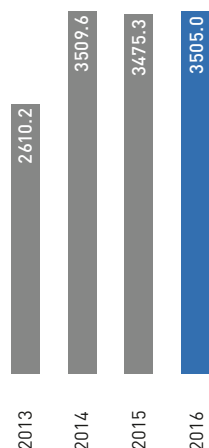


Geschäftsfeld Immobilien

Renditeliegenschaften
in CHF Mio.



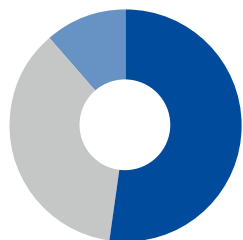
Im Geschäftsjahr 2016 sanken die Mieterträge gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahrs geringfügig um 0.9 Prozent auf CHF 173.3 Millionen. Der trotz reduzierter Leerstandsquote leichte Ertragsrückgang resultierte aus den im ersten Halbjahr 2016 erfolgten Verkäufen von Renditeliegenschaften und dem damit einhergehenden Wegfall von Mieterträgen.

Bei der Aufteilung der Mieterträge ergaben sich gegenüber der Vergleichsperiode nur geringfügige Veränderungen. Der Anteil der Wohnliegenschaften am Total der Mieterträge belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 32.7 Millionen und jener der Geschäftliegenschaften auf CHF 140.6 Millionen (2015: CHF 31.5 Mio./CHF 143.4 Mio.).

Bezogen auf die Nutzungsart, entfielen gerundete 56 Prozent des Ertrags aus Vermietung auf Büro und Dienstleistung, 22 Prozent auf Wohnen, 7 Prozent auf Gewerbe und Lager, 7 Prozent auf Parking, 5 Prozent auf Verkauf und 3 Prozent auf übrige Nutzungen.

Per Stichtag betrug die durchschnittliche Laufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftliegenschaften 7.1 Jahre, und der Anteil der 2017 zu erneuernden Mietverträge lag bei tiefen 4 Prozent.

Der Anteil der zehn grössten Mieter am Ertrag aus Vermietung von Geschäftliegenschaften lag in der Berichtsperiode bei 59.4 Prozent, jener der fünf grössten Mieter bei 45 Prozent (2015: 59.9%/45.6%).

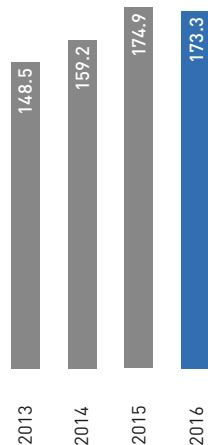


Regionale Verteilung Wohn- und Geschäftliegenschaften
in Prozent des Marktwerts per 31. Dezember 2016

● Stadt Zürich	52.3%
● Kanton Zürich	36.5%
● Übrige Regionen	11.2%

Dank zahlreicher Erfolge bei der Erst- und Wiedervermietung sowohl von Wohn- als auch von Geschäftsflächen sank die kumulierte Leerstandsquote in der Berichtsperiode um 2.4 Prozentpunkte auf 5.1 Prozent (2015: 7.5%). Zur deutlichen Reduktion beigetragen haben einerseits die bereits in der Berichtsperiode ertragswirksamen Vermietungserfolge bei zwei Wohnliegenschaften in Zürich-West sowie bei mehreren Geschäftliegenschaften im Grossraum Zürich und in der Westschweiz. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2016 Mietverträge für drei grosse Geschäftliegenschaften abgeschlossen, die im Folgejahr zu einem weiteren Rückgang der leerstandsbedingten Ertragsausfälle führen werden. Dabei handelt es sich um die Geschäftliegenschaft Boulevard Lilienthal mit einer Nutzfläche von 13 414 Quadratmetern in Opfikon ZH, die Geschäftliegenschaft Bellerivestrasse 30 mit einer Nutzfläche von 3 078 Quadratmetern in Zürich Riesbach und die Geschäftliegenschaft Herostrasse mit einer Nutzfläche von 11 256 Quadratmetern in Zürich Altstetten.

Ertrag aus Renditeliegenschaften in CHF Mio.

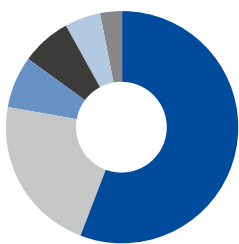


Unter Ausklammerung der bereits abgeschlossenen, aber erst im Folgejahr ertragswirksamen Mietverträge wiesen am Stichtag folgende Liegenschaften die höchsten Leerstände auf: die Geschäftsliegenschaft In der Luberzen in Urdorf ZH, die Erdgeschoss-/Verkaufsflächen in der Arealüberbauung Richti in Wallisellen ZH, die Geschäftsliegenschaft Route François-Peyrot in Le Grand-Saconnex VD und die Geschäftsliegenschaft Baarermatte in Baar ZG. Die kumulierten Ertragsausfälle der erwähnten Liegenschaften belaufen sich auf insgesamt rund CHF 2.1 Millionen pro Jahr.

In der Berichtsperiode belief sich der Liegenschaftenaufwand auf CHF 24.4 Millionen, was einer am Gesamtmieterttrag gemessenen Aufwandquote von 14.1 Prozent entspricht (2015: CHF 31.8 Mio./18.2%). Grund für den gegenüber der Vergleichsperiode deutlichen Rückgang des Liegenschaftenaufwands ist der im Vorjahr erfolgte Abschluss zweier grosser Sanierungsvorhaben.

Der Rückgang der leerstandsbedingten Ertragsausfälle und der tiefere Liegenschaftenaufwand resultierten in einer sehr guten Nettorendite der Renditeliegenschaften von 4.4 Prozent (2015: 4.2%).

Der am Marktwert gemessene Anteil der von Hammer Retex betreuten Allreal-Liegenschaften erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 48.1 Prozent (2015: 40%). In der Folge – akzentuiert durch das Auslaufen eines grösseren Einzelmandats per Ende 2015 – verringerte sich der im Geschäftsjahr 2016 mit der Verwaltung, Bewirtschaftung und Vermarktung ausgewiesene Umsatz um 23.0 Prozent auf CHF 4.7 Millionen (2015: CHF 6.1 Mio.). Die Verwaltung der Allreal-Renditeliegenschaften durch Hammer Retex führte in der Berichtsperiode zu einer Reduktion der Drittkosten für die Bewirtschaftung um CHF 1.7 Millionen.



Aufteilung Wohn- und Geschäftsliegenschaften nach Nutzungsart in Prozent des Soll-Mietertrags 2016

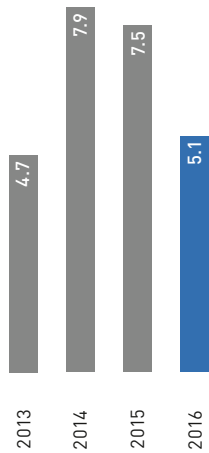
● Büro/Dienstleistung	56%	● Verkauf	5%
● Wohnen	22%	● Übrige	3%
● Gewerbe/Lager	7%		
● Parking	7%		

Portfolio der Anlageliegenschaften mit zwei Zugängen und vier Abgängen

Per 1. Juni 2016 erfolgte die Umklassierung eines Eigenprojekts an der Schiffbaustrasse 12 in Zürich-West ins Portfolio der Renditeliegenschaften. Das siebengeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit einer vermietbaren Fläche von 3397 Quadratmetern und einem jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 1.3 Millionen verfügt über 23 Mietwohnungen sowie über Büro- und Gewerbeflächen. Das Investitionsvolumen der praktisch vollständig vermieteten Liegenschaft belief sich auf rund CHF 23 Millionen.

In der Berichtsperiode veräusserte Allreal vier Geschäftsliegenschaften mit einem 6 Prozent über dem bilanzierten Marktwert liegenden Verkaufsgewinn von insgesamt CHF 5.6 Millionen.

Kumulierter Leerstand Renditeliegenschaften
in Prozent des Soll-Mietertrags

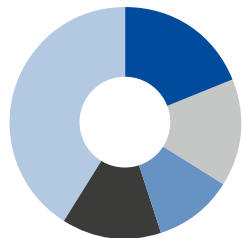


Drei Liegenschaften mit einer Nutzfläche von insgesamt 14 976 Quadratmetern gingen an einen institutionellen Investor. Bei den per 1. März 2016 veräusserten Objekten handelt es sich um eine Geschäftsliegenschaft in Dietlikon ZH sowie um zwei Geschäftsliegenschaften in Zürich Aussersihl beziehungsweise Zürich Altstetten. Der Verkauf per 1. April 2016 betraf eine bislang im Baurecht gehaltene Geschäftsliegenschaft mit einer Nutzfläche von 2600 Quadratmetern in Zürich Aussersihl.

Per 31. Dezember 2016 zählte das Portfolio der Renditeliegenschaften 20 Wohnliegenschaften mit insgesamt 1349 Mietwohnungen und 39 Geschäftsliegenschaften mit einer Nutzfläche von insgesamt 554 490 Quadratmetern.

Per 30. Juni 2016 wurde die Entwicklungsliegenschaft Fangleten-/Solistrasse in Bülach ZH ins Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau umklassiert. Die Wohnüberbauung umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 76 Mietwohnungen. Es ist das erste von sechs Projekten, die auf dem Areal Bülachguss zur Ausführung kommen.

Da sich Zu- und Abgänge bei den Anlageliegenschaften im Bau in der Berichtsperiode die Waage hielten, blieb der Bestand per Stichtag unverändert bei zwei Gebäuden. Diese entsprechen einem Investitionsvolumen von rund CHF 113 Millionen, einem summierten Marktwert von CHF 69.5 Millionen und einem jährlichen Soll-Mietertragsvolumen nach Fertigstellung von CHF 6.7 Millionen.



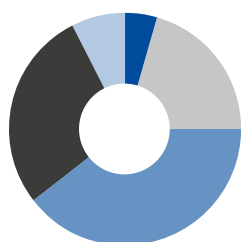
Mieteranteile Geschäftsliegenschaften
in Prozent des Ertrags aus Vermietung 2016

● Grösster Mieter	18.1%	● Sechst- bis zehntgrösster Mieter	14.4%
● Zweit- und drittgrösster Mieter	14.7%	● Übrige	40.6%
● Viert- und fünftgrösster Mieter	12.2%		

Renditekompression und eine deutlich tiefere Leerstandsquote führten bei der vom externen Liegenschaftenschätzer per Stichtag vorgenommenen Bewertung der 61 Anlageliegenschaften zu einer in der Summe massiven positiven Wertkorrektur vor Steuern um CHF 85.0 Millionen (2015: CHF 15.8 Mio.).

Bei den 20 Wohnliegenschaften kam es zu einer nochmaligen positiven Aufwertung um CHF 59.2 Millionen (2015: CHF 32.0 Mio.), bei den Geschäftsliegenschaften zu einer solchen um CHF 19.1 Millionen (2015: CHF 30.0 Mio.) und bei den zwei Anlageliegenschaften im Bau zu einer solchen um CHF 6.7 Millionen (2015: CHF 13.8 Mio.).

Die im Geschäftsjahr 2016 erfolgten Veränderungen im Bestand und die positive Wertkorrektur resultierten in einem Marktwert des Gesamtportfolios von CHF 3.57 Milliarden (2015: CHF 3.53 Mia.). Davon entfielen CHF 3505.0 Millionen beziehungsweise 98.1 Prozent auf das Portfolio der 59 Renditeliegenschaften (2015: CHF 3475.3 Mio./98.6%) und CHF 69.5 Millionen beziehungsweise 1.9 Prozent auf die beiden Anlageliiegenschaften im Bau (2015: CHF 49.9 Mio./1.4%).



Wohnliegenschaften

Wohnungsmix nach Wohnungsgrössen per 31. Dezember 2016

● 1 1/2 Zimmer	4.7%	● 4 1/2 Zimmer	28.1%
● 2 1/2 Zimmer	20.3%	● 5 Zimmer	7.4%
● 3 1/2 Zimmer	39.5%		

Der Anteil der Wohnliegenschaften am Portfolio der Renditeliegenschaften lag bei CHF 805.8 Millionen beziehungsweise 23.0 Prozent (2015: CHF 719.6 Mio./20.7%), jener der Geschäftsliegenschaften bei CHF 2699.2 Millionen beziehungsweise 77.0 Prozent (2015: CHF 2755.7 Mio./79.3%).

Die geografische Verteilung der Renditeliegenschaften blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Am Marktwert gemessen, ergab sich per Stichtag folgendes Bild: Stadt Zürich 52.3 Prozent (2015: 52.1%), übriger Kanton Zürich 36.5 Prozent (2015: 36.6%), beide Basel 6.4 Prozent (2015: 6.3%), Kantone Genf und Waadt 3.8 Prozent (2015: 3.8%) und Kanton Zug 1.0 Prozent (2015: 1.2%).

In der Berichtsperiode erzielte das Geschäftsfeld Immobilien ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 93.5 Millionen. Dies entspricht einem Anteil am Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt der Gruppe von 81.4 Prozent.