

Erfreuliches Resultat im Geschäftsjahr 2020 trotz Corona

Glattpark, 24. Februar 2021: Im Geschäftsjahr 2020 hat Allreal trotz den Herausforderungen im Zusammenhang mit der Coronakrise ein gutes Unternehmensergebnis erwirtschaftet. Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt lag bei CHF 167.2 Millionen (2019: CHF 243.2 Mio.) und wurde wie im Vorjahr durch Aufwertungsgewinne positiv beeinflusst. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung eine stabile Ausschüttung auf Höhe des Vorjahres von CHF 6.75 pro Aktie vor.

Mit dem Ausbruch der Coronakrise und den behördlich angeordneten Massnahmen sah Allreal sich mit einer ganzen Reihe von Begehren nach Mietzinsstundungen oder Mietzinserslassen konfrontiert. Das Unternehmen suchte mit den unverschuldet in Zahlungsengpässe geratenen Mietern von Büro- oder Gewerbeflächen rasch und unkompliziert nach individuellen Lösungen. Allreal hat sich mit allen betroffenen Mietern für die Phase des Lockdown im Frühjahr 2020 ausnahmslos geeinigt und Mietzinserslasse in der Höhe von CHF 1.5 Millionen gewährt.

Exklusive Neubewertungseffekt erzielte das Unternehmen ein ansprechendes Unternehmensergebnis von CHF 124.7 Millionen (2019: CHF 142.0 Mio.). Der Rückgang um 12.2 Prozent ist insbesondere auf Einmaleffekte aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften im Vorjahr zurückzuführen.

Aufgrund des guten Resultats, der langfristig stabil erwarteten Geschäftsentwicklung und unter Einbezug der kurzfristigen Unwägbarkeiten der Coronakrise beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 16. April 2021 eine Ausschüttung auf Höhe des Vorjahres von CHF 6.75 pro Aktie. Diese setzt sich aus einer ordentlichen Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und einer für private Schweizer Anleger steuerfreien Auszahlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro Aktie zusammen.

Geschäftsfeld Immobilien mit beeindruckender Stabilität

Im zweiten Halbjahr 2020 hat Allreal eine Büroliegenschaft in Wetzikon ZH für rund CHF 84 Millionen erworben, die ab November 2020 voll ertragswirksam wurde. Die attraktive und moderne Immobilie ist langfristig mit Reichle & De-Massari an einen weltweit führenden Anbieter von Verkabelungs- und Connectivity-Lösungen für Kommunikationsnetze vermietet. Im Vorjahr erfolgte zudem der Übergang einer Wohnliegenschaft in Zürich Schwamendingen ins alleinige Eigentum des Unternehmens. Zusammen mit den Ende des Jahres 2020 aus der Eigenentwicklung fertiggestellten Liegenschaften sind höhere Mieterträge absehbar. In der Berichtsperiode resultierten Mieterträge von CHF 200.4 Millionen (2019: CHF 203.1 Mio.).

Die kumulierte Leerstandsquote sank im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich um 0.8 Prozentpunkte und liegt mit 1.4 Prozent auf dem tiefsten Niveau, das Allreal je erreicht hat. Der Wert belegt die Robustheit des Portfolios und die sehr guten Leistungen im Portfoliomanagement sowie in der Bewirtschaftung. Trotz der Corona-bedingten schwierigen Lage ist auch im Folgejahr nur mit einer geringen Erhöhung des Leerstands zu rechnen.

Der direkte Aufwand für die Renditeliegenschaften lag in der Berichtsperiode erwartungsgemäss leicht höher bei CHF 27.9 Millionen. Daraus resultierte eine Aufwandsquote von 13.9 Prozent. Die Nettorendite betrug erfreuliche 4.1 Prozent.

Der Transaktionsmarkt ist unverändert von einer starken Renditekompression geprägt. Aufgrund der tiefen Leerstandsquote sowie der stabilen Mieterträge in den kommenden Jahren erfolgte eine Aufwertung des Gesamtportfolios um CHF 55.2 Millionen. Die durch den externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Neubewertung sowie die Veränderungen im Portfolio resultierten in einem um rund fünf Prozent höheren Marktwert des Gesamtportfolios von CHF 4.53 Milliarden.

Gutes Ergebnis im Geschäftsfeld Generalunternehmung

Der Erfolg aus Generalunternehmung lag in der Berichtsperiode bei CHF 46.6 Millionen (2019: CHF 66.3 Mio.), was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang um 29.7 Prozent entspricht. Im Geschäftsjahr 2019 hatte das Geschäftsfeld massgeblich von einem positiven Einmaleffekt aufgrund eines Teilverkaufs einer Entwicklungsreserve profitiert.

Die Bruttomarge im Drittgeschäft entwickelte sich leicht rückläufig und lag bei 12.0 Prozent, da sich aufgrund der allgemeinen Lage die abzuwickelnden Projektvolumen vor allem in der zweiten Jahreshälfte in der Tendenz weniger stark erhöhten als geplant.

Auf Stufe EBIT der Generalunternehmung erwirtschaftete das Unternehmen ein Betriebsergebnis von CHF 10.6 Millionen (2019: CHF 25.5 Mio.).

In der Berichtsperiode bearbeitete die Sparte Entwicklung Eigen- und Drittprojekte mit einem potenziellen Bauvolumen von mehreren hundert Millionen Franken. Damit trägt sie massgeblich zur stabilen Auslastung der Realisation bei. Die intensiven Akquisitionsbemühungen der Sparte Entwicklung führten zum Erwerb eines für die Entwicklung und die Realisation geeigneten Wohnbaugrundstücks in Zürich Albisrieden mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 60 Millionen.

Das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen erhöhte sich im Berichtsjahr auf CHF 363.4 Millionen (2019: CHF 340.7 Mio.). Davon entfielen 77.2 Prozent auf Dritt- und 22.8 Prozent auf Eigenprojekte.

Per Ende Jahr betrug der gesicherte Arbeitsvorrat rund CHF 741 Millionen, was einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten von rund 24 Monaten entspricht.

Ausgezeichnete Finanzlage

Die Finanzverbindlichkeiten nahmen per Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um CHF 177.6 Millionen auf CHF 2.18 Milliarden zu. Per 31. Dezember 2020 lag der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten bei weiter rückläufigen 0.71 Prozent, und die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung reduzierte sich auf 49 Monate (31.12.2019: 56 Monate).

Im September 2020 begab Allreal eine 0.7%-Obligationenanleihe über CHF 175 Millionen mit einer Laufzeit bis ins Jahr 2028. Damit hat das Unternehmen am Stichtag 55.9 Prozent der Finanzverbindlichkeiten über den Kapitalmarkt refinanziert. Auf Festhypotheken entfielen 26.1 Prozent und auf feste Vorschüsse 18.0 Prozent.

Das Konzerneigenkapital stieg auf CHF 2.41 Milliarden, was einem Eigenkapital pro Aktie (NAV) von CHF 169.40 entspricht. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Jahr bei 48.4 Prozent und das Net Gearing bei 88.6 Prozent. Damit verfügt das Unternehmen mit einer Verschuldungskapazität von beinahe CHF 1.5 Milliarden weiterhin über ein hohes Mass an unternehmerischer Freiheit und finanziellem Handlungsspielraum.

Positiver Ausblick hängt vom weiteren Verlauf der Coronakrise ab

Aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus sind die Aussichten für den Schweizer Immobilien- und Baumarkt intakt. Die Planrechnungen für das Geschäftsjahr 2021 zeigen für Allreal steigende Liegenschaftenerträge im Geschäftsfeld Immobilien und ein verbessertes Resultat der Generalunternehmung. Demgegenüber stehen die Schwierigkeiten, die Auswirkungen und die Folgen der Pandemie einzuschätzen.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet Allreal in Abwägung all dieser Chancen und Risiken ein steigendes operatives Unternehmensergebnis, das über CHF 125 Millionen liegen dürfte.

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 Kommunikation

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 4.53 Milliarden. Im Geschäftsjahr 2020 betrug das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen CHF 363.4 Millionen. In Zürich, Basel und Bern beschäftigt das Immobilienunternehmen mehr als 200 Mitarbeitende. Allreal, mit operativem Sitz im Glattpark, ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Aktien der Allreal Holding AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Medienmitteilung

Erfreuliches Resultat im Geschäftsjahr 2020 trotz Corona

Kennzahlen im Überblick

		2020* bzw. 31.12.2020	2019* bzw. 31.12.2019	Veränderung in % ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	563.8	543.8	3.7
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	225.3	329.8	-31.7
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	167.2	243.2	-31.3
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	7.0	10.6	-3.6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	170.1	189.8	-10.4
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	124.7	142.0	-12.2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	6.2	7.2	-1.0
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.4	49.6	-1.2
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	88.6	83.5	5.1
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF Mio.	4'428.5	4'242.4	4.4
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau	CHF Mio.	96.8	99.6	-2.8
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	200.4	203.1	-1.3
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	363.4	340.7	6.7
Erfolg aus Generalunternehmung ⁵	CHF Mio.	46.6	66.3	-29.7
Vollzeitstellen am Stichtag	Anzahl	206	220	-14
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	10.52	15.30	-31.2
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	7.84	8.94	-12.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	151.75	148.00	2.5
Börsenkurs am Stichtag	CHF	203.50	192.40	5.8
Ausschüttungsrendite ⁶	%	3.3	3.5	-0.2
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Renditeliegenschaften ⁷	%	4.1	4.3	-0.2
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸	%	1.4	2.2	-0.8
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁹	%	12.0	13.3	-1.3
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.71	0.83	-0.12
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	49	56	-7
Bewertung				
Börsenkapitalisierung am Stichtag ¹⁰	CHF Mio.	3'235.6	3'058.6	5.8
Enterprise Value (EV) am Stichtag ¹¹	CHF Mio.	5'374.1	5'022.7	7.0

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2020 bzw. 31.12.2019. Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgte 2020 erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften 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 Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkten Aufwands aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung

⁶ Rendite entspricht der Ausschüttung je Aktie in Prozent des Börsenkurses am Stichtag (Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 6.75 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020)

⁷ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 01.01.

⁸ in Prozent des Soll-Mietertrags, 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