

## Allreal erzielt im Geschäftsjahr 2022 ein operatives Rekordergebnis

- Operatives Unternehmensergebnis markiert neuen Rekord
- Neubewertungsergebnis bestätigt Robustheit des Immobilienportfolios
- Grosse Entwicklungspipeline sichert zukünftiges Wachstum
- CO<sub>2</sub>-Absenkpfad im Rahmen der ESG-Ziele definiert
- Stabile Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie beantragt

**Glattpark, 1. März 2023:** In der Berichtsperiode erzielte Allreal ein operatives Unternehmensergebnis von CHF 142.9 Millionen, was deutlich über dem Resultat des Vorjahres liegt (2021: CHF 133.3 Mio.) und einen neuen Rekord darstellt. Die Steigerung um 7.2 Prozent resultierte im Wesentlichen aufgrund von höheren Mieterträgen im Geschäftsfeld Immobilien, einem anhaltend tiefen Finanzaufwand und positiven Einmaleffekten im Steueraufwand.

Inklusive des Neubewertungseffekts resultierte im Vergleich zum Vorjahr hingegen ein tieferes Unternehmensergebnis von CHF 154.7 Millionen (2021: CHF 182.6 Mio.). Grund dafür sind die mit CHF 16.5 Millionen geringer ausgefallenen Aufwertungsgewinne auf den Anlageliegenschaften im Vergleich zum Vorjahr (2021: CHF 64.3 Mio.).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 21. April 2023 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie. Diese setzt sich aus einer ordentlichen Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und einer für Schweizer Privatanleger steuerfreien Auszahlung von den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie zusammen.

### **Geschäftsfeld Immobilien steigert Mieterträge markant**

Im Geschäftsfeld Immobilien steigerte Allreal die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr um 4.8 Prozent auf CHF 214.2 Millionen (2021: CHF 204.4 Mio.). Das deutliche Ertragswachstum ist auf den Ausbau des Portfolios der Renditeliegenschaften in der Westschweiz und die unverändert tiefen Leerstände zurückzuführen.

Die kumulierte Leerstandsquote verharrte mit 1.6 Prozent auf der Höhe der Vorjahre und liegt damit auch im Branchenvergleich weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau. Die niedrige Leerstandsquote wirkte sich auch positiv auf die Nettorendite aus, die bei ansehnlichen 3.8 Prozent lag.

Der direkte Aufwand für die Renditeliegenschaften entwickelte sich in der Berichtsperiode stabil und lag mit CHF 27.4 Millionen nur leicht unter dem Vorjahreswert. Die Aufwandsquote lag bei 12.8 Prozent.

Per Ende Dezember 2022 hat das Unternehmen aufgrund von ESG-Überlegungen und fehlendem Wertsteigerungspotenzial zwei Wohnliegenschaften in Basel für CHF 62.5 Millionen veräussert und liegt damit rund 2.6 Prozent über Marktwert.

Stark beeinflusst wurde die Bewertung der Anlageliegenschaften durch den externen Liegenschaftenschätzer durch den Umstand deutlich gesteigener Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um durchschnittlich rund 40 Basispunkte. Zudem wurden in den Bewertungsmodellen höhere Investitionen für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt. Trotzdem ergab sich dank gleichzeitig steigender Mieten und der generell hohen Portfolioqualität mit tiefen Leerständen und Liegenschaftsaufwendungen ein positives Neubewertungsergebnis, welches die Werthaltigkeit des Portfolios belegt.

Im Vergleich zum Stichtag des Vorjahrs resultierte trotz des Verkaufs der beiden Liegenschaften in Basel ein nur gerade um CHF 8.6 Millionen tieferer Marktwert des Liegenschaftenbestands von CHF 5.10 Milliarden (31.12.2021: CHF 5.11 Mia.).

Im Geschäftsfeld Immobilien erzielte Allreal ein Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 133.6 Millionen (2021: CHF 123.4 Mio.).

### **Geschäftsfeld Generalunternehmung mit erfreulichem Gewinnbeitrag**

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte Allreal einen leicht höheren Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 54.6 Millionen (2021: CHF 53.4 Mio.). Dabei profitierte das Unternehmen wie bereits im Vorjahr von Einmaleffekten aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften bei einer gleichzeitigen Verbesserung der Profitabilität im Drittgeschäft.

Die Sparte Realisation hat trotz anspruchsvoller Marktverhältnisse mit Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien und steigenden Produktionskosten die Bruttomarge für Drittprojekte mit 11.0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr eindrucksvoll verbessert (2021: 9.1%). Das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen lag im Berichtsjahr bei CHF 319.6 Millionen (2021: CHF 343.2 Mio.). Davon entfielen 22.4 Prozent auf Eigenprojekte. Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung erhöhte sich auf CHF 27.2 Millionen (2021: CHF 24.5 Mio.).

