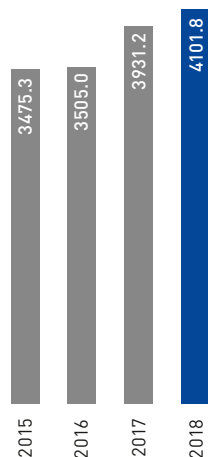


# Geschäftsfeld Immobilien

Renditeliegenschaften  
in CHF Mio.



Im Geschäftsjahr 2018 verzeichneten die Mieterträge einen Anstieg um 8.7 Prozent auf CHF 194.8 Millionen. Zur Zunahme beigetragen haben einerseits der im Vorjahr vollzogene Ausbau des Portfolios durch den Erwerb von vier voll vermieteten Geschäftliegenschaften in Adliswil ZH und Nyon VD und die Umklassierung eines ebenfalls voll vermieteten Eigenprojekts am Schiffbauplatz in Zürich-West. Die fünf Liegenschaften waren in der Berichtsperiode erstmals während zwölf Monaten ertragswirksam. Einen substanziellen Beitrag zum Ertragswachstum leisteten die weitere Reduktion der leerstandsbedingten Ertragsausfälle sowie der unter dem langjährigen Durchschnitt liegende Liegenschaftenaufwand.

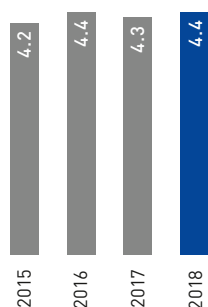
Vom Total der Mieterträge entfielen in der Berichtsperiode CHF 33.7 Millionen beziehungsweise 17.3 Prozent auf Wohnliegenschaften und CHF 161.1 Millionen beziehungsweise 82.7 Prozent auf Geschäftliegenschaften (2017: CHF 33.6 Mio. / CHF 145.6 Mio.).

Gemessen in Prozent des Mietertrags, ergab sich in der Berichtsperiode folgende Verteilung der verschiedenen Nutzungsarten: Büro und Dienstleistung 60.9 Prozent, Wohnen 19.7 Prozent, Gewerbe und Lager 7.6 Prozent, Parking 6.3 Prozent und Verkauf 5.1 Prozent. 0.4 Prozent entfielen auf übrige Nutzungen.

Per Stichtag belief sich die durchschnittliche Laufzeit der befristeten Mietverträge für Geschäftliegenschaften auf 6.4 Jahre. Der Anteil der im Geschäftsjahr 2019 auslaufenden Mietverträge lag bei nur gerade 3 Prozent.

Von den mit der Vermietung von Geschäftliegenschaften erzielten Erträgen entfielen 56.3 Prozent auf die zehn grössten Mieter. Der Anteil der fünf grössten Mieter lag bei 41.8 Prozent (2017: 55.8% / 42.8%).

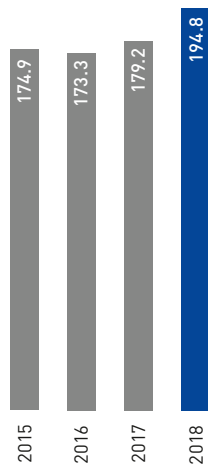
Nettorendite  
Anlageliegenschaften  
in Prozent



Aufgrund der hohen Qualität des Portfolios und dank der gegenüber dem Vorjahreswert nochmaligen Reduktion der kumulierten Leerstandsquote um 60 Basispunkte lag diese bei bemerkenswert tiefen 2.0 Prozent. Zur erfreulichen Entwicklung wesentlich beigetragen hat der mit über 60 Prozent hohe Anteil derjenigen Renditeliegenschaften, die das Unternehmen selber – und dadurch ausgesprochen erfolgreich – bewirtschaftet. Die auf Kundennähe, eine hohe Servicequalität und kurze Reaktionszeiten ausgerichtete Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften obliegt weiterhin jenen Mitarbeitenden am Standort Zürich, die Allreal von der veräusserten Hammer Retex AG übernommen und ins Geschäftsfeld Immobilien integriert hat. Mit dem Verkauf der Hammer Retex AG im ersten Halbjahr 2018 erzielte Allreal einen Gewinn von CHF 2.1 Millionen.

In der Berichtsperiode erfolgten der Abschluss neuer Mietverträge und die – zum Teil frühzeitige – Verlängerung von Mietverträgen über insgesamt 48 700 Quadratmeter. Flächen- und ertragsmässig bedeutende Verträge, die im Geschäftsjahr 2018 neu abgeschlossen oder verlängert wurden, betrafen die Geschäftliegenschaften Bändliweg und Vulkanstrasse, beide in Zürich Altstetten, Binzmühlestrasse (Center 11) in Zürich Oerlikon sowie das Bürogebäude Lindbergh-Allee in Opfikon ZH.

Ertrag aus Renditeliegenschaften in CHF Mio.



