

Ad-hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Allreal steigert operatives Ergebnis im ersten Halbjahr deutlich

- Operatives Unternehmensergebnis steigt um 20.8% auf CHF 75.6 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 62.6 Mio.)
- Portfoliooptimierung generiert Verkaufsgewinn von CHF 15.7 Mio. und verbessert langfristiges Mietertragspotenzial
- Positiver Neubewertungseffekt von CHF 40.8 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 70.3 Mio.)
- Stabile Bilanzkennzahlen und erfolgreiche Finanzierung
- Ausblick für Gesamtjahr 2026 bestätigt

Glattpark, 24. August 2026: Im ersten Halbjahr hat Allreal das operative Unternehmensergebnis um 20.8% auf CHF 75.6 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 62.6 Mio.) gesteigert. Neben dem Erfolg aus dem Verkauf kleinerer Wohnliegenschaften haben stabile Mieterträge, der Erfolg aus Realisation und der Verkauf von Stockwerkeigentum zum verbesserten Ergebnis beigetragen. Der Finanzaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 6% gesunken. Erneut weist das Portfolio eine positive Neubewertung von CHF 40.8 Mio. aus (1. Halbjahr 2025: CHF 70.3 Mio.). Inklusive dieses Aufwertungseffekts lag das Unternehmensergebnis bei CHF 105.6 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 116.8 Mio.).

Verbesserte Mietertragsqualität und Portfoliofokussierung

Im Februar hat Allreal in Genf an der Rue du Grand-Pré eine grosse Büroimmobilie erworben. Die Liegenschaft generiert jährlich Mieterträge von CHF 7.8 Mio. und verfügt über eine sehr stabile Mieterschaft mit hoher Bonität. Gleichzeitig wurden in der Westschweiz sechs kleinere Wohnliegenschaften und Ende Juni in Basel die Liegenschaft an der Efringerstrasse veräussert. Aus dem Verkauf der Wohnliegenschaften in Genf und in Basel resultierte im ersten Halbjahr 2026 ein Verkaufserfolg von CHF 15.7 Mio. In der Summe stärken die Portfolioveränderungen die Ertragsbasis und gleichen den Anlagemix in der Westschweiz demjenigen der Gruppe an. Per Stichtag lag der Marktwert der Liegenschaften bei rund CHF 5.36 Mrd. und damit über dem per Ende des letzten Jahres ausgewiesenen Wert von CHF 5.27 Mrd.

Aus den Anlageliegenschaften erwirtschaftete das Unternehmen in der Berichtsperiode Mieterträge in der Höhe von CHF 102.6 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 103.5 Mio.). Die kumulierte Leerstandsquote ist im Vergleich zum Jahresende leicht gestiegen und lag bei 3.6% (31.12.2025: 3.4%). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die freien Flächen an der Freiburgstrasse in Bern, bei einer Büroliegenschaft am Flughafen Genf sowie im Richti-Areal in Wallisellen zurückzuführen. Auf Jahressicht geht Allreal unverändert von einer tieferen Leerstandsquote aus.

Der direkte Aufwand für die vermieteten Liegenschaften reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 12.1% auf CHF 9.4 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 10.7 Mio.). Die Aufwandsquote fiel entsprechend mit 9.2% ebenfalls tiefer aus. Die Nettorendite des Gesamtportfolios lag bei 3.6%.

Insgesamt resultierte im Segment Immobilien ein höheres operatives Unternehmensergebnis von CHF 72.0 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 57.8 Mio.).

Entwicklung & Realisation stärkt Ergebnis, Pipeline und Portfolioqualität

Im Geschäftssegment Entwicklung & Realisation erwirtschaftete Allreal einen Erfolg aus Geschäftstätigkeit von CHF 25.9 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 26.0 Mio.). Das Ergebnis setzt sich im Wesentlichen aus einem höheren Erfolg aus Realisation und dem Erfolg aus Verkauf von Stockwerkeigentum zusammen.

In Grand-Lancy wurden alle Wohnungen an der Avenue du Curé-Baud verkauft und im Frühling an die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer übergeben. Die Verkäufe bei den weiteren Vermarktungsprojekten verlaufen ebenfalls nach Plan. Insgesamt erwirtschaftete Allreal im ersten Halbjahr einen Verkaufserfolg aus Entwicklung von CHF 7.0 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 10.3 Mio.). Angesichts der guten Nachfrage, speziell auch für die über 100 Eigentumswohnungen auf der Baarermatte in Baar, geht das Unternehmen auf Jahressicht von einem im Vergleich zum Vorjahr leicht höheren Erfolgsbeitrag aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum aus.

