

# Informationen für Investoren

Geschäftsjahr 2018

Stand Mai 2019

**allreal**

<b>Überblick</b>	<b>3</b>
Allreal-Gruppe	3
Zielwerte	3
Geschäftsmodell	3
Kennzahlen	4
<b>Aktie</b>	<b>5</b>
Kennzahlen	5
Aktienkurs	5
Performance	5
Aktionariat	6
<b>Immobilienmarkt Schweiz</b>	<b>7</b>
<b>Allreal-Gruppe</b>	<b>8</b>
Organigramm	8
Gruppenleitung	9
Verwaltungsrat	10
Firmengeschichte	12
<b>Finanzen</b>	<b>13</b>
Kennzahlen	13
Bilanz	13
Finanzierungsstruktur	14
Aktie	14
<b>Geschäftsfeld Immobilien</b>	<b>15</b>
Kennzahlen	15
<b>Geschäftsfeld Generalunternehmung</b>	<b>18</b>
Kennzahlen	19
Entwicklungsliegenschaften	20
<b>Ergänzende Informationen</b>	<b>21</b>
Aktie	21
Anlageliegenschaften	22
<b>Kontakte und Termine</b>	<b>23</b>

# Überblick

## Allreal-Gruppe

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Entwicklung und Realisation).

Mit diesem Geschäftsmodell kann Allreal die ganze Wertschöpfungskette einer Immobilie abdecken: von der Entwicklung über die Realisation bis hin zur langfristig rentablen Immobilienanlage. Von den Synergien, die sich aus der Kombination der beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung ergeben, profitieren sowohl die Auftraggeber als auch das Unternehmen.

In Zürich, Bern, Cham und St. Gallen beschäftigt das Immobilienunternehmen gegen 230 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.

## Zielwerte

Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	> 5% p.a.
Anteil des Segments Wohnen am Total der Mieterträge	> 20%
Eigenkapitalanteil	> 35%
Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital)	< 150%
Zinsdeckungsgrad	> 2.0
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungsliegenschaften	< 70%
Ausschüttungspolitik in % des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)	≤ 100%

## Geschäftsmodell

### Immobilien

Portfoliomanagement  
Bewirtschaftung  
Gebäudemanagement

Erfahrung  
Wertschöpfung  
Fachwissen

### Generalunternehmung

Entwicklung  
Realisation

## Kennzahlen 2018

### Gruppe

Gesamtleistung	CHF 549.9 Mio.
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF 161.0 Mio.
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF 115.6 Mio.
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	7.3%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	5.9%
Eigenkapitalanteil am Stichtag	48.1%
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	1.48%
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag Monate	52
Personalbestand am Stichtag Anzahl Vollzeitstellen	216

### Immobilien

#### Renditeliegenschaften

Wohnliegenschaften	21
Geschäftsliegenschaften	44
Marktwert am Stichtag	CHF 4 101.8 Mio.
Ertrag aus Vermietung	CHF 194.8 Mio.
davon Wohnen	19.7%
davon Büro/Dienstleistung	60.9%
davon weitere Nutzungen	19.4%
Kumulierte Leerstandsquote	2.0%
Liegenschaftenaufwand gesamt/in Prozent der Mieterträge	CHF 22.6 Mio./11.6%
Nettorendite	4.4%

#### Anlageliegenschaften im Bau

Liegenschaften (Anzahl)	2
Marktwert am Stichtag	CHF 58.1 Mio.
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF 120.1 Mio.

#### Entwicklungsliegenschaften

Buchwert am Stichtag	CHF 147.6 Mio.
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF 519.0 Mio.

### Generalunternehmung

Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF 351.9 Mio.
Erfolg aus Generalunternehmung	CHF 52.6 Mio.
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 12.1 Mio.
Bruttomarge Drittprojekte	13.0%

# Aktie

Allreal strebt eine mit Direktanlagen in Liegenschaften vergleichbare Rendite an. Die Auszahlung an die Aktionäre soll einer Ausschüttungsquote auf dem Unternehmensergebnis des Geschäftsfelds Immobilien exklusive Neubewertungseffekt von maximal 100 Prozent entsprechen.

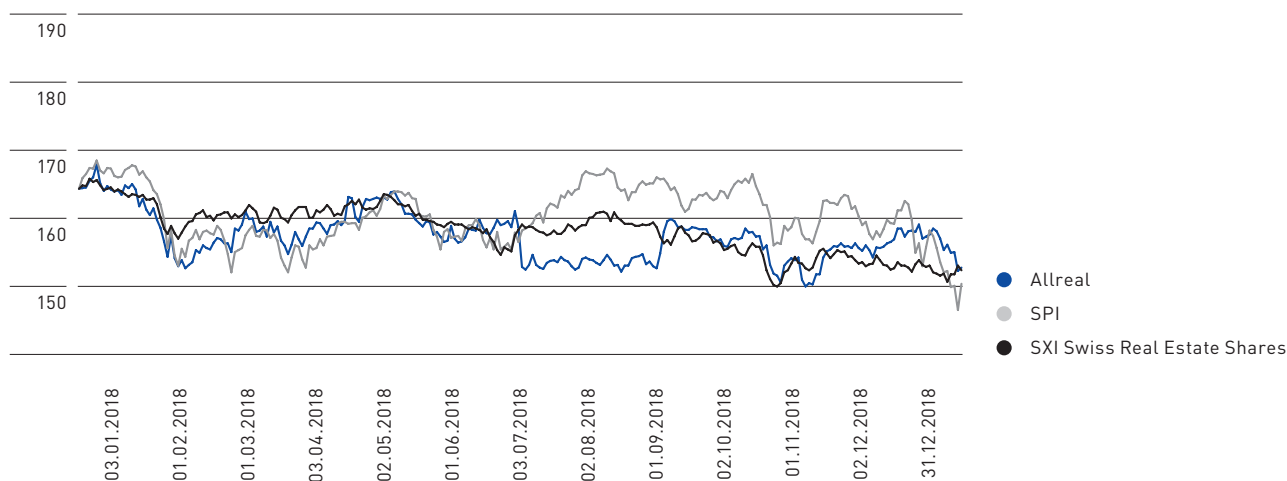
## Kennzahlen 2018

Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF 10.13
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF 7.28
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF 152.85
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF 139.65
Börsenkapitalisierung am Stichtag	CHF 2432.1 Mio.
Enterprise Value (EV) am Stichtag	CHF 4463.4 Mio.
Ausschüttung je Aktie <sup>1</sup>	CHF 6.50
Ausschüttungsrendite <sup>1</sup>	4.2%

