

Allreal-Gruppe: Vontobel Immobilientag 2018 Montag, 5. November 2018

Qualität als Erfolgsfaktor der Generalunternehmung

Roger Herzog
Vorsitzender der Gruppenleitung

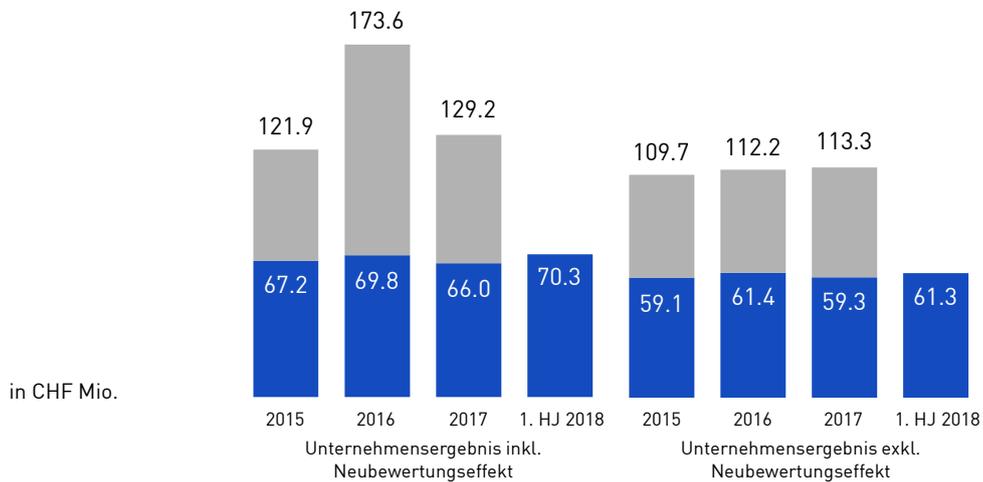
Thomas Wapp
Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung

Vontobel Immobilientag 2018 **Agenda**

- **Halbjahresergebnis 2018**
- **Bewertung und Ausblick**
- **Qualität als Erfolgsfaktor der Generalunternehmung**

Halbjahresergebnis 2018 – Gruppe

Erfreuliches Halbjahresergebnis 2018



Halbjahresergebnis 2018 – Gruppe

Erfreuliches Halbjahresergebnis 2018

	1. HJ 2018 bzw. 30.06.2018	1. HJ 2017 bzw. 31.12.2017	Veränderung ¹
Operativer Reingewinn in CHF Mio.	61.3	59.3	+3.4%
Operativer EBIT in CHF Mio.	92.0	85.7	+7.4%
Liegenschaftenergebnis in CHF Mio.	89.0	76.4	+16.5%
Erfolg aus GU in CHF Mio.	27.2	37.4	-27.3%
Eigenkapitalanteil in %	48.7	49.3	-0.6
Börsenkurs am Stichtag in CHF	161.50	164.80	-2.0%

1) Veränderungen von Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

Halbjahresergebnis 2018 – Gruppe Erfreuliches Halbjahresergebnis 2018

	1. HJ 2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalrendite in %¹				
– exkl. Neubewertungseffekt	6.4	5.9	5.9	5.9
– inkl. Neubewertungseffekt ¹	6.6	6.0	8.5	6.2
Nettorendite Portfolio in %				
– Total	4.5	4.3	4.4	4.2
– Wohnliegenschaften	3.5	3.5	3.9	3.9
– Geschäftsliegenschaften	4.8	4.7	4.5	4.2
EBIT-Marge GU in %				
	24.3	31.6	48.8	27.4

¹ annualisiert für Halbjahr

05.11.2018

Allreal-Gruppe - Vontobel Immobilientag 2018

5

Halbjahresergebnis 2018 – Gruppe Erfreuliches Halbjahresergebnis 2018

	Grenzwert	30.06.18	31.12.17	31.12.16	31.12.15
Eigenkapitalquote	> 35%	48.7%	49.3%	52.3%	48.2%
Net Gearing	< 150%	85.9%	87.2%	75.7%	88.0%
Zinsdeckungsfaktor	> 2.0	6.5	6.0	4.8	4.3
Ø Zinssatz verzinsliches FK		1.57%	1.53%	1.67%	2.15%
Ø Dauer der Zinsbindung in Monaten		53	49	36	52
Anteil Fälligkeiten < 1 Jahr		24.3%	29.2%	42.7%	15.2%

