



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: 20
Fläche: 58'485 mm²

Allreal auf Erfolgskurs

Gutes Ergebnis aus Immobilien und Generalunternehmung – Aktien sind Standardwert

KONRAD KOCH

Allreal, die Immobiliengesellschaft mit eigener Generalunternehmung, glänzt für einmal weniger mit dem Halbjahresresultat. Dafür ist der Jahresausblick um so brillanter – und was im Immobiliengeschäft noch mehr zählt: Die Pipeline an Entwicklungsprojekten ist derart gut gefüllt, dass die Erfolgsgeschichte über Jahre fortgeschrieben werden kann. Mit frei verfügbaren Kreditlimiten von 700 Mio. Fr. hat Allreal auch die Mittel, diese zu finanzieren.

Zuversichtlicher Ausblick

Insgesamt ist es, wie Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung an einer Analystenkonferenz mit Recht betonte, «ein überzeugendes Semesterresultat». Das operative Ergebnis ist nahe an den Rekordwerten des Vorjahres. Der Gesamtumsatz aus dem Liegenschaftengeschäft ohne Bewertungserfolg stieg 24% auf 381 Mio. Fr. Das Betriebsergebnis ohne Neubewertung lag mit 54,1 Mio. Fr. nur 5,7% unter dem Vorjahreswert, dem bisher höchsten in der elfjährigen Geschichte von Allreal. Auf-

grund der sich abzeichnenden Entwicklung für das zweite Semester rechnet Bruno Bettoni für das Gesamtjahr 2011 mit einem operativen Ergebnis in Höhe des Vorjahrs. Mit einem Ebit ohne Neubewertung von 140 Mio. Fr. war es ein Rekordjahr.

Es wurden eine Wohnliegenschaft in Adliswil und ein Bürogebäude in Genf-Cointrin gekauft, eine Wohnliegenschaft in Zürich wurde verkauft. Der Wert der Anlageliegenschaften erhöhte sich von 2,6 auf 2,8 Mrd. Fr. Enthalten sind darin 18,1 Mio. Fr. Aufwertung (0,6% des Portfolio-werts). Die Aufwertungen sind auf Investitionen in Anlageliegenschaften im Bau wie die Grossprojekte Richti in Wallisellen (Investitionsvolumen 700 Mio. Fr.) und Toni-Areal in Zürich (500 Mio. Fr.) zurückzuführen. Dieser Aufwertungseffekt wird sich mit dem Baufortschritt in den nächsten Jahren fortsetzen. Die Leerstandsquote verringerte sich von 4,8% per Ende 2010 auf 4,6%. Dank guter Mietabschlüsse für Büro- und Gewerbeflächen wird sich die Leerstandsquote, «bis Ende Jahr tendenziell noch weiter verringern».

Erneut ein ausgezeichnetes Resultat erzielte die Sparte Generalunternehmung. Der Erfolg aus der Geschäftstätigkeit liegt

zwar mit 51,7 Mio. Fr. rund 18% unter dem Vorjahr, dieses war aber geprägt durch den Abschluss eines grossen Eigenprojekts. Der gesicherte Arbeitsvorrat von 1,9 Mrd. Fr. garantiert eine Auslastung über zwei Jahre. Über 4500 Wohneinheiten sind in Ausführung und in Planung.

Dividende ist schon verdient

Die Finanzverbindlichkeiten sind mit einem durchschnittlichen Zins von 2,52% und einer Bindung von 43 Monaten gut abgesichert. Investitionen in Eigenprojekte und die Ausschüttung an die Aktionäre führten zu einer Verringerung des Eigenkapitalanteils auf immer noch konservative 44,9%. Die Marge zwischen Nettoliegenschaftenrendite und Fremdkapitalzins ist mit 2,6% auf hohem Niveau stabil. 2% genügen, um die Dividendenpolitik aufrechtzuerhalten, erklärte Finanzchef Roger Herzog. 5.50 Fr. Ausschüttung je Titel sind somit gesichert.