<sup>1</sup> Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 12. April 2019

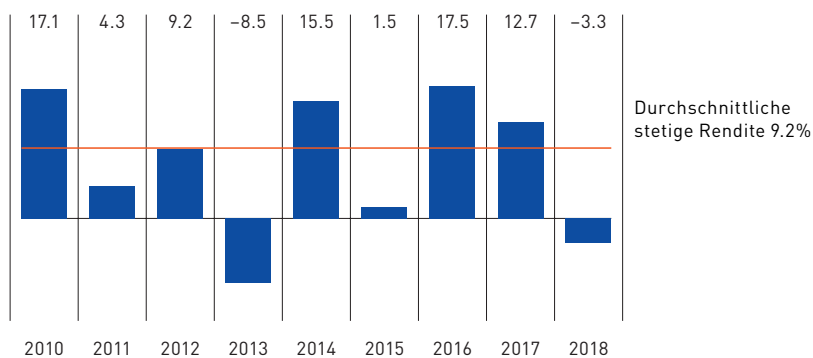
## Aktienkurs (indexiert)

Januar 2018 bis Dezember 2018



## Gesamtpformance

in %\*



\* Kurssteigerung, Dividende und Erlös Bezugsrechte aus Kapitalerhöhungen in % des Börsenkurses am 1. Januar des jeweiligen Geschäftsjahres

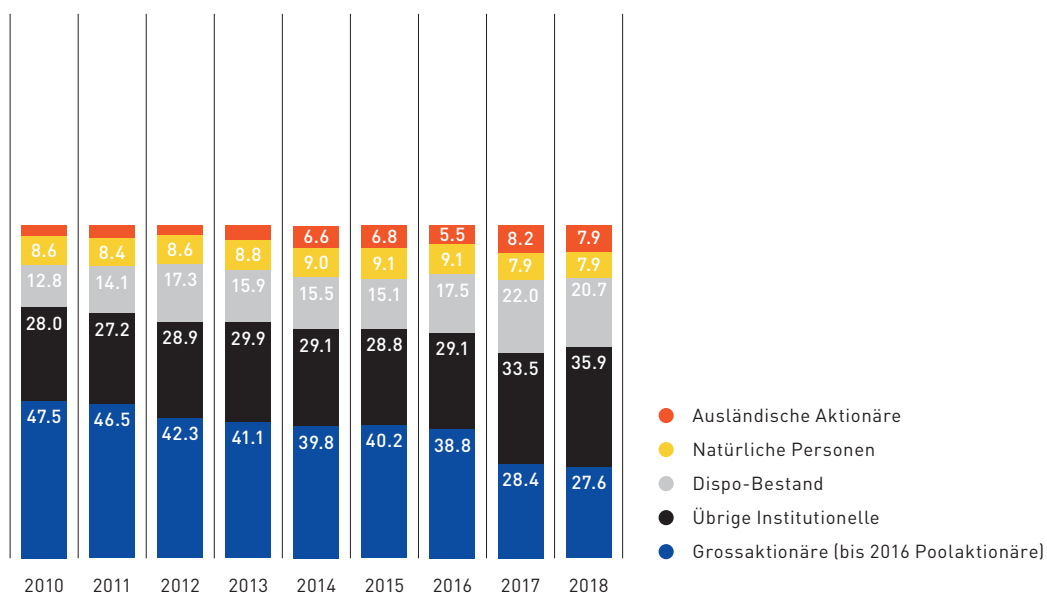
## Aktionariat

### Aktionäre > 3 Prozent

Helvetia Gruppe, St. Gallen	10.6%
BlackRock Inc., USA – New York	> 5%
PKE-CPE Vorsorgestiftung Energie, Zürich	3.8%
Mobilier Gruppe, Bern	3.5%
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.4%
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	3.1%
Credit Suisse Funds AG, Zürich	> 3%
Dimensional Holdings Inc. USA – Delaware	> 3%

## Zusammensetzung

in % des ausgegebenen Aktienkapitals per 31. Dezember



## **Konjunktur allgemein**

- moderates Wirtschaftswachstum auf leicht tieferem Niveau
- unverändert gute Konsumentenstimmung
- erfreuliche stabiler Arbeitsmarkt
- stabil tiefe Inflationsrate
- kein Ende der Negativzinsen absehbar
- leicht rückläufiger Wanderungssaldo
- stabiles Bevölkerungswachstum von + / - 1 Prozent

## **Immobilienmarkt**

- stark nachgefragte Renditeliegenschaften, Grundstücke und Entwicklungen
- Anlageliegenschaften mit tiefen Anfangsrenditen
- insbesondere institutionelle Investoren agieren auf dem Markt zunehmend vorsichtig
- zunehmender Angebotsüberhang und tendenziell sinkende Mieten bei Wohnungen ausserhalb der Zentren und im Luxussegment
- intakte Nachfrage für Wohneigentum im unteren und mittleren Preissegment
- spürbar lebhafteres Interesse an Büroflächen an Zentrumsanlagen führen punktuell zu rückläufigen Leerständen
- teilweise grosse regionale Unterschiede sowohl im Wohnungs- als auch im Geschäftsflächenmarkt
- Mieter von Geschäftsflächen nutzen die Möglichkeiten des funktionierenden Marktes

## **Generalunternehmermarkt**

- Preis- und Margendruck bleiben unverändert hoch
- hohe Landpreise erschweren die Entwicklung marktgerechter Projekte
- tendenziell abnehmende Zahl von privat finanzierten Grossprojekten
- rückläufiges Projektvolumen resultiert in einer fortgesetzten Verschärfung des Wettbewerbs
- Gesundheits- und Bildungswesen sowie Logistikbetriebe als Wachstumsbranchen mit grossem Flächen- und Erneuerungsbedarf
- Spezialisierung und Erweiterung des Leistungsumfangs bieten Opportunitäten

## Organigramm

---

**Allreal-Gruppe**  
Roger Herzog

---

**Finanzen & Controlling**  
Thomas Wapp

**Stab Leitung**  
Hans Engel

**Verkauf/Vertragswesen**  
Peter Pantucek

**Bauherrenorganisation**  
Angelo Moser

**Kommunikation**  
Matthias Meier

**Personal**  
Barbara Tomezzoli

---

**Immobilien**  
Alain Paratte

**Generalunternehmung**  
Roger Herzog

---

**Portfoliomanagement**  
Alain Paratte

**Bewirtschaftung**  
Michael Oppliger

**Entwicklung**  
Stefan Dambacher

**Realisation**  
Geschäftsleitung



## Gruppenleitung

### **Roger Herzog** (\*1972, CH)

Vorsitzender seit 2015

Betr. oec. HWV  
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

2004–2015  
Leiter Finanzen und Mitglied der  
Gruppenleitung

2003  
Eintritt in die Allreal General-  
unternehmung AG als  
Leiter Rechnungswesen

1998–2003  
Manager Wirtschaftsprüfung  
und -beratung bei Pricewater-  
houseCoopers

1995–1998  
Ausbildung zum Betriebsöko-  
nomen an der Zürcher HWV

1988–1995  
Mitarbeiter Devisenhandel und  
kommerzielle Kredite bei der  
Schweizerischen Kreditanstalt

Kaufmännische Lehre

### **Thomas Wapp** (\*1972, CH)

Leiter Finanzen,  
Mitglied seit 1. April 2017

Lic. oec.  
Dipl. IFRS Accountant  
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

