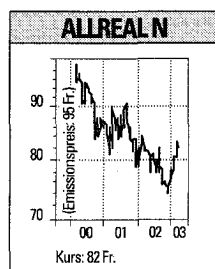


Ertragssichere Immobilien – Renditestarke Aktien

Allreal setzt auf Kontinuität



Die Immobiliengesellschaft Allreal legt den Beweis vor, dass mit Immobilienaktien ein mit direkten Liegenschaftsinvestitionen vergleichbarer Ertrag erzielt werden kann. Nach

vorgeschlagener Dividendenerhöhung von 3 auf 4.50 Fr. und zu einem Kurs von 82 Fr. würde die Aktie 5,4% rentieren.

Allreal profitiert aus der Kombination von Anlageliegenschaften und der Tätigkeit als Generalunternehmer. Das Immobilienportefeuille erhöhte sich mit der Übernahme von zwei Bürogebäuden aus der Eigenproduktion und dem Kauf von acht Wohn- und elf Geschäftsliegenschaften auf 1,5 Mrd. Fr. «Wir haben ein Jahr der Konsolidierung vor uns», erklärt Finanzchef Peter Kratz die weitere Strategie. Wegen der tiefen Eigenkapitalquote von 35% wäre für grössere Übernahmen eine Kapitalbeschaffung notwendig. Der Kursabschlag von 20% zum Buchwert (Net asset value vor Steuern) von 98.63 Fr. erschwert eine Kapitalerhöhung sowie die Emission einer Wandelanleihe. Erträge aus dem operativen Geschäft und Mehrwertabschöpfungen durch Verkäufe werden auch künftig ein moderates Wachstum erlauben.

Die Mieterträge aus Wohnungen (21%) und Geschäftsliegenschaften (79%) nahmen 46% auf 73,8 Mio. Fr. zu. Die Nettorendite verbesserte sich von 5,4 auf 5,7%. Zum operativen Ergebnis von 104,7 Mio. Fr. trug der GU-Bereich 19 Mio. Fr. bei. Der Arbeitsvorrat beträgt

750 Mio. Fr. und garantiert eine Auslastung von über einem Jahr. Die Erstbewertung der zwei Bürogebäude aus Eigenproduktion führte zu 26,8 Mio. Fr. Aufwertungsgewinn. Nach dem Bilanzstichtag wurden sie mit einem Gewinn von 31 Mio. Fr. an die CS Group verkauft.

Höhere Mieteinnahmen aus dem seit 2000 verdreifachten Portefeuille – der Leerstand beträgt marginale 1,7% – werden im laufenden Jahr den wegen der Konjunktur tieferen GU-Ertrag mehr als kompensieren. Kratz erwartet eine Steigerung des operativen Gewinns um 20%. Der solide Cash-flow aus der operativen Tätigkeit erlaubt die Fortführung der attraktiven Dividenpolitik «auf Jahre hinaus». Die Titel von Allreal sind eine renditestarke Alternative zu direkten Immobilienanlagen. **KK**

KENNZAHLEN

| in Mio. Fr. | 2001 | 2002 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Gesamtertrag | 141,3 | 160,7 |
| – aus Anlageliegenschaften | 52 | 43,2 |
| – aus Generalunternehmung | 72,7 | 60,7 |
| – aus Neubew. Liegenschaften | 16,6 | 26,8 |
| Liegenschaftenaufwand | 11 | 8,5 |
| Betriebsergebnis | 82,7 | 104,7 |
| Finanzaufwand | 16,4 | 23,7 |
| – Cash flow | 35,5 | 48,7 |
| Gewinn inkl. Neubewertung | 50,6 | 51,1 |
| Gewinn exkl. Neubewertung | 38,2 | 39,9 |
| Bilanz | | |
| Bilanzsumme | 1340,9 | 1745,6 |
| Anlageliegenschaften gesamt | 1025,5 | 1505,9 |
| – Office | 684,3 | 1085,3 |
| – Wohnen | 227,9 | 292,7 |
| – Bau/Landreserven | 113,3 | 127,9 |
| Eigenkapital | 593,3 | 611,3 |
| – in % der Bilanzsumme | 44,2 | 35 |

