

Allreal auf Wachstumskurs mit erfreulicher Gewinnsteigerung im Geschäftsjahr 2021

Glattpark, 8. März 2022: Im Geschäftsjahr 2021 hat Allreal ein Unternehmensergebnis erzielt, das deutlich über dem Vorjahr liegt. Mit der Übernahme mehrerer Gesellschaften baut das Immobilienunternehmen mit eigener Generalunternehmung die Geschäftsaktivitäten in der Westschweiz markant aus und schafft damit einen zusätzlichen Treiber für ein stetiges und qualitatives Portfoliowachstum. Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet Allreal ein operatives Unternehmensergebnis, das über dem Vorjahr liegen wird.

In der Berichtsperiode erzielte Allreal ein um 9.2 Prozent höheres Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 182.6 Millionen (2020: CHF 167.2 Mio.). Erneut war das Ergebnis von Aufwertungsgewinnen auf den Anlageliegenschaften positiv beeinflusst.

Exklusive Neubewertungseffekt erwirtschaftete das Unternehmen ein erfreuliches operatives Unternehmensergebnis von CHF 133.3 Millionen (2020: CHF 124.7 Mio.). Die Steigerung um 6.9 Prozent resultierte insbesondere aus höheren Mieterträgen aufgrund des Portfoliowachstums und aus Gewinnen aus der Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften in der Generalunternehmung.

Angesichts der erfreulichen Gewinnsteigerung, dem Wachstumspotenzial aus der Expansion in die Westschweiz und der stabilen Geschäftsentwicklung beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 8. April 2022 eine um CHF 0.25 höhere Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie. Diese setzt sich aus einer Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und einer für Schweizer Privatanleger steuerfreien Auszahlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie zusammen.

Geschäftsfeld Immobilien verzeichnet sehr gute Entwicklung

Im Geschäftsfeld Immobilien erzielte Allreal ein ausgezeichnetes Resultat. Mit dem Portfolioausbau in der Westschweiz erhöhte sich der Marktwert der Anlageliegenschaften auf CHF 5.11 Milliarden. Die neu ins Portfolio übernommenen Liegenschaften sind seit Mitte Oktober 2021 ertragswirksam und haben bis Ende Jahr bereits Mieterträge in der Höhe von CHF 2.2 Millionen generiert. Erstmals über die vollen zwölf Monate einer Berichtsperiode trug eine im zweiten Halbjahr 2020 erworbene Büroliegenschaft in Wetzikon ZH zum Ertrag bei. Zusammen mit den in der Stadt Zürich realisierten und in die Vermietung übergebenen Eigenprojekten Grünhof-Areal und Hardstrasse 299/301 erhöhte sich der Mietertrag im Geschäftsjahr 2021 auf CHF 204.4 Millionen (2020: CHF 200.4 Mio.).

Im Gegensatz zum Vorjahr fielen Mietzinsverluste im Zusammenhang mit der Coronakrise nicht mehr stark ins Gewicht und beliefen sich noch auf CHF 0.5 Millionen (2020: CHF 1.5 Mio.).

Der Liegenschaftenaufwand lag bei CHF 27.8 Millionen (2020: CHF 27.9 Mio.). Daraus resultierte eine Aufwandsquote von 13.6 Prozent (2020: 13.9%). Es ist davon auszugehen, dass sich die Aufwandsquote in Zukunft wegen zusätzlicher Investitionen im Bereich ESG um einen Mittelwert von rund 15 Prozent einpendeln wird.

Aufgrund der geringen Ertragsausfälle und des stabilen Liegenschaftenaufwands erzielte Allreal eine hohe Nettoertragsquote von 4.0 Prozent und unterstreicht die Qualität sowohl des bereits bisher im Eigentum gehaltenen Portfolios wie auch der neu erworbenen Renditeliegenschaften in der Westschweiz.

Aufgrund tieferer Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der unverändert tiefen Leerstandsquote sowie stabilen Zahlungsströmen aus dem Liegenschaftsgeschäft ergab sich eine Aufwertung des Gesamtportfolios um CHF 64.3 Millionen. Die durch den externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Neubewertung sowie die Veränderungen im Portfolio führten zu einem um 12.8 Prozent höheren Marktwert des Gesamtportfolios von CHF 5.11 Milliarden.

Im Geschäftsfeld Immobilien erzielte Allreal ein Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 123.4 Millionen (2020: CHF 118.6 Mio.).

Geschäftsfeld Generalunternehmung profitiert von hohem Verkaufserfolgen

Im Geschäftsjahr 2021 hat Allreal einen deutlich über Vorjahr liegenden Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 53.4 Millionen (2020: CHF 46.6 Mio.) erzielt. Dabei profitierte das Unternehmen massgeblich von positiven Einmaleffekten aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Herausfordernd gestaltete sich die Marktsituation für die Sparte Realisation. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich insbesondere durch Ineffizienzen im Bauablauf bemerkbar. Eingeplante Arbeitsleistungen mussten teilweise kurzfristig verschoben werden, was zu hohem Flexibilitätsbedarf in den Bauabläufen führte. Zusätzlich erschwerten Lieferengpässe die Planung und den Einsatz der Baumaterialien. Allreal gelang es dennoch, praktisch alle Projekte, die in der Berichtsperiode zur Übergabe an den Kunden terminiert waren, zeitgerecht und in geforderter Qualität abzuschliessen. Allerdings hatten alle diese Umstände deutlich spürbare Konsequenzen auf die Margenentwicklung.

Bereits im Vorjahr entwickelte sich das abgewickelte Projektvolumen aufgrund der wirtschaftlichen Lage weniger dynamisch als erwartet. Diese Entwicklung setzte sich in der Berichtsperiode in vermindertem Mass fort und resultierte in einem Wert von CHF 343.2 Millionen (2020: CHF 363.4 Mio.). Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung lag in der Berichtsperiode bei CHF 24.5 Millionen (2020: CHF 33.7 Mio.). Die Bruttomarge im Drittgeschäft sank auf 9.1 Prozent.

In der Berichtsperiode hat Allreal zwei Grundstücke aus den Entwicklungsreserven veräussert. Zusammen mit den Verkäufen von Wohneigentum resultierte ein ansehnlicher Erfolg aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften von CHF 21.0 Millionen (2020: CHF 3.7 Mio.).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 7.4 Prozent auf CHF 40.2 Millionen (2020: CHF 43.4 Mio.). Damit ergab sich ein Betriebsergebnis von CHF 20.9 Millionen (2020: CHF 10.6 Mio.).

Per Stichtag verzeichnet Allreal einen gesicherten Arbeitsvorrat von rund CHF 694 Millionen, was die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund zwei Jahre sicherstellt. Darüber hinaus betreut die Sparte Entwicklung Eigen- und Drittprojekte mit einem potenziellen Bauvolumen von rund CHF 1.9 Milliarden.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erwirtschaftete in der Berichtsperiode ein Unternehmensergebnis von CHF 13.8 Millionen (2020: CHF 7.8 Mio.).

Stabile Finanzierungssituation

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich per Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 547 Millionen auf CHF 2.73 Milliarden. Per 31. Dezember 2021 notierte der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten bei erneut rückläufigen 0.61 Prozent, und die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung lag bei eher tiefen 44 Monaten (31.12.2020: 49 Monate).

Im Geschäftsjahr 2021 begab Allreal eine 0.6%-Obligationenanleihe über CHF 250 Millionen und einer Laufzeit bis ins Jahr 2030. Damit hat das Unternehmen am Stichtag 49.4 Prozent der Finanzverbindlichkeiten über den Kapitalmarkt refinanziert. Auf Festhypotheken entfielen 27.9 Prozent und auf feste Vorschüsse 22.7 Prozent.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich auf CHF 2.56 Milliarden, was einem Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern von CHF 177.25 entspricht. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Jahr bei 44.1 Prozent und das Net Gearing bei 103.7 Prozent. Damit verfügt das Unternehmen nach wie vor über eine beachtliche Verschuldungskapazität von rund CHF 1.2 Milliarden.

Wachstumskurs stützt positiven Ausblick für das Geschäftsjahr 2022

Für das laufende Geschäftsjahr geht Allreal aufgrund des Portfoliowachstums in der Westschweiz von steigenden Liegenschaftserträgen und in der Folge auch einem höheren Gewinn im Geschäftsfeld Immobilien aus. Im Geschäftsfeld Generalunternehmung rechnet das Unternehmen mit einer Stabilisierung des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit. Das bewährte Geschäftsmodell mit der Kombination Immobilien und Generalunternehmung hat somit Bestand.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet Allreal deshalb ein operatives Unternehmensergebnis, das über dem Vorjahr liegen wird.

Diese Medienmitteilung und der Geschäftsbericht 2021 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 über CHF 5.1 Milliarden. Im Geschäftsjahr 2021 betrug das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen CHF 343 Millionen. In Zürich, Basel, Bern und Genf beschäftigt das Immobilienunternehmen mehr als 250 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

Allreal auf Wachstumskurs mit erfreulicher Gewinnsteigerung im Geschäftsjahr 2021

Kennzahlen im Überblick

		2021* bzw. 31.12.2021	2020* bzw. 31.12.2020	Veränderung in % ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	547.6	563.8	-2.9
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	246.6	225.3	+9.5
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	182.6	167.2	+9.2
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	7.3	7.0	+0.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	182.3	170.1	+7.2
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	133.3	124.7	+6.9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	6.5	6.2	+0.3
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	44.1	48.4	-4.3
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	103.7	88.6	+15.1
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF Mio.	4 954.6	4 428.5	+11.9
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau	CHF Mio.	151.1	96.8	+56.1
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	204.4	200.4	+2.0
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	343.2	363.4	-5.6
Erfolg aus Generalunternehmung ⁵	CHF Mio.	53.4	46.6	+14.6
Vollzeitstellen am Stichtag	Anzahl	243	206	+37
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	11.43	10.52	+8.7
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	8.34	7.84	+6.4
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	154.85	151.75	+2.0
Börsenkurs am Stichtag	CHF	202.00	203.50	-0.7
Ausschüttungsrendite ⁶	%	3.5	3.3	+0.2
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Renditeliegenschaften ⁷	%	4.0	4.1	-0.1
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸	%	1.6	1.4	+0.2
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁹	%	9.1	12.0	-2.9
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.61	0.71	-0.10
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	44	49	-5
Bewertung				
Börsenkapitalisierung am Stichtag ¹⁰	CHF Mio.	3 337.5	3 235.6	+3.1
Enterprise Value (EV) am Stichtag ¹¹	CHF Mio.	5 989.8	5 374.1	+11.5

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2021 bzw. 31.12.2020.

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 latente Steuern aus Neubewertung

⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁵ Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkter 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 7.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2021)

⁷ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar

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