2008–2016  
Leitende Funktionen bei der  
Züblin Immobilien Holding AG  
(Finanzchef ab September 2010)

2001–2008  
Wirtschaftsprüfer bei der  
Ernst & Young AG

Studium der Betriebswirtschaft  
mit Vertiefung Accounting  
and Finance an der Universität  
Lausanne

### **Alain Paratte** (\*1964, CH)

Leiter Immobilien,  
Mitglied seit 2013

Dipl. Arch. ETH/SIA  
NDS ETH in Gesamtleitung  
von Bauten

2009  
Eintritt in die Allreal General-  
unternehmung AG als Leiter  
Portfoliomanagement

2003–2009  
Portfoliomanager Immobilien-  
Anlagestiftung Turidomus bei  
der Pensimo Management AG

1998–2003  
Projektentwickler bei der  
Oerlikon-Bührle Immobilien AG/  
Allreal Generalunternehmung AG

1996–1998  
Nachdiplomstudium in Gesamt-  
leitung von Bauten an der ETH  
Zürich

1992–1996  
Mitarbeiter Raumplanung bei  
der Planpartner AG

Architekturstudium an  
der ETH Zürich

### **Stefan Dambacher** (\*1975, CH)

Leiter Entwicklung,  
Mitglied seit 2018

Diplom-Ingenieur Architekt  
Executive MBA HSG  
MSc in Real Estate

2010–2017  
Leiter Projektentwicklung bei  
der Mobimo Management AG

2006–2010  
Teamleiter Projektentwicklung  
bei der Karl Steiner AG

2003–2006  
Projektleiter bei Theo Hotz  
Architekten

Architekturstudium an der  
Universität der Künste Berlin

## Verwaltungsrat

<p><b>Dr. Ralph-Thomas Honegger</b> (*1959, CH) Präsident, Mitglied seit 2012</p> <p>Dr. rer. pol.</p> <p>2002–März 2019 Bereichsleiter Anlagen (CIO) und Mitglied der Konzernleitung der Helvetia Gruppe (bis 31. März 2019)</p> <p>1996–2001 Verschiedene leitende Funktionen bei Helvetia Patria Versicherungen und Mitglied der Geschäftsleitung Schweiz</p> <p>1987–1995 Verschiedene leitende Funktionen bei Patria Versicherungen</p>	<p><b>Peter Spuhler</b> (*1959, CH) Mitglied seit 2013</p> <p>Seit 2018 Inhaber und Präsident des Verwaltungsrats der Stadler Rail Group</p> <p>1987–2017 Inhaber, Präsident des Verwal- tungsrats und Vorsitzender der Geschäftsleitung der Stadler Rail Group</p> <p>Mitglied des Verwaltungsrats der Rieter Holding AG, Winterthur, und der Autoneum Holding AG, Winterthur</p> <p>Mitglied des Verwaltungsrats der Aebi Schmidt Holding AG (Präsident), Frauenfeld, der Gleisag Gleis- und Tiefbau AG (Präsident), Goldach, der Walo Bertschinger AG, Zürich, sowie weiterer nicht kotierter Gesell- schaften</p> <p>Mitglied bei LITRA (Vizepräsident), Bern, sowie zahlreicher weiterer Institutionen</p>	<p><b>Olivier Steimer</b> (*1955, CH) Mitglied seit 2013</p> <p>Lic. iur.</p> <p>2002–2017 Präsident des Verwaltungsrats der Banque Cantonale Vaudoise</p> <p>2001–2002 CEO Private Banking International der Credit Suisse Group</p> <p>1997–2001 Mitglied der Geschäftsleitung Private Banking der Credit Suisse Group</p> <p>1983–1996 Verschiedene Funktionen bei Credit Suisse Group/ Schweizerische Kreditanstalt</p> <p>Mitglied des Verwaltungsrats der Chubb Limited, Zürich, und der Bank Lombard Odier &amp; Co AG, Genf</p> <p>Bankrat bei der Schweizerischen Nationalbank SNB (Vizepräsident), Zürich und Bern</p> <p>Funktionen bei zahlreichen weiteren Institutionen</p>	<p><b>Andrea Sieber</b> (*1976, CH) Mitglied seit 2016</p> <p>Lic. iur. HSG, LL.M.</p> <p>Seit 2003 Rechtsanwältin und Partnerin in der Anwaltskanzlei Meyerlustenberger Lachenal AG, Zürich</p> <p>2001–Januar 2018 Vorsitzende des Aufsichtsrats der Meyer Burger (Germany) AG, Hohenstein-Ernstthal, Deutsch- land</p>
--	---	---	---

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft sind nicht exekutiv bei Allreal tätig und haben mit Ausnahme der offengelegten Mandate insbesondere keine amtlichen oder politischen Funktionen inne. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hatte mit Ausnahme von Bruno Bettoni in der Vergangenheit operative Geschäftsleitungsfunktionen innerhalb von Allreal inne. Es bestehen zwei Verwaltungsratsausschüsse (Risk-and-Audit-Ausschuss und Nominierungs- und Entschädigungsausschuss). Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von einem Jahr bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

<b>Thomas Stenz</b> [*1959, CH] Mitglied seit 2016	<b>Peter Mettler</b> [*1960, CH] Mitglied seit 2018	<b>Philipp Gmür</b> [*1963, CH] Mitglied seit 2019	<b>Jürg Stöckli</b> [*1969, CH] Mitglied seit 2019
Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer/ Revisionsexperte	Architekt/Ingenieur HTL NDS in Unternehmensführung/ Executive MBA HSG	Dr. iur., LL.M.	Lic. iur., Fürsprecher Lehre als Zimmermann
Seit 2014 selbständiger Unter- nehmensberater	2013 Gründung der Novavest Real Estate AG; seither Geschäfts- führer und Verwaltungsrat	Seit 2016 Vorsitzender der Kon- zernleitung der Helvetia Gruppe	Executive MBA Universität St. Gallen
2002–2014 Partner der Ernst & Young AG (Leiter Wirtschaftsprüfung 2007–2010, Präsident des Ver- waltungsrats 2009–2014)	2011 Gründung der Mettler2Invest AG; seither Geschäftsführer und Präsident des Verwaltungsrats	2003–2016 Vorsitzender der Geschäfts- leitung Schweiz und Mitglied der Geschäftsleitung der Helvetia Gruppe	2010–2019 Leiter Immobilien und Mitglied der Konzernleitung SBB
1978–2002 Leitende Funktionen bei der Arthur Andersen AG (Partner ab 1990, Leiter Wirtschaftsprüfung 1999–2002)	1991–2010 Mitgründer und leitende Funk- tionen bei der Bau-Engineer- ing AG/Bauengineering.com AG/Swissbuilding Concept AG	1993–2002 Verschiedene leitende Funktio- nen bei Helvetia Versicherungen	2007–2010 Verschiedene leitende Funk- tionen bei der Privera AG
Mitglied des Verwaltungsrats der Capvis Equity Partners AG, Baar, der Emasan AG (Präsident), Basel, der Sandoz Family Office SA (Präsident), Pully, und vier Gesellschaften der Sandoz Familienstiftung sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften	1983–1991 Leitende Funktionen bei mehreren Bau- und Immobilien- unternehmen	1991–1993 Gerichtssekretär am Obergericht Luzern	2001–2006 Leiter Recht und Beschaffung und Mitglied der Geschäfts- leitung von SBB Immobilien
	1980–1983 Hochbauzeichner/Bauführer bei Koch-Heer & Gantenbein AG	Mitglied des Vorstandsaus- schusses des Schweizerischen Versicherungsverbands SVV	Mitglied des Verwaltungsrats der Schweizerischen Mobiliar Genossenschaft, Bern, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften
	Lehre als Hochbauzeichner	Mitglied des Verwaltungsrats zweier nicht kotierter Gesell- schaften	
	Mitglied des Verwaltungsrats mehrerer nicht kotierter Gesell- schaften		