05.11.2018

Allreal-Gruppe - Vontobel Immobilientag 2018

6

Vontobel Immobilien tag 2018 Agenda

- **Halbjahresergebnis 2018**
 - Gruppe
 - Aktie
- **Ausblick**
- **Qualität als Erfolgsfaktor der Generalunternehmung**

Halbjahresergebnis 2018 – Aktie Erfreuliches Halbjahresergebnis 2018

	1. HJ 2018 / 30.06.2018	1. HJ 2017 / 31.12.2017	Veränderung ¹
Gewinn pro Aktie (EPS) inkl. NB-Effekt in CHF	4.42	4.14	+6.8%
Gewinn pro Aktie (EPS) exkl. NB-Effekt in CHF	3.86	3.72	+3.8%
Eigenkapital (NAV) je Aktie am Stichtag in CHF	133.80	135.15	-1.0%
Prämie zum NAV in %	20.7%	21.9%	-1.2
Ausschüttung je Aktie in CHF	6.25	5.75	+8.7%
Ausschüttungsrendite in %	3.8	3.8	–

1) Veränderungen von Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

Vontobel Immobilien tag 2018 Agenda

- Halbjahresergebnis 2018
 - Gruppe
 - Aktie
- **Bewertung und Ausblick**
- Qualität als Erfolgsfaktor der Generalunternehmung

Bewertung und Ausblick Bestätigung der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2018

- Für das Geschäftsjahr 2018 rechnet Allreal weiterhin mit einem operativen Unternehmensergebnis, das leicht über jenem des Vorjahrs liegen dürfte
- Dank langfristiger Fälligkeitsstruktur der Finanzschulden ist die vorteilhafte Finanzierung des Unternehmens langfristig sichergestellt
- Frei und kurzfristig verfügbare Kreditlimiten per 30.06.2018 von CHF 774 Mio. und eine Verschuldungskapazität von CHF 1.35 Mia. garantieren ein hohes Mass an Handlungsfreiheit

Bewertung und Ausblick

Bestätigung der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2018

Immobilien

- Die Leerstandsquote wird im Jahr 2018 auf sehr tiefem Niveau bleiben
- Mit weniger als 1% aller Geschäftsmietverträge sind keine grossen Verträge im Jahr 2018 auslaufend
- Die Liegenschaftenaufwandsquote wird für die ganze Berichtsperiode klar unter den Vergleichswerten der Vorjahren liegen
- Weitere bisher extern vergebene Arbeiten im technischen Facility Management sollen in Zukunft vermehrt intern erbracht werden

Bewertung und Ausblick

Bestätigung der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2018

- Die Fertigstellung der Wohnüberbauung Fangletenstrasse in Bülach ZH wird zur gewünschten Erhöhung der Wohnmieterträge führen
- Absehbarer weiterer Ausbau des Portfolios der Renditeliegenschaften um rund CHF 130 Mio. durch die Eigenprojekte Fangletenstrasse in Bülach ZH (2018), Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl (2020) und Hardstrasse 301 in Zürich-West (2020)

Bewertung und Ausblick

Bestätigung der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2018

Generalunternehmung

- Die Aktivitäten in der Projektentwicklung werden eine deutliche Zunahme erfahren
- Das abgewickelte Projektvolumen dürfte in Zukunft wieder leicht ansteigen
- Das Projekt Bülachguss wird weiterhin substantielle Gewinnbeiträge leisten
- Durch den Baubeginn bei den Eigenprojekten Hardstrasse 301 und Grünhof-Areal in Zürich wird der Anteil der Eigenprojekte am Gesamtvolumen tendenziell steigen

Bewertung und Ausblick

Bestätigung der Gewinnprognose für das Geschäftsjahr 2018

- Die Bruttomarge bei der Realisation von Projekten für Dritte wird im Vergleich zum Vorjahr höher ausfallen
- Allreal wird an der Ausrichtung auf Projekte mit hoher Ausführungsqualität, realistischen Vertragsbedingungen und vorhandenen Gewinnmöglichkeiten unbedingt festhalten

Vontobel Immobilientag 2018 Agenda

- Halbjahresergebnis 2018
- Bewertung und Ausblick
- **Qualität als Erfolgsfaktor der Generalunternehmung**
 - Eine leistungsfähige und erfolgreiche Generalunternehmung
 - Zusammenarbeit mit Allreal als General- oder Totalunternehmer
 - Qualität der Ausführung entscheidet über den Projekterfolg

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Eine leistungsfähige und erfolgreiche Generalunternehmung

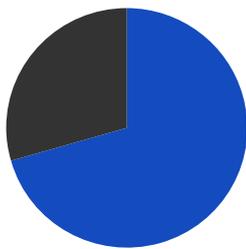
Das Geschäftsfeld Generalunternehmung umfasst

- Entwicklung
- Realisation

Kennzahlen Geschäftsjahr 2017

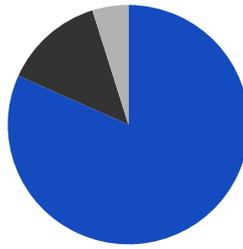
Abgewickeltes Projektvolumen total	CHF 420.0 Mio.
Abgewickeltes Projektvolumen Dritte	CHF 343.3 Mio.
Erfolg aus Realisation GU	CHF 45.0 Mio.
Bruttomarge Drittprojekte	13.1%
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 20.8 Mio.

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Eine leistungsfähige und erfolgreiche Generalunternehmung



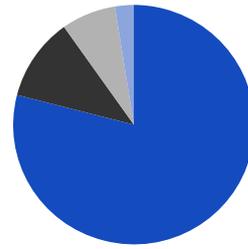
Anteile Neubau/RU*

■ Neubau	70.7%
■ Renovation und Umbau	29.3%



Projekte für Dritte/Eigenprojekte

■ Projekte für Dritte	81.7%
■ Eigenprojekte für Portfolio	13.5%
■ Eigenprojekte für Verkauf	4.8%



Regionale Verteilung

■ Zürich	79.0%
■ Bern	11.2%
■ Cham	7.3%
■ St. Gallen	2.5%

)* in Prozent des abgewickelten Projektvolumens 2017

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Eine leistungsfähige und erfolgreiche Generalunternehmung

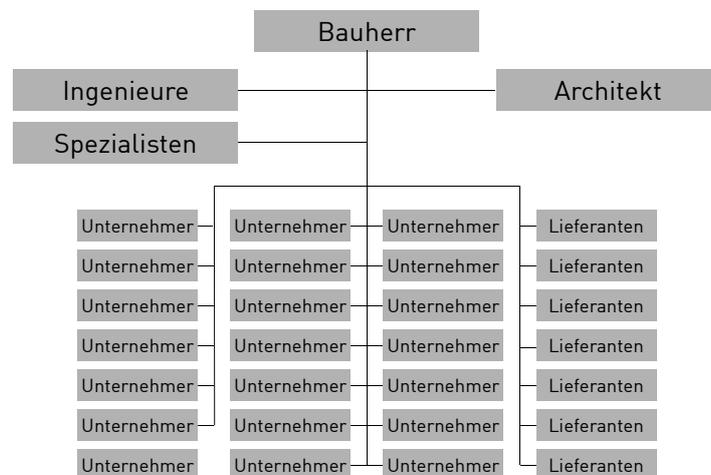
Realisation von Bauvorhaben jeglicher Grösse und Komplexität: Neubau, Umbau, Renovation.
Übernahme von Preis-, Termin- und Qualitätsgarantie

- konsequente Ausrichtung auf den Kundennutzen
- Leistungsausweis und langjährige Erfahrung bieten hohe Sicherheit und Zuverlässigkeit
- effiziente und effektive Arbeitsweise
- optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- institutionalisierte und standardisierte Qualitätssicherung

