

Überzeugendes Halbjahresergebnis 2019

Zürich, 27. August 2019: Das von Allreal mit der Vermietung von Immobilien und der Tätigkeit als Generalunternehmer im ersten Halbjahr 2019 erwirtschaftete Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt belief sich auf erfreulich hohe CHF 85.1 Millionen. Das auch stark von der marktbedingten Aufwertung des Portfolios um CHF 29.7 Millionen geprägte Resultat lag damit 21.1 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs.

In der Berichtsperiode erzielten die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung ein gegenüber dem Vorjahreswert höheres operatives Unternehmensergebnis von CHF 63.8 Millionen.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet das Unternehmen neu mit einem operativen Unternehmensergebnis, das über jenem des Vorjahrs liegen wird.

Geschäftsfeld Immobilien weiterhin auf Wachstumskurs

Der im zweiten Halbjahr 2018 getätigte Ausbau des Portfolios durch zwei Liegenschaften resultierte in einer Zunahme der Mieterträge gegenüber der Vergleichsperiode um 4.8 Prozent auf CHF 102.6 Millionen.

Die kumulierte Leerstandsquote verharrte im ersten Halbjahr 2019 bei stabil tiefen 1.9 Prozent. Aufgrund der geringen Zahl zu erneuernder Mietverträge und der hohen Qualität der Bewirtschaftung ist für das gesamte Geschäftsjahr 2019 eine konstant tiefe Leerstandsquote absehbar.

In der Berichtsperiode belief sich der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften auf CHF 11.4 Millionen, was einer Aufwandquote von 11.1 Prozent entspricht. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert ergab sich aus dem Start mehrerer neu in Angriff genommener Renovations- und Sanierungsprojekte.

Trotz des erwartungsgemäss höheren Liegenschaftenaufwands lag die Nettorendite der Renditeliegenschaften bei auch im Marktvergleich ausgezeichneten 4.5 Prozent.

Unter Ausklammerung des Neubewertungseffekts erzielte das Geschäftsfeld Immobilien in der Berichtsperiode ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 85.8 Millionen.

Das Portfolio der Anlageliegenschaften blieb in der Berichtsperiode zahlenmässig unverändert. Es umfasste am Stichtag 65 Renditeliegenschaften – 21 Wohn- und 44 Geschäftsliegenschaften – sowie 2 Anlageliegenschaften im Bau.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2019 vorgenommene Bewertung der 67 Anlageliegenschaften resultierte in der Summe in einer Wertsteigerung vor Steuern von CHF 29.7 Millionen. Davon entfielen CHF 23.8 Millionen auf das Portfolio der Renditeliegenschaften und CHF 5.9 Millionen auf die Anlageliegenschaften im Bau.

Am Stichtag belief sich der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften auf CHF 4.24 Milliarden. Der Marktwert der im Portfolio der Renditeliegenschaften bilanzierten Wohnliegenschaften betrug CHF 924.4 Millionen beziehungsweise 22.2 Prozent und jener der Geschäftsliegenschaften CHF 3'239.4 Millionen beziehungsweise 77.8 Prozent. Der Marktwert der Anlageliegenschaften im Bau lag bei CHF 73.7 Millionen.

Auf hohem Niveau profitables Geschäftsfeld Generalunternehmung

Der im ersten Halbjahr 2019 mit der Entwicklung und Realisation von Projekten für Dritte, mit dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und mit für Eigenprojekte aktivierten Leistungen erzielte Erfolg aus Generalunternehmung betrug CHF 28.1 Millionen.

Das 3.3 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Resultat belegt die hohe Wettbewerbsfähigkeit des Geschäftsfelds im unverändert anspruchsvollen Marktumfeld.

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung belief sich auf CHF 20.7 Millionen, was einem Anstieg gegenüber der Vergleichsperiode um 2.5 Prozent entspricht. Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge lag damit bei konstant hohen 14.0 Prozent.

Der aus dem Absatz von Wohneigentum in Bülach ZH resultierende Erfolg aus Verkauf Entwicklung betrug CHF 3.4 Millionen und die im Zusammenhang mit Eigenprojekten aktivierten Eigenleistungen summierten sich auf CHF 3.4 Millionen.

Damit entfielen vom Erfolg aus Generalunternehmung 75.8 Prozent auf Drittprojekte sowie je 12.1 Prozent auf den Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und auf aktivierte Eigenleistungen.

Mit CHF 23.2 Millionen lag der Betriebsaufwand des Geschäftsfelds Generalunternehmung im ersten Halbjahr 2019 unter dem Vergleichswert des Vorjahrs.

Im ersten Halbjahr 2019 belief sich das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen auf CHF 178.9 Millionen. Davon entfielen CHF 147.4 Millionen beziehungsweise 82.4 Prozent auf Drittprojekte und CHF 31.5 Millionen beziehungsweise 17.6 Prozent auf Eigenprojekte für den Verkauf an Dritte oder das eigene Portfolio. Für das zweite Halbjahr 2019 ist von einem Anstieg des abgewickelten Projektvolumens auszugehen.

Der per 30. Juni 2019 gesicherte Arbeitsvorrat von rund CHF 639 Millionen entspricht einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 18 Monate.

Fortgesetzt langfristig vorteilhafte und gut abgesicherte Finanzierung

Im ersten Halbjahr 2019 verzeichneten die Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2019 einen Anstieg um CHF 50 Millionen auf CHF 2122 Millionen. Davon entfielen 45 Prozent auf Obligationenanleihen, 28 Prozent auf Festhypotheken und 27 Prozent auf feste Vorschüsse.

Die Zunahme des Anteils der festen Vorschüsse gegenüber dem Vorjahr resultierte aus der Refinanzierung der im zweiten Quartal 2019 erfolgten Rückzahlung einer 2014 begebenen 1.25%-Obligationenanleihe über CHF 125 Millionen.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag bei 1.27 Prozent und damit 21 Basispunkte unter dem Vergleichswert per 31. Dezember 2018. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug am Stichtag 46 Monate.

Die per Stichtag frei und kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten beliefen sich auf CHF 446 Millionen. Das Unternehmen verfügt damit weiterhin über das angestrebte hohe Mass an finanzieller Handlungsfreiheit und die damit verbundene Fähigkeit, auch grosse Investitionen ohne Zeitverlust zu tätigen.

Per 30. Juni 2019 lag die Eigenkapitalquote bei 47.1 Prozent, das Net Gearing bei 94.3 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 6.8

Erhöhung der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2019

Basierend auf dem Ergebnis der Berichtsperiode und der sich abzeichnenden Entwicklung, ist für das zweite Halbjahr 2019 von einem weiterhin erfreulichen Geschäftsverlauf auszugehen.

Im Geschäftsfeld Immobilien ist dank der geringen Zahl von zu verlängernden oder neu abzuschliessenden Mietverträgen trotz einer projektbedingten Zunahme des Liegenschaftenaufwands mit einer weiterhin tiefen Leerstandsquote und einer stabilen Ertragssituation zu rechnen.

In dem von Preisdruck und Margenerosion geprägten Markt ist das Geschäftsfeld Generalunternehmung insbesondere dank der guten Zusammenarbeit der beiden Sparten Entwicklung und Realisation und der sich daraus ergebenden Möglichkeiten ausgezeichnet positioniert. Die konsequente Ausrichtung auf die Entwicklung und die Realisation von langfristig rentablen Projekten für qualitätsbewusste Bauherrschaften und das eigene Portfolio ermöglicht sowohl eine weiterhin profitable Geschäftstätigkeit als auch die zukunftssträchtige Spezialisierung auf qualitativ und technisch anspruchsvolle Bauvorhaben sowie den Ausbau des Leistungsspektrums.

Das hohe Mass an finanzieller Sicherheit und Handlungsfreiheit ermöglicht es dem Unternehmen weiterhin, Investitionen in Liegenschaften und Projekte zu tätigen und Opportunitäten zu nutzen. Darüber hinaus verfügt Allreal mit dem eigenen Portfolio und den Entwicklungsliegenschaften über ein ansehnliches Potenzial für langfristiges Wachstum.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet das Unternehmen neu mit einem operativen Unternehmensergebnis, das über jenem des Vorjahrs liegen wird.

Diese Medienmitteilung und der Halbjahresbericht sind elektronisch verfügbar unter: 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

Matthias Meier
Unternehmenskommunikation
T 044 319 12 67, M 079 400 37 72
matthias.meier@allreal.ch

Kennzahlen im Überblick

		1. HJ 2019 bzw. 30.06.2019*	1. HJ 2018 bzw. 31.12.2018*	Veränderung in % ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	281.5	266.9	+5.5
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Neubewertung	CHF Mio.	121.8	104.9	+16.1
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	85.1	70.3	+21.1
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	7.7	6.6	+1.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	92.1	92.0	+0.1
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	63.8	61.3	+4.1
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	6.6	6.4	+0.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	47.1	48.1	-1.0
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	94.3	91.5	+2.8
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF Mio.	4'163.8	4'136.6 ⁵	+0.7
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau	CHF Mio.	73.7	58.1	+26.9
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	102.6	97.9	+4.8
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	178.9	166.0	+7.8
Erfolg aus Generalunternehmung ⁶	CHF Mio.	28.1	27.2	+3.3
Vollzeitstellen am Stichtag	Anzahl	220	216	+4
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	5.36	4.42	+21.3
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.02	3.86	+4.1
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	138.95	139.65	-0.5
Börsenkurs am Stichtag	CHF	168.00	153.10	+9.7
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Renditeliegenschaften ⁷	%	4.5	4.5	-
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸	%	1.9	2.0	-0.1
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁹	%	14.0	14.4	-0.4
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.27	1.48	-0.21
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	46	52	-6
Bewertung				
Börsenkapitalisierung am Stichtag ¹⁰	CHF Mio.	2'669.0	2'432.1	+9.7
Enterprise Value (EV) am Stichtag ¹¹	CHF Mio.	4'751.9	4'463.4	+6.5

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2019 bzw. 31.12.2018

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

³ annualisiert

⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁵ Marktwert per 01.01.2019, inklusive Erstanwendung IFRS 16

⁶ Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung

⁷ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Wohn- und Geschäftsliegenschaften am 1. Januar, ohne Nutzungsrechte Anlageliegenschaften

⁸ in Prozent des Soll-Mieterertrags, kumuliert per Stichtag

⁹ Erfolg aus Realisation Generalunternehmung in Prozent des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung

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

¹¹ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden