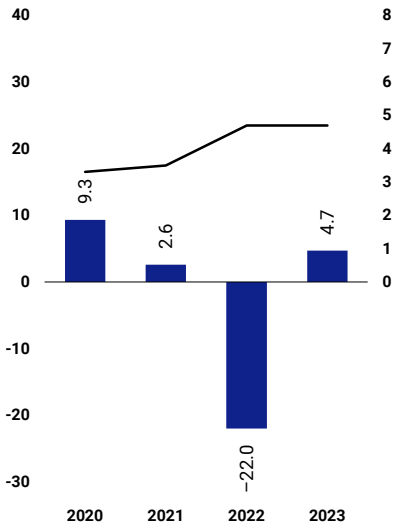
Geschäftsbericht 2023

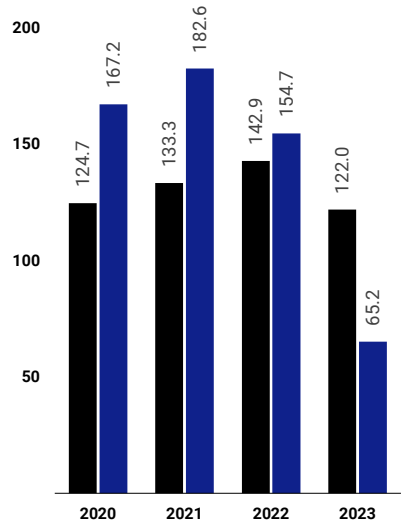
allreal

Performance der Aktie im Überblick



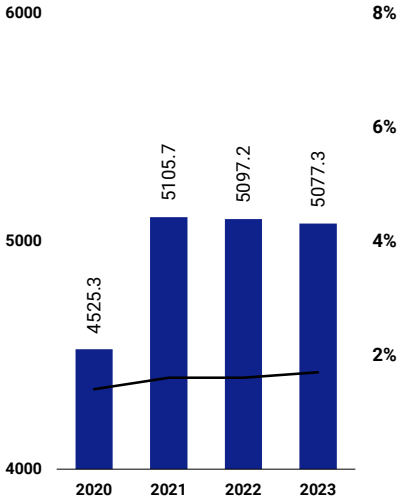
- Gesamtperformance: Kursveränderung plus Ausschüttung an die Aktionäre in Prozent des Börsenkurses am 1. Januar
- Ausschüttungsrendite in Prozent

Unternehmensergebnis
in CHF Mio.



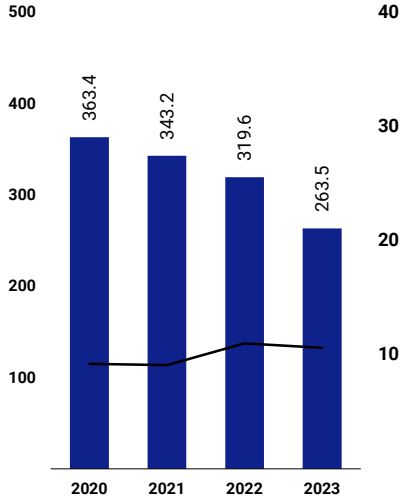
- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt

Marktwert und Leerstandsquote
in CHF Mio.



- Anlageliegenschaften
- Leerstandsquote in Prozent

Abgewickeltes Projektvolumen und Bruttomarge Drittprojekte
in CHF Mio.



- Abgewickeltes Projektvolumen Realisation
- Bruttomarge Drittprojekte Realisation

Kennzahlen im Überblick

		2023* bzw. 31.12.2023	2022* bzw. 31.12.2022	Veränderung in Prozent[1]
Gruppe				
Gesamtleistung[2]	CHF Mio.	483.3	533.8	−9.5
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	116.1	200.7	−42.2
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt[3]	CHF Mio.	65.2	154.7	−57.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	180.6	184.2	−2.0
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt[3]	CHF Mio.	122.0	142.9	−14.6
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	25.0	159.6	−84.3
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt[3]	%	2.5	6.0	−3.5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt[3]	%	5.7	6.7	−1.0
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	44.5	45.6	−1.1
Net Gearing[4] am Stichtag	%	105.3	99.9	5.4
Nettofinanzschulden[5]	CHF Mio.	2 679.1	2 594.6	3.3
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.30	0.86	0.44
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	40	37	3
Abgewickeltes Projektvolumen Realisation	CHF Mio.	263.5	319.6	−17.6
Erfolg aus Entwicklung & Realisation[6]	CHF Mio.	37.7	54.6	−31.0
Bruttomarge Drittprojekte Realisation[7]	%	10.6	11.0	−0.4
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	228	227	1
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt[3]	CHF	3.95	9.36	−57.8
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt[3]	CHF	7.39	8.65	−14.6
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	177.02	179.75	−1.5
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	154.16	157.20	−1.9
Ausschüttung je Aktie[8]	CHF	7.00	7.00	–
Börsenkurs am Stichtag	CHF	150.40	150.40	–
Ausschüttungsrendite[9]	%	4.7	4.7	–
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung[10]	CHF Mio.	2 483.1	2 483.7	0.0
Enterprise Value (EV)[11]	CHF Mio.	5 162.2	5 078.3	1.7

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2023 bzw. 31.12.2022.

1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt
2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen Realisation
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 Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquider Mittel
6 Ertrag aus Realisation, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkten Aufwands aus Realisation und Verkauf Entwicklung
7 Erfolg aus Realisation in Prozent des Ertrags aus Realisation
8 Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 7.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2023
9 Die Rendite entspricht der Ausschüttung je Aktie in Prozent des Börsenkurses am Stichtag
10 Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien
11 Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		2023* bzw. 31.12.2023	2022* bzw. 31.12.2022	Veränderung in Prozent[1]
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften am Stichtag[2]	Anzahl	36	37	–1
Geschäftsliegenschaften am Stichtag[3]	Anzahl	42	42	–
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	5 016.3	4 917.6	2.0
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	219.8	214.2	2.6
Leerstandsquote[4]	%	1.7	1.6	0.1
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	–29.0	–27.4	5.8
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	13.2	12.8	0.4
Bruttorendite[5]	%	4.4	4.4	–
Nettorendite[6]	%	3.8	3.8	–
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	4	3	1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	61.0	179.6	–66.0
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	54.5	196.2	–72.2
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	439.4	381.0	15.3
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	1 524.9	915.5	66.6
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	32.4	37.2	–12.9
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	85.4	48.4	76.4
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 31.12.2023 bzw. 31.12.2022.

1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt
2 Die Veränderung beinhaltet den Verkauf der Liegenschaften Kurzelängeweg 26-38 und 32a in Allschwil sowie Chlirietstrasse 6/8/10 in Oberglatt per 31.12.2023. Weiters folgte die Umklassierung der fertig erstellten Liegenschaft Avenue du Cimetière 22, Petit-Lancy in der Westschweiz
3 Die Veränderung beinhaltet die Umklassierung der Bellerivestrasse 36, Zürich und die Jagdschiessanlage Widstud Marterlochstrasse 21, Bülach von den Anlageliegenschaften im Bau in die Renditeliegenschaften. Die Umklassierung der Freiburgstrasse 130 in Bern vom Portfolio in die Anlageliegenschaften im Bau. Sowie der Verkauf der Liegenschaft In der Luberzen 29 in Urdorf per 30.06.2023
4 in Prozent des Soll-Mietertrags, 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

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

Brief an die Aktionäre	7
Finanzkommentar	10

Über Allreal

Strategie und Geschäftsmodell	16
Organe	18
Informationen für Investoren und Analysten	25

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit bei Allreal	31
Umwelt	40
Soziales	45
Governance	49
Anhang	53

Corporate Governance

Bericht zur Corporate Governance	68

Vergütungsbericht

Vergütungsbericht	88
Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts	102

Finanzbericht

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe	106
Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	158
Bericht des Liegenschaftenschätzers	162

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Jahresrechnung der Allreal Holding AG	173
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	179

Ergänzende Informationen

Alternative Performance-Kennzahlen	183
Organisation und Termine	187

Lagebericht

Brief an die Aktionäre

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Allreal blickt auf ein bewegtes Geschäftsjahr 2023 zurück. Nach über zehn Jahren des Aufschwungs und des Wachstums ist die Immobilienbranche durch das wirtschaftliche Umfeld gefordert. Durch die höheren Zinsen steigen die Finanzierungskosten. Der Neugeldzufluss in Immobilien wurde stark gebremst. Die Zeit stetiger Aufwertungen ist vorbei. Dies wirkt sich auch auf die Dynamik im Transaktionsmarkt aus. Zusätzlich sorgen der Fachkräftemangel und die Teuerung für höhere Baukosten, was die Nachfrage nach neuen Bauprojekten dämpft.

Dank der robusten Konjunktur in der Schweiz bleibt die Nachfrage nach modernen Büroflächen aber stabil. Das absehbare Bevölkerungswachstum wird zudem auch in Zukunft für einen steigenden Bedarf nach Wohn- und Lebensraum sorgen. Hochwertige Immobilien bleiben deshalb eine sichere und langfristige Wertanlage mit einer verlässlichen Ausschüttung. Als stabilisierendes Element sind sie ein wichtiger Pfeiler jeder Anlagestrategie.

Mit den drei Geschäftsfeldern Immobilien, Entwicklung und Realisation decken wir die gesamte Wertschöpfungskette ab. Im Zentrum steht ein hochwertiges Portfolio mit modernen Büro- und Wohnliegenschaften an hervorragend erschlossenen Lagen im Grossraum Zürich und in der Genferseeregion. Das Portfolio bewirtschaften wir aktiv und optimieren die Ertrags- und die Kostenseite unserer Anlageobjekte stetig. Die hohe Entwicklungs- und Realisationskompetenz schafft langfristigen Mehrwert und ermöglicht unternehmerisches Wachstum.

Die solide wirtschaftliche Basis des Portfolios ermöglicht uns langfristiges Denken in der Projektentwicklung. Der frühzeitige Einbezug der Baukompetenz und das Wissen als Eigentümer stellen eine effiziente und qualitativ hochstehende Umsetzung bei der Entwicklung und Realisation von Projekten sicher. Die Bau- und Entwicklungskompetenz hilft wiederum bei der bestmöglichen Wertschöpfung des Portfolios.

Operatives Ergebnis im Rahmen der Erwartungen

Das gute operative Unternehmensergebnis im Geschäftsjahr 2023 bestätigt, dass die Gruppe auch in einem herausfordernden Umfeld gut aufgestellt ist. Bereinigt um den Neubewertungseffekt, resultierte ein Ergebnis von CHF 122.0 Mio. Die Mieterträge aus unseren Liegenschaften erhöhten sich um 2.6% unter anderem aufgrund leicht gestiegener Umsatzmieten, der Indexierung der Geschäftsmieten und der Anbindung der Wohnungsmieten an den Referenzzinssatz. Die entfallenen Mieterträge von CHF 3.1 Mio. aus zwei Liegenschaftsverkäufen in Basel aus dem Vorjahr und aus dem Verkauf einer Liegenschaft in Urdorf ZH im ersten Halbjahr konnten somit mehr als kompensiert werden. Zusätzlich verzeichneten wir insgesamt einen Gewinn aus dem Verkauf mehrerer Liegenschaften, die nicht länger ins Portfolio passten. Die Neubewertung unserer Immobilien fiel mit CHF –64.5 Mio. negativ aus. Im Verhältnis zum Portfoliowert von mehr als CHF 5 Mia. ist der Effekt aber gering und bestätigt die grundsätzlich hohe Qualität unseres Portfolios. Die Leerstandsquote lag per Stichtag bei sehr tiefen 1.7%. Die Nettorendite des Portfolios beträgt 3.8%.

Der Erfolg aus Entwicklung & Realisation fiel im Vergleich zum Vorjahr deutlich tiefer aus. Nebst Sondereffekten in der Vorperiode lag dies an tieferen Bauvolumen bei Drittprojekten sowie unregelmässig anfallendem Erfolg aus dem Verkauf

von Stockwerkeigentum. In der Realisation erwirtschafteten wir bei den Drittprojekten eine solide Bruttomarge von 10.6%.

Mit dem Kauf des Rieter-Areals in Winterthur ZH haben wir uns ein grosses Areal an urbaner Lage mit viel langfristigem Potenzial gesichert. Das Areal generiert bereits seit Eigentumsübertragung im September stabile Erträge, die schrittweise gesteigert werden. Langfristig soll es im Dialog mit der Stadt Winterthur und weiteren Beteiligten zu einem attraktiven Quartier entwickelt werden, das nebst Arbeitsplätzen auch Wohnraum umfassen kann.

Verschiedene eigene Entwicklungsprojekte befinden sich in der Planungsphase oder sind in Umsetzung. Die Büroliegenschaft an der Bellerivestrasse 36 in Zürich wurde umfassend saniert und konnte Ende Jahr an die neuen Mieter übergeben werden. Mit Projekten für das eigene Portfolio, wie beispielsweise in Baar ZG oder an der Badenerstrasse in Zürich, realisieren wir nachhaltige Pionierprojekte. Und mit dem Verkauf von Stockwerkeigentum werden zusätzliche Ertragspotenziale erschlossen, so etwa an der Spiserstrasse in Zürich, in Zumikon ZH, Luzern oder Riehen BS. Ebenso hat sich Allreal als verlässlicher Partner für komplexe Neu- und Umbauprojekte auf dem Drittmarkt bewährt. Prominente Objekte in Ausführung sind beispielsweise die Höfe in Adliswil ZH, der Rieter Campus in Winterthur ZH oder das Haus zum Falken am Bahnhof Stadelhofen in Zürich.

Ausschüttung bleibt stabil

An der Börse entwickelte sich der Kurs der Allreal-Aktie im letzten Jahr im Vergleich mit dem Branchenindex schwächer. Per Stichtag notierte die Allreal-Aktie unverändert gegenüber Vorjahr bei CHF 150.40.

Allreal verfolgt eine berechenbare Ausschüttungspolitik. Diese sieht vor, dass bis zu 100% des operativen Unternehmensergebnisses aus dem Segment Immobilien ausgeschüttet werden können. Vom guten Verlauf des vergangenen Jahres sollen erneut auch unsere Aktionärinnen und Aktionäre profitieren. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 19. April 2024 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie, was einer attraktiven Rendite von 4.7% entspricht.

Ausblick 2024

Für das Geschäftsjahr 2024 ist Allreal trotz dem anspruchsvollen Umfeld zuversichtlich. Immobilien bieten dank der Indexierung der Geschäftsmieten und der Anbindung der Wohnungsmieten an den Referenzzinssatz einen zuverlässigen Inflationsschutz. Die Nachfrage nach Wohnungen in den urbanen Zentren Zürich und Genf bleibt auch im neuen Jahr sehr hoch. Ebenso ist die Wiedervermietung von modernen Geschäftsflächen an guten Lagen, wie sie das Portfolio von Allreal prägen, dank guter Konjunktur sehr robust. Mit der umfassenden Entwicklungspipeline verfügen wir zudem über langfristiges Wachstumspotenzial, das wir in Bezug auf das anfallende Investitionsvolumen selbstständig steuern können.

Im Geschäftsjahr 2024 wird der Nettofinanzaufwand allerdings weiter ansteigen und das operative Unternehmensergebnis weiter belasten. Wir gehen deshalb von einem operativen Unternehmensergebnis leicht unter Vorjahr aus.

Anträge an die Generalversammlung

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats stellen sich an der kommenden 25. ordentlichen Generalversammlung zur Wiederwahl. Der Generalversammlung wird ferner eine Anpassung der Statuten der Gesellschaft vorgeschlagen, um diese den aktuellen Regularien anzupassen. Ebenso wird ein umfassend erneuertes Vergütungskonzept für die Gruppenleitung vorgeschlagen, um den Erwartungen des Kapitalmarktes nach einer transparenten und auf den langfristigen Erfolg des Unternehmens ausgerichteten Vergütungspolitik zu entsprechen.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung bedanken sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr und bei den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ralph-Thomas Honegger	**Stephan Widrig**
Präsident des Verwaltungsrats	CEO

Finanzkommentar

Gutes Ergebnis im Rahmen der Erwartungen

Allreal hat im Geschäftsjahr 2023 ein gutes operatives Unternehmensergebnis von CHF 122.0 Mio. (2022: CHF 142.9 Mio.) erwirtschaftet. Das Resultat liegt damit im Rahmen der Erwartungen. Es ist im Wesentlichen auf die höheren Mieterträge bei einem im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegenen Liegenschaftenaufwand sowie die erfolgreiche aktive Bewirtschaftung des Portfolios zurückzuführen. Für den Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist zum einen ein Einmaleffekt verantwortlich, der sich aus der Veräusserung einer Entwicklungsreserve ergab, und zum anderen ein positiver Steuereffekt im 2022.

Inklusive des Neubewertungseffekts ergab sich ein tieferes Unternehmensergebnis von CHF 65.2 Mio. (2022: CHF 154.7 Mio.). Der Neubewertungseffekt lag in der Berichtsperiode bei CHF –64.5 Mio. (2022: CHF 16.5 Mio.).

Segment Immobilien steigert Mieterträge

Im Segment Immobilien erhöhten sich die Mieterträge um 2.6% auf CHF 219.8Mio. (2022: CHF 214.2 Mio.), und dies trotz dem Verkauf zweier Liegenschaften in Basel im Vorjahr. Für das Ertragswachstum gab es vor allem zwei Gründe. Einerseits nahmen die Mieterträge durch die Anbindung der Geschäftsmieten an die Teuerung und durch die Erhöhung des Referenzzinssatzes bei den Wohnungsmieten zu. Andererseits haben wir die umfassende Modernisierung der Liegenschaft an der Bellerivestrasse 36 in Zürich abgeschlossen. Das vollvermietete Bürogebäude generiert seit dem dritten Quartal wieder Erträge. In Bülach ZH haben wir die Jagdschiessanlage Widstud im Sommer an die Betreibergesellschaft übergeben. Die Spezialimmobilie ist seither ertragswirksam und verfügt über einen sehr langfristigen Mietvertrag. Auf der Aufwandsseite machten sich vor allem die deutlich gestiegenen Zinskosten bemerkbar.

Neben der BLS als neuem Ankermieter für unsere Liegenschaft an der Freiburgstrasse in Bern haben wir auch für die frei gewordenen Flächen im Richtiring in Wallisellen (ehemals UPC) erfolgreich grössere Mietverträge abgeschlossen, sodass für rund zwei Drittel dieser Flächen bereits nahtlos neue Mieter einziehen werden. Auch an der Zollikerstrasse und an der Kalchbühlstrasse in Zürich haben wir attraktive Grosskunden gewonnen, welche die Flächen in den beiden Liegenschaften übernehmen. Insgesamt haben wir im Berichtsjahr Mietverträge für rund 52 200 m^2 abgeschlossen.

Ein weiterer Beleg für die hohe Qualität des Portfolios und der geleisteten Arbeit ist der unverändert tiefe Leerstand in unseren Liegenschaften. Die kumulierte Leerstandsquote lag bei 1.7% und damit nur leicht über dem Wert des Vorjahres (2022: 1.6%). Im Branchenvergleich belegen wir damit weiterhin einen Spitzenplatz.

Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Geschäftsmietverträge belief sich per 31. Dezember 2023 auf 5 Jahre. Der Anteil der in den nächsten zwei Jahren auslaufenden Verträge liegt bei 22%. Unsere Erfahrung zeigt, dass ein Teil der Mietverträge nicht erneuert wird. Wir führen deshalb laufend Gespräche sowohl mit bestehenden als auch mit neuen Kundinnen und Kunden. Wir sind zuversichtlich, dass die Leerstände auch in den nächsten Jahren nicht wesentlich ansteigen werden.

Der direkte Aufwand für das Portfolio nahm in der Berichtsperiode leicht zu und summierte sich auf CHF 29.0 Mio. (2022: CHF 27.4 Mio.). Die Aufwandsquote lag bei 13.2%. Dank dem tiefen Leerstand, den geringen Ertragsausfällen und den leichten Abwertungen resultierte eine unveränderte Nettorendite von attraktiven 3.8%.

Aktive Bewirtschaftung des Portfolios

Zur aktiven Bewirtschaftung gehört die laufende Überprüfung des Portfolios. In Urdorf ZH haben wir uns im ersten Halbjahr von einer Geschäftsliegenschaft getrennt, die nicht mehr in unser Portfolio passte. Im zweiten Halbjahr veräusserten wir zudem je eine Wohnliegenschaft in Oberglatt ZH sowie in Allschwil BL. Insgesamt erzielten wir aus den Verkäufen einen Erfolg von CHF 5.8 Mio. Diese Verkäufe bestätigen die marktkonforme Bewertung unserer Liegenschaften.

Per Stichtag umfasste das Portfolio insgesamt 78 Liegenschaften, bestehend aus 36 Wohn- und 42 Geschäftsliegenschaften. Insgesamt 4 Liegenschaften befanden sich im Bau, entweder für das eigene Portfolio oder für die Promotion.

In der Bewertung des externen Schätzers ergab sich in der Summe eine negative Wertveränderung des Portfolios vor Steuern von CHF –64.5 Mio. (2022: CHF 16.5 Mio.). Diese Abwertung ist insbesondere auf die tiefere Bewertung auf dem Wohnportfolio in der Westschweiz sowie auf die Liegenschaft an der Freiburgstrasse in Bern zurückzuführen. Mit dem bereits angekündigten Mieterwechsel konnten die bisher überdurchschnittlichen Mieten nicht gehalten werden. Zusätzlich sorgten gestiegene Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von durchschnittlich 29 Basispunkten für leichten Abwertungsdruck auf den Liegenschaften. Die insgesamt höheren Mieterträge und die hohe Portfolioqualität mit tiefen Leerständen vermochten diese Effekte nur teilweise zu kompensieren.

Vom Total der Wertveränderung entfielen CHF –18.0 Mio. auf die Wohnliegenschaften (2022: CHF 20.7 Mio.), CHF –38.8 Mio. auf die Geschäftsliegenschaften (2022: CHF –7.7 Mio.) und CHF –7.7 Mio. auf die Anlageliegenschaften im Bau (2022: CHF 3.5 Mio.).

Der Marktwert des Portfolios beträgt trotz dieser Abwertung und den Verkäufen rund CHF 5.08 Mia. und liegt damit beinahe auf der Höhe des Vorjahres (31.12.2022: CHF 5.10 Mia.).

Unter dem Strich erzielte das Segment Immobilien ein stabiles Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 124.4 Mio. (2022: CHF 133.6 Mio.).

Segment Entwicklung & Realisation

Im Segment Entwicklung & Realisation erzielten wir einen Erfolg aus Geschäftstätigkeit von CHF 37.7 Mio. (2022: CHF 54.6 Mio.). Einerseits ist das tiefere Resultat auf geringere Erträge aus neuen Projekten in der Realisation zurückzuführen. Andererseits war das Vorjahr massgeblich von einem Einmaleffekt aus dem Verkauf einer Entwicklungsreserve geprägt.

Das abgewickelte Projektvolumen lag bei CHF 263.5 Mio. (2022: CHF 319.6 Mio.). Davon entfielen 25.7% auf Eigenprojekte, die entweder für unser Portfolio oder für

den Verkauf bestimmt sind. Die Bruttomarge aus Drittprojekten lag bei 10.6% (2022: 11.0%). Dies zeigt, dass wir auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld, das vom Fachkräftemangel und steigenden Personalkosten geprägt ist, unsere Projekte weiterhin sehr profitabel realisieren und das Risikomanagement konsequent umsetzen.

Aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum resultierte insgesamt ein Erfolg von CHF 7.1 Mio. (2022: CHF 17.2 Mio.). Beim Projekt Spiserstrasse in Zürich Albisrieden waren per Ende Jahr von insgesamt 63 Eigentumswohnungen 49 Einheiten reserviert und 45 beurkundet. Der Erfolgsbeitrag aus den Verkäufen aus dem Projekt wird in den Jahren bis zur Fertigstellung 2025 höher als im Berichtsjahr ausfallen. Weitere Verkaufserfolge erzielten wir 2023 mit den Projekten Avenue du Cimetière in Petit-Lancy GE und Route du Pas-de-l'Echelle in Veyrier GE.

Vom Erfolg aus Realisation entfielen in der Berichtsperiode CHF 20.7 Mio. respektive 54.9% auf Drittprojekte (2022: CHF 27.2 Mio. / 49.8%) und CHF 17.0 Mio. oder 45.1% auf Eigenprojekte (2022: CHF 27.4 Mio. / 50.2%).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 12.4% auf CHF 42.3 Mio. (2022: CHF 48.3 Mio.). Das Betriebsergebnis lag bei CHF 2.7 Mio. (2022: CHF 13.9 Mio.).

Entwicklungskompetenz schafft Mehrwert

Im vergangenen Jahr haben wir ein 75 000 m^2 grosses Areal von der Maschinenfabrik Rieter für CHF 96 Mio. erworben. Das Areal in Winterthur Töss verfügt langfristig über attraktives Entwicklungspotenzial und generiert bereits seit Eigentumsübertragung im September 2023 stabile Erträge.

In Baar ZG haben wir Ende Jahr für das Projekt Baarermatte den einfachen Bebauungsplan eingereicht. Damit ist das Projekt einen Schritt näher auf dem Weg zur Baubewilligung, die im 2024 eingereicht werden soll. Auf dem eigenen Areal entsteht eine gemischt genutzte Überbauung mit 110 Mietwohnungen und 7400 m^2 Büroflächen, die sehr hohe Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen wird. In Zumikon ZH haben wir die Arbeiten für das Projekt Strubenacher vorangetrieben, sodass Anfang 2024 der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden kann. Auf einem rund 4500 m^2 grossen Grundstück entsteht eine Wohnüberbauung mit insgesamt 19 Reiheneinfamilienhäusern für den Verkauf. Baubeginn ist für 2025 geplant.

Für das Projekt Eggen im Luzerner Büttenen-Quartier liegt seit März der rechtskräftige Gestaltungsplan vor. Im Herbst haben wir die Baueingabe für das fünfgeschossige Mehrfamilienhaus mit 76 Eigentumswohnungen eingereicht. Der Baubeginn ist im ersten Halbjahr 2025 geplant und die Fertigstellung dann im zweiten Halbjahr 2027.

An der Badenerstrasse 501–505 in Zürich Altstetten entwickelt Allreal ein CO_2-neutrales Hochhaus mit 64 Mietwohnungen und Gewerbeflächen. Das Projekt wird derzeit weiter konkretisiert, sodass im Jahr 2024 die Baueingabe eingereicht werden kann. An der Inzlingerstrasse in Riehen BS war der Entscheid der zuständigen Behörden auch Ende Jahr ausstehend. Sobald die Baufreigabe vorliegt, geht das Projekt in Ausführung. In Sünikon-Steinmaur ZH entsteht auf einem knapp

5000 m² grossen Grundstück im Dorfkern eine neue Wohnüberbauung nach Plänen von Buol & Zünd Architekten, Basel, und Neuland Architektur Landschaft, Zürich. Die Baueingabe erfolgt voraussichtlich in der zweiten Hälfte 2024.

In der Westschweiz haben wir die Entwicklungsprojekte an der Avenue de l'Amandolier in Genf und an der Avenue du Curé Baud in Grand-Lancy GE an die Realisation übergeben. Bis 2025 entsteht eine Liegenschaft mit 13 Eigentumswohnungen. Die grossen Entwicklungsprojekte etwa in Chavannes-près-Renens VD oder in Veyrier GE sind auf Kurs.

Baukompetenz als optimale Ergänzung

In der Berichtsperiode lag das abgewickelte Projektvolumen bei CHF 263.5 Mio. (2022: CHF 319.6 Mio.). Dies entspricht einem Rückgang von 17.6% gegenüber dem Vorjahr. Grund dafür ist die geringere Nachfrage nach neuen Bauprojekten, insbesondere bei Drittaufträgen, sowie hohe interne Selektionskriterien. Die Akquisitionsbemühungen haben wir im vergangenen Jahr verstärkt, ohne von unserem bewährten Risikoansatz abzuweichen, und den Arbeitsvorrat wieder aufgefüllt.

Der Erfolg aus Realisation lag bei CHF 20.7 Mio. (2022: CHF 27.2 Mio.). Die Bruttomarge bei den Drittprojekten entwickelte sich mit 10.6% stabil. Die aus der Ausführung von Eigenprojekten aktivierten Eigenleistungen beliefen sich auf CHF 7.9 Mio. (2022: CHF 8.7 Mio.).

Im Segment Entwicklung & Realisation resultierte ein Unternehmensergebnis von CHF 0.7Mio. (2022: CHF 12.3 Mio.).

Erfolgreich abgeschlossene Realisationsprojekte

Beim Grossprojekt Höfe Adliswil in der gleichnamigen Zürcher Gemeinde haben wir gleich drei von insgesamt sechs Baufeldern an die private Bauherrschaft übergeben. Bereits im Vorjahr hatten wir den Libellenhof fertiggestellt. Allreal hat das Projekt entwickelt und realisiert seit 2019 das neue Quartier mit insgesamt 325 Wohnungen und rund 9000 m² Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Das Bauvolumen beläuft sich auf insgesamt mehr als CHF 200 Mio.

In Bülach ZH haben wir im zweiten Halbjahr die Jagdschiessanlage Widstud termingerecht an die Betreibergesellschaft übergeben. Die Liegenschaft bleibt im Eigentum von Allreal. Für den Betrieb der Anlage haben wir mit der Widstud-Betriebsgesellschaft AG einen langfristigen Mietvertrag über mindestens 30 Jahre abgeschlossen.

In Anières GE und in Petit-Lancy GE haben wir die Projekte Bassy und La Bâtie erfolgreich abgeschlossen. Beide Wohnliegenschaften wurden termingerecht an die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer übergeben.

Laufende und neue Projekte

An der Klosterstrasse in Winterthur ZH entsteht der neue Hauptsitz des Traditionsunternehmens Rieter. Auf dem rund 30 000 m² grossen Campus vereint der Komplex künftig ein Kundenzentrum, Flächen für die Produkt- und Technologieentwicklung sowie für die Verwaltung. Das Projekt wird Anfang des Jahres 2024 an den Kunden übergeben. Die Bausumme liegt bei rund CHF 60 Mio.

Ebenfalls 2024 wird das aktuell grösste Bauprojekt in der Westschweiz fertiggestellt. Die Clinique de Genolier in Genolier VD wird auf vier Geschossen Laboratorien, Operationssäle, Behandlungszimmer für Strahlentherapie, ein Auditorium, ein Informationszentrum, Büroflächen und ein Parking anbieten. Die Bausumme beträgt rund CHF 58 Mio.

Dank den intensivierten Akquisitionsbemühungen haben wir verschiedene Auftragsgewinne verzeichnet. So haben wir beispielsweise ein Totalunternehmermandat von einem grossen institutionellen Investor für eine neue Wohnsiedlung in Dietikon ZH erhalten. Das Auftragsvolumen liegt bei rund CHF 80 Mio. Der Baustart für die acht Gebäude erfolgt voraussichtlich im zweiten Quartal 2025.

Der gesicherte Arbeitsvorrat entwickelte sich positiv und lag per Ende Jahr bei CHF 565 Mio. Dabei weisen wir nur die Projekte im Arbeitsvorrat aus, die bereits über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen oder für die ein unterzeichneter TU-Vertrag mit Dritten vorliegt. Nebst absehbaren höheren Volumen aus Eigenprojekten soll auch der Umfang an Drittprojekten leicht gesteigert werden, um die Profitabilität des Geschäftsfelds Realisation über die nächsten Jahre wieder zu verbessern.

Capital Recycling weitergeführt

Mit dem Verkauf von drei nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften haben wir im vergangenen Jahr die Capital-Recycling-Strategie erfolgreich fortgeführt. Die drei Objekte konnten insgesamt über Buchwert verkauft werden. Mit dem Kauf des Rieter-Areals mitten in der Stadt Winterthur konnte im Berichtsjahr eine strategische Akquisition in die Zukunft getätigt werden, welche zudem bereits mit der im Herbst erfolgten Eigentumsübertragung laufende Erträge erzielt.

Im April 2023 emittierten wir unseren ersten Green Bond über einen Betrag von CHF 150 Mio. und einer Laufzeit bis 2028. Es ist auch in Zukunft vorgesehen, den Weg der grünen Finanzierung voranzutreiben und auf dem Kapitalmarkt aktiv zu sein.

Per Stichtag erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um CHF 83.0 Mio. auf CHF 2.69 Mia. (31.12.2022: CHF 2.61 Mia.).

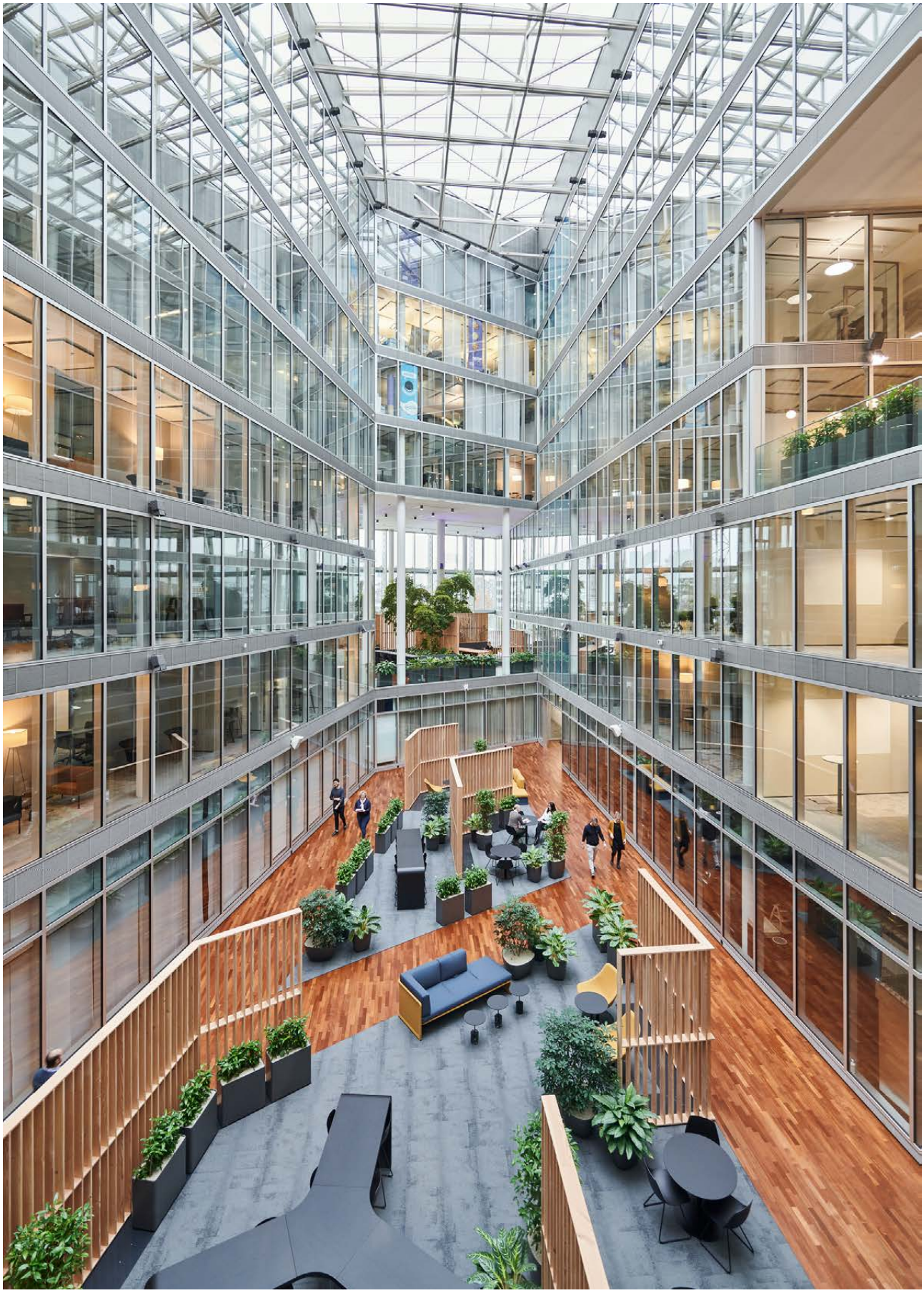
Davon entfielen 48.5% auf Obligationenanleihen, 34.1% auf Festhypotheken und 17.4% auf feste Vorschüsse.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2023 bei tiefen 1.30% (31.12.2022: 0.86%). Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug 40 Monate (31.12.2022: 37 Monate).

Das Konzerneigenkapital reduzierte sich auf CHF 2.55 Mia. Der Gewinn pro Aktie exkl. Neubewertungseffekt lag bei CHF 7.39. Die Eigenkapitalquote notierte per 31. Dezember 2023 bei 44.5%, das Net Gearing bei 105.3% und der Zinsdeckungsfaktor bei 5.9 (31.12.2022: 45.6% / 99.9% / 11.5).

Marc Frei
CFO

Über Allreal



Strategie und Geschäftsmodell

Allreal deckt die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab, von der Entwicklung über die Realisation bis zur langfristigen Immobilienanlage. Das Portfolio wird organisch und akquisitorisch fortlaufend weiterentwickelt. Dabei verfolgen wir hohe Qualitätsansprüche in allen unseren Projekten. Allreal ist ausschliesslich auf dem Schweizer Markt tätig.

Im eigenen Portfolio halten wir hochwertige Geschäftsliegenschaften an urbanen Verkehrszentren sowie grössere Wohnliegenschaften in den Metropolitanregionen Zürich und Genfersee. Diese bilden eine sichere Wertanlage mit stabiler Ausschüttung. Ergänzt mit unserer Entwicklungs- und Realisationskompetenz entstehen Mehrwert und Wachstum.

Die Integration der drei Geschäftsfelder unter einem Dach erlaubt uns ein agiles Vorgehen ohne komplizierte Verträge und Schnittstellen. Die solide wirtschaftliche Basis des Portfolios ermöglicht langfristiges Denken in der Projektentwicklung. Der frühzeitige Einbezug der Baukompetenz bei der Entwicklung von Projekten stellt eine effiziente und qualitativ hochstehende Umsetzung sicher. Die Bau- und Entwicklungskompetenz unterstützt die bestmögliche Wertschöpfung des Portfolios.

Immobilien		**Entwicklung & Realisation**
Portfolio Management Gebäudemanagement Bewirtschaftung	**Erfahrung** **Wertschöpfung** **Fachwissen**	Entwicklung Realisation

Geschäftsfeld Immobilien

Mit der aktiven Bewirtschaftung und dem Fokus auf ein qualitativ hochstehendes Portfolio sichert das Geschäftsfeld Immobilien eine langfristig stabile Wertschöpfung. Dank der langjährigen Erfahrung im Portfolio Management sowie in der technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften besitzt Allreal umfassende Fachkompetenzen. Im Zentrum steht ein hoher Kundennutzen verbunden mit der Steigerung der Rentabilität bei möglichst tiefen Leerständen.

Geschäftsfeld Entwicklung

Als Entwickler kaufen wir Land, einzelne Liegenschaften, ganze Portfolios oder Entwicklungsareale und realisieren darauf hochwertige und nachhaltige Immobilien für unser Portfolio, für den Verkauf oder im Auftrag von Kunden. Dabei werden Entwicklungs- und Vermarktungsstrategien festgelegt und die professionelle planerische und bauliche Umsetzung sichergestellt.

Geschäftsfeld Realisation

Beim Geschäftsfeld Realisation stehen Qualität, Termintreue und Kostenkontrolle im Fokus. Unser Angebot umfasst sämtliche Leistungen, die für Neubau-, Umbau- oder Renovationsprojekte mit marktgerechter Rendite und optimaler Wertschöpfung erforderlich sind. Drittaufträge in der Realisation erhöhen unsere Wettbewerbsfähigkeit und tragen zur stabilen Auslastung der benötigten Kapazitäten bei. Ein striktes Risikomanagement und eine sorgfältige Chancen-Risiken-Abwägung sind dafür unabdingbar.

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 und Partnerin der Anwaltskanzlei MLL Legal AG (ehemals MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG)

2020–2023
Mitglied der Geschäftsleitung (CFO) 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
— Präsidentin des Verwaltungsrats der JJF-Gemma Capital AG, Küsnacht
— Mitglied des Verwaltungsrats der Inergies Capital AG, Wollerau, und der Global-e CH AG, Baar
— Geschäftsführerin der Borderfree PayCO Switzerland GmbH, Baar

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 / Schweizerischen 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

2020–2022
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
— Präsident des Verwaltungsrats der Stadler Rail AG, Bussnang, und Vertretung in Gremien von fünf Gruppengesellschaften
— Mitglied des Verwaltungsrats der Rieter Holding AG, Winterthur
— Mitglied des Aufsichtsrats der Robert Bosch GmbH (Stiftung), Stuttgart (DE)
— Präsident des Verwaltungsrats der Aebi Schmidt Holding AG, Frauenfeld, und der Rana Aps AG, Warth-Weiningen
— Vizepräsident der DSH Holding AG, Warth-Weiningen
— Mitglied des Verwaltungsrats der European Loc Pool AG, Frauenfeld, der Sönmez Transformer Company (STS), Dilovasi (TR), der Florhof Immobilien AG, Zürich, und der Chesa Sül Spelm AG, Frauenfeld
— Mitglied des Stiftungsrats der Tele D, Diessenhofen

Thomas Stenz

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

Mitglied seit 2016

Präsident Audit and Risk Committee

Seit 2014 selbstständiger 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
- Präsident des Verwaltungsrats der AAC Consulting AG und der Controva AG, beide Zürich
- Mitglied des Verwaltungsrats der Capvis AG, Baar

Philipp Gmür

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

Mitglied seit 2019

Mitglied Nomination and Compensation Committee

2016–2023
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
- Präsident des Verwaltungsrats der Gmür & Co. AG, Emmen
- Mitglied des Verwaltungsrats der Kursaal Casino AG, der Grand Casino Luzern AG und der Casino Online AG, alle Luzern
- Präsident der Fördergesellschaft des Instituts für Versicherungswirtschaft der Universität St. Gallen; Mitglied im geschäftsleitenden Ausschuss des Instituts für Versicherungswirtschaft der Universität St. Gallen
- Mitglied des Stiftungsrats der Kuoni-Hugentobler Stiftung, Stans

Jürg Stöckli

Rechtsanwalt, Executive MBA HSG
(* 1969, CH)

Mitglied seit 2019

Präsident Investment Committee

Seit 2019 selbstständiger 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
— Präsident des Verwaltungsrats der Gashi Bodenbeläge AG, Dietlikon, der SREI Holding AG, Zürich, und der Fore Immobilien AG, Zug
— Mitglied des Verwaltungsrats der Schweizerischen Mobiliar Genossenschaft, Bern, der Erne Gruppe, Laufenburg, der Merbag Holding AG, Baar, der Schulthess Maschinen AG, Cham, der Tibits AG, Zürich, der Markstein AG, Baden, und der Garaio REM AG, Bern

Anja Wyden Guelpa

MA Politologie / M. Sc. Public Management (* 1973, CH)

Mitglied seit 2022

Mitglied Investment Committee

Gründerin und CEO des Beratungs- und Coachingunternehmens civicLab

2009–2018
Staatskanzlerin des Kantons Genf

2003–2009
Verschiedene leitende Funktionen in der Verwaltung des Kantons Genf

2001–2003
Consultant bei IBM Business Consulting Services, Genf und Bern

1998–2001
Projektleiterin beim Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO)

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen
— Mitglied des Verwaltungsrats der Walliser Kantonalbank, Sitten, der Schweizerischen Mobiliar Genossenschaft, Bern, der Swiss Risk and Care, Vésenaz, Schweiz Tourismus und der Farner Consulting AG, beide Zürich

Gruppenleitung

Die Gruppenleitung hat die Gesamtverantwortung für die operative Geschäftsführung. Mit Ausnahme der nachfolgend offengelegten Mandate nimmt keines der Mitglieder eine amtliche oder politische Funktion wahr.

Stephan Widrig
lic. rer. publ. HSG
(* 1972, CH)

CEO seit 2023

2008–2023
Mitglied der Geschäftsleitung der Flughafen Zürich AG, CEO ab 2015

2005–2008
Chief Financial und Chief Commercial Officer bei Bangalore International Airport Ltd. in Indien

1999–2005
Leitende Funktionen bei der Flughafen Zürich AG

1997–1999
Business Consultant bei Arthur Andersen

Studium an der Universität St. Gallen (HSG), Master of Arts in International Affairs

Weitere Tätigkeiten und Interessensbindungen
— Mitglied des Verwaltungsrats der Schweiter Technologies AG, Horgen

Marc Frei
Eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling
(* 1986, CH)

CFO seit 2023

2019–2022
Eintritt bei Allreal als Group Controller und ab 2021 Leiter Controlling

2013–2017
Controller und Gruppenleiter Rechnungswesen bei Maerz Ofenbau AG

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 Portfolio Management

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, M. Sc. 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 M. Sc. in Real Estate

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

Leiter Realisation,
Austritt per 31.12.2023

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 Allreal Holding AG.

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 2023 erzielte die Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2022, eine Gesamtperformance von 4.7%. Der Aktienkurs notierte per Stichtag am Ende der Berichtsperiode unverändert.

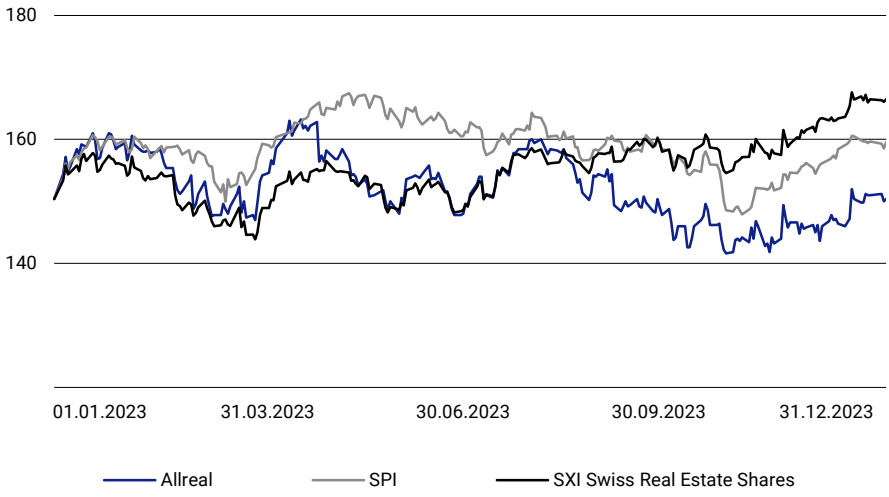
In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von 2.6% (2021), –22.0% (2022) und 4.7% (2023).

Am 31. Dezember 2023 betrug die Börsenkapitalisierung CHF 2483.1 Mio. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 2545.1 Mio., womit ein Discount (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 2.4% resultierte.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 19. April 2024 eine stabile 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 92.9% des Unternehmensergebnisses des Segments Immobilien exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Bar-rendite von 4.7%, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie am 31. Dezember 2023.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)
Januar 2023 bis Dezember 2023



Kennzahlen zur Aktie

		2023	2022
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	16.6	16.6
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	–	1.0
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	–	0.5
Kapitalband am 31. Dezember	CHF Mio.	1.7	–
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	16 592 821	16 592 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	82 549	78 527
Ausstehende Aktien am 31. Dezember[1]	Anzahl	16 510 272	16 514 294
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	Anzahl	16 510 917	16 521 065
Börsenkurs Höchst	CHF	163.20	208.50
Börsenkurs Tiefst	CHF	141.60	126.40
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	150.40	150.40
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember[2]	CHF Mio.	2 483.1	2 483.7
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	23 772	24 149

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)	23. April 2024
Stichtag Ausschüttung (Record Date)	24. April 2024
Auszahlung Ausschüttung (Payment Date)	25. April 2024

Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2023

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 497 784 Aktien (> 3%)	3	2 081 809	12.5%
100 001–497 784 Aktien	20	4 298 738	25.9%
10 001–100 000 Aktien	119	3 734 049	22.5%
1001–10 000 Aktien	399	1 206 963	7.3%
1–1000 Aktien	5 140	919 424	5.6%
Total eingetragen	**5 681**	**12 240 983**	**73.8%**
Nicht eingetragen		4 351 838	26.2%
Total Aktien		**16 592 821**	**100.0%**

Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften hielten per Stichtag 26.3% des Aktienkapitals, und 17.1% wurden von natürlichen Personen gehalten. Auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Investmentgesellschaften, Stiftungen und Banken entfielen 29.9%. Per 31. Dezember 2023 waren 26.7% des Aktienkapitals nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfielen 3.1% (eingetragene Aktien).

Obligationenanleihen

Die Allreal Holding AG hat insgesamt acht Obligationenanleihen am Kapitalmarkt ausstehend. Weitere Informationen zu den Verbindlichkeiten aus Finanzierung sowie zu den Anleihen finden sich auf den Seiten 143 und 175 sowie auf der Website von Allreal.

CHF Mio.	Emissionsbetrag	Emissionspreis	Nominalbetrag[1]	Laufzeit in Jahren
0.6%-Obligationenanleihe 2021–15.07.2030	250.0	100.131%	242.6	9
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	200.0	100.098%	181.7	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
3.0%-Obligationenanleihe 2023–19.04.2028	150.0	100.057%	150.0	5

1 Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

Ergänzende Informationen zur Bewertung

		2023	2022
Investiertes Kapital[1]	CHF Mio.	5 236.8	5 208.0
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	5 222.4	5 246.7
Gesamtkapitalrendite (ROIC)[2]	%	3.5	3.5
Durchschnittlicher Bestand an Anlageliegenschaften	CHF Mio.	5 087.2	5 101.4
Zinsdeckungsfaktor[3]		5.9	11.5
Ausschüttungsquote[4]	%	92.9	86.9
Gesamtperformance[5]	%	4.7	–22.0
Absolute Performance[6]	%	–	–25.5
Relative Performance[7]	%	–1.4	–5.5
Gewinnrendite[8]	%	2.6	6.2
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E-Ratio)[9]		38.1	16.1
Verhältnis Börsen-/Buchwert[10]		97.6	95.7
Durchschnittlicher EV/EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung		28.2	27.3
EV / investiertes Kapital	%	98.6	97.5
Free Float	%	100.0	93.5

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 Segments 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

Angaben zu den Anlageliegenschaften

		Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Westschweiz		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
		2023	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Wohnliegenschaften											
Anzahl[1]		7	7	10	11	18	17	1	2	36	37
Wohnfläche	’000 m²	55	37	119	92	39	35	1	5	214	169
Anzahl Kunden		425	424	960	1 008	590	559	11	69	1 986	2 060
Leerstandsquote[2]	%	0.3	0.7	0.4	0.5	1.3	2.2	4.5	3.3	0.7	1.0
Mietertrag	CHF Mio.	15.1	14.8	23.3	22.9	12.9	11.8	1.1	3.5	52.4	53.0
Liegenschaften-erfolg[3]	CHF Mio.	12.5	13.3	19.6	16.7	10.6	9.7	0.7	2.6	43.4	42.3
Bruttorendite	%	3.0	3.1	3.5	3.6	2.9	2.7	4.1	3.9	3.2	3.2
Nettorendite[4]	%	2.5	2.7	3.0	2.6	2.4	2.3	2.7	2.9	2.7	2.6
Anschaffungswert	CHF Mio.	292.1	292.0	368.1	376.2	444.7	428.7	4.2	19.9	1 109.1	1 116.8
Marktwert	CHF Mio.	511.5	497.4	650.6	656.3	414.5	435.6	3.9	27.0	1 580.6	1 616.3
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	73.1	71.1	65.1	59.7	23.0	25.6	3.9	13.5	43.9	43.7
Marktwert-veränderung[5]	CHF Mio.	14.1	12.7	8.3	13.9	−39.9	−4.5	−0.3	−1.4	−17.8	20.7
Geschäftsliegen-schaften											
Anzahl[6]		18	17	14	14	5	5	5	6	42	42
Nutzfläche	’000 m²	609	290	508	235	63	36	103	63	1 283	624
Anzahl Kunden		397	412	143	161	35	30	72	64	647	667
Leerstandsquote[2]	%	0.3	0.9	1.2	0.9	13.3	9.8	9.0	3.0	2.1	1.8
Mietertrag	CHF Mio.	87.4	82.1	52.1	50.7	9.9	10.4	18.1	18.0	167.5	161.2
Liegenschaften-erfolg[3]	CHF Mio.	78.6	73.1	45.9	45.8	6.9	8.7	16.0	16.9	147.4	144.5
Bruttorendite	%	4.5	4.4	5.3	5.2	4.2	4.4	7.8	7.6	4.9	4.9
Nettorendite[4]	%	4.0	4.0	4.7	4.7	3.0	3.7	6.9	7.1	4.3	4.4
Anschaffungswert	CHF Mio.	1 700.5	1 545.6	1 036.3	1 048.4	313.4	311.6	192.5	303.2	3 242.7	3 208.8
Marktwert	CHF Mio.	2 045.1	1 856.7	982.1	977.7	227.7	234.0	181.0	232.9	3 435.9	3 301.3
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	113.6	109.2	75.6	69.8	38.0	46.8	36.2	38.8	81.8	78.6
Marktwert-veränderung[5]	CHF Mio.	−6.0	9.9	−13.0	−4.6	−8.8	−5.9	−10.9	−7.1	−38.7	−7.7
Anlageliegenschaften im Bau											
Anzahl		1	1	–	–	2	2	1	–	4	3
Grundstücksfläche	’000 m²	1	10	–	–	3	4	7	–	11	14
Anschaffungswert	CHF Mio.	11.8	128.6	–	–	20.8	19.8	43.5	–	76.1	148.4
Marktwert	CHF Mio.	11.5	158.1	–	–	24.2	21.5	25.4	–	61.1	179.6
Marktwert-veränderung[5]	CHF Mio.	7.5	2.9	–	–	3.4	0.6	−18.9	–	−8.0	3.5
Investitionsvolumen	CHF Mio.	14.4	177.7	–	–	15.7	18.5	24.4	–	54.5	196.2

1 Die Veränderung beinhaltet den Verkauf der Liegenschaften Kurzelängeweg 26–38 und 32a in Allschwil BL sowie Chlirietstrasse 6/8/10 in Oberglatt ZH. Weiter erfolgte die Umklassierung der fertigerstellten Liegenschaft Avenue du Cimetière 22, Petit-Lancy GE
2 in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag
3 Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand
4 Erfolg aus Vermietung in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar
5 aus Neubewertung im Vergleich 31. Dezember 2023 zu 31. Dezember 2022
6 Die Veränderung beinhaltet die Umklassierung der Bellerivestrasse 36, Zürich, und der Jagdschiessanlage Widstud, Marterlochstrasse 21, Bülach ZH, von den Anlageliegenschaften im Bau in die Renditeliegenschaften, die Umklassierung der Freiburgstrasse 130 in Bern vom Portfolio in die Anlageliegenschaften im Bau, sowie der Verkauf der Liegenschaft In der Luberzen 29 in Urdorf ZH per 30.06.2023

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	**2023**	2022	2021	2020	2019
Gesamtleistung	483.3	533.8	547.6	563.8	543.8
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	196.6	187.1	176.6	172.5	177.3
Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung	–	–	–	–	–
Erfolg aus Entwicklung & Realisation	37.7	54.6	53.4	46.6	66.3
Abgewickeltes Projektvolumen Realisation	263.5	319.6	343.2	363.4	340.7
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	116.1	200.7	246.6	225.3	329.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	180.6	184.2	182.3	170.1	189.8
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	65.2	154.7	182.6	167.2	243.2
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	122.0	142.9	133.3	124.7	142.0
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	25.0	159.6	164.4	61.8	186.3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	6.3	12.6	–181.7	–130.1	–33.9
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	–32.8	–231.5	50.2	71.5	–172.0
Bilanzsumme am 31. Dezember	5 725.0	5 689.1	5 804.2	4 988.2	4 742.9
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	5 077.3	5 097.2	5 105.7	4 525.3	4 342.0
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember	471.7	418.2	434.8	223.7	167.6
Nettorendite Anlageliegenschaften (%)	3.8	3.8	4.0	4.1	4.3
Bruttomarge Drittprojekte Realisation (%)	10.6	11.0	9.1	12.0	13.3
Nettofinanzschulden	2 679.1	2 594.6	2 652.3	2 138.5	1 971.6
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%)	1.30	0.86	0.61	0.71	0.83
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate)	40	37	44	49	56
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%)	2.5	6.0	7.3	7.0	10.6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%)	5.7	6.7	6.5	6.2	7.2
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%)	44.5	45.6	44.1	48.4	49.6
Net Gearing am 31. Dezember (%)	105.3	99.9	103.7	88.6	83.5
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	2 483.1	2 483.7	3 337.5	3 235.6	3 058.6

Aktie (in CHF)	**2023**	2022	2021	2020	2019
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	3.95	9.36	11.43	10.52	15.30
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	7.39	8.65	8.34	7.84	8.94
Ausschüttung je Aktie	7.00	7.00	7.00	6.75	6.75
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	177.02	179.75	177.25	169.40	163.75
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	154.16	157.20	154.85	151.75	148.00
Börsenkurs Höchst	163.20	208.50	206.00	223.50	197.70
Börsenkurs Tiefst	141.60	126.40	179.20	159.80	155.90
Börsenkurs am 31. Dezember	150.40	150.40	202.00	203.50	192.40
Barrendite Ausschüttung (%)	4.7	4.7	3.5	3.3	3.5
Ausschüttungsquote Unternehmensergebnis Segment Immobilien exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt (%)	92.9	86.9	94.1	90.7	85.9

1 Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 19. April 2024 in Form einer Dividende von CHF 3.50 pro Aktie sowie einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit bei Allreal

Geschätzte Leserinnen und Leser

In der Schweiz sind der Bau und der Betrieb von Gebäuden und Infrastrukturen für rund die Hälfte des Rohstoffbedarfs, einen Drittel der CO_2-Emissionen und über 80% des Abfalls verantwortlich. Durch die hohe Nachfrage nach Immobilien und die damit verbundene Bautätigkeit wird sich diese Tatsache ohne engagiertes Handeln aller Beteiligter nicht verändern. Deshalb ist es so entscheidend, wie wir bauen und wie wir unser Portfolio bewirtschaften.

Als Immobilienunternehmen mit integrierter Entwicklungs- und Baukompetenz sind wir uns unserer Verantwortung bewusst. In unserer Nachhaltigkeitsstrategie definierte Ziele sind unter anderem die Reduktion von CO_2 und die Senkung unseres Ressourcenverbrauchs. Für uns ist eine nachhaltige Bauweise, etwa mit kreislauffähigen Baumaterialien oder dem Einsatz erneuerbarer Energieträger, eine Grundvoraussetzung für den langfristigen Erfolg. Auch im vergangenen Jahr haben wir uns engagiert, um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und unsere Strategie weiterzuentwickeln.

Mitte Jahr haben wir gemeinsam mit elf anderen grossen Bauträgern die Charta Kreislauforientiertes Bauen unterzeichnet. Damit bekennen wir uns zur Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu senken, den Ausstoss indirekter Treibhausgasemissionen konsequent zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu verbessern.

Seit 2023 sind wir auch im Vorstand des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) vertreten. Auch hier sind wir an vorderster Stelle dabei, wenn es darum geht, nachhaltige Lösungen zu entwickeln und die Zusammenarbeit von Wirtschaft, öffentlicher Hand, Bildung, Politik und Wissenschaft zu stärken.

Um unsere wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen zu schärfen, sind wir im vergangenen Jahr in einen intensiven Dialog mit unseren Stakeholdern getreten. Das Ergebnis ist eine aktuelle Matrix der wesentlichen Themen als Basis für die Ausrichtung unserer Bestrebungen im Bereich Nachhaltigkeit.

Im April 2023 haben wir unsere erste grüne Anleihe über CHF 150 Mio. emittiert. Die Ausgabe einer grünen Anleihe ist die logische Folge aus der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Mit dem so generierten Kapital finanzieren wir konkrete Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduktion der Treibhausgasemissionen in unserem Portfolio.

Ralph-Thomas Honegger
Präsident des Verwaltungsrats

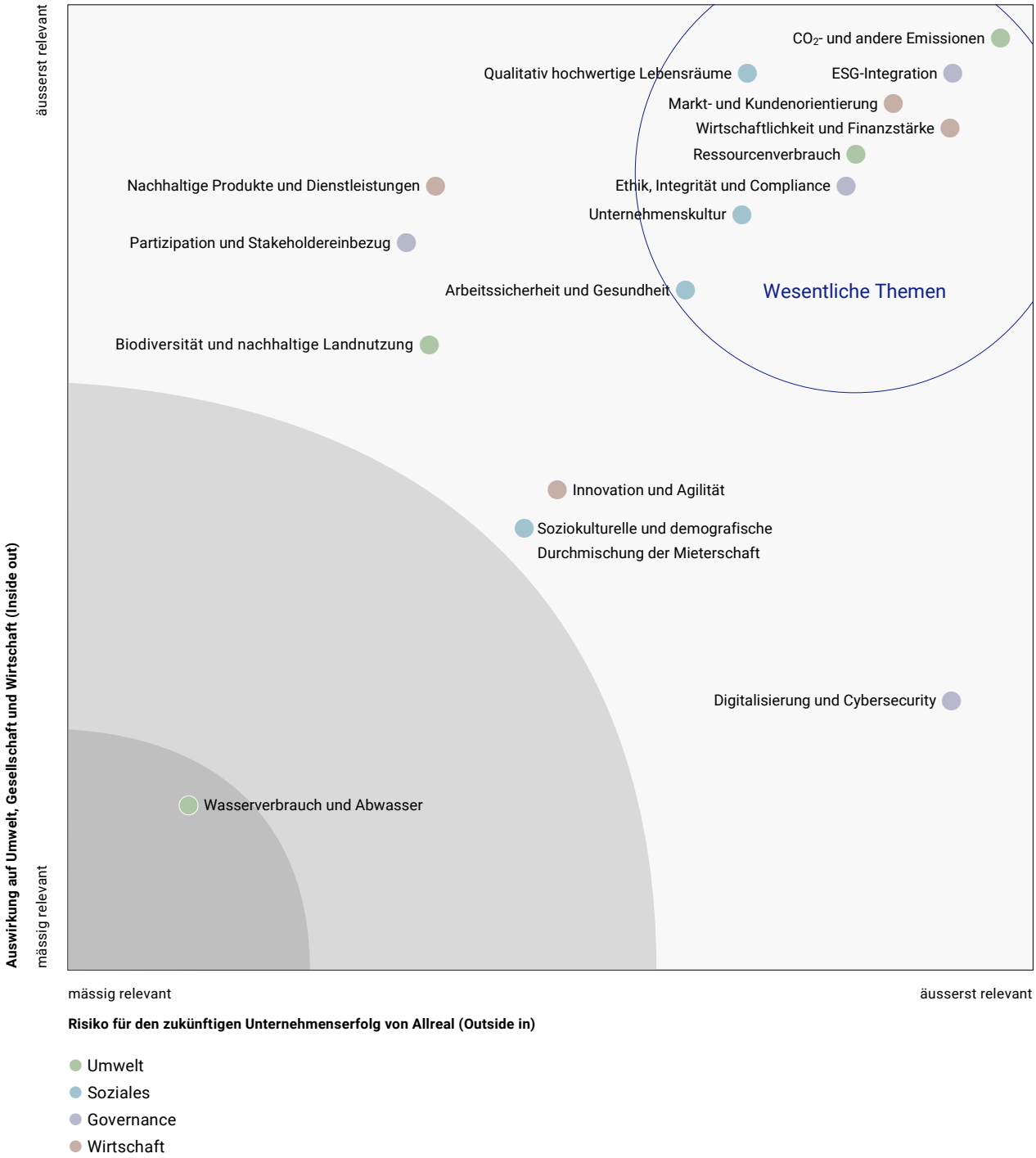
Stephan Widrig
CEO

Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
(GRI 3-1, 3-2)

Die Markt- und Kundenorientierung ist für Allreal ein wesentliches Thema. Wir pflegen deshalb einen aktiven Stakeholderdialog. Dazu gehören unter anderem der regelmässige Informationsaustausch mit Behördenvertretern und Kunden auf Geschäftsleitungsebene, die Mitarbeit in Branchenverbänden, Umfragen zur Kundenzufriedenheit, Mitarbeiterbefragungen oder Schulungen zum Verhaltenskodex sowie die laufenden Gespräche mit Lieferanten und Unternehmern. Darüber hinaus steht Allreal in regelmässigem Dialog mit Investoren und Finanzanalysten und führt zweimal jährlich eine Analysten- und Medienkonferenz zur Publikation des Jahres- bzw. Halbjahresberichts durch.

Zur Bestimmung und Überprüfung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen haben wir Ende 2023 einen mehrstufigen, systematischen Stakeholderdialog aufgenommen. Zuerst intern, mit ausgewählten Mitarbeitenden aus allen Bereichen und Hierarchiestufen, und anschliessend extern, unter anderem mit Mietervertretern, Zulieferern sowie Vertretern aus der Wissenschaft, der Zivilgesellschaft und der Finanzbranche. Ziel dabei war es, Herausforderungen, Bedürfnisse und Erwartungen der Stakeholder zu den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen besser kennenzulernen und Anregungen aufzunehmen, um das Nachhaltigkeitsengagement von Allreal weiterzuentwickeln und zu verbessern. Gleichzeitig erfolgte eine breit angelegte, schriftliche Umfrage zu den wesentlichen Themen. Die erhobenen Themen wurden nach ihrer Relevanz für Allreal und für unsere Stakeholder bewertet und analysiert.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem internen und externen Dialog sowie der schriftlichen Umfrage hat Allreal die folgende Wesentlichkeitsmatrix abgeleitet:



Basierend auf dieser Matrix hat Allreal die folgenden wesentlichen Themen definiert:

Umwelt	Soziales	Governance	Wirtschaft
– CO_2- und andere Emissionen – Ressourcenverbrauch	– Qualitativ hochwertige Lebensräume – Unternehmenskultur – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	– ESG-Integration – Ethik, Integrität und Compliance	– Wirtschaftlichkeit und Finanzstärke – Markt- und Kundenorientierung

Ziele und Zielerreichung

Die Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal, die wir 2021 erarbeitet und 2023 überprüft haben, beruht auf 12 thematischen Schwerpunkten in den drei Dimensionen Umwelt, Soziales und Governance. Sie definiert klare Leistungskennzahlen mit einem Zeithorizont von jeweils drei Jahren sowie einen CO_2-Absenkpfad bis ins Jahr 2050.

Leitmotiv	Allreal schafft Werte …		
Visionen	**… durch volle CO_2-Neutralität**	**… durch Übernahme von Verantwortung**	**… durch glaubwürdige Unternehmensführung**
Themenfelder	**Umwelt** – CO_2-Neutralität bis spätestens 2050 – Nachhaltiges Bauen – Kreislauffähiges Bauen – Nachhaltiges Energiemanagement	**Soziales** – Umfassende Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz – Echte Chancengerechtigkeit – Qualitativ hochstehende Gestaltung der Lebensräume – Gewährleistung von Datensicherheit	**Governance** – Nachhaltigkeit der Unternehmensführung – Empfängerorientierte Berichterstattung – Einfaches und langfristig ausgerichtetes Vergütungssystem – Zeitgemässe Zusammensetzung VR/GLG

Im Bereich «Umwelt» wollen wir bis spätestens im Jahr 2050 die volle CO_2-Neutralität über das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften erreichen und bis im Jahr 2030 den Anteil fossiler Brennstoffe beim Energieverbrauch gegenüber dem Basisjahr 2021 halbieren. Darüber hinaus setzt Allreal auf nachhaltiges und kreislauffähiges Bauen.

Umwelt

	Ziel	Massnahmen 2023	Leistungskennzahlen	2022	2023	Zielwert 2024	Stand
CO_2-Neutralität bis spätestens 2050	Allreal wird den Verbrauch an fossilen Brennstoffen bis 2030 halbieren und bis spätestens 2050 CO_2-Neutralität erreichen	– Sanierungsprojekt Birmensdorferstrasse/ Weststrasse gestartet – Einbezug der Liegenschaften Romandie für Absenkpfad – Fortführung Teilkompensation CO_2-Emissionen durch Kauf von Zertifikaten	– Anteil fossiler Brennstoffe für die Energieerzeugung bei Renditeliegenschaften[3]	59%	58%	< 59%	auf Kurs
			– Anzahl Tonnen Teilkompensation CO_2-Emissionen durch Kauf von Zertifikaten[3]	8000 t	6000 t	< 4000 t	geplant
Nachhaltiges Bauen	Allreal fördert nachhaltige Bauprojekte und berücksichtigt dabei Klimarisiken und Biodiversität	– Verabschiedung Labelstrategie Allreal – Start der ersten SNBS-Areal-Zertifizierung für Baarermatte – Einsitz Allreal in Vorstand NNBS – Interne Workshops zum Thema nachhaltiges Bauen durchgeführt – Abschluss des LEED-Platinum-Projekts Bellerivestrasse 36 mit begrünter Dachterrasse	– Flächenanteil der Renditeliegenschaften mit Zertifizierung / NH-Label[2]	40%	41.4%	> 42%	geplant
			– Anzahl Projekte mit intensiver Dach- und Fassadenbegrünung aus eigener Entwicklungstätigkeit[2]	1	2	2	auf Kurs
Kreislauffähiges Bauen	Allreal will den Ressourcenverbrauch in der Realisation von Neubauten kontinuierlich senken	– Gründungsmitglied der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» und Einsitz im Steuerungsgremium – Verabschiedung einer Strategie zur Förderung des kreislauffähigen Bauens	– Anzahl Aus- und Weiterbildungen in der Sparte Realisation zur Förderung des Wertstoffbewusstseins[1]	0	1	1	auf Kurs
			– Anzahl vom Geschäftsbereich Realisation eingeforderter und nach Wertstoffen optimierter Entsorgungskonzepte[2]	0	1	> 4	geplant
Nachhaltiges Energiemanagement	Allreal nutzt ein nachhaltiges Energiemanagement	– Start der digitalen Verbrauchserfassung, Roll-out erster automatisierter Messungen in den Liegenschaften – Weiterer Ausbau PV-Anlagen mit 3319 Kilowatt Spitzenleistung im Jahr 2023	– Flächenanteil mit Verbrauchserfassung in den Renditeliegenschaften[3]	23%	42%	> 80%	geplant
			– Installierte kWp-Leistung von PV-Anlagen in den Renditeliegenschaften[3]	137	3456	> 5500	geplant
			– Anteil Parkplätze in den Wohnliegenschaften mit Elektro-Ladestationen[3]	20%	20%	> 25%	geplant
			– Energieverbrauch pro Energiebezugsfläche (kWh/m^2a)[1]	84.5	76	< 77	auf Kurs

1 Zielwert pro Jahr
2 Zielwert kumuliert bis Ende 2024
3 Zielwert per 31. Dezember 2024

Die Schwerpunkte im Bereich «Soziales» fokussieren zum einen auf ein attraktives und sicheres Arbeitsumfeld für die Mitarbeitenden und zum anderen auf Prozesse zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Lebensräumen.

Soziales

	Ziel	Massnahmen 2023	Leistungskennzahlen	2022	2023	Zielwert 2024	Stand
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Allreal legt Wert auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	– Überprüfung der Sicherheitsvorschriften mittels unangemeldeter Baustellenaudits – Information über die Erkenntnisse aus den internen Audits erfolgte an internen Schulungen – Weiterbildung der Mitarbeitenden der internen Sicherheitsorganisation – Fortführung der Zusammenarbeit mit einer externen Fachstelle für Fälle von Mobbing oder Belästigung	– Anzahl durchgeführter unangemeldeter Baustellenaudits[1]	12	14	> 10	auf Kurs
			– Anteil Sicherheitsrisiken vom Total Beanstandungen bei Baustellenaudits[1]	8%	8.8%	< 5%	geplant
			– Anzahl Meldungen an die externe Fachstelle Mobbing und Belästigung[1]	0	0	0	auf Kurs
Echte Chancengerechtigkeit	Allreal fördert die Chancengerechtigkeit und die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden	– Weiterführung Personalstrategie mit aktiver Förderung der Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben – Weiterführung Laufbahnentwicklungen und aktive Förderung von Weiterbildungen – Weiterentwicklung der Unternehmenskultur und der Werte	– Anzahl Aus- und Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter[1]	28.6	28.5	> 25	auf Kurs
			– Anteil Mitarbeitende mit Teilzeitpensum im Verhältnis zur gesamten Belegschaft[3]	18%	18%	> 25%	nicht auf Kurs
			– Anzahl Lohngleichheitsanalysen mit positiver Bestätigung[2]	0	0	1	geplant
			– Anzahl Personen von «Athletes Network» in Allreal-Praktika[1]	2	0	2	geplant
Qualitativ hochstehende Gestaltung der Lebensräume	Allreal gestaltet Projekte mit hoher Lebensqualität und pflegt eine aktive Zusammenarbeit mit externen Anspruchsgruppen	– Finalisierung des Bewertungsrasters Lebensraum für die Bewertung und Erweiterung des externen Beirats um 1 Mitglied – Zwei Projektnachbetrachtungen durchgeführt	– Anzahl Projektbesprechungen des Beirats Lebensräume[1]	2	2	> 2	geplant
			– Anzahl Umfragen zur Mieterzufriedenheit und zum Mietangebot sowie zur Bewirtschaftung[3]	1	1	2	geplant
Gewährleistung von Datensicherheit	Allreal gewährleistet Datensicherheit auf hohem Niveau unter Einsatz moderner IT-Architektur	– Durchführung IT-Penetrationstest und Analyse Cyber-Risiken für Immobilienportfolio durch externe Stellen – Durchführung einer Datenschutzschulung für alle Allreal-Mitarbeitenden	– Anzahl extern durchgeführter IT-Penetrationstests[1]	1	1	1	auf Kurs
			– Anzahl durchgeführter Schulungen für Belegschaft zu Datensicherheit und/oder Datenschutz[3]	0	1	2	geplant

1 Zielwert pro Jahr
2 Zielwert kumuliert bis Ende 2024
3 Zielwert per 31. Dezember 2024

Im Bereich «Governance» steht die gute Unternehmensführung im Vordergrund. Dazu gehören unter anderem eine zeitgemässe Zusammensetzung der Unternehmensorgane, das Vergütungssystem und die Berichterstattung.

Governance

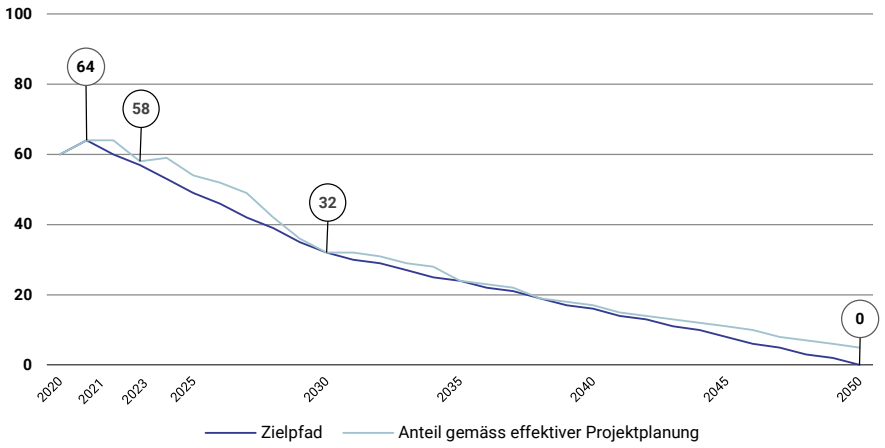
	Ziel	Massnahmen 2023	Leistungskennzahlen	2022	2023	Zielwert 2024	Stand
Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung	Allreal hat die Nachhaltigkeit auf Stufe obere Unternehmensführung verankert	– Interne Schulungen zum Thema ESG in GL durchgeführt – Stakeholderdialog durchgeführt mit Vertretung VR und GL	– Anzahl GL-Sitzungen mit ESG-Traktanden[1] – Anzahl externe Aus- und Weiterbildungsstunden mit ESG-Bezug pro GL-Mitglied[1]	5 0	4 8	> 6 > 8	geplant auf Kurs
Empfängerorientierte Berichterstattung	Allreal kommuniziert jährlich den Zielerreichungsgrad der ESG-Strategie und lässt die Nachhaltigkeitskennzahlen ab 2023 extern prüfen	– Berichterstattung nach limited assurance – Ausweis des CO_2-Ausstosses nach GHG-Protokoll. Angepasste Faktoren – Interner und externer Stakeholderdialog sowie schriftliche Umfrage durchgeführt	– Anzahl externer Prüfungen ESG-Kennzahlen[2] – Anzahl von Allreal durchgeführter Anlässe bei relevanten Stakeholdern mit ESG-Bezug[2]	0 0	1 2	2 2	auf Kurs auf Kurs
Einfaches und langfristig ausgerichtetes Vergütungssystem	Allreal berücksichtigt nachhaltigkeitsrelevante Faktoren bei der Vergütung der Gruppenleitung und ausgewählter Mitarbeitender	– Jedes GLG-Mitglied hat individuelle ESG-Zielvorgaben mit Relevanz für Funktionsboni	– Durchschnittlicher ESG-Zielerreichungsgrad für die Gruppenleitung[1] – Anteil Mitarbeitender mit ESG-Leistungskennzahlen in Zielvereinbarungen im Verhältnis zur gesamten Belegschaft[3]	100% 2%	90% 2%	80% > 20%	geplant nicht auf Kurs
Zeitgemässe Zusammensetzung VR/GL	Allreal will den Frauenanteil im Verwaltungsrat und in der Gruppenleitung erhöhen		– Anteil Frauen im Verwaltungsrat[3] – Anteil Frauen in der Gruppenleitung[3]	25% 0%	25% 0%	> 25% > 0%	nicht auf Kurs nicht auf Kurs

1 Zielwert pro Jahr
2 Zielwert kumuliert bis Ende 2024
3 Zielwert per 31. Dezember 2024

CO_2-Absenkpfad

Ein Schwerpunkt im Bereich «Umwelt» ist die Erreichung der CO_2-Neutralität bis spätestens 2050. Als wichtiges Zwischenziel gilt hierbei die Reduktion des Anteils an fossilen Energieträgern bis 2030 um 50% (von 64% im Jahr 2021 auf 32% fossile Energieträger).

CO_2-Absenkpfad
Anteil fossiler Energieträger [%] im Portfolio der Renditeliegenschaft



Um die ambitionierten Ziele aus dem Absenkpfad zu erreichen, haben wir klare Vorgaben für die Sanierung und den Neubau von Liegenschaften definiert mit Grenzwerten für die zulässigen Treibhausgasemissionen (Kapitel Labelstrategie). Dabei setzen wir auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).

Die Berechnung des Absenkpfads basiert auf der Annahme, dass die Fernwärme auch zukünftig einen fossilen Anteil beinhaltet. Wenn die Fernwärme schneller komplett dekarbonisiert wird, können die CO_2-Ziele entsprechend schneller erreicht werden.

Allreal kompensiert CO_2-Emissionen teilweise. Im Jahr 2023 wurden rund 6000 t CO_2 durch Klimakompensationsprojekte kompensiert, die nach anerkannten Standards wie Gold-Standard oder Verified Carbon Standard (VCS) zertifiziert sind.

Beitrag zu den nachhaltigen Entwicklungszielen

Im Jahr 2015 verabschiedeten die Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen die «Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung». Das Kernstück dieser Agenda sind die 17 globalen Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG) mit 169 Unterzielen. Sie sollen bis 2030 global und von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden. Mit den Geschäftsaktivitäten und der Nachhaltigkeitsstrategie trägt Allreal zur Erreichung mehrerer dieser Ziele bei.

Abgeleitet aus dem Geschäftsmodell ist das Leitmotiv für Allreal: «Nachhaltige Städte und Gemeinden».

Leitmotiv

Weitere Themen

Klima und Energie

Förderung der Kreislaufwirtschaft

Allreal als attraktiver und sicherer Arbeitgeber

Umwelt

Im Bereich Umwelt sind die wesentlichen Themen und entsprechenden Ziele die Reduktion von CO_2- und anderen Emissionen sowie die Senkung des Ressourcenverbrauchs. Die Leitlinien sind in der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» und in der Labelstrategie festgehalten. Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung liegt bei den Geschäftsfeldern Entwicklung, Realisation und Immobilien mit Beratung und Unterstützung durch den Bereich Nachhaltigkeit. Seit 2023 ist Allreal im Vorstand des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) vertreten. Dies bekräftigt das Engagement von Allreal in der Entwicklung von nachhaltigen Lösungen und in der Zusammenarbeit von Wirtschaft, öffentlicher Hand, Bildung, Politik und Wissenschaft.

Vielseitiges Engagement

Im Berichtsjahr wurden 14 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 3319 kW-peak in Betrieb genommen. Alle bisher installierten Anlagen haben im Kalenderjahr 878 MWh erneuerbaren Strom produziert. Ausserdem haben wir den Anteil erneuerbarer Energie im Portfolio weiter ausgebaut und fördern Heizungen mit erneuerbaren Energieträgern bei Neubauten und bei Sanierungen. Im Bereich E-Mobility wurden 2023 keine weiteren Ladestationen installiert, da die Mietauslastung der letztjährig installierten Ladestationen noch nicht ausgeschöpft ist.

Zur Erreichung des CO_2-Absenkpfads sind wertvermehrende Investitionen in erneuerbare Energieträger und Energieeffizienzmassnahmen in Höhe von rund CHF 60 Mio. bis ins Jahr 2030 in der Deutschschweiz geplant. Durch die Vergrösserung des Portfolios in der Romandie im Rahmen einer Akquisition im Jahr 2021 sind zusätzliche Investitionen von rund CHF 5 Mio. notwendig, um die Liegenschaften in der Westschweiz zu sanieren. So werden bis ins Jahr 2030 insgesamt rund CHF 65 Mio. wertvermehrende in erneuerbare Energieträger und Energieeffizienzmassnahmen investiert.

Im April 2023 hat Allreal zudem zum ersten Mal eine grüne Anleihe in Höhe von CHF 150 Mio. emittiert. Diese Mittel wurden 2023 vollumfänglich für den Bau und die Sanierung von Immobilien mit einem hohen Nachhaltigkeitsstandard und für die Installation von Photovoltaikanlagen verwendet. Auch dank solcher Massnahmen kann der Zielwert – den Anteil fossiler Energieträger bis 2030 auf 32% im Vergleich mit dem Basisjahr 2021 zu halbieren – voraussichtlich erreicht werden. Aktuell ist der Absenkpfad mit einem Anteil von 58% fossiler Energieträger im Jahr 2023 auf Kurs.

Mit der Unterzeichnung der «Charta Kreislauforientiertes Bauen» bekennt sich Allreal zur gemeinsamen Ambition, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50% der Gesamtmasse zu reduzieren, die grauen Treibhausgasemissionen zu erfassen und stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und zu verbessern. Lesen Sie mehr im Onlinebericht zum Thema kreislauforientiertes Bauen.

Labelstrategie

Um die ehrgeizigen Ziele aus dem Absenkpfad zu erreichen, hat Allreal klare Vorgaben für die Sanierung und den Neubau von Liegenschaften definiert. Dabei setzen wir auf den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Sämtliche Neubauten werden nach SNBS Gold erstellt und zertifiziert. Darin enthalten sind ambitionierte Grenzwerte für die zulässigen Treibhausgasemissionen im Betrieb sowie in der Erstellung. Bisher lag der Fokus im Energiebereich hauptsächlich auf der Betriebsenergie (Heizungsersatz, verbesserte Dämmung etc.), nun werden die Emissionen während des Baus sowie bei der Herstellung von Baumaterialien ebenso berücksichtigt, was ein umfassender Ansatz ist. In der grauen Energie sind sämtliche Prozesse über den Lebenszyklus eines Gebäudes oder Bauteils enthalten: Es werden Erstellung, Ersatzinvestition und Entsorgung unter Einbezug der Amortisationszeiten der einzelnen Bauteile mit eingerechnet.

	Sanierung		Neubau	
Liegenschaften Portfolio und Verkauf	Vorzugsweise nach SNBS-Erneuerung*		SNBS Gold	
Ambitionierte Zielwerte für Betriebsemissionen**	**Wohnen**	**Gewerbe**	**Wohnen**	**Gewerbe**
	≤ 4.0 kg CO_2e/m^2a	≤ 5.0 kg CO_2e/m^2a	0.0 kg CO_2e/m^2a	≤ 1.0 kg CO_2e/m^2a

* Wenn nicht passend umsetzbar, dann Alternative wie z. B. Minergie ECO oder BREEAM in Use
** Berechnung Grenz- und Zielwert gemäss SIA 390/1, SIA 2032, KBOB

Energieverbrauch und CO_2-Emissionen ☑

(GRI 302-1, 302-3, 305-1–4)

Allreal engagiert sich dafür, den Energieverbrauch und damit einhergehend den Ausstoss von Treibhausgasen tief zu halten und schrittweise zu reduzieren. Neben der Bausubstanz und dem Gebäudebetrieb beeinflussen auch die Umweltbedingungen in den Wintermonaten den Heizungs- und somit Energieverbrauch.

Der in diesem Bericht ausgewiesene Energieverbrauch umfasst alle Renditeliegenschaften, die per 31. Dezember 2023 im Eigentum von Allreal waren. Liegenschaften, die in der Berichtsperiode verkauft oder aufgrund von Totalsanierungen oder Umbauten nicht vermietet wurden, sind nicht enthalten. Werden Gebäude neu ins Portfolio der Renditeliegenschaften aufgenommen, so werden diese erstmalig in der Energiebilanz berücksichtigt, wenn Verbrauchsdaten von mindestens 12 Monaten vorliegen. Dadurch kann die vermietbare Fläche der energetisch ausgewerteten Liegenschaften geringer sein als die im Geschäftsbericht ausgewiesene vermietbare Fläche aller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2023 handelt es sich um insgesamt 800 460 m^2 vermietbarer Fläche, die in der Energiebilanz berücksichtigt wird.

Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:
- Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärmepumpenanlagen
- Elektrische Energie der Allgemeinflächen und allgemeinen Infrastrukturanlagen wie Treppenhäuser, Korridore, Lifte, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen
- Der Mieterstrom wird nicht ausgewiesen

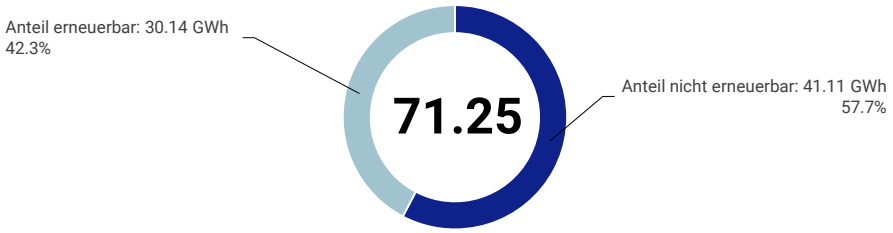
In der Methodologie zur Messung des Energieverbrauchs und der CO_2-Bilanzierung sind folgende Änderungen gegenüber dem Vorjahr zu erwähnen:
- Das 2021 erworbene Portfolio in der Romandie wird nun vollumfänglich in den Daten abgedeckt, wodurch die vermietbare Fläche gestiegen ist.
- Bei der Bilanzierung der Treibhausgasemissionen berichtet Allreal ab diesem Berichtsjahr gemäss dem international anerkannten GHG-Protokoll. Allreal deckt dabei Scope 1 (direkte Emissionen), 2 (indirekte Emissionen) und 3.3 (Brennstoff und energiebezogene Emissionen) ab. Der Mieterstrom wird aktuell nicht ausgewiesen.
- Ausserdem erfassen wir seit dem Berichtsjahr 2023 differenziert, welche Liegenschaft an welches Fernwärmenetz angeschlossen ist. Dies, weil die unterschiedlichen Fernwärmeanbieter unterschiedliche Wärmequellen verwenden und folglich mehr oder weniger CO_2-Emissionen generieren. Die Angaben für die Jahre 2022 und 2021 wurden rückwirkend nach dieser Methodologie nochmals berechnet, um genaue und vergleichbare Angaben machen zu können (Market-based-Ansatz). Demnach sind die im vorliegenden Bericht aufgeführten Vorjahreswerte nicht deckungsgleich mit den Werten aus den vergangenen Berichten.

Die mit ☑ gekennzeichneten Informationen zu 2023 wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Der Bericht des unabhängigen Prüfers wird im Anhang aufgeführt.

Der Gesamtenergieverbrauch sank 2023 um 2.8% auf 71.25 GWh gegenüber dem Vorjahr. Die Energieintensität lag bei 89.0 kWh/m², im Vorjahr waren es 94.8 kWh/m² vermietbare Fläche. Hauptgrund dafür ist vor allem der milde Winter, der zu einer Abnahme der Heizgradtage gegenüber dem Vorjahr geführt hat.

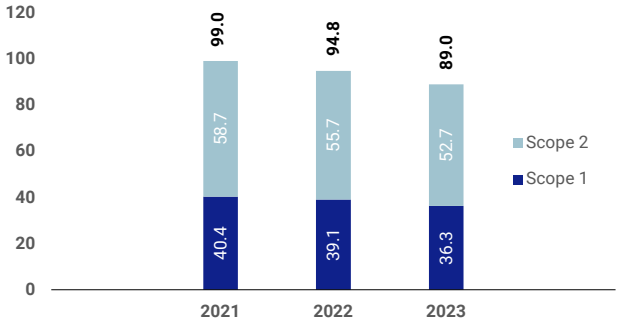
Genauere Angaben zur Methodologie und zu den Kennzahlen werden im Anhang ausgewiesen.

Anteil erneuerbarer Energie
in GWh

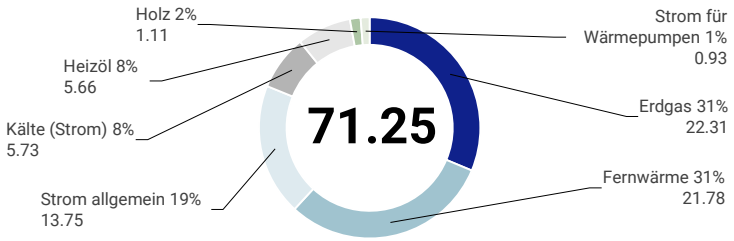


Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 800 460 m² vermietbarer Fläche.

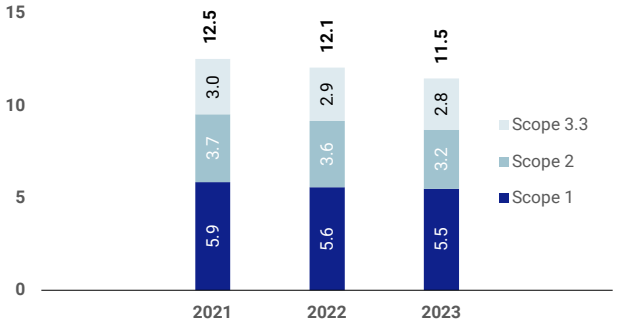
Energieintensität
in kWh/m² vermietbarer Fläche



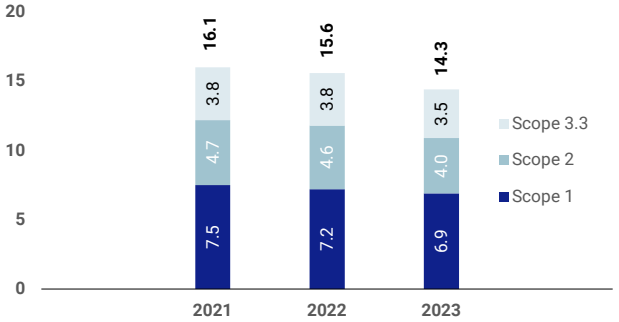
Gesamtenergieverbrauch nach Quellen
in GWh



Treibhausgasemissionen
Scope 1, Scope 2 (market-based) und Scope 3.3, in 1000 t CO_2e



Treibhausgasemissionen
Scope 1, Scope 2 (market-based) und Scope 3.3, in kg CO_2e pro m^2 vermietbare Fläche



Energiemonitoring

Grundlage für die Steigerung der Energieeffizienz ist die Kenntnis der genauen Energie- und Medienverbräuche. Um die Qualität der Daten zu erhöhen, haben wir im letzten Jahr mit der Digitalisierung der Datenerhebung begonnen. Neu können die Energieverbräuche direkt in einer eigens dafür aufgebauten Software verarbeitet werden. Dank der verbesserten Datengrundlage können wir in Zukunft gezielt Massnahmen zur Energieeffizienzsteigerung ableiten.

Soziales

Im Bereich Soziales sind die beiden Themen «Unternehmenskultur» sowie «Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz» abgedeckt. Mit Blick auf die Gesellschaft steht das wesentliche Thema «qualitativ hochwertige Lebensräume» im Fokus. Die Unternehmenskultur wird von allen Mitarbeitenden geprägt. Die gemeinsamen Werte wurden in einem partizipativen Vorgehen definiert und werden von der gesamten Belegschaft gelebt. Für die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz liegt die Federführung im Geschäftsfeld Realisation. Die Geschäftsfelder Entwicklung, Realisation und Immobilien engagieren sich gemeinsam und mit fachlicher Unterstützung eines externen Beirats sowie dem Bereich Nachhaltigkeit für die Schaffung qualitativ hochwertiger Lebensräume.

Partnerschaftliche, faire und langfristige Arbeitsbeziehungen sind uns wichtig. Dies zeigt sich etwa in einem im Branchenvergleich hohen durchschnittlichen Dienstalter. Leistungsfähige, kompetente und motivierte Mitarbeitende sind für eine nachhaltig erfolgreiche Geschäftstätigkeit von zentraler Bedeutung. Allreal zahlt allen Mitarbeitenden, unabhängig von Geschlecht und Anstellungsverhältnis, faire, marktgerechte Löhne und bietet überdurchschnittliche Sozial- und Lohnnebenleistungen. Dabei fördert das Unternehmen die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung, Lohngleichheit und bietet ein agiles Arbeitskonzept.

Im vergangenen Jahr haben wir in einem partizipativen Prozess unsere Werte definiert: professionell, unternehmerisch, menschlich. Sie prägen unsere Kultur und lenken unser Verhalten. Sie widerspiegeln unseren Anspruch, wie wir miteinander umgehen. Und stehen für eine Haltung, die unseren gemeinsamen Erfolg ausmacht.

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz ☑
(403-5, 403-9)

Die Arbeitssicherheit hat bei Allreal hohe Priorität, mit besonderem Fokus auf die Baustellen. Projekt- und Bauleiter unterstützen und überwachen die beauftragten Unternehmen bei der Planung und der Umsetzung aller Massnahmen zur Verhinderung von Unfällen. Dazu stehen ihnen im Allreal-Qualitätsmanagementsystem diverse Hilfsmittel wie Checklisten und Reglemente zur Verfügung.

Zudem stellen sie sicher, dass Besucherinnen und Besucher auf den Baustellen mit Sicherheitsmaterial ausgerüstet und mit den geltenden Sicherheitsregeln vertraut sind.

An den Bürostandorten stellt die Betriebssanität ein schnelles Eingreifen und Erste Hilfe bei Notfällen sicher. Um diese Aufgaben bestmöglich wahrzunehmen, werden alle Mitarbeitenden, die auf den Baustellen arbeiten oder der Betriebssanität angehören, mehrmals jährlich in verschiedenen Sicherheitsthemen geschult. Seit der Einführung des Monitorings der Sicherheitsaudits im Jahr 2016 haben wir die Zahl protokollierter erheblicher Sicherheitsrisiken pro Audit mehr als halbiert.

Im Verlauf des Berichtsjahres führten die Verantwortlichen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz insgesamt 14 unangekündigte Baustellenaudits durch und protokollierten ihre Erkenntnisse. Bei 8.8% aller Beanstandungen wurden hohe Sicherheitsrisiken festgestellt. Gemeinsam mit der Bauleitung wurden umgehend die notwendigen Massnahmen eingeleitet, um diese Risiken zu beheben. Die bean-

standeten Punkte werden jeweils an internen Schulungen und Weiterbildungen im Folgejahr nochmals aufgenommen und die Sensibilisierung dadurch erhöht.

Im Jahr 2023 kam es auf Allreal-Baustellen weder zu tödlichen noch zu schwerwiegenden Unfällen. Insgesamt haben sich 3 von Allreal angestellte Personen oder Freelancer während der Arbeitszeit leicht verletzt, das entspricht 1.3% der gesamten Belegschaft oder 1.3 Fällen pro 200 000 geleistete Arbeitsstunden. Lesen Sie mehr zu unseren Massnahmen im Bereich Arbeitssicherheit im online Bericht.

Qualitativ hochwertige Lebensräume

Allreal schafft qualitativ hochwertige Lebensräume, in denen gerne gewohnt und gearbeitet wird. Dazu zählen eine ansprechende Gestaltung der Aussenflächen sowie deren Begrünung, der halböffentlichen Räume sowie die Bereitstellung überdachter Parkplätze, insbesondere für die nachhaltige Mobilität (Veloparkplätze und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität).

Im Dezember 2022 haben wir im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie den Beirat Lebensräume gegründet. Er beurteilt die Wirkungsweise von Allreal-Projekten hinsichtlich sozialer Themen und leistet damit einen Beitrag zur Zielerreichung im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie. Dabei fokussiert der Beirat auf die Beurteilung des gestalteten Lebensraums und macht insbesondere qualitative Aussagen zur Ausgestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume. Neben rückwirkenden Beurteilungen bereits realisierter Projekte gibt er auch Empfehlungen für zukünftige Projekte ab. Diese fliessen zum Beispiel in die Ausschreibung von Studienaufträgen ein. Der Beirat besteht aus zwei Allreal-Vertretern (CEO und Leiter Nachhaltigkeit) sowie aus zwei externen Mitgliedern. Den Vorsitz hat ein externes Mitglied des Beirats.

Im Berichtsjahr wurden die beiden Areale Dietlimoos in Adliswil ZH und Grünhof in Zürich unter die Lupe genommen. Auf Basis der bei den Begehungen gemachten Erfahrungen wurde das Bewertungsraster nochmals geschärft und vereinfacht (erfahren Sie mehr in unserer Reportage).

Mitarbeiterentwicklung ☑

(GRI 404-1, 404-2)

Allreal legt grossen Wert auf die kontinuierliche interne und externe Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden und übernimmt einen Grossteil der anfallenden Kosten. Zudem stellt das Unternehmen auch Arbeitszeit zur Verfügung. So stellen wir sicher, dass unsere Angestellten fachlich auf dem aktuellen Stand sind und qualitativ hochstehende Leistungen erbringen können. Diese Weiterbildungen können kürzere Kurse oder längere Programme auf Stufe Master, Bachelor, Certificate of Advanced Studies oder Fachausweis sein. Für neue Mitarbeitende steht online ein Einführungsprogramm zum Pre- und Onboarding zur Verfügung, das eine Übersicht zur Organisation und zu den Prozessen verschafft.

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Mitarbeitenden von Allreal während durchschnittlich 28.5 Stunden weitergebildet. Das Unternehmen investierte dafür total CHF 386 061. Das entspricht im Durchschnitt CHF 1 609 pro Mitarbeiterin oder Mitarbeiter.

Weiterbildung
Stunden pro Mitarbeiterin oder Mitarbeiter 2023

28.5

Um gute Leistungen erbringen zu können, ist ausreichend Erholung wichtig. Bei Allreal haben alle Mitarbeitenden mindestens fünf Wochen Ferien. Zusätzlich ermöglicht ein attraktives Jahresarbeitszeitmodell eigenverantwortliches und flexibles Arbeiten. Allreal ermöglicht allen Mitarbeitenden mit Büroarbeitsplätzen das Arbeiten von zu Hause aus. Mit diesen Massnahmen fördert das Unternehmen auch die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben.

Alle fünf Dienstjahre erhalten die Angestellten ein Dienstaltersgeschenk in Form von Aktien, zusätzlichen Ferientagen oder einer Barauszahlung. Darüber hinaus verfügt Allreal für die Mitarbeitenden in der Deutschschweiz über eine eigene Pensionskasse mit attraktiven Leistungen und einem überdurchschnittlichen Deckungsgrad. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Allreal Romandie SA erhielten 2023 neue Arbeitsverträge mit Anstellungsbedingungen, die sich stark an diejenigen der Allreal Generalunternehmung AG anlehnen. In diesem Zusammenhang erhielten die Mitarbeitenden der Allreal Romandie SA auch eine deutlich verbesserte Versicherungslösung für die berufliche Vorsorge.

Allreal bietet den Mitarbeitenden, die auf den Einsatz ihres Privatautos verzichten und den öffentlichen Verkehr benützen, ein kostenloses Jahresabonnement für den gesamten Verkehrsverbund des Kantons Zürich oder eine gleichwertige Alternative in Genf, Bern oder Basel an.

Beschäftigung ☑

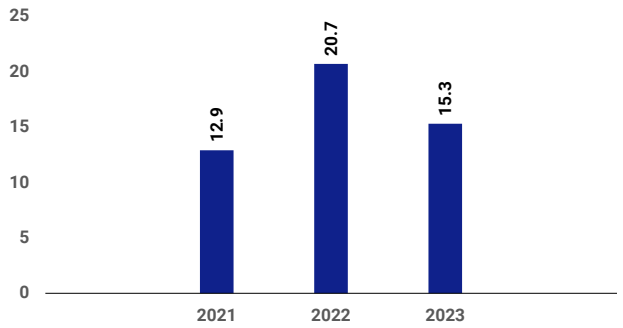
(GRI 2-7, 404-3, 405-1)

Alle Mitarbeitenden von Allreal erhalten jährlich eine Beurteilung ihrer Leistung, verbunden mit einer Zielsetzung für das folgende Jahr. Dieser standardisierte Prozess wird mit einer eigens entwickelten digitalen Lösung unterstützt.

Per 31. Dezember 2023 belief sich der Personalbestand auf 240 Mitarbeitende beziehungsweise 228 Vollzeitstellen. Es ist für uns selbstverständlich, dass alle betrieblichen Leistungen allen Mitarbeitenden angeboten werden, unabhängig davon, ob sie mit einem Voll- oder Teilzeitpensum angestellt sind. Darüber hinaus waren per 31. Dezember 2023 vier Freelancer im Umfang von 2.7 Vollzeitstellen für Allreal tätig. Der Frauenanteil beträgt 32.1%. Der Anteil wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert und soll in den kommenden Jahren weiter erhöht werden. Im Verwaltungsrat lag der Frauenanteil im Berichtsjahr bei 25%.

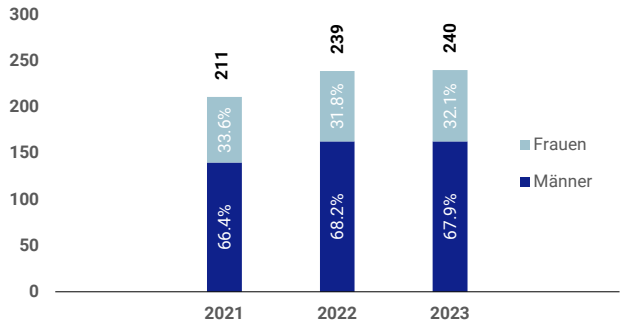
Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei Allreal bei 15.3% und hat damit gegenüber dem Vorjahr um 5.4 Prozentpunkte abgenommen.

Fluktuationsrate
(in %)

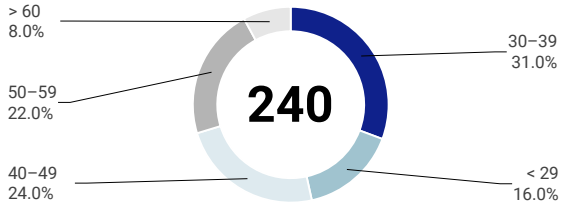


Der hier aufgeführte Wert wurde mit einer detaillierteren Methodik berechnet als die GRI-Fluktuationsrate (GRI 401-1b, siehe Seite 31). Die beiden Werte sind deshalb nicht deckungsgleich.

Anzahl Mitarbeitende
Mitarbeitende nach Geschlecht



Altersstruktur Mitarbeitende 2023
prozentualer Anteil



Genauere Angaben zu den Kennzahlen werden im Anhang ausgewiesen.

Governance

Im Bereich Governance stehen die wesentlichen Themen «ESG-Integration» und «Ethik, Integrität und Compliance» im Vordergrund. Die für Allreal grundlegenden Prinzipien der Zusammenarbeit sind im Verhaltenskodex festgehalten. Sie umfassen die folgenden Punkte: integres und gesetzeskonformes Handeln und Verhalten, Nichtdiskriminierung, Datenschutz und Vertraulichkeit, Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz sowie Schutz der Umwelt. Die Themenführung im Unternehmen liegt beim internen Revisor und dem Bereich Human Resources, bezüglich Datensicherheit im Bereich ICT. Für die Umsetzung sind alle Mitarbeitenden gleichermassen verantwortlich. Es finden regelmässig Fortbildungen zu den verschiedenen Themen statt. Die ESG-Integration erfolgt gruppenweit und über alle Hierarchiestufen hinweg unter der Federführung des Bereichs Nachhaltigkeit.

Organisatorische Verankerung des Themas Nachhaltigkeit

(GRI 2-13, 2-17)

Nachhaltigkeit ist bei Allreal in der Strategie und in der Unternehmenskultur verankert. Die oberste Verantwortung für das Thema liegt beim Verwaltungsrat, es betrifft jedoch sämtliche Geschäftstätigkeiten und erfordert das Engagement aller Mitarbeitenden. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele von Allreal und überwacht deren Entwicklung und Implementierung. Der Verwaltungsrat wird mindestens einmal pro Jahr über Nachhaltigkeitsbelange informiert. Er diskutiert und genehmigt die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung und die wesentlichen Themen. Darüber hinaus war er am Stakeholderdialog und an der Wesentlichkeitsanalyse beteiligt. Dabei hat er das Wissen und die Anregungen von Vertretern der Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Wissenschaft gesammelt und aufgenommen. Der Bereich Nachhaltigkeit ist direkt dem CEO unterstellt. Darüber hinaus werden für spezielle Aufgaben und Projekte Arbeitsgruppen und Komitees gebildet.

Für den Green Bond wurde ein ESG-Committee bestehend aus CEO, CFO, Leiter Immobilien und Leiter Nachhaltigkeit, gegründet. Das Komitee ist für die Auswahl und die Beurteilung von geeigneten Finanzierungsprojekten gemäss dem Rahmenwerk für grüne Anleihen verantwortlich und überwacht die Mittelallokation sowie deren Einfluss auf die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele.

Der Beirat Lebensräume, bestehend aus CEO, Leiter Nachhaltigkeit sowie zwei externen Fachpersonen, beurteilt die Wirkungsweise unserer Projekte hinsichtlich sozialer Themen und macht insbesondere qualitative Aussagen zur Ausgestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume.

Nebst der organisatorischen Verankerung und gruppenweiten Integration werden Nachhaltigkeitsthemen verstärkt in die Fortbildungen sowie in die Prozesse und Abläufe integriert. So wurden 2023 mehrere Schulungen durchgeführt, wodurch rund 20% der Mitarbeitenden erreicht wurden. Die von den Mitarbeitenden im internen Dialog zu den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen eingebrachten Anregungen und Bedürfnisse werden in zukünftige Aktionspläne und Strategien einfliessen. Zudem wurden 2023 diverse Richtlinien neu erstellt oder überarbeitet, wie beispielsweise die Labelstrategie, ein Konzeptpapier zur Ressourceneffizienz, die Guidelines für qualitativ hochwertige Lebensräume und die Bedingungen zum Werkvertrag.

Neues Datenschutzgesetz

Am 1. September 2023 trat das totalrevidierte Datenschutzgesetz in Kraft. Allreal ist davon insbesondere im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf, der Bewirtschaftung von Immobilien und im Personalwesen betroffen. Dank frühzeitiger Information über die anstehenden Änderungen sowie mehreren Schulungsveranstaltungen haben wir sichergestellt, dass alle Mitarbeitenden über das notwendige Wissen verfügen.

Integriertes Qualitätsmanagement

Allreal verfügt über ein umfassendes und standardisiertes Qualitäts- und Kostenmanagement, das konsequent umgesetzt und laufend aktualisiert wird. Die webbasierte Datenbank «Prozesse bei Allreal für Qualität» (PAQ) definiert Standards und Prozesse und stellt allen Mitarbeitenden Hilfsmittel wie Prozessbeschreibungen, Reglemente, Vorlagen und Beispiele für die tägliche Arbeit zur Verfügung.

Beschaffung

Als Total- und Generalunternehmung haftet Allreal für die Nichteinhaltung der Mindestlöhne und der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen durch Unternehmer sowie sämtliche ihnen nachfolgende Subunternehmer. Angesichts des hohen Kosten- und Termindrucks in der Baubranche besteht ein gewisses Risiko, dass es zu Verstössen gegen arbeits- und sozialversicherungsrechtliche Bestimmungen kommt. Damit verbunden sind nicht nur Qualitäts-, sondern auch Haftungs- und Reputationsrisiken. Wir sprechen uns dezidiert gegen Schwarzarbeit und Lohndumping aus und verpflichten alle Auftragnehmer, sich lückenlos an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu halten.

Im Jahr 2023 wurden auf unseren Baustellen diesbezüglich keine Verstösse registriert. Um das Risiko von Zuwiderhandlungen gegen das Entsendegesetz weiter zu minimieren, haben wir diverse Massnahmen ergriffen. Dazu zählen beispielsweise strenge Vertragsbedingungen, eine Ausweispflicht für Bauhandwerker oder Zutrittskontrollen auf Grossbaustellen. Allreal hat mit dem Programm «Qualiconstruct» ein unternehmensspezifisches Zusammenarbeitsmodell entwickelt und kooperiert besonders eng und partnerschaftlich mit ausgewählten Unternehmen, die sich durch einen grossen Leistungsausweis bezüglich Qualität, Wirtschaftlichkeit, Bonität und Innovationskraft auszeichnen. Per Ende 2023 sind insgesamt 50 Unternehmen in 16 Arbeitsgattungen Teil dieses Programms. Die Zugehörigkeit der einzelnen Unternehmen zu Qualiconstruct wird jährlich überprüft.

Seit 2020 arbeiten wir zudem mit dem paritätischen Informationssystem Allianz Bau (ISAB). Die datenbasierte elektronische Plattform wird von den grossen Sozialpartnern im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe getragen und schafft grösstmögliche Transparenz über die Einhaltung der geltenden Mindestarbeitsbedingungen. Die ISAB-Mitgliedschaft ist für uns ein wichtiges Kriterium bei der Vergabe von Aufträgen.

Allreal ist ausschliesslich in der Schweiz tätig und hält sich an die Verordnung über Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit. In den Werkverträgen ist verankert, dass die von Allreal beauftragten Unternehmen dafür verantwortlich sind, die Sorgfaltspflicht gemäss dem Schweizer Obligationenrecht ebenfalls einzuhalten.

In der Berichtsperiode wurden, gemessen am Projektvolumen, 99.5% der Arbeiten an in der Schweiz domizilierte Unternehmen und Lieferanten vergeben.

Vor Ort eingesetzte und über die gesamte Bauzeit auf der Baustelle anwesende Bauleiterinnen und Bauleiter kontrollieren und steuern die Einhaltung der Normen und Gesetze sowie die Qualität der Ausführung. Die unternehmenseigene Serviceorganisation stellt sicher, dass allfällige Mängel, die nach Übergabe eines Bauobjekts auftreten, schnell und unkompliziert behoben werden. Für die Administration der Mängelbehebung steht den Verantwortlichen eine eigens entwickelte Onlineplattform zur Verfügung. Durch die systematische Erfassung der Mängel besteht zudem die Gewähr, dass allfällige Häufungen von Mängeln entdeckt und künftig bereits bei der Planung verhindert werden.

Kundenumfragen

Sowohl Kunden, die von Allreal Wohneigentum erwerben, wie auch eine Auswahl von Bauherrschaften von Drittprojekten erhalten nach Beendigung der Bauarbeiten die Möglichkeit, uns anhand eines standardisierten Fragebogens zu bewerten und konkrete Verbesserungsvorschläge anzubringen. Während des Geschäftsjahres 2023 wurden 5 von 8 versendeten Fragebögen retourniert. In der Gesamtbeurteilung waren dabei 20% der Bauherrschaften von Drittprojekten mit Allreal «sehr zufrieden», die restlichen 80% «zufrieden». Im Berichtsjahr hat Allreal keine neuen Wohnungen an Käuferinnen und Käufer übergeben.

Die Allreal-Bewirtschaftung führt alle zwei Jahre eine repräsentative Kundenumfrage bei Wohnungs- und Geschäftsmietern durch. Die Resultate liefern zusätzliche wertvolle Hinweise für die weitere Verbesserung der Servicedienstleistungen in den Bereichen Bewirtschaftung, Portfolio Management und Gebäudemanagement. Die nächste Umfrage findet im Jahr 2024 statt.

Verhaltenskodex

(GRI 2-24, 205)

Der für die gesamte Allreal-Gruppe verbindliche Verhaltenskodex beschreibt das von den Mitarbeitenden erwartete Geschäftsgebaren und definiert damit die Leitplanken, die ohne Ausnahmen und Einschränkungen zu respektieren und mitzutragen sind. Er hält aber auch die Sanktionen bei Verstössen fest. Das eigenverantwortliche Einhalten ethischer Standards und das strikte Befolgen aller für das Unternehmen relevanten Gesetze bilden die Basis unseres Handelns.

In dem seit dem Jahr 2018 bestehenden Verhaltenskodex hat Allreal die folgenden Korruptionsrisiken als wesentlich definiert: die Vergabe von Planer- und Subunternehmerleistungen, die Vergabe von Aufträgen für Bewirtschaftung und Facility-Management, die Akquisition von Entwicklungsliegenschaften, die Akquisition von GU-/TU-Aufträgen und den Kauf/Verkauf von Renditeliegenschaften. Alle neu eintretenden Mitarbeitenden werden über den Verhaltenskodex in Kenntnis gesetzt. Darüber hinaus wird im Auftrag des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung jährlich eine obligatorische Schulung aller Mitarbeitenden zu einem Thema aus dem Verhaltenskodex durchgeführt. Im Berichtsjahr stand das Thema «Bestechung und Korruption» im Mittelpunkt. Den Verhaltenskodex finden Sie auf unserer Website.

Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
(GRI 2-16, 2-27, 406, 418)

Mitarbeitende und Dritte, die Verstösse gegen geltende Gesetze oder gegen den Verhaltenskodex feststellen oder vermuten, haben die Möglichkeit, dies einer unabhängigen externen Stelle zu melden. Die Meldung erfolgt über ein im Allreal-Intranet und auf der Website des Unternehmens verfügbares Onlineformular. Die Anonymität von Hinweisgebern und der vertrauliche Umgang mit Informationen sind dank einem Drittanbieter in jedem Fall gewahrt. Die unabhängige externe Meldestelle stellt sicher, dass für einen Hinweisgeber aus der Kontaktaufnahme keinerlei Nachteile resultieren.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Vorfall gemeldet. Der Fall wurde, da kein Verstoss gegen den Verhaltenskodex festgestellt werden konnte, nicht weiterverfolgt und ist abgeschlossen.

Als Ergänzung zur bestehenden unabhängigen externen Meldestelle arbeitet Allreal mit der Fachstelle Mobbing und Belästigung zusammen. Die Fachstelle berät Mitarbeitende und die Gruppenleitung bei Anzeichen von Mobbing, sexueller Belästigung und Diskriminierung unter Wahrung der Anonymität. Die letzte Schulung der Mitarbeitenden zu diesem Thema fand im Herbst 2021 statt. In der Berichtsperiode wurden keine Verdachtsfälle von Mobbing, sexueller Belästigung oder Diskriminierung registriert.

Bezüglich Verletzungen des Schutzes von Kundendaten und der Diskriminierungsfreiheit wurden im Jahr 2023 keine Verstösse gemeldet. Auch wurden im Berichtszeitraum keine wesentlichen Sanktionen oder Bussen gegen Allreal hinsichtlich der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen oder wirtschaftlichen Bereich oder der Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen ausgesprochen.

Die Gruppenleitung informiert den Verwaltungsrat vierteljährlich im Rahmen eines standardisierten Reportings über relevante Vorkommnisse, welche die Geschäftsbeziehungen oder das operative Geschäft von Allreal potenziell negativ beeinflussen könnten.

Mitarbeitende von Allreal können jederzeit Verbesserungsvorschläge und Anregungen über ein Onlineformular übermitteln, um Arbeitsprozesse im Sinne einer kontinuierlichen Verbesserung weiterzuentwickeln. Die Gruppenleitung beurteilt die gesammelten Vorschläge auf ihre Umsetzung und informiert halbjährlich über den aktuellen Stand der Verbesserungsvorschläge.

Anhang

GRI Inhaltsindex 54
Methodik 58
Mitarbeiterkennzahlen 59
Energiekennzahlen 62
Bericht des unabhängigen Prüfers 66

GRI Inhaltsindex 2023

Die Allreal Holding AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum 01.01.2023–31.12.2023 berichtet.
GRI 1: Grundlagen 2021
Keine anwendbaren Branchenstandards verfügbar

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
Allgemeine Angaben			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisatorische Details	a. Allreal Holding AG b. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance c. Rechtlicher Hauptsitz: CH-6340 Baar Operativer Hauptsitz: CH-8152 Glattpark d. Schweiz
	2-2	In der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigte Entitäten	a. Allreal Romandie SA, Allreal Generalunternehmung AG, Allreal Home AG, Allreal Office AG, Allreal Toni AG, Allreal West AG b. Keine Unterschiede c. Alle Entitäten werden gleich behandelt
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	a. Kalenderjahr, jährlich (der Berichtszeitraum für die Energiekennzahlen ist 01.06.2022–31.07.2023; der Berichtszeitraum für alle anderen Informationen ist 01.01.2023–31.12.2023) b. Kalenderjahr, jährlich c. 27. Februar 2024 d. David Guthörl
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-4	Neuformulierung von Informationen	a.i. Grund: 2023 wurde eine andere Methodik zur Messung der Energie- und CO_2-Kennzahlen angewendet (GHG-Protokoll statt KBOB) a.ii. Zur Erhaltung der Vergleichbarkeit wurden die Energie- und CO_2-Kennzahlen für die Jahre 2021 und 2022 gemäss der neuen Messmethodik neu berechnet
	2-5	Externe Prüfung	a. Das Audit and Risk Committee war bei der Ausarbeitung des Pflichtenhefts und des Vertrags für die externe Prüfung involviert b. EY limited assurance (Anhang NHB 2023)
	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	a. Geschäftsbericht 2023 – Geschäftsmodell und Strategie b. Geschäftsbericht 2023 – Geschäftsmodell und Strategie c. Keine anderen relevanten Geschäftsbeziehungen d. Keine wesentlichen Änderungen
	2-7	Angestellte	Nachhaltigkeitsbericht 2023 – Beschäftigung
	2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	NHB 2023 – Beschäftigung
	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	Geschäftsbericht 2023 – Organisation
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	a. Geschäftsbericht 2023 – Statuten und Corporate Governance b. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance
	2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2023 – Organisation
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	a. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance Report und Organisationsreglement b. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance c. Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance und Organisationsreglement, NHB 2023 – Governance

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	NHB 2023 – Organisatorische Verankerung des Themas Nachhaltigkeit
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance, NHB 2023 – Organisatorische Verankerung des Themas Nachhaltigkeit
	2-15	Interessenskonflikte	Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	NHB 2023 – Organisatorische Verankerung des Themas Nachhaltigkeit
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Geschäftsbericht 2023 – Corporate Governance
	2-19	Vergütungspolitik	Geschäftsbericht 2023 – Vergütungsbericht
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	a. Geschäftsbericht 2023 – Vergütungsbericht b. Protokoll der Generalversammlung
	2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Geschäftsbericht 2023 – Vergütungsbericht
	2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	NHB 2023 – Nachhaltigkeit bei Allreal
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Verhaltenskodex vom 9. Dezember 2021: allreal.ch/unternehmen/verhaltenskodex
	2-24	Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	NHB 2023 – Verhaltenskodex NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	NHB 2023 – Verhaltenskodex NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	NHB 2023 – Governance
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	– Avenir Suisse – Verband Immobilien Schweiz – Verein Minergie – Charta Kreislauforientiertes Bauen – öbu, Verband für nachhaltiges Wirtschaften – Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz
	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	NHB 2023 – Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
	2-30	Tarifvereinbarungen	0% der Beschäftigten fallen unter Tarifverträge
Wesentliche Themen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	NHB 2023 – Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	NHB 2023 – Stakeholderdialog und wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
Wirtschaftliche Leistung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	Geschäftsbericht 2023 – Finanzbericht
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Geschäftsbericht 2023 – Konzernrechnung
	201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Vorsorgepläne	Geschäftsbericht 2023 – Anhang der Konzernrechnungsstatements

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
Beschaffungspraktiken			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Governance
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	NHB 2023 – Beschaffung
Korruptionsbekämpfung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Governance
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-1	Betriebsstätten, die auf Korruption geprüft worden sind	NHB 2023 – Verhaltenskodex
	205-2	Kommunikation und Schulung zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	NHB 2023 – Verhaltenskodex
	205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Massnahmen	NHB 2023 – Verhaltenskodex
Energie			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Umwelt
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
	302-3	Energieintensität	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
Emissionen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Umwelt
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	NHB 2023 – Energieverbrauch und CO_2-Emissionen
Beschäftigung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Soziales
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	NHB 2023 – Mitarbeiterkennzahlen
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	NHB 2023 – Mitarbeiterentwicklung Alle betrieblichen Leistungen werden allen Mitarbeitenden angeboten, unabhängig davon, ob sie mit einem Voll- oder Teilzeitpensum angestellt sind.

GRI-Standard		Angabe	Text/Ort
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Soziales
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-8	Mitarbeitende, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
	403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	NHB 2023 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
Aus- und Weiterbildung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Soziales
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	NHB 2023 – Mitarbeiterentwicklung
	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	NHB 2023 – Mitarbeiterentwicklung
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	NHB 2023 – Beschäftigung
Diversität und Chancengleichheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Soziales
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Geschäftsbericht 2023 – Organisation
Diskriminierungsfreiheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Governance
GRI 406: Diskriminierungsfreiheit 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung
Schutz der Kundendaten			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	NHB 2023 – Governance
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	NHB 2023 – Unabhängige externe Meldestelle und kontinuierliche Verbesserung

Methodik

Methodik zur Messung des Energieverbrauchs

- Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:
  - Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärmepumpenanlagen
  - Elektrische Energie der Allgemeinflächen und allgemeinen Infrastrukturanlagen wie Treppenhäuser, Korridore, Lifte, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen
  - Der Mieterstrom wird nicht ausgewiesen
- Der in diesem Bericht ausgewiesene Energieverbrauch umfasst alle Renditeliegenschaften, die im Geschäftsjahr per 31. Dezember im Eigentum von Allreal waren. Liegenschaften, die in der Berichtsperiode verkauft oder aufgrund von Totalsanierungen oder Umbauten nicht vermietet wurden, sind nicht enthalten. Werden Gebäude neu ins Portfolio der Renditeliegenschaften aufgenommen, so werden diese erstmalig in der Energiebilanz berücksichtigt, wenn Verbrauchsdaten von mindestens 12 Monaten vorliegen. Dadurch kann die vermietbare Fläche der energetisch ausgewerteten Liegenschaften geringer sein als die im Geschäftsbericht ausgewiesene vermietbare Fläche aller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2023 handelt es sich um insgesamt 800 460 m^2 vermietbarer Fläche, die in der Energiebilanz berücksichtigt wird.
- Aktuell wird der Energieverbrauch über die Nebenkostenabrechnung erhoben. Die Nebenkostenabrechnungen decken unterschiedliche Zeitperioden ab, die nicht immer exakt dem Energiejahr (Juli Vorjahr, Juni aktuelles Jahr) entsprechen. Deshalb werden die Daten des Berichtsjahres, wo unvollständig oder fehlend, anhand der Vorjahresdaten gemäss der Methode der akkumulierten täglichen Temperaturdifferenz (atd) hochgerechnet, um die Datenlücken zu schliessen.
- Für die Abschätzung bei nicht vorliegenden Verbrauchsdaten wird das Simulationstool CO2mpass beigezogen. Basierend auf Inputdaten zum jeweiligen Gebäude (Standort, Alter, Energiebezugsfläche, Gebäudehülle, Heizsystem etc.) berechnet das Tool mittels eines hinterlegten thermischen Modells, basierend auf der Normierung des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein), den thermischen und elektrischen Energiebedarf. Eine anschliessende manuelle Plausibilisierung hilft, diese Datenqualität nochmals zu schärfen.

Methodik zur Messung der CO_2-Bilanzierung

- Allreal bilanziert die CO_2-Emissionen gemäss dem international anerkannten GHG-Protokoll. Allreal deckt dabei Scope 1 (direkte Emissionen), 2 (indirekte Emissionen) und 3.3 (Brennstoff und energiebezogene Emissionen) ab. Der Mieterstrom wird aktuell nicht ausgewiesen.
- Als Quelle der Emissionsfaktoren für Scope 1, 2 und 3 verwendet Allreal die Daten von intep.[1]
- Allreal verwendet den Konsolidierungsansatz gemäss operativer Kontrolle.

1 https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebaeudesektor/

Die Methodik zur Messung des Energieverbrauchs und der CO_2-Bilanzierung unterscheidet sich gegenüber dem Vorjahr in folgenden Punkten:

— Das 2021 erworbene Liegenschaftenportfolio in der Romandie wird nun vollumfänglich in den Daten abgedeckt, wodurch die vermietbare Fläche gestiegen ist.
— Allreal bilanziert die CO_2-Emissionen gemäss dem international anerkannten GHG-Protokoll und nicht mehr gemäss der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB).
— Ausserdem erfassen wir seit dem Berichtsjahr 2023 differenziert, welche Liegenschaft an welches Fernwärmenetz angeschlossen ist. Dies, weil die unterschiedlichen Fernwärmeanbieter unterschiedliche Wärmequellen verwenden und folglich mehr oder weniger CO_2-Emissionen generieren. Die Angaben für die Jahre 2022 und 2021 wurden rückwirkend nach dieser Methodologie nochmals berechnet, um genaue und vergleichbare Angaben machen zu können (Market-based-Ansatz). Demnach sind die im vorliegenden Bericht aufgeführten Vorjahreswerte nicht deckungsgleich mit den Werten aus den vergangenen Berichten.

Mitarbeiterkennzahlen ☑

GRI 401: Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation

GRI 401-1a: Gesamtzahl und Rate neuer Angestellter während des Berichtszeitraums, nach Altersgruppe, Geschlecht und Region

Geschlecht	Anzahl neuer Angestellter
weiblich	19
männlich	21
Total	**40**

Altersgruppe	Anzahl neuer Angestellter	Rate in %
< 29	14	35.0
30–39	11	27.5
40–49	9	22.5
50–59	6	15.0
> 60	0	0
Total	**40**	**16.7**

Region	Anzahl neuer Angestellter
Deutschschweiz	30
Romandie	10
Total	**40**

GRI 401-1b: Gesamtzahl und Rate der Angestelltenfluktuation während des Berichtszeitraums, nach Altersgruppe, Geschlecht und Region

Geschlecht	Angestellten-fluktuation
weiblich	18
männlich	26
Total	**44**

Altersgruppe	Angestellten-fluktuation	Rate in %
< 29	7	15.9
30–39	13	29.5
40–49	11	25.0
50–59	9	20.5
> 60	4	9.1
Total	**44**	**18.3**

Region	Angestellten-fluktuation
Deutschschweiz	30
Romandie	14
Total	**44**

GRI 404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten[1]

Geschlecht	Anzahl Angestellter	Summe von Aus- und Weiter-bildungsstunden	ø Anzahl Stunden pro Angestellte
weiblich	43	2 250.28	29.2
männlich	83	4 597.86	28.2
Total	**126**	**6 848.14**	**28.5**

Angestelltenkategorie	Anzahl Angestellter	Summe von Aus- und Weiter-bildungsstunden	ø Anzahl Stunden pro Angestellte
Geschäftsleitung	1	17.20	3.4
Management Team	8	324.20	14.1
Mitarbeitende	117	6 506.74	30.7
Total	**126**	**6 848.14**	**28.5**

1 Es haben 126 von 240 Mitarbeitende eine Aus- und Weiterbildung absolviert. Die durchschnittliche Anzahl Stunden wurde für alle 240 Mitarbeitende berechnet.

GRI 405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

GRI 405-1a: Prozentsatz der Personen in den Kontrollorganen

Geschlecht	Anzahl	Anteil in %
weiblich	2	25
männlich	6	75
Total	**8**	**100**

Altersstruktur	Anzahl	Anteil in %
< 29	0	0
30–39	0	0
40–49	1	13
50–59	2	25
> 60	5	63
Total	**8**	**100**

Region	Anzahl	Anteil in %
Deutschschweiz	6	75
Romandie	2	25
Total	**8**	**100**

GRI 405-1b: Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie

Geschlecht	Anzahl	Anteil in %
weiblich	77	32.1
männlich	163	67.9
Total	**240**	**100**

Altersstruktur	Anzahl	Anteil in %
< 29	38	16
30–39	75	31
40–49	57	24
50–59	52	22
> 60	18	8
Total	**240**	**100**

Region	Anzahl	Anteil in %
Deutschschweiz	197	82.1
Romandie	43	17.9
Total	**240**	**100**

Energiekennzahlen

Reida[1]

Basisdaten		2023	2022
Abdeckungsgrad[2]		100%	100%
Fläche EBF [m²]		928 473	867 698
Fläche VMF [m²]		800 460	773 130
Energieverbrauch [MWh]	**Anteil 2023**	**2023**	**2022**
Gesamtenergieverbrauch	**100.0%**	**71 251**	**73 309**
Nicht erneuerbare Energieträger	**57.7%**	**41 115**	**43 264**
Heizöl	7.9%	5 658	3 793
Erdgas	31.3%	22 306	25 365
Fernwärme (nicht erneuerbar)	18.2%	12 943	13 925
Strom (nicht erneuerbar)	0.3%	209	181
Erneuerbare Energieträger	**42.3%**	**30 135**	**30 045**
Fernwärme (erneuerbar)	12.4%	8 835	10 756
Strom (erneuerbar)	28.3%	20 194	18 179
Holz	1.6%	1 106	1 110
Heizträger [MWh]	**Anteil 2023**	**2023**	**2022**
Heizöl	10.9%	5 658	3 793
Erdgas	43.1%	22 306	25 365
Biogas	0.0%	0	0
Strom für Wärmepumpen	1.8%	926	952
Holz	2.1%	1 106	1 110
Fernwärme (erneuerbar)	17.1%	8 835	10 756
Fernwärme (nicht erneuerbar)	25.0%	12 943	13 925
Total Heizträger	**100.0%**	**51 773**	**55 901**

AMAS | Reida[1]

	GHG		KBOB 2022[1]	
	2023	2022	**2023**	2022
Energieintensität [kWh/m² EBF]	**76.0**	**84.5**	**76.0**	**84.5**
Anteil erneuerbar	42.3%	41.0%	42.3%	41.0%
Anteil nicht erneuerbar	57.7%	59.0%	57.7%	59.0%
CO_2-Intensität [kgCO_2e/m² EBF]	**12.2**	**13.9**	**10.0**	**11.2**
Scope 1 [kgCO_2e/m² EBF]	5.9	6.4	5.9	6.4
Scope 2 (market-based) [kgCO_2e/m² EBF]	3.4	4.1	1.6	1.9
Scope 3.3 [kgCO_2e/m² EBF]	3.0	3.3	2.6	2.9

1 Die REIDA-Berechnung verwendet die KBOB-2022-Emissionsfaktoren. Dadurch sind bei REIDA verglichen mit dem GHG-Protokoll die Emissionen aus Fernwärme KVA deutlich tiefer im Scope 2 und im Scope 3.3. Unsere REIDA-Berechnung ist nicht klimakorrigiert, wodurch sie den realen Verbrauchswerten entspricht und sich nicht als Benchmark eignet.
2 Der Abdeckungsgrad bezieht sich auf die Portfoliozusammensetzung per 31.12.2023. Er bildet den Anteil Liegenschaften am Gesamtportfolio ab, für den Energieverbrauchsdaten erhoben wurden.

Glossar:
Real Estate Investment Data Association (REIDA)
Asset Management Association Switzerland (AMAS)
Energiebezugsfläche (EBF)
Vermietbare Fläche (VMF)
Koordinationsgremium der Bauorgane des Bundes (KBOB)

Wasserkennzahlen

	2023	2022
Wasserverbrauch total [m^3]	**411 997**	**394 316**
Wasserverbrauchsintensität [m^3/m^2 vermietbarer Fläche]	0.515	0.510

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An den Verwaltungsrat der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 27. Februar 2024

Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Nachhaltigkeitskennzahlen des Nachhaltigkeitsberichts

Wir wurden von der Allreal Holding AG (die Gesellschaft) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die folgenden mit einem „☑" gekennzeichneten Kennzahlen (die Kennzahlen) im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (der Bericht) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 zu prüfen:

- Energieverbrauch und CO_2 Emissionen (GRI 302-1, 302-3, 305-1–4)
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (GRI 403-5, 403-9)
- Mitarbeiterentwicklung (GRI 404-1, 404-2)
- Beschäftigung (GRI 2-7, 404-3, 405-1)
- Mitarbeiterkennzahlen (GRI 401-1, 401-2, 404-1, 405-1)

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen ab.

Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien):

- Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards (GRI Standards).

Eine Zusammenfassung dieser Standards kann der GRI-Homepage entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die oben genannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir den Auftrag so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.

Unsere Vorgehensweise

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den oben genannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitenden, um den Geschäfts- und Berichtsprozess, einschliesslich Nachhaltigkeitsstrategie, -prinzipien und -management, zu verstehen
- Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitern, um das Nachhaltigkeitsberichtssystem während des Berichtszeitraums zu verstehen, einschliesslich des Prozesses zur Erfassung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Kennzahlen
- Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden
- Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten

- Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen
- Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Schlussfolgerung
Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
(Qualified Signature)

Verantwortlicher Partner

Claude-Aline Dubi
(Qualified Signature)

Manager

Corporate Governance

Corporate Governance

Grundlagen und Einleitung

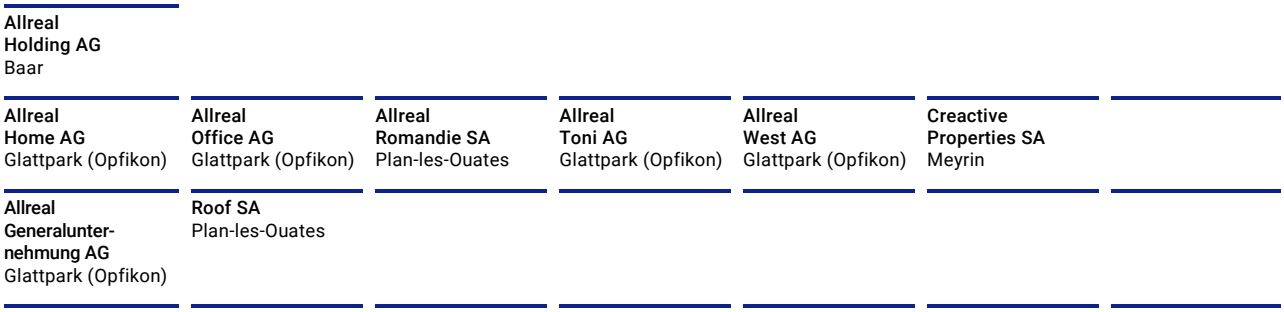
Der Corporate-Governance-Bericht beschreibt die Grundsätze der Führung und Kontrolle auf oberster Unternehmensstufe der Allreal-Gruppe. Die Informationen im vorliegenden Bericht entsprechen der Corporate-Governance-Richtlinie (RLCG) der SIX Exchange Regulation AG vom 29. Juni 2022 und folgen dem Aufbau der RLCG.

Die massgeblichen Statuten der Allreal Holding AG sind auf der Website der Gesellschaft abrufbar: allreal.ch/investoren-medien/download-center

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Allreal ist ausschliesslich in der Schweiz tätig und besitzt per 31. Dezember 2023 folgende Rechtsstruktur und Beteiligungsverhältnisse.



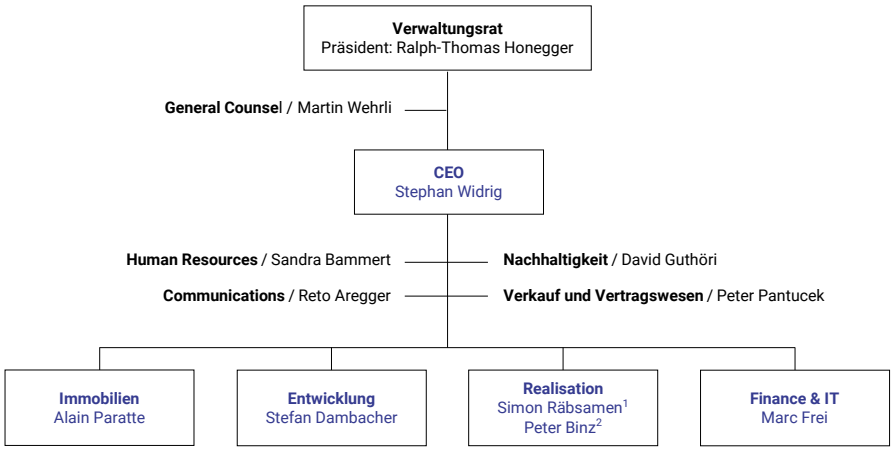
Firma	Sitz	Aktienkapital in CHF Mio.	Beteiligungsquote in %
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon ZH	10.00	100%
Allreal Home AG	Opfikon ZH	26.52	100%
Allreal Office AG	Opfikon ZH	150.00	100%
Allreal Romandie SA	Plan-les-Ouates GE	0.10	100%
Allreal Toni AG	Opfikon ZH	90.00	100%
Allreal Vulkan AG[1]	Opfikon ZH	–	0%
Allreal West AG	Opfikon ZH	20.00	100%
Apalux AG[1]	Opfikon ZH	–	0%
Bülachguss AG[2]	Opfikon ZH	–	0%
Creactive Properties SA	Meyrin GE	0.10	100%
Elevate SA[3]	Plan-les-Ouates GE	–	0%
Immologic Promotion Chavannes SA[3]	Plan-les-Ouates GE	–	0%
Immologic Promotion Veyriert SA[3]	Meyrin GE	–	0%
Immologic Promotions Sàrl[3]	Plan-les-Ouates GE	–	0%
Immologic Sàrl[3]	Plan-les-Ouates GE	–	0%
Roof SA	Plan-les-Ouates GE	0.50	100%
Serenity OpCo Holding SA[3]	Plan-les-Ouates GE	–	0%

1 per 01.01.2023 fusioniert mit Allreal Office AG
2 per 01.01.2023 fusioniert mit Allreal Generalunternehmung AG
3 per 01.01.2023 fusioniert mit der Roof SA

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

Im Vergleich zum Vorjahr änderte sich der Konsolidierungskreis infolge der Absorption der Allreal Vulkan AG und der Apalux AG in die Allreal Office AG, der Bülachguss AG in die Allreal Generalunternehmung AG sowie der Gesellschaften Elevate SA, Immologic Promotion Chavannes SA, Immologic Promotion Veyriert SA, Immologic Promotions Sàrl, Immologic Sàrl und Roof SA in die Serenity OpCo Holding SA (umbenannt in Roof SA). Alle Gesellschaften wurden bereits im Vorjahr zu 100% direkt oder indirekt durch die Allreal Holding AG gehalten, sodass sich für Konsolidierungszwecke keine Änderungen ergeben.

Allreal unterteilt ihre Tätigkeit in die beiden Segmente Immobilien und Entwicklung & Realisation. Die operative Konzernstruktur umfasst dabei die Geschäftsfelder Immobilien, Entwicklung, Realisation und Finance & IT sowie weitere Stabsbereiche.



1 Simon Räbsamen ist per 31. Dezember 2023 ausgeschieden
2 Peter Binz wird per 1. März 2024 in die Gruppenleitung eintreten

Geschäftsfeld Immobilien

In diesem Geschäftsfeld bündelt Allreal die Anlagetätigkeit in Geschäfts- und Wohnliegenschaften und erbringt Leistungen in den Bereichen Portfolio Management, Bewirtschaftung und Gebäudemanagement für das eigene Portfolio.

Geschäftsfeld Entwicklung

In der Entwicklung konzentriert sich die Gruppe auf den Kauf und die Entwicklung von Immobilienprojekten und Arealentwicklungen sowie den Verkauf von Stockwerkeigentum und Beratungsdienstleistungen im entsprechenden Geschäftsfeld.

Geschäftsfeld Realisation

Das Geschäftsfeld Realisation verantwortet das Projektmanagement und die bauliche Umsetzung von Eigen- und Drittprojekten.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die Allreal Holding AG mit Sitz in Baar ZG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Per 31. Dezember 2023 betrug die Börsenkapitalisierung CHF 2483.1 Mio.

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

Im Aktienregister der Allreal Holding AG waren per 31. Dezember 2023 folgende Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 3% (direkt und/oder indirekt) eingetragen oder haben dies mit einer Offenlegungsmeldung der Gesellschaft mitgeteilt («Bedeutende Aktionäre»):

	2023	2022
Credit Suisse Funds AG, Zürich	9.3%	>10%
Plan Olivier, Genf[1]	5.5%	6.5%
Spuhler Peter, Weinigen TG	4.3%	3.5%
UBS Fund Management AG (Switzerland), Basel	3.6%	>3%
Dimensional Holdings Inc., USA – Delaware	>3%	>3%
BlackRock Inc., USA – New York	>3%	>3%

1 haltend direkt und via Immosynergies Holding SA, Plan-les-Ouates GE

Für weitere Einzelheiten zur Zusammensetzung des Aktionariats vgl. Seite 26 des Geschäftsberichts. Während des Geschäftsjahrs 2023 erfolgten insgesamt zwei Offenlegungsmeldungen von bedeutenden Aktionärinnen und Aktionären, die eine meldepflichtige Beteiligungsgrenze an der Allreal Holding AG überschritten hatten.

Sämtliche Meldungen zur Offenlegung von Beteiligungen im Sinne von Artikel 120 FinfraG, die im Berichtsjahr und seit dem 1. Januar 2024 publiziert wurden, sind unter nachfolgendem Link der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange AG abrufbar (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 2023 hatte die Allreal Holding AG folgende Kapitalstruktur:

CHF Mio.	**2023**	2022
Ausgegebenes Aktienkapital	16.6	16.6
Genehmigtes Kapital	–	1.0
Bedingtes Kapital	–	0.5
Kapitalband	zwischen max. 18.25 und min. 15.76	–

Im Berichtsjahr wurden keine Kapitalerhöhungen aus genehmigtem Kapital gemäss nachstehenden Regelungen beschlossen.

2.2 Kapitalband

Am 21. April 2023 hat die Generalversammlung den Verwaltungsrat ermächtigt, im Rahmen des neu eingeführten Kapitalbands das Aktienkapital bis zum 21. April

2028 oder bis zum Dahinfallen des Kapitalbands vor diesem Datum jederzeit ein oder mehrere Male und in beliebigen Beträgen zu erhöhen oder zu senken.

Die Obergrenze liegt bei CHF 18 252 103, die durch die Ausgabe von bis zu 1 659 282 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 erreicht würde. Die Untergrenze liegt bei CHF 15 763 180, die durch die Vernichtung von bis zu 829 641 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 erreicht würde.

Kapitalherabsetzungen können sowohl durch eine Reduktion des Nennwerts der Aktien als auch durch Vernichtung von Aktien durchgeführt werden. Auch eine Kombination von Nennwertreduktion und Vernichtung ist zulässig. Der Verwaltungsrat ist im Falle einer Kapitalerhöhung ermächtigt, die Bezugsrechte der Aktionäre aus wichtigen Gründen aufzuheben oder zu beschränken und Bezugsrechte einzelnen Aktionären, Dritten, der Gesellschaft oder einer ihrer Konzerngesellschaften zu zuweisen. Die wichtigen Gründe sowie weitere Modalitäten im Fall einer Kapitalerhöhung im Rahmen des Kapitalbands sind in Artikel 3a der Statuten der Allreal Holding AG detailliert beschrieben.

Die Zeichnung und der Erwerb neuer Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen zudem Beschränkungen, die in Artikel 6 dieser Statuten festgehalten sind. Die Statuten der Gesellschaft sind auf der Website von Allreal abrufbar: allreal.ch/investoren-medien/download-center#unternehmen

Im Berichtsjahr wurden weder Kapitalerhöhungen noch Kapitalherabsetzungen im Rahmen des Kapitalbands beschlossen.

2.3 Kapitalveränderungen

Am 21. April 2023 hat die Generalversammlung der Aufhebung des bestehenden genehmigten Kapitals sowie des bestehenden bedingten Kapitals sowie der Schaffung eines Kapitalbands gemäss obigen Ausführungen zugestimmt.

Am 8. April 2022 hatte die Generalversammlung im Rahmen der damals bestehenden Artikel 3a und 3b der Statuten die Verlängerung und Erhöhung des genehmigten Kapitals auf 1 000 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00 und die Reduktion des bedingten Kapitals auf 500 000 Namenaktien à nominal CHF 1.00 beschlossen.

Im Jahr zuvor wurde das ordentliche Aktienkapital am 15. Oktober 2021 unter Beanspruchung des genehmigten Kapitals um 650 000 auf 16 592 821 Namenaktien à nominal CHF 1.00 erhöht. Diese Kapitalerhöhung erfolgte im Zusammenhang mit der Akquisition einzelner Gesellschaften der Immosynergies Holding Sàrl. Den Verkäufern wurde die Hälfte des Kaufpreises in Namenaktien der Allreal Holding AG vergütet.

CHF	**31.12.2023**	31.12.2022	31.12.2021
Ordentliches Aktienkapital	16 592 821	16 592 821	16 592 821
Genehmigtes Aktienkapital	–	1 000 000	350 000
Bedingtes Aktienkapital	–	500 000	1 200 000
Kapitalband	zwischen maximal 18 252 103 und minimal 15 763 180	–	–

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Das Aktienkapital ist eingeteilt in 16 592 821 voll einbezahlte Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Alle Aktien sind Einheitsaktien. 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 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. Für diese Aktien werden keine Dividenden 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, welches gleichzeitig als Wertrechtebuch dient. Der Verwaltungsrat kann die Eintragung gemäss Artikel 6 Absatz 4 der Statuten aus den folgenden zwei Gründen ablehnen:

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

Nominee-Eintragungen sind unter Vorbehalt dieser beiden Punkte ohne Stimmrechtsbeschränkungen möglich.

Im Berichtsjahr kam es zu keinen Ablehnungen durch den Verwaltungsrat im Hinblick auf die Eintragung im Aktienbuch.

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 mindestens drei und maximal neun Mitgliedern. Seit dem Jahr 2022 umfasst das Gremium acht Mitglieder. Für die Zusammensetzung sowie für die Angaben zu den einzelnen Verwaltungsratsmitgliedern vgl. Seiten 18 bis 21 des Geschäftsberichts.

Alle Mitglieder sind nicht exekutiv in der Gesellschaft tätig und hatten in der Vergangenheit keine operativen Geschäftsleitungsfunktionen bei Allreal inne.

Allreal bezieht Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Angelegenheiten von mehreren Kanzleien, unter anderem auch von der MLL Legal AG (ehemals MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG), bei der Andrea Sieber als Partnerin tätig ist. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Allreal Honorare in der Höhe von CHF 0.109 Mio. in Rechnung gestellt. Die Leistungen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

Die MLL Legal AG (ehemals MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG) ist Mieterin von Büroflächen in den Geschäftsliegenschaften an der Schiffbaustrasse 2 und an der Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) in Zürich zu marktüblichen Konditionen. Das jährliche Mietzinsvolumen liegt bei CHF 1.60 Mio.

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 18 bis 21 des Geschäftsberichts.

3.3 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen nicht mehr als fünf zusätzliche Mandate bei Publikumsgesellschaften und nicht mehr als fünfzehn Mandate in nicht börsenkotierten Gesellschaften wahrnehmen (Artikel 28 der Statuten).

3.4 Wahl und Amtszeit

Die Generalversammlung wählt im Rahmen einer Gesamterneuerungswahl 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, Anja Wyden Guelpa im Jahr 2022.

3.5 Interne Organisation

Die Generalversammlung vom 21. April 2023 hat Ralph-Thomas Honegger zum Präsidenten des Verwaltungsrats gewählt. Der Verwaltungsrat konstituiert sich im Übrigen selbst und hat Andrea Sieber zur 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.

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2023 acht Sitzungen abgehalten. Drei Sitzungen haben dabei im Schnitt je rund fünf Stunden gedauert, eine Sitzung wurde im Rahmen einer eineinhalbtägigen Retraite durchgeführt und die übrigen Sitzungen haben durchschnittlich rund eine Stunde gedauert. Alle Verwaltungsräte haben dabei während der gesamten Sitzungsdauer an allen Sitzungen teilgenommen, mit Ausnahme von Peter Spuhler, Philipp Gmür und Andrea Sieber, welche sich für je eine Sitzung entschuldigt haben. Im Weiteren hat der Verwaltungsrat mehrere Beschlüsse auf dem Zirkularweg zu einzelnen Geschäftsereignissen und Organisationsveränderungen gefasst.

Schwerpunkte der Sitzungen des Verwaltungsrats bilden die gemäss Statuten und Organisationsreglement festgelegten Zuständigkeiten des Verwaltungsrats. Im Vordergrund stehen dabei die Aufsicht über die Geschäftsführung, die Finanzen und Finanzierung der Allreal-Gruppe, Erreichung von Budgetvorgaben, die laufende Überprüfung und Festlegung der Strategie der Gesellschaft, die Bestellung von neuen Mitgliedern der Gruppenleitung sowie die im Rahmen der Kompetenzordnung festgelegten Entscheide auf Stufe Verwaltungsrat.

Die Mitglieder der Gruppenleitung nehmen in der Regel an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Für einzelne Traktanden hat der Verwaltungsrat zusätzlich Kadermitarbeitende von Allreal zum Informationsaustausch in seine Sitzungen eingeladen. Pro Sitzung findet in der Regel auch ein Austausch nur unter den Mitgliedern des Verwaltungsrats statt.

Der Präsident des Verwaltungsrats ist zwischen den Sitzungen primärer Ansprechpartner des CEO. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben beinhaltet in der Regel mindestens einmal pro Monat eine Sitzung und häufige telefonische Kontakte auf Wochenbasis.

Der Verwaltungsrat führt regelmässig eine Leistungsbeurteilung seiner Arbeit sowie derjenigen seiner einzelnen Mitglieder durch, letztmals Anfang 2024. Der Präsident des Verwaltungsrats initialisiert den Prozess, zu dem er bei Bedarf externe Unterstützung beiziehen kann. Die Leistungsbeurteilung umfasst die personelle Zusammensetzung, die Zusammenarbeit, die Arbeitsweise, die Aufgabenabgrenzung sowie die Themenauswahl und die Sitzungsorganisation.

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. Dieses regelt die jeweiligen Aufgaben und Kompetenzen. 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 zur finanziellen und nicht-finanziellen Berichterstattung, zum Risikomanagement und zur Compliance sowie zur externen und internen Revision.

Die Aufgaben umfassen im Wesentlichen:

— die Überprüfung der Ausgestaltung des Rechnungswesens (anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften, interne Finanzberichterstattung an Verwaltungsrat und externe finanzielle Berichterstattung)
— die Überprüfung der Ausgestaltung der nicht-finanziellen externen 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 der Schwerpunkte der externen und internen Revision

Das Audit and Risk Committee nimmt Stellung zu Geschäften, die in der Entscheidungskompetenz des Verwaltungsrats liegen. In eigener Kompetenz entscheidet das Audit and Risk Committee abschliessend 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 2023 wurden drei Sitzungen abgehalten, die kumuliert rund sieben Stunden gedauert haben. Die Tätigkeitsschwerpunkte beinhalteten sowohl die Überprüfung des Jahresabschlusses 2022 und des Halbjahresabschlusses 2023 als auch des Prozesses zur Prüfung der ESG-Berichterstattung. Zudem ergaben sich neue Anforderungen zur Offenlegung nicht-finanzieller Informationen. 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 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 Realisation, welche einen definierten Schwellenwert überschreiten.

Die Aufgaben umfassen im Wesentlichen:

— den Kauf und Verkauf von Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften, inkl. der Festlegung der Akquisitionsstrategie
— die Festlegung von Mietvertragskonditionen für Renditeliegenschaften
— die Offertgenehmigung und die Nachkalkulation von Drittprojekten der Realisation
— die Diskussion und Markteinschätzung in Zusammenarbeit mit dem externen Liegenschaftenschätzer, inkl. dessen Leistungsbeurteilung
— die Überwachung der Portfoliostrategie und des Portfolio Managements
— 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), Olivier Steimer (Mitglied) und Anja Wyden Guelpa (Mitglied) zusammen. Der CEO und

je nach Geschäft weitere Mitglieder der Gruppenleitung nehmen an den Sitzungen teil.

Im Jahr 2023 wurden zwei Sitzungen abgehalten, die kumuliert rund drei Stunden gedauert haben. An den Sitzungen haben während der ganzen Dauer alle Mitglieder des Ausschusses teilgenommen.

Nomination and Compensation Committee

Das Nomination and Compensation Committee behandelt alle Geschäfte des Verwaltungsrats in Bezug auf Vergütungsfragen, der Personal- und Nachfolgeplanung auf oberster Führungsebene, Mandate und Nebenbeschäftigungen, Konkurrenzverbote und vergleichbare Angelegenheiten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung.

Seine Aufgaben beinhalten auch die Leitung des Selektionsprozesses und der Nachfolgeplanung für die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung, die Zusammensetzung der Ausschüsse des Verwaltungsrats, die Prüfung und Beantragung der jährlichen Gesamtvergütungen und der Zusammensetzung der Vergütungsbestandteile, die Prüfung und Beratung der jährlichen Entschädigungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung und die Prüfung der vom CEO vorgeschlagenen Gehaltspolitik für die Mitarbeitenden der Allreal-Gruppe sowie die entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat.

Die Generalversammlung vom 21. April 2023 hat Andrea Sieber (Präsidentin), Philipp Gmür (Mitglied) und Peter Spuhler (Mitglied) für eine weitere Amtsdauer von einem Jahr in das Nomination and Compensation Committee gewählt. Der Verwaltungsratspräsident und/oder der CEO nehmen je nach Traktandum teilweise an den Sitzungen teil.

Im Jahr 2023 hat das Nomination and Compensation Committee sechs Sitzungen abgehalten, die durchschnittlich jeweils rund zwei Stunden gedauert haben. An diesen Sitzungen haben alle Mitglieder des Ausschusses teilgenommen. Peter Spuhler musste sich für eine Sitzung entschuldigen. Schwerpunkte bildeten im Berichtsjahr die Selektion und Ernennung des neuen CFOs als Nachfolger von Thomas Wapp, die Selektion eines neuen Leiters Realisation als Nachfolger von Simon Räbsamen, die Überprüfung und Erarbeitung eines neuen Vergütungskonzepts für die Gruppenleitung und den Verwaltungsrat (für Details wird auf den Vergütungsbericht auf den Seiten 99 bis 101 verwiesen). Im Rahmen der Überprüfung und Erarbeitung des neuen Vergütungskonzepts führte die Vorsitzende des Nomination and Compensation Committees zahlreiche Besprechungen mit externen Beratern und zusammen mit weiteren Mitgliedern des Nomination and Compensation Committees oder zusammen mit dem Präsidenten des Verwaltungsrats Gespräche mit Aktionärs- und Stimmrechtsvertretern durch. Ein weiterer Schwerpunkt des Nomination and Compensation Committees bildete die mittelfristige Nachfolgeplanung auf Ebene des Verwaltungsrats. Zudem behandelte das Nomination and Compensation Committee die Vergütung und die Zielvereinbarungen der Mitglieder der Gruppenleitung, die Lohnpolitik für das Gesamtunternehmen sowie die Prüfung und Beratung über das Vergütungssystem und die Vergütungskomponenten des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse.

3.7 Kompetenzregelung

Dem Verwaltungsrat obliegt gemäss Gesetz die Oberleitung und Oberaufsicht der Allreal-Gruppe. Er nimmt die gemäss Art. 716a Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben war. Zusätzlich kann er in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung zugeteilt sind.

Gestützt auf Art. 21 Abs. 3 der Statuten hat der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung vollumfänglich an den CEO delegiert und dessen Kompetenzen im Organisationsreglement festgehalten, wobei sehr wichtige Entscheide im Bereich des operativen Geschäfts dem Verwaltungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten sind. Der CEO ist Vorsitzender der Gruppenleitung und wird durch die Mitglieder der Gruppenleitung unterstützt.

Der Verwaltungsrat hat neben den ihm von Gesetzes wegen und gemäss den Statuten vorbehaltenen Geschäften insbesondere folgende Aufgaben und Kompetenzen:

— Festlegung und periodische Überprüfung der Unternehmensstrategie, der Geschäftspolitik sowie der Organisation der Allreal-Gruppe)
— Strategische Planung inkl. Festlegung der Anlagestrategie
— Strategische Akquisitionen und weitere wesentliche und/oder strategische Veränderungen der Gruppenstruktur
— Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele in Bezug auf ESG-Themen und Diskussion und Genehmigung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichts zu ESG-Themen
— Definition der Gesamtfinanzierungsstrategie und Fremdfinanzierung über den Kapitalmarkt
— Entscheid über grössere Geschäfte, insbesondere Investitionen und Devestitionen
— Ernennung, Abberufung und Salarierung der Mitglieder der Gruppenleitung (unter Vorbehalt der Genehmigungskompetenz der Generalversammlung)
— Prüfung der Eckpunkte der Nachfolgeplanung auf Stufe Verwaltungsrat und Gruppenleitung
— Genehmigung von Aktienbeteiligungs- und Optionsprogrammen (inkl. Zuteilung) (unter Vorbehalt der Genehmigungskompetenz der Generalversammlung)
— Ausgestaltung des Risikomanagement-Konzepts der Allreal-Gruppe und Überwachung sowie Beurteilung der Unternehmensrisiken, einschliesslich klimabezogener Risiken
— Sicherstellen der Einhaltung der anwendbaren Normen (Compliance)

3.8 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Gruppenleitung

Als Aufsichts- und Kontrollinstrumente stehen dem Verwaltungsrat unter anderem nachfolgende Mittel zur Verfügung:

— Quartalsabschlüsse mit Darstellung der finanziellen Lage (inkl. Budgetvergleich, Jahresendprognose und entsprechender Abweichungsanalyse) sowie Managementberichte zu den wichtigsten Geschäftsereignissen und Projektrisiken (monatlich)

— Balanced Scorecard zu den wichtigsten Kennzahlen und Zielsetzungen (vierteljährlich)
— Berichte über die Einhaltung der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien (vierteljährlich)
— Vergleichsrechnung des Jahresbudgets zur Business Planung und entsprechende Abweichungsanalyse (jährlich)
— Berichterstattung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems (IKS) für die finanzielle Berichterstattung (jährlich)
— Risikomatrix und -beurteilungen auf Gruppenstufe sowie einzelner Grossprojekte, unterteilt in quantifizierbare und nicht quantifizierbare Risiken (halbjährlich)
— 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 regelmässig und mindestens halbjährlich direkt an das Audit and Risk Committee rapportiert.

3.9 Geschlechterrichtwerte

Mit der Wiederwahl aller Mitglieder des Verwaltungsrats durch die Generalversammlung am 21. April 2023 besteht das oberste Gremium der Allreal Holding AG wie bereits im Vorjahr zu drei Viertel aus männlichen und zu einem Viertel aus weiblichen Mitgliedern. Im Rahmen der Nachfolgeplanung des Gremiums ist vorgesehen, den Frauenanteil auf mindestens 30% zu erhöhen.

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. Seiten 22 bis 24 des Geschäftsberichts.

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

CEO Stephan Widrig ist Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten Schweiter Technologies AG. Alle anderen Mitglieder der Gruppenleitung haben keine weiteren wesentlichen 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 drei Mandate gegen Entschädigung innehaben, davon höchstens ein Mandat bei einer Publikumsgesellschaft.

4.4 Managementverträge

Allreal hat keine Managementtätigkeiten an Dritte ausgelagert.

4.5 Geschlechterrichtwerte

Bei der Besetzung von Vakanzen in der Geschäftsleitung stehen die Kompetenzen und die Erfahrung einer Kandidatin oder eines Kandidaten im Vordergrund. Daneben sind aber auch Soft Skills wichtig, damit eine offene Stelle langfristig erfolgreich besetzt werden kann. Sofern zwei gleichwertige Profile vorliegen, entscheidet sich Allreal für das weibliche Profil. Bei den jüngsten Stellenbesetzungen in der Geschäftsleitung hat Allreal intensiv nach fähigen Persönlichkeiten gesucht, auch unter Einbezug externer Berater, und sich für die am besten geeigneten Personen entschieden. Die Gesellschaft führt die Bestrebungen fort, damit sie die Geschlechterverteilung in der Gruppenleitung verbessern kann.

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 98 bis 99) verwiesen, in dem auch Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen sowie diesbezügliche statutarische Regeln beschrieben sind.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

An der ordentlichen Generalversammlung sind alle Aktionäre teilnahme- und stimmberechtigt, die am betreffenden Stichtag mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen sind. Die Statuten sehen vorbehältlich der Vinkulierung keine Stimmrechtsbeschränkung für Aktionäre vor (siehe 2.6 dieses Berichts). Jede Aktie hat eine Stimme. Die Eintragungsbeschränkungen können durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Generalversammlung aufgehoben werden. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Beschränkungen.

Der Verwaltungsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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.

Statutarische Regelungen bestehen weder 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-medien/download-center#unternehmen

6.2 Statutarische Quoren

Grundsätzlich fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der einfachen Mehrheit der gültig abgegebenen Aktienstimmen, wobei

Stimmenthaltungen nicht mitgezählt werden. Es bestehen keine statutarischen Quoren, die über die gesetzlichen Bestimmungen zur Beschlussfassung (Artikel 703 und 704 OR) hinausgehen. Das gilt namentlich in Bezug auf die Abstimmung der Generalversammlung betreffend die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung (vgl. Seite 98 des Geschäftsberichts).

6.3 Einberufung der Generalversammlung

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

6.4 Traktandierung

Aktionäre, die einzeln oder gemeinsam mindestens 0.5% des Aktienkapitals vertreten, können Traktandierungsbegehren und Anträge schriftlich beim Verwaltungsrat einreichen, sofern diese noch vor der Einberufung schriftlich beim Verwaltungsrat eingereicht worden sind.

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 an 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 sämtliche Aktionäre, die am Datum der Publikation der Einladung zur Generalversammlung im SHAB im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragenen sind.

Stichtag für die 25. ordentliche Generalversammlung vom 19. April 2024 ist der 27. März 2024.

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 $^{1}/_{3}$ % 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.

7.3 Transparenz über nicht-finanzielle Belange

Allreal publiziert seit 2019 einen Nachhaltigkeitsbericht nach den Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI). In diesem Bericht gibt die Gesellschaft transparent Auskunft über nicht-finanzielle Belange, insbesondere in den Themenbereichen Environment (inkl. CO_2-Absenkpfad), Social (inkl. Arbeitnehmerbelange und Achtung der Menschenrechte) und Governance (u. a. Bekämpfung der Korruption), vgl. Seiten 31 bis 63.

8. Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Generalversammlung vom 21. April 2023 hat die Ernst & Young AG als Revisionsstelle der Allreal Holding AG und ihrer im Konsolidierungskreis miteinbezogenen Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 wurden Revisionshonorare in Höhe von CHF 0.44 Mio. vereinbart. Sie beinhalten die Honorarvergütungen für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung, der statutarischen Einzelabschlüsse aller Tochtergesellschaften, des Nachhaltigkeitsberichts sowie die Prüfungsbestätigung für den Vergütungsbericht. Im Weiteren umfasst der Dienstleistungsumfang ergänzende risikobasierte Prüfungshandlungen.

8.3 Zusätzliche Honorare

Es wurden keine zusätzlichen Dienstleistungen von Ernst & Young AG in Anspruch genommen.

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Das Audit and Risk Committee nimmt im Rahmen der auf der Seite 75 und 76 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), die Prüfung des Jahresabschlusses und die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts aufgewendet. Die Resultate und Empfehlungen wurden vorgängig mit dem Management besprochen.

Die Revisionsstelle erstellt neben der gesetzlichen Berichterstattung an die Generalversammlung einen umfassenden Bericht an den Verwaltungsrat, der zusammen mit weiteren Ergebnissen und Verbesserungsvorschlägen an der Sitzung des Audit and Risk Committee präsentiert und im Detail besprochen wird.

Im Geschäftsjahr 2023 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 Prüfungsfokus, zu einzelnen Sachverhalten aus rechnungslegungstechnischer Sicht, zum Einfluss von Schätzprozessen und zu den nicht korrigierten Prüfdifferenzen sowie Bemerkungen zum internen Kontrollsystem (IKS). Darüber hinaus wurden in Absprache mit dem Audit and Risk Committee Prüfungsschwerpunkte bei den Prozesskontrollen, den IT-Kontrollen sowie der IKS-Umsetzung in der Romandie 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 den Geschäftsgang und die finanzielle Situation sowie mit einem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht über die Bestrebungen im Bereich ESG. 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 Website der Gesellschaft abrufbar: www.allreal.ch.

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-medien/medien

Ad-hoc-Mitteilungen werden interessierten Personen auf Wunsch per E-Mail zugesandt. An- beziehungsweise Abmeldung erfolgt über die Website der Gesellschaft: allreal.ch/investoren-medien/medien/medienmitteilungen-abonnieren

Die Adresse der Gesellschaft und die Kontaktkoordinaten sind auf der Seite 187 des Geschäftsberichts aufgeführt.

Eine Übersicht über wichtige Termine findet sich nachstehend:

Generalversammlung 2024	19. April 2024
Halbjahresabschluss 2024	28. August 2024
Jahresabschluss 2024 (inkl. Bilanzmedienkonferenz)	21. Februar 2025
Generalversammlung 2025	25. April 2025
Halbjahresabschluss 2025	22. August 2025

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 Tagen vor der Publikation der Jahres- und Halbjahresergebnisse von Allreal nicht gestattet ist. Die Sperrfrist endet mit dem Tag der Resultatveröffentlichung.

Im Weiteren gelten bei konkreten bedeutenden unternehmerischen Projekten (beispielsweise M&A-Transaktionen, geplante Kapitalmarkttransaktionen, bevorstehende Restrukturierungen usw.) variable Handelssperrzeiten. Diese werden projektspezifisch allen involvierten Personen mitgeteilt. Diese Handelssperrzeiten gelten ab Kenntnis des Projekts bis zum Zeitpunkt des Börsenschlusses einen Börsentag nach der öffentlichen Bekanntgabe der Insiderinformation (Cooling-off-Periode). Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen von diesen Regeln gewährt.

Vergütungsbericht

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Es freut mich, Ihnen im Namen des Nomination and Compensation Committee den Vergütungsbericht 2023 präsentieren zu dürfen.

Der Vergütungsbericht ist massgebend für die transparente Kommunikation unseres Vergütungssystems. Unser Vergütungssystem spiegelt dabei nicht nur die Strategie der Allreal wider, sondern auch die Vertretung der Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre.

Der Verwaltungsrat hat entschieden, im Geschäftsjahr 2023 eine umfassende Prüfung des Vergütungssystems für den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung durchzuführen. Damit haben wir die Rückmeldungen unserer Aktionärinnen und Aktionäre an der letzten Generalversammlung aktiv aufgegriffen und unsere Vergütungspraktiken entlang der höchsten Standards weiterentwickelt. Ebenfalls wurde der Vergütungsbericht hinsichtlich seiner Transparenz und Leserlichkeit grundlegend überarbeitet. In diesem Bericht werden daher nicht nur die aktuellen Vergütungsrichtlinien für das Jahr 2023 in einer überarbeiteten Form erläutert, sondern es werden auch zukünftige Entwicklungen unseres Vergütungssystems beschrieben. Durch eine kontinuierliche Prüfung und Weiterentwicklung unseres Vergütungssystems möchten wir sicherstellen, dass dieses den heutigen Ansprüchen an Corporate Governance entspricht und gleichzeitig die langfristige Wertschöpfung der Allreal unterstützt.

Ab dem Geschäftsjahr 2024 wird basierend auf den Ergebnissen der Prüfung ein neues Vergütungssystem eingeführt. Das Vergütungssystem des Verwaltungsrats wird ebenfalls angepasst, wobei ab 2024 insbesondere ein Teil der Vergütung in bar und ein Teil in gesperrten Aktien zugeteilt werden. Das neue Vergütungssystem für die Gruppenleitung stellt vollständig auf Gruppenziele ab, und bezieht weiterhin ESG-Ziele in die Performance-Betrachtung mit ein. Die Vergütung in Aktien wurde dabei durch einen Performance Share Unit (PSU) Plan ersetzt. Ebenfalls wurde der als PSU ausgerichtete Teil der variablen Vergütung der Gruppenleitung mit einer Clawback-Klausel ergänzt und die bestehenden Richtlinien zum Mindestaktienbesitz überarbeitet.

Die wesentlichen Änderungen werden im Ausblick des Vergütungsberichts erläutert und im Detail im Vergütungsbericht 2024 ersichtlich sein. Wir sind zuversichtlich, dass diese Anpassungen zur weiteren Verbesserung unseres Vergütungskonzepts beitragen und langfristig die Interessen unserer Gruppenleitung noch stärker an die Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre der Allreal angleichen, sowie zur Bindung der Mitglieder unserer Gruppenleitung an die Allreal beitragen.

Im Namen des Nomination and Compensation Committee danke ich Ihnen für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen. In einem sich ständig wandelnden Unternehmensumfeld werden wir auch in Zukunft unser Vergütungssystem auf seinen Zweck überprüfen. Das Nomination and Compensation Committee freut sich über Ihre fortwährenden Rückmeldungen.

Mit freundlichen Grüssen

Andrea Sieber
Präsidentin Nomination and Compensation Committee

Vergütungsbericht

Einleitung und Grundsätze

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

— Schweizerisches Obligationenrecht (OR)
— 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-medien/download-center#unternehmen

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

Grundsätze des Vergütungssystems

Einfachheit und Transparenz	Langfristigkeit und Nachhaltigkeit	Wettbewerbsfähigkeit und Leistungsorientierung
Die Höhe der variablen Vergütung ist abhängig von der Erreichung anspruchsvoller finanzieller und qualitativer Ziele. Dabei gelten Mindestziele sowie Obergrenzen für die maximale Zielerreichung.	Die Offenlegung zur Vergütung berücksichtigt die unternehmensinternen sowie -externen Erwartungen, entspricht der Best Practice sowie den Praktiken der Good Corporate Governance.	Das Vergütungssystem unterstützt die nachhaltige Erreichung der strategischen Unternehmensziele und erlaubt es, Talente zu gewinnen und diese langfristig zu motivieren.

1. Zuständigkeit und Festsetzungsverfahren

1.1 Verantwortlichkeit der Generalversammlung

Gemäss Statuten beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung mit bindender Wirkung jährlich sowohl die fixe 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.

Gemäss Statuten kann der Verwaltungsrat der Generalversammlung Anträge in Bezug auf die maximalen Gesamtbeträge oder einzelne Vergütungselemente für andere Zeitperioden sowie zusätzliche Anträge zur Genehmigung vorlegen.

Die Generalversammlung vom 19. April 2024 wird demzufolge über die fixe Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für die Periode vom 20. April 2024 bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung vom 25. April 2025 und die fixe Gesamtvergütung der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2024 sowie über die variable Gesamtvergütung der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2023 abstimmen. In Zukunft ist vorgesehen, neben der fixen auch die variablen Vergütungselemente durch die Generalversammlung im Voraus für das jeweils folgende Kalenderjahr genehmigen zu lassen. Damit keine Lücke der genehmigten variablen Vergütungen der Gruppenleitung entsteht, wird der Generalversammlung vom 19. April 2024 daher, unter der Bedingung der Annahme der dafür notwendigen Statutenänderung, die prospektive Genehmigung der variablen Vergütung der Gruppenleitung für das laufende Geschäftsjahr 2024 und der fixen und variablen Vergütung für das folgende Geschäftsjahr 2025 vorgelegt. Mehr dazu erfahren Sie im Ausblick auf Seite 99 und 101.

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. Über diesen Bericht befindet die Generalversammlung konsultativ.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung unter anderem die Genehmigung der Höhe der maximalen Gesamtvergütung des Verwaltungsrats sowie die Höhe der maximalen Gesamtvergütung der Gruppenleitung. Er entscheidet abschliessend über die Ernennung und Abberufung von Mitgliedern der Gruppenleitung sowie die wesentlichen Bedingungen der Anstellungsverträge, legt die Jahresziele für die Gruppenleitung fest und beurteilt deren Erreichungsgrad nach Abschluss des Geschäftsjahres, und bestimmt gestützt darauf die exakte Höhe der Gesamtvergütung für die Mitglieder der Gruppenleitung.

Die Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats in anderen Unternehmen werden auf den Seiten 18 bis 21 ausführlich dargelegt.

1.3 Verantwortlichkeit des Nomination and Compensation Committee

Das Nomination and Compensation Committee behandelt vorbereitend alle Geschäfte des Verwaltungsrats im Bereich Vergütung sowie der Besetzung und Nachfolgeplanung von Verwaltungsrat und Gruppenleitung und stellt entsprechende Anträge an den Verwaltungsrat. Die Aufgaben und Zuständigkeiten des Nomination and Compensation Committee werden ausführlich im Corporate-Governance-Bericht beschrieben, vgl. Seiten 68 bis 84.

Der Ausschuss tagt auf Einladung der Präsidentin oder auf Verlangen eines Ausschussmitglieds und so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber zwei Mal pro Jahr. Die Präsidentin erstattet dem Verwaltungsrat an der nächsten Verwaltungsratssitzung Bericht über die Tätigkeiten des Ausschusses.

Für die Beurteilung der Vergütung wird in regelmässigen Abständen ein Branchenvergleich mit kotierten Mitbewerbern erstellt. Die Anträge des Nomination and

Compensation Committee für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung werden in Sitzungen des Verwaltungsrats behandelt, bei der die Mitglieder der Gruppenleitung nicht anwesend sind. Diese verfügen somit zu diesen Vergütungsthemen weder über ein Teilnahme- noch über ein Mitspracherecht.

Die Generalversammlung vom 21. April 2023 hat Andrea Sieber (Präsidentin), Philipp Gmür (Mitglied) und Peter Spuhler (Mitglied) in das Nomination and Compensation Committee gewählt.

1.4 Geschlechterverteilung im Verwaltungsrat und in der Gruppenleitung

Der Verwaltungsrat besteht insgesamt aus acht Mitgliedern. Zwei davon sind weibliche Mitglieder (entspricht einem Frauenanteil von 25%). In der Gruppenleitung ist das weibliche Geschlecht derzeit nicht vertreten. Momentan bestehen keine Vakanzen im Verwaltungsrat und in der Gruppenleitung. Bei Neurekrutierungen und Beförderungen achtet der Verwaltungsrat jedoch darauf, dass durch gezielte Suchmassnahmen die Geschlechtervielfalt kontinuierlich erhöht werden kann, um die festgelegten Zielvorgaben erfüllen zu können. Dieses Anforderungskriterium wurde auch bei der Rekrutierung und Neubesetzung der CEO-Position im Jahre 2023 berücksichtigt und bei der Mandatierung des externen Personalberaters, der den Rekrutierungsprozess begleitet hatte, adressiert. Aus Kontinuitäts-, Know-how- und Stabilitätsgründen innerhalb der Finanzabteilung der Allreal-Gruppe wurde bei der Neubesetzung der CFO-Funktion eine interne Lösung gesucht und gefunden. Wir sind uns der Bedeutung der Geschlechterthematik bewusst und setzen uns weiterhin intensiv dafür ein, die Diversität in unserem Verwaltungsrat und der Gruppenleitung zukünftig zu stärken.

2. Vergütungssystem

2.1 Statutarische Regeln

Artikel 30 bis 33 der Statuten der Allreal Holding AG regeln die Grundsätze der Vergütung. Demnach ist es möglich, dass Verwaltungsrat und Gruppenleitung neben einer fixen Vergütung auch eine erfolgs- und leistungsabhängige Barvergütung, Beteiligungspapiere oder Wandel- und Optionsrechte erhalten. Die variablen Vergütungen sind in Abhängigkeit von Leistungszielen ausgestaltet (allreal.ch/investoren-medien/download-center#unternehmen).

Für Mitglieder der Gruppenleitung, die nach der erfolgten Genehmigung der fixen Gesamtvergütung durch die Generalversammlung für das laufende Jahr ernannt werden, besteht ein Zusatzbetrag von maximal 20% der fixen Gesamtvergütung des Vorgängers. Der Zusatzbetrag darf dabei insgesamt 50% 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.

2.2 Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ein Fixhonorar für die Tätigkeit der ordentlichen Generalversammlung 2023 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024, das nach der durch die Generalversammlung erfolgten Genehmigung der Jahresrechnung 2023 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 jährlich der Generalversammlung beantragt.

Pauschale Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats nach Funktionen

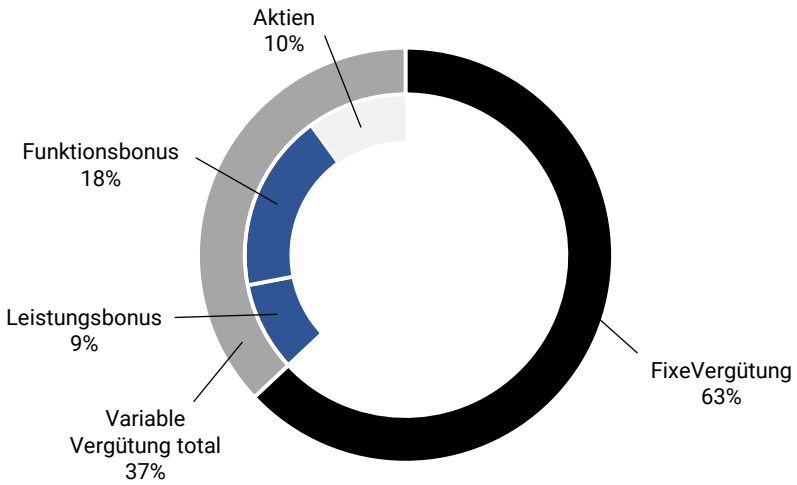
Art der Vergütung	Funktion	**CHF Mio. 2023**	CHF Mio. 2022
Basisvergütung	Verwaltungsratspräsident	0.1500	0.1475
	Vizeverwaltungsratspräsidentin	0.0800	0.0750
	Ordentliches Mitglied	0.0800	0.0750
Ausschussvergütung	Präsident Investment Committee (IC)	0.0400	0.0400
	Mitglied Investment Committee (IC)	0 0400	0.0400
	Präsidentin Nomination and Compensation Committee INCC]	0.0400	0.0200
	Mitglied Nomination and Compensation Committee (NCC)	0.0200	0.0200
	Präsident Audit & Risk Committee (AC)	0.0200	0.0200
	Mitqlied Audit & Risk Committee (AC)	0.0200	0.0200

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ausschliesslich ein pauschales Fixhonorar. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Vergütungen an den Verwaltungsrat. Die Höhe der Vergütung für die vergangene Berichtsperiode ist Abschnitt 3.1 zu entnehmen.

2.3 Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

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

Mit dem Vergütungssystem strebte der Verwaltungsrat an, dass die variablen Vergütungselemente für die einzelnen Mitglieder der Gruppenleitung gesamthaft im Ziel rund 37% der Gesamtvergütung der Gruppenleitungsmitglieder betragen sollten. Diese variable Vergütung setzte sich aus Leistungsbonus, Funktionsbonus und Vergütung in Aktien zusammen:



Die Funktionen der Mitglieder der Gruppenleitung in anderen Unternehmen werden auf den Seiten 22 bis 24 ausführlich dargestellt.

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.

Variable Vergütung

Die variable Vergütung ist abhängig vom Beitrag der Mitglieder der Gruppenleitung zum Gruppenerfolg sowie der Erreichung von individuellen Zielen.

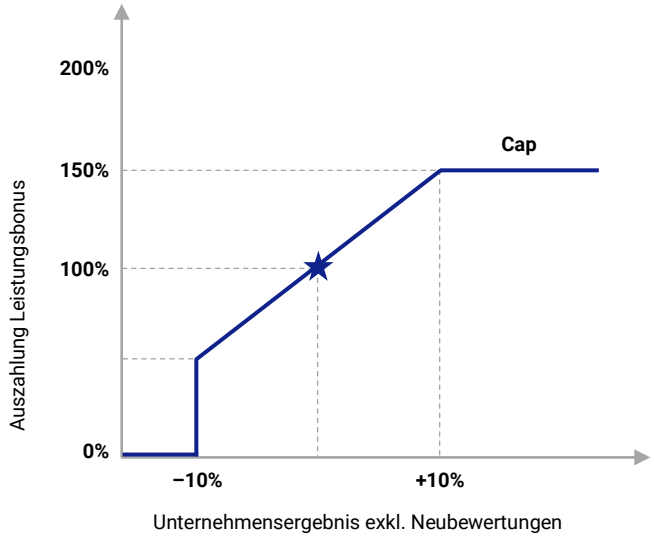
Dabei setzt sich der festgelegte Zielbonus zusammen aus Leistungs- und Funktionsbonus:

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.

Liegt das operative Unternehmensergebnis 10% oder mehr unter Budget, wird kein Leistungsbonus ausbezahlt. Bei einem operativen Unternehmensergebnis von 10% oder mehr über Budget werden maximal 150% des vereinbarten Leistungsbonus ausbezahlt (Cap). Der Leistungsbonus wird für ein weniger als 10% über oder unter Budget liegendes operatives Unternehmensergebnis linear errechnet.

Zielsetzung des Leistungsbonus



Mit einem Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 122.0 Mio. fiel das Resultat 0.9% höher aus als budgetiert (2022: +5.5%).

Funktionsbonus
Der Funktionsbonus ist abhängig von der vom Mitglied der Gruppenleitung in seinem Verantwortungs- und Funktionsbereich erbrachten Leistung und damit von der individuellen Zielerreichung. Werden die individuellen Ziele nicht erreicht, wird kein Bonus ausbezahlt. Werden die individuellen Ziele teilweise erreicht, erfolgt eine lineare Anpassung/Reduktion des Funktionsbonus. Bei Übererreichung der individuellen Ziele erfolgt keine Erhöhung des Funktionsbonus.

	2023			2022		
	Funktions-bonus 100% Ziel-erreichung		**Funktions-bonus effektive Ziel-erreichung**	Funktions-bonus 100% Ziel-erreichung		Funktions bonus effektive Ziel-erreichung
	in CHF Mio.	**in CHF Mio.**	**in %**	in CHF Mio.	in CHF Mio.	in %
Roger Herzog, CEO (bis 30.04.2023)	na	na	na	0.224	0.155	69
Stephan Widrig, CEO (ab 1.05.2023)	0.173	0.173	100	0	0	0
Ubrige Mitglieder der Gruppenleitung	0.380	0.288	76	0.470	0.374	80
Total	**na**	**na**	**na**	**0.694**	**0.529**	**76**

Die individuellen Ziele des CEO für das Geschäftsjahr 2023 beinhalteten nebst der Erreichung der finanziellen Zielvorgaben für das Gesamtunternehmen unter anderem Ziele zur Nachhaltigkeit, zu einem reibungslosen Übergang der Geschäftstätigkeiten im Rahmen des Führungswechsels, der Festlegung der künftigen Strategie und Weiterentwicklung der Unternehmenskultur sowie der Integration von neu akquirierten Gesellschaften.

Auswahl individueller Ziele für den CEO 2023

Dimensionen	Ziele	Gewichtung
Finanziell	Erreichung von Budgetzielen	20%
Strategie	Konzipierung Neustrategie Übergang der Geschäftstätigkeiten	20%
M&A	Integration akquirierter Gesellschaften	20%
ESG	Weiterentwicklung Unternehmenskultur	20%

Für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung wurden im Geschäftsjahr 2023 in Abhängigkeit ihres Verantwortungsbereichs unter anderem Vorgaben zur Nachhaltigkeit, zur Erreichung von Ertrags- und Kostenvorgaben, zu Akquisitions- und Devestitionszielen, zur Integration der Westschweizer Tätigkeiten und zu strategischen und organisatorischen Fragen definiert.

Auswahl individueller Ziele der Gruppenleitung 2023

Dimensionen	Beispielziele	Gewichtung'
Finanzielles & Akquisition	Neue Eigenprojekte Ausbau Portfolio Akquisition Drittprojekte	20–40%
Strategische Ziele	Digitalisierung	10%
Integration	Integration akquirierter Gesellschaften	20–30%
ESG	Beitrag ESG Reduktion Fluktuationsrate	10–20%

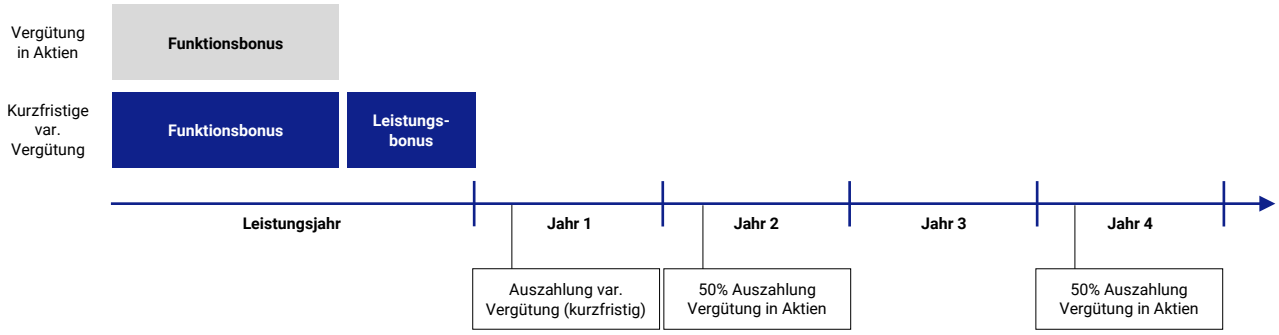
Im Geschäftsjahr 2023 betrug die individuelle Zielerreichung im Durchschnitt für die gesamte Gruppenleitung 76% (2022: 76%) mit einer Spannweite je nach Mitglied der Gruppenleitung von 53 bis 100%.

Für die im Verlauf des ersten Halbjahres der Berichtsperiode austretenden Mitglieder der Gruppenleitung (CEO Roger Herzog und CFO Thomas Wapp) wurde die (pro-rata) variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2023 bereits an der Generalversammlung des Jahres 2023 genehmigt. Die Höhe der Vergütung der beiden ausgetretenen Gruppenmitglieder ist der Tabelle im Abschnitt 3.2 Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung zu entnehmen.

Vergütung in Aktien

Zusätzlich zum Leistungs- und Funktionsbonus wird den Mitgliedern der Gruppenleitung für das vergangene Geschäftsjahr 2023 eine variable Vergütungskomponente in Form von Aktien ausgerichtet. Dabei beträgt die Zielvergütung in Aktien 10% der Gesamtvergütung. Die effektive Höhe der zugeteilten Vergütung in Aktien ist erfolgsabhängig und bemisst sich nach dem Zielerreichungsgrad des Funktionsbonus. Das heisst, dass die in Aktien ausgerichtete (Ziel-)Vergütungskomponente mit dem Zielerreichungsgrad des Funktionsbonus multipliziert wird. Eine Erhöhung der in Aktien ausgerichteten (Ziel-) Vergütungskomponente über den (Ziel-)Bonus ist nicht möglich. Damit hängt die Vergütung in Aktien ebenfalls von der individuellen Leistung der Mitglieder der Gruppenleitung ab. Die Hälfte der zugeteilten Aktien wird dem Mitglied der Gruppenleitung nach einem Jahr übertragen, die weiteren Aktien nach drei Jahren, sofern sein Arbeitsverhältnis dann ungekündigt ist.

Variable Vergütung an die Mitglieder der Gruppenleitung



Jedes Mitglied der Gruppenleitung in ungekündigtem Arbeitsverhältnis kann verfügbare Aktien erstmals verkaufen, wenn der Gesamtbestand 100% des jährlichen fixen Grundgehalts übersteigt («Mindestaktienbesitz»).

Für Mitglieder der Gruppenleitung, die sich in einem gekündigten Arbeitsverhältnis befinden, werden keine Aktien mehr zugeteilt. In der Berichtsperiode betraf dies eine Personen. Zudem verfällt bei Ausscheiden eines Mitglieds der Gruppenleitung auch der Anspruch auf Zuteilung von Aktien aus vergangenen Geschäftsjahren, die noch nicht in sein Eigentum übergegangen sind, entschädigungslos. Während der Berichtsperiode sind 554 Aktien verfallen, welche Mitglieder der Gruppenleitung

während der Berichtsperiode oder aus Vorperioden zugeteilt wurden («Verfall innerhalb Sperrfristen»).

Abgangsentschädigungen an die in der vergangenen Berichtsperiode ausgetretenen Mitglieder der Gruppenleitung wurden keine ausgerichtet.

2.4 Anpassungen in der Berichtsperiode

Im Vergleich zum Vorjahr wurden keine Anpassungen am Vergütungssystem vorgenommen.

Für die Vergütung der Gruppenleitung und den Verwaltungsrat wurde im Geschäftsjahr 2023 eine umfangreiche Prüfung vorgenommen, die mit externer Beratung begleitet wurde. Die wesentlichen Anpassungen können dem Abschnitt 6 Ausblick entnommen werden.

3. Vergütungen im Geschäftsjahr 2023

3.1 Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats beziehen eine fixe Vergütung in bar pro Amtsjahr. Das Amtsjahr dauert jeweils von der ordentlichen Generalversammlung bis zur ordentlichen Generalversammlung des Folgejahres.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für das vergangene Amtsjahr Fixhonorare von total CHF 0.99 Mio. (2022: CHF 0.95 Mio.).

Name	Funktion			**CHF Mio. 2023**	CHF Mio. 2022
	IC	NCC	ACC		
Ralph-Thomas Honegger (Verwaltungsratspräsident)	M			0.1900	0.1875
Andrea Sieber (Vizeverwaltungsratspräsidentin)		P		0.1200	0.0975
Philipp Gmür		M		0.1000	0.0975
Peter Spuhler		M		0.1000	0.0975
Olivier Steimer	M		M	0.1400	0.1375
Thomas Stenz			P	0.1000	0.0975
Jürg Stöckli	P			0.1200	0.1175
Anja Wyden Guelpa	M			0.1200	0.1175
Gesamtvergütung				**0.9900**	**0.9500**

1 Beträge inklusive Sozialversicherungsabgaben
IC = Investment Committee, NCC = Nomination and Compensation Committee, AC = Audit Committee
P = Präsident(in), M = Mitglied

Die Vergütungen beinhalten eine Basisvergütung von CHF 0.1500 Mio. für den Präsidenten des Verwaltungsrats und CHF 0.0800 Mio., für die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats. Zusätzlich werden für die Arbeiten in den Ausschüssen Vergütungen zwischen CHF 0.0200 Mio. und CHF 0.0600 Mio. pro Ausschussmitglied ausgerichtet.

3.2 Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Die Gesamtvergütung an die Mitglieder der Gruppenleitung hat im Vergleich zur Vorjahresperiode um 7.0% auf CHF 3.79 Mio. zugenommen (2022: CHF 3.54 Mio.).

Aufgrund der zahlreichen Wechsel in der Gruppenleitung während der Berichtsperiode ist die Vergleichbarkeit zur vorhergehenden Berichtsperiode 2022 aber nicht gegeben.

Die höchste Gesamtvergütung entfällt mit CHF 0.98 Mio. auf Stephan Widrig, CEO. Im Vorjahr wurde die höchste Vergütung ebenfalls an die Funktion des CEO ausbezahlt (2022: CHF 1.08 Mio.). Die Vergütung des CEO und der übrigen Mitglieder setzt sich wie folgt zusammen:

	2023		2022	
	CHF Mio.	**Anteil**	CHF Mio.	Anteil
Roger Herzog, CEO (bis 30.04.2023)				
Fixes Grundgehalt	0.30	52%	0.60	55%
Arbeitgeberbeiträge	0.10	18%	0.18	17%
Variabler Bonus als Barzahlung	0.17	30%	0.30	28%
Variable Vergütung in Aktien	–	–	–	–
Gesamtvergütung	**0.57**	**100%**	**1.08**	**100%**
Stephan Widrig, CEO (ab 01.05.2023)				
Fixes Grundgehalt	0.47	48%	–	–
Arbeitgeberbeiträge	0.14	14%	–	–
Variabler Bonus als Barzahlung	0.26	27%	–	–
Variable Vergütung in Aktien[1]	0.11	11%	–	–
Gesamtvergütung	0.98	100%	–	–
Übrige Mitglieder der Gruppenleitung				
Fixes Grundgehalt	1.23	55%	1.27	52%
Arbeitgeberbeiträge	0.32	14%	0.35	14%
Variabler Bonus als Barzahlung	0.56	25%	0.67	27%
Variable Vergütung in Aktien[1]	0.13	6%	0.17	7%
Gesamtvergütung	**2.24**	**100%**	**2.46**	**100%**

1 berechnet zum Marktwert per Zuteilungsdatum

Von der gesamten an die Mitglieder der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2023 bestimmten Vergütung in Höhe von CHF 3.79 Mio. entfallen 68% auf die fixen Vergütungen (Jahresgrundgehalt und Beiträge Vorsorgeeinrichtungen) und 32% auf den variablen Lohnanteil (Leistungs- und Funktionsboni sowie Aktien) (2022: 68% / 32%). Die variablen Vergütungen werden nach Beschlussfassung der Generalversammlung 2024 ausbezahlt. Der Anteil der variablen Komponente an der Gesamtvergütung lag je nach Mitglied der Gruppenleitung zwischen 18 und 39% und wurde aufgrund der in Abschnitt 2.3 beschriebenen Grundsätze und Erläuterungen hergeleitet.

Das Total der variablen Vergütung für alle Mitglieder der Gruppenleitung in Höhe von CHF 0.99 Mio. (2022: CHF 0.97 Mio.) teilt sich auf in Leistungsboni von CHF 0.28 Mio. und Funktionsboni von CHF 0.71 Mio. (2022: CHF 0.44 Mio. / CHF 0.53 Mio.).

4. Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung vom 21. April 2023 genehmigten Vergütungen

4.1 Fixe Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats

Zeitraum	Ausgerichtete Vergütungen CHF Mio.	Genehmigte Vergütungen CHF Mio.
22.04.2023–19.04.2024	0.99	1.10

4.2 Fixe Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Zeitraum	Ausgerichtete Vergütungen CHF Mio.	Genehmigte Vergütungen CHF Mio.
01.01.2023–31.12.2023	2.55	2.60

4.3 Variable Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung

Zeitraum	Ausgerichtete Vergütungen CHF Mio.	Genehmigte Vergütungen CHF Mio.
01.01.2022–31.12.2022	1.14	1.20

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 direkt oder indirekt an ehemalige Organmitglieder gewährt noch Vergütungen irgendwelcher Art geleistet.

5.2 Nahestehende Personen

Es wurden wie im Vorjahr weder direkt noch indirekt nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die gegenwärtigen oder früheren Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung nahestehen.

5.3 Darlehen und Kredite

Wie im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 2023 den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung oder ihnen oder früheren Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung nahestehenden Personen keine Darlehen, Kredite oder Sicherheiten gewährt. Es sind somit keine Forderungen ausstehend.

5.4 Management-Transaktionen

Im Geschäftsjahr 2023 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.
10.03.2023	Mitglied des Verwaltungsrats	Kauf	100 000	15.000
24.03.2023	Mitglied der Gruppenleitung	Verkauf	5 352	0.802
24.04.2023	Mitglied des Verwaltungsrats	Kauf	247	0.004
04.09.2023	Mitglied des Verwaltungsrats	Kauf	10 000	1.495
24.10.2023	Mitglied des Verwaltungsrats	Kauf	30 000	4.305

Darüber hinaus wurden in der Berichtsperiode total 813 Aktien der Allreal Holding AG an die Mitglieder der Gruppenleitung als Teil ihrer Vergütung aus den Vorjahren zugeteilt (2022: 819 Aktien).

5.5 Beteiligungsrechte

Es bestehen die folgenden Beteiligungsrechte an der Allreal Holding AG sowie Optionen auf solche Rechte der gegenwärtigen Mitglieder des Verwaltungsrats und der Mitglieder der Gruppenleitung mit Einschluss der dem jeweiligen Mitglied nahestehenden Personen:

Name	Funktion	**Anzahl Aktien**	**Wert in CHF Mio. 2023**	Anzahl Aktien	Wert in CHF Mio. 2022
Ralph-Thomas Honegger	Präsident des Verwaltungsrats	1 750	0.26	1 750	0.26
Philipp Gmür	Mitglied des Verwaltungsrats	1 500	0.23	1 500	0.23
Peter Spuhler	Mitglied des Verwaltungsrats	716 142	107.71	576 142	86.65
Olivier Steimer	Mitglied des Verwaltungsrats	1 000	0.15	1 000	0.15
Thomas Stenz	Mitglied des Verwaltungsrats	1 350	0.20	1 350	0.20
Jürg Stöckli	Mitglied des Verwaltungsrats	600	0.09	600	0.09
Anja Wyden Guelpa	Mitglied des Verwaltungsrats	247	0.04	–	–
Stephan Widrig	CEO	10	–	–	–
Stefan Dambacher	Mitglied der Gruppenleitung	892	0.13	543	0.08
Alain Paratte	Mitglied der Gruppenleitung	2 126	0.32	1 804	0.27
Simon Räbsamen	Mitglied der Gruppenleitung	230	0.03	88	0.01
Marc Frei	Mitglied der Gruppenleitung	–	–	–	–
Roger Herzog	CEO	–	–	5 352	0.80
Thomas Wapp	Mitglied der Gruppenleitung	–	–	935	0.14

Die auf Verwaltungsrat und Gruppenleitung entfallenden Aktien entsprechen einer Beteiligungsquote von 4.37% am Aktienkapital der Gesellschaft (31.12.2022: 3.56%).