## Firmengeschichte

### 1970

Ausgliederung und juristische Verselbstständigung der Generalunternehmung und Immobilienverwaltung Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Tochtergesellschaft der Oerlikon-Bührle Holding AG; Ausweitung der Tätigkeit auf den Drittmarkt.

### 1980–1990

Entwicklung zur bedeutenden Generalunternehmung mit Tätigkeitsschwerpunkten im Grossraum Zürich und im Tessin.

### 1990

Kauf der Albis Bau und Verwaltungs AG (Albis); Integration der eigenen Liegenschaftsverwaltung in die Albis.

### 1996

Kauf der Uto-Gruppe und Fusion mit der Albis zur Uto-Albis-Gruppe; Ausdehnung der Verwaltungstätigkeit auf die ganze Schweiz.

### 1999

Gründung der Gesellschaft sowie der Tochtergesellschaften Allreal Finanz AG, Allreal Home AG und Allreal Office AG. Kauf der Oerlikon-Bührle Immobilien AG durch die Gesellschaft. Verkauf der Uto-Albis-Gruppe an die Livit AG.

### 2000

Börsengang/Kotierung der Namenaktien an der SIX Swiss Exchange.

### 2002

Übernahme und Absorption der Juventus AG, der Grundstückgesellschaft Juventus und der Immobiliengesellschaft ATZ durch die Allreal Office AG; Gründung der Tochtergesellschaften Allreal Vulkan AG und Allreal West AG.

### 2003

1:4-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 115.9 Millionen.

### 2005

1:5-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 154.1 Millionen.

### 2006

1.875%-Wandelanleihe 2006 bis 2010 von CHF 175 Millionen.

Gründung der Tochtergesellschaft Allreal Markthalle AG.

### 2007

Gründung der Tochtergesellschaft Allreal Toni AG sowie Übernahme und Absorption der Immobilien Missionsstrasse 64 AG durch die Allreal Office AG.

1:6-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 180.7 Millionen.

### 2008

Übernahme der Apalux AG durch die Allreal Office AG.

### 2009

2.125%-Wandelanleihe 2009 bis 2014 von CHF 200 Millionen.

### 2010

1:5-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 225 Millionen.

### 2011

2.5%-Obligationenanleihe 2011 bis 2016 von CHF 150 Millionen.

### 2012

Übernahme der Hammer Retex Gruppe durch die Allreal Holding AG.

1:6-Bezugsrechtskapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 265 Millionen.

### 2013

2.00%-Obligationenanleihe 2013 bis 2020 von CHF 150 Millionen.

### 2014

1.25%-Obligationenanleihe 2014 bis 2019 von CHF 125 Millionen.

### 2015

Roger Herzog übernimmt den Vorsitz der Gruppenleitung von Bruno Bettoni.

0.75%-Obligationenanleihe 2015 bis 2021 von CHF 120 Millionen.

1.375%-Obligationenanleihe 2015 bis 2025 von CHF 100 Millionen.

### 2016

0.625%-Obligationenanleihe 2016 bis 2024 von CHF 150 Millionen.

### 2017

0.875%-Obligationenanleihe 2017 bis 2027 von CHF 160 Millionen.

Erwerb von vier Geschäftsliegenschaften von Generali Schweiz mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 54'000 Quadratmetern.

0.75%-Obligationenanleihe 2017 bis 2026 von CHF 150 Millionen.

### 2018

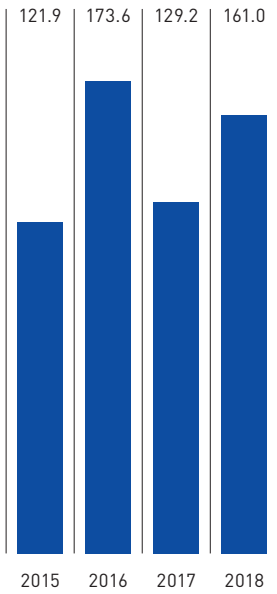
0.50%-Obligationenanleihe 2018 bis 2023 von CHF 125 Millionen.

Veräusserung des Bewirtschaftungsgeschäfts für Dritte durch Verkauf der Hammer Retex AG

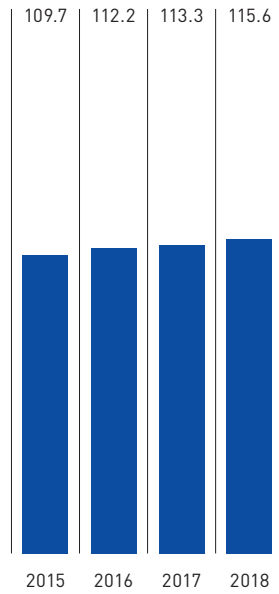
Herabsetzung des Aktienkapitals auf CHF 15'942'821.– durch Nennwertreduktion auf CHF 1.– pro Aktie.

## Kennzahlen

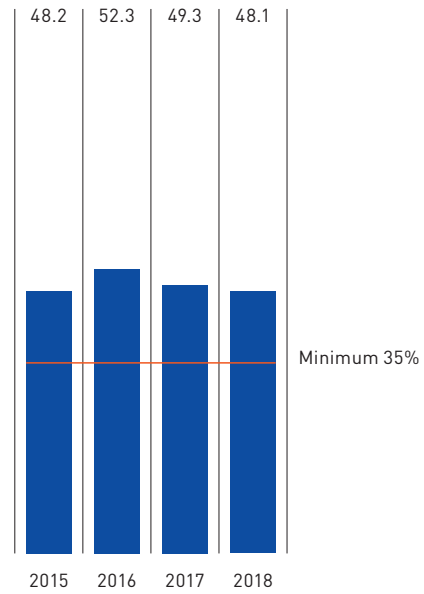
Unternehmensergebnis  
inkl. Neubewertungseffekt  
in CHF Mio.



Unternehmensergebnis  
exkl. Neubewertungseffekt  
in CHF Mio.

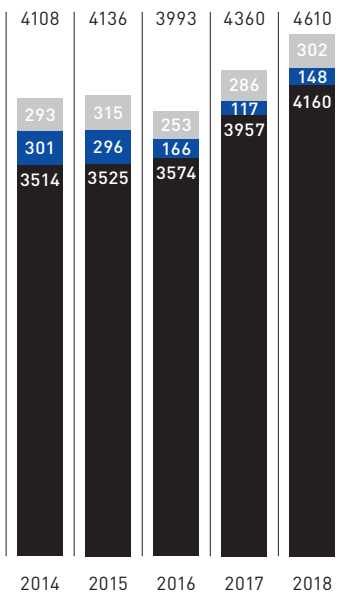


Eigenkapitalquote  
per 31. Dezember  
in %

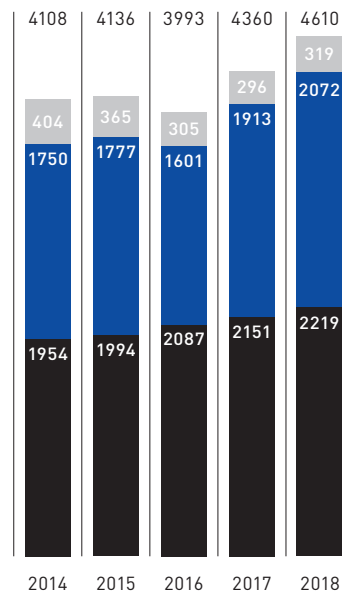


## Bilanz per 31. Dezember in CHF Mio.

Aktiven



Passiven

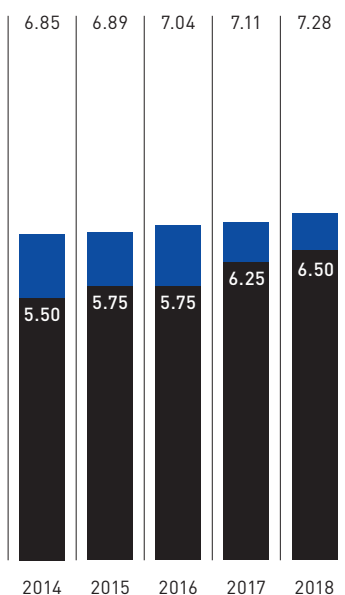


## Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2018

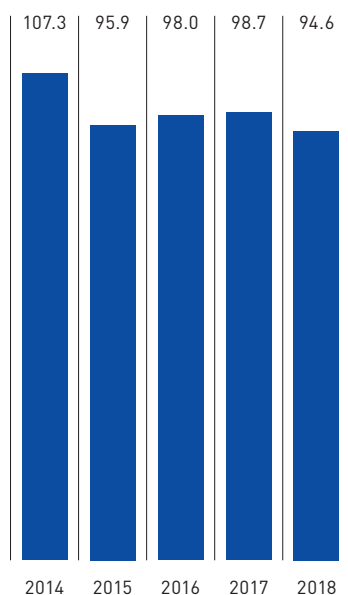
Kapitalmarkt (8 Obligationenanleihen über insgesamt nominal CHF 1080 Mio.)	52.1%
Bankkredite kurzfristig variabel verzinst	18.9%
Festhypotheken	29.0%
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten	1.48%
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten	52 Monate
Kurzfristig frei verfügbare Kredite («committed»)	CHF 625 Mio.
Verschuldungskapazität	CHF 1.3 Mia.
Eigenkapitalquote	48.1%
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	7.3%
Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital)	91.5%
Zinsdeckungsgrad	6.1
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungsliegenschaften	48.1%

## Aktie

Reingewinn pro Aktie  
exkl. Neubewertungseffekt  
in CHF



Ausschüttungsquote  
in % des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds  
Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)



- Operativer EPS inkl. Ausschüttung in CHF
- Ausschüttung in CHF

# Geschäftsfeld Immobilien

Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des Bestands an Wohn- und Geschäftliegenschaften sichern eine langfristig stabile Wertschöpfung. Einzelne Immobilien oder ganze Immobilienportfolios werden gekauft, ertragsoptimiert und – je nach Zielsetzung und Marktlage – gehalten oder verkauft. Allreal verfügt über eine eigene Liegenschaftenverwaltung, die einen substanziellen Teil der Renditeliegenschaften bewirtschaftet. Darüber hinaus arbeitet Allreal mit lokal und regional tätigen Liegenschaftenverwaltungen zusammen.

Die Anlageliegenschaften von Allreal liegen mehrheitlich in den Wirtschaftszentren der Schweiz, insbesondere im Grossraum Zürich. Das Segment Wohnen soll mindestens 20 Prozent des Totals der Mieterträge ausmachen.

Allreal verfügt derzeit über das drittgrösste Immobilienportfolio der kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften.

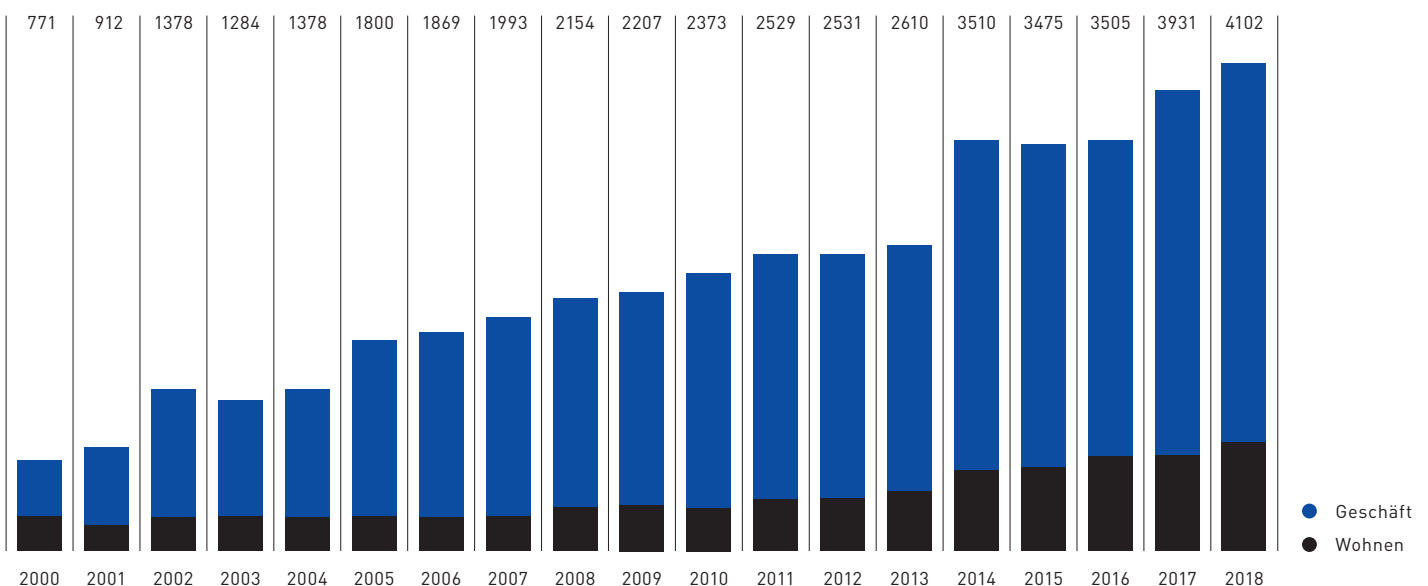
## 65 Renditeliegenschaften

21 Wohnliegenschaften mit insgesamt 1 448 Mietwohnungen	Marktwert CHF 910.8 Mio.
44 Geschäftliegenschaften mit einer Nutzfläche von 633 548m <sup>2</sup>	Marktwert CHF 3 191.0 Mio.
Kumulierte Leerstandsquote	2.0%
Nettorendite	4.4%

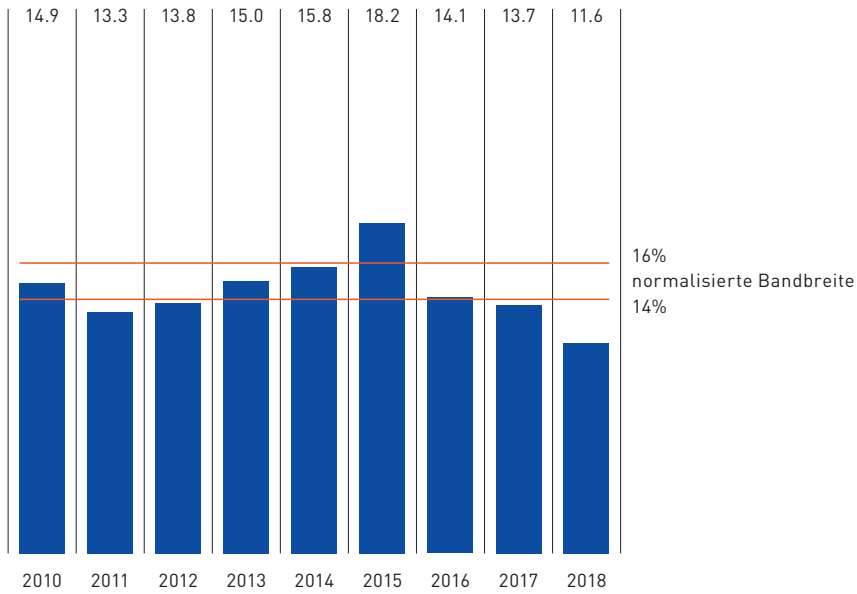
## Kennzahlen

Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 4.1 Milliarden

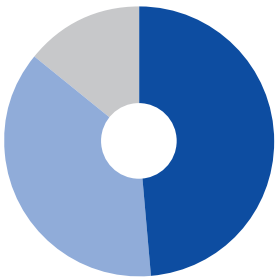
CHF Mio.



Liegenschaftenaufwand Renditeliegenschaften  
in % des Mietertrags

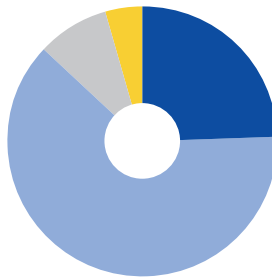


Regionale Verteilung  
Wohn- und Geschäftliegenschaften  
in % des Marktwerts  
per 31. Dezember 2018



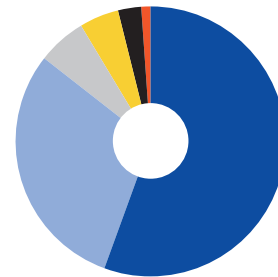
● Stadt Zürich	48.7%
● Übriger Kanton Zürich	37.2%
● Übrige Regionen	14.1%

Regionale Verteilung  
Wohnliegenschaften  
in % des Marktwerts  
per 31. Dezember 2018



● Stadt Zürich	24.7%
● Übriger Kanton Zürich	62.5%
● Basel	8.4%
● Waadt	4.4%

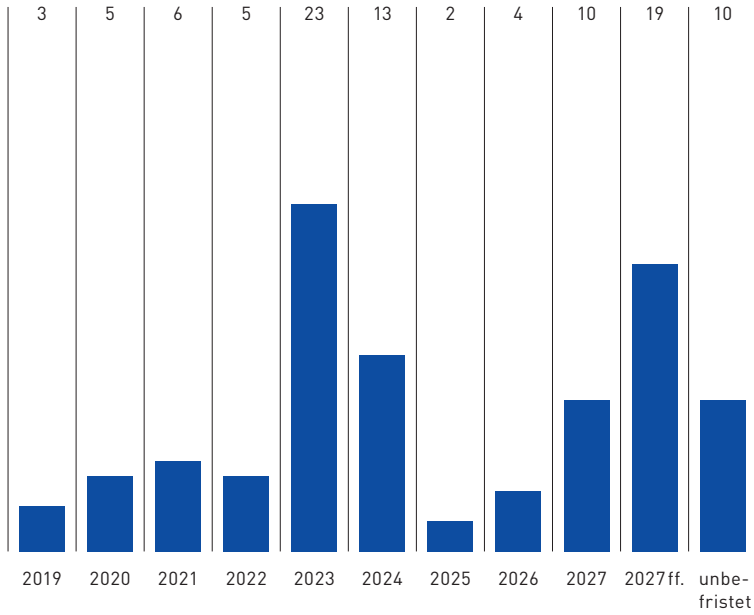
Regionale Verteilung  
Geschäftliegenschaften  
in % des Marktwerts  
per 31. Dezember 2018



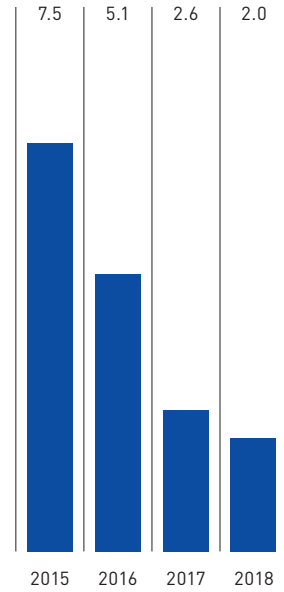
● Stadt Zürich	55.6%
● Übriger Kanton Zürich	30.0%
● Genf und Waadt	5.8%
● Basel	4.9%
● Bern	2.7%
● Zug	1.0%



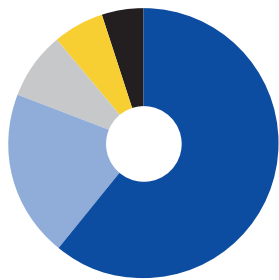
Vertragsende Mietverträge  
in % des Soll-Mietertrags Geschäftsliegenschaften (gerundet)



Kumulierte Leerstandsquote  
in % des Soll-Mietertrags per 31.12.



Nutzungsmix Renditeliegenschaften  
in % des Mietertrags 2018 (gerundet)



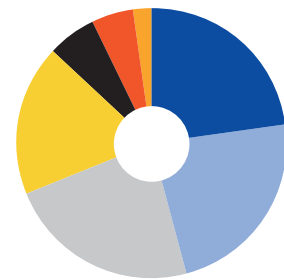
- Büro/Dienstleistung 61%
- Wohnen 20%
- Gewerbe/Lager 8%
- Parking 6%
- Verkauf 5%
- Übrige < 1%

Mieter Geschäftsliegenschaften  
in % des Mietertrags 2018 (gerundet)



- Kanton Zürich 16%
- Generali und Allianz 15%
- MAN und UPC 11%
- Sechst- bis zehntgrösster Mieter 14%
- Übrige 44%

Mieter Geschäftsliegenschaften  
nach Branchen  
in % des Mietertrags 2018 (gerundet)



- Banken/Versicherungen 23%
- Dienstleistung/Beratung 23%
- Öffentliche Hand 23%
- Handel/Gewerbe 18%
- Informatik 6%
- Wohnen 5%
- Gastronomie und Übrige 2%

# Geschäftsfeld Generalunternehmung

---

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erbringt Dienstleistungen in der Entwicklung und in der Realisation von Liegenschaften. Das Angebot umfasst sämtliche Leistungen, die die Entwicklung, Planung und Realisation von Neubauten, Umbauten oder Renovationen mit marktgerechter Rendite und optimaler Wertschöpfung ermöglichen. Diese Dienstleistungen erbringt das Geschäftsfeld Generalunternehmung für Dritte, auf eigene Rechnung (Weiterverkauf) oder auf Rechnung des Geschäftsfelds Immobilien.

Mit Standorten in Bern, Cham, St. Gallen und Zürich gehört das Geschäftsfeld Generalunternehmung zu den grössten Anbietern in der Deutschschweiz.

## **Entwicklung**

Entwicklung ökonomisch überzeugender und ökologisch ausgewogener Lösungen für bestehende oder neu zu erstellende Liegenschaften, für Areale oder ganze Gebiete.

Die Entwicklung bietet das gesamte Leistungsspektrum aus einer Hand: von der Akquisition über die Idee bis zum baureifen Projekt mit langfristiger Wertschöpfung.

Das potenzielle Auftragsvolumen der bearbeiteten Projekte beläuft sich auf mehrere hundert Millionen Franken, die in den kommenden Jahren zur Ausführung kommen werden.

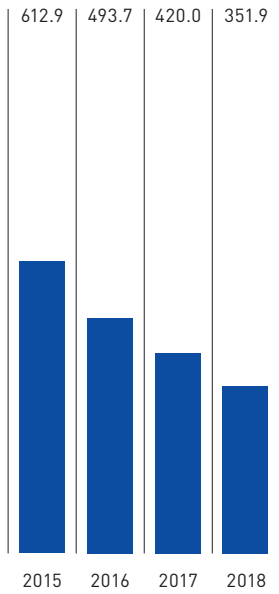
## **Realisation**

Leistungsfähiger General- und Totalunternehmer mit eigener Kalkulationsabteilung, Terminplanung und Devisierung. Planung und Realisation von Neubauten, Umbauten, Sanierungen und Renovationsprojekten in der geforderten Qualität unter Einhaltung von Kosten und Terminen.

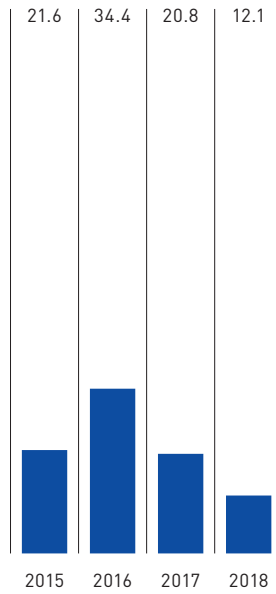
Der am 31. Dezember 2018 vorhandene Arbeitsvorrat von rund CHF 657 Millionen ermöglicht die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während rund 18 Monaten.

## Kennzahlen

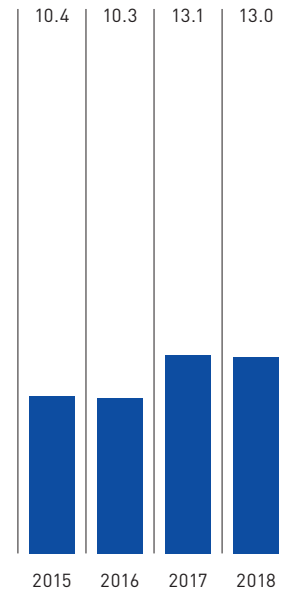
Abgewickeltes Projektvolumen in CHF Mio.



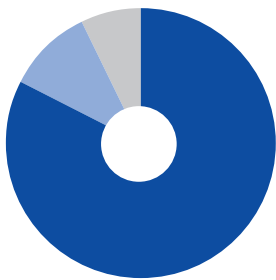
EBIT Generalunternehmung in CHF Mio.



Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung in %

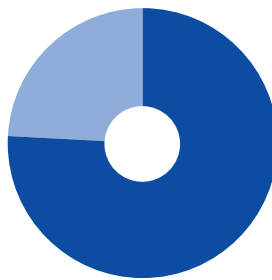


Projekte für Dritte/Eigenprojekte in Prozent des abgewickelten Projektvolumens 2018



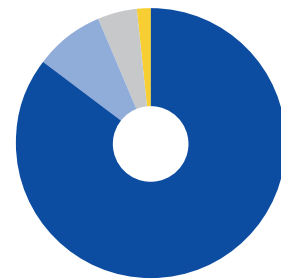
- Projekte für Dritte 82.5%
- Eigenprojekte für Portfolio 10.4%
- Eigenprojekte für Verkauf 7.1%

Anteile Neubau/RU in Prozent des abgewickelten Projektvolumens 2018



- Neubau 76.0%
- Renovation und Umbau 24.0%

Regionale Verteilung in Prozent des abgewickelten Projektvolumens 2018



- Zürich 85.4%
- Bern 8.3%
- Cham 4.8%
- St.Gallen 1.5%

## Entwicklungsliegenschaften

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio. per 31.12.18	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio.	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
<b>Entwicklungsreserven</b>								
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	36.9	175.0	in Planung	offen
Luzern	Eggen	2018	8 386	nein	33.9	70.0	in Planung	offen
Rümlang	Bäuler	1987	30 278	ja	16.0	100.0	in Planung	offen
Winterthur	Florenstrasse	2016	11 582	nein	21.0	55.0	in Planung	offen
Zufikon	Alter Züriweg	2017	3 806	nein	5.9	17.0	in Planung	offen
Zürich	Spiserstrasse	2018	2 195	nein	22.5	47.0	in Planung	offen
<b>Total Entwicklungsreserven</b>					<b>136.2</b>	<b>464.0</b>		
<b>Angefangene Bauten</b>								
Bülach	Solistrasse	2011	18 586	ja	11.4	55.0	in Ausführung	2019
<b>Total angefangene Bauten</b>					<b>11.4</b>	<b>55.0</b>		
<b>Fertiggestellte Liegenschaften</b>								
					0.0			
<b>Total fertiggestellte Liegenschaften</b>					<b>0.0</b>			
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>					<b>147.6</b>	<b>519.0</b>		

# Ergänzende Informationen

## Aktie

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert pro Aktie	CHF 1
Valorennummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW
Reuters	ALLN. S

		2018	2017	2016	2015	2014
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	15.9	797.1	797.1	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	1.0	50.0	50.0	100.0	100.0
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	2.7	134.8	134.8	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 942 821	15 942 821	15 942 821	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	57 055	29 528	12 000	33 220	1 568
Ausstehende Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 885 766	15 913 293	15 930 821	15 909 601	15 941 253
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	Anzahl	15 887 988	15 928 874	15 928 818	15 907 369	15 929 684
Börsenkurs Höchst	CHF	168.10	187.80	152.10	149.20	138.20
Börsenkurs Tiefst	CHF	149.50	146.80	128.20	126.60	120.20
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	153.10	164.80	151.30	133.60	137.10
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	CHF Mio.	2 432.1	2 622.5	2 410.3	2 125.5	2 185.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	20 616	25 766	13 386	14 224	11 432

## Bewertung

Investiertes Kapital	CHF Mio.	4 273.0	4 040.4	3 652.9	3 729.5	3 672.6
Durchschnittlich investiertes Kapital	CHF Mio.	4 156.7	3 846.7	3 691.2	3 701.1	3 637.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	4.2	4.3	4.9	4.8	4.9
Durchschnittlicher Bestand an Anlageliegenschaften	CHF Mio.	4 058.3	3 765.6	3 549.9	3 519.4	3 479.7
Zinsdeckungsfaktor		6.1	6.0	4.8	4.3	4.8
Ausschüttungsquote <sup>1</sup>	%	94.6	98.7	98.0	95.9	107.3
Gesamtperformance der Aktie	%	-3.3	12.7	17.5	1.5	15.5
Absolute Performance der Aktie	%	-7.1	8.9	13.2	-2.6	11.0
Gewinnrendite	%	6.6	4.9	7.2	5.7	4.8
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E-Ratio)		15.1	20.3	13.9	17.4	20.9
Verhältnis Börsen-/Buchwert		109.6	121.9	115.5	106.6	111.8
Free Float	%	89.4	89.4	65.0	65.0	65.0

<sup>1</sup> in % gemessen am Unternehmensergebnis des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)

## Anlageliegenschaften

### Renditeliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
<b>Wohnliegenschaften</b>									
Anzahl	6	6	11	10	4	4	21	20	
Wohnfläche	'000 m <sup>2</sup>	22	22	93	86	18	18	133	126
Leerstandsquote	%	0.9	2.1	4.0	1.3	1.4	2.0	2.9	1.6
Mietertrag	CHF Mio.	8.3	8.1	20.5	20.5	5.0	5.0	33.7	33.6
Liegenschaftenerfolg	CHF Mio.	7.6	6.6	15.5	16.6	4.2	4.1	27.4	27.3
Bruttorendite	%	3.9	3.9	4.0	4.1	4.5	4.7	4.1	4.2
Nettorendite	%	3.6	3.2	3.1	3.4	3.8	3.9	3.3	3.4
Anschaffungswert	CHF Mio.	144.0	143.8	375.0	331.1	84.3	84.3	603.3	559.2
Marktwert	CHF Mio.	224.9	212.0	569.2	495.4	116.7	110.9	910.8	818.4
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	37.5	35.3	51.7	49.5	29.2	27.7	43.4	40.9
Marktwertveränderung	CHF Mio.	12.9	6.8	28.3	1.1	5.7	4.1	46.9	12.0

### Geschäftsliegenschaften

Anzahl	19	19	16	16	9	8	44	43	
Nutzfläche	'000 m <sup>2</sup>	317	317	226	226	90	68	633.548	611
Leerstandsquote	%	0.6	1.2	2.8	4.6	4.3	6.2	1.8	2.8
Mietertrag	CHF Mio.	89.7	85.5	51.5	43.9	19.8	16.2	161.1	145.6
Liegenschaftenerfolg	CHF Mio.	80.6	76.7	46.0	36.1	18.3	14.5	144.9	127.3
Bruttorendite	%	5.1	5.2	5.4	5.5	5.0	5.3	5.2	5.3
Nettorendite	%	4.6	4.6	4.8	4.5	4.6	4.8	4.7	4.6
Anschaffungswert	CHF Mio.	1 608.7	1 642.4	987.4	986.8	531.6	419.7	3 127.7	3 048.9
Marktwert	CHF Mio.	1 773.6	1 758.8	956.7	961.0	460.7	393.0	3 191.0	3 112.8
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	93.3	92.6	59.8	60.1	51.2	49.1	72.5	72.4
Marktwertveränderung	CHF Mio.	48.5	34.0	-4.9	-20.7	-44.1	-8.9	-0.5	4.4

### Anlageliegenschaften im Bau

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	
Anzahl	2	0	0	1	-	-	2	1	
Grundstücksfläche	'000 m <sup>2</sup>	9	0	0	11	-	-	9	11
Anschaffungswert	CHF Mio.	47.1	0.0	0.0	27.2	-	-	47.1	27.2
Marktwert	CHF Mio.	58.1	0.0	0.0	25.4	-	-	58.1	25.4
Marktwertveränderung	CHF Mio.	14.2	5.3	0.0	0.1	-	-	14.2	5.4
Investitionsvolumen	CHF Mio.	120.1	0.0	0.0	38.5	-	-	120.1	38.5

# Kontakte und Termine

---

Roger Herzog  
Vorsitzender der Gruppenleitung  
T 044 319 12 04  
roger.herzog@allreal.ch

Thomas Wapp  
Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung  
T 044 319 14 88  
thomas.wapp@allreal.ch

Matthias Meier  
Unternehmenskommunikation  
T 044 319 12 67  
matthias.meier@allreal.ch

## Berichterstattung durch Finanzanalysten

Die Allreal-Gruppe wird unter anderem durch folgende Banken bewertet und analysiert:

Zürcher Kantonalbank  
Ken Kagerer  
Research Indirekte Immobilienanlagen  
Postfach  
8010 Zürich  
T 044 292 40 13  
ken.kagerer@zkb.ch

Bank Vontobel AG  
Pascal Furger  
Brokerage Research  
Bleicherweg 21  
8021 Zürich  
T 058 283 77 25  
pascal.furger@vontobel.ch

## Termine

Halbjahresabschluss 2019	27. August 2019
Jahresabschluss 2019	26. Februar 2020
Generalversammlung 2020	24. April 2020
Halbjahresabschluss 2020	26. August 2020

[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

Allreal-Gruppe  
Eggbühlstrasse 15  
8050 Zürich  
T 044 319 11 11  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

**schafft Werte**