Das abgewickelte Projektvolumen der Realisation lag mit CHF 124.9 Mio. im Rahmen des Vorjahres (1. Halbjahr 2025: CHF 126.3 Mio.). Im ersten Halbjahr wurden verschiedene Grossprojekte begonnen, was das Bauvolumen der Drittprojekte positiv beeinflusste. Rund ein Drittel des abgewickelten Projektvolumens entfiel auf Eigenprojekte, die für das eigene Portfolio oder für den Verkauf bestimmt sind. Der Erfolg aus Realisation stieg um einen Drittel auf CHF 12.0 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 9.0 Mio.). Dank dem höheren Volumen der Drittaufträge stiegen auch die Erfolgsbeiträge aus Honoraren und Vergaben. Die Bruttomarge bei den Drittprojekten lag bei 14.5% (1. Halbjahr 2025: 11.9%).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 2.9% auf CHF 20.2 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 20.8 Mio.), und das Betriebsergebnis erhöhte sich um 6.5% auf CHF 9.9 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 9.3 Mio.).

Insgesamt resultierte im Geschäftssegment Entwicklung & Realisation ein Unternehmensergebnis von CHF 5.5 Mio. (1. Halbjahr 2025: CHF 5.2 Mio.).

Der gesicherte Arbeitsvorrat stieg per Mitte Jahr leicht auf CHF 885 Mio. Damit sind die bestehenden Kapazitäten in der Realisation für mehr als 24 Monate gut ausgelastet.

Ausgewogene Finanzierungsstrategie

Allreal platzierte Ende Juli erfolgreich eine Unternehmensanleihe in der Höhe von CHF 105 Mio. mit einem Zinssatz von 1.255% und einer Laufzeit von acht Jahren. Das Unternehmen setzt seit mehreren Jahren konsequent auf Green Bonds. Die Basis für dieses grüne Anleihenprogramm ist das Green Bond Framework von Allreal, welches im ersten Halbjahr erneuert und dabei die Anforderungen an die finanzierungsfähigen Objekte erhöht wurde. Moody's Ratings bewertet in ihrer Second Party Opinion das Framework mit dem höchsten Prädikat «Excellent».

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich nach der Ausschüttung im April 2026 sowie den Grundstückkäufen Geissacher in Zumikon und Köschenrütli in Zürich Seebach leicht erhöht. Per Stichtag betrugen sie CHF 2.82 Mrd. (31.12.2025: CHF 2.67 Mrd.). Der durchschnittliche Zinssatz lag per Stichtag bei 1.14% und die Zinsbindung bei 35 Monaten (31.12.2025: 1.13% / 39 Monate). Inklusive der im Juli liberierten Anleihe liegt der durchschnittliche Zinssatz bei 1.16% und die durchschnittliche Zinsbindung bei 39 Monaten.

Die Eigenkapitalquote notierte bei 44.3%, das Net Gearing betrug 102.6% und der Zinsdeckungsfaktor 7.3 (31.12.2025: 45.8% / 97.2% / 6.0). Die Belehnungsquote (LTV) lag bei 46.8% (31.12.2025: 45.8%).

Ausblick für das Gesamtjahr 2026 bestätigt

Für das Geschäftsjahr 2026 geht Allreal unverändert von einem höheren operativen Ergebnis und stabilen Bilanzkennzahlen aus. Im Segment Immobilien werden die Mieterträge zunehmen, und die Leerstandsquote wird bis zum Jahresende wieder sinken. Im Segment Entwicklung & Realisation erwartet das Unternehmen leicht steigende Gewinne aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum, ein leicht höheres Bauvolumen und einen stabilen Betriebsaufwand. Die Finanzierungskosten werden hingegen leicht ansteigen, da sehr vorteilhaft verzinsten Verbindlichkeiten im ersten Halbjahr ausgelaufen sind.

