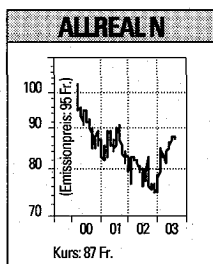


Solider Immobilienertrag – Renditestarke Aktien

Konstante Leistung der Allreal



Was der Immobiliengesellschaft Allreal vor Jahren als Risiko unterstellt wurde, entwickelt sich zum Vorteil: die Tätigkeit als Generalunternehmer. Mit dem Planen und Realisieren von Büro- und Wohnbauten im Auftrag Dritter oder für das eigene Anlageportefeuille beherrscht die Gesellschaft die gesamte Wertschöpfungskette im Immobiliengeschäft.

Im ersten Halbjahr erhöhte sich akquisitionsbefördert der Mietertrag der Anlageimmobilien 30% auf 41,9 Mio. Fr. Der Verkauf von fünf Liegenschaften im Wert von 222 Mio. Fr. – darunter der Hauptsitz von Allreal, der vom deutschen Investmentfonds Ideenkapital für 55 Mio. Fr. erworben wurde (vgl. FuW Nr. 52 vom 2. Juli) – brachte einen Gewinn von 4,2 Mio. Fr. Der Marktwert des Anlageportefeuilles reduzierte sich dadurch von 1,5 auf 1,3 Mrd. Fr. Mit den freigesetzten Mitteln wurde die Eigenkapitalquote von 35 auf 39,3% verbessert.

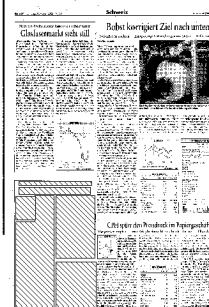
Der Mehrerlös belegt jedoch, dass der Liegenschaftenbestand marktgerecht bewertet ist. Infolge der schwierigen Vermietungsbedingungen wurden einzelne Geschäftsliegenschaften um 12,5 Mio. Fr. abgewertet. Im Gegenzug brachten Neuzugänge in den Anlagebestand – wie der Schweizer Hauptsitz von DaimlerChrysler in Zürich – einen Einwertungsgewinn von 12,7 Mio. Fr. Das markant verbesserte operative Ergebnis machte den marginale Bewertungseffekt von 0,2 Mio. Fr. mehr als wett. Der GU-Bereich trug rund 12 Mio. Fr. zum Gesamtgewinn von 31,6 Mio. Fr. bei.

In einer Parforceleistung – sie führte Anfang Juni zu einem Wechsel des Finanzchefs – schichtete Allreal die äusserst kurzfristig ausgerichtete Fremdfinanzierung um. 75% der Finanzschulden von 750 Mio. Fr. sind jetzt langfristig abgesichert. Vorher betrug die durchschnittliche Zinsbindung 18 Monate, nun liegt sie über vier Jahren; und das mit einem Durchschnittszins von 2,8%.

Für das laufende Geschäftsjahr rechnet Unternehmenssprecher Matthias Meier mit einem besseren operativen Ergebnis. Die flauere Wirtschaftslage könnte jedoch weitere Wertberichtigungen nach sich ziehen. Dank der ertragsstarken Immobilien, der günstigen Finanzierung und der Gewinne aus dem GU-Geschäft gilt eine Dividendenrendite von über 5% als gesichert. Die Allreal-Titel, die 12% unter dem inneren Wert von 98,30 Fr. gehandelt werden, bieten damit einen mit direkten Immobilienanlagen vergleichbaren Ertrag. **KK**

KENNZAHLEN

in Mio. Fr.	1. Sem. 02	1. Sem. 03
Gesamtertrag	78,8	82,0
– aus Liegenschaften	32,5	41,9
– Liegenschaftenverkauf	– 0,7	4,2
– aus Generalunternehmen	29,6	35,7
– Neubewertung	17,4	0,2
Betriebsaufwand	26,9	28,9
Betriebsergebnis	50,5	52,5
Finanzierungsaufwand	10,6	11,6
Cash-flow	23	24,6
Gewinn inkl. Neubewertung	31,1	31,3
Gewinn exkl. Neubewertung	18,6	31,6
Bilanz	31. 12. 2002	30. 6. 2003
Bilanzsumme	1745,6	1598,6
Anlageliegenschaften	1505,9	1347,2
Eigenkapital	611,3	629
– in % der Bilanzsumme	35	39,3



Lieferschein Nr.: 1875724 Medien Nr.: 4301 Medienausgabe Nr.: 799024 Objekt Nr.: 9608926 Subobjekt Nr.: 1 Lektoren Nr.: 1013527 Treffer Nr.: 13883156