



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

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 31'144
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 690.26
Abo-Nr.: 1013527
Seite: 24
Fläche: 42'375 mm²

Allreal steht auf bestem Ertragsfundament

Hervorragendes Ergebnis aus Immobilien und Generalunternehmung –
Dividende steigt auf 5.50 Fr. – Gut gefülltes Projektportfolio – Renditetitel

Die Immobiliengesellschaft Allreal hat im vergangenen Sommer mit einem guten Semesterergebnis hohe Erwartungen für das Geschäftsjahr 2010 geweckt. Übertroffen hat sie sie nun mit dem besten Resultat seit der Kotierung im Jahr 2000. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekt stieg 27% auf 106,1 Mio. Fr. Der ausgezeichnete Abschluss erlaubt die Erhöhung der Dividende von 5 auf 5.50 Fr. je Namenaktie.

Steuerfreie Ausschüttung

Als erste kotierte Immobiliengesellschaft nutzt Allreal dafür die per 1. Januar in Kraft getretene Unternehmenssteuerreform für eine Eigenanlageausschüttung. Die Rückzahlung von Reserven aus den Kapitaleinlagen wird ohne Abzug der Verrechnungssteuer ausgerichtet und ist damit für Schweizer Privatinvestoren einkommenssteuerfrei.

Diese anlegerfreundliche Ausschüttungsweise soll fortgeführt werden, erklärte Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung. Dank der sich abzeichnenden guten Entwicklung der beiden Geschäftsfelder Anlageliegenschaften und Generalunternehmung darf auch für das laufende Jahr mit einer Ausschüttung von mindestens 5.50 Fr. je Titel gerechnet werden – wiederum als steuerbefreite Eigenanlageausschüttung. Nach der diesjährigen Ausschüttung von 75 Mio. Fr. hat Allreal nämlich noch Reserven von 425 Mio. Fr., was bei gleicher Betragshöhe für weitere rund sechs Jahre genügt.

Das 2,62 Mrd. Fr. schwere Portfolio an Anlageliegenschaften wurde in der Berichtsperiode minimale 13,5 Mio. Fr. oder 0,5% des Anlagewerts höher bewertet. Sieben Liegenschaften wurden zur Portfoliobereinigung gewinnbringend verkauft. Drei Geschäftshäuser und eine Wohnüberbauung wurden in den Anla-

gebestand übernommen. Die Leerstandsquote stieg 1 Prozentpunkt auf 4,7%. Rund die Hälfte des Leerstands konzentriert sich auf drei Objekte, die zur Vermietung neu positioniert werden müssen.

Wachstum aus eigener Kraft

Der Betriebsertrag der GU erreichte mit 108,2 Mio. Fr. einen Rekordwert. Der Arbeitsvorrat nahm 300 Mio. auf 2 Mrd. Fr. zu, was einer Auslastung von über zwei Jahren entspricht. Die Kapitalstruktur ist mit einer Eigenkapitalquote von knapp 50% äusserst konservativ. Die Zinsbindung der Verbindlichkeiten beträgt 46 Monate zu 2,59%.

Die Finanzkraft reicht für 1,2 Mrd. Fr. Investitionen. Eine Kapitalerhöhung ist erst ab 2013 ein Thema. Die Grossprojekte Toni-Areal in Zürich und Richti in Wallisellen verlaufen nach Plan. Für 2011 rechnet Bettoni mit einem stabilen Geschäftsverlauf. Die solide Finanzierung garantiert die Realisierung eigener Projekte. Das operative Ergebnis dürfte «wohl nur geringfügig unter dem Resultat 2010 sein».

Im Buchwert von 114.70 Fr. je Aktie ist der unternehmerische Wert der GU nicht berücksichtigt. Der aktuelle Kurs ist ein günstiger Preis für den Einstieg in Titel, die sich als Ersatz für eine direkte Anlage in Schweizer Immobilien eignen. **KK**



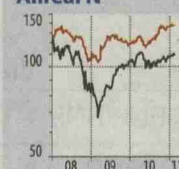
Finanz und Wirtschaft
8021 Zürich
044/ 298 35 35
www.fuw.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 31'144
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 690.26
Abo-Nr.: 1013527
Seite: 24
Fläche: 42'375 mm²



Allreal N



Kurs 25. Febr. in Fr.	138.30
Rendite in %	4
KGV 2011	17
Börsenwert in Mio. Fr.	1888
Jahreshoch 2010/11	139.20
Jahrestief 2010/11	115.10
Valoren-Nr.	883 756

■ Allreal N ■ SPI Gesamtindex angeglichen

Unternehmenszahlen

in Mio. Fr.	2009	2010
Gesamtertrag	228,1	263
- aus Liegenschaften	132,9	139,1
- Liegenschaftenverkauf	6,5	2,2
- aus Generalunternehmen	82,2	108,2
- Neubewertung	6,5	13,5
Liegenschaftenaufwand	19,7	20,7
Betriebsergebnis inkl. Neubewertung	149,5	185,0
Betriebsergebnis exkl. Neubewertung	143,0	171,5
Finanzierungsaufwand	35,0	34,2
- Cashflow	79,0	36,5
Gewinn inkl. Neubewertung	88,6	116,4
Gewinn exkl. Neubewertung	83,1	106,1

Bilanz per 31.12.

Bilanzsumme	3077,2	3218,9
Anlageliegenschaften	2519,1	2619,3
- im Bau	312,0	246,0
- Geschäft	1810,7	2003,1
- Wohnen	396,4	370,2
Entwicklungsliegenschaften	394,4	456,0
Langfr. Fremdkapital	355,5	375,9
Kurzfr. Fremdkapital	1444,2	1276,7
Eigenkapital	1277,5	1566,3
- in % der Bilanzsumme	41,5	48,7
- Rendite in % inkl. Neubewertung	7,1	8,2

BILD: KEYSTONE

Rund 500 Mio. Fr. investiert Allreal in den Bau der **Kunsthochschule in Zürich West**.