

## Auf hohem Niveau erfreuliches Halbjahresergebnis 2018

Zürich, 28. August 2018: Im ersten Halbjahr 2018 erzielte Allreal mit den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Generalunternehmung ein Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 70.3 Millionen. Verglichen mit der Vorjahresperiode entspricht dies einer Zunahme um 6.5 Prozent.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Bewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer Aufwertung des Portfolios per Stichtag um CHF 12.9 Millionen.

Das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 61.3 Millionen. Das 3.4 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Resultat unterstreicht die operative Stärke des Unternehmens.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet das Unternehmen weiterhin mit einem operativen Unternehmensergebnis, das leicht über jenem des Vorjahrs liegen dürfte.

### Geschäftsfeld Immobilien überzeugt mit höheren Erträgen

Das im zweiten Halbjahr 2017 durch Umklassierung eines Eigenprojekts und den Zukauf von vier voll vermieteten Geschäftsliegenschaften von Generali Schweiz realisierte Portfoliowachstum sowie eine weitere Reduktion der leerstandsbedingten Ertragsausfälle bewirkten eine Zunahme der Mieterträge gegenüber der Vorjahresperiode um 11.9 Prozent auf CHF 97.9 Millionen.

Die kumulierte Leerstandsquote lag im ersten Halbjahr 2018 bei bemerkenswert tiefen 2.0 Prozent und damit 60 Basispunkte unter dem Vergleichswert per 31. Dezember 2017. Der Tiefstwert belegt die hohe Qualität sowohl des Portfolios als auch der Bewirtschaftung und des Portfoliomanagements.

Der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften betrug in der Berichtsperiode im Mehrjahresvergleich tiefe CHF 8.9 Millionen, entsprechend einer Aufwandquote von 9.1 Prozent. Für das zweite Halbjahr 2018 ist von einer nur geringen Zunahme des Aufwands auszugehen.

Insbesondere aufgrund des ausgezeichneten Vermietungsstands der Wohn- und Geschäftsliegenschaften und begünstigt durch den tieferen Liegenschaftenaufwand lag die Nettorendite erneut bei erfreulich hohen 4.5 Prozent.

Im ersten Quartal 2018 veräusserte Allreal die von Hammer Retex in Cham betriebene Liegenschaftsbewirtschaftung für Dritte mit einem Gewinn von CHF 2.1 Millionen. Die Mitarbeitenden der Niederlassung Zürich, die schon vor dem Verkauf des Drittgeschäfts ausschliesslich unternehmenseigene Liegenschaften bewirtschaftet hatten, wurden von Allreal übernommen und in das Geschäftsfeld Immobilien integriert. Der Anteil der selbst bewirtschafteten Renditeliegenschaften lag am Stichtag bei rund 60 Prozent, wird zukünftig jedoch bis auf 70 Prozent steigen.

Das im ersten Halbjahr 2018 vom Geschäftsfeld Immobilien unter Ausklammerung des Neubewertungseffekts erzielte Betriebsergebnis (EBIT) belief sich auf CHF 86.4 Millionen. Dies entspricht einer gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahrs markanten Zunahme um 19.2 Prozent.

Im Portfolio der Renditeliegenschaften kam es in der Berichtsperiode zu keinen Veränderungen. Es umfasste am Stichtag 20 Wohn- und 43 Geschäftsliegenschaften. Demgegenüber verzeichnete das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau zwei Zugänge im Umfang von insgesamt CHF 40.6 Millionen durch Teilumgliederung der Eigenprojekte Hardstrasse 301 (Escher-Wyss-Areal) in Zürich-West und Grünhof in Zürich Aussersihl.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften durch den externen Liegenschaftenschätzer resultierte in einer insgesamt positiven Wertanpassung vor Steuern um CHF 12.9 Millionen. Davon entfielen CHF 5.7 Millionen auf das Portfolio der Renditeliegenschaften und CHF 7.2 Millionen auf jenes der Anlageliegenschaften im Bau.

Der Gesamtwert des um die zwei Anlageliegenschaften im Bau erweiterten Gesamtportfolios belief sich in der Folge auf CHF 3.98 Milliarden.

### **Geschäftsfeld Generalunternehmung behauptet sich weiterhin erfolgreich im von Preis- und Margendruck geprägten Markt**

Mit der Entwicklung und der Realisation für Dritte, dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und den aus der Ausführung von Eigenprojekten resultierenden aktivierten Eigenleistungen erzielte das Geschäftsfeld in der Berichtsperiode einen Erfolg aus Generalunternehmung von insgesamt CHF 27.2 Millionen. Der 27.3 Prozent unter jenem der Vorjahresperiode liegende Wert gründet einerseits auf erwartungsgemäss tieferen Gewinnen aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum, andererseits auf dem bei der Realisation für Dritte abgewickelten geringeren Projektvolumen.

Vom Erfolg aus Generalunternehmung entfielen CHF 20.2 Millionen beziehungsweise 74.3 Prozent auf den mit der Entwicklung und Ausführung von Drittaufträgen erzielten Erfolg aus Realisation Generalunternehmung. Die daraus resultierende Bruttomarge von 14.4 Prozent übertraf den Rekordwert des Vorjahrs.

Der Erfolg aus Verkauf Entwicklung belief sich auf 2.1 Millionen. Dazu beigetragen haben die Verkäufe von Wohneigentum bei den Projekten Kirschblütenweg in Basel und Solistrasse in Bülach sowie der per 20. März 2018 erfolgte Verkauf einer 12 004 Quadratmeter grossen Entwicklungsliegenschaft Grindelstrasse in Bassersdorf an einen gewerblich tätigen Käufer.

Mit CHF 3.4 Millionen lag der Anteil der aktivierten Eigenleistungen am Erfolg aus Generalunternehmung bei 12.5 Prozent. Der im Juni 2018 erfolgte Baubeginn bei den Eigenprojekten Hardstrasse 301 und Grünhof in Zürich wird ab dem zweiten Halbjahr 2018 zu höheren Eigenleistungen führen.

Im ersten Halbjahr 2018 betrug der Betriebsaufwand des Geschäftsfelds Generalunternehmung CHF 24.6 Millionen. Das im Vergleich zur Vorjahresperiode von deutlich tieferen Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und einem umsatzbedingt geringeren Erfolg aus Realisation Generalunternehmung geprägte Betriebsergebnis (EBIT) belief sich auf CHF 6.6 Millionen.

In Luzern Eggen erwarb Allreal im ersten Halbjahr 2018 von einer privaten Verkäuferschaft ein 8386 Quadratmeter grosses Grundstück für CHF 33.5 Millionen. Geplant ist eine qualitativ hochstehende Überbauung mit 72 Eigentumswohnungen im stark nachgefragten mittleren Preissegment. Als Grundlage für den 2019 zu erarbeitenden Gestaltungsplan wird Allreal im zweiten Halbjahr 2018 einen Studienwettbewerb durchführen.

Bei dem im ersten Halbjahr 2018 von der Realisation abgewickelten Projektvolumen in der Höhe von CHF 166.0 Millionen betrug der Anteil der Drittprojekte CHF 140.1 Millionen beziehungsweise 84.4 Prozent und jener der Eigenprojekte für den Verkauf an Dritte oder das eigene Portfolio CHF 25.9 Millionen beziehungsweise 15.6 Prozent. Bis Ende Jahr und im Folgejahr dürfte sich der Anteil der Drittprojekte am Gesamtvolumen tendenziell verringern.

Vom abgewickelten Projektvolumen entfielen in der Berichtsperiode CHF 129.1 Millionen beziehungsweise 77.8 Prozent auf die Realisation von Neubauten und CHF 36.9 Millionen beziehungsweise 22.2 Prozent auf Renovations- und Umbauprojekte.

### **Vorteilhafte Finanzierung langfristig gesichert**

Die Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens verzeichneten in der Berichtsperiode einen Rückgang um CHF 57 Millionen auf CHF 1.86 Milliarden per 30. Juni 2018. Davon entfielen 58.2 Prozent auf Obligationenanleihen, 24.4 Prozent auf Festhypotheken und 17.4 Prozent auf feste Vorschüsse.

Im März 2018 erfolgte die erfolgreiche Platzierung einer 0.50%-Obligationenanleihe über CHF 125 Millionen mit einer Laufzeit bis 2023.

Der in der Berichtsperiode ebenfalls getätigte Abschluss von langfristigen Festhypotheken im Umfang von CHF 52 Millionen führte zu einer Verlängerung der durchschnittlichen Dauer der Zinsbindung um vier auf 53 Monate.

Am Stichtag lag der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten bei 1.57 Prozent und damit geringfügig über dem Vergleichswert per 31. Dezember 2017 von 1.53 Prozent.

Die per 30. Juni 2018 frei und kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten, die es dem Unternehmen ermöglichen, Opportunitäten zeitnah zu nutzen, beliefen sich auf CHF 774 Millionen.

### **Bestätigung der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2018**

Sowohl bei den Immobilien als auch bei der Generalunternehmung geht das Unternehmen von einem weiterhin stabilen Geschäftsverlauf aus.

Die zuversichtliche Einschätzung basiert auf einer sorgfältigen und realistischen Einschätzung der Chancen und Risiken in den verschiedenen Märkten und Tätigkeitsfeldern. Darüber hinaus garantieren die finanzielle Stärke und die Unabhängigkeit des Unternehmens ein hohes Mass an Sicherheit und Handlungsfreiheit.

Dank der tiefen Leerstandsquote und der geringen Zahl von zu verlängernden Geschäftsmietverträgen sind beim Portfolio im zweiten Halbjahr 2018 keine wesentlichen Veränderungen absehbar.

Mit der innovativen Projektentwicklung und der auf die Ausführung von wirtschaftlich erfolgversprechenden Projekten ausgerichteten Realisation ist die Generalunternehmung im Markt gut positioniert.

Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet das Unternehmen deshalb weiterhin mit einem operativen Unternehmensergebnis, das leicht über jenem des Vorjahrs liegen dürfte.

Diese Medienmitteilung und der Halbjahresbericht sind elektronisch verfügbar unter: [www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

**Rückfragen und weitere Auskünfte:**

Thomas Wapp

Leiter Finanzen

T 044 319 14 88, M 078 721 11 88

[thomas.wapp@allreal.ch](mailto:thomas.wapp@allreal.ch)

Matthias Meier

Unternehmenskommunikation

T 044 319 12 67, M 079 400 37 72

[matthias.meier@allreal.ch](mailto:matthias.meier@allreal.ch)

## Kennzahlen im Überblick

		1. HJ 2018 bzw. 30.06.2018*	1. HJ 2017 bzw. 31.12.2017*	Veränderung in % <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtleistung <sup>2</sup>	CHF Mio.	266.9	293.6	-9.1
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Neubewertung	CHF Mio.	104.9	94.4	+11.1
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	70.3	66.0	+6.5
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	%	6.6	6.3	+0.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	92.0	85.7	+7.4
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	61.3	59.3	+3.4
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	%	6.4	6.3	+0.1
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.7	49.3	-0.6
Net Gearing <sup>4</sup> am Stichtag	%	85.9	87.2	-1.3
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF Mio.	3'901.9	3'931.2	-0.7
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau	CHF Mio.	83.0	25.4	+226.8
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	97.9	87.5	+11.9
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	166.0	203.8	-18.5
Erfolg aus Generalunternehmung <sup>5</sup>	CHF Mio.	27.2	37.4	-27.3
Vollzeitstellen am Stichtag	Anzahl	220	259	-39
<b>Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.42	4.14	+6.8
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.86	3.72	+3.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	133.80	135.15	-1.0
Börsenkurs am Stichtag	CHF	161.50	164.80	-2.0
<b>Operative Kennzahlen</b>				
Nettorendite Renditeliegenschaften <sup>6</sup>	%	4.5	4.4	+0.1
Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>7</sup>	%	2.0	2.9	-0.9
Operative Marge Generalunternehmung <sup>8</sup>	%	24.3	38.8	-14.5
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.57	1.53	+0.04
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	53	49	+4
<b>Bewertung</b>				
Börsenkapitalisierung am Stichtag <sup>9</sup>	CHF Mio.	2'565.8	2'622.5	-2.2
Enterprise Value (EV) am Stichtag <sup>10</sup>	CHF Mio.	4'391.9	4'497.4	-2.3

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2018 bzw. 31.12.2017

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

<sup>2</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

<sup>3</sup> annualisiert

<sup>4</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

<sup>5</sup> Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung

<sup>6</sup> Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

<sup>7</sup> in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

<sup>8</sup> EBIT exkl. Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldo grösser aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand und aktivierten Eigenleistungen)

<sup>9</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>10</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden