

Value Update Geschäftsbericht 2023 Das Value Update bietet einen raschen Überblick über die wichtigsten Entwicklungen bei Allreal im Geschäftsjahr 2023. Der Online-Geschäftsbericht mit multimedialem Mehrwert sowie der vollständige Geschäftsbericht sind unter reporting.allreal.ch abrufbar.

# reporting.allreal.ch – jederzeit und überall nutzbar:

- Brief an die Aktionäre
- Interview mit Marc Frei (CFO)
- das Jahr 2023 in Kürze
- interaktive Kennzahlen
- Download-Center





### Wesentliches in Kürze

## Unternehmensergebnis

(exkl. Neubewertungseffekt) in CHF Mio.

122.0

Operatives Unternehmensergebnis liegt um 14.6% tiefer

### **Segment Immobilien**

Die Mieterträge sind im Berichtsjahr aufgrund von Portfolioveränderungen und der Anbindung der Mietverträge an die Teuerung sowie den höheren Referenzzinsatz gestiegen.

### **Gutes Ergebnis**

Allreal hat im Geschäftsjahr 2023 ein gutes operatives Unternehmensergebnis erzielt.

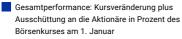
### Mieterträge

in CHF Mio.

219.8

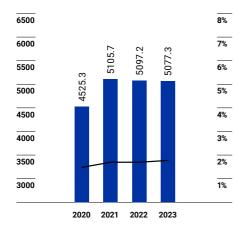
Die Mieterträge um 2.6% erhöht



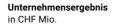


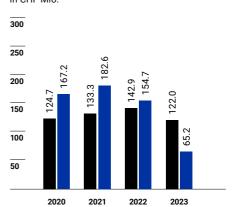
- Ausschüttungsrendite in Prozent





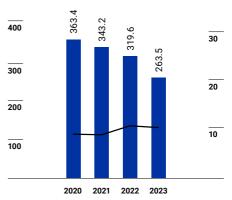
AnlageliegenschaftenLeerstandsquote in Prozent





Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt

#### 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 <sup>1</sup>
Gruppe	CHF Mio.			
Gesamtleistung <sup>2</sup>		483.3	533.8	-9.5
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung		116.1	200.7	-42.2
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt³		65.2	154.7	-57.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung		180.6	184.2	-2.0
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt <sup>3</sup>		122.0	142.9	-14.6
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		25.0	159.6	-84.3
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt³	%	2.5	6.0	-3.5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	%	5.7	6.7	-1.0
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	44.5	45.6	-1.1
Net Gearing⁴ am Stichtag	%	105.3	99.9	5.4
Nettofinanzschulden <sup>5</sup>		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		263.5	319.6	-17.6
Erfolg aus Entwicklung & Realisation <sup>6</sup>		37.7	54.6	-31.0
Bruttomarge Drittprojekte Realisation <sup>7</sup>	%	10.6	11.0	-0.4
Personalbestand am Stichtag Anzahl Vo	ollzeitstellen	228	227	1
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt³	CHF	3.95	9.36	-57.8
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt³	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 <sup>8</sup>	CHF	7.00	7.00	_
Börsenkurs am Stichtag	CHF	150.40	150.40	-
Ausschüttungsrendite <sup>9</sup>	%	4.7	4.7	
Bewertung am Stichtag	CHF Mio.			
Börsenkapitalisierung <sup>10</sup>		2 483.1	2 483.7	0.0
Enterprise Value (EV) <sup>11</sup>		5 162.2	5 078.3	1.7

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

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen Realisation

Neubewertungseffekte entsprechen dem Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften abzüglich der latenten Steuern aus Neubewertung

Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquider Mittel in Prozent des Eigenkapitals

Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquider Mittel

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Ertrag aus Realisation, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkten Aufwands aus Realisation und Verkauf Entwicklung

Frfolg aus Realisation in Prozent des Ertrags aus Realisation

<sup>8</sup> Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 7.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2023

Die Rendite entspricht der Ausschüttung je Aktie in Prozent des Börsenkurses am Stichtag

Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

### 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 Halbiahr 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 7G 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 Neuund Umbauprojekte auf dem Drittmarkt bewährt. Prominente Obiekte 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 CEO

Verwaltungsrats





Bellerivestrasse

# Geschäftshaus Bellerivestrasse 36 – die neue Perle am Zürichsee

Es liegt in der DNA von Allreal, Immobilien sorgfältig zu unterhalten und im richtigen Moment eine grundlegende Veränderung anzustossen. So geschehen beim Geschäftshaus Bellerivestrasse 36 im Zürcher Seefeld. Nach rund 50 Jahren Lebensdauer war mit dem Auslaufen der Mietverträge per 2021 die Gelegenheit gekommen, um das ehemalige Elektrowattgebäude rundum zu modernisieren. Heute besticht das Gebäude nicht nur durch sein attraktives Erscheinungsbild, sondern begeistert auch in puncto Nachhaltigkeit.

«Das Geschäftshaus Bellerivestrasse 36 ist dank der erfolgreichen Modernisierung und der exklusiven Lage am See ganz klar eine der hochwertigsten Liegenschaften, die wir in unserem Portfolio haben.»

Stefan Hecker, Portfoliomanager, Allreal



# Gutes Resultat in einem anspruchsvollen Geschäftsumfeld

Allreal-CFO Marc Frei blickt im Interview auf das vergangene Geschäftsjahr zurück und erklärt, wie das Unternehmen mit den drei Kernkompetenzen Immobilien, Entwicklung und Realisation Mehrwert schafft.

#### Allreal hat 2023 ein Unternehmensergebnis im Rahmen der Erwartung erzielt. Sind Sie zufrieden?

Das operative Unternehmensergebnis von CHF 122.0 Mio. ist ein gutes Resultat, insbesondere im Hinblick auf das anspruchsvollere Geschäftsumfeld mit den gestiegenen Zinsen. Positiv sind die höheren Mieterträge bei einem im Vergleich zum Vorjahr nur leicht höheren Liegenschaftenaufwand und unsere aktive Bewirtschaftung des Portfolios.

#### Sie haben das anspruchsvollere Geschäftsumfeld erwähnt. Wie äussert sich dieses?

Die höheren Zinsen sorgen für einen zunehmenden Nettofinanzaufwand. Diesen können wir mit den gestiegenen Mieteinnahmen nur teilweise kompensieren. Das veränderte Zinsumfeld spüren wir aber auch in der Bewertung des Portfolios. Inklusive des Neubewertungseffekts resultierte ein tieferes Unternehmensergebnis von CHF 65.2 Mio. Der Neubewertungseffekt lag in der Berichtsperiode bei CHF -64.5 Mio. Im Verhältnis zum Gesamtwert des Portfolios ist der Effekt aber gering und bestätigt die grundsätzlich hohe Qualität unserer Liegenschaften, Gleichzeitig steigen mit den höheren Zinsen auch die Renditeerwartungen, was zu Preisdruck im Transaktionsmarkt führt. Und nicht zuletzt bremsen sie auch die Bautätigkeit, die zusätzlich durch die hohe Regulierungsdichte erschwert wird.

#### Im Segment Immobilien hat Allreal die Mieterträge gesteigert. Was waren die Gründe dafür?

Die Mieterträge nahmen um 2.6% auf CHF 219.8 Mio. zu, und dies trotz dem Verkauf zweier Liegenschaften in Basel im Vorjahr und dem Verkauf einer Liegenschaft zur Jahresmitte. Vor allem zwei Gründe waren für das Ertragswachstum ausschlaggebend. Die Mieterträge nahmen aufgrund der 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 direkt am Zürichsee abgeschlossen. Das vollvermietete Bürogebäude generiert seit dem dritten Quartal wieder Erträge. Und in Bülach ZH haben wir die Jagdschiessanlage Widstud im Sommer an die Betreibergesellschaft übergeben. Die Spezialimmobilie ist seither ebenfalls ertragswirksam.