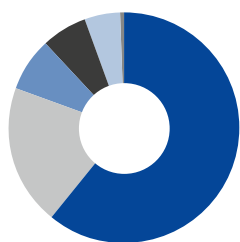
Der kumulierte Ertragsausfall der grössten am Stichtag unvermieteten Flächen belief sich auf CHF 1.9 Millionen (2017: CHF 2.7 Mio.), entsprechend einem Anteil an der gesamten Leerstandsquote von 48.5 Prozent. Es handelt sich dabei um die Erdgeschossflächen Richti Wallisellen ZH sowie die Geschäftsliegenschaften in der Luberzen in Urdorf ZH, Baarermatte in Baar ZG, Thurgauerstrasse in Glattbrugg ZH und Brandschenkestrasse in Zürich Enge.

Im Geschäftsjahr 2018 belief sich der Liegenschaftenaufwand auf tiefe CHF 22.6 Millionen, was einer am Gesamtmietsertrag gemessenen Aufwandquote von 11.6 Prozent entspricht (2017: CHF 24.6 Mio. / 13.7%). Da in den kommenden Jahren mehrere grössere Sanierungs- und Renovationsvorhaben zur Ausführung kommen, wird sich die Aufwandquote normalisieren und wieder dem langjährigen Mittelwert von rund 15 Prozent annähern.

Der hohe Vermietungsstand des Portfolios, der damit verbundene Rückgang der leerstandsbedingten Ertragsausfälle und der tiefe Liegenschaftenaufwand resultierten in einer Nettorendite von hohen 4.4 Prozent.

### Fortgesetzter Ausbau des Portfolios durch eine Wohn- und eine Geschäftsliegenschaft

Per 1. Oktober 2018 erfolgte die ertragswirksame Umklassierung der Wohnüberbauung Fanglethenstrasse 4–18 in Bülach von den Anlageliegenschaften im Bau ins Portfolio der Renditeliegenschaften. Das Projekt aus eigener Entwicklung und Realisation in Bülach-Nord umfasst vier viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 76 Mietwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment. Das Investitionsvolumen des per Stichtag zu rund 66 Prozent vermieteten Eigenprojekts mit einem Soll-Jahresmietertrag von CHF 2.0 Millionen belief sich auf CHF 39 Millionen.

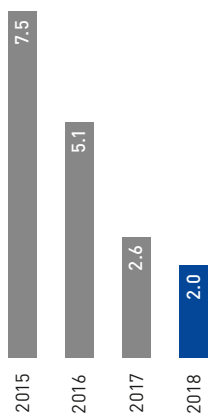


Aufteilung Wohn- und Geschäftsliegenschaften nach Nutzungsart in Prozent des Soll-Mietsertrags 2018

● Büro/Dienstleistung	60.9%	● Verkauf	5.1%
● Wohnen	19.7%	● Übrige	0.4%
● Gewerbe/Lager	7.6%		
● Parking	6.3%		

Einen weiteren Zugang verzeichnete das Portfolio der Renditeliegenschaften durch den per Jahresende 2018 erfolgten und ab 2019 voll ertragswirksamen Zukauf einer voll vermieteten Geschäftsliegenschaft im Baurecht an der Freiburgstrasse 130 in Bern. Das verkehrsgünstig gelegene siebengeschossige Bürogebäude mit Baujahr 1999 verfügt über eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 19 000 Quadratmetern. Der Jahresmietertrag abzüglich Baurechtszins der von der Direktion für Entwicklung und Zusammenarbeit (DEZA) gemieteten Liegenschaft beträgt CHF 8.3 Millionen.

**Kumulierter Leerstand Renditeliegenschaften**  
in Prozent des Soll-Mietertrags

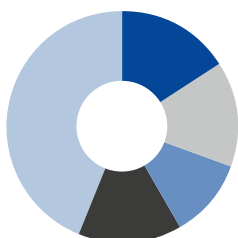


Die beiden Zugänge tragen sowohl zum angestrebten Ausbau des Portfolios der Wohnliegenschaften als auch zur geografischen Diversifikation des Portfolios bei.

Im Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau kam es in der Berichtsperiode zu zwei Zugängen und einem Abgang.

Bei den durch die Teilumgliederung von Bestandsliegenschaften per 30. Juni 2018 erfolgten Zugängen handelt es sich um die Eigenprojekte Hardstrasse 301 (Escher-Wyss-Areal) in Zürich-West und Grünhof in Zürich Aussersihl mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 120 Millionen.

An der Hardstrasse 301 realisiert Allreal auf einem Teilgrundstück des 2002 erworbenen Escher-Wyss-Areals den Ersatzneubau eines Bürogebäudes mit Baujahr 1962, das den technischen, energetischen und wirtschaftlichen Anforderungen nicht mehr genügte. Da die baulichen Voraussetzungen eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung nicht zulassen, führte Allreal einen Studienauftrag für einen Neubau aus. Das sechsgeschossige Bürogebäude mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 40 Millionen verfügt über eine Nutzfläche von 5800 Quadratmetern. Der Soll-Jahresmietertrag der praktisch bereits voll vermieteten Liegenschaft beläuft sich auf CHF 2.3 Millionen. Der Bezug durch den Mieter und die Umklassierung zu den Renditeliegenschaften sind für Anfang 2021 geplant.



**Mieteranteile Geschäftsliegenschaften**  
in Prozent des Ertrags aus Vermietung 2018

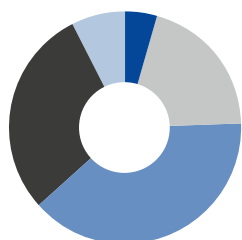
● Grösster Mieter	16.0%	● Sechst- bis zehntgrösster Mieter	14.5%
● Zweit- und drittgrösster Mieter	14.7%	● Übrige	43.7%
● Viert- und fünftgrösster Mieter	11.1%		

Beim zweiten Zugang handelt es sich um einen Neubau mit 80 Mietwohnungen im ehemals gewerblich genutzten Innenhof des Grünhof-Areals in Zürich Aussersihl und um einen Ersatzneubau mit 8 Mietwohnungen als Teil der Blockrandbebauung. Die Nutzfläche der beiden Neubauten aus eigener Entwicklung und Realisation beläuft sich auf insgesamt 8022 Quadratmeter, das Investitionsvolumen auf rund CHF 80 Millionen. Nach der für Anfang 2021 geplanten Fertigstellung der beiden Liegenschaften erfolgt die Umklassierung ins Portfolio der Renditeliegenschaften.

Beim Abgang handelt es sich um die in das Portfolio der Renditeliegenschaften umklassierte Wohnliegenschaft Fangletenstrasse 4–18 in Bülach ZH mit 76 Mietwohnungen.

Per 31. Dezember 2018 umfasste das Portfolio der Anlageliegenschaften damit insgesamt 65 Renditeliegenschaften, wovon 21 Wohn- und 44 Geschäftsliegenschaften sowie zwei Anlageliegenschaften im Bau.

Die per 31. Dezember 2018 durch den externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Bewertung der 67 Anlageliegenschaften ergab eine in der Summe positive Wertveränderung vor Steuern um CHF 60.6 Millionen (2017: CHF 21.8 Mio.).



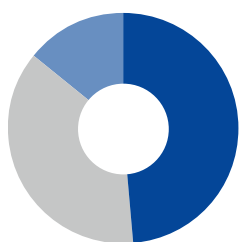
#### Wohnliegenschaften

Wohnungsmix nach Wohnungsgrössen per 31. Dezember 2018

● ≤ 1 1/2 Zimmer	4.5%	● ≤ 4 1/2 Zimmer	29.1%
● ≤ 2 1/2 Zimmer	20.2%	● ≥ 5 Zimmer	7.3%
● ≤ 3 1/2 Zimmer	38.9%		

Die deutlich höhere Bewertung gründet einerseits auf dem hohen Vermietungsstand und der geringen Zahl von 2019 zu erneuernden Mietverträgen, andererseits auf der vom Liegenschaftenschätzer angesichts der Renditekompression vorgenommenen Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Vom Total der Wertanpassung entfielen auf die 21 Wohnliegenschaften CHF 46.9 Millionen (2017: CHF 11.8 Mio.), auf die 44 Geschäftliegenschaften CHF –0.5 Millionen (2017: CHF 4.6 Mio.) und auf die beiden Anlageliegenschaften im Bau CHF 14.2 Millionen (2017: CHF 5.4 Mio.).

Die quantitative und qualitative Entwicklung des Portfolios führte zu einem gegenüber dem Stichtag des Vorjahrs um CHF 203.3 Millionen höheren Marktwert des gesamten Liegenschaftenbestands von CHF 4.16 Milliarden (31.12.2017: CHF 3.96 Mia.). Vom Total entfielen dabei CHF 4101.8 Millionen auf das Portfolio der Renditeliegenschaften und CHF 58.1 Millionen auf jenes der Anlageliegenschaften im Bau.



#### Regionale Verteilung Wohn- und Geschäftliegenschaften

in Prozent des Marktwerts per 31. Dezember 2018

● Stadt Zürich	48.7%
● Kanton Zürich	37.2%
● Übrige Regionen	14.1%

Der Zugang der Geschäftliegenschaft Freiburgstrasse 130 in Bern führte zu einer leichten geografischen Diversifikation des Portfolios der Renditeliegenschaften. Gemessen am Marktwert per 31. Dezember 2018, entfielen auf die Stadt Zürich 48.7 Prozent (31.12.2017: 50.1%), auf den übrigen Kanton Zürich 37.2 Prozent (31.12.2017: 37.1%), auf die beiden Basel 5.7 Prozent (31.12.2017: 5.8%), auf die Kantone Gené und Waadt 5.5 Prozent (31.12.2017: 6.2%), auf den Kanton Bern 2.1 Prozent (31.12.2017: 0%) und auf den Kanton Zug 0.8 Prozent (31.12.2017: 1.0%).

Das in der Berichtsperiode vom Geschäftsfeld Immobilien erzielte Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 109.5 Millionen entspricht einem Anteil am Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt der Gruppe von 92.4 Prozent.