In Rümlang ZH trennte sich das Unternehmen vom letzten Teilstück der Entwicklungsreserve Bäuler und profitierte dabei von den hohen Baulandpreisen. Zusammen mit den Verkäufen von Wohneigentum in Winterthur ZH und drei Projekten in der Westschweiz resultierte ein respektabler Erfolg aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften von CHF 17.2 Millionen (2021: CHF 21.0 Mio.).

Der Betriebsaufwand erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 20.4 Prozent auf CHF 48.3 Millionen (2021: CHF 40.2 Mio.), was vor allem auf die im Vorjahr erfolgte Expansion in die Westschweiz zurückzuführen ist. Das Betriebsergebnis lag bei CHF 13.9 Millionen (2021: CHF 20.9 Mio.).

Per Stichtag lag der gesicherte Arbeitsvorrat bei rund CHF 611 Millionen, was die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund zwei Jahre sicherstellt. Das von der Sparte Entwicklung bearbeitete potenzielle Investitionsvolumen liegt bei über CHF 2.0 Milliarden. Damit kommt der Sparte eine Schlüsselrolle bei der Freisetzung des künftigen Wachstumspotenzials zu und sie trägt massgebend zur Auslastung der Sparte Realisation bei.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte in der Berichtsperiode 2022 ein Unternehmensergebnis von CHF 12.3 Millionen (2021: CHF 13.8 Mio.).

### **Finanzierung gestärkt**

Allreal finanziert bis zu zwei Drittel der Finanzverbindlichkeiten über den Kapitalmarkt. Angesichts der steigenden Zinsen wurde in der Berichtsperiode auf eine zusätzliche Inanspruchnahme des Kapitalmarkts verzichtet.

Per Stichtag reduzierten sich die Finanzverbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr um CHF 116.2 Millionen auf CHF 2.61 Milliarden (31.12.2021: CHF 2.73 Mia.). Davon entfielen 50.9 Prozent auf Obligationenanleihen, 21.0 Prozent auf Festhypotheken und 28.1 Prozent auf feste Vorschüsse.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag per 31. Dezember 2022 bei tiefen 0.86 Prozent. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug 37 Monate (31.12.2021: 44 Monate).

Mit dem Abbau der Nettofinanzschulden gelang auch eine deutliche Stärkung der Beleihungs- und der Eigenkapitalquote, womit das unverändert stabile finanzielle Fundament von Allreal bestätigt wird.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich auf CHF 2.60 Milliarden, was einem Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern von CHF 179.75 entspricht. Die Eigenkapitalquote lag per 31. Dezember 2022 bei 45.6 Prozent, das Net Gearing bei 99.9 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 11.5 (31.12.2021: 44.1% / 103.7% / 12.9).

### **Weniger Gewinn im Jahr 2023 erwartet**

Im Geschäftsfeld Immobilien wird Allreal aufgrund steigender Mieterträge ein operatives Betriebsergebnis (EBIT) auf Vorjahreshöhe erzielen. Die Generalunternehmung dürfte trotz ansteigender Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit ein tieferes Resultat erzielen, da aufgrund der Zyklizität bei der Erfassung von Verkaufsgewinnen im Geschäftsjahr 2023 diese geringer ausfallen werden.

Mit einem spürbar höheren Nettofinanzaufwand und dem Wegfall positiver Einmaleffekte im Steuerbereich sind deshalb Auswirkungen auf das operative Unternehmensergebnis absehbar.

Für das Geschäftsjahr 2023 erwartet Allreal deshalb ein operatives Unternehmensergebnis, das unter dem Vorjahr liegen wird.

Diese Medienmitteilung und der Geschäftsbericht 2022 sind elektronisch verfügbar unter: [www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

#### **Rückfragen und weitere Auskünfte:**

Thomas Wapp

CFO

T 044 319 14 88, M 078 721 11 88

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

Reto Aregger

Leiter Kommunikation

T 044 319 12 67, M 079 325 55 58

[reto.aregger@allreal.ch](mailto: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 rund CHF 5.1 Milliarden. Im Geschäftsjahr 2022 betrug das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen CHF 320 Millionen. In Zürich, Basel, Bern und Genf beschäftigt das Immobilienunternehmen rund 240 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.

