

# Ökonomie

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 kontinuierliches qualitatives Wachstum, stetige Erträge und eine berechenbare, auf Dividendenwachstum ausgerichtete Ausschüttungspolitik für ihre Aktionäre an. Dank der Synergien, die sich dadurch ergeben, kombiniert mit der Finanzkraft und kurzen Entscheidungswegen, ist Allreal in jeder Beziehung hervorragend positioniert.

## Allreal schafft Werte

Allreal ist bestrebt, für die Aktionäre eine mit direkten Immobilienanlagen vergleichbare Rendite zu erzielen und die Eigentümer dadurch am wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens teilhaben zu lassen. An die Aktionäre werden bis zu 100 Prozent des operativen Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2020 beantragt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie, was einer Ausschüttungsrendite von 3.3 Prozent entspricht.

Seit dem Börsengang von Allreal im Jahr 2000 hat das Unternehmen so insgesamt CHF 1.40 Milliarden an die Aktionäre ausgeschüttet.

Dank dem bewussten Umgang mit Risiken, der soliden Finanzierung und der hohen Ertragskraft verfügt Allreal über gute Voraussetzungen für die nachhaltige und kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts.

## Die wichtigsten operativen und finanziellen Ziele

### Finanzieller Zielwert

Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	> 5%
Ausschüttungspolitik – Unternehmensergebnis des Geschäftsfelds Immobilien	≤ 100%
Relative Aktienperformance – positive Abweichung gegenüber Vergleichsindex SXI Real Estate Shares TR	> 0
Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten	> 48 Monate
Durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT)	> 48 Monate
Anteil des Segments Wohnen am Total der Mieterträge	> 20%
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung	> 12%

### Covenants der Finanzverbindlichkeiten

Eigenkapitalanteil	> 35%
Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital)	< 150%
Zinsdeckungsgrad	> 2.0
Fremdkapital bei Anlage- und Entwicklungsliegenschaften	< 70%

## Geschäftsfeld Immobilien

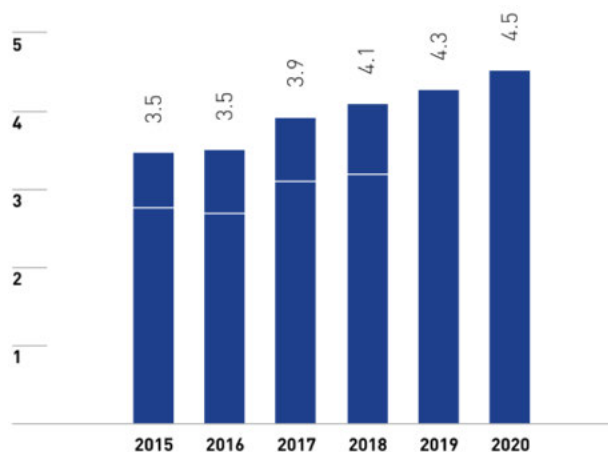
Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des Portfolios stellen eine langfristig stabile Wertschöpfung für das Unternehmen sicher. Allreal verfügt über eine eigene Immobilienbewirtschaftung, welche, gemessen am Marktwert, knapp 70 Prozent der Liegenschaften betreut. Eigene Spezialisten für Gebäudemanagement und Haustechnik stehen einerseits bei Neubauten bereits in

der Planungsphase beratend zur Seite und stellen andererseits im Betrieb der Renditeliegenschaften eine ökonomische Handlungsweise sicher.

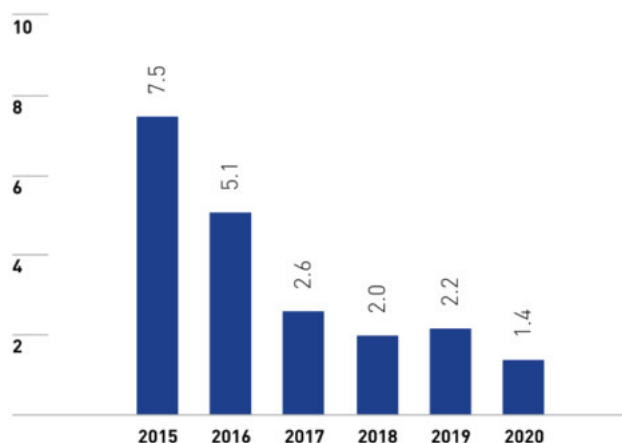
Durch regelmässige Teil- und Totalrenovationen beträgt das wirtschaftliche Alter eines Drittels des Portfolios weniger als zehn Jahre, rund zwei Drittel des Portfolios wurden in den letzten 20 Jahren auf den neuesten Stand gebracht.

Mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 4.53 Milliarden verfügt Allreal über das drittgrösste Immobilienportfolio aller an der Schweizer Börse kotierten Immobiliengesellschaften.

**Marktwert Portfolio**  
in CHF Mia.



**Leerstandsquote Portfolio**  
in % (kumuliert vom Brutto-Sollertrag)



Allreal ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Anlageliegenschaften befinden sich mehrheitlich in den Wirtschaftszentren Zürich, Bern, Basel und entlang des Arc Lémanique. Die Generalunternehmung mit den Standorten im Glattpark und in Bern erbringt ihre Dienstleistungen für grosse Teile der Deutschschweiz.

### Geschäftsfeld Generalunternehmung

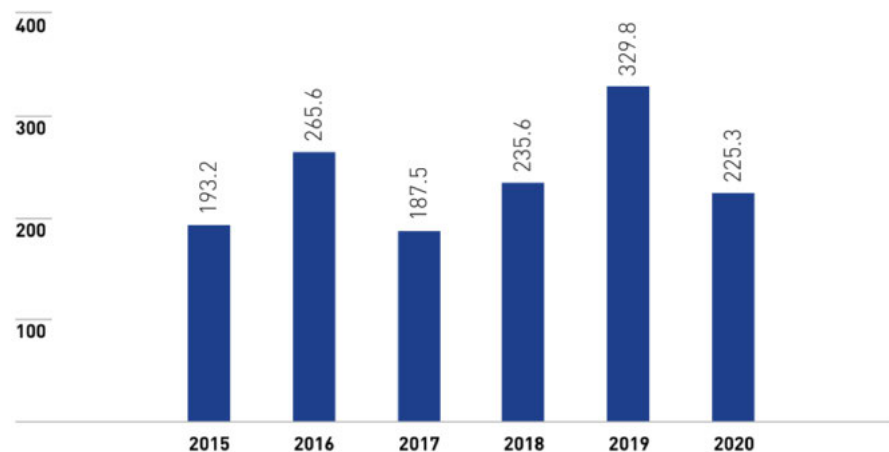
Die Generalunternehmung entwickelt, plant und realisiert aus einer Hand Neubauten, Sanierungen und Umbauten jeglicher Grösse und Komplexität für private und institutionelle Investoren und Bauherrschaften sowie für das eigene Portfolio: von der Akquisition über Nutzungs- und Kostenanalysen bis zum fertigen Gebäude mit langfristiger und nachhaltiger Wertschöpfung.

Bei der Umsetzung setzt Allreal verstärkt auf digitale Prozesse. Seit 2020 wickelt das Unternehmen die Planung und Realisation aller Eigenprojekte sowie ausgewählter Drittprojekte mit BIM ab.

Zu den weiteren Dienstleistungen gehören die Erstvermietung von Mietflächen und der Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Realisation wie auch die Beratung von Privatpersonen, Unternehmen und institutionellen Anlegern bei der Abwicklung von Liegenschaftsgeschäften.

---

**EBIT Allreal-Gruppe**  
in CHF Mio.



Inkl. Erfolg aus Neubewertung

## Kennzahlen im Überblick 2020

Finanzieller Zielwert		2020*	2019*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
		bzw. 31.12.2020	bzw. 31.12.2019	
Gesamtleistung <sup>2</sup>	CHF Mio.	563.8	543.8	3.7
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	225.3	329.8	-31.7
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	CHF Mio.	167.2	243.2	-31.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	170.1	189.8	-10.4
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	CHF Mio.	124.7	142.0	-12.2
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	%	7.0	10.6	-3.6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	%	6.2	7.2	-1.0
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.4	49.6	-1.2
Net Gearing <sup>4</sup> am Stichtag	%	88.6	83.5	5.1

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2020 bzw. 31.12.2019. Die Erstellung der Konzernrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

- 1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt
- 2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickelteres 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