Allreal Namen notieren rund 18% über dem Buchwert (Net Asset Value nach latenten Steuern) von 114.40 Fr. je Titel. Ihre Renditesicherheit machen sie zur Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Datum: 27.08.2011

FINANZ und WIRTSCHAFT

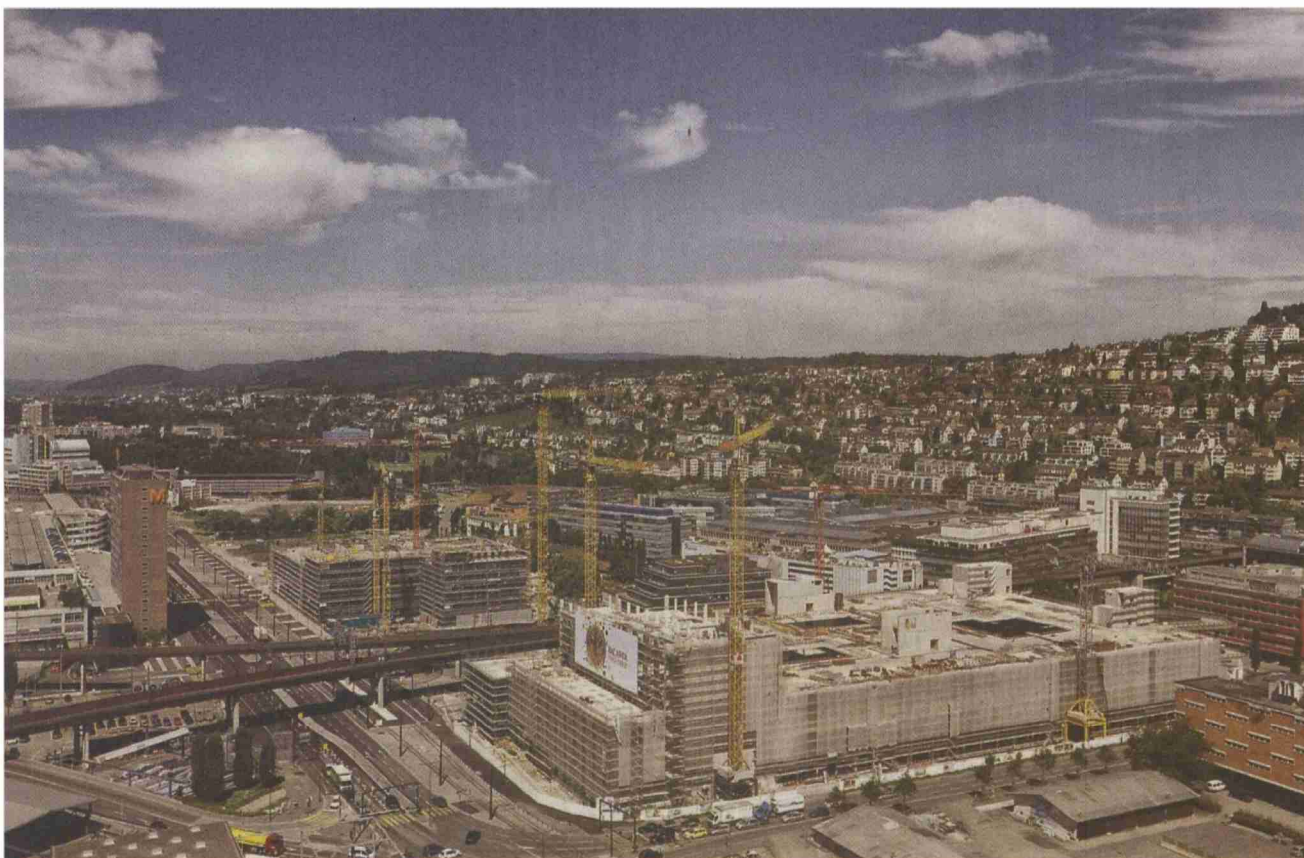


allreal

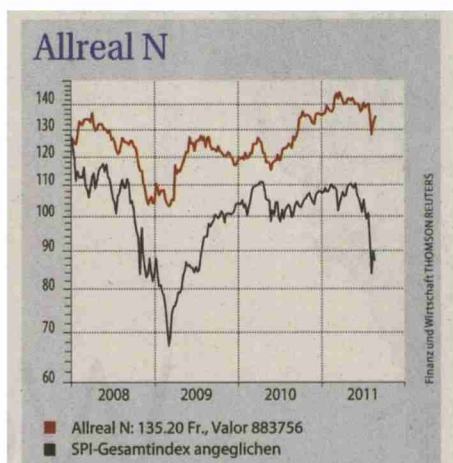
Finanz und Wirtschaft
8021 Zürich
044/ 298 35 35
www.fuw.ch

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

Themen-Nr.: 690.26
Abo-Nr.: 1013527
Seite: 20
Fläche: 58'485 mm²



Allreal investiert bis 2013 rund 500 Mio. Fr. in die Entwicklung des **Toni-Areals in Zürich West** zu einem Fachhochschulstandort.





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: 20
Fläche: 58'485 mm²

Unternehmenszahlen

1. Semester, in Mio. Fr.	2010	2011
Gesamtertrag	312,9	399,0
- aus Liegenschaften	69,6	69,8
- Liegenschaftenerwerb	0,0	0,6
- aus Generalunternehmen	237,0	311,1
- Neubewertung	6,3	18,1
Aufwand Liegenschaften	10,6	8,5
Aufwand GU	204,5	285,2
Betriebsergebnis inkl. Bewertung	99,6	102,7
Betriebsergebnis exkl. Bewertung	93,3	84,6
Finanzierungsaufwand	18,3	16,0
Gewinn inkl. Bewertung	62,3	66,5
Gewinn exkl. Bewertung	57,7	54,1
Bilanz	31.12.10	30.6.11
Bilanzsumme	3218,9	3454,2
Anlageliegenschaften	2617,3	2841,0