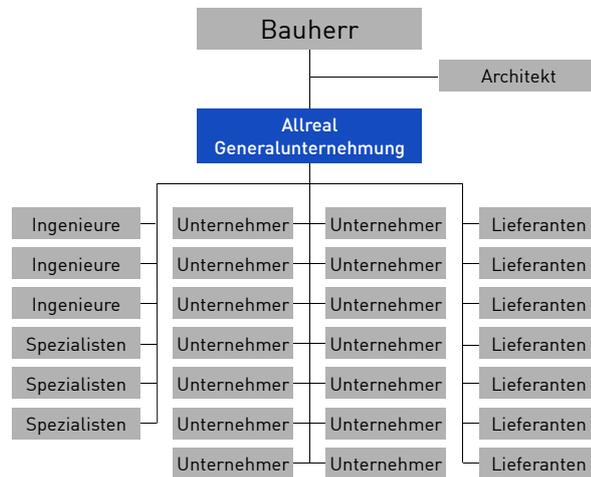
Vontobel Immobilienstag 2018 Agenda

- Halbjahresergebnis 2018
- Bewertung und Ausblick
- **Qualität als Erfolgsfaktor der Generalunternehmung**
 - Eine leistungsfähige und erfolgreiche Generalunternehmung
 - Zusammenarbeit mit Allreal als General- oder Totalunternehmer
 - Qualität der Ausführung entscheidet über den Projekterfolg

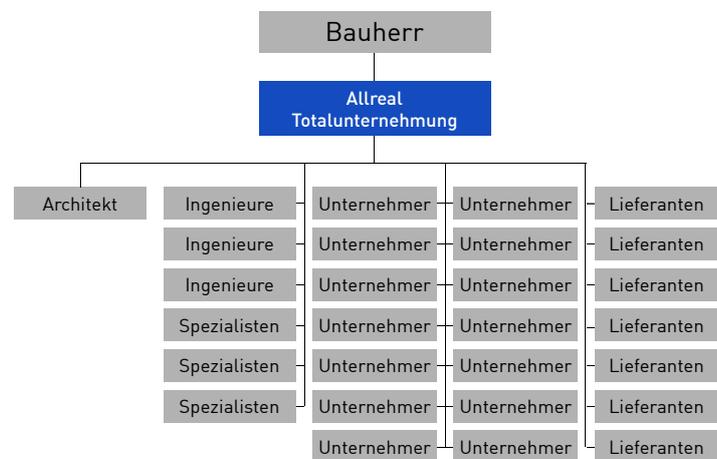
Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Kein Generalunternehmer: viele Schnittstellen



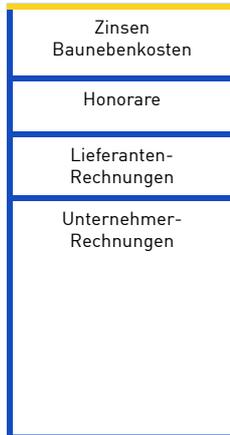
Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Allreal als Generalunternehmer



Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Allreal als Totalunternehmer



Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Abrechnung nach effektiven Kosten



Bauherr bezahlt erbrachten und ausgewiesenen Aufwand

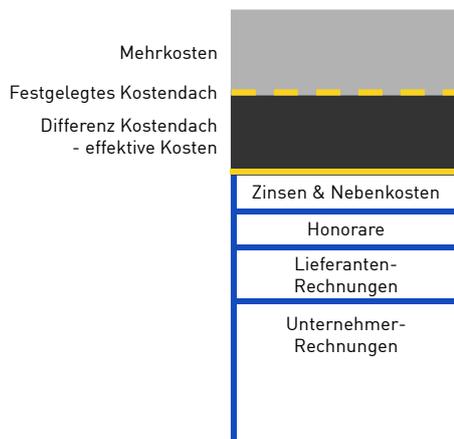
Vorteil:

- Kostentransparenz

Nachteil:

- Kosten- und Teuerungsrisiko beim Bauherrn

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Mit Kostendach und offener Abrechnung



Kostenüberschreitung → Differenz zu Lasten Allreal

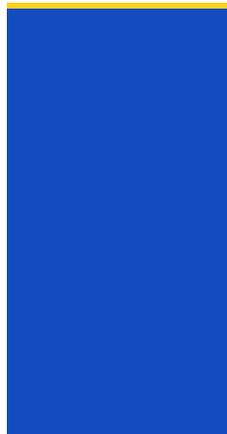
Kostenunterschreitung → Aufteilung zwischen Bauherr und Allreal

Vorteile:

- Kostentransparenz (= Grundlage für Verrechnung für Mehr-/Minderkosten bei Projektänderungen)
- Anreiz für möglichst kostengünstiges Bauen

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Abrechnung nach Pauschalpreis

Pauschalpreis



Bauherr bezahlt Pauschalpreis für vereinbarte Leistung

Vorteile:

- Bauherr bezahlt festgelegten und nicht mehr veränderbaren Preis für vereinbarte Leistung
- Kostenrisiko wird vollumfänglich vom Generalunternehmer getragen

Vontobel Immobilientag 2018 Agenda

- Halbjahresergebnis 2018
- Bewertung und Ausblick
- **Qualität als Erfolgsfaktor der Generalunternehmung**
 - Eine leistungsfähige und erfolgreiche Generalunternehmung
 - Zusammenarbeit mit Allreal als General- oder Totalunternehmer
 - Qualität der Ausführung entscheidet über den Projekterfolg

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Hoher Wettbewerbsdruck und sinkende Margen prägen den GU-Markt

- Dank grosser Auftragsbestände und der hohen Zahl von Baugesuchen ist im Hochbau kurzfristig keine grössere Korrektur absehbar
- Der früher oder später zwangsläufig einsetzende Rückgang der Bautätigkeit wird jedoch zu einer weiteren Verschärfung des Wettbewerbs führen
- Der Immobilien- und GU-Markt ist geprägt von grossen regionalen Unterschieden
- Aufgrund zunehmender Leerstände agieren institutionelle Investoren spürbar vorsichtiger: die wirtschaftliche und bauliche Qualität einer Immobilie wird tendenziell wieder stärker gewichtet

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Hoher Wettbewerbsdruck und sinkende Margen prägen den GU-Markt

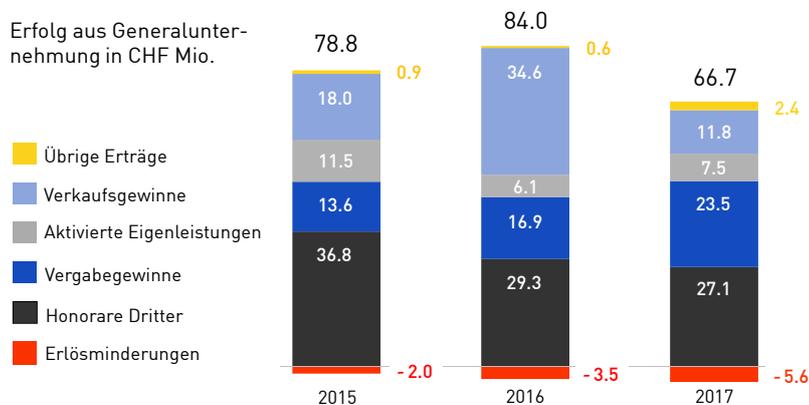
- Grosse Bauherren haben professionalisiert und teilweise eigene Organisationen aufgebaut
- Generalunternehmer werden und sind gezwungen, immer mehr Risiken zu übernehmen und zu tragen
- Auf dem geografisch stark fregmentierten GU-Markt sind viele unterschiedliche Anbieter (reine GU's, GU's mit Baugeschäft, Baumanagement-Firmen, Projektentwickler, Planer, Architekten etc.) aktiv
- Alle Anbieter versprechen die Einhaltung von Terminen, Kosten und Qualität – aber längst nicht alle halten, was sie versprechen

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Hoher Wettbewerbsdruck und sinkende Margen prägen den GU-Markt

- Bei der Mehrzahl der Ausschreibungen wird das Kriterium Preis bei der Auftragsvergabe immer noch am stärksten gewichtet
- Allreal positioniert sich am Markt konsequent über eine hohe Planungs- und Ausführungsqualität – und differenziert sich dadurch von den mehrheitlich auf Volumen fokussierten Mitbewerbern
- Die hohe Gewichtung von Qualität und Marge gewährleistet eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Erlösminderungen können GU-Erfolg massgeblich beeinflussen

Erfolg aus Generalunternehmung in CHF Mio.



Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Darum sichert Allreal die Qualität in der Entwicklung und Ausführung

- Erlösminderungen können den Erfolg aus Realisation (Drittgeschäft) um bis zu 10% reduzieren
- Erlösminderungen beinhalten im Wesentlichen Garantieaufwendungen, Bauversicherungen und Offertaufwand
- Garantieaufwendungen können bis zu 10 Jahre nach Projektende anfallen und sind im Grundsatz durch den Unternehmer zu tragen
- Die Schadensursache kann jedoch oft nicht genau bestimmt werden und die Garantieaufwendungen werden von den involvierten Parteien gemeinsam getragen

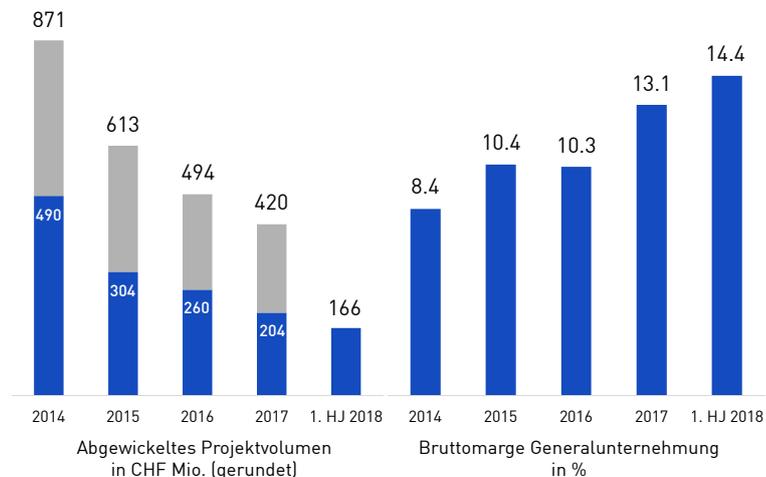
Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Darum sichert Allreal die Qualität in der Entwicklung und Ausführung

- Im Falle eines Konkurses des Unternehmers muss der Generalunternehmer die Kosten übernehmen
- Mängelbehebungen sind aufwendig und für alle Beteiligten unangenehm
- Je weniger Mängel, desto weniger Folgekosten, die den Projekterfolg mindern

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit So sichert Allreal die Qualität in der Entwicklung und Ausführung

- Reduktion der Anzahl parallel laufender Projekte für die Projektleiter und Erhöhung der Anzahl Bauleiter auf den Baustellen
- Zusammenarbeit mit bewährten und zuverlässigen Unternehmern – nicht immer die preiswerteste Lösung
- Nutzen von Synergien zwischen der Projektentwicklung und der Ausführung durch gleitende Übergabe der Projekte
- Keine Teilnahme an Ausschreibungen für Projekte ohne realistische Gewinnchancen
- Etablierung eines Servicecenters zur zeitnahen Behebung allfälliger Mängel
- Anwendung von BIM zur optimalen Planung und effizienteren Ausführung

Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Ausführung mit Fokus auf Qualität und Marge



Qualität als Erfolgsfaktor der GU-Tätigkeit Zusammenfassung

- Eine hohe Qualität in der Entwicklung, Planung und Ausführung resultiert in einer geringeren Zahl von Mängeln
- Eine zeitnahe Mängelerledigung stellt die Zufriedenheit der Kunden sicher
- Diese Zufriedenheit führt vermehrt zu Folgeaufträgen
- Damit sichert Qualität mittel- und langfristig auch den wirtschaftlichen Erfolg
- Die Entwicklung bestätigt uns, auch in Zukunft den Fokus auf Qualität und nicht auf Quantität zu setzen

allreal

schafft Werte