prozent auf CHF 101.8 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 100.1 Mio.).

Zur positiven Entwicklung trugen verschiedene Portfoliozugänge bei, die erstmals Mieterträge generierten. In Wetzikon ZH erwarb Allreal im zweiten Halbjahr 2020 ein Bürogebäude mit einem jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 2.9 Millionen. Auf einem Teilgrundstück des Escher-Wyss-Areals in Zürich-West entwickelte und realisierte Allreal einen Ersatzneubau an der Hardstrasse 299/301. Diese Geschäftsliegenschaft weist einen jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 2.3 Millionen auf und ist seit dem zweiten Quartal 2021 ertragswirksam. Zudem wurden Ende Januar 2021 alle neuen Wohnungen auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl in die Vermietung überführt. Das Grünhof-Areal generiert in Zukunft jährliche Soll-Mieterträge in der Höhe von CHF 5.4 Millionen.

Aus dem Portfolio der Renditeliegenschaften umklassiert wurde per 1. April 2021 die Liegenschaft Bellerivestrasse 36 in Zürich Riesbach. Das Bürogebäude wird in den nächsten zwei Jahren totalsaniert und hat im ersten Quartal 2021 noch Mieterträge von CHF 1.5 Millionen abgeliefert (1. Halbjahr 2020: CHF 2.8 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2021 wurden zudem Mietzinserlasse im Zusammenhang mit der Pandemie in der Höhe von rund CHF 0.5 Millionen ausgesprochen (1. Halbjahr 2020: CHF 1.4 Mio.).

Die kumulierte Leerstandsquote notierte bei 1.5 Prozent und verharrte damit im Branchenvergleich auf einem aussergewöhnlich tiefen Niveau. Im Segment Wohnen reduzierten sich die Leerstände sogar noch weiter, während bei den Geschäftsflächen erwartungsgemäss ein leichter Anstieg zu verzeichnen war.

Mit mehreren Grosskunden führt Allreal weitfortgeschrittene Gespräche über frühzeitige Vertragsverlängerungen, die in den nächsten Monaten abgeschlossen werden sollen. Dies würde dazu führen, dass die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge auf 5.7 Jahre ansteigt (30.06.2021: 4.9 Jahre).

Für das Gesamtjahr 2021 geht Allreal nur von einem ganz leichten Anstieg der kumulierten Leerstandsquote aus, basierend auf der hohen Qualität in der Bewirtschaftung und der Tatsache, dass im laufenden Jahr keine grösseren Mietverträge mehr zur Erneuerung anstehen.

Der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften sank im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 10.0 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 13.2 Mio.). Verschiedene Sanierungsprojekte kommen erst im zweiten Halbjahr 2021 zur Ausführung. Entsprechend bildete sich die Liegenschaftenaufwandsquote temporär auf 9.9 Prozent zurück (1. Halbjahr 2020: 13.2%).

Aufgrund des tieferen Liegenschaftenaufwands und der leicht höheren Mieterträge resultierte eine Nettorendite der Renditeliegenschaften von ansprechenden 4.2 Prozent (1. Halbjahr 2020: 4.1%).

Die Bauarbeiten für die umfassende Modernisierung des Geschäftshauses an der Bellerivestrasse 36 in Zürich Riesbach sind Ende Juli 2021 gestartet. Der Umbau der Liegenschaft erfolgt nach den Plänen des dänischen Architekturbüros C.F. Møller und wird mit dem angestrebten LEED-Platinum-Zertifikat hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Nach rund zweijähriger Bauzeit wird das Bürohaus einen neuen Referenzpunkt am Zürcher Seeufer bilden und jährliche Soll-Mieterträge von CHF 6.8 Millionen erzielen.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2021 erstellte Bewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 41.8 Millionen. Davon entfielen CHF 48.1 Millionen auf Wohnliegenschaften, CHF –12.7 Millionen auf Geschäftliegenschaften und CHF 6.4 Millionen auf die Anlageliegenschaft im Bau.