- im Bau	244,0	337,1
Entwicklungsliegenschaften	456,0	448,4
Langfr. Fremdkapital	375,9	530,9
Kurzfr. Fremdkapital	1276,7	1373,0
Eigenkapital	1566,3	1550,3
- in % der Bilanzsumme	48,7	44,9
- Rendite in % inkl. Neubewertung	9,0	8,5

Aktienstatistik

Bewertung	Na.
Kurs am 26. August 2011, 15 Uhr, in Fr.	135,20
Rendite	4,1%
KGV 2010	15
KGV 2011	17
Börsenwert (in Mio. Fr.)	1833
- in % der Immobilien	55,7
- in % des Eigenkapitals	118

Angaben pro Titel in Fr.

Gewinn 2009	7,61
Gewinn 2010	8,80
Gewinn 2011, geschätzt	8,10
Dividende per 2009	5
Dividende per 2010	5,50
Pay-out Ratio	71%
Buchwert	114

Extremkurse	2008	2009	2010	2011
Hoch	140	131	138	148
Tief	105,30	106	115,10	128

Stammdaten

Kategorie	Valor	Telekurs	Thom-Reuters
Namenaktien	883 756	ALLN	ALLN.S

Aktienkapital: 683,21 Mio. Fr.

- eingeteilt in: 13 664 271 Na. à 50 Fr. nom.

Bedeutende Aktionäre: Aktionärspool Helvetia-Gruppe (11,7%), PK Oerlikon-Contraves (6,4%), BVK Personalvorsorge Kanton Zürich (5,3%), Swiss Life Funds (4,4%), PKE-CPE Vorsorgestiftung (3,9%), Basellandschaftliche PK (3,6%), PKE PK Energie (3%) u. a. (zusammen 47,5%), Schweiz. Mobilier (3,3%)

FuW-Rating

A- Wachstum	A Aktionärsbeziehungen	A Transparenz
--------------------	-------------------------------	----------------------