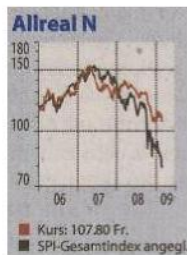


Allreal beweist, wie gut Schweizer Immobilien sind

Stabiler Ertrag aus Liegenschaften und Generalunternehmung – Aktien sind renditestarke Langfristanlage



Allreal hat als erste der grossen kotierten Immobiliengesellschaften einen Jahresabschluss präsentiert, der belegt, wie Portfolioqualität, solide Finanzierung und Leistungsausweis

des Managements selbst in einem widrigen Umfeld den Erfolg sichern.

«Einziges Wermutstropfen», gesteht Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung, «ist der Aktienkurs.» Die Namenaktien notieren 30% unter dem Höchst von Mitte 2007. Die damalige Prämie von 40% zum Buchwert hat sich in einen Discount von 3% gewandelt. Allreal konnten sich nicht dem Abwertungssog europäischer Immobilienaktien entziehen: Druck auf den Kurs lösten ausländische Investmentfonds aus, die aus Liquiditätsgründen ihre Allreal-Engagements abtossen mussten.

Allreal ist es gelungen, an das gute Vorjahr anzuschliessen. Das Betriebsergebnis ohne Neubewertung verbesserte sich 8% auf 135,3 Mio. Fr. Der Mietertrag wuchs akquisitionsbedingt 9% auf 123,4 Mio. Fr. Der Marktwert der Anlageliegenschaften stieg 6,4% auf 2,1 Mrd. Fr. Der Ertrag aus Neubewertung von 17,2 Mio. Fr. basiert auf einem gleichbleibenden Diskontierungssatz von 5,20% für Wohnliegenschaften und 5,24% für Geschäftliegenschaften. Die Leerstandsquote sank von 5,2 auf 4,2%. Die Risiken sind dank ausgewogenem Nutzungs- und Mietermix gut verteilt. Nur 20% des Ertrags stammen von Mietern aus der Finanzbranche.

Die Generalunternehmung erwirtschaftete mit 34,5 Mio. Fr. einen leicht über Vorjahr liegenden Betriebsertrag. 270 Eigentumsobjekte wurden verkauft. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist unverändert hoch. Der GU-Arbeitsvorrat beträgt 1,25 Mrd. Fr. und sichert die Auslastung für zwei Jahre. Mit einer Eigenkapitalquote von 43,7% ist Allreal konserva-

tiv finanziert. Die Zinsbindung beträgt 44 Monate zu 2,8%. Mit 700 Mio. Fr. gesichertem Investitionsspielraum sind die laufenden Projekte aus eigenen Mitteln finanzierbar.

Im vergangenen Jahr wurde das Fundament gelegt für Entwicklungsvorhaben, die nun in der Ausführungsphase sind und 2010/11 zu einem Wachstumsschub im Portfolio führen werden. Trotz der sich abzeichnenden Rezession ist Bettoni zuversichtlich für das laufende Geschäftsjahr. Er rechnet wegen der geringeren Zahl von Projektabschlüssen mit einem operativen Ergebnis ohne Neubewertung, das «leicht unter dem Resultat des Vorjahres liegen dürfte». Dank der berechenbaren Leistung lässt sich schon heute sagen: Die bisherige Ausschüttungspolitik ist – ohne gravierendes Ereignis – für 2009 und 2010 nicht in Frage gestellt. Für 2008 werden wie bisher 5 Fr. Dividende je Aktie ausbezahlt, was einer Rendite von 4,7% entspricht. Die Titel sind ein guter Ersatz für Immobiliendirektanlagen. **KK**

Unternehmenszahlen

In Mio. Fr.	2007	2008
Gesamtertrag	218,1	224,5
– aus Liegenschaften	112,9	123,4
– Liegenschaftenverkauf	0,6	2,1
– aus Generalunternehmen	78,8	81,8
– Neubewertung	25,8	17,2
Liegenschaftenaufwand	13,0	17,2
Betriebsergebnis inkl. Neubewertung	151,3	152,5
Betriebsergebnis exkl. Neubewertung	125,5	135,3
Finanzierungsaufwand	35,3	37,3
– Cashflow	117,1	46,5
Gewinn inkl. Neubewertung	88,0	90,7
Gewinn exkl. Neubewertung	70,3	78,4
Bilanz per 31.12.		
Bilanzsumme	2671,3	2860,6
Anlageliegenschaften	2031,3	2153,9
-Geschäft	1700,0	1783,3
-Wohnen	292,9	370,6
Entwicklungsliegenschaften	476,5	528,8
Eigenkapital	1253,1	1250,7
– in % der Bilanzsumme	46,9	43,7
– Rendite in % inkl. Neubewertung	8,3	7,2