Am Stichtag belief sich der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften auf CHF 4.58 Milliarden (31.12.2020: CHF 4.53 Mia.). Der Marktwert der Wohnliegenschaften betrug CHF 1.25 Milliarden und jener der Geschäftliegenschaften CHF 3.21 Milliarden. Der Marktwert der Anlageliegenschaften im Bau lag bei CHF 122.9 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2021 erwirtschaftete das Geschäftsfeld Immobilien ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 66.1 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 58.6 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 81.9 Prozent.

Gutes Resultat der Generalunternehmung dank Verkaufsgewinnen

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung bündelt Allreal die Entwicklungs- und Realisationskompetenzen der Gruppe. Das Geschäftsfeld plant und baut Eigenprojekte, kauft und verkauft Entwicklungliegenschaften und erbringt Leistungen im Bereich Entwicklung und Realisation auch für Dritte. In der Berichtsperiode ergab sich für das Geschäftsfeld ein Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 37.5 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 24.6 Mio.).

Das Resultat ist massgeblich von Erfolgen aus dem Verkauf von Entwicklungliegenschaften geprägt. In der Sparte Realisation verzeichnete Allreal indes einen herausfordernden Geschäftsverlauf. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich durch Ineffizienzen im Bauablauf bemerkbar. Bestellte Arbeitsleistungen wurden teilweise kurzfristig nicht erbracht, was zu einem erhöhten Flexibilitätsbedarf in den Bauabläufen führte. Dennoch gelang es alle Projekte, die in der Berichtsperiode zur Übergabe terminiert waren, zeitgerecht und vor allem ohne qualitative Einbussen abzuschliessen. Die am Markt teilweise beobachteten Materialkostensteigerungen hatten auf die laufenden Projekte keinen wesentlichen Einfluss, da Lieferzeiten und Preise in der Regel vorab fixiert sind.

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung fiel auch wegen dieser Einflüsse im ersten Halbjahr 2021 mit CHF 15.2 Millionen tiefer aus als in der Vergleichsperiode (1. Halbjahr 2020: CHF 18.8 Mio.). Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge lag zwar mit 11.4 Prozent weiterhin auf einem respektablen Niveau, aber doch unter den Erwartungen der Unternehmung (1. Halbjahr 2020: 13.8%).

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 zu einem hohen Preis, und in Rümlang ZH trennte sich Allreal ebenfalls gewinnbringend von einem Teilstück der Entwicklungsreserve Bäuler. Zusammen mit den Verkäufen von Wohneigentum aus den Projekten Florenstrasse in Winterthur ZH und Alter Züriweg in Zufikon AG resultierte ein ansehnlicher Erfolg aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften von CHF 18.4 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 1.6 Mio.).

In der Sparte Entwicklung startete Allreal ein neues Projekt an der Renggerstrasse in Zürich Wollishofen. Die Geschäftsliegenschaft ist seit 1999 im Eigentum des Unternehmens und Teil der Renditeliegenschaften. Auf dem 1389 Quadratmeter grossen Grundstück soll neu eine Wohnliegenschaft mit 21 Einheiten erstellt werden, 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 Sommer 2024.

In der Sparte Realisation verlaufen die grossen Drittprojekte insgesamt planmässig. So hat Allreal im Auftrag von Helvetia Versicherungen 13 fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit 180 Mietwohnungen sowie einer Tiefgarage am Bellarairain in Zürich Wollishofen im ersten Quartal 2021 erfolgreich abgeschlossen. An der Badenerstrasse 170/172 in Zürich Wiedikon, wo Allreal im Auftrag von Swiss Life eine Totalsanierung und Erweiterung eines Bürokomplexes umsetzte, wurde der Auftrag ebenfalls termingetreu an den Kunden übergeben.

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. Das Auftragsvolumen liegt bei rund CHF 70 Millionen. Fertigstellung und Übergabe an den Kunden sind für das zweite Halbjahr 2022 vorgesehen.

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 eine Wohn- und Geschäftssiedlung mit insgesamt 325 Wohnungen und rund 9000 Quadratmetern Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Das Bauvolumen beläuft sich auf mehr als CHF 170 Millionen. Die Fertigstellung der ersten vier Baufelder ist zwischen Sommer 2022 und Sommer 2023 geplant.

Das abgewickelte Projektvolumen der Sparte Realisation lag in der Berichtsperiode bei CHF 160.5 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 178.6 Mio.). Davon entfielen CHF 133.1 Millionen oder 82.9 Prozent auf Drittprojekte und CHF 27.4 Millionen oder 17.1 Prozent auf Eigenprojekte.

Der Auftragseingang entwickelte sich im ersten Halbjahr 2021 sehr zurückhaltend, da deutlich spürbar weniger Submissionen am Markt ausgeschrieben waren. Am Stichtag lag der gesicherte Arbeitsvorrat bei rund CHF 638 Millionen und deckt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 21 Monate ab.

Mit CHF 20.0 Millionen lag der Betriebsaufwand des Geschäftsfelds Generalunternehmung im ersten Halbjahr 2021 rund 12.7 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2020: CHF 22.9 Mio.).

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte in der Berichtsperiode ein Unternehmensergebnis von CHF 14.6 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 4.8 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 18.1 Prozent.

Langfristige und stabile Finanzierung

Per Stichtag erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um CHF 24.6 Millionen auf CHF 2.20 Milliarden (31.12.2020: CHF 2.18 Mia.). Davon entfielen 49.8 Prozent auf Obligationenanleihen, 25.8 Prozent auf Festhypotheken und 24.4 Prozent auf feste Vorschüsse.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag am 30. Juni 2021 bei 0.66 Prozent und damit fünf Basispunkte unter dem Vergleichswert per 31. Dezember 2020. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug 44 Monate.

Mit einer Mitte Juli 2021 liberierten festverzinslichen 0.6%-Obligationenanleihe über CHF 170 Millionen und einer Laufzeit von neun Jahren belaufen sich die kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten nach dem Bilanzstichtag wieder auf über CHF 430 Millionen. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung erhöhte sich dadurch auf 52 Monate.

Die Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2021 bei 48.1 Prozent, das Net Gearing bei 90.8 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 15.1 (31.12.2020: 48.4% / 88.6% / 11.0).

Ausblick auf das Gesamtjahr 2021

Aufgrund des überzeugenden Halbjahresabschlusses ist Allreal zuversichtlich, dass für das Gesamtjahr ein sehr gutes Resultat absehbar ist.

Im Geschäftsfeld Immobilien zahlt sich die in den letzten Jahren intensivierete Kundenähe aus und ermöglicht ergebnisorientierte Gespräche, um die Bedürfnisse der Mieter zu verstehen und flexible Lösungen anzubieten. Dank der eigenen Generalunternehmung können Büro- und Gewerbeflächen rasch auf die neuen Anforderungen ausgerichtet werden. Es stehen zudem in nächster Zeit keine grösseren Fälligkeiten bei den Geschäftsmietverträgen an, weshalb die Leerstandsquote auf Jahressicht auf sehr tiefem Niveau bleiben wird. Die Ertragslage bleibt auch unter Einbezug des leicht volatileren Liegenschaftenaufwands berechenbar. Ein operatives Unternehmensergebnis im Geschäftsfeld Immobilien über Vorjahr ist deshalb wahrscheinlich.

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung setzt sich der Preis- und Margendruck fort und bedingt eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens sowie die laufende Überprüfung des Dienstleistungsangebots. Dank des gesicherten Arbeitsvorrats, der Fokussierung auf Projekte mit kalkulierbaren Risiken und intakten Gewinnaussichten sowie den bereits realisierten Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungliegenschaften ist aber ebenfalls mit einem verbesserten operativen Unternehmensergebnis gegenüber der Vorjahresperiode zu rechnen.

Mit der grossen Finanzkraft verfügt das Unternehmen über die Handlungsfreiheit, um auch grössere Investitionen in Immobilien zeitnah zu tätigen.

Für das Gesamtjahr 2021 rechnet Allreal neu mit einem operativen Unternehmensergebnis, das über CHF 130 Millionen liegen dürfte.