BESTIMMTE THEMEN DIE IN DIESER MEDIENMITTEILUNG ERÖRTERT WERDEN, KÖNNEN ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN DARSTELLEN. DIESE AUSSAGEN BERUHEN AUF ERWARTUNGEN UND SCHÄTZUNGEN VON ALLREAL, OBWOHL ALLREAL KEINE GARANTIE DAFÜR GEBEN KANN, DASS DIESE ERWARTUNGEN UND SCHÄTZUNGEN ERREICHT WERDEN. INVESTOREN WERDEN DARAUFGINGEWIESEN, DASS ALLE ZUKUNFTSGERICHTETEN AUSSAGEN RISIKEN UND UNSICHERHEITEN BEINHALTEN. DIE TATSÄCHLICHEN ERGEBNISSE KÖNNEN IN DER ZUKUNFT WESENTLICH VON PROGNOSTIZIERTEN ODER ERWARTETEN ERGEBNISSEN ABWEICHEN. AUSSERDEM ÜBERNIMMT ALLREAL, SOWEIT NICHT GESETZLICH VORGESCHRIEBEN, KEINERLEI VERPFLICHTUNG ZUR AKTUALISIERUNG DIESER AUSSAGEN AUFGRUND NEUER INFORMATIONEN, ZUKÜNFTIGER EREIGNISSE ODER AUS SONSTIGEN GRÜNDEN.

Medienmitteilung

Allreal erzielt im Geschäftsjahr 2022 ein operatives Rekordergebnis

## Kennzahlen im Überblick

|   |          | 2022*<br>bzw.<br>31.12.2022 | 2021*<br>bzw.<br>31.12.2021 | Veränderung<br>in % <sup>1</sup> |
|---|----------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| <b>Gruppe</b>   |          |                             |                             |                                  |
| Gesamtleistung <sup>2</sup>   | CHF Mio. | 533.8                       | 547.6                       | -2.5                             |
| Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung                           | CHF Mio. | 200.7                       | 246.6                       | -18.6                            |
| Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt <sup>3</sup>          | CHF Mio. | 154.7                       | 182.6                       | -15.3                            |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>                      | %        | 6.0                         | 7.3                         | -1.3                             |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung                           | CHF Mio. | 184.2                       | 182.3                       | +1.0                             |
| Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt <sup>3</sup>          | CHF Mio. | 142.9                       | 133.3                       | +7.2                             |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>                      | %        | 6.7                         | 6.5                         | +0.2                             |
| Eigenkapitalanteil am Stichtag  | %        | 45.6                        | 44.1                        | +1.5                             |
| Net Gearing <sup>4</sup> am Stichtag  | %        | 99.9                        | 103.7                       | -3.8                             |
| Marktwert Renditeliegenschaften   | CHF Mio. | 4 917.6                     | 4 954.6                     | -0.7                             |
| Marktwert Anlageliegenschaften im Bau   | CHF Mio. | 179.6                       | 151.1                       | +18.9                            |
| Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften                                     | CHF Mio. | 214.2                       | 204.4                       | +4.8                             |
| Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung                                | CHF Mio. | 319.6                       | 343.2                       | -6.9                             |
| Erfolg aus Generalunternehmung <sup>5</sup>                                     | CHF Mio. | 54.6                        | 53.4                        | +2.2                             |
| Vollzeitstellen am Stichtag   | Anzahl   | 227                         | 243                         | -16                              |
| <b>Aktie</b>  |          |                             |                             |                                  |
| Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>            | CHF      | 9.36                        | 11.43                       | -18.1                            |
| Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>            | CHF      | 8.65                        | 8.34                        | +3.7                             |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag                   | CHF      | 157.20                      | 154.85                      | +1.5                             |
| Börsenkurs am Stichtag  | CHF      | 150.40                      | 202.00                      | -25.5                            |
| Ausschüttungsrendite <sup>6</sup>   | %        | 4.7                         | 3.5                         | +1.2                             |
| <b>Operative Kennzahlen</b>   |          |                             |                             |                                  |
| Nettorendite Renditeliegenschaften <sup>7</sup>                                 | %        | 3.8                         | 4.0                         | -0.2                             |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>8</sup>                              | %        | 1.6                         | 1.6                         | 0.0                              |
| Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung <sup>9</sup>                      | %        | 11.0                        | 9.1                         | +1.9                             |
| Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag                   | %        | 0.86                        | 0.61                        | +0.25                            |
| Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | Monate   | 37                          | 44                          | -7                               |
| <b>Bewertung</b>  |          |                             |                             |                                  |
| Börsenkapitalisierung am Stichtag <sup>10</sup>                                 | CHF Mio. | 2 483.7                     | 3 337.5                     | -25.6                            |
| Enterprise Value (EV) am Stichtag <sup>11</sup>                                 | CHF Mio. | 5 078.3                     | 5 989.8                     | -15.2                            |

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2022 bzw. 31.12.2021.

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

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

<sup>3</sup> Neubewertungseffekte entsprechen dem Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften abzüglich der latenten Steuern aus Neubewertung.

<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 direkten Aufwands aus Realisation Generalunternehmung und Verkaufs Entwicklung

<sup>6</sup> Rendite entspricht der Ausschüttung je Aktie in Prozent des Börsenkurses am Stichtag (Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 7.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2022).

<sup>7</sup> Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 01.01.

<sup>8</sup> in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

<sup>9</sup> Erfolg aus Realisation Generalunternehmung in Prozent des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung

<sup>10</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>11</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden