

Von Aufwertungsgewinnen geprägtes Rekordergebnis 2016

- **Überzeugendes operatives Unternehmensergebnis**
- **Fortgesetzte und anhaltende Reduktion der Leerstandsquote**
- **Mit geringerem Projektvolumen profitable Generalunternehmung**
- **Antrag auf unveränderte Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie**

Im Geschäftsjahr 2016 erzielte Allreal ein Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 173.6 Millionen. Zum höchsten Gewinn in der Firmengeschichte beigetragen haben sowohl die beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung als auch die deutliche positive Wertkorrektur des Portfolios.

Das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt belief sich auf CHF 112.2 Millionen. Das operative Resultat ist einerseits geprägt vom guten Liegenschaftenergebnis im Geschäftsfeld Immobilien, andererseits von den Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und der Realisation von Drittprojekten im Geschäftsfeld Generalunternehmung.

Die Erträge aus der Vermietung und Verwaltung von Anlageliegenschaften ergaben zusammen mit dem abgewickelten Projektvolumen eine Gesamtleistung von CHF 671.7 Millionen.

Der Personalbestand belief sich per 31. Dezember 2016 auf 276 Vollzeitstellen. Der Rückgang gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahrs gründet im tieferen Projektvolumen der Generalunternehmung.

Allreal-Aktie bestätigt sich als solide und langfristig werthaltige Anlage

Die Allreal-Aktie schloss per 31. Dezember 2016 bei CHF 151.30 und damit 13.2 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs. Die positive Kursveränderung und die Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie ergaben für die Berichtsperiode eine erfreuliche Gesamtpformance von 17.5 Prozent. Der am 21. April 2017 stattfindenden Generalversammlung wird der Verwaltungsrat eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte, für private Anleger steuerfreie Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie beantragen. Bezogen auf den Jahresendkurs, entspricht dies einer Barrendite von 3.8 Prozent.

Geschäftsfeld Immobilien mit erfolgreicher Vermietung von Geschäftsflächen

Die Verkleinerung des Portfolios führte in der Berichtsperiode trotz tieferem Leerstand zu einer leichten Abnahme der Mieterträge um 0.9 Prozent auf CHF 173.3 Millionen.

Aufgrund zahlreicher neu abgeschlossener Mietverträge und der stabilen Situation bei den bestehenden Mietverhältnissen sank die kumulierte Leerstandsquote deutlich von 7.5 auf 5.1 Prozent.

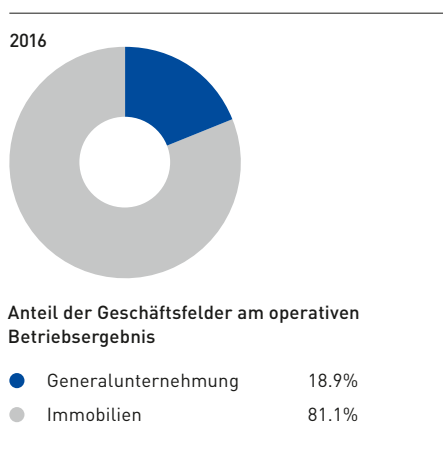
Der im Vorjahr erfolgte Abschluss grösserer Sanierungsvorhaben führte in der Berichtsperiode zu einer Reduktion des Liegenschaftenaufwands um 4.1 Prozentpunkte auf 14.1 Prozent.

Die Reduktion der leerstandsbedingten Ertragsausfälle und der tiefere Liegenschaftenaufwand resultierten in einer respektablen Nettorendite von 4.4 Prozent.

Das Portfolio der Renditeliegenschaften verzeichnete in der Berichtsperiode einen Zugang durch Umklassierung sowie vier Abgänge durch Verkauf. Per Stichtag umfasste das Portfolio der Renditeliegenschaften damit 20 Wohn- und 39 Geschäftsliegenschaften.

Infolge sinkender Renditeerwartungen der Marktteilnehmer (Renditekompression) und der tieferen Leerstandsquote resultierte die durch den externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Bewertung sämtlicher Anlageliegenschaften in einer insgesamt stark positiven Wertveränderung um CHF 85 Millionen.

Am Stichtag betrug der Marktwert des gesamten Portfolios CHF 3.57 Milliarden.



Geschäftsfeld Generalunternehmung mit sehr erfreulichem Ergebnis

In der Berichtsperiode belief sich der Erfolg aus Generalunternehmung auf CHF 84.0 Millionen. Der 6.6 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Wert ist wesentlich geprägt von den einmalig anfallenden Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Der tiefere Personalaufwand führte zu einem gegenüber dem Vorjahr um 10.3 Prozent tieferen Betriebsaufwand von CHF 54.8 Millionen.

Der höhere Erfolg aus Geschäftstätigkeit und der tiefere Betriebsaufwand ergaben ein mit 59.3 Prozent deutlich über dem Vergleichswert liegendes Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 34.4 Millionen.

Mit der Entwicklung langfristig rentabler Liegenschaften für Dritte und für das eigene Portfolio leistete die Sparte Projektentwicklung in der Berichtsperiode erneut einen substanziellen Beitrag zum guten Resultat sowohl des Geschäftsfelds als auch der gesamten Gruppe. Ein wichtiger Meilenstein war dabei die Übergabe der Arealüberbauung Bülachguss an die Sparte Realisation. Zudem kam es in der Berichtsperiode zum Verkauf eines grösseren Teils der Überbauung an einen institutionellen Investor.

Das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen belief sich auf CHF 493.7 Millionen. Der 19.4 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Wert ist das Resultat der Beschränkung auf Drittprojekte mit kalkulierbaren Risiken, realistischen Zeitplänen und vorhandenen Gewinnmöglichkeiten.

Der Anteil der Drittprojekte am abgewickelten Projektvolumen lag bei hohen 84 Prozent und jener der Eigenprojekte bei 16 Prozent. Mit dem im Oktober 2016 erfolgten Baustart des Grossprojekts in Bülach wird sich der Anteil der Eigenprojekte mittelfristig jedoch wieder erhöhen.

Der Arbeitsvorrat von rund CHF 700 Millionen ermöglicht die Auslastung der Sparte Realisation während mehr als zwölf Monaten.

Angepasste Finanzierungsstruktur

Die aus dem Verkauf von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften zugeflossenen Mittel führten zu einer Verringerung der Finanzschulden um rund 10 Prozent auf CHF 1.6 Milliarden.

In der Berichtsperiode erfolgte die Ablösung einer 2.50%-Obligationenanleihe über CHF 150 Millionen durch eine 0.625%-Obligationenanleihe über den gleichen Betrag mit einer Laufzeit bis 2024, was zu einer deutlichen Entlastung des Finanzaufwands führt.

Aufgrund der anhaltenden Belastung des Finanzaufwands durch Effekte der Negativzinsen wurden im Dezember 2016 alle noch ausstehenden Zinsswaps vorzeitig aufgelöst. Damit sind die diesbezüglichen Aufwendungen in den Folgejahren planbar, da die im Eigenkapital bilanzierten Hedgingreserven erfolgswirksam über die nächsten Jahre aufgelöst werden. Das Unternehmen gewinnt damit die volle Handlungsfreiheit bei der Finanzierung zurück und eliminiert darüber hinaus das Risiko höherer Negativzinsen.

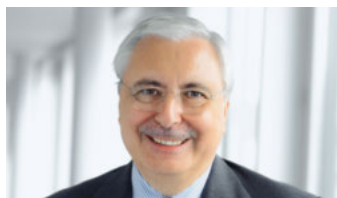
Per Stichtag lag der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital bei 1.67 Prozent, die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung, die sich in den Folgejahren erhöhen wird, bei 36 Monaten.

Die frei verfügbaren Kreditlimiten beliefen sich am Stichtag auf CHF 589 Millionen. Die sich daraus ergebende Verschuldungskapazität von CHF 1.5 Milliarden ermöglicht die Nutzung von Opportunitäten.

Vorsichtig optimistische Einschätzung der Zukunftsaussichten

Aufgrund der sich in beiden Geschäftsfeldern abzeichnenden Entwicklung erwartet Allreal einen fortgesetzt stabilen Geschäftsverlauf. Für das Geschäftsjahr 2017 rechnet das Unternehmen mit einem operativen Unternehmensergebnis, das leicht unter jenem der Berichtsperiode liegen dürfte.

Mit ihrem Vertrauen und ihrer Unterstützung schufen die Aktionäre ebenso wie die Mitarbeitenden mit ihrem Engagement und ihrer Kompetenz die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken für den Beitrag zum ausgezeichneten Ergebnis.



Bruno Bettoni
Präsident des Verwaltungsrats



Roger Herzog
Vorsitzender der Gruppenleitung