



Finanz und Wirtschaft
8021 Zürich
044/ 298 35 35
www.fuw.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 33'714
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 690.26
Abo-Nr.: 1013527
Seite: 22
Fläche: 27'036 mm²

Allreal nimmt die nächste Erfolgsdekade in Angriff

Stabiler Ertrag aus Immobilien und Generalunternehmung – Kapitalerhöhung geplant – Aktien sind renditestarke Langfristanlage

Exakt vor zehn Jahren (vgl. FuW Nr. 16 vom 26. Februar 2000) machte die Immobiliengesellschaft Allreal mit einem Portfolio im Wert von 670 Mio. Fr. den Schritt an die Börse. Die Doppelstrategie mit Anlageliegenschaften und Generalunternehmen mit Projektierung und Baumanagement (GU), die anfänglich als nicht zeitgemässes Real Estate Investment belächelt wurde, hat sich als Erfolgsrezept bewährt. Die Mitbewerber, die sich gleichzeitig dem Publikum öffneten wie Allreal, betreiben heute ebenfalls Projektentwicklung.

Bewährte Doppelstrategie

Auch die auf Stetigkeit ausgerichtete Dividendenpolitik von Allreal wurde als unzeitgemäss betrachtet. Heute praktizieren alle kotierten Immobiliengesellschaften eine Ausschüttungspolitik, wie Allreal oder Warsteck Invest sie seit je einhalten. Bruno Bettoni, der seit der Gründung Vorsitzender der Gruppenleitung von Allreal ist, konnte denn mit dem Jahresabschluss 2009 ein Unternehmensergebnis vorlegen, das sich ohne Makel in einen beeindruckenden zehnjährigen Leistungsausweis einreihet. Das 6% über dem Vorjahr liegende operative Ergebnis von 83,1 Mio. Fr. erlaubt es, wiederum eine Dividende von 5 Fr. je Namenaktie auszuzahlen.

Das 2,2 Mrd. Fr. schwere Immobilienportfolio wurde nur 6,5 Mio. Fr. aufgewertet. Sowohl im operativen Liegenschaftenertrag wie auch im GU-Bereich wurden die Erwartungen übertroffen. Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber dem Vorjahr 7,7% auf 132,9 Mio. Fr. Die Leerstandsquote konnte mit 3,7% unter die per Juni 2009 ausgewiesenen 3,8% gesenkt werden. Nach dem Abschluss von Renovationen dürfte sie noch niedriger ausfallen. Die GU-Sparte hat mit 491,2 Mio. Fr. ein dem Vorjahr vergleichbares Projektvolumen abgewickelt. Per Ende 2009 verfügt sie über einen gesicherten Arbeitsvorrat von 1,7 Mrd. Fr., was einer Auslastung über zwei Jahre

entspricht.

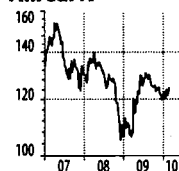
Die Finanzierungsstruktur ist weiterhin gut. Der durchschnittliche Zins auf dem verzinsten Fremdkapital von 1,5 Mrd. Fr. beträgt 2,56%, dies mit einer mittleren Restlaufzeit von drei Jahren. Die Gesellschaft hat abrufbare Kreditlimiten von 380 Mio. Fr., was ihr Investitionsspielraum von 500 Mio. Fr. gibt. Geplant ist, mit Blick auf weitere Wachstumsschritte, eine Kapitalerhöhung im laufenden ersten Halbjahr.

Gute Aussichten

Rekordhoch mit 2,6% ist die Marge zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und dem Fremdkapitalzins. 2% genügen, um die bisherige Dividendenausschüttung fortzuführen. Die komfortable Lage für die Aktionäre bestätigt Bettoni zusätzlich mit seinem Ausblick für 2010. Er erwartet für dieses und nächstes Jahr aus dem Abschluss eigener Projekte «anständige Gewinne, die zusammen mit der soliden Finanzierung die Fortsetzung des Wachstumskurses erlauben».

Allreal Namen werden mit einer Prämie von rund 10% auf den Buchwert von 112. 65 Fr. gehandelt. Das ist ein günstiger Preis für den Eintritt in die nächsten zehn Jahre Erfolgsgeschichte. **KK**

Allreal N



Kurs 26. Febr. in Fr.	125.30
Rendite in %	4.0
KGV 2010	17
Börsenwert in Mio. Fr.	1 419
Jahreshoch 09/10	131
Jahrestief 09/10	106
Valoren-Nr.	883 756

Unternehmenszahlen

In Mio. Fr.	2008	2009
Gesamtertrag	224,5	228,1
– aus Liegenschaften	123,4	132,9
– Liegenschaftenverkauf	2,1	6,5
– aus Generalunternehmen	81,8	82,2
– Neubewertung	17,2	6,5
Liegenschaftenaufwand	17,2	19,7
Betriebsergebnis inkl. Neubewertung	152,5	149,5
Betriebsergebnis exkl. Neubewertung	135,3	143
Finanzierungsaufwand	37,3	35



Datum: 27.02.2010

FINANZ und WIRTSCHAFT



allreal

Finanz und Wirtschaft
8021 Zürich
044/ 298 35 35
www.fuw.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 33'714
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 690.26
Abo-Nr.: 1013527
Seite: 22
Fläche: 27'036 mm²

Gewinn inkl. Neubewertung	90,7	88,6
Gewinn exkl. Neubewertung	78,4	83,1
Bilanz per 31.12.		
Bilanzsumme	2860,6	3077,2
Anlagelegenschaften	2310,2	2519,1
- Geschäft	1783,3	1810,7
- Wohnen	370,6	396,4
Entwicklungslegenschaften	380,9	394,4
Eigenkapital	1250,7	1277,5
- in % der Bilanzsumme	43,7	41,5
- Rendite in % inkl. Neubewertung	7,2	7,1