## «Mit einer kumulierten Leerstandsquote von 1.7% belegen wir im Branchenvergleich einen Spitzenplatz.»

Marc Frei, CFO

#### Bei den Geschäftsflächen übersteigt das Angebot die Nachfrage. Wie hat sich die Leerstandsquote entwickelt?

Die kumulierte Leerstandsquote lag bei 1.7% und damit nur leicht über dem Wert des Vorjahres. Im Branchenvergleich belegen wir damit weiterhin einen Spitzenplatz. Neben der BLS als neuem Ankermieter für unsere Liegenschaft an der Freiburgstrasse in Bern haben wir auch für die frei gewordenen Flächen im ehemaligen UPC-Gebäude Richtiring in Wallisellen ZH 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<sup>2</sup> abgeschlossen.

# Allreal bewirtschaftet das Portfolio aktiv. Was heisst das?

Unser Portfolio besteht aus hochwertigen Geschäftsliegenschaften an urbanen Verkehrszentren und Wohnliegenschaften in den Metropolitanregionen Zürich und Genf. Wir optimieren die Ertrags- und die Kostenseite unserer Anlageobjekte stetig mit dem Ziel, stabile Cashflows zu erwirtschaften. Ein ausgezeichnetes Beispiel dafür ist die bereits erwähnte Liegenschaft

an der Bellerivestrasse 36, wo wir nach dem Umzug des früheren Mieters in unserer Liegenschaft an der Hardstrasse 299/301 dank unserem Wissen als Eigentümer und unseren Entwicklungs- und Realisierungskompetenzen ein nachhaltiges Referenzobjekt erstellt haben. Zur aktiven Bewirtschaftung gehört aber auch 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. Und im zweiten Halbjahr veräusserten wir je eine Wohnliegenschaft in Oberglatt ZH und in Allschwil BL. Insgesamt erzielten wir aus diesen Verkäufen einen Erfolg von CHF 5.8 Mio

#### Im Segment Entwicklung & Realisation ist der Erfolg derweil rückläufig. Was sind die Gründe?

Im letzten Jahr erzielten wir in diesem Segment einen Erfolg aus Geschäftstätigkeit von CHF 37.7 Mio. nach CHF 54.6 Mio. im Vorjahr. Einerseits ist das tiefere Resultat auf geringere Erträge aus neuen Projekten in der Realisation zurückzuführen. Andererseits war 2022 massgeblich von einem Finmaleffekt aus dem Verkauf einer Entwicklungsreserve geprägt. Das abgewickelte Projektvolumen lag bei CHF 263.5 Mio. Trotz dem tieferen Volumen.

erzielten wir eine stabile Bruttomarge aus Drittprojekten von 10.6%. Dies zeigt, dass wir auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld unsere Projekte sehr profitabel realisieren und das Risikomanagement konsequent umsetzen.

### «Künftige Investitionen können wir selber steuern.»

Allreal verkauft auch Wohnungen aus

Marc Frei, CFO

eigener Entwicklung. Welchen Beitrag zum Erfolg des Segments resultierte daraus? Aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum erzielten wir 2023 insgesamt einen Erfolg von CHF 7.1 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 Proiekt wird in den Jahren bis zur Fertigstellung 2025 höher als im Berichtsjahr ausfallen. Weitere Verkaufserfolge erzielten wir mit den Projekten Avenue du Cimetière in Petit-Lancy GE und Route du Pas-de-l'Echelle in Veyrier GE. Der Erfolgsbeitrag aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum fällt jeweils unregelmässig an, da Entwicklungsprojekte über eine längere Zeit realisiert werden.

#### Die Entwicklungsreserven sind gut gefüllt. Zuletzt hat Allreal in Winterthur ein grosses Areal akquiriert. Gibt es bereits konkrete Pläne dafür?

Von der Maschinenfabrik Rieter haben wir 2023 ein 75 000 m<sup>2</sup> grosses Areal in Winterthur Töss erworben. Es bildet einen Schwerpunkt im Entwicklungskonzept 2040 der Stadt und ist dank der nahe gelegenen Bahnstation, mehreren Bushaltestellen und einem Autobahnanschluss verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Das Areal verfügt somit langfristig über attraktives Entwicklungspotenzial und generiert bereits seit Eigentumsübertragung stabile Erträge. Wir stehen also nicht unter Zeitdruck. Langfristig soll es zu einem attraktiven Quartier entwickelt werden. Als nächstes stehen aber die Promotionsobjekte Strubenacher in Zumikon ZH, wo wir voraussichtlich ab 2025 insgesamt 19 Reiheneinfamilienhäuser realisieren werden. und Eggen im Luzerner Büttenen-Quartier im Fokus, wo wir ebenfalls 2025 mit dem Baubeginn für die 76 Eigentumswohnungen planen. In der Westschweiz haben wir im letzten Jahr ein Entwicklungsprojekt an der Avenue du Curé Baud in Grand-Lancy GE an die Realisation übergeben. Da entsteht bis 2025 eine Liegenschaft mit 13 Eigentumswohnungen.

«Das Rieter-Areal verfügt langfristig über attraktives Entwicklungspotenzial und generiert bereits seit Eigentumsübertragung stabile Erträge. Wir stehen also nicht unter Zeitdruck.»

Marc Frei, CFO

#### Die Entwicklung der Projektpipeline wird auch etwas kosten. Wie ist Allreal auf der Finanzierungsseite aufgestellt?

Mit dem Verkauf von drei Liegenschaften haben wir im vergangenen Jahr die Capital-Recycling-Strategie fortgeführt, dadurch die Bilanz gestärkt und weitere Investitionen in die Entwicklungspipeline vorgenommen. Im April emittierten wir unseren ersten Green Bond über einen Betrag von CHF 150 Mio. und einer Laufzeit bis 2028. Mit einer Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2023 von 44.5% und einem Net Gearing von 105.3% fühlen wir uns grundsätzlich wohl. Zudem können wir die künftigen Investitionen selber steuern.

Und wie läuft es mit den Bauprojekten?

In Winterthur haben wir Anfang 2024 den neuen Hauptsitz von Rieter erfolgreich an die Bauherrschaft übergeben. Auf dem rund 30 000 m<sup>2</sup> grossen Campus vereint der Komplex ein Kundenzentrum, Flächen für die Produkt- und Technologieentwicklung sowie für die Verwaltung. Ebenfalls 2024 wird das aktuell grösste Bauprojekt in der Westschweiz fertiggestellt. Die Clinique de Genolier wird auf vier Geschossen Laboratorien, Operationssäle, Behandlungszimmer für Strahlentherapie, ein Auditorium, ein Informationszentrum, Büroflächen und ein Parking anbieten. Und auch beim Bau des neuen Calatrava-Gebäudes am Bahnhof Stadelhofen stellen wir unsere Realisationskompetenz unter Beweis. Dank den intensivierten Akquisitionsbemühungen haben wir im Berichtsjahr verschiedene Auftragsgewinne verzeichnet. Der gesicherte Arbeitsvorrat lag per Ende Jahr bei CHF 565 Mio.



Detaillierte Informationen zum Geschäftsjahr 2023 finden Sie online: reporting.allreal.ch/de/2023/home





# Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

### Konzernergebnisrechnung

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

### Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2023	31.12.2022
Renditeliegenschaften	5 016.3	4 917.6
Anlageliegenschaften im Bau	61.0	179.6
Übrige Sachanlagen	16.7	12.3
Finanzanlagen	91.9	96.5
Immaterielle Vermögenswerte	0.1	0.4
Latente Steuerguthaben	1.5	1.4
Anlagevermögen	5 187.5	5 207.8
Entwicklungsliegenschaften	471.7	418.2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.0	42.0
Steuerforderungen	0.6	0.0
Übrige Forderungen	10.6	7.0
Liquide Mittel	12.6	14.1
Umlaufvermögen	537.5	481.3
Aktiven	5 725.0	5 689.1
Aktienkapital	16.6	16.6
Kapitalreserven	528.7	586.5
Goodwill	-47.1	-47.1
Eigene Aktien	-14.9	-14.4
Gewinnreserven	2 061.8	2 054.3
Konzerneigenkapital	2 545.1	2 595.9
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	2 090.0	1 642.0
Rückstellungen für latente Steuern	379.0	374.0
Rückstellungen	0.9	1.1
Langfristiges Fremdkapital	2 469.9	2 017.1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.6	65.4
Steuerverbindlichkeiten	0.0	3.0
Übrige Verbindlichkeiten	51.0	39.2
Rückstellungen	1.7	1.8
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	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

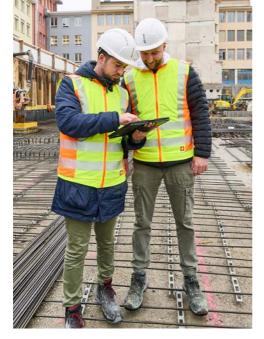


#### Baarermatte

#### BIM als Selbstverständlichkeit

Die Digitalisierung hat die Bau- und Immobilienbranche längst erreicht. Doch während bisher jeweils bei einzelnen Prozessen Papier und Stift durch Laptop und Laser ersetzt wurden, geht es heute primär darum, die vielen verfügbaren Informationen zu vernetzen. Das Thema BIM ist in aller Munde. Abwarten oder dabei sein war bei Allreal nie eine Frage.





#### Spiserstrasse

#### Der Traum vom Eigenheim wird wahr: Projekt Spiserstrasse in Zürich

Inmitten der hohen Nachfrage nach Wohneigentum in den urbanen Zentren präsentiert Allreal ein Projekt, das nicht nur architektonisch überzeugt, sondern auch dringend benötigten Wohnraum schafft. Besonders in der Stadt Zürich, wo Wohnraum seit Jahren knapp ist. Beim Projekt Spiserstrasse hat Allreal ausserdem eine digitale Plattform lanciert, die den Verkaufsprozess für alle Beteiligten – Käuferinnen und Käufer sowie Verkauf und Beratung – vereinfacht. Abläufe im Erwerbsprozess werden so effizienter.



# Nachhaltigkeit

Bei Allreal bestimmen verantwortliches unternehmerisches Handeln und eine nachhaltige Unternehmensführung die Denkund Arbeitsweise. Als Immobilienunternehmen mit integrierter Entwicklungs- und Baukompetenz sind wir uns unserer Verantwortung bewusst. In unserer Nachhaltigkeitsstrategie definierte Ziele sind unter anderem die Reduktion von CO2-Emissionen 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.

#### Umwelt

Die Vision ist klar: Wir wollen bis spätestens im Jahr 2050 mit dem Portfolio der Renditeliegenschaften die CO2-Neutralität erreichen und bis im Jahr 2030 den Anteil fossiler Energieträger halbieren. Dabei setzt Allreal auf die intensive Zusammenarbeit mit den Gebäudenutzern, auf individuelle Objektstrategien sowie auf einen breit angelegten Ausbau der Photovoltaikanlagen. Die Leitlinien dafür sind in der Labelstrategie festgehalten und werden ergänzt durch die Ziele der «Charta Kreislauforientiertes Bauen». Seit 2023 ist Allreal im Vorstand des Netzwerks Nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS) vertreten. Damit bekräftigen wir unser Engagement in der Entwicklung von nachhaltigen Lösungen und in der Zusammenarbeit von Wirtschaft, öffentlicher Hand, Bildung, Politik und Wissenschaft.

#### **Soziales**

Partnerschaftliche, faire und langfristige Arbeitsbeziehungen sind uns wichtig. 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, bietet ein agiles Arbeitskonzept und legt Wert auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz. Zudem wurden im vergangenen Jahr in einem partizipativen Prozess unsere Unternehmenswerte definiert: professionell, unternehmerisch, menschlich. Sie prägen unsere Kultur und lenken unser Verhalten.



In den Entwicklungs- und Bauprojekten schafft Allreal qualitativ hochwertige Lebensräume, in denen gerne gewohnt und gearbeitet wird. Bereits 2022 haben wir im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie den externen Beirat Lebensräume gegründet. Er beurteilt die Wirkungsweise unserer Projekte hinsichtlich sozialer Themen und leistet damit einen Beitrag zur Zielerreichung.

#### Governance

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.

Allreal will gegenüber allen Anspruchsgruppen ein fairer und verlässlicher Partner sein. Als Total- und Generalunternehmung nimmt das Unternehmen die Verantwortung für die Einhaltung der Mindestlöhne und der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen durch Unternehmer sowie sämtliche ihnen nachfolgenden Subunternehmer auf den eigenen Baustellen wahr. Das Unternehmen berichtet iährlich über die erzielten Fortschritte und lässt den Bericht extern auditieren.

# 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.

#### 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 Entwicklungsund 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.

#### **Immobilien**

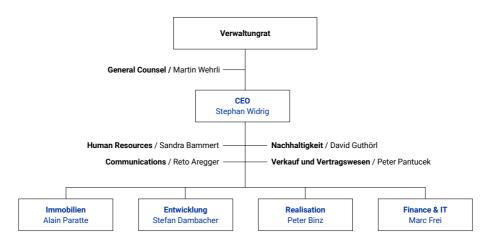
**Entwicklung & Realisation** 

Portfolio Management Gebäudemanagement Bewirtschaftung Erfahrung Wertschöpfung Fachwissen Entwicklung Realisation

# Die Allreal-Gruppe

#### **Organisation**

Verwaltungsrat			
Ralph-Thomas Honegger Präsident, Mitglied seit 2012	Andrea Sieber Vizepräsidentin, Mitglied seit 2016	Olivier Steimer Mitglied seit 2013	Peter Spuhler Mitglied seit 2013
Thomas Stenz Mitglied seit 2016	Philipp Gmür Mitglied seit 2019	Jürg Stöckli Mitglied seit 2019	Anja Wyden Guelpa Mitglied seit 2022



# Informationen für Investoren und Analysten

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).

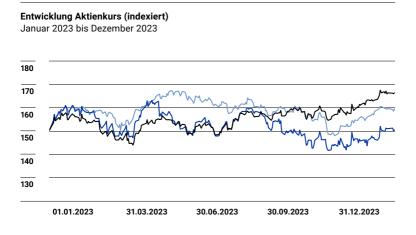
Am 31. Dezember 2023 betrug die Börsenkapitalisierung CHF 2483.1 Mio. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 2545.1 Mio., womit ein Discount (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 2.4% resultierte.

Allreal

SPI

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 Barrendite von 4.7%, bezogen auf den Schlusskurs der Aktie am 31. Dezember 2023



SXI Swiss Real Estate Shares

# Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	2023	2022	2021	2020	2019
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	196.6	187.1	176.6	172.5	177.3
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
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
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
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	2 483.1	2 483.7	3 337.5	3 235.6	3 058.6
Aktie	2023	2022	2021	2020	2019
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	7.39	8.65	8.34	7.84	8.94
Ausschüttung je Aktie	7.00 <sup>1</sup>	7.00	7.00	6.75	6.75
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

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

# Organisation und Termine

#### Kontakte

#### 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, 16.00 Uhr

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

### Herausgeber

Allreal Holding AG Grabenstrasse 25 6340 Baar T 041 711 33 03 www.allreal.ch Text und Redaktion Allreal-Gruppe Kommunikation Lindbergh-Allee 1 8152 Glattpark

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