Diese Medienmitteilung und der Halbjahresbericht 2026 sind elektronisch verfügbar unter: www.allreal.ch

Analysten- und Medienkonferenz zum Halbjahresergebnis

Heute Montag findet um 9.15 Uhr ein Webcast zum Halbjahresergebnis 2026 statt. Stephan Widrig, CEO, und Marc Frei, CFO, werden das Resultat kommentieren. Präsentationssprache ist Deutsch. [Einwahl Webcast](#)

Rückfragen und weitere Auskünfte:

Marc Frei
CFO
T 044 319 14 09
M 078 870 00 22
ir@allreal.ch

Reto Aregger
Leiter Kommunikation
T 044 319 12 67
M 079 325 55 58
reto.aregger@allreal.ch

Allreal-Gruppe
Lindbergh-Allee 1
8152 Glattpark
www.allreal.ch

Allreal-Gruppe

Allreal vereint ein hochwertiges Portfolio aus Geschäfts- und Wohnliegenschaften mit herausragenden Entwicklungs- und Realisationskompetenzen. Der Wert des Immobilienportfolios beläuft sich auf rund CHF 5.3 Mrd. Hinzu kommen Entwicklungsprojekte mit einem Anlagevolumen von etwa CHF 2.0 Mrd. Das von der Realisation abgewinkelte Projektvolumen betrug im Geschäftsjahr 2025 rund CHF 280 Mio. In Zürich, Basel, Bern und Genf beschäftigt das Immobilienunternehmen 220 Mitarbeitende. Allreal, mit Sitz im Glattpark (Opfikon), ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Aktien der Allreal Holding AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Bestimmte Themen, die in dieser Medienmitteilung erörtert werden, können zukunftsgerichtete Aussagen darstellen. Diese Aussagen beruhen auf Erwartungen und Schätzungen von Allreal, obwohl Allreal keine Garantie dafür geben kann, dass diese Erwartungen und Schätzungen erreicht werden. Investoren werden darauf hingewiesen, dass alle zukunftsgerichteten Aussagen Risiken und Unsicherheiten beinhalten. Die tatsächlichen Ergebnisse können in der Zukunft wesentlich von prognostizierten oder erwarteten Ergebnissen abweichen. Ausserdem übernimmt Allreal, soweit nicht gesetzlich vorgeschrieben, keinerlei Verpflichtung zur Aktualisierung dieser Aussagen aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder aus sonstigen Gründen.

Kennzahlen im Überblick

		H1 2026* bzw. 30.06.2026	H1 2025* bzw. 31.12.2025	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	227.5	229.8	-1.0
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	149.6	165.5	-9.6
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	105.6	116.8	-9.6
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	7.7	8.8	-1.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	108.8	95.2	14.3
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	75.6	62.6	20.8
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	7.1	5.9	1.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	44.3	45.8	-1.5
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	102.6	97.2	5.4
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF Mio.	5 352.7	5 234.6	2.3
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau	CHF Mio.	6.2	32.4	-80.9
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	102.6	103.5	-0.9
Abgewickeltes Projektvolumen Realisation	CHF Mio.	124.9	126.3	-1.1
Erfolg aus Entwicklung & Realisation ⁵	CHF Mio.	25.9	26.0	-0.4
Vollzeitstellen am Stichtag	Anzahl	211	211	0
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	6.39	7.07	-9.6
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	4.58	3.79	20.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	165.64	166.23	-0.4
Börsenkurs am Stichtag	CHF	212.00	204.00	3.9
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Renditeliegenschaften ⁶	%	3.6	3.7	-0.1
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷	%	3.6	3.4	0.2
Bruttomarge Drittprojekte Realisation ⁸	%	14.5	11.9	2.6
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag ⁹	%	1.14	1.13	0.01
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag ⁹	Monate	35	39	-4
Bewertung				
Börsenkapitalisierung am Stichtag ¹⁰	CHF Mio.	3 501.5	3 369.0	3.9
Enterprise Value (EV) am Stichtag ¹¹	CHF Mio.	6 307.2	6 038.6	4.4

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2026 bzw. 31.12.2025.

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 Ertrag aus Realisation, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diverse Erträge abzüglich direkten Aufwands aus Realisation und Verkauf Entwicklung

6 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar

7 in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

8 Erfolg aus Realisation in Prozent des Ertrags aus Realisation

9 Inklusive der per 22. Juli 2026 liberierten Anleihe liegt der durchschnittliche Zinssatz bei 1.16% und die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung bei 39 Monaten.

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

11 Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden