

ZugEstates

Zug Estates Gruppe

Geschäftsjahr 2015

Tobias Achermann, CEO
Gabriela Theus, CFO

Rotkreuz, 11. März 2016

2015 – Das Wichtigste in Kürze



– Erfreuliches Ergebnis

Betriebsergebnis v. Abschreibung u. Neubewertung	CHF 39.2 Mio.	+4.0%
Konzernergebnis	CHF 67.1 Mio.	+48.7%
Portfoliowert	CHF 1.2 Mrd.	+7.0%
Ausschüttung pro Aktie ¹	CHF 20.50	+10.8%
Gesamtaktienrendite	17.6%	

¹ Antrag des Verwaltungsrats

- Vermietungserfolge im Einklang mit grosser Entwicklungsdynamik
- Entwicklungsabsichten Suurstoffi mit Investitionsvolumen von >CHF 400 Mio. konkretisiert

2015 – Konzernergebnis steigt um 49%

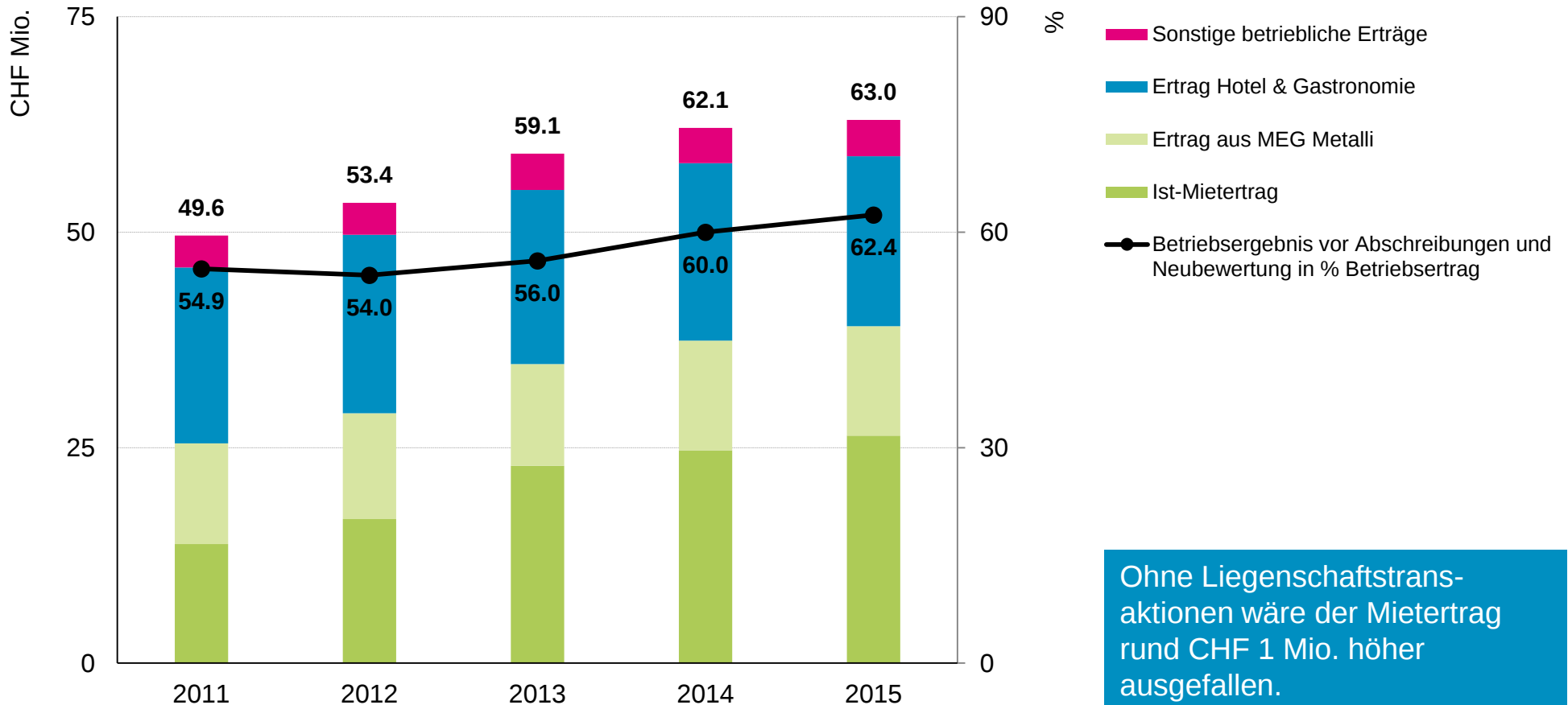
in CHF Mio.	2012 ¹	2013	2014	2015		Δ
Liegenschaftenertrag	29.0	34.7	37.4	39.1	↗	4.4 %
Ertrag Hotel & Gastronomie	20.7	20.2	20.6	19.7	↘	-3.9 %
Sonstige betriebliche Erträge	3.8	4.2	4.1	4.2	↗	2.6 %
Total Betriebsertrag	53.5	59.1	62.1	63.0	↗	1.6 %
Neubewertung RL (netto) Erfolg Verkauf RL	50.0	26.9	21.8	50.5	↑	131.5 %
Total Ertrag	103.5	86.0	83.9	113.5	↑	35.3 %
EBITDA	78.9	60.1	59.5	89.6	↑	50.8 %
EBITDA ohne Neubewertung	28.9	33.2	37.7	39.2	↗	4.0 %
EBIT	75.2	56.5	55.9	86.3	↑	54.6 %
EBIT ohne Neubewertung	25.2	29.6	34.1	35.9	↗	5.3 %
Konzernergebnis	57.9	44.8	45.1	67.1	↑	48.7 %
Konzernergebnis ohne Neubewertung	18.2	20.7	24.0	24.1	→	0.3 %

¹ Pro-forma-Werte

Profitables Ertragswachstum

Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis

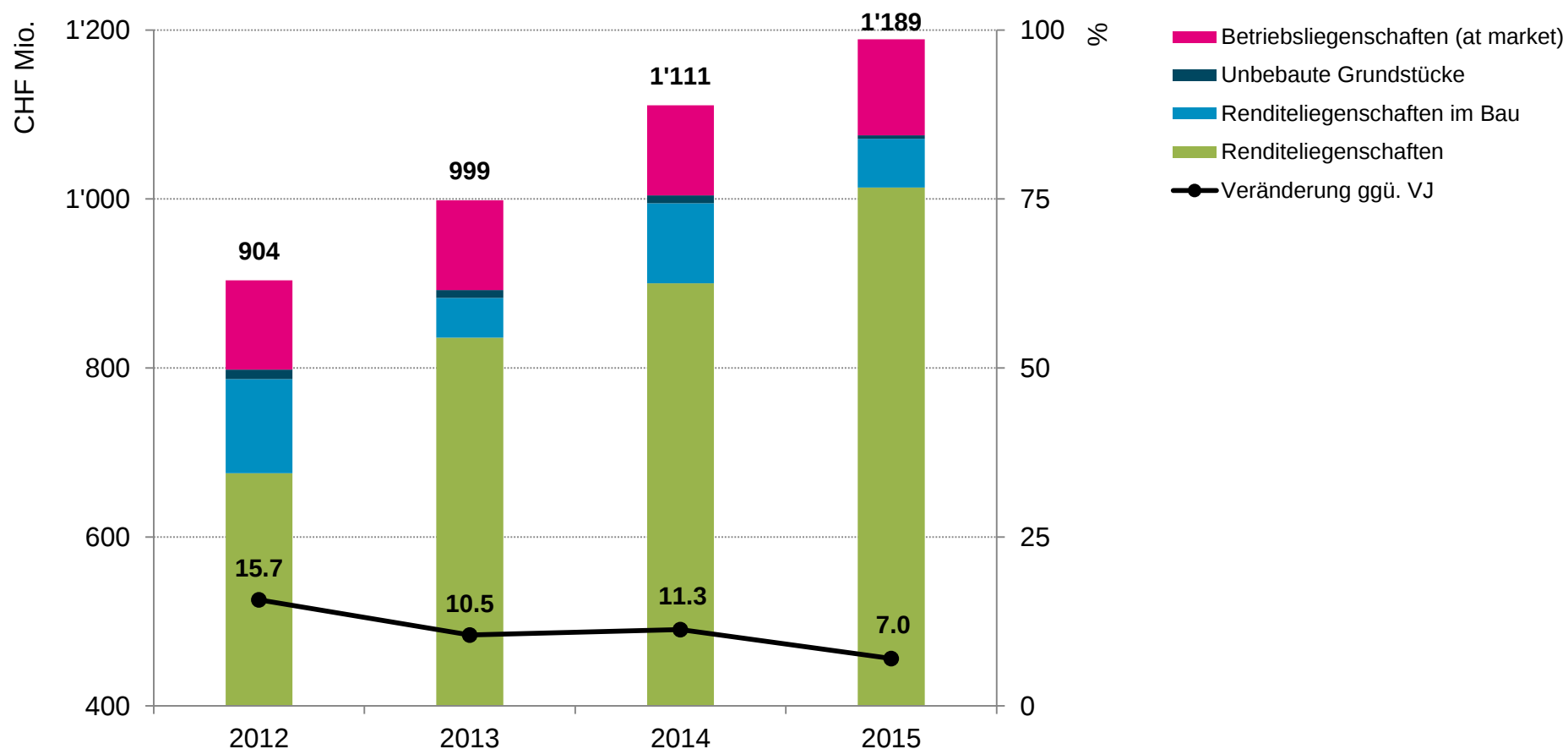
in CHF Mio. bzw. %



Weiterhin dynamisches Portfoliowachstum

Entwicklung Marktwert Portfolio

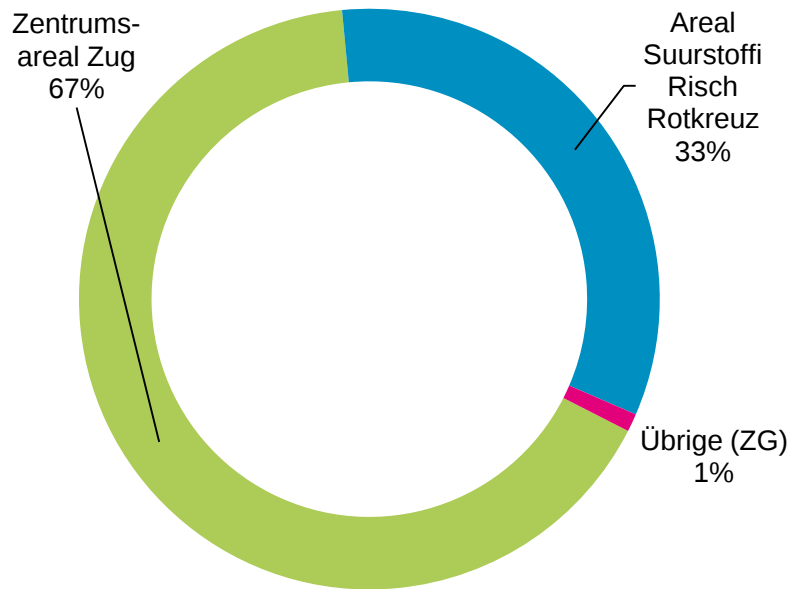
in CHF Mio. bzw. %



Fokussierung auf die Region Zug

Portfolio nach Arealen

Basis Marktwert* per 31.12.2015



Total Portfolio: CHF 1 189 Mio.

*mit Ausnahme der Vorinvestitionen und unbebauten Grundstücke, welche at cost berücksichtigt sind

Fokussierung des Portfolios

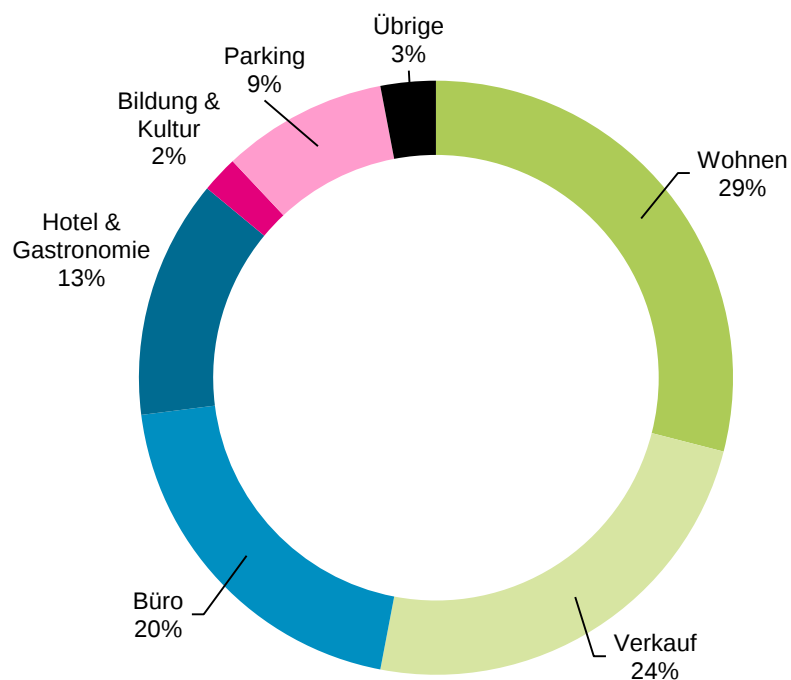
- Veräusserung Industrieliegenschaft Oberentfelden (AG) per 1. März 2015
- Veräusserung weiterer nicht-strategischer Wohnungen in Baar entschieden

Arrondierung im Areal Suurstoffi schafft optimale Voraussetzungen für Entwicklung des Campus Suurstoffi der HSLU

Wohnanteil steigt auf knapp 30%

Portfolio nach Nutzung

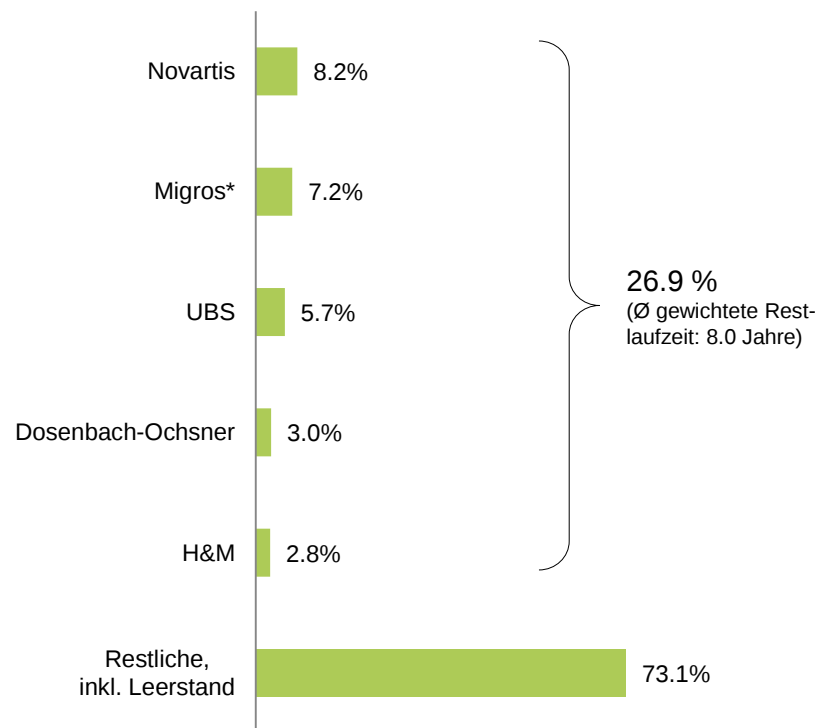
Basis Sollmietertrag* per 31.12.2015



*aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Mieterstruktur

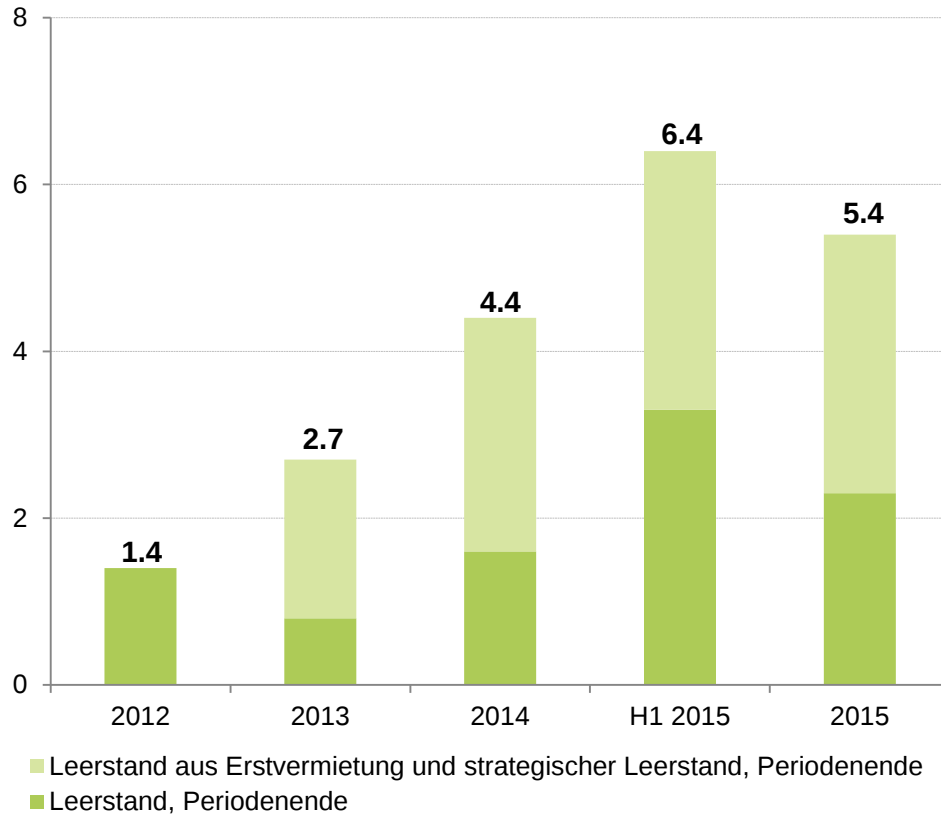
Renditeliegenschaften, Basis Sollmietertrag per 31.12.2015



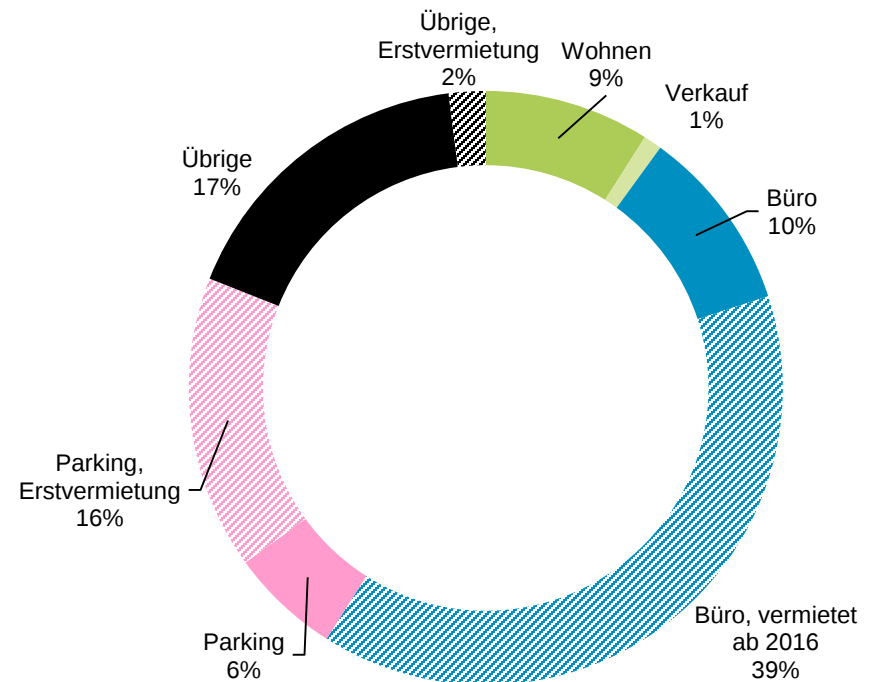
* verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Leerstand rückläufig

Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)
in %



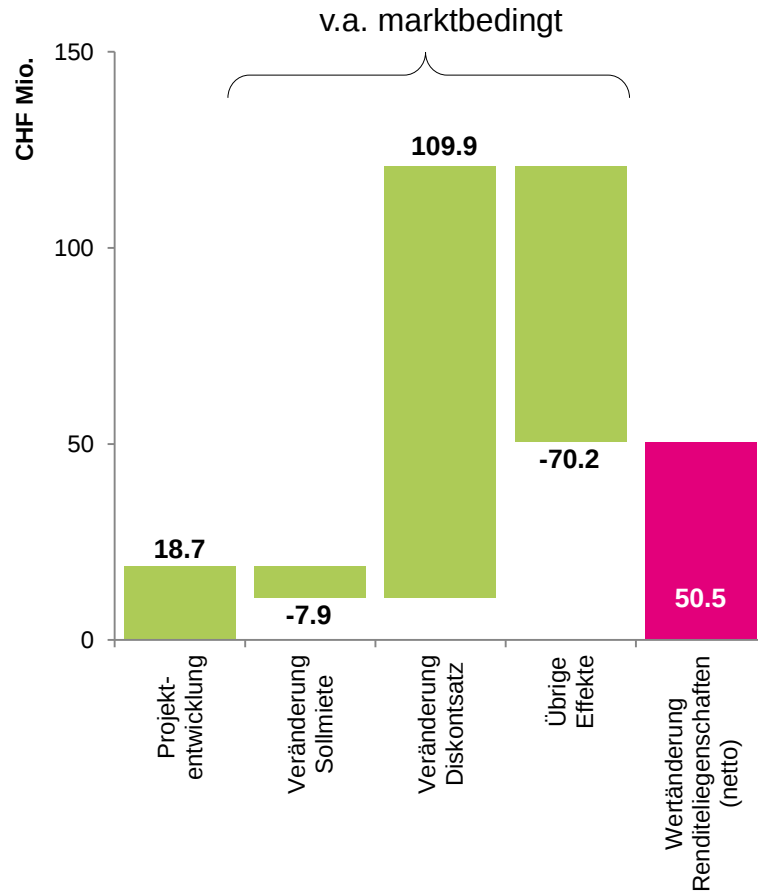
Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per
31.12.2015 nach Nutzungen



Neubewertung Renditeliegenschaften reflektiert überdurchschnittliche Portfolio-Qualität

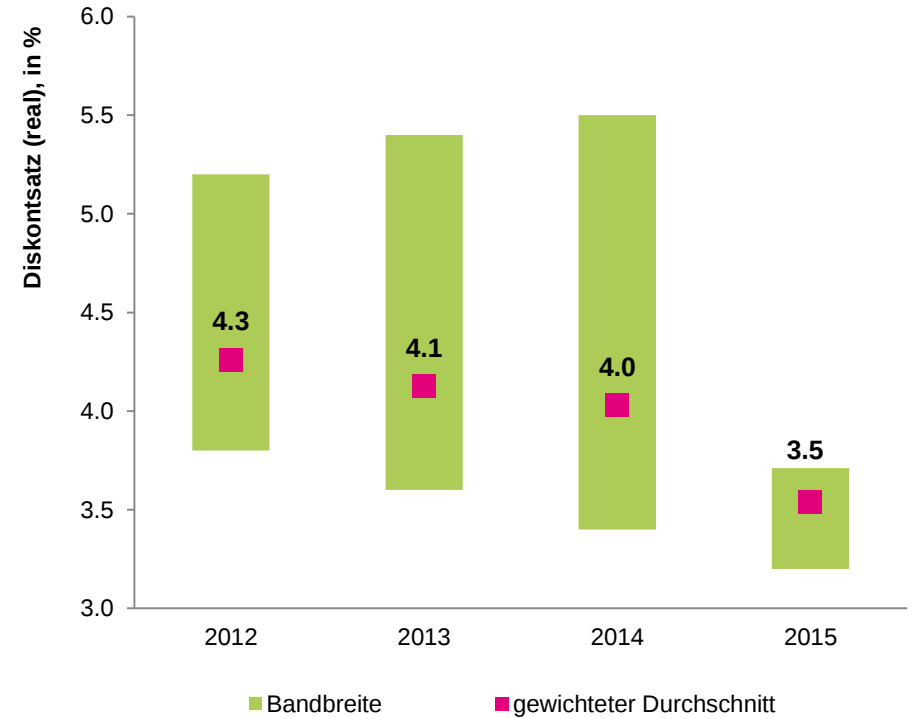
Einflussfaktoren Neubewertung

2015



Entwicklung Diskontsätze

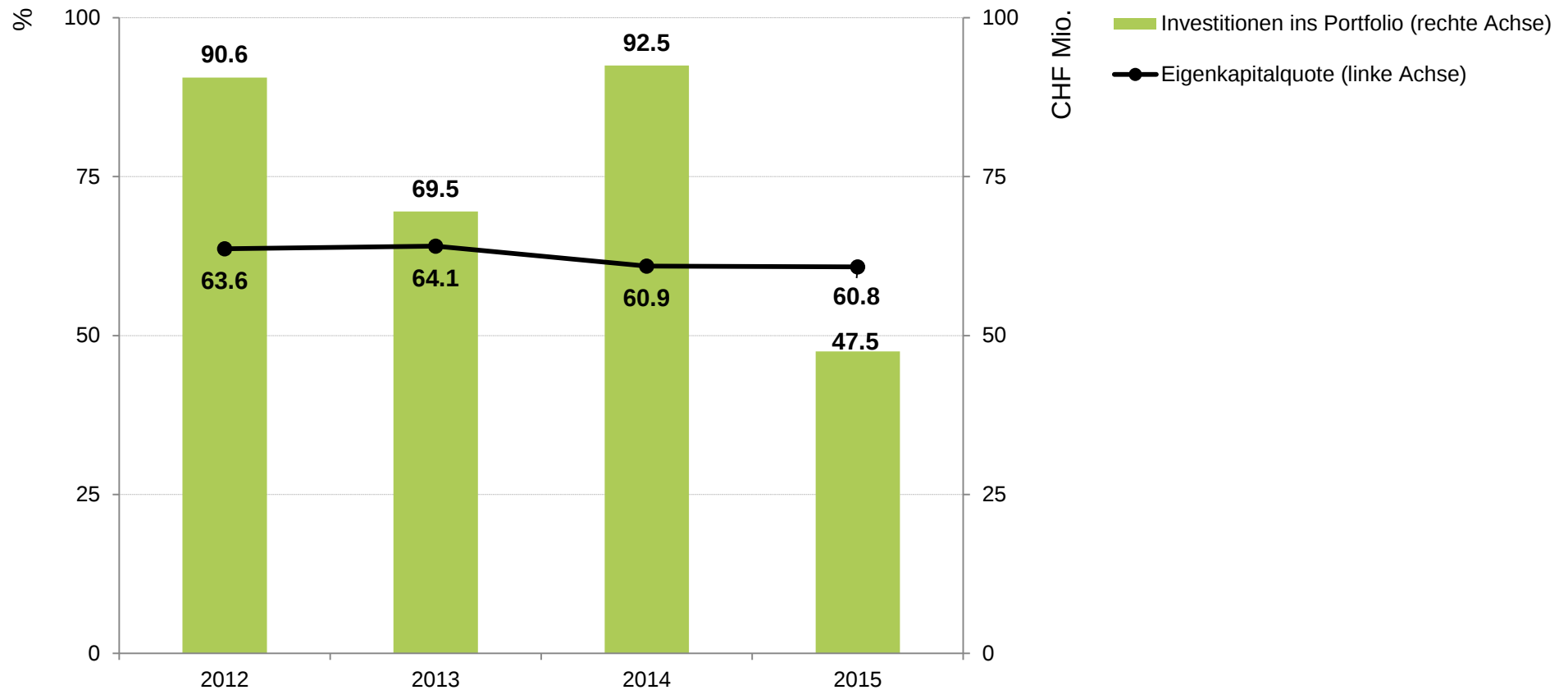
real



Starke Eigenkapitalbasis als solide Grundlage für den geplanten Wachstumsschub

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen

in CHF Mio. bzw. %



Langfristige Zinsbindung und tiefe Belehnung minimieren systemisches Risiko

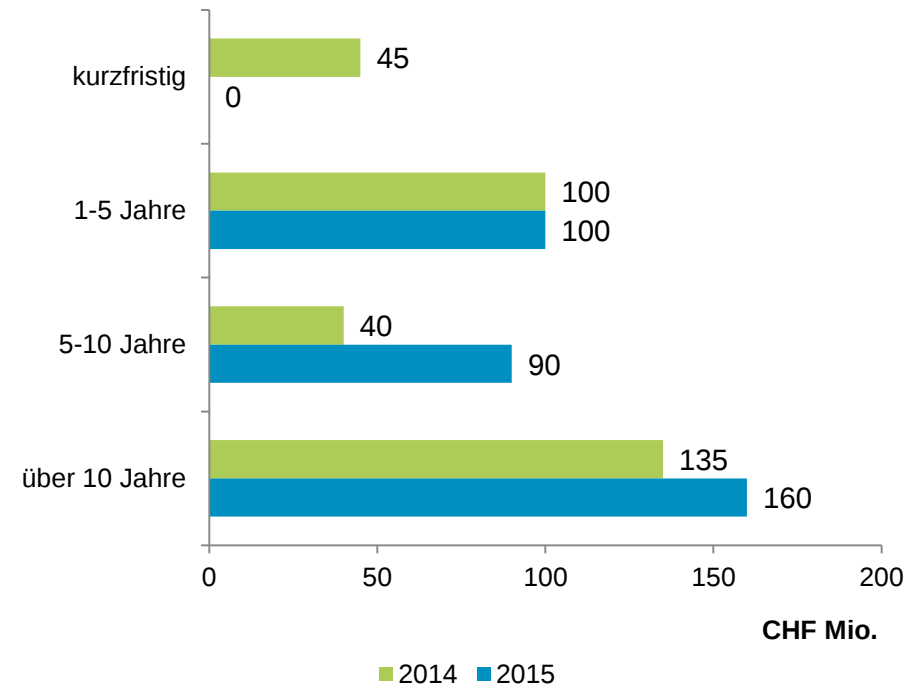
Ausgewählte Kennzahlen

per 31. Dezember

in CHF Mio.	2012	2013	2014	2015
Flüssige Mittel	75.7	23.8	24.2	55.2
Verzinsliches Fremdkapital	250.0	250.0	320.0	350.0
- In % Bilanzsumme	26.4 %	25.5%	29.4 %	29.4%
- Ø Zinssatz	2.6 %	2.6 %	2.2 %	2.5%
- Ø Restlaufzeit	10.5 J	9.5 J	7.6 J	9.2 J
- Zinsdeckungsfaktor	4.1 x	4.7 x	5.1 x	4.5 x

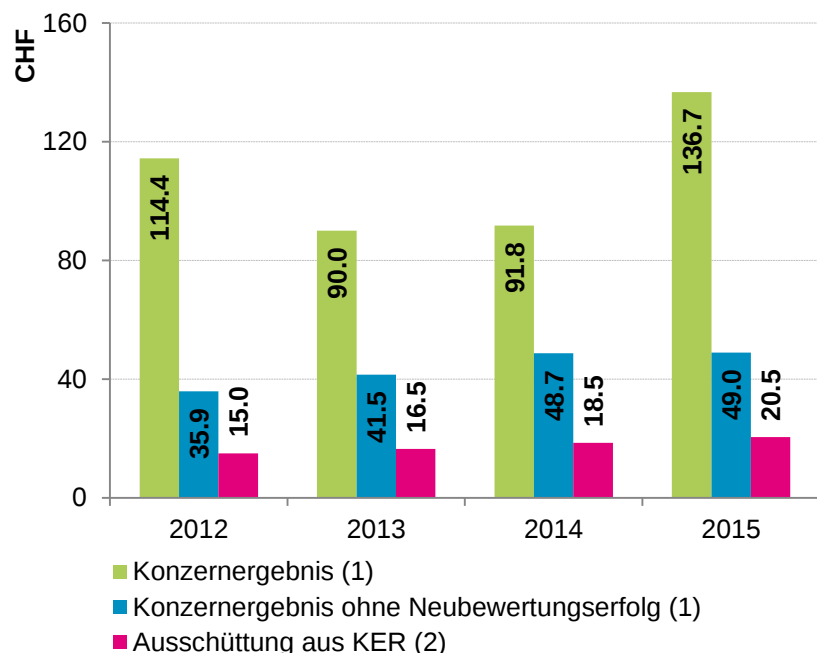
Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 31. Dezember



Ausschüttung steigt um 10.8%

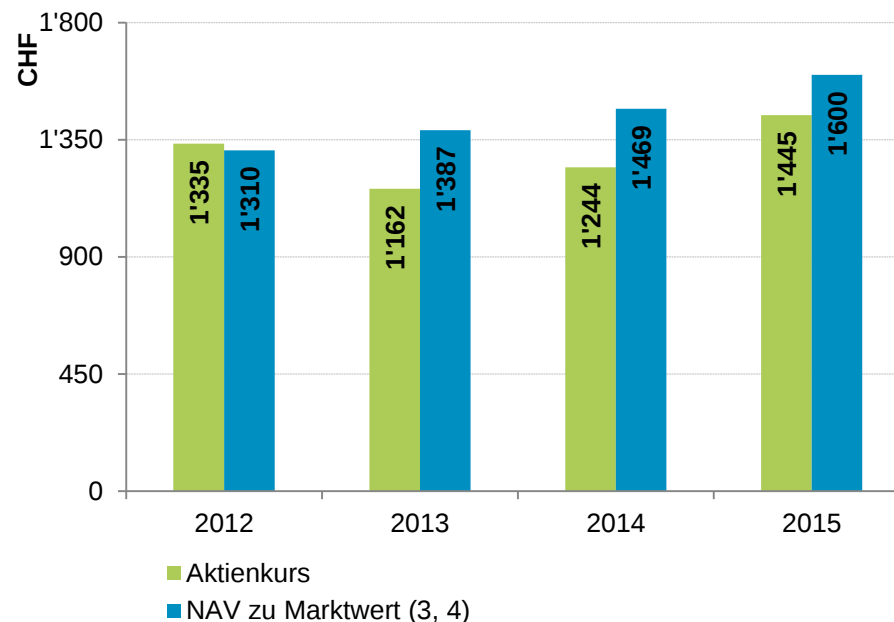
Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

² Ausschüttung im Folgejahr; 2015: Antrag des Verwaltungsrats

Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B
per 31. Dezember

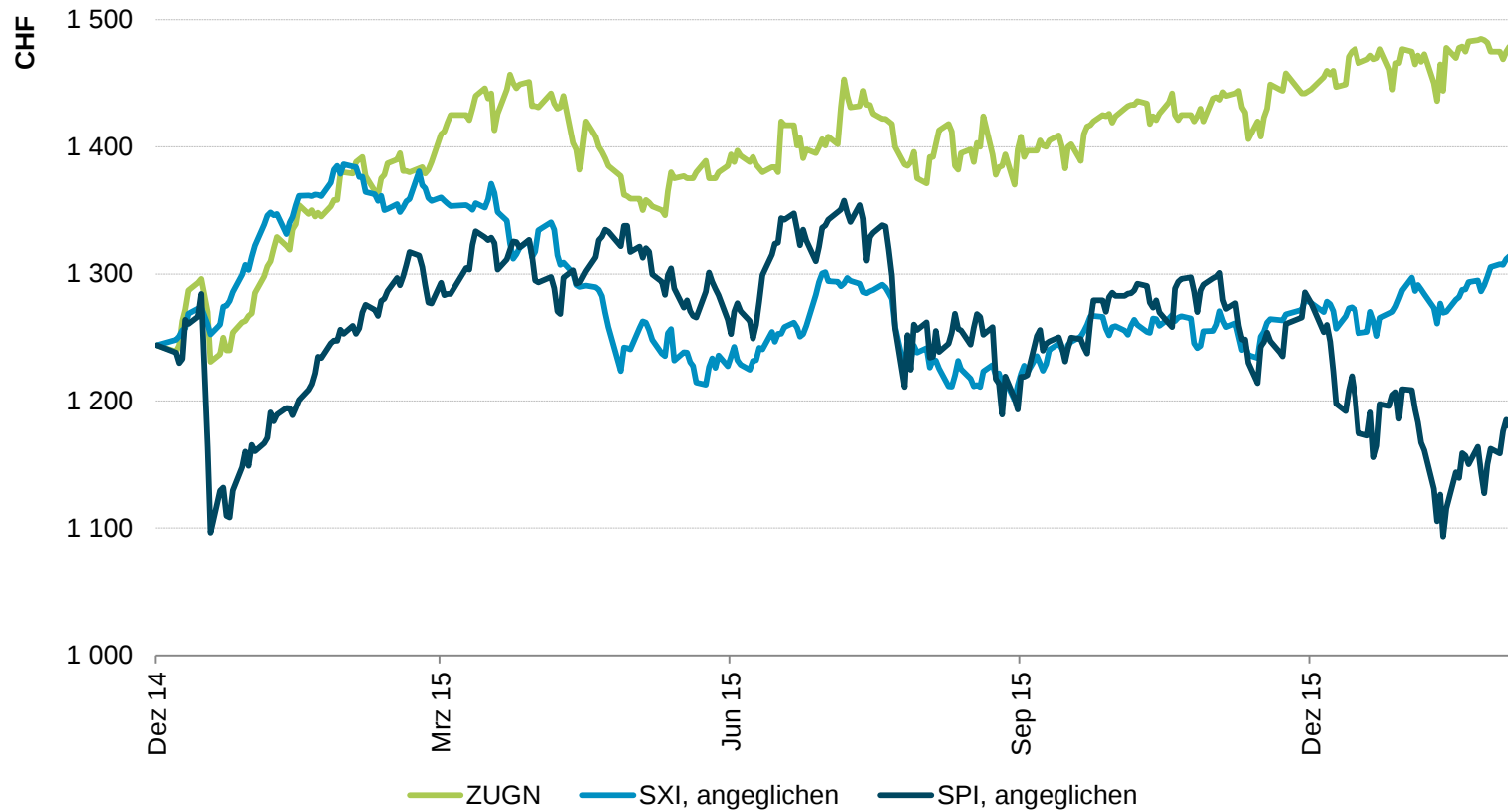


³ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert und die sich daraus ergebende latente Steuern

⁴ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

Gesamtaktienrendite bei 17.6%

Kursentwicklung Namenaktien Serie B



Entwicklung 2015

ZUGN	+ 16.2%
SXI	+ 2.7%
SPI	+ 2.7%

Segmentinformationen

2015

in CHF Mio.	Immobilien	Hotel & Gastro	Corporate & Eliminationen	Total
Total Betriebsertrag	49.1	20.0	- 6.0	63.0
Total Betriebsaufwand	- 10.5	- 18.5	5.2	- 23.9
Neubewertung Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	50.5	0.0	0.0	50.5
EBITDA	89.0	1.4	- 0.8	89.6
EBIT	86.8	0.4	- 0.9	86.3

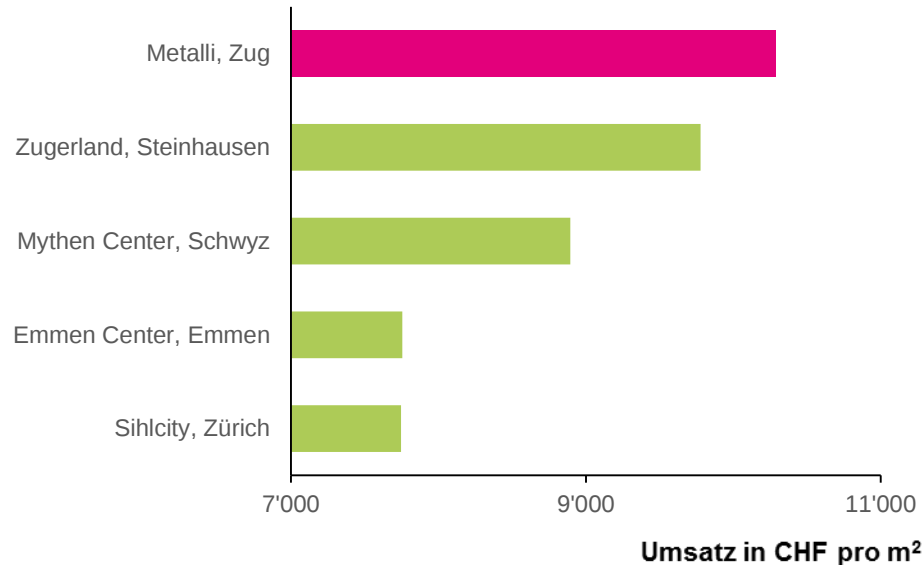
2014

in CHF Mio.	Immobilien	Hotel & Gastro	Corporate & Eliminationen	Total
Total Betriebsertrag	47.5	20.6	- 6.0	62.1
Total Betriebsaufwand	- 10.6	- 19.4	5.6	- 24.4
Neubewertung Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	21.8	0.0	0.0	21.8
EBITDA	58.7	1.2	- 0.4	59.5
EBIT	56.1	0.2	- 0.4	55.9

- EBIT Hotel & Gastronomie bei Anrechnung Betriebsliegenschaften: CHF 4.3 Mio. (VJ: CHF 3.4 Mio.)
- EBITDA-Rendite zu Marktwert Betriebsliegenschaften: 6.4% (unverändert)

Metalli – Lebendiges Zentrum

Flächenproduktivität Einkaufscenter in der Region Angaben 2015



Quelle: GfK

Umsatzstarke Einkaufsallee Metalli

- CHF 171 Mio. Jahresumsatz (-0.3% ggü. VJ)
- Hohe Flächenproduktivität

Starkes Naheinzugsgebiet

- 110 000 Bewohner und Beschäftigte innert 10 Minuten

Vermietungserfolge 2015

- 1 700 m² Büro- und Detailhandelsflächen

Erweiterung des Angebots

- Rituals, ab 04/2016
- The Butcher, ab 05/2016



Suurstoffi – Baubeginn dritte Realisierungsetappe im Herbst 2015 erfolgt



Visualisierung Suurstoffi 16-20, Risch Rotkreuz

Wohnen mit Services

- 152 Mietwohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern
- 8 Wohnungen für Studierende (52 Zimmer)

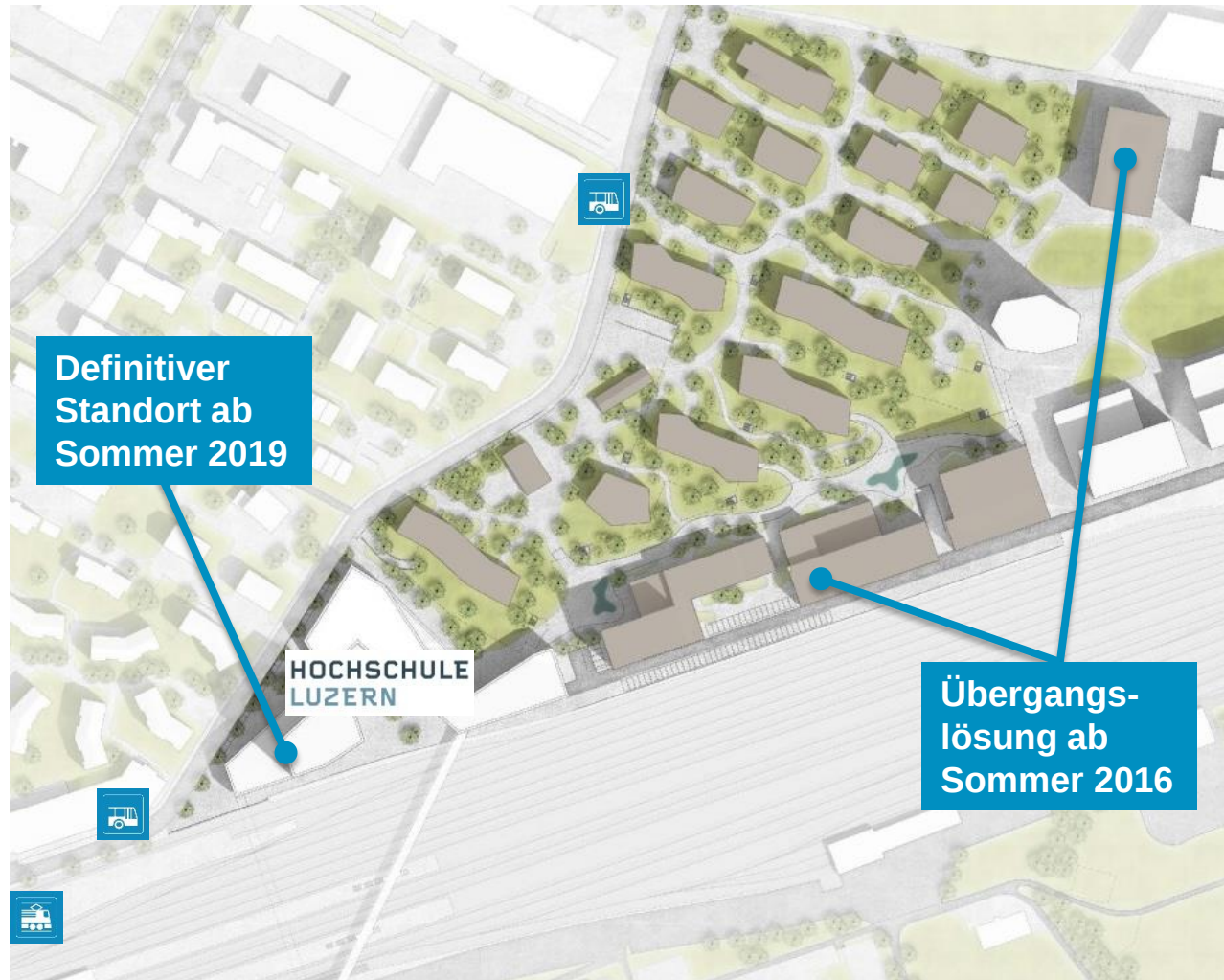
Zusätzliche Arbeitsplätze

- 9 500 m² Büro- und Gewerbeflächen, 38% bereits vermietet
- Ankermieter GfK
- Fortgeschrittene Vertragsverhandlungen für weitere rd. 2 700 m² Büroflächen

Fortführung CO₂-freies Energiekonzept

Investitionsvolumen ca. CHF 110 Mio.

Suurstoffi – Ab 2016 Standort der Hochschule Luzern HSLU



Langfristiger Mietvertrag
mit Hochschule Luzern HSLU

Aufbau Campus Suurstoffi mit
Schwerpunkt Informatik und
Finance in zwei Schritten

Anpassung Bebauungsplan
mit höherer Ausnutzung und
zusätzlicher Wohnnutzung bis
Ende 2016 geplant

Öffentlicher Wettbewerb für
Neubau beim Bahnhof,
Resultate liegen im Frühjahr
2016 vor

Suurstoffi – Zentraler Wohnturm ab 2018



**Wohnturm mit 70 m
Gebäudehöhe** im Zentrum
des Areals

- ca. 90 Geschoss-
wohnungen mit
grosszügigen, begrünten
Aussenräumen
- ca. 2 500 m² Büro- und
Gewerbeflächen

**Verkauf im
Stockwerkeigentum** zu
Marktkonditionen geplant,
Preise noch offen

Baubeginn 2016, Bezug
2018/19

Visualisierungen Suurstoffi 37/39, Risch Rotkreuz

Suurstoffi – Planung Bürogebäude Suurstoffi 22 ausgelöst



Visualisierungen Suurstoffi 22, Risch Rotkreuz

Bürogebäude für 600
Arbeitsplätze

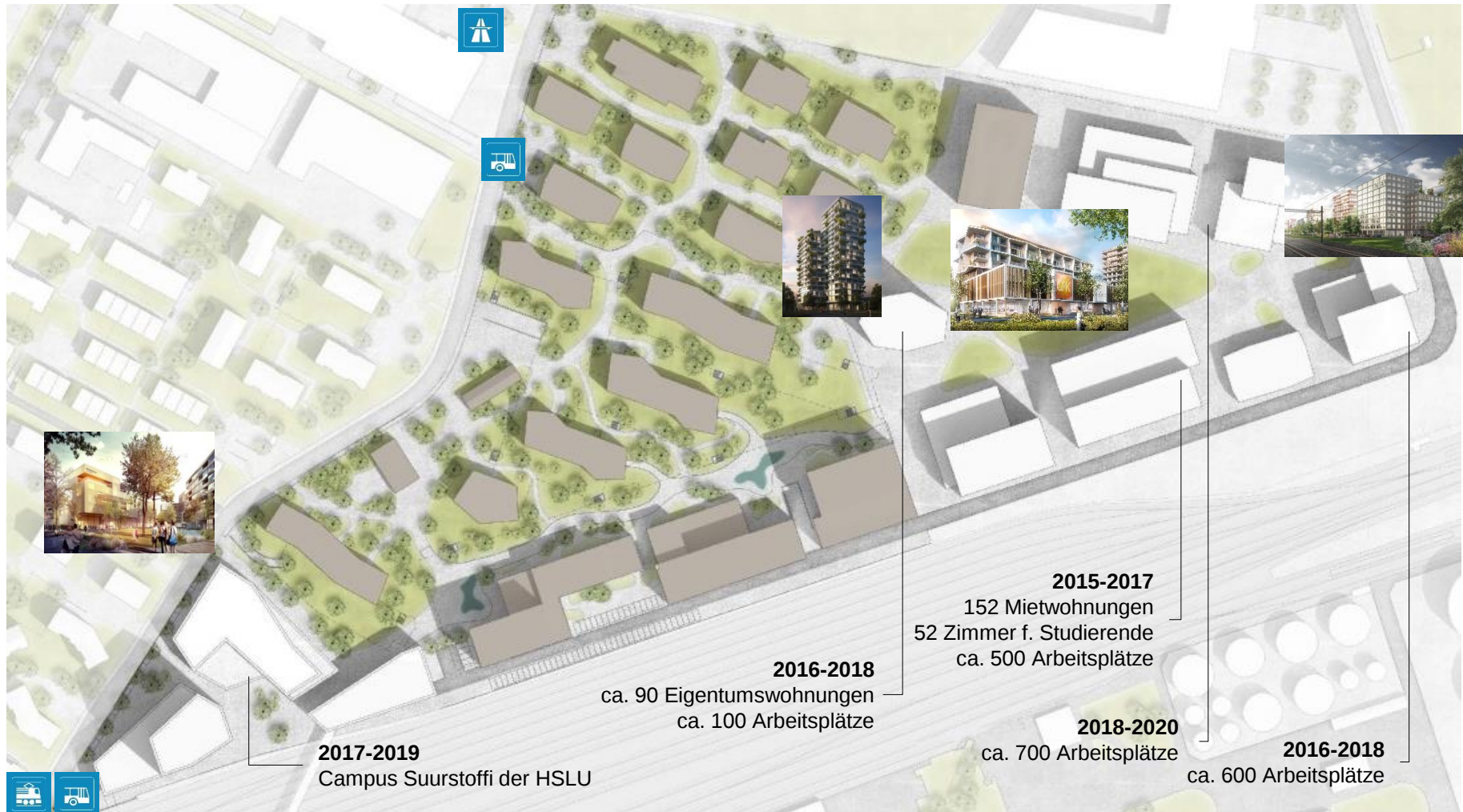
Baubewilligung 2016
angestrebt

Entwicklung bei Bedarf, ab
Ende 2016 möglich

Höchstes Holzgebäude der
Schweiz – Planung in
Holzmischbauweise

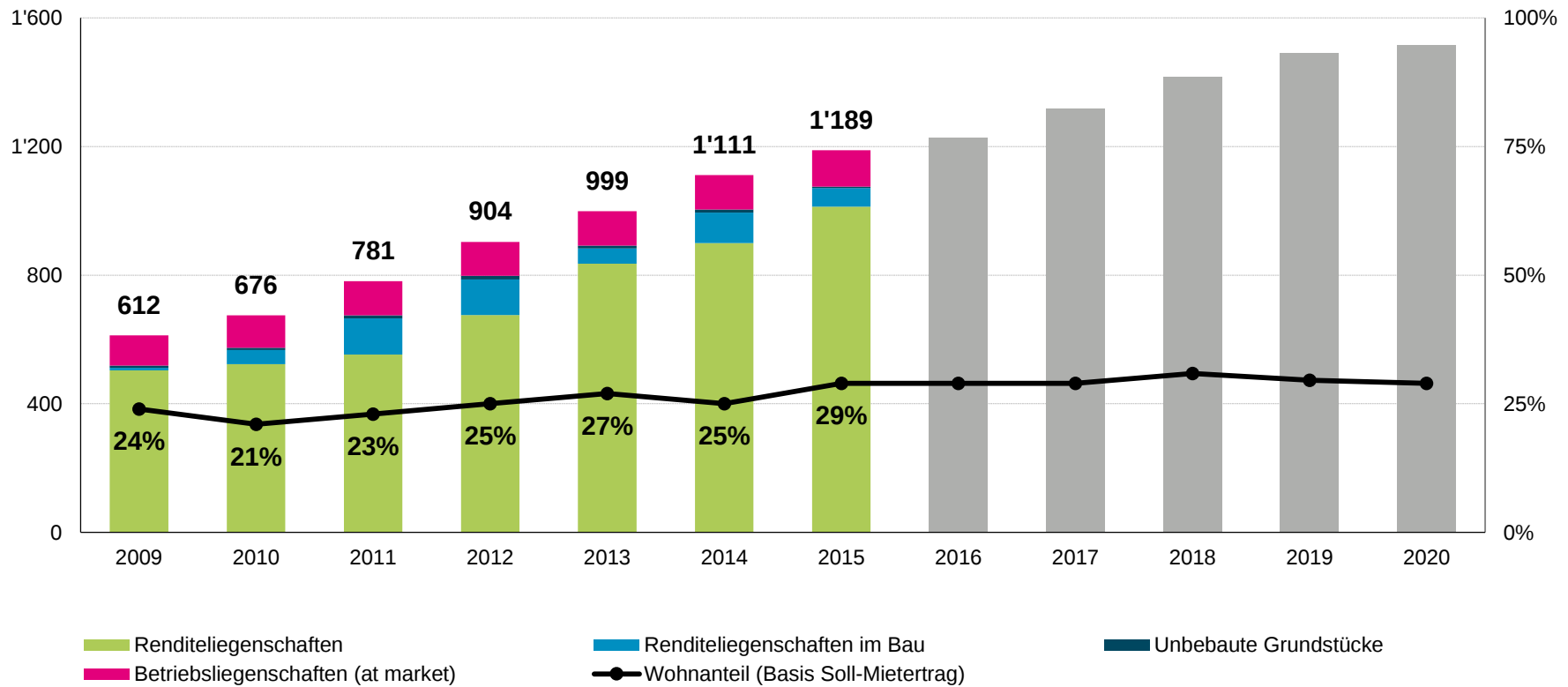
Investitionsvolumen ca.
CHF 55 Mio.

Suurstoffi – Fertigstellung bis 2020



Portfoliowert bis 2020 bei rd. CHF 1.5 Mrd. erwartet