6. Ausblick

Im Jahr 2023 wurde eine Prüfung der Vergütung des Verwaltungsrats sowie des aktuellen Vergütungssystems der Gruppenleitung durchgeführt. Hierbei wurden Vergütungshöhe, -struktur, und -design hinsichtlich der gängigen Marktpraxis, den Anforderungen der neuen Unternehmensstrategie und der Kultur der Allreal reflektiert. Zudem wurden die Rückmeldungen der Aktionärinnen und Aktionäre der letz-

ten Generalversammlung aktiv aufgegriffen. Der Verwaltungsrat hat das neue Vergütungssystem des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung verabschiedet, welches ab 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

6.1 Anpassung der Vergütungsansätze für den Verwaltungsrat

Im auf die Generalversammlung 2024 folgenden Amtsjahr sollen die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats stärker an deren jeweiligen Funktionen und Verantwortlichkeiten geknüpft werden. Dabei soll die Funktion der bzw. des Ausschussvorsitzenden im Vergleich zur Funktion des ordentlichen Ausschussmitglieds höher entschädigt werden. Sodann soll die Funktion des Präsidenten und Vizepräsidenten des Verwaltungsrats mit einem Pauschalbetrag vergütet werden. Separate Vergütungen für Ausschusstätigkeiten soll der Präsident des Verwaltungsrats nicht erhalten. Die Höhe der Entschädigungen soll für alle Ausschüsse vereinheitlicht werden.

Im auf die Generalversammlung 2024 folgenden Amtsjahr soll der Verwaltungsrat 70% seiner gesamten Vergütung in bar erhalten. 30% der gesamten Vergütung soll zukünftig in Aktien ausgerichtet werden. Dabei besteht eine 3-jährige Sperrfrist für die zugeteilten Aktien. Zusätzlich bestehen neu Aktienhaltevorschriften, wonach Mitglieder des Verwaltungsrats dazu verpflichtet sind, 100% der jährlichen Basisvergütung in Aktien zu halten. Die erforderliche Aktienbeteiligung muss innert vier Jahren aufgebaut werden.

Damit wird die Vergütung der Verwaltungsratsmitglieder stärker an die Marktpraxis angeglichen.

6.2 Neues Vergütungssystem für die Gruppenleitung ab 2024

Aus den neuen strategischen Initiativen der Allreal wurden Vergütungsgrundsätze hergleitet, auf denen das neue Vergütungssystem aufbaut. Unter anderem zeichnet sich das neue Vergütungssystem durch seine Einfachheit und daraus resultierende Nachvollziehbarkeit für die Mitglieder der Gruppenleitung aus. Die Unterstützung der langfristigen Unternehmensziele im Rahmen der überarbeiteten Strategie, sowie die Stärkung einer kollaborativen Zusammenarbeit unter der neuen Führung waren ebenfalls Grundlage für die Entwicklung des Systems.

Das neue Vergütungssystem besteht weiterhin aus einer fixen Vergütung in bar und einer leistungsabhängigen variablen Vergütung. Zur weiteren Verankerung der Unternehmensstrategie werden ab dem Geschäftsjahr 2024 für die variable Vergütung ausschliesslich Gruppenziele und keine individuellen Ziele mehr berücksichtigt. Damit soll das Verhalten der Gruppenleitungsmitglieder verstärkt an die Interessen der Gruppe ausgerichtet werden. Die Messung der jährlichen Performance basiert daher auf einem einheitlichen Gruppenfaktor. Zudem werden zur Bestimmung des Gruppenfaktors auch qualitative Ziele berücksichtigt. 70% der jährlichen variablen Vergütung wird in bar ausbezahlt, 30% werden über 3 Jahre in einen Langfristplan aufgeschoben und in sogenannte Performance Share Units (PSUs) umgewandelt. Als aktienbasierter Plan folgt dieser der Best Practice unter den börsenkotierten Schweizer Unternehmen und bringt die Interessen der Gruppenleitung mit jenen der Aktionäre stärker in Einklang. PSUs stellen Aktienanwartschaften dar und sind abhängig von anspruchsvollen Performance-Bedingungen. Abhängig von der Zielerreichung wird am Ende des Leistungszeitraums jede ge-

währte PSU in 0 bis 2 Aktien umgewandelt. Darüber hinaus ist die langfristige variable Vergütung mit einer Clawback-Klausel ausgestattet, welche unter bestimmten Umständen eine Rückforderung der übertragenen Aktien oder eines äquivalenten Betrags in bar ermöglicht. Ebenfalls wurden die bestehenden Bedingungen an den Mindestaktienbesitz überarbeitet. Neu kann jedes Mitglied der Gruppenleitung in ungekündigtem Arbeitsverhältnis verfügbare Aktien erstmals verkaufen, wenn der Gesamtbestand den Gegenwert eines jährlichen fixen Grundgehalts übersteigt («Mindestaktienbesitz»). Für den CEO beträgt der Mindestaktienbesitz 130% des fixen Grundgehalts, für die übrigen Mitglieder der Gruppenleitung 100%.

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung 2024 im Hinblick auf das überarbeitete Vergütungssystem für die Gruppenleitung vor, neben der fixen auch die variable Vergütung zukünftig prospektiv für das jeweils folgende Kalenderjahr zu genehmigen. Damit wird ermöglicht, dass in Bezug auf für das jeweils kommende Geschäftsjahr auszurichtende variable Vergütungen eine gewisse Rechtssicherheit besteht und die gesamte Vergütung der Gruppenleitung einheitlich für dieselbe Periode genehmigt werden kann. Die prospektive Genehmigung der fixen und variablen Vergütung ist ein wichtiges Zeichen des Vertrauens an die Mitglieder der Gruppenleitung und dürfte sich positiv auf deren Leistungsbereitschaft auswirken.

6.3 Anträge an die Generalversammlung

Nebst der Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht wird die Generalversammlung vom 19. April 2024 über die fixe Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für die Periode der ordentlichen Generalversammlung 2024 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025, die fixe Gesamtvergütung der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2024 sowie die variable Gesamtvergütung der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2023 abstimmen. Damit durch den vorstehend erwähnten Wechsel von einer retrospektiven zu einer prospektiven Genehmigung der variablen Vergütungen der Gruppenleitung keine Lücke in den Vergütungsabstimmungen entsteht, wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 19. April 2024 sodann, bedingt auf die Annahme der vorgeschlagenen Statutenänderung, die variable Vergütung der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2024 sowie die fixen und variablen Vergütungen für das Geschäftsjahr 2025 zur Genehmigung unterbreiten. Die entsprechenden Anträge finden sich in der Einladung zur Generalversammlung und basieren auf den obigen Ausführungen.

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
P.O. Box
CH-8010 Zurich

Phone: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 27. Februar 2024

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil
Wir haben den Vergütungsbericht der Allreal Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Tabellen der Kapitel 3 bis 5 auf den Seiten 96 bis 99 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen
Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen der Kapitel 3 bis 5 auf den Seiten 96 bis 99 im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht
Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts
Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf

unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Silvan Rüegsegger
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Finanzbericht

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkung	2023	2022
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3.1	219.8	214.2
Ertrag aus Realisation	3.4	195.7	247.9
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	3.4	10.8	38.4
Diverse Erträge	3.4	2.0	1.5
Betrieblicher Ertrag		**428.3**	**502.0**
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3.2	–29.0	–27.4
Direkter Aufwand aus Realisation	3.4	–175.0	–220.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	3.4	–3.7	–21.2
Direkter betrieblicher Aufwand		**–207.7**	**–269.3**
Personalaufwand	3.5	–40.8	–41.9
Übriger Betriebsaufwand	3.6	–10.7	–13.8
Betriebsaufwand		**–51.5**	**–55.7**
Aktivierte Eigenleistungen	3.4	**7.9**	**8.7**
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.3	**5.8**	**0.3**
Höherbewertung Renditeliegenschaften	4.1	39.8	57.3
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	4.1	–96.5	–44.3
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	11.2	3.6
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	4.1	–19.0	–0.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften		**–64.5**	**16.5**
EBITDA		**118.3**	**202.5**
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	–1.8	–1.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.5	–0.4	–0.4
Betriebsergebnis (EBIT)		**116.1**	**200.7**
Finanzertrag	3.7	1.3	2.4
Finanzaufwand	3.8	–32.5	–18.6
Unternehmensergebnis vor Steuern		**84.9**	**184.5**
Steueraufwand	5.1	–19.7	–29.8
Unternehmensergebnis		**65.2**	**154.7**
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.9	3.95	9.36
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.9	3.95	9.36

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkung	**31.12.2023**	31.12.2022
Renditeliegenschaften	4.1	5 016.3	4 917.6
Anlageliegenschaften im Bau	4.1	61.0	179.6
Übrige Sachanlagen	4.3	16.7	12.3
Finanzanlagen	4.4	91.9	96.5
Immaterielle Vermögenswerte	4.5	0.1	0.4
Latente Steuerguthaben	5.1.2	1.5	1.4
Anlagevermögen		**5 187.5**	**5 207.8**
Entwicklungsliegenschaften	4.2	471.7	418.2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.6	42.0	42.0
Steuerforderungen		0.6	0.0
Übrige Forderungen	4.7	10.6	7.0
Liquide Mittel	4.8	12.6	14.1
Umlaufvermögen		**537.5**	**481.3**
Aktiven		**5 725.0**	**5 689.1**
Aktienkapital	4.9	16.6	16.6
Kapitalreserven		528.7	586.5
Goodwill	3.12	–47.1	–47.1
Eigene Aktien	4.9	–14.9	–14.4
Gewinnreserven		2 061.8	2 054.3
Konzerneigenkapital		**2 545.1**	**2 595.9**
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.10	2 090.0	1 642.0
Rückstellungen für latente Steuern	5.1.2	379.0	374.0
Rückstellungen	4.11	0.9	1.1
Langfristiges Fremdkapital		**2 469.9**	**2 017.1**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.12	55.6	65.4
Steuerverbindlichkeiten		0.0	3.0
Übrige Verbindlichkeiten	4.13	51.0	39.2
Rückstellungen	4.11	1.7	1.8
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.10	601.7	966.7
Kurzfristiges Fremdkapital		**710.0**	**1 076.1**
Fremdkapital		**3 179.9**	**3 093.2**
Passiven		**5 725.0**	**5 689.1**

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.					Gewinnreserven		
	Aktien-kapital	Kapital-reserven	Eigene Aktien	Goodwill	Neu-bewertungs-reserven	Übrige Gewinn-reserven	Total
Stand 31. Dezember 2021	**16.6**	**644.3**	**–13.4**	**–47.1**	**451.6**	**1 506.3**	**2 558.3**
Unternehmensergebnis						154.7	154.7
Kauf eigener Aktien			–1.4				–1.4
Verkauf eigener Aktien			0.3			–0.5	–0.2
Genehmigte Kapitalerhöhung							0.0
Auszahlung an Aktionäre		–57.8				–57.8	–115.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Verrechnung Goodwill							0.0
Umklassierung					11.8	–11.8	0.0
Stand 31. Dezember 2022	**16.6**	**586.5**	**–14.4**	**–47.1**	**463.4**	**1 590.9**	**2 595.9**
Unternehmensergebnis						65.2	65.2
Kauf eigener Aktien			–0.8				–0.8
Verkauf eigener Aktien			0.2				0.2
Auszahlung an Aktionäre		–57.8				–57.8	–115.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					–56.7	56.7	0.0
Stand 31. Dezember 2023	**16.6**	**528.7**	**–14.8**	**–47.1**	**406.7**	**1 655.0**	**2 545.1**

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	2023	2022
Unternehmensergebnis vor Steuern		84.9	184.5
Nettofinanzaufwand	3.7/3.8	31.2	16.2
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	4.1	64.5	−16.5
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	1.8	1.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	4.5	0.4	0.4
Wertberichtigung Finanzanlagen	4.4	0.0	0.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.3	−5.8	−0.3
Aktivierte Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		−2.8	−3.4
Aktienbasierte Vergütungen	3.11	0.2	0.1
Übrige Positionen		1.2	2.5
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		−100.1	27.8
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		−0.1	22.2
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		−4.2	4.6
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		−0.3	−1.1
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		−9.8	−41.9
Zunahme / (Abnahme) übrige Verbindlichkeiten		12.0	2.2
Bezahlte Finanzkosten		−29.5	−18.1
Erhaltene Finanzerlöse		1.1	1.3
Bezahlte Steuern		−19.7	−22.3
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		**25.0**	**159.6**
Investitionen Renditeliegenschaften	4.1	−33.0	−20.0
Devestitionen Renditeliegenschaften	3.3	57.0	62.5
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	4.1	−15.1	−24.7
Investitionen übrige Sachanlagen	4.3	−6.5	−4.6
Investitionen immaterielle Vermögenswerte	4.5	−0.1	−0.1
Kauf Gesellschaften (Preis abzüglich liquider Mittel)		0.0	−4.3
Investitionen Finanzanlagen		−7.6	−6.2
Devestitionen Finanzanlagen		11.6	10.0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**6.3**	**12.6**
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		523.6	129.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		−416.0	−226.8
Emission Obligationenanleihen	5.4.3	150.0	0.0
Rückzahlung Obligationenanleihen	5.4.3	−174.1	−18.3
Kauf eigener Aktien		−0.8	0.0
Verkauf eigener Aktien		0.1	0.2
Auszahlung an Aktionäre		−115.6	−115.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**−32.8**	**−231.5**
Veränderung liquide Mittel		**−1.5**	**−59.3**
Liquide Mittel am 1. Januar		14.1	73.4
Liquide Mittel am 31. Dezember		**12.6**	**14.1**

Segmentinformationen Geschäftsjahr 2023

CHF Mio.	Immobilien	Entwicklung & Realisation[1]	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	219.8	208.5	428.3	0.0	428.3
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	–8.9	9.5	0.6	–0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	–29.0	–178.7	–207.7	0.0	–207.7
Betriebsaufwand	–7.6	–42.3	–49.9	–1.6	–51.5
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	7.9	7.9	0.0	7.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	5.8	0.0	5.8	0.0	5.8
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	–64.5	0.0	–64.5	0.0	–64.5
EBITDA	**115.6**	**4.9**	**120.5**	**–2.2**	**118.3**
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	–2.2	–2.2	0.0	–2.2
Betriebsergebnis (EBIT)	**115.6**	**2.7**	**118.3**	**–2.2**	**116.1**
Finanzertrag	1.3	0.0	1.3	0.0	1.3
Finanzaufwand	–30.1	–2.4	–32.5	0.0	–32.5
Steueraufwand	–19.2	0.4	–18.8	–0.9	–19.7
Unternehmensergebnis	**67.6**	**0.7**	**68.3**	**–3.1**	**65.2**
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	180.1	4.9	185.0	–2.2	182.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	180.1	2.7	182.8	–2.2	180.6
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	**124.4**	**0.7**	**125.1**	**–3.1**	**122.0**
Operative Marge in Prozent[2]	91.6	7.2	78.0	0.0	77.1
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	219.8	0.0	219.8	0.0	219.8
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	195.7	195.7	0.0	195.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	67.8	67.8	0.0	67.8
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	219.8	263.5	483.3	0.0	483.3
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	–62.9	–62.9	0.0	–62.9
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	219.8	200.6	420.4	0.0	420.4
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung[3]	0.0	5.9	5.9	0.0	5.9
Diverse Erträge	0.0	2.0	2.0	0.0	2.0
Betrieblicher Ertrag	219.8	208.5	428.3	0.0	428.3
Bilanz per 31.12.2023					
Anlagevermögen	5 169.3	17.5	5 186.8	0.7	5 187.5
Umlaufvermögen	9.5	527.3	536.8	0.7	537.5
Total Aktiven	**5 178.8**	**544.8**	**5 723.6**	**1.4**	**5 725.0**
Rückstellungen	0.0	2.6	2.6	0.0	2.6
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	37.2	69.5	106.7	0.0	106.7
Finanzverbindlichkeiten	2 447.4	244.3	2 691.7	0.0	2 691.7
Steuerverbindlichkeiten	368.4	10.5	378.9	0.1	379.0
Total Fremdkapital	**2 853.0**	**326.9**	**3 179.9**	**0.1**	**3 180.0**
Total zugeordnetes Eigenkapital[4]	**2 325.8**	**217.9**	**2 543.7**	**1.3**	**2 545.0**

1 Das Segment Generalunternehmung wurde in Entwicklung & Realisation umbenannt
2 EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)
3 zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.6
4 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 2022

CHF Mio.	Immobilien	Entwicklung & Realisation[1]	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	214.2	287.8	502.0	0.0	502.0
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	–8.8	9.4	0.6	–0.6	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	–27.4	–241.9	–269.3	0.0	–269.3
Betriebsaufwand	–5.7	–48.3	–54.0	–1.7	–55.7
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	8.7	8.7	0.0	8.7
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.3	0.0	0.3	0.0	0.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	16.5	0.0	16.5	0.0	16.5
EBITDA	**189.1**	**15.7**	**204.8**	**–2.3**	**202.5**
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	–1.8	–1.8	0.0	–1.8
Betriebsergebnis (EBIT)	**189.1**	**13.9**	**203.0**	**–2.3**	**200.7**
Finanzertrag	1.3	0.0	1.3	1.1	2.4
Finanzaufwand	–17.3	–1.3	–18.6	0.0	–18.6
Steueraufwand	–27.7	–0.3	–28.0	–1.8	–29.8
Unternehmensergebnis	**145.4**	**12.3**	**157.7**	**–3.0**	**154.7**
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	172.6	15.7	188.3	–2.3	186.0
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	172.6	13.9	186.5	–2.3	184.2
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	**133.6**	**12.3**	**145.9**	**–3.0**	**142.9**
Operative Marge in Prozent[2]	92.3	25.5	77.2	0.0	76.2
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	214.2	0.0	214.2	0.0	214.2
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	247.9	247.9	0.0	247.9
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	71.7	71.7	0.0	71.7
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	214.2	319.6	533.8	0.0	533.8
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	–62.2	–62.2	0.0	–62.2
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	214.2	257.4	471.6	0.0	471.6
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung[3]	0.0	28.9	28.9	0.0	28.9
Diverse Erträge	0.0	1.5	1.5	0.0	1.5
Betrieblicher Ertrag	214.2	287.8	502.0	0.0	502.0
Bilanz per 31.12.2022					
Anlagevermögen	5 193.8	13.3	5 207.1	0.7	5 207.8
Umlaufvermögen	22.9	457.4	480.3	1.0	481.3
Total Aktiven	**5 216.7**	**470.7**	**5 687.4**	**1.7**	**5 689.1**
Rückstellungen	0.0	2.9	2.9	0.0	2.9
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	23.7	80.9	104.6	0.0	104.6
Finanzverbindlichkeiten	2 427.2	181.5	2 608.7	0.0	2 608.7
Steuerverbindlichkeiten	359.5	16.8	376.3	0.7	377.0
Total Fremdkapital	**2 810.4**	**282.1**	**3 092.5**	**0.7**	**3 093.2**
Total zugeordnetes Eigenkapital[4]	**2 406.3**	**188.6**	**2 594.9**	**1.0**	**2 595.9**

1 Das Segment Generalunternehmung wurde in Entwicklung & Realisation umbenannt
2 EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)
3 zur Erläuterung der Überleitungsposition vgl. 2.6
4 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 auf die Wirtschaftsräume Zürich und Genf. Sie befasst sich mit der Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Portfolios von Wohn- und Geschäftsliegenschaften und erbringt Verwaltungstätigkeiten für die eigenen Renditeliegenschaften (Segment Immobilien). Zudem befasst sie sich mit der Erarbeitung der planerischen Grundlagen, der Ausführung von Bauprojekten und dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften (Segment Entwicklung & Realisation).

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 27. Februar 2024 die Konzernrechnung zur Veröffentlichung genehmigt. Sie unterliegt zusätzlich der Genehmigung durch die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 19. April 2024.

1.2 Rechnungslegung

Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (FER) per 31. Dezember 2023 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 übernommenen 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 Goodwills 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	Aktien-kapital CHF Mio.	Beteiligungs-quote 2023	Beteiligungs-quote 2022
Allreal Holding AG	Baar ZG	16.60	–	–
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon ZH	10.00	100%	100%
Allreal Home AG	Opfikon ZH	26.52	100%	100%
Allreal Office AG	Opfikon ZH	150.00	100%	100%
Allreal Romandie SA	Plan-les-Ouates GE	0.10	100%	100%
Allreal Toni AG	Opfikon ZH	90.00	100%	100%
Allreal Vulkan AG[1]	Opfikon ZH	–	–	100%
Allreal West AG	Opfikon ZH	20.00	100%	100%
Apalux AG[1]	Opfikon ZH	–	–	100%
Bülachguss AG[2]	Opfikon ZH	–	–	100%
Creactive Properties SA	Meyrin GE	0.10	100%	100%
Elevate SA[3]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%
Immologic Promotion Chavannes SA[3]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%
Immologic Promotion Veyriert SA[3]	Meyrin GE	–	–	100%
Immologic Promotions Sàrl[3]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%
Immologic Sàrl[3]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%
Roof SA	Plan-les-Ouates GE	0.50	100%	100%
Serenity OpCo Holding SA[3]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%

1 per 01.01.2023 fusioniert mit Allreal Office AG
2 per 01.01.2023 fusioniert mit Allreal Generalunternehmung AG
3 per 01.01.2023 fusioniert mit der Roof SA

Im Vergleich zum Vorjahr änderte sich der Konsolidierungskreis infolge der Absorption der Allreal Vulkan AG und der Apalux AG in die Allreal Office AG, der Bülachguss AG in die Allreal Generalunternehmung AG sowie der Gesellschaften Elevate SA, Immologic Promotion Chavannes SA, Immologic Promotion Veyriert SA, Immologic Promotions Sàrl, Immologic Sàrl und Roof SA in die Serenity OpCo Holding SA (umbenannt in Roof SA). Alle Gesellschaften wurden schon im Vorjahr zu 100% direkt oder indirekt durch die Allreal Holding AG gehalten, sodass sich für Konsolidierungszwecke keine Änderungen ergaben.

1.5 Segmentberichterstattung

Die Allreal-Gruppe wird in die beiden Segmente Immobilien und Entwicklung & Realisation unterteilt, die eigene Geschäftsfelder abbilden. 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 Segment Immobilien umfasst die Gesellschaften Allreal Home AG (Wohnliegenschaften), Allreal Office AG (Geschäftsliegenschaften), Allreal Toni AG (Toni-Areal in Zürich-West), Allreal West AG (Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Zürich-West), Allreal Romandie SA (Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Genf) und Creactive Properties SA (Geschäftsliegenschaften in Genf).

Das Segment Entwicklung & Realisation umfasst weitgehend die Gesellschaften Allreal Generalunternehmung AG und Roof SA.

Die Tätigkeiten der Allreal Holding AG (Muttergesellschaft) sind nicht den beiden Segmenten 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 Entwicklung & Realisation

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

Der Ertrag aus Realisation 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 (Percentage of Completion). Bei verlustbringenden Projekten wird der geschätzte Endverlust sofort erfolgswirksam in den Auftragssaldi zurückgestellt.

Im direkten Aufwand aus Realisation 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 POC-Methode 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 Segments Entwicklung & Realisation besteht eine Differenz zwischen der Segmentberichterstattung und der Ergebnisrechnung 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 und die Umsätze aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften gemäss 2.5 erfasst. In der Segmentberichterstattung werden die für das Segment 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 DCF-Methode (Discounted Cashflow) 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 ins 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 von Wertverminderungen. Die geschätzte Nutzungsdauer der Mieterausbauten beträgt zehn Jahre, bei Betriebs- und Geschäftseinrichtungen, Fahrzeugen sowie Ladestationen vier bis fünf Jahre, drei Jahre für die IT-Infrastruktur und zwanzig Jahre für Solaranlagen. 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 (Segment Entwicklung & Realisation) und der Veräusserung von Anlageliegenschaften (Segment 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 diese zehnjährige Haltedauer 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 selbstständige 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 Allreal Romandie SA und der 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 wird ein Teil der variablen Vergütung in Form von Aktien der Allreal Holding AG ausgerichtet. 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 2023 von CHF 5077.3 Mio. (31.12.2022: CHF 5097.2 Mio.). Die Anlageliegenschaften sind zum Marktwert bewertet, der auf Basis der DCF-Methode 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, die 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, zeitlichen Verlaufs der Bauphasen und von Kostenprognosen die Aufwendungen ermittelt.

Entwicklungsliegenschaften

Allreal hält per 31. Dezember 2023 Entwicklungsliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 471.7 Mio. (31.12.2022: CHF 418.2 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 1.5 Mio. (31.12.2022: CHF 1.4 Mio.) und -verbindlichkeiten von CHF 379.0 Mio. (31.12.2022: CHF 374.0 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 jährlich die vom Audit and Risk Committee (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.	**2023**	2022
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	52.3	53.0
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	167.5	161.2
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	**219.8**	**214.2**

Der Mietertrag ermittelt sich wie folgt:

CHF Mio.	**2023**	2022
Soll-Mietertrag	227.5	221.4
Leerstand	–3.8	–3.6
Inkassoverluste und Ertragsausfälle aus mietfreien Zeiten	–2.6	–2.3
Baurechtszinsen	–1.3	–1.3
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	**219.8**	**214.2**

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im Geschäftsjahr 2023 gesamthaft 1.7% des Soll-Mietertrags (2022: 1.6%), aufgeteilt auf die Wohnliegenschaften mit 0.8% und auf die Geschäftsliegenschaften mit 1.9% (2022: 1.0% bzw. 1.8%).

Im Übrigen setzt sich der Mietertrag wie folgt zusammen:

CHF Mio.	**2023**	2022
aus durchgehend gehaltenen Wohnliegenschaften	50.8	50.6
aus durchgehend gehaltenen Geschäftsliegenschaften	166.8	161.2
aus verkauften Liegenschaften	2.2	2.4
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	**219.8**	**214.2**

Die im Jahr 2023 verkauften Liegenschaften in Urdorf ZH, Allschwil BL und Oberglatt ZH generierten in der Berichtsperiode Mieterträge von CHF 2.2 Mio.

3.2 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	**2023**	2022
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	–2.7	–2.7
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	–6.1	–5.0
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	–6.2	–8.1
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	–14.0	–11.6
Liegenschaftenaufwand	**–29.0**	**–27.4**

Der Liegenschaftenaufwand betrifft ausschliesslich die Renditeliegenschaften im Segment Immobilien.

CHF Mio.	**2023**	2022
Verwaltungshonorare und -kosten	–3.7	–2.9
Versicherungen, Gebühren und Abgaben	–2.7	–2.6
Hauswartung	–0.7	–0.5
Übriger Aufwand und Nebenkosten (Eigentümerlasten)	–1.7	–1.7
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	**–8.8**	**–7.7**

Der Liegenschaftenaufwand für nicht vermietete Objekte belief sich im Jahr 2023 auf CHF 1.3 Mio. (2022: CHF 1.0 Mio.).

3.3 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	**2023**	2022
Verkaufserlös	58.8	62.5
Transaktionskosten aus Verkauf	–1.1	–1.3
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahrs	–51.9	–60.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	**5.8**	**0.3**

Im Jahr 2023 wurde die Geschäftsliegenschaft In der Luberzen 29 in Urdorf ZH sowie die Wohnliegenschaften am Kurzlängeweg 26–38 und 32a in Allschwil BL und an der Chlirietstrasse 6/8/10 in Oberglatt ZH zu einem Verkaufspreis von CHF 58.8 Mio. veräussert. Nach Abzug der Transaktionskosten resultierte ein Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften von CHF 5.8 Mio.

3.4 Erfolg aus Entwicklung & Realisation

CHF Mio.	**2023**	2022
Ertrag aus Realisation	195.7	247.9
Direkter Aufwand aus Realisation	–175.0	–220.7
Erfolg aus Realisation	**20.7**	**27.2**
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	10.8	38.4
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	–3.7	–21.2
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	**7.1**	**17.2**
Aktivierte Eigenleistungen	**7.9**	**8.7**
Diverse Erträge	**2.0**	**1.5**
Erfolg aus Entwicklung & Realisation	**37.7**	**54.6**

Der Erfolg aus Realisation setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmerhonoraren von CHF 16.1 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 5.5 Mio. zusammen (2022: CHF 24.6 Mio. / CHF 4.0 Mio.). Dem gegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen von CHF –0.9 Mio. für Garantieaufwendungen, Bauversicherungen und -garantien, Erfüllungsgarantien, Delkredere sowie Drittaufwand aus Offerten (2022: CHF –1.4 Mio.).

Der Ertrag aus Verkauf Entwicklung setzt sich aus den erfassten Umsätzen bei den Wohneigentumsprojekten Spiserstrasse in Zürich, Avenue du Cimetière 22 in Petit-Lancy GE sowie Route du Pas-de-l'Echelle 51 in Veyrier GE (CHF 10.8 Mio.) zusammen. Daraus resultieren Verkaufsgewinne von CHF 7.1 Mio.

In den diversen Erträgen sind Honorare für die Tätigkeit von Projektentwicklungen Dritter von CHF 0.2 Mio. sowie übrige Erfolge aus Kommissionen und Dienstleistungen für Dritte von CHF 0.3 Mio. und Mieterträge aus Entwicklungsreserven in Höhe von CHF 1.5 Mio. enthalten.

3.5 Personalaufwand

CHF Mio.	**2023**	2022
Löhne und Gehälter	–32.2	–32.8
Sozialleistungen	–3.1	–2.9
Personalvorsorge	–2.4	–2.5
Aktienbasierte Vergütungen	–0.2	0.0
Übriger Personalaufwand	–2.9	–3.7
Personalaufwand	**–40.8**	**–41.9**

Der übrige Personalaufwand beinhaltet Ausgaben für effektive und pauschalierte Spesen von Mitarbeitenden (CHF –1.2 Mio.), Aus- und Weiterbildung (CHF –0.4 Mio.), Kosten für Rekrutierung neuer Mitarbeitender (CHF –0.3 Mio.), Freelancer für Projekte der Sparte Realisation (CHF –0.5 Mio.) sowie weitere direkt zurechenbare Mitarbeiteraufwendungen (CHF –0.5 Mio.).

Am Bilanzstichtag betrug der Personalbestand 240 Mitarbeitende, entsprechend 228 Vollzeitstellen (31.12.2022: 239 Mitarbeitende / 227 Vollzeitstellen).

3.6 Übriger Betriebsaufwand

CHF Mio.	**2023**	2022
Informatikaufwand	–2.0	–1.9
Mietaufwand	–0.5	–1.5
Beratungs- und Rechtsaufwand	–2.8	–3.5
Verwaltungsaufwand	–3.3	–3.1
Kapitalsteuern	–1.6	–3.0
Übriger allgemeiner Betriebsaufwand	–0.5	–0.8
Übriger Betriebsaufwand	**–10.7**	**–13.8**

3.7 Finanzertrag

CHF Mio.	**2023**	2022
Zinsertrag aus Finanzanlagen	1.3	1.3
Zinsertrag aus Privatplatzierung	0.0	0.1
Finanzertrag aus Rückkauf Obligationenanleihen	0.0	1.0
Finanzertrag	**1.3**	**2.4**

3.8 Finanzaufwand

CHF Mio.	**2023**	2022
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	–12.2	–9.1
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–20.2	–9.3
Aktivierte Bauzinsen	0.3	0.3
Sonstiger Finanzaufwand	–0.4	–0.5
Finanzaufwand	**–32.5**	**–18.6**

Der Zinsaufwand für Obligationenanleihen enthält bezahlte und abgegrenzte Zinsen per Bilanzstichtag von CHF –12.3 Mio. (2022: CHF –8.8 Mio.) und die Amortisation zwischen Schuldkomponenten und Rückzahlungsbeträgen von CHF 0.1 Mio. (2022: CHF –0.3 Mio.).

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 0.3 Mio. (2022: CHF 0.3 Mio.) betreffen vollumfänglich die Anlageliegenschaften im Bau unter Verwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes von 1.30% und eines Fremdfinanzierungsanteils von 50% (2022: 0.86% und 50%).

3.9 Unternehmensergebnis / Eigenkapital (NAV) je Aktie

	2023	2022
Anzahl ausstehender Aktien am 1. Januar (in 000 Stück)	16 514	16 522
Veränderung Bestand eigener Aktien (in 000 Stück)	–4	–8
Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember (in 000 Stück)	16 510	16 514
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (in 000 Stück)	16 511	16 521
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	122.0	142.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	–64.5	16.5
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	7.7	–4.7
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	65.2	154.7
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	**3.95**	**9.36**
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	**7.39**	**8.65**
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
– inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.95	9.36
– exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	7.39	8.65

Bedingt durch die aktienbasierten Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung ergibt sich ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für diese Berechnung reduziert sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien von 16 522 639 auf 16 512 387 Aktien.

CHF Mio.	**2023**	2022
Ausstehende Aktien (in 000 Stück) am 31. Dezember	16 510	16 514
Konzerneigenkapital am 31. Dezember (CHF Mio.)	2 545.1	2 595.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	**154.16**	**157.20**
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latenter Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 922.6	2 968.5
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	**177.02**	**179.75**

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 selbstständige 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 basierend 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 2022 eine Überdeckung in Höhe von CHF 39.7 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 1.7 Mio. (2022: CHF 1.8 Mio.) erfasst.

Die Mitarbeiter der Gesellschaften Allreal Romandie SA und Roof SA sind einer teilautonomen Sammelstiftung angeschlossen. Bei der Sammelstiftung besteht zum Bilanzstichtag eine Überdeckung, ohne dass die Gesellschaften einen Nutzen davon haben. In der Periode wurden für diese Sammelstiftung Aufwendungen von CHF 0.2 Mio. (2022: CHF 0.2 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 0.7 Mio. (2022: 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 2023 in CHF Mio.	Verfügbarkeit
14.04.2020	348	180.00	0.021	30.04.2023
06.04.2021	411	193.40	0.026	30.04.2024
15.03.2022	465	193.80	0.023	15.03.2023
15.03.2022	465	193.80	0.023	15.03.2025
14.03.2023	412	147.80	0.015	14.03.2024
14.03.2023	412	147.80	0.015	14.03.2026

Sofern alle Voraussetzungen erfüllt sind, werden damit in Zukunft 2513 Aktien der Allreal Holding AG an die Anspruchsberechtigten ausgeliefert. Der Gesamtaufwand für aktienbasierte Vergütungen betrug in der Berichtsperiode CHF 0.2 Mio. (2022: CHF 0.1 Mio.), davon wurden CHF 0.0 Mio. erfolgswirksam und CHF 0.2 Mio. über das Eigenkapital erfasst (2022: CHF 0.0 Mio. / CHF 0.2 Mio.).

3.12 Kauf Gesellschaften / Goodwill

Am 30. November 2022 hat die Allreal Holding AG die Gesellschaft Immologic Promotion Veyriert SA für CHF 3.8 Mio. erworben. Die Gesellschaft hält ausschliesslich zwei Entwicklungsreserven in Veyrier Nord GE, der Ausweis erfolgt als Teil der Entwicklungsreserve Pré des Dames. Der Kaufpreis, welcher mit flüssigen Mitteln beglichen wurde, entspricht dem Wert dieser Entwicklungsreserven.

Am 15. Oktober 2021 hat die Allreal Holding AG diverse Gesellschaften zu einem Kaufpreis von CHF 489.8 Mio. erworben. Die Gesellschaften halten Anlage- und Entwicklungsliegenschaften und sind mit der Gesellschaft Roof SA auch im Segment Entwicklung & Realisation tätig. Die Akquisition resultierte in einem Goodwill von CHF 47.1 Mio. Dieser wurde zum Erwerbszeitpunkt mit den Gewinnreserven verrechnet.

Bei einer Aktivierung und Abschreibung über fünf Jahre wäre der Goodwill im Geschäftsjahr 2023 um CHF 9.4 Mio. abgeschrieben worden und hätte die nachfolgenden Auswirkungen auf das Unternehmensergebnis und das Eigenkapital der Gesellschaft gehabt:

CHF Mio.	**2023**	2022
Goodwill		
Goodwill Stand 1. Januar	35.7	45.1
Goodwill Abschreibung	–9.4	–9.4
Goodwill 31. Dezember	**26.3**	**35.7**
Auswirkung auf Unternehmensergebnis		
Unternehmensergebnis vor Goodwill Abschreibung	65.2	154.7
Goodwill Abschreibung	–9.4	–9.4
Unternehmensergebnis nach Goodwill Abschreibung	**55.8**	**145.3**
Auswirkung auf Konzerneigenkapital		
Konzerneigenkapital 31. Dezember nach Verrechnung Goodwill	2 545.1	2 595.9
Aktivierung Goodwill	26.3	35.7
Konzerneigenkapital 31. Dezember ohne Verrechnung Goodwill	**2 571.4**	**2 631.6**

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz
4.1 Anlageliegenschaften

	Wohnliegenschaften		Geschäftsliegenschaften		Total Renditeliegenschaften	
CHF Mio.	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Anschaffungskosten						
Stand 1. Januar	1 116.8	1 146.4	3 208.8	3 205.6	4 325.6	4 352.0
Veränderung Konsolidierungskreis	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Investitionen	7.3	9.4	25.7	10.6	33.0	20.0
Aktivierte Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	–24.8	–39.0	–44.1	0.0	–68.9	–39.0
Umklassierungen	11.2	0.0	52.9	–7.4	64.1	–7.4
Stand 31. Dezember	1 110.5	1 116.8	3 243.3	3 208.8	4 353.8	4 325.6
Neubewertung						
Stand 1. Januar	499.5	500.7	92.5	101.9	592.0	602.6
Höherbewertungen	23.6	30.9	16.2	26.4	39.8	57.3
Tieferbewertungen	–41.5	–10.2	–55.0	–34.1	–96.5	–44.3
Mietzinsfreie Zeiten	0.0	0.0	1.9	1.9	1.9	1.9
Abgänge	–11.7	–21.9	29.6	0.0	17.9	–21.9
Umklassierungen	0.1	0.0	107.3	–3.6	107.4	–3.6
Stand 31. Dezember	470.0	499.5	192.5	92.5	662.5	592.0
Bilanzwert = Marktwert 1. Januar	**1 616.3**	**1 647.1**	**3 301.3**	**3 307.5**	**4 917.6**	**4 954.6**
Bilanzwert = Marktwert 31. Dezember	**1 580.5**	**1 616.3**	**3 435.8**	**3 301.3**	**5 016.3**	**4 917.6**
davon verpfändet bzw.	1 073.8	1 111.4	2 665.0	2 408.2	3 738.8	3 519.6
eingeschränkt verfügbar	67.9%	68.8%	77.6%	72.9%	74.5%	71.6%

Die wertvermehrenden Investitionen betreffen die Liegenschaften Bellerivestrasse 36, Zürich (CHF 15.3 Mio.), Baarermatte, Baar ZG (CHF 1.9 Mio.), Route de Saint-Julien 198, Plan-les-Ouates GE (CHF 1.8 Mio.), Vulkanstrasse 106, Zürich (CHF 1.0 Mio.), Route de Frontenex 51, Genf (CHF 3.5 Mio.), Avenue du Cimetière, Petit-Lancy GE (CHF 1.7 Mio.), sowie 23 weitere Renditeliegenschaften (CHF 7.8 Mio.).

Die Umklassierungen betreffen die Zugänge der Geschäftsliegenschaften Bellerivestrasse 36, Zürich und Jagdschiessanlage Widstud, Bülach ZH, der Wohnliegenschaft Avenue du Cimetière 22, Petit-Lancy GE, sowie die sich aktuell im Umbau befindende Büroliegenschaft an der Freiburgstrasse 130, Bern (Bilanzwert: CHF 171.5 Mio.).

In den Abgängen sind die im Geschäftsjahr 2023 verkauften Geschäfts- und Wohnliegenschaften In der Luberzen, Urdorf ZH, Kurzelängeweg 26–38 und 32a, Allschwil BL, sowie Chlirietstrasse 6/8/10, Oberglatt ZH, mit ihrem Bilanzwert von CHF 51.0 Mio. erfasst.

	Total Renditeliegenschaften		Anlageliegenschaften im Bau		Total Anlageliegenschaften	
CHF Mio.	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Stand 1. Januar	4 325.6	4 352.0	148.5	123.5	4 474.1	4 475.5
Veränderung Konsolidierungskreis	0.0	–	0.0	–	0.0	–
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Investitionen	33.0	20.0	15.1	24.7	48.1	44.7
Aktivierte Bauzinsen	0.0	0.0	0.3	0.3	0.3	0.3
Abgänge	–68.9	–39.0	0.0	0.0	–68.9	–39.0
Umklassierung an Neubewertung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	64.1	–7.4	–17.8	0.0	46.3	–7.4
Stand 31. Dezember	4 353.8	4 325.6	146.1	148.5	4 499.9	4 474.1
Neubewertung						
Stand 1. Januar	592.0	602.6	31.1	27.6	623.1	630.2
Höherbewertungen	39.8	57.3	11.2	3.6	51.0	60.9
Tieferbewertungen	–96.5	–44.3	–19.0	–0.1	–115.5	–44.4
Mietzinsfreie Zeiten	1.9	1.9	0.0	0.0	1.9	1.9
Abgänge	17.9	–21.9	0.0	0.0	17.9	–21.9
Umklassierung von Anschaffungskosten	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierungen	107.4	–3.6	–108.4	0.0	–1.0	–3.6
Stand 31. Dezember	662.5	592.0	–85.1	31.1	577.4	623.1
Bilanzwert = Marktwert 1. Januar	**4 917.6**	**4 954.6**	**179.6**	**151.1**	**5 097.2**	**5 105.7**
Bilanzwert = Marktwert 31. Dezember	**5 016.3**	**4 917.6**	**61.0**	**179.6**	**5 077.3**	**5 097.2**
davon verpfändet bzw.	3 738.8	3 519.6	0.0	158.1	3 738.8	3 677.7
eingeschränkt verfügbar	74.5%	71.6%	0.0%	88.0%	73.6%	72.2%

4.2 Entwicklungsliegenschaften

	Entwicklungsreserven		Angefangene Bauten		Fertiggestellte Liegenschaften		Entwicklungsliegenschaften	
CHF Mio.	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Stand 1. Januar	381.0	417.4	37.2	17.4	0.0	0.0	418.2	434.8
Veränderung Konsolidierungskreis	0.0	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.8
Zukäufe	100.2	11.7	0.0	0.0	0.0	0.0	100.2	11.7
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	7.8	10.5	10.0	9.9	0.0	0.0	17.8	20.4
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	0.0	13.1	7.1	4.1	0.0	0.0	7.1	17.2
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge/Verrechnung Anzahlungen	0.0	–18.9	–24.9	–61.8	0.0	0.0	–24.9	–80.7
Umklassierungen	–49.6	–56.6	2.9	67.6	0.0	0.0	–46.7	11.0
Stand 31. Dezember = Bilanzwert	**439.4**	**381.0**	**32.3**	**37.2**	**0.0**	**0.0**	**471.7**	**418.2**
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Die Zugänge bei den Entwicklungsreserven betreffen das Rieter-Areal (CHF 96.6 Mio.), ein Grundstück an der Spiserstrasse 15 in Zürich Albisrieden (CHF 3.3 Mio.), eine Anzahlung für ein Grundstück an der Avenue Louis-Casaï 60–62 in Meyrin GE (CHF 0.3 Mio.) sowie weitere Anzahlungen für bestehende Entwicklungsreserven. Bei den angefangenen Bauten erfolgten die Abgänge aller Einheiten bei der Avenue du Cimetière 22/24 in Petit-Lancy GE infolge von Eigentumsübertragung. Die erhaltenen Anzahlungen infolge der Beurkundungen an der Spiserstrasse in Zürich wurden verrechnet (CHF 24.9 Mio.). Die Umklassierungen betreffen die Renggerstrasse 3 in Zürich Wollishofen und die Rue Edouard Rod in Genf zu Anlagenliegenschaften im Bau, die Spiserstrasse in Zürich Albisrieden zu den angefangenen Bauten sowie die Jagdschiessanlage Widstud in Bülach zu Renditeliegenschaften (CHF 46.7 Mio.).

Per 31. Dezember 2023 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								
Chavannes-près-Renens VD	Av. de la Gare 84 bis / Route de la Maladière	2021	33 111	nein	125.6[2]	341.0	in Planung	offen
Confignon GE	Rte. de Base / Ch. des Charrotons 25 / Ch. des Grands-Champs 23	2021	6 231	nein	20.8[2]	61.0	in Planung	offen
Genf	Ch. du Dr-J-L Prévost 3	2021	1 186	nein	10.1[2]	30.0	in Planung	offen
Genf	Ch. Buisson 6	2021	480	nein	3.2[2]	4.0	in Planung	offen
Genf	Ch. Mestrezat 5A, 5B und 7	2021	3 762	nein	22.0[2]	40.0	in Planung	offen
Genf	Av. de Joli-Mont 2 / Av. Louis Casaï 12 / Av. de Riant-Parc	2021	2 038	nein	7.1[2]	22.0	in Planung	offen
Genf	Av. Louis-Casaï 62	2023	1 932	nein	0.3[2]	18.1	in Planung	offen
Grand-Lancy GE	Av. du Curé Baud 22	2021	1 040	nein	2.3[2]	12.0	in Planung	offen
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	35.4[2]	93.0	in Planung	offen
Nyon VD	Rte. des Tattes d'Oie 83 und 91	2021	6 093	ja	10.0[2]	42.0	in Planung	offen
Riehen BS	Inzlingerstrasse	2019	10 883	nein	19.9[2]	62.0	in Planung	offen
Sünikon-Steinmaur ZH	Hohlgasse 7	2022	4 916	nein	11.8[2]	51.0	in Planung	offen
Veyrier GE	Pré des Dames	2021	15 441	nein	18.2[2]	92.0	in Planung	offen
Winterthur	Rieter-Areal	2023	75 000	ja	96.6	535.0	in Planung	offen
Zumikon ZH	Am Strubenacher	2019	4 569	nein	13.3[2]	42.0	in Planung	offen
Zürich	Badenerstrasse 501–505	2020	1 739	nein	32.3[2]	63.0	in Planung	offen
Zürich	Hauserstrasse	2019	1 341	nein	7.1[2]	11.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse 15	2023	387	nein	3.3[2]	5.8	in Planung	offen
Total Entwicklungsreserven					**439.3**	**1 524.9**		
Angefangene Bauten								
Genf	Av. de l'Amandolier 21	2021	997	nein	4.5[2]	11.0	in Ausführung	2024
Zürich	Spiserstrasse	2018/2019	3 066	nein	27.9[2]	74.4	in Ausführung	2025
Total angefangene Bauten					**32.4**	**85.4**		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Total fertiggestellte Liegenschaften					**0.0**			
Total Entwicklungsliegenschaften					**471.7**	**1 610.3**		

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

Avenue de l'Amandolier 21, Genf

Neubau von 14 Eigentumswohnungen und 14 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Nutzfläche (100% Wohnen) von 1549 m². Es wird durch die Realisation ausgeführt und im Jahr 2024 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2023 waren von 14 Wohneinheiten 14 reserviert und noch keine beurkundet.

Spiserstrasse, Zürich

Neubau einer Wohnüberbauung mit 57 Eigentumswohnungen, 6 Townhouses und 35 Tiefgaragenplätzen. Das Projekt umfasst eine Wohnfläche von 6406 m^2. Es wird durch die Realisation ausgeführt und im Jahr 2025 fertiggestellt. Per 31. Dezember 2023 waren von 63 Wohneinheiten 49 reserviert und 45 beurkundet.

4.3 Übrige Sachanlagen

	Mieterausbau		Übriges		Total	
CHF Mio.	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Anschaffungskosten						
Stand 1. Januar	10.1	10.1	12.4	8.1	22.5	18.2
Zugänge	0.1	0.0	6.5	4.6	6.6	4.6
Veränderung Konsolidierungskreis	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	0.0	0.0	–0.4	–0.2	–0.4	–0.2
Umklassierung	0.0	0.0	0.0	–0.1	0.0	–0.1
Stand 31. Dezember	10.2	10.1	18.5	12.4	28.7	22.5
Kumulierte Abschreibungen						
Stand 1. Januar	2.5	1.5	7.7	6.7	10.2	8.2
Zugänge	1.1	1.0	0.7	0.4	1.8	1.4
Abgänge	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Umklassierung	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.6
Stand 31. Dezember	3.6	2.5	8.4	7.7	12.0	10.2
Buchwert 31. Dezember	**6.6**	**7.6**	**10.1**	**4.7**	**16.7**	**12.3**
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 0.5 Mio. haben fixe Laufzeiten bis maximal Dezember 2031.

Per Bilanzstichtag beinhaltet der Buchwert der übrigen Sachanlagen Photovoltaikanlagen (CHF 7.3 Mio.) und Auto-Elektroladestationen (CHF 1.9 Mio.) in Renditeliegenschaften, Informatikausrüstungen (CHF 0.2 Mio.) sowie selbst genutzte Fahrzeuge und sonstige Sachanlagen (CHF 0.7 Mio.).

4.4 Finanzanlagen

CHF Mio.	**31.12.2023**	31.12.2022
Vorfinanzierung Mieterausbauten	91.9	96.5
Finanzanlagen	**91.9**	**96.5**

Für Innenausbauten von Geschäfts- und Gewerbeflächen wurden Mietern im Segment Immobilien die Kosten durch Allreal vorfinanziert, die über die Laufzeit der Mietverträge auf Annuitätsbasis durch die Mieter vollständig zurückbezahlt werden und dementsprechend keiner planmässigen Abschreibung unterliegen. Die vorfinanzierten Mieterausbauten haben Laufzeiten mit Endfälligkeiten bis ins Jahr 2042 und werden abhängig von den vertraglichen Einzelbestimmungen mit 1.00 bis 5.55% verzinst. Die grössten Einzelpositionen für Mieterausbauten auf dem Toni-Areal, Zürich, und an der Zürcherstrasse, Winterthur ZH, entfallen auf den Kanton Zürich als Gegenpartei mit CHF 75.6 Mio. (31.12.2022: CHF 82.4 Mio.).

Per Bilanzstichtag setzten sich die vorfinanzierten Mieterausbauten wie folgt zusammen:

CHF Mio.	**2023**	2022
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	98.2	102.7
Zugänge	9.7	6.7
Abgänge	–14.3	–11.2
Stand 31. Dezember	93.6	98.2
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	1.7	2.4
Zugänge	0.0	0.0
Abgänge	0.0	–0.7
Stand 31. Dezember	1.7	1.7
Buchwert 31. Dezember	**91.9**	**96.5**

4.5 Immaterielle Vermögenswerte

CHF Mio.	**2023**	2022
Anschaffungskosten		
Stand 1. Januar	2.0	0.9
Zugänge	0.1	0.1
Abgänge	0.0	0.0
Umklassierung	0.0	1.0
Stand 31. Dezember	2.1	2.0
Kumulierte Abschreibungen		
Stand 1. Januar	1.6	0.6
Zugänge	0.4	0.4
Abgänge	0.0	0.0
Umklassierung	0.0	0.6
Stand 31. Dezember	2.0	1.6
Buchwert 31. Dezember	**0.1**	**0.4**

4.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Debitoren Entwicklung & Realisation	14.3	5.7
Auftragssaldi Entwicklung & Realisation	26.2	34.2
Debitoren Segment Immobilien	1.5	2.1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**42.0**	**42.0**

Für die nicht wertberichtigten Debitoren Entwicklung & Realisation besteht folgende Fälligkeitsstruktur per 31. Dezember:

CHF Mio.	2023	2022
Nicht fällig	14.3	5.2
Überfällig bis 30 Tage	0.0	0.5
Überfällig 31 bis 60 Tage	0.0	0.0
Überfällig 61 bis 120 Tage	0.0	0.0
Überfällig mehr als 120 Tage	0.0	0.0
Debitoren Entwicklung & Realisation	**14.3**	**5.7**

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

CHF Mio.	2023	2022
Angefallene Auftragskosten	346.4	423.6
Verbuchte Honorarerträge	33.1	39.4
Verbuchte Gewinne und Verluste	9.7	13.1
Erbrachte Leistungen	389.2	476.1
abzüglich erhaltener Anzahlungen	–408.9	–500.1
Total Projektsaldi	**–19.7**	**–24.0**
davon mit Aktivsaldo (bilanziert als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen)	26.2	34.2
davon mit Passivsaldo (bilanziert als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen)	45.9	58.2

4.7 Übrige Forderungen

CHF Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6.5	5.3
Diverse andere Forderungen	4.1	1.7
Übrige Forderungen	**10.6**	**7.0**

4.8 Liquide Mittel

Von den flüssigen Mitteln in Höhe von CHF 12.6 Mio. (31.12.2022: CHF 14.1 Mio.) sind CHF 12.1 Mio. als Kontokorrentguthaben frei verfügbar und CHF 0.5 Mio. nur für bestimmte Drittbauprojekte der Realisation 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.

Der Aktienbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
2022			
Bestand am 1. Januar	16 592 821	70 752	16 522 069
Kauf eigener Aktien		9 858	
Verkauf eigener Aktien		–1 264	
Aktienbasierte Vergütungen		–819	
Bestand am 31. Dezember	**16 592 821**	**78 527**	**16 514 294**
2023			
Bestand am 1. Januar	16 592 821	78 527	16 514 294
Kauf eigener Aktien		5 365	
Verkauf eigener Aktien		–530	
Aktienbasierte Vergütungen		–813	
Bestand am 31. Dezember	**16 592 821**	**82 549**	**16 510 272**

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie im Eigenbestand beträgt CHF 181.25 (31.12.2022: CHF 183.41).

Am 21. April 2023 hat die Generalversammlung die Einführung eines Kapitalbands beschlossen. Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis zum 21. April 2028 oder bis zum Dahinfallen des Kapitalbands vor diesem Datum jederzeit ein oder mehrere Male und in beliebigen Beträgen auf bis zu CHF 18 252 103 (Obergrenze) durch Ausgabe von bis zu 1 659 282 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen und/oder auf bis zu CHF 15 763 180 (Untergrenze) durch Vernichtung von bis zu 829 641 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 herabzusetzen. Kapitalherabsetzungen können sowohl durch eine Reduktion des Nennwerts der Aktien als auch durch Vernichtung von Aktien, oder durch eine Kombination von Nennwertreduktion und Vernichtung, durchgeführt werden.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 19. April 2024 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte 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 Dividende und CHF 3.50 pro Aktie als Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen bestimmt. Im Jahr 2023 wurden CHF 115.6 Mio. in Form einer Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 und als Dividende von CHF 3.50 pro Aktie ausbezahlt (CHF 7.00 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 31.12.2022					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	967.5	384.6	384.9	874.3	2 611.3
Total in %	**37.1**	**14.7**	**14.7**	**33.5**	**100.0**
Per 31.12.2023					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	752.6	436.3	841.6	664.3	2 694.8
Total in %	**27.9**	**16.2**	**31.2**	**24.7**	**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 mit einem Nominalwert von total CHF 1305.9 Mio. (31.12.2022: CHF 1329.9 Mio.) und einem Buchwert von CHF 1304.0 Mio. (31.12.2022: CHF 1328.1 Mio.) bilanziert. In der Berichtsperiode wurden CHF –0.1 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet.

4.11 Rückstellungen

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

Kurzfristige Rückstellungen

	Baugarantien		Übriges		Total	
CHF Mio.	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Stand 1. Januar	0.4	1.9	1.4	0.8	1.8	2.7
Zuweisung	0.4	1.6	0.0	0.0	0.4	1.6
Beanspruchung	–0.4	–2.4	0.0	0.0	–0.4	–2.4
Auflösung	–0.1	–0.1	0.0	0.0	–0.1	–0.1
Umklassierung	0.0	–0.6	0.0	0.6	0.0	0.0
Stand 31. Dezember	**0.3**	**0.4**	**1.4**	**1.4**	**1.7**	**1.8**

Langfristige Rückstellungen

	Baugarantien		Übriges		Total	
CHF Mio.	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Stand 1. Januar	1.1	1.3	0.0	0.0	1.1	1.3
Zuweisung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Beanspruchung	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Auflösung	–0.2	–0.2	0.0	0.0	–0.2	–0.2
Stand 31. Dezember	**0.9**	**1.1**	**0.0**	**0.0**	**0.9**	**1.1**

4.12 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

CHF Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Kreditoren Entwicklung & Realisation	8.2	5.1
Auftragssaldi Entwicklung & Realisation	45.9	58.2
Kreditoren Segment Immobilien	1.5	2.1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**55.6**	**65.4**

4.13 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

CHF Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Passive Rechnungsabgrenzungen	46.4	26.9
Reservationszahlungen für Entwicklungsliegenschaften	0.4	0.0
Abgrenzung Ferienguthaben Mitarbeitende	0.8	0.8
Diverse Verbindlichkeiten	3.4	11.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	**51.0**	**39.2**

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 2023 auf CHF 0.8 Mio. (31.12.2022: CHF 0.8 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 in der Erfolgsrechnung für die Jahre 2023 und 2022 setzt sich wie folgt zusammen:

CHF Mio.	2023	2022
Ertragssteuern	–10.5	–18.2
Grundstückgewinnsteuern	–4.3	–1.1
Total laufende Steuern aus Geschäftstätigkeit	**–14.8**	**–19.3**
Latente Steuern aus Neubewertung	7.7	–4.7
Übrige latente Steuern	–12.6	–5.8
Total latente Steuern aus Geschäftstätigkeit	**–4.9**	**–10.5**
Total Steueraufwand	**–19.7**	**–29.8**

Die Aufwendungen für Grundstückgewinnsteuern sind im Segment Entwicklung & Realisation vom Zeitpunkt der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften und im Segment Immobilien von Verkäufen aus dem Portfolio abhängig. Diese Objektsteuern fallen dementsprechend unregelmässig 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.	**31.12.2023**	31.12.2022
Aus Höherbewertung von Anlageliegenschaften	219.1	238.9
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	160.7	135.5
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	–1.2	–0.8
Aus Bilanzierung Obligationenanleihen	0.4	0.4
Rückstellung für latente Steuern	**379.0**	**374.0**

Die latenten Steuerverpflichtungen im Zusammenhang mit der Höherbewertung von Anlageliegenschaften basieren auf einem Steuersatz von bis zu 32% (2022: 32%).

Die Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen von Anlageliegenschaften im Kanton Zürich sowie auf sonstigen Bilanzpositionen werden mit 18 bis 19% (2022: 18 bis 19%) berechnet. Bei Bewertungsdifferenzen auf Abschreibungen auf Anlageliegenschaften ausserhalb des Kantons Zürich gelangen Steuersätze von bis zu 21% zur Anwendung (2022: bis 21%).

Latente Steuerguthaben bestehen auf folgenden Positionen:

CHF Mio.	**31.12.2023**	31.12.2022
Aus Steuerverlustvorträgen	0.8	0.8
Aus zeitlichen Bewertungsdifferenzen auf sonstigen Bilanzpositionen	0.7	0.6
Latente Steuerguthaben	**1.5**	**1.4**

5.1.3 Überleitungsrechnung

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

CHF Mio.	**2023**	2022
Unternehmensergebnis vor Steuern	84.9	184.5
Referenzsteuersatz in Prozent	20.0	20.0
Erwarteter Steueraufwand zum Referenzsteuersatz	17.0	36.9
Abweichende Steuersätze zum Referenzsteuersatz	2.6	–3.7
Gutschrift/Belastung laufende Steuern Vorjahre	0.2	–3.4
Effektiver Steueraufwand	**19.7**	**29.8**

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 Steuersätzen von bis zu 40% belastet sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Gewinne, die bei der Abrechnung von abgeschlossenen Projekten im Segment Entwicklung & Realisation zur Besteuerung gelangen oder aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften im Segment Immobilien stammen. Der höhere Steuersatz kommt auch bei der Bestimmung der latenten Steuern aus Neubewertung zur Anwendung sowie bei Liegenschaften, die an einem Ort mit höherer Steuerbelastung liegen.

5.2 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	**31.12.2023**	31.12.2022
Kaufverpflichtungen	33.9	38.2
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Die Kaufverpflichtungen stehen im Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb von Entwicklungsliegenschaften. Die Inanspruchnahme der Verpflichtung hängt von der Erfüllung der mit den Gegenparteien vereinbarten Bedingungen ab.

Es bestehen wie im Vorjahr keine Garantien oder Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss im Jahresdurchschnitt Garantien und Bürgschaften in der Höhe von zusätzlich CHF 57.8 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (2022: CHF 322.9 Mio.).

5.3 Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

CHF Mio.	**31.12.2023**	31.12.2022
Anlageliegenschaften	5 077.3	5 097.2
Entwicklungsliegenschaften	471.7	418.2
Total betroffene Aktiven	**5 549.0**	**5 515.4**
davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	3 738.8	3 677.7
davon effektiv beansprucht (Verbindlichkeiten aus Finanzierung)	1 389.0	1 281.4

5.4 Finanz-, Kapital- und Risikomanagement

5.4.1 Finanzierungs- und Kapitalmanagement

Es bestehen Anlage- und Finanzierungsrichtlinien, in denen die maximale Fremdverschuldung der Allreal-Gruppe definiert ist. Der konsolidierte Eigenkapitalanteil muss am Bilanzstichtag über 35% liegen, das Net Gearing darf 150% nicht übersteigen, der Zinsdeckungsfaktor 2.0 nicht unterschreiten und die Bilanzpositionen «Anlage- und Entwicklungsliegenschaften» dürfen mit maximal 70% 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.	**31.12.2023**	31.12.2022
Konzerneigenkapital	2 545.1	2 595.9
Bilanzsumme	5 725.0	5 689.1
Eigenkapitalquote	**44.5%**	**45.6%**

Net Gearing

(Nettofinanzschulden in Prozent des Konzerneigenkapitals)

CHF Mio.	**31.12.2023**	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	2 691.7	2 608.7
Liquide Mittel	–12.6	–14.1
Nettofinanzschulden	**2 679.1**	**2 594.6**
Konzerneigenkapital	**2 545.1**	**2 595.9**
Net Gearing	**105.3%**	**99.9%**

Zinsdeckungsfaktor

(EBITDA exklusive Erfolg aus Neubewertung, dividiert durch Nettofinanzaufwand)

CHF Mio.	**31.12.2023**	31.12.2022
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	182.8	186.0
Nettofinanzaufwand	31.2	16.2
Zinsdeckungsfaktor	**5.9**	**11.5**

Refinanzierung Liegenschaften

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

CHF Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	**2 691.7**	**2 608.7**
Anlageliegenschaften	5 077.3	5 097.2
Entwicklungsliegenschaften	471.7	418.2
Total Liegenschaften	**5 549.0**	**5 515.4**
Refinanzierung Liegenschaften	**48.5%**	**47.3%**

Falls die Financial Covenants nicht eingehalten würden, stünden 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 2023 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 468.0 Mio. (17.4% aller Finanzverbindlichkeiten).

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 beträgt 1.30% (31.12.2022: 0.86%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 beträgt 40 Monate (31.12.2022: 37 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 vor Steuern um CHF 4.7 Mio. steigt, wenn die Zinsen um 1% sinken, und sich um denselben Betrag reduziert, wenn sich die Zinsen um 1% erhöhen (2022: CHF 7.3 Mio. / CHF –7.0 Mio.).

Kreditrisiken

Das maximale Ausfallrisiko bei den liquiden Mitteln ist mit CHF 4.2 Mio. geringer als der Buchwert von CHF 12.6 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	2023		2022	
CHF Mio.	**Betrag**	**Anteil in %**	Betrag	Anteil in %
Schweizer Kantonalbanken	912.1	65.7	627.5	49.0
Schweizer Grossbanken	235.8	17.0	412.8	32.2
Übrige Schweizer Banken	36.0	2.6	36.0	2.8
Schweizer Versicherungen	127.0	9.1	127.0	9.9
Schweizer Pensionskassen	78.0	5.6	78.0	6.1
Total	**1 388.9**	**100.0**	**1 281.3**	**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 Kreditgebern.

Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Aufgrund der Financial Covenants besteht für Allreal die Möglichkeit, rund CHF 1.1 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 354 Mio., die per Bilanzstichtag 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	Emissionsbetrag	Nominalbetrag	**Buchwert per 31.12.2023**	**Fair Value per 31.12.2023**	Buchwert per 31.12.2022	Fair Value per 31.12.2022
0.6%-Obligationenanleihe 2021–15.07.2030	0.66%	250.0	242.6	241.7	224.2	241.5	205.6
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	0.43%	200.0	181.7	181.4	167.0	181.3	154.2
0.7%-Obligationenanleihe 2020–22.09.2028	0.73%	175.0	175.0	174.8	167.4	174.7	156.2
0.875%-Obligationenanleihe 2017–30.03.2027	0.86%	160.0	158.6	158.7	154.7	158.7	148.7
0.75%-Obligationenanleihe 2017–19.06.2026	0.76%	150.0	148.3	148.3	145.2	148.2	139.8
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	1.32%	100.0	100.0	100.1	99.7	100.1	97.9
0.625%-Obligationenanleihe 2016–10.05.2024	0.68%	150.0	149.6	149.6	148.9	149.4	146.9
0.5%-Obligationenanleihe 2018–19.04.2023	0.55%	125.0	124.1	0.0	0.0	124.0	123.6
–0.3%-Privatplatzierung 2022–15.01.2023	–0.30%	50.0	50.0	0.0	0.0	50.0	50.0
3.0%-Obligationenanleihe 2023–19.04.2028	3.05%	150.0	150.0	149.7	157.6	0.0	0.0
Festhypotheken	–		548.0	921.0	906.3	548.0	514.9

Bei den Festhypotheken werden die Marktwerte mithilfe der per 31. Dezember 2023 aktuellen CHF-Zinssätze für die jeweiligen Restlaufzeiten unter Einbezug einer Kreditmarge von 0.40% (2022: 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 sowie deren indirekte Beteiligung an der Allreal Holding AG können 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.

Allreal bezieht Beratungsdienstleistungen in rechtlichen Angelegenheiten von mehreren Kanzleien, unter anderem auch von MLL Legal AG (ehemals MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG), in der Andrea Sieber Partnerin ist. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Allreal Honorare in der Höhe von CHF 0.109 Mio. in Rechnung gestellt.

MLL Legal AG (ehemals MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep AG) ist Mieterin von Büroflächen in den Geschäftsliegenschaften an der Schiffbaustrasse 2 und an der Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) in Zürich zu marktüblichen Konditionen ab 2023 und mit einem jährlichen Mietzinsvolumen von CHF 1.60 Mio.

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

5.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem 27. Februar 2024 (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.	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022
Stadt Zürich	292.1	292.0	511.5	497.4	14.1	12.7
Übriger Kanton Zürich	368.1	376.2	650.6	656.3	8.3	13.9
Westschweiz	444.7	428.7	414.5	435.6	–39.9	–4.5
Übrige Regionen	4.2	19.9	3.9	27.0	–0.3	–1.4
Wohnliegenschaften	**1 109.1**	**1 116.8**	**1 580.5**	**1 616.3**	**–17.8**	**20.7**
Stadt Zürich	1 700.5	1 545.6	2 045.1	1 856.7	–6.0	9.9
Übriger Kanton Zürich	1 036.3	1 048.4	982.1	977.7	–13.0	–4.6
Westschweiz	313.4	311.6	227.7	234.0	–8.8	–5.9
Übrige Regionen	192.5	303.2	180.9	232.9	–10.9	–7.1
Geschäftsliegenschaften	**3 242.7**	**3 208.8**	**3 435.8**	**3 301.3**	**–38.7**	**–7.7**
Stadt Zürich	11.8	128.6	11.5	158.1	7.5	2.9
Übriger Kanton Zürich	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Westschweiz	19.0	19.8	24.2	21.5	3.4	0.6
Übrige Regionen	113.8	0.0	25.3	0.0	–18.9	0.0
Anlageliegenschaften im Bau	**144.6**	**148.4**	**61.0**	**179.6**	**–8.0**	**3.5**

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 DCF-Methode (vgl. Seiten 162 bis 171 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 2023 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	230	450	230	430	210	650	210	640
Übriger Kanton Zürich	160	290	160	280	120	360	120	290
Westschweiz	250	450	300	460	300	420	280	390
Übrige Regionen	210	290	230	320	230	260	200	250
Alle Regionen	**160**	**450**	**160**	**460**	**120**	**650**	**120**	**640**

Eine Erhöhung beziehungsweise eine Reduktion der den Bewertungen zugrunde liegenden Marktmieten aller Anlageliegenschaften um 5% hätte eine Werterhöhung beziehungsweise eine Wertreduktion von CHF 262.0 Mio. zur Folge (2022: CHF 271.6 Mio.).

Aufgrund einer Sensitivitätsanalyse bei den Anlageliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 5077.3 Mio. am Bilanzstichtag (31.12.2022: CHF 5097.2 Mio.) würde die isolierte Veränderung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 50 Basispunkte zu einer Wertveränderung von CHF 1032.2 Mio. beziehungsweise von CHF 720.5 Mio. führen (31.12.2022: CHF 1070.2 Mio. / CHF 738.2 Mio.). Die Bandbreiten für die in der Sensitivitätsanalyse verwendeten Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze bewegen sich bei den tieferen Zinssätzen zwischen 2.04% und 3.29% (Wohnliegenschaften) und zwischen 2.83% und 4.05% (Geschäftsliegenschaften) sowie bei den höheren Zinssätzen zwischen 3.04% und 4.29% (Wohnliegenschaften) und zwischen 3.83% und 5.08% (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.	**2023**	2022
Baurechtszinsen bis 1 Jahr	1.3	1.3
Baurechtszinsen ab 2–5 Jahren	5.2	5.2
Baurechtszinsen nach 5 Jahren	33.7	35.0
Total zukünftige Baurechtszinsen	**40.2**	**41.5**

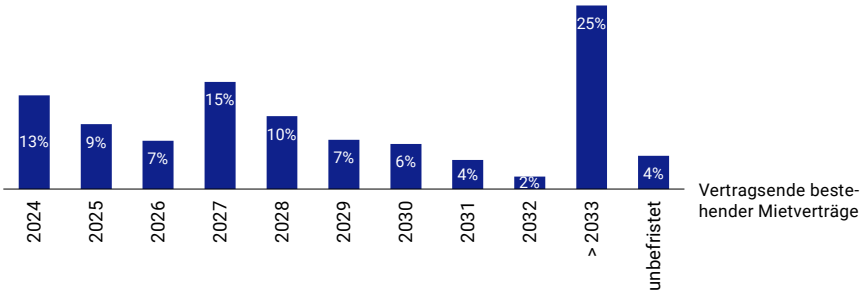
Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmietertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

CHF Mio.	**2023**	2022
Kanton Zürich	15%	15%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG	6%	7%
Generali Schweiz	6%	6%
MAN Energy Solutions Schweiz AG	6%	6%
Sunrise	5%	6%
Total	**38%**	**40%**

Bezogen auf den Gesamtmietertrag aller Renditeliegenschaften (Wohn- und Geschäftsliegenschaften) im Jahr 2023 beträgt der Anteil der fünf grössten Mieter 29% (Kanton Zürich 11%, Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft AG 5%, Generali Schweiz 5%, MAN Energy Solutions Schweiz AG 4% und Sunrise 4%).

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften
in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio. (gerundet)



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftsliegenschaften beträgt 5.0 Jahre (31.12.2022: 5.1 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.	2023	2022
Wohnliegenschaften		
Mieteinnahmen bis 1 Jahr	5.6	4.0
Mieteinnahmen ab 2–5 Jahren	9.7	10.5
Mieteinnahmen nach 5 Jahren	3.1	6.6
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	**18.4**	**21.1**
Geschäftsliegenschaften		
Mieteinnahmen bis 1 Jahr	147.4	156.9
Mieteinnahmen ab 2–5 Jahren	429.1	480.5
Mieteinnahmen nach 5 Jahren	249.9	249.1
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen	**826.4**	**886.5**
Total zukünftige Mieterträge aus befristeten Verträgen Renditeliegenschaften	**844.8**	**907.6**

94.3% aller Mietverträge für Geschäftsflächen sind indexiert, das heisst, die Mieten werden aufgrund des Landesindexes für Konsumentenpreise (LIK) der Teuerungsentwicklung angepasst (2022: 90.1%).

89.4% der Mietverträge für Wohnflächen sind unbefristet (2022: 93.6%). Bei den befristeten Mietverträgen der Wohnliegenschaften beträgt die gewichtete Restlaufzeit 3.3 Jahre (31.12.2022: 3.8 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 1. Dezember 2023 auf 1.75% erhöht wurde.

Per 31. Dezember 2023 sind 70.3% sämtlicher Mietverträge mit Indexklauseln versehen, was einem Soll-Mietertrag von CHF 152.9 Mio. entspricht (2022: 67.9%, CHF 160.7 Mio.).

Anlageliegenschaften im Bau per 31. Dezember 2023

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'Amandolier 21	2021	1667	nein	10.8	9.5	0.4	2025
Genf	Rue Edouard-Rod 10	2021	1706	nein	13.3	15.8	0.5	2025
Zürich	Renggerstrasse 3	2023	1389	nein	11.5	25.4	0.7	2025
Bern	Freiburgstrasse 130	2023	7323	nein	25.4	67.5	4.2	2025
Total Anlageliegenschaften im Bau					**61.0**	**118.2**	**5.8**	

1 gemäss Bewertung per 31.12.2023
2 Gebäude- und Landkosten

Avenue de l'Amandolier 21, Genf

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Mietwohnungen sowie Verkaufsflächen. Die vermietbare Fläche beträgt total 1291 m^2. Das Projekt wird durch die Realisation ausgeführt und nach Fertigstellung im ersten Halbjahr 2025 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.60% und 2.35% (31.12.2022: 3.25% / 2.25%) angewandt.

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

Rue Edouard-Rod 10, Genf

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 16 Mietwohnungen sowie einer Verkaufsfläche im Erdgeschoss. Die vermietbare Fläche beträgt total 1328 m^2. Das Projekt wird durch die Realisation im Baumanagement begleitet und nach Fertigstellung im ersten Halbjahr 2025 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.55% und 2.30% angewandt.

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

Renggerstrasse 3, Zürich

Umbau einer Geschäftsliegenschaft in ein Mehrfamilienhaus mit 21 Mietwohnungen und einer totalen vermietbaren Fläche von 1591 m^2. Das Projekt wird durch die Realisation ausgeführt und nach Fertigstellung im zweiten Halbjahr 2025 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 3.55% und 2.30% angewandt.

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

Freiburgstrasse 130, Bern

Modernisierung einer Geschäftsliegenschaft inklusive Transformation von Single- zu Multi-Tenant. Die vermietbare Fläche beträgt total 18 564 m^2. Das Projekt wird durch die Realisation ausgeführt und nach Fertigstellung im ersten Halbjahr 2025 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze von 4.85% und 3.60% angewandt.

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

Wohnliegenschaften per 31. Dezember 2023

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis[1]	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen[2]	Grundstücksfläche in m²	Altlastenverdachtsflächenkataster	Minergie
Stadt Zürich								
Zürich	Grünhof-Areal[5]	AE	2002	1925	2019/2020 TR 2019–2021 GR	7 870	ja	nein
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE	2004	2014		2 651	nein	ja
Zürich	Heerenwiesen 23–41 / Winterthurerstrasse 563 / Schürgistrasse 18/20	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	2019–2022 TR	23 691	nein	nein
Glattbrugg	Hohenstieglen 1–23, 2–16	AE	1999	1990	2017 TR	29 639	nein	nein
Kloten	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	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	2002	1988		2 691	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						**130 254**		

1 AE = Alleineigentum; StWE = Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal
2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation
3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2023
4 gemäss Bewertung per 31.12.2023 (nominelle Zinssätze)
5 Das Grünhof-Areal beinhaltet die Ankerstrasse 23–27, die Badenerstrasse 119–131, den Feldgütliweg 2, die Grüngasse 31 und die 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 2023	Leerstand in %[3]	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %[4]
11 555	2	39	53	36	3	133	2 668	5.7	0.4	3.68/2.43
6 095	–	17	27	6	1	51	14	2.6	0.1	3.65/2.40
7 782	8	12	25	29	6	80	2 365	2.4	0.6	3.85/2.60
2 763	4	36	–	–	–	40	212	0.9	0.6	3.55/2.30
4 640	–	–	14	21	5	40	–	1.5	0.3	3.65/2.40
2 331	–	3	16	3	1	23	1 018	1.3	–	3.75/2.50
1 656	2	2	4	4	2	14	100	0.6	0.1	3.60/2.35
36 822	**16**	**109**	**139**	**99**	**18**	**381**	**6 377**	**15**	**0.3**	
13 381	–	28	62	38	10	138	285	3.8	0.2	3.85/2.60
3 850	–	9	16	18	6	49	20	1	0.3	4.00/2.75
7 253	–	14	25	31	6	76	–	2	0.1	4.00/2.75
14 903	–	20	40	57	22	139	2 067	4.1	0.2	4.05/2.80
14 578	18	30	71	41	–	160	428	3.1	0.7	3.90/2.65
2 090	–	4	–	10	4	18	201	0.5	1.8	3.90/2.65
5 100	–	18	24	12	–	54	–	1.2	1.9	3.80/2.55
3 332	–	–	24	16	–	40	191	0.8	1	3.80/2.55
12 236	–	–	48	62	38	148	136	2.5	0.2	4.05/2.80
12 659	1	18	75	22	2	118	1 201	4	0.1	3.90/2.65
89 382	**19**	**141**	**385**	**307**	**88**	**940**	**4 529**	**23**	**0.4**	

Wohnliegenschaften per 31. Dezember 2023

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis[1]	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen[2]	Grundstücksfläche in m²	Altlastenverdachtsflächenkataster	Minergie
Westschweiz								
Bernex GE	Rue de Bernex 315–327	AE	2021	1964	2019 TR	5 713	nein	nein
Carouge GE	Avenue Industrielle 18	AE	2021	1915	2020 TR	462	nein	nein
Carouge GE	Rue Daniel-Gevril 10 / Rue Saint-Nicolas-le-Vieux 9–11	AE	2021	1965	2013 TR	1 364	nein	nein
Genf	Rue Jean-Jaquet 3	AE	2021	1936	2015 TR	252	nein	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	2020 TR	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 GE	Chemin des Semailles 19	AE	2021	2021		225	nein	ja
Meyrin GE	Chemin de-Joinville 32–34[5]	AE	2021	2021		2 191	nein	nein
Onex GE	Chemin de la Traille 21/25/35[6]	AE	2021	1961	2021 TR	842	nein	nein
Onex GE	Route de Loëx 51	AE	2021	1961	2015 GR	367	nein	nein
Petit-Lancy GE	Avenue du Cimetière	AE	2023	2023		280	nein	nein
Petit-Lancy GE	Chemin des Pâquerettes 20	AE	2021	2017		446	nein	ja
Total Westschweiz						**19 951**		
Übrige Regionen								
Basel	Efringerstrasse 15	AE	2021	1905	1990 GR	222	nein	nein
Total übrige Regionen						**222**		
Total Wohnliegenschaften						**180 813**		

1 AE = Alleineigentum
2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation
3 Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2023
4 Gemäss Bewertung per 31.12.2023 (nominelle Zinssätze)
5 zwei Liegenschaften
6 drei Liegenschaften

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 2023	Leerstand in %[3]	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %[4]
2 101	–	4	12	11	5	32	958	1.1	0.4	4.20/2.95
1 005	–	20	1	2	1	24	–	0.5	0.9	3.55/2.30
3 254	3	2	16	22	10	53	750	1.3	0.5	3.55/2.30
635	1	8	2	3	–	14	195	0.4	–	3.60/2.35
849	1	6	11	–	–	18	147	0.3	0.2	3.65/2.40
858	–	7	7	3	–	17	–	0.3	0.2	3.50/2.25
2 639	2	24	22	1	7	56	–	1.2	1.0	3.50/2.25
1 167	–	–	19	–	–	19	98	0.3	–	3.75/2.50
5 387	3	29	44	16	4	96	51	1.5	4.2	3.70/2.45
1 888	–	7	12	5	2	26	236	0.8	–	3.55/2.30
2 800	7	–	18	9	9	43	667	1.0	3.5	3.60/2.35
4 922	1	21	29	9	5	65	–	1.6	–	3.95/2.70
654	–	–	1	9	–	10	–	0.2	–	3.65/2.40
2 400	–	–	11	11	13	35	337	0.9	–	3.80/2.55
2 421	1	3	3	8	12	27	66	0.6	8.3	3.75/2.50
1 068	–	5	–	8	3	16	–	0.3	–	3.75/2.50
1 067	–	–	5	11	1	17	–	0.4	5.7	3.65/2.40
1 204	–	–	6	1	8	15	–	0.3	–	3.70/2.45
36 319	**19**	**136**	**219**	**129**	**80**	**583**	**3 505**	**13.1**	**1.5**	
531	2	10	–	–	–	12	–	0.1	6.9	3.70/2.45
531	**2**	**10**	**0**	**0**	**0**	**12**	**0**	**0.1**	**6.9**	
163 054	**56**	**396**	**743**	**535**	**186**	**1 916**	**14 411**	**51.2**	**0.7**	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 2023

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis[1]	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen[2]	Grundstücksfläche 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	AE	2004	1974	2023 GR	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	2019/2021 TR	38 362
Zürich	Herostrasse 12	AE	2002	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		2 279
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	2021 TR	4 201
Total Stadt Zürich						**144 247**

1 AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal
2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation
3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2023
4 gemäss Bewertung per 31.12.2023 (nominelle Zinssätze)

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 2023	Leerstand in %[3]	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %[4]
nein	nein	18 640	89.0	0.0	0.0	11.0	5.7	0.0	4.35/3.10
nein	nein	3 256	93.2	0.0	0.0	6.8	1.6	0.0	4.25/3.00
nein	ja	12 437	78.2	3.5	0.0	18.3	3.6	3.3	4.20/2.95
nein	nein	25 711	10.3	40.1	33.0	16.7	7.0	0.6	4.15/2.90
nein	nein	4 848	75.9	2.9	10.4	10.8	1.5	1.6	4.30/3.05
nein	nein	4 965	44.0	0.0	25.2	30.7	1.9	1.2	4.25/3.00
nein	ja	86 666	81.9	0.0	11.4	6.8	21.3	0.2	4.55/3.30
nein	ja	5 960	88.6	0.8	0.0	10.6	2.4	0.1	4.15/2.90
ja	nein	47 465	32.2	0.0	0.0	67.8	10.5	0.0	5.27/4.02
nein	ja	11 287	95.5	0.0	0.0	4.5	3.8	0.1	4.55/3.30
nein	nein	10 327	70.0	4.6	0.0	25.4	4.2	0.7	4.45/3.20
nein	nein	5 518	67.9	0.0	6.8	25.4	1.6	0.0	4.65/3.40
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	4.25/3.00
ja	ja	13 138	81.7	0.0	0.0	18.3	5.0	0.0	4.20/2.95
nein	ja	32 775	94.6	0.0	0.0	5.4	11.4	0.0	4.50/3.25
nein	nein	3 274	22.4	7.8	55.3	14.5	0.8	0.1	3.95/2.70
nein	nein	2 776	81.8	0.0	0.0	18.2	1.2	0.0	4.65/3.40
nein	nein	11 583	45.4	11.8	27.6	15.3	4.3	0.6	4.15/2.90
		302 254	**67.1**	**4.3**	**8.4**	**20.2**	**88.8**	**0.3**	

Geschäftsliegenschaften per 31. Dezember 2023

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis[1]	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen[2]	Grundstücksfläche in m²
Übriger Kanton Zürich						
Adliswil	Soodmattenstrasse 2/4/6/8/10[8]	AE	2017	1989/1990	2016 TR	24 834
Bülach	Marterlochstrasse 21	AE	2023	2023		56 945
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		6 775
Schlieren	Zürcherstrasse 104	AE	2002	1988	2012 GR	4 724
Wallisellen	Bürogebäude Allianz[6]	AE	2002	2013		13 078
Wallisellen	Bürogebäude Richtiring[7]	AE	2002	2014		16 875
Wetzikon	Binzstrasse 32	AE	2020	2009		10 368
Winterthur	Schützenstrasse 2 / Zürcherstrasse 12 und 14[8]	AE	2002	1928/53/86		18 386
Total übriger Kanton Zürich						**183 014**
Westschweiz						
Aïre GE	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 (Ch. du Pré-Fleuri 15)	AE	2021	2018	2022 TR	11 271
Total Westschweiz						**32 023**
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	2013 TR	718
Basel	Viaduktstrasse 40–44 / Binningerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Total übrige Regionen						**27 601**
Total Geschäftsliegenschaften						**386 885**

1 AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal
2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation
3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag 2023
4 gemäss Bewertung per 31.12.2023 (nominelle Zinssätze)
5 Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria
6 Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof
7 Bürogebäude 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 2023	Leerstand in %[3]	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %[4]
nein	nein	38 933	77.4	0.0	1.6	21.0	8.4	0.0	4.75/3.50
ja	nein	5 821	0.0	0.0	0.0	100.0	1.4	0.0	5.30/4.05
nein	nein	26 006	25.9	0.0	0.5	73.6	2.6	0.0	5.35/4.10
nein	nein	4 336	71.8	0.0	0.0	28.2	1.0	9.3	4.90/3.65
nein	ja	13 384	89.2	0.0	0.0	10.8	3.9	0.3	4.90/3.65
nein	ja	13 605	87.6	0.0	0.0	12.4	4.0	0.2	4.88/3.63
nein	nein	7 870	83.3	0.0	0.0	16.7	2.1	6.1	4.85/3.60
nein	nein	4 876	25.3	23.1	0.0	51.7	0.9	0.0	5.55/4.30
nein	ja	50 346	82.0	5.1	0.0	12.8	12.2	0.1	4.81/3.56
nein	ja	26 124	78.5	12.4	0.0	9.2	9.7	0.0	4.95/3.70
ja	nein	16 235	52.1	0.0	0.0	47.9	3.0	0.0	4.55/3.30
nein	nein	24 980	78.2	0.0	0.0	21.9	5.5	15.6	4.89/3.64
		232 516	**69.4**	**3.0**	**0.3**	**27.3**	**54.7**	**2.0**	
nein	nein	3 205	0.0	0.0	0.0	100.0	0.7	1.2	5.25/4.00
nein	nein	5 316	92.6	0.0	0.0	7.4	2.6	28.7	4.85/3.60
nein	nein	12 448	77.1	0.0	0.0	22.9	4.0	19.3	4.70/3.45
ja	ja	5 463	91.3	0.0	0.0	8.7	2.2	1.0	4.70/3.45
nein	ja	9 754	62.9	0.0	0.0	37.1	2.2	0.0	4.35/3.10
		36 186	**70.9**	**0.0**	**0.0**	**29.1**	**11.7**	**13.1**	
nein	nein	10 222	79.4	0.0	0.0	20.6	2.2	6.7	5.05/3.80
nein	nein	3 962	83.1	0.0	8.1	8.9	1.2	0.7	4.80/3.55
nein	nein	2 600	77.1	0.0	3.7	19.2	0.6	0.5	4.80/3.55
nein	nein	3 859	1.6	23.9	33.4	41.0	1.1	35.3	4.75/3.50
nein	nein	20 192	72.2	0.0	0.0	27.8	5.2	7.3	4.50/3.25
		40 835	**68.7**	**2.3**	**4.2**	**24.8**	**10.3**	**9.0**	
		611 791	**68.4**	**3.4**	**4.6**	**23.7**	**165.5**	**2.3**	

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 27. Februar 2024

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Konzernrechnung der Allreal Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzernergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang der Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seite 106 bis 157) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie echnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte
Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, 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.

Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" beschriebenen Verantwortlichkeiten 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 Darstellungen 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 beigefügten 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 5'016.3 Mio. resp. CHF 61.0 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe waren. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzernbilanz («4.1 Anlageliegenschaften») und unter den 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 (inklusive Mieterträge, Unterhaltsaufwendungen), welche in die Bewertung einflossen. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden wesentlichen Annahmen des externen Immobilienexperten, 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 Realisation

Risiko	Die korrekte Gewinnaufnahme durch das Management bei Projekten der Realisation war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Annahmen beinhaltet und der Ertrag aus Realisation mit CHF 195.7 Mio sowie der direkte Aufwand aus Realisation mit CHF 175 Mio. bedeutend für die Gruppe waren. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter Erläuterungen zur Konzernergebnisrechnung («3.4 Erfolg aus Entwicklung & Realisation») und unter den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen («2.5 Erfolg aus Entwicklung & Realisation») 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 Realisation.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.
Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung
Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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)

Silvan Rüegsegger
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

JLL SEE A BRIGHTER WAY

An den Verwaltungsrat der

Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 22. Februar 2024

Marktwert der Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe per 31. Dezember 2023

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2023 zum Marktwert bewertet. Dabei handelt es sich um 36 Wohnliegenschaften, 42 Geschäftsliegenschaften und vier Anlageliegenschaften im Bau.

2 Bewertungsstandards

JLL 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 Marktwert

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

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
E *info.ch@jll.com*
W *jll.ch*

im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

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

JLL 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.

Zur Ermittlung der Marktwerte der Anlageliegenschaften im Bau kam das Residualwertverfahren zur Anwendung. Mit dieser Methode ermittelt ein sachkundiger Investor den Projektwert mit Hilfe einer Rückwärtsrechnung. Vom künftigen Marktwert der fertiggestellten Immobilie werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden bzw. noch ausstehenden Kosten in Abzug gebracht. Die Kosten umfassen den Rückbau einer allfällig vorhandenen Altbausubstanz, die Schaffung infrastruktureller Anforderungen, die Baukosten und Baunebenkosten sowie Kosten für die Finanzierung des Projektes. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung verbleibt ein Residuum, welches den Marktwert des Entwicklungsprojekts darstellt. 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 JLL 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 JLL 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 JLL mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften oder nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode wurden 20 Liegenschaften der Allreal-Gruppe besichtigt.

7 Wichtige Hinweise zum aktuellen Marktumfeld

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Bewertungen wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können. Dazu gehören:

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft wird von mehreren negativen Faktoren beeinträchtigt, die zu einer erheblichen Kosteninflation beitragen und einen Anstieg der Zinssätze bewirkten. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat beispielsweise den SNB-Leitzins seit Juni 2022 mit einschliesslich der letzten Erhöhung im Juni 2023 um insgesamt 250 Basispunkte erhöht. Als Folge sind die Zinsen für Hypothekarfinanzierungen massgeblich gestiegen und der Immobilienmarkt hat sich weiter in eine sensitive Marktphase bewegt.

Marktaktivität

Der Schweizer Immobilienmarkt kann grösstenteils als funktionierend bezeichnet werden. Es gibt allerdings Anzeichen für Veränderungen sowohl bei der Transaktionsaktivität als auch bei der aktuellen Markteinschätzung von Käufern und Verkäufern. Es besteht das Risiko, dass die anhaltende Marktvolatilität in Verbindung mit den schwankenden Fremdkapitalkosten einen wesentlichen und direkten Einfluss auf die Marktwerte und Renditen haben wird. Es gibt Hinweise dafür, dass sich die Angebotsspannen vergrössern und Transaktionen unterbrochen oder sogar abgebrochen werden. Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können bei Projekten zu erheblichen Wertschwankungen führen.

Ukraine

Der Krieg in der Ukraine dauert an und seine langfristigen Auswirkungen sind nach wie vor unbekannt, was zur Volatilität der globalen Aktienmärkte, zu einer hohen Kosteninflation und zu Verzögerungen in den Lieferketten, insbesondere an einigen Standorten in Europa, beiträgt.

Diese Erläuterungen sollen die Transparenz gewährleisten und einen Einblick in den Marktkontext geben, in dem die Bewertungen erstellt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die vorliegende Bewertung auf Markt- und Vergleichsdaten abstützt, die zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verfügbar waren, und dass die erwähnten volatilen Marktbedingungen rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben können, weisen wir auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfehlen, die Bewertungen regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

8 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen schätzt JLL den Marktwert per 31. Dezember 2023 der 78 Renditeliegenschaften und der vier Anlageliegenschaften im Bau, welche sich alle im Eigentum der Allreal-Gruppe befinden, wie folgt ein:

Wohnliegenschaften	CHF	1'580.6 Mio.
Geschäftsliegenschaften	CHF	3'435.7 Mio.
Total Renditeliegenschaften	**CHF**	**5'016.3 Mio.**
Anlageliegenschaften im Bau	CHF	61.0 Mio.
Total Anlageliegenschaften	**CHF**	**5'077.3 Mio.**

Das Bewertungsergebnis in Worten:
fünf Milliarden siebenundsiebzig Millionen dreihundert Tausend Schweizer Franken

9 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Anlageliegenschaften der Allreal-Gruppe unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL 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 Eckert MRICS
CEO Schweiz

Daniel Macht MRICS
Managing Director / Head Valuation & Advisory Schweiz

Anhang

1 Bewertungsmodell und -annahmen

1.1 Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL 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 Instandsetzungsmassnahmen 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 JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen 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 2023 für das Segment der Wohnliegenschaften beträgt 3.79% (31. Dezember 2022: 3.46%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.54% (31. Dezember 2022: 2.46%).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2023 für das Segment der Geschäftsliegenschaften beträgt 4.58% (31. Dezember 2022: 4.33%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz liegt bei 3.33% (31. Dezember 2022: 3.33%).

1.3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2024. 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 JLL. 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 vom Bundesamt für Wohnungswesen quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL 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 31. Dezember 2023 unterstellt JLL ab dem Jahr 2 bis ins Exit-Jahr eine langfristige durchschnittliche Teuerung von 1.25% pro Jahr. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exit-Wert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes. Im Zusammenhang mit dem Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes (Publikation Bundesamt für Wohnungswesen vom 01. Juni 2023 und 01. Dezember 2023) wird Allreal zulässige Mietzinserhöhungen ab 01. April 2024 bzw. 01. Mai 2024 anwenden, welche in den Bewertungen per 31. Dezember 2023 berücksichtigt sind.

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 zwischen drei und zwölf 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 2024. 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, der Budgets für das Jahr 2024 und Benchmarks von JLL 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 JLL auf ihre Plausibilität geprüft und im Anschluss an bedarfsweise Anpassungen in den Bewertungen berücksichtigt. Zudem berücksichtigt JLL 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

Am 31. Dezember 2022 umfasste die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz 8'815'400 Personen, 0.9% mehr als 2021. Die ständige Wohnbevölkerung nahm somit um 76'600 Personen zu (+0.9%). Das Bevölkerungswachstum setzt sich fort, wenn auch weniger stark als vor 2017. In den letzten fünf Jahren bewegte es sich zwischen +0.7% und +0.8%. 2022 lag es mit +0.9% leicht über den Werten der Vorjahre. In der Schweiz werden seit 2013 jährlich zwischen 48'000 und 53'000 Wohneinheiten erstellt, wobei sich die Neubautätigkeit seit 2021 verlangsamt hat.

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 0.90% auf 1.72%. Seit 2021 verringerten sich die Wohnungsleerstände allerdings wieder, im Juni 2023 wurden noch 54'800 leerstehende Wohnungen gezählt (1.15%). Dabei treten wesentliche regionale Unterschiede auf. Während das Angebot von leerstehenden Mietwohnungen in Kernstädten auf sehr tiefem Niveau liegt, liegen die Leerstände in ländlichen Regionen teilweise deutlich höher.

Das Niveau der Angebotsmieten in der Schweiz verlief über viele Jahre seitwärts, zuletzt haben die Mietpreise jedoch starken Aufschub erfahren. Die Zunahme der Homegate-Angebotsmieten beträgt 2023 substanzielle 4.4% und liegt damit wie bereits im Jahr zuvor weit über der Jahresteuerung in der Schweiz (Inflation gemäss LIK für 2023: 2.1%). Dieser deutliche Anstieg ist zusammengefasst das Resultat einer zunehmenden Knappheit am Mietwohnungsmarkt, einer wachsenden Nachfrage in urbanen Gebieten, steigender Heiz- und Nebenkosten sowie einem höheren Referenzzinssatz.

Der Referenzzinssatz basiert auf dem volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen und ist seit der Einführung im Jahr 2008 von 3.5% auf 1.25% im Jahr 2020 gesunken. Im zurückliegenden Jahr 2023 waren nun erstmals Anstiege zu verzeichnen (jeweils zwei Mal +0.25%). Der mit Stichtag 30. September 2023 ermittelte Durchschnittszinssatz ist gegenüber dem Vorquartal von 1.59% auf 1.69% gestiegen. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz wird kaufmännisch auf ein Viertelprozent gerundet. Er beträgt somit 1.75% und gilt seit dem 2. Dezember 2023. Er bleibt auf diesem Niveau, bis der Durchschnittszinssatz auf unter 1.63% sinkt oder auf über 1.87% steigt.

In Anbetracht der vergleichsweise guten wirtschaftlichen Lage in der Schweiz, der anhaltenden Zuwanderung und der verringerten Bautätigkeit in Kombination mit bereits rückläufigen Leerständen sind die Perspektiven für Immobilieneigentümer grundsätzlich günstig, um Mietertragspotenziale umzusetzen. Allerdings sind in diesem Umfeld auch Bau- und Finanzierungskosten gestiegen. Zudem gilt zu beachten, dass von politischer Seite in immer mehr Städten versucht wird, in den freien Markt einzugreifen und Wohnungsmieten zu regulieren, was ein zunehmend unfreundlicheres Klima für Investoren zur Folge hat.

2.2 Transaktionsmarkt Mehrfamilienhäuser

Die angehobenen Leitzinsen der Notenbanken haben zu höheren Marktzinsen für Obligationen geführt, mit der Folge, dass die Renditeerwartungen der Anleger über alle Assetklassen hinweg gestiegen sind. Immobilieninvestoren können nicht mehr auf den Leverage-Effekt zählen, mittels tiefer Fremdkapitalzinsen die Eigenkapitalrendite zu erhöhen. Die Nachfrage nach Immobilien in Bestlagen fällt daher stark gedämpft aus.

Mit zeitlicher Verzögerung passen sich auch Schweizer Immobilieninvestoren an die veränderten Rahmenbedingungen an und legen eine defensivere Haltung mit reduzierter Preisbereitschaft an den Tag. Im Zuge dessen stiegen die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien in den letzten zwei Jahren um 80 bis 100 Basispunkte, per Ende 2023 liegen diese in Zürich und Genf bei 2.3% respektive 2.8%.

Der Spread von Wohn-Spitzenrenditen zu 10-jährigen Bundesobligationen verbesserte sich im Jahresverlauf 2023 auf 164 respektive 214 Basispunkte und liegt damit per Ende Q4 2023 erstmals seit Ende 2021 wieder über dem langjährigen Durchschnitt (144 bzw. 177 Basispunkte). Dies insbesondere deshalb, weil im letzten Quartal die Renditen von 10-jährigen Bundesobligationen um über 50 Basispunkte auf 0.66% gesunken sind.

Die Aktivitäten und das Verhalten von Investoren haben sich in den letzten Quartalen deutlich verändert. Über mehrere Jahre dominierten Versicherungen und Fonds den Akquisitionsmarkt. Unter den neuen Rahmenbedingungen wurden diese beiden Gruppen überwiegend passiv oder traten gar als Verkäufer in Erscheinung. Neu kamen bei Transaktionen immer öfter Family Offices, UHNWIs oder Wohnbaugenossenschaften zum Zug.

Wie bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 hat sich auch im zurückliegenden Jahr gezeigt, dass das Wachstum von Anlagegefässen mittels Emissionen oder Kotierungen deutlich harziger vonstattengeht. Diverse Kapitalerhöhungen verliefen zäh, und die anvisierten Zielvolumen konnten nicht vollständig gezeichnet werden. Einzelne Vorhaben mussten gar verschoben oder gänzlich storniert werden. In der Konsequenz fliesst damit weniger frisches Kapital von institutionellen Investoren in den Transaktionsmarkt.

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, zusätzlich zu den nun höheren Finanzierungskosten.

2.3 Mietmarkt Büroimmobilien

In den fünf grössten Büromärkten der Schweiz – Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne – erhöhte sich die Angebotsquote an verfügbaren Flächen innert zwölf Monaten marginal von 4.5% auf 4.6%. Die höchste Angebotsquote findet sich aktuell im Marktgebiet Genf (6.1%). Die total gemessene Angebotszunahme von 32'400 m^2 in den fünf grössten Büromärkten erfolgte aufgrund der Anstiege in den Regionen Zürich (+31'500 m^2) und Genf (+9'500 m^2). Bern verzeichnete nur eine geringfügige Veränderung (+1'100 m^2), in Lausanne (−5'100 m^2) und Basel (−4'600 m^2) verringerte sich das Büroangebot sogar gegenüber dem Vorjahr.

Der Büromarkt erfuhr im vergangenen Jahr eine beachtliche Dynamik mit zahlreichen Vermietungen und Umzügen. Mehrere Flex Space Anbieter und Privatbanken befanden sich im Wachstumsmodus. Mit zunehmendem Jahresverlauf kühlte die Nachfrage allerdings spürbar ab, was sich allerdings noch nicht wesentlich auf die Entwicklung des Angebots ausgewirkt hat. Die Büroleerstände in der Schweiz liegen im europäischen Vergleich zudem tief. Die durchschnittliche Leerstandsquote in 24 europäischen Städten betrug zuletzt 7.7% (Vorjahr: 7.2%).

Die Bautätigkeit ist spürbar abgeflacht. In den Jahren 2024 und 2025 entstehen 118'000 m^2 und 139'000 m^2 neue Büros und damit nur noch halb so viele Neubauflächen wie von 2019 bis 2023 (Ø 265'000 m^2 pro Jahr).

2.4 Transaktionsmarkt Büroimmobilien

Während sich Veränderungen im Flächenmarkt jeweils erst zeitverzögert messen lassen, reagiert der Kapitalmarkt meist unmittelbar auf veränderte Marktbedingungen, was sich umgehend auch im Transaktionsgeschäft zeigt.

Analog zum Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser sind auch für Büroimmobilien die Renditeerwartungen der Anleger gestiegen (siehe Kapitel 2.2). Infolgedessen stiegen die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den letzten zwei Jahren um 60 bis 80 Basispunkte und liegen per Ende 2023 in Zürich bei 2.5% und in Genf bei 2.9%.

In der Summe werden weniger Deals abgeschlossen, da die Verkäufer- und Käufererwartungen oft noch weit auseinander liegen. Es gibt zwar punktuelle Anzeichen, dass nun Verkäufer auch tiefere Preise akzeptieren, die Preisfindungs- und Neubewertungsphase ist allerdings noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich und insbesondere im Vergleich zum Ausland ist der Markt in der Schweiz jedoch liquide.

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2023	2022
Ertrag aus Beteiligungen	2	200.0	250.0
Finanzertrag	3	30.9	24.7
Betrieblicher Ertrag		**230.9**	**274.7**
Personalaufwand		–1.1	–1.2
Übriger betrieblicher Aufwand	4	–1.1	–1.4
Betriebsaufwand		**–2.2**	**–2.6**
Abschreibungen und Wertberichtigungen		–52.0	0.0
Betriebsergebnis (EBIT)		**176.7**	**272.1**
Finanzaufwand	5	–13.5	–11.1
Gewinn vor Steuern		**163.2**	**261.0**
Direkte Steuern		–1.1	–1.3
Jahresgewinn		**162.1**	**259.7**

Bilanz per 31. Dezember

Flüssige Mittel		0.6	0.1
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen		7.3	11.1
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		0.1	0.9
Umlaufvermögen		**8.0**	**12.1**
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen		1 310.2	1 299.4
Beteiligungen	6	1 335.9	1 387.9
Anlagevermögen		**2 646.1**	**2 687.3**
Aktiven		**2 654.1**	**2 699.4**
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen		0.1	0.4
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		0.1	0.7
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7	187.6	174.0
Passive Rechnungsabgrenzungen		8.9	6.0
Kurzfristiges Fremdkapital		**196.7**	**181.1**
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen		0.1	107.2
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	7	1 156.3	1 155.9
Langfristiges Fremdkapital		**1 156.4**	**1 263.1**
Fremdkapital		**1 353.1**	**1 444.2**
Aktienkapital	8	16.6	16.6
Gesetzliche Kapitalreserven			
Reserven aus Kapitaleinlagen	9	528.7	586.5
Übrige Kapitalreserven	10	7.6	7.6
Gesetzliche Gewinnreserven			
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		133.8	133.8
Freiwillige Gewinnreserven			
Gewinnvortrag		467.2	265.4
Jahresgewinn		162.1	259.7
Bilanzgewinn		629.3	525.1
Eigene Aktien	11	–15.0	–14.4
Eigenkapital		**1 301.0**	**1 255.2**
Passiven		**2 654.1**	**2 699.4**

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.	**2023**	2022
Allreal Generalunternehmung AG	100.0	170.0
Allreal Home AG	65.0	0.0
Allreal Office AG	35.0	40.0
Allreal Vulkan AG	0.0	20.0
Allreal West AG	0.0	20.0
Ertrag aus Beteiligungen	**200.0**	**250.0**

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

3. Finanzertrag

CHF Mio.	**2023**	2022
Entschädigungen von Beteiligungen für ausgestellte Garantien	1.6	1.9
Zinsertrag von Beteiligungen	29.2	21.6
Zinsertrag aus Privatplatzierung	–	0.2
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Obligationen	0.1	1.0
Finanzertrag	**30.9**	**24.7**

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.	**2023**	2022
Zinsaufwand Obligationenanleihen	–12.1	–8.9
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	–	–0.5
Zinsaufwand an Beteiligungen	–0.8	–1.5
Übriger Finanzaufwand	–0.6	–0.2
Finanzaufwand	**–13.5**	**–11.1**

6. Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktien-kapital CHF Mio.	**Beteiligung[1] 31.12.2023**	Beteiligung[1] 31.12.2022
Allreal Generalunternehmung AG	Opfikon ZH	10.00	100%	100%
Allreal Home AG	Opfikon ZH	26.52	100%	100%
Allreal Office AG	Opfikon ZH	150.00	100%	100%
Allreal Romandie SA	Plan-les-Ouates GE	0.10	100%	100%
Allreal Toni AG	Opfikon ZH	90.00	100%	100%
Allreal Vulkan AG[2]	Opfikon ZH	–	–	100%
Allreal West AG	Opfikon ZH	20.00	100%	100%
Apalux AG[2]	Opfikon ZH	–	–	100%
Bülachguss AG[3]	Opfikon ZH	–	–	100%
Creactive Properties SA	Meyrin GE	0.10	100%	100%
Elevate SA[4]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%
Immologic Promotion Chavannes SA[4]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%
Immologic Promotion Veyriert SA[4]	Meyrin GE	–	–	100%
Immologic Promotions Sàrl[4]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%
Immologic Sàrl[4]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%
Roof SA	Plan-les-Ouates GE	0.50	100%	100%
Serenity OpCo Holding SA[4]	Plan-les-Ouates GE	–	–	100%

1 Kapital- und Stimmenanteil
2 per 01.01.2023 fusioniert mit Allreal Office AG
3 indirekte Beteiligung, per 01.01.2023 fusioniert mit der Allreal Generalunternehmung AG
4 per 01.01.2023 fusioniert mit der Allreal Romandie SA

Der Beteiligungswert hat sich in der Berichtsperiode um CHF 52 Mio. vermindert. Die Veränderung betrifft die Westschweizer Beteiligungen Allreal Romandie SA und Roof SA, bei denen in der Berichtsperiode eine Wertanpassung vorgenommen wurde.

7. Verzinsliche Verbindlichkeiten

CHF Mio.	Emissionsbetrag	Emissionspreis	Nominalbetrag[1]	Laufzeit in Jahren
0.6%-Obligationenanleihe 2021–15.07.2030	250.0	100.131%	242.6	9
0.4%-Obligationenanleihe 2019–26.09.2029	200.0	100.098%	181.7	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
3.0%-Obligationenanleihe 2023–19.04.2028	150.0	100.057%	150.0	5

1 Nominalbetrag entspricht Emissionsbetrag verrechnet mit zurückgekauften Obligationenanleihen

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 2023 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 21. April 2023 hat die Generalversammlung die Einführung eines Kapitalbands beschlossen. Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis zum 21. April 2028 oder bis zum Dahinfallen des Kapitalbands vor diesem Datum jederzeit ein oder mehrere Male und in beliebigen Beträgen auf bis zu CHF 18 252 103 (Obergrenze) durch Ausgabe von bis zu 1 659 282 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen und/oder auf bis zu CHF 15 763 180 (Untergrenze) durch Vernichtung von bis zu 829 641 vollständig zu liberierenden Namenaktien zum Nennwert von je CHF 1.00 herabzusetzen. Kapitalherabsetzungen können sowohl durch eine Reduktion des Nennwerts der Aktien als auch durch Vernichtung von Aktien, oder durch eine Kombination von Nennwertreduktion und Vernichtung, durchgeführt werden.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 19. April 2024 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie, und zwar CHF 3.50 pro Aktie als Dividende und CHF 3.50 pro Aktie als Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen. Das entspricht einem maximalen Gesamtbetrag von CHF 116.1 Mio. Im Jahr 2023 wurden CHF 115.6 Mio. in Form einer Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie ausbezahlt (CHF 7.00 pro Aktie).

9. Reserven aus Kapitaleinlagen

CHF Mio.	**2023**	2022
Agio aus Kapitalerhöhungen	771.9	771.9
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	–1 019.5	–961.7
Ausschüttung auf eigenen Aktien	1.8	1.8
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember	**528.7**	**586.5**

10. Übrige Kapitalreserven

CHF Mio.	**2023**	2022
Übertrag von Reserven aus Kapitaleinlagen	7.6	7.6
Übrige Kapitalreserven am 31. Dezember	**7.6**	**7.6**

11. Eigene Aktien

	2023		2022	
	Anzahl Aktien	**Wert CHF Mio.**	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.
Anschaffungskosten per 1. Januar	78 527	14.4	70 752	13.4
Käufe	5 365	0.8	9 858	1.9
Verkäufe	–1 343	–0.2	–2 083	–0.4
Erfolg eigene Aktien		0.0		–0.5
Anschaffungskosten per 31. Dezember	**82 549**	**15.0**	**78 527**	**14.4**

Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 181.25 (31.12.2022: CHF 183.41).

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.	**2023**	2022
Credit Suisse Funds AG, Zürich	9.3%	> 10%
Plan Olivier, Genf[1]	5.5%	6.5%
Spuhler Peter, Weiningen TG	4.3%	3.5%
UBS Fund Management AG (Switzerland), Basel	3.6%	> 3%
Dimensional Holdings Inc., USA – Delaware	> 3%	> 3%
BlackRock Inc., USA – New York	> 3%	> 3%

1 haltend direkt und via Immosynergies Holding SA, Plan-les-Ouates GE

13. Beteiligungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die gemäss OR, Artikel 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 2023 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Finanzierungen von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 57.8 Mio. (31.12.2022: CHF 322.9 Mio.). Für die Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung haftet die Allreal Holding AG gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung solidarisch mit einem Teil der übrigen Allreal-Gruppengesellschaften für Verbindlichkeiten aus Abrechnungen der Mehrwertsteuer.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 19. April 2024 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie, und zwar CHF 3.50 pro Aktie als Dividende und CHF 3.50 pro Aktie als Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

Verwendung Bilanzgewinn

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

CHF Mio.	2023	2022
Vortrag aus Vorjahr	467.5	265.9
Jahresgewinn	162.1	259.7
Bilanzgewinn am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	**629.6**	**525.6**
Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.50 pro Aktie)	–58.1	–58.1
Vortrag auf neue Rechnung	**571.5**	**467.5**

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

Rückzahlung Reserven aus Kapitaleinlagen

CHF Mio.	2023	2022
Reserven aus Kapitaleinlagen am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	**528.7**	**586.5**
Ausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.50 pro Aktie)*	–58.1	–57.8
Vortrag auf neue Rechnung	**470.6**	**528.7**

*Beantragte Dividendenausschüttung an effektive Ausschüttung angepasst, Differenz aufgrund eigener Aktien

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht ausschüttungsberechtigt.

Die von der Generalversammlung bestimmte Ausschüttung pro Aktie für das Geschäftsjahr 2023 wird den Aktionären für die CHF 3.50 von den Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer und für die CHF 3.50 als Dividende mit Abzug der Verrechnungssteuer ab 26. April 2024 ausbezahlt.

Baar, 27. Februar 2024

Für den Verwaltungsrat:
Ralph-Thomas Honegger
Präsident des Verwaltungsrats

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 27. Februar 2024

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Jahresrechnung der Allreal Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 173 bis 178) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte
Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, 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.

Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung” beschriebenen Verantwortlichkeiten 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 Darstellungen in der Jahresrechnung 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 beigefügten Jahresrechnung.

Werthaltigkeit der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	
Risiko	Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen durch die Geschäftsleitung war wichtig für unsere Prüfung, da diese Position bei gefährdeten Beteiligungen wesentliche Annahmen (u.a. Marktbewertung der Immobilien sowie Entwicklung der Erträge, Profitabilität und Eigenkapitalsituation) aufweist und die Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen mit CHF 1'335.9 Mio. respektive CHF 1'310.2 Mio. bedeutend für die Bilanz waren. Im Anhang zur Jahresrechnung unter Punkt 6 «Beteiligungen» sind die entsprechenden Details aufgeführt.
Unser Prüfvorgehen	Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir den Prozess der Gesellschaft zur Bewertung der Beteiligungen und der Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen. Ausserdem analysierten wir die zugrundeliegenden Daten für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen. Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung
Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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 sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Silvan Rüegsegger
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte

Ergänzende Informationen

Alternative Performance-Kennzahlen

Nachfolgend sind die Definitionen und der Nachweis der Berechnung der alternativen Performance-Kennzahlen der Allreal-Gruppe für die Geschäftsjahre 2023 und 2022 (Swiss GAAP FER) dargelegt.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung addiert die Erträge aus Vermietung Anlageliegenschaften plus das abgewickelte Projektvolumen der Realisation für eine Berichtsperiode.

CHF Mio.	2023	2022
Ertrag aus Vermietung	219.8	214.2
Abgewickeltes Projektvolumen Realisation	263.5	319.6
Gesamtleistung	**483.3**	**533.8**

Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung

CHF Mio.	2023	2022
Betriebsergebnis (EBIT)	116.1	200.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	64.5	–16.5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	**180.6**	**184.2**

Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt

CHF Mio.	2023	2022
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	65.2	154.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	64.5	–16.5
Latente Steuern aus Neubewertung	–7.7	4.7
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	**122.0**	**142.9**

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt

Unternehmensergebnis im Verhältnis zum durchschnittlichen Konzerneigenkapital (Bestand vom 1. Januar und 31. Dezember, dividiert durch zwei).

CHF Mio.	2023	2022
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	65.2	154.7
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 595.9	2 558.3
Konzerneigenkapital, Stand 31. Dezember	2 545.1	2 595.9
Durchschnittliches Konzerneigenkapital inkl. Neubewertungseffekt	2 570.5	2 577.1
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	**2.5%**	**6.0%**

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.	**2023**	2022
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	122.0	142.9
Konzerneigenkapital, Stand 1. Januar	2 595.9	2 558.3
Neubewertungsreserven, Stand 1. Januar	–463.4	–451.6
Konzerneigenkapital, Stand 31. Dezember	2 545.1	2 595.9
Neubewertungsreserven, Stand 31. Dezember	–406.7	–463.4
Durchschnittliches Konzerneigenkapital ohne Neubewertungsreserven	2 135.4	2 119.6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	**5.7%**	**6.7%**

Abgewickeltes Projektvolumen Realisation

Das abgewickelte Projektvolumen für Dritt- und Eigenprojekte entspricht dem nach Massgabe des Baufortschritts abgegrenzten Total aller Projektkosten, Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit für eine Berichtsperiode.

CHF Mio.	**2023**	2022
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	195.7	247.9
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	67.8	71.7
Abgewickeltes Projektvolumen Realisation	**263.5**	**319.6**

Bruttomarge Drittprojekte Realisation

Die Bruttomarge zeigt den Erfolg aus Realisation in Prozent des Ertrags aus Realisation.

CHF Mio.	**2023**	2022
Erfolg aus Realisation	20.7	27.2
Ertrag aus Realisation	195.7	247.9
Bruttomarge Drittprojekte Realisation	**10.6%**	**11.0%**

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.	**2023**	2022
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	219.8	214.2
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar	4 917.6	4 954.6
Unterjährige Portfolioveränderungen (zeitlich adjustiert)	118.1	–2.7
Eigennutzung	–39.1	–38.7
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar nach Portfolioveränderungen und Eigennutzung	4 996.6	4 913.2
Bruttorendite	**4.4%**	**4.4%**

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.	**2023**	2022
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften	190.8	186.8
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar	4 917.6	4 954.6
Unterjährige Portfolioveränderungen (zeitlich adjustiert)	118.1	–2.7
Eigennutzung	–39.1	–38.7
Fortgeführter Marktwert der Renditeliegenschaften am 1. Januar nach Portfolioveränderung und Eigennutzung	4 996.6	4 913.2
Nettorendite	**3.8%**	**3.8%**

Kumulierte Leerstandsquote

Die Leerstandsquote entspricht dem kumulierten Leerstand infolge von Nichtvermietung in Prozent des Soll-Mietertrags für ein Jahr.

CHF Mio.	**2023**	2022
Leerstandsausfall	–3.8	–3.6
Soll-Mietertrag	227.5	221.4
Kumulierte Leerstandsquote	**1.7%**	**1.6%**

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.	**2023**	2022
Unternehmensergebnis gemäss Konzernergebnisrechnung	**65.2**	**154.7**
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	64.5	–16.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	–5.8	-0.3
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inklusive allfälliger Wertberichtigungen	–7.1	–17.2
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	1.7	4.0
Latente Steuern aus Neubewertung	–7.7	4.7
Operativer Gewinn	**110.8**	**129.4**
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	16 510 917	16 521 065
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	**6.71**	**7.83**

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) und adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

Das adjustierte Eigenkapital zeigt das Eigenkapital bereinigt um die Bewertungsdifferenzen der Entwicklungsliegenschaften, den Marktwert der Finanzinstrumente und die latenten Steuern.

CHF Mio.	**31.12.2023**	31.12.2022
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	**2 545.1**	**2 595.9**
Verwässerungseffekte	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	**2 545.1**	**2 595.9**
Anpassung		
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	68.9	70.9
Ergänzung		
Latente Steuern	377.5	372.6
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	**2 991.5**	**3 039.4**
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	16 511 742	16 515 983
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	**181.17**	**184.05**

Leerstandsquote am Bilanzstichtag

Die Leerstandsquote entspricht dem Leerstand infolge von Nichtvermietung in Prozent und unter Berücksichtigung der Marktmiete bei den leer stehenden Flächen am Bilanzstichtag.

CHF Mio.	**31.12.2023**	31.12.2022
Geschätztes Mieteinnahmenpotenzial aus Leerstandsflächen	3.8	4.2
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	219.8	218.8
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	**1.7%**	**1.9%**

Organisation und Termine

Struktur und Adressen

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25, 6340 Baar

Allreal Home AG
Allreal Office AG
Allreal Toni AG
Allreal West AG
Allreal Generalunternehmung AG
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

Allreal Romandie SA
Creactive Properties SA
Roof SA
Route de Saint-Julien 198
1228 Plan-les-Ouates

Kontakte / Investor Relations

Marc Frei
CFO
T 044 319 14 09
marc.frei@allreal.ch

Reto Aregger
Leiter Kommunikation
T 044 319 12 67
reto.aregger@allreal.ch

Termine

Generalversammlung 2024
19. April 2024

Halbjahresabschluss 2024
28. August 2024

Jahresabschluss 2024
21. Februar 2025

Generalversammlung 2025
25. April 2025

Halbjahresabschluss 2025
22. August 2025

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 allreal.ch.

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

Impressum
Text und Redaktion
Allreal Kommunikation
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