

Solides Halbjahresergebnis 2020

Glattpark, 26. August 2020: Mit dem Ausbruch der Coronakrise im ersten Halbjahr 2020 war Allreal mit aussergewöhnlichen Problemstellungen konfrontiert, die rasches und pragmatisches Handeln erforderten. Durch die rasante Veränderung des sozialen und wirtschaftlichen Lebens waren schnelle und unkomplizierte Lösungen sowohl für die Vermietung von Renditeliegenschaften als auch im Projektgeschäft der Generalunternehmung gefragt. Trotz dieser Herausforderungen hat das Unternehmen in der Berichtsperiode erneut eine sehr solide Leistung erzielt. Allreal berichtet ab dem Geschäftsjahr 2020 nach Swiss GAAP FER (bisher IFRS).

Aus der Vermietung von Immobilien und den Aktivitäten der Generalunternehmung erzielte Allreal ein Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 86.4 Millionen (1. Halbjahr 2019, angepasst: CHF 89.2 Mio.). Das Resultat ist erneut durch eine Aufwertung des Portfolios um CHF 27.7 Millionen geprägt (1. Halbjahr 2019: CHF 30.2 Mio.). Das tiefere Unternehmensergebnis ist im Wesentlichen auf positive steuerliche Einmaleffekte in der Vorjahresperiode in der Höhe von CHF 3.0 Millionen zurückzuführen.

Beide Geschäftsfelder, Immobilien und Generalunternehmung, haben im ersten Semester 2020 einen positiven Beitrag zum operativen Unternehmensergebnis von CHF 63.0 Millionen (1. Halbjahr 2019, angepasst: CHF 67.4 Mio.) geleistet.

Für das Gesamtjahr 2020 rechnet Allreal mit einem operativen Unternehmensergebnis, das zwar unter dem Rekordergebnis des Jahres 2019 liegen dürfte, aber höher als im Geschäftsjahr 2018 ausfallen wird.

Geschäftsfeld Immobilien erzielt erneut ein überzeugendes Ergebnis

Trotz der aussergewöhnlichen Lage infolge der Coronakrise und des damit verbundenen Lockdown hat das Geschäftsfeld Immobilien ein starkes Resultat erzielt. Die Mieterträge gingen im ersten Halbjahr 2020 um lediglich CHF 1.8 Millionen auf CHF 100.1 Millionen (1. Halbjahr 2019, angepasst: CHF 101.9 Mio.) zurück.

Im Zuge der Coronakrise wurde einer Vielzahl von Gesuchen für Mietzinsstundung rasch und unkompliziert stattgegeben. Darauf folgend wurden den am stärksten betroffenen Kunden, die bei Allreal Gewerbeflächen gemietet haben, innert weniger Wochen auf privatrechtlicher und individueller Basis bis zu zwei Monatsmieten erlassen. Die damit verbundenen Ertragsausfälle betragen rund CHF 1.4 Millionen.

Die kumulierte Leerstandsquote entwickelte sich im ersten Halbjahr 2020 weiter rückläufig und lag per Stichtag bei 1.5 Prozent (31.12.2019: 2.2%). Aufgrund der geringen Anzahl zu erneuernder Mietverträge und der hohen Qualität der Bewirtschaftung rechnet Allreal für das Gesamtjahr 2020 mit einer weiterhin tiefen Leerstandsquote.

In der Berichtsperiode belief sich der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften auf CHF 13.2 Millionen, was einer Aufwandsquote von 13.2 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2019: CHF 11.4 Mio. / 11.2%). Der erwartete Anstieg gegenüber dem

Vorjahreswert ist auf eine gestiegene Zahl an laufenden Sanierungsprojekten zurückzuführen.

Trotz des höheren Liegenschaftenaufwands lag die Nettorendite der Renditeliegenschaften bei ausgezeichneten 4.1 Prozent (1. Halbjahr 2019: 4.4%).

Das Portfolio der Anlageliegenschaften hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Es umfasste am Stichtag 64 Renditeliegenschaften – 21 Wohn- und 43 Geschäftsliegenschaften – sowie 2 Anlageliegenschaften im Bau.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2020 vorgenommene Bewertung der 66 Anlageliegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 27.7 Millionen. Davon entfielen CHF 10.2 Millionen auf das Portfolio der Renditeliegenschaften und CHF 17.5 Millionen auf die Anlageliegenschaften im Bau.

Am Stichtag belief sich der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften auf CHF 4.39 Milliarden (31.12.2019, angepasst: CHF 4.34 Mia.). Der Marktwert der im Portfolio der Renditeliegenschaften bilanzierten Wohnliegenschaften betrug CHF 1.01 Milliarden und jener der Geschäftsliegenschaften CHF 3.24 Milliarden. Der Marktwert der Anlageliegenschaften im Bau lag bei CHF 134.6 Millionen.

Stabile Entwicklung in der Generalunternehmung trotz Projektverschiebungen

Der im ersten Halbjahr 2020 erzielte Erfolg aus Generalunternehmung betrug CHF 24.6 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 28.1 Mio.). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem erwarteten Rückgang von 12.5 Prozent.

Einerseits reduzierte sich der Ertrag aus Realisation Generalunternehmung im Vergleich zur Vorjahresperiode, was teilweise Projektverschiebungen aufgrund der Coronakrise geschuldet ist. Andererseits fiel der Erfolg aus Verkauf Entwicklung deutlich tiefer aus.

In der Berichtsperiode hat Allreal das Geschäftsfeld mit Simon Räbsamen als neuem Leiter Realisation verstärkt. Seit dem 1. Juni 2020 verantwortet er als Mitglied der Gruppenleitung die Sparte Realisation.

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf CHF 18.8 Millionen, was einem Rückgang gegenüber der Vergleichsperiode von 9.2 Prozent entspricht (1. Halbjahr 2019: CHF 20.7 Mio.). Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge lag bei weiterhin hohen 13.8 Prozent (1. Halbjahr 2019: 14.0%).

Der Erfolg aus Verkauf Entwicklung betrug CHF 1.6 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 3.4 Mio.). Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiterhin ausgezeichnet. So hat Allreal beim Projekt an der Florenstrasse in Winterthur ZH in der Berichtsperiode trotz Einschränkungen durch den Lockdown bereits für 44 der 51 angebotenen Eigentumswohnungen Reservationsvereinbarungen abgeschlossen.

Mit CHF 22.9 Millionen lag der Betriebsaufwand des Geschäftsfelds Generalunternehmung im ersten Semester 2020 rund 5.8 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2019: CHF 24.3 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2020 lag das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen bei CHF 178.6 Millionen (1. Halbjahr 2019: CHF 178.9 Mio.). Davon entfielen CHF 135.7 Millionen, beziehungsweise 76.0 Prozent, auf Drittprojekte und CHF 42.9 Millionen, beziehungsweise 24.0 Prozent, auf Eigenprojekte für den Verkauf an Dritte oder das eigene Portfolio. Für das zweite Halbjahr 2020 ist von einem Anstieg des abgewickelten Projektvolumens auszugehen.

Am Stichtag notierte der gesicherte Arbeitsvorrat bei rund CHF 772 Millionen. In der Berichtsperiode verzeichnete Allreal einen erfreulichen Auftragseingang von rund CHF 131 Millionen. Damit ist die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 24 Monate gewährleistet.

Langfristige und gut abgesicherte Finanzierung

Die Finanzverbindlichkeiten verzeichneten per 30. Juni 2020 einen Anstieg um CHF 80.8 Millionen auf CHF 2.08 Milliarden (31.12.2019: CHF 2.00 Mia.). Davon entfielen 57 Prozent auf Obligationenanleihen, 29 Prozent auf Festhypotheken und 14 Prozent auf feste Vorschüsse.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag am Stichtag bei 0.83 Prozent und damit fünf Basispunkte unter dem Vergleichswert per 31. Dezember 2019. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug am Stichtag 49 Monate.

Die per Stichtag kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten beliefen sich auf CHF 653 Millionen. Das Unternehmen sichert sich somit weiterhin die nötige finanzielle Handlungsfreiheit, um grosse Investitionen ohne Zeitverlust zu tätigen.

Per 30. Juni 2020 lag die Eigenkapitalquote bei 48.3 Prozent, das Net Gearing bei 87.2 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 10.9 (31.12.2019: 49.7% / 83.8% / 10.2).

Rückwirkend per 1. Januar 2020 berichtet Allreal neu nach Swiss GAAP FER (bisher IFRS). Das Unternehmen vereinfacht dadurch die finanzielle Berichterstattung bei gleichbleibend hoher Transparenz und Aussagekraft.

Ausblick für das Geschäftsjahr 2020

Basierend auf dem Halbjahresabschluss 2020 ist Allreal trotz der grossen Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung zuversichtlich, ein gutes Resultat für das gesamte Geschäftsjahr 2020 zu erzielen.

Im Geschäftsfeld Immobilien ist dank der sehr geringen Anzahl von unmittelbar zu verlängernden oder neu abzuschliessenden Geschäftsmietverträgen mit einer anhaltend tiefen Leerstandsquote zu rechnen. Die Ertragsituation bleibt auch unter Einbezug des sich konstant entwickelnden Liegenschaftenaufwands berechenbar. Die Ertragsausfälle infolge COVID-19 sind nach aktueller Einschätzung tragbar und ein operatives Unternehmensergebnis für dieses Geschäftsfeld annähernd auf Vorjahreshöhe ist möglich.

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung bleiben Preis- und Margendruck zwar bestimmende Themen, aber dank des hohen Arbeitsvorrats und der voll ausgelasteten Kapazitäten in den beiden Sparten Entwicklung und Realisation ist von einer stabilen Resultatentwicklung bei leicht steigendem Projektvolumen auszugehen. Die konsequente Ausrichtung auf rentable Projekte für qualitätsbewusste Bauherrschaften und für das eigene Portfolio sichert eine weiterhin profitable Geschäftstätigkeit.

Die beim Ausbruch der Coronakrise entstandenen Unsicherheiten bezüglich der kurzfristigen Geschäftsentwicklung sind aktuell besser einschätzbar. Für das Gesamtjahr 2020 rechnet Allreal deshalb wieder mit einem operativen Unternehmensergebnis, das zwar wegen tieferer Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und zeitlichen Verzögerungen bei einzelnen Projekten unter dem Rekordergebnis des Jahres 2019 liegen dürfte, aber höher als im Geschäftsjahr 2018 ausfallen wird.

Diese Medienmitteilung und der Halbjahresbericht sind elektronisch verfügbar unter: www.allreal.ch

Rückfragen und weitere Auskünfte:

Thomas Wapp

CFO

T 044 319 14 88, M 078 721 11 88

thomas.wapp@allreal.ch

Reto Aregger

Leiter Kommunikation

T 044 319 12 67, M 079 325 55 58

reto.aregger@allreal.ch

Allreal-Gruppe

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Entwicklung und Realisation). Der Wert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 4.34 Milliarden. Im Geschäftsjahr 2019 betrug das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen CHF 341 Millionen. In Zürich, Basel und Bern beschäftigt das Immobilienunternehmen rund 220 Mitarbeitende. Allreal, mit operativem Sitz in Zürich, ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Aktien der Allreal Holding AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Medienmitteilung

Solides Halbjahresergebnis 2020

Kennzahlen im Überblick

		1. HJ 2020 bzw. 30.06.2020*	1. HJ 2019 bzw. 31.12.2019*	Veränderung in % ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	278.7	280.8	-0.7
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	113.8	122.1	-6.8
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	86.4	89.2	-3.1
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	7.4	7.7	-0.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	86.1	91.9	-6.3
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	63.0	67.4	-6.5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	6.4	6.8	-0.4
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.3	49.7	-1.4
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	87.2	83.8	+3.4
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF Mio.	4'257.3	4'242.4	+0.4
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau	CHF Mio.	134.6	99.6	+35.1
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	100.1	101.9	-1.8
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	178.6	178.9	-0.2
Erfolg aus Generalunternehmung ⁵	CHF Mio.	24.6	28.1	-12.5
Vollzeitstellen am Stichtag	Anzahl	214	220	-6
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	5.43	5.61	-3.2
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	3.96	4.26	-7.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	146.70	148.10	-0.9
Börsenkurs am Stichtag	CHF	187.60	192.40	-2.5
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Renditeliegenschaften ⁶	%	4.1	4.4	-0.3
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷	%	1.5	1.9	-0.4
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁸	%	13.8	14.0	-0.2
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.83	0.88	-0.05
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	49	56	-7
Bewertung				
Börsenkapitalisierung am Stichtag ⁹	CHF Mio.	2'982.8	3'058.6	-2.5
Enterprise Value (EV) am Stichtag ¹⁰	CHF Mio.	5'016.2	5'030.2	-0.3

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2020 bzw. 31.12.2019. Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Der Nachweis der alternativen Performance-Kennzahlen ist auf www.allreal.ch einsehbar

- ¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt
- ² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung
- ³ Neubewertungseffekte entsprechen dem Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften abzüglich latente Steuern aus Neubewertung
- ⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals
- ⁵ Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung
- ⁶ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar
- ⁷ in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag
- ⁸ Erfolg aus Realisation Generalunternehmung in Prozent des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung
- ⁹ Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien
- ¹⁰ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden