

Sehr erfreuliches Resultat im Geschäftsjahr 2018

- **Überzeugendes operatives Unternehmensergebnis**
- **Weiterer Portfolioausbau durch Eigenprojekte und Zukäufe**
- **Profitable Generalunternehmung**
- **Vorteilhafte und langfristig gesicherte Finanzierung**
- **Antrag auf erhöhte Ausschüttung von CHF 6.50 pro Aktie**

Im Geschäftsjahr 2018 belief sich das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt auf CHF 161.0 Millionen. Dies entspricht einer erfreulichen Steigerung gegenüber dem Vorjahr um CHF 31.8 Millionen beziehungsweise 24.6 Prozent.

Mit CHF 115.6 Millionen lag das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt 2.0 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs von CHF 113.3 Millionen. Zum sehr guten operativen Resultat beigetragen hat neben den Gewinnen der Generalunternehmung vor allem das ausgezeichnete Liegenschaftenergebnis.

Per 31. Dezember 2018 beschäftigte das Unternehmen 229 Mitarbeitende; die Zahl der Vollzeitstellen belief sich auf 216. Der verglichen mit dem Vorjahr um 45 Mitarbeitende beziehungsweise 43 Vollzeitstellen tiefere Wert ist dem Verkauf der Hammer Retex AG geschuldet.

Antrag auf erhöhte Ausschüttung

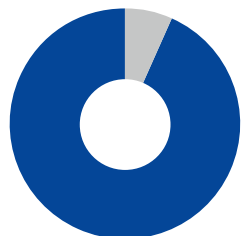
Im vor allem ab der zweiten Jahreshälfte von nachgebenden Kursen geprägten Börsenumfeld vermochte sich die Allreal-Aktie gut zu behaupten. Am Stichtag lag der Schlusskurs bei CHF 153.10 und damit 7.1 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs. Die Kursveränderung des Titels plus die im Juli 2018 erfolgte Ausschüttung von CHF 6.25 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2017 resultierten in einer leicht negativen Gesamtpformance von 3.3 Prozent. Aufgrund des sehr guten Resultats und des sich abzeichnenden langfristig stabilen Geschäftsverlaufs wird der Verwaltungsrat der am 12. April 2019 stattfindenden Generalversammlung eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Ausschüttung von CHF 6.50 pro Aktie vorschlagen. Dabei handelt es sich um eine für private Schweizer Anleger steuerfreie Auszahlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Bezogen auf den Schlusskurs per 31. Dezember 2018 entspricht die beantragte Ausschüttung einer hohen Barrendite von 4.2 Prozent.

Geschäftsfeld Immobilien mit grösserem Portfolio und ausgezeichnetem Liegenschaftenergebnis

Der im zweiten Halbjahr 2017 erfolgte Ausbau des Portfolios der Renditeliegenschaften durch Zukäufe und Eigenprojekte, die in der Berichtsperiode erstmals über zwölf Monate ertragswirksam waren, der Zugang weiterer Renditeliegenschaften im Geschäftsjahr 2018 sowie eine nochmalige Reduktion der leerstandsbedingten Ertragsausfälle führten zu einer Zunahme der Mieterträge um CHF 15.6 Millionen auf CHF 194.8 Millionen.

Die kumulierte Leerstandsquote verzeichnete einen weiteren Rückgang um 0.6 Prozentpunkte auf sehr tiefe 2.0 Prozent. Der Tiefstwert belegt die hohe Qualität sowohl des Portfolios als auch der Bewirtschaftung und des Portfoliomanagements.

Anteil der Geschäftsfelder am operativen Betriebsergebnis



● Immobilien 93.2%
● Generalunternehmung 6.8%

Der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 22.6 Millionen, was einer im Mehrjahresvergleich sehr tiefen Aufwandquote von 11.6 Prozent entspricht. Die Nettorendite betrug erfreulich hohe 4.4 Prozent.

Das Portfolio der Renditeliegenschaften verzeichnete den Zugang einer Wohn- und einer Geschäftsliegenschaft. Beim Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau kam es zu zwei Zugängen und einem Abgang. Am Stichtag umfasste das Portfolio der Anlageliegenschaften damit 21 Wohn- und 44 Geschäftsliegenschaften sowie zwei Anlageliegenschaften im Bau.

Die von sinkenden Renditeerwartungen der Marktteilnehmer (Renditekompression) und der historisch tiefen Leerstandsquote geprägte Bewertung des Gesamtportfolios ergab eine in der Summe stark positive Wertveränderung um CHF 60.6 Millionen.

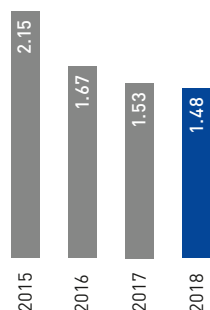
Der Ausbau des Portfolios um netto drei Liegenschaften und die vom externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Neubewertung resultierten in einem gegenüber dem Vorjahr um CHF 203.3 Millionen gesteigerten Marktwert des Gesamtportfolios von insgesamt CHF 4.16 Milliarden.

Geschäftsfeld Generalunternehmung mit konstant hoher Profitabilität

Der Erfolg aus Generalunternehmung belief sich auf CHF 52.6 Millionen. Der damit 21.1 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Wert gründet einerseits auf den erwartungsgemäss tieferen Gewinnen aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum und andererseits auf dem geringeren Projektvolumen für Dritte.

Das von der Generalunternehmung mit der Realisation von Eigen- und Drittprojekten sowie mit dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften erzielte Betriebsergebnis (EBIT) belief sich auf CHF 12.1 Millionen.

Durchschnittliche Zinskosten in Prozent am 31. Dezember

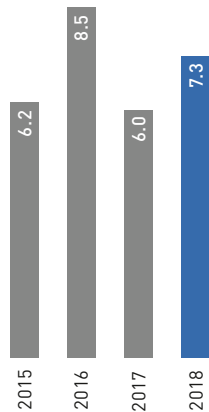


In der Berichtsperiode bearbeitete die Sparte Entwicklung Eigen- und Drittprojekte mit einem potenziellen Bauvolumen von mehreren hundert Millionen Franken, die in den kommenden Jahren zur Ausführung kommen werden. Verschiedene Projekte wurden dabei bis zur Ausführungsreife gebracht und an die Sparte Realisation übergeben, darunter zwei Eigenprojekte mit insgesamt 80 Wohneinheiten für den Verkauf an Dritte. Die von der Sparte Entwicklung intensivierte Akquisitionstätigkeit führte zum Erwerb von zwei für die Entwicklung und die Realisation von Stockwerkeigentum geeigneten Grundstücken.

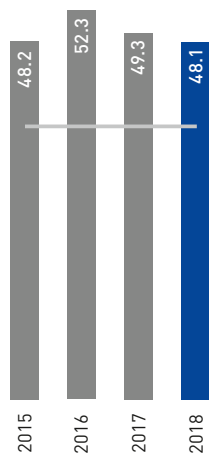
Das mit der Realisation von Projekten für Dritte und auf eigene Rechnung abgewickelte Projektvolumen belief sich auf CHF 351.9 Millionen. Davon entfielen 82.5 Prozent auf Dritt- und 17.5 Prozent auf Eigenprojekte, deren Anteil am abgewickelten Projektvolumen zukünftig weiter zunehmen wird.

Der am Stichtag gesicherte Arbeitsvorrat von CHF 657 Millionen ermöglicht die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während rund 18 Monaten.

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt
in Prozent



Eigenkapitalquote
in Prozent am 31. Dezember



— Minimum 35%

Fortgesetzt solide und gut abgesicherte Finanzierung

Infolge der erhöhten Investitionstätigkeit verzeichneten die Finanzverbindlichkeiten in der Berichtsperiode eine Zunahme um rund CHF 159 Millionen auf CHF 2072 Millionen.

Im März 2018 begab die Gesellschaft eine 0.50%-Obligationenanleihe über CHF 125 Millionen mit einer Laufzeit bis 2023. Per Bilanzstichtag waren damit 52 Prozent der Finanzverbindlichkeiten über den Kapitalmarkt finanziert. Auf Festhypotheken entfielen 29 Prozent und auf feste Vorschüsse 19 Prozent.

Per 31. Dezember 2018 lag der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahrs bei leicht tieferen 1.48 Prozent. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 52 Monate.

Dank der am Stichtag kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten von rund CHF 625 Millionen verfügt das Unternehmen über das angestrebte hohe Mass an finanzieller Handlungsfreiheit.

Das Konzerneigenkapital verzeichnete eine Zunahme auf CHF 2218.8 Millionen, was einem Eigenkapital (NAV) pro Aktie von CHF 139.65 entspricht.

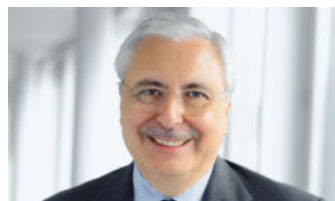
Die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2018 lag praktisch unverändert bei 48.1 Prozent, das Net Gearing bei 91.5 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 6.1.

Stabiler Geschäftsverlauf trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen

Aufgrund der absehbar stabilen Erträge aus der Vermietung der Renditeliegenschaften, der erfolgreichen Generalunternehmung und der Synergien, die sich aus der Kombination der beiden Geschäftsfelder ergeben, verfügt Allreal über gute Voraussetzungen für eine weiterhin profitable Geschäftstätigkeit.

Für das Geschäftsjahr 2019 rechnet das Unternehmen mit einem operativen Unternehmensergebnis, das in etwa jenem des Vorjahrs entsprechen dürfte.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung bedanken sich bei allen Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsjahr und bei den Aktionären für ihr Vertrauen in das Unternehmen und für ihre Unterstützung.



Bruno Bettoni
Präsident des Verwaltungsrats



Roger Herzog
Vorsitzender der Gruppenleitung