

Herausragendes Resultat im Geschäftsjahr 2019

Zürich, 26. Februar 2020: Im Geschäftsjahr 2019 hat Allreal ein Rekordergebnis erzielt. Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt steigt auf CHF 234.8 Millionen. Dies entspricht einer deutlichen Zunahme gegenüber dem Vorjahr um CHF 73.8 Millionen respektive 45.8 Prozent. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie vor.

Ohne Neubewertungseffekt liegt das Unternehmensergebnis bei CHF 134.6 Millionen und damit 16.4 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs von CHF 115.6 Millionen. Zum herausragenden operativen Resultat hat neben den Gewinnen der Generalunternehmung insbesondere das erneut ausgezeichnete Liegenschaftenergebnis des Geschäftsfelds Immobilien beigetragen.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnet Allreal mit einem operativen Unternehmensergebnis, das zwar wegen tieferer Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften im Geschäftsfeld Generalunternehmung unter dem Rekordergebnis des Jahres 2019 liegen dürfte, aber höher als im Geschäftsjahr 2018 ausfallen wird.

Aufgrund des ausgezeichneten Resultats und des langfristig erwarteten, stabilen Geschäftsverlaufs schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 24. April 2020 eine um CHF 0.25 höhere Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie vor. Dabei handelt es sich um eine ordentliche Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und um eine für private Schweizer Anleger steuerfreie Auszahlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro Aktie. Bezogen auf den Schlusskurs per 31. Dezember 2019 entspricht die beantragte Ausschüttung einer attraktiven Barrendite von 3.5 Prozent.

Geschäftsfeld Immobilien überzeugt mit starker Leistung

In der Berichtsperiode 2019 erwarb das Unternehmen einen Miteigentumsanteil an einer Wohnimmobilie in Zürich Schwamendingen. Bisher hielt Allreal 60 Prozent der Liegenschaft und ist nun alleinige Eigentümerin. In Glattbrugg ZH trennte sich Allreal im zweiten Halbjahr 2019 indes gewinnbringend von einer Gewerbeliegenschaft an der Thurgauerstrasse 111. Zusammen mit den im Vorjahr erfolgten Portfoliozugängen, die im Berichtsjahr 2019 zum ersten Mal über zwölf Monate ertragswirksam waren, stiegen die Mieterträge um CHF 9.6 Millionen auf CHF 204.4 Millionen.

Nur leicht verändert hat sich die kumulierte Leerstandsquote. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete diese eine geringe Zunahme um 0.2 Prozentpunkte und liegt bei 2.2 Prozent. Der im Marktvergleich weiterhin tiefe Wert bestätigt die hohe Qualität des Portfolios und belegt die sehr guten Leistungen von Allreal in der Bewirtschaftung und im Portfoliomanagement.

Der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften stieg in der Berichtsperiode erwartungsgemäss auf CHF 27.6 Millionen. Daraus resultierte eine Aufwandquote von 13.5 Prozent. Die Nettorendite betrug hohe 4.3 Prozent.

Der Markt ist weiterhin von einer starken Renditekompression geprägt. In Kombination mit der tiefen Leerstandsquote und erwarteten stabilen Mieterträgen in den Folgejahren resultierte eine markante Aufwertung des Gesamtportfolios um CHF 139.1 Millionen.

Die durch einen externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Neubewertung sowie die Veränderungen im Portfolio führten zu einem erneut höheren Marktwert des Gesamtportfolios von CHF 4.38 Milliarden.

Geschäftsfeld Generalunternehmung verbessert Betriebsergebnis deutlich

Der Erfolg aus Generalunternehmung belief sich auf CHF 66.3 Millionen. Dies entspricht einem Wachstum von mehr als einem Viertel im Vergleich zum Vorjahr. Gründe für die positive Entwicklung waren eine stabile Bruttomarge im Drittgeschäft bei insgesamt tieferem Projektvolumen und deutlich höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Das Betriebsergebnis (EBIT) der Generalunternehmung hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode verdoppelt und lag bei CHF 24.1 Millionen.

Im vergangenen Jahr hat die Sparte Entwicklung bedeutende Projekte zur Ausführungsreife gebracht und diese an die Sparte Realisation übergeben, etwa an der Florenstrasse in Winterthur ZH oder am Alten Züriweg in Zufikon AG. Die Sparte Entwicklung erarbeitet Eigen- und Drittprojekte mit einem potenziellen Bauvolumen von mehreren hundert Millionen Franken. Damit trägt sie massgeblich zur stabilen Auslastung der Realisation bei.

Das von der Realisation abgewickelte Projektvolumen erreicht im Berichtsjahr einen Wert von CHF 340.7 Millionen. Davon entfielen 79.2 Prozent auf Dritt- und 20.8 Prozent auf Eigenprojekte. Es besteht die Absicht, in Zukunft den Anteil der Eigenprojekte am abgewickelten Projektvolumen zu steigern.

Per Ende Jahr betrug der gesicherte Arbeitsvorrat rund CHF 820 Millionen, was einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für mehr als 24 Monaten entspricht. Der Arbeitsvorrat wurde insbesondere im zweiten Halbjahr 2019 infolge der erfolgreichen Akquisition mehrerer Grossprojekte, die bereits ab dem nächsten Jahr zur Ausführung kommen, massiv erhöht. Die Projektqualität des Arbeitsvorrats beurteilt Allreal als attraktiv.

Stabiles finanzielles Fundament

Die Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich im Geschäftsjahr 2019 um CHF 71 Millionen auf CHF 2.00 Milliarden.

Im August 2019 begab das Unternehmen eine 0.4%-Obligationenanleihe über CHF 200 Millionen mit einer Laufzeit bis ins Jahr 2029. Damit hat Allreal insgesamt acht Obligationenanleihen am Kapitalmarkt platziert, was per Bilanzstichtag 57.7 Prozent der Finanzverbindlichkeiten entspricht. Auf Festhypotheken entfielen 29.8 Prozent und auf feste Vorschüsse 12.5 Prozent.

Per 31. Dezember 2019 lag der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten bei 1.33 Prozent nach 1.48 Prozent im Vorjahr. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung erhöhte sich auf 56 Monate.

Das Konzerneigenkapital verzeichnete eine Zunahme auf CHF 2.37 Milliarden, was einem Eigenkapital pro Aktie (NAV) von CHF 149.00 entspricht. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Jahr bei 49.4 Prozent und das Net Gearing bei 83.2 Prozent. Damit verfügt das Unternehmen mit einer Verschuldungskapazität von CHF 1.6 Milliarden weiterhin über ein hohes Mass an unternehmerischer Freiheit und finanziellem Handlungsspielraum.

Allreal berichtet ab dem Geschäftsjahr 2020 neu nach Swiss GAAP FER (bisher IFRS). Das Unternehmen vereinfacht dadurch die finanzielle Berichterstattung bei gleichbleibend hoher Transparenz und Aussagekraft.

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

Rückfragen und weitere Auskünfte:

Thomas Wapp
CFO
T 044 319 14 88
M 078 721 11 88
thomas.wapp@allreal.ch

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

Allreal-Gruppe

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Entwicklung und Realisation). Der Wert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 4.38 Milliarden. Im Geschäftsjahr 2019 betrug das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen CHF 341 Millionen. In Zürich und Bern beschäftigt das Immobilienunternehmen rund 220 Mitarbeitende. Allreal, mit operativem Sitz in Zürich, ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Aktien der Allreal Holding AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Kennzahlen im Überblick

| | | 2019* bzw. 31.12.2019 | 2018* bzw. 31.12.2018 | Veränderung in % ¹ |
|---|----------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Gruppe | | | | |
| Gesamtleistung ² | CHF Mio. | 545.1 | 549.9 | -0.9 |
| Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 328.8 | 235.6 | 39.6 |
| Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³ | CHF Mio. | 234.8 | 161.0 | 45.8 |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³ | % | 10.2 | 7.3 | 2.9 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 189.7 | 175.0 | 8.4 |
| Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³ | CHF Mio. | 134.6 | 115.6 | 16.4 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³ | % | 6.8 | 5.9 | 0.9 |
| Eigenkapitalanteil am Stichtag | % | 49.4 | 48.1 | 1.3 |
| Net Gearing ⁴ am Stichtag | % | 83.2 | 91.5 | -8.3 |
| Marktwert Renditeliegenschaften | CHF Mio. | 4276.3 | 4136.6 ⁵ | 3.4 |
| Marktwert Anlageliegenschaften im Bau | CHF Mio. | 99.6 | 58.1 | 71.4 |
| Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften | CHF Mio. | 204.4 | 194.8 | 4.9 |
| Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung | CHF Mio. | 340.7 | 351.9 | -3.2 |
| Erfolg aus Generalunternehmung ⁶ | CHF Mio. | 66.3 | 52.6 | 26.0 |
| Vollzeitstellen am Stichtag | Anzahl | 220 | 216 | 4 |
| Aktie | | | | |
| Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³ | CHF | 14.78 | 10.13 | 45.9 |
| Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³ | CHF | 8.47 | 7.28 | 16.3 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag | CHF | 149.00 | 139.65 | 6.7 |
| Börsenkurs am Stichtag | CHF | 192.40 | 153.10 | 25.7 |
| Ausschüttungsrendite ⁷ | % | 3.5 | 4.2 | -0.7 |
| Operative Kennzahlen | | | | |
| Nettorendite Renditeliegenschaften ⁸ | % | 4.3 | 4.4 | -0.1 |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁹ | % | 2.2 | 2.0 | 0.2 |
| Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ¹⁰ | % | 13.3 | 13.0 | 0.3 |
| Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | % | 1.33 | 1.48 | -0.15 |
| Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | Monate | 56 | 52 | 4 |
| Bewertung | | | | |
| Börsenkapitalisierung am Stichtag ¹¹ | CHF Mio. | 3'058.6 | 2'432.1 | 25.8 |
| Enterprise Value (EV) am Stichtag ¹² | CHF Mio. | 5'030.2 | 4'463.4 | 12.7 |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2019 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 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 Marktwert per 01.01.2019, inklusive Erstanwendung IFRS 16

⁶ Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkten Aufwands aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung

⁷ Rendite entspricht der Ausschüttung je Aktie in Prozent des Börsenkurses am Stichtag (Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 6.75 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2019)

⁸ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 01.01., ohne Nutzungsrechte Anlageliegenschaften

⁹ in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

¹⁰ Erfolg aus Realisation Generalunternehmung in Prozent des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung

¹¹ Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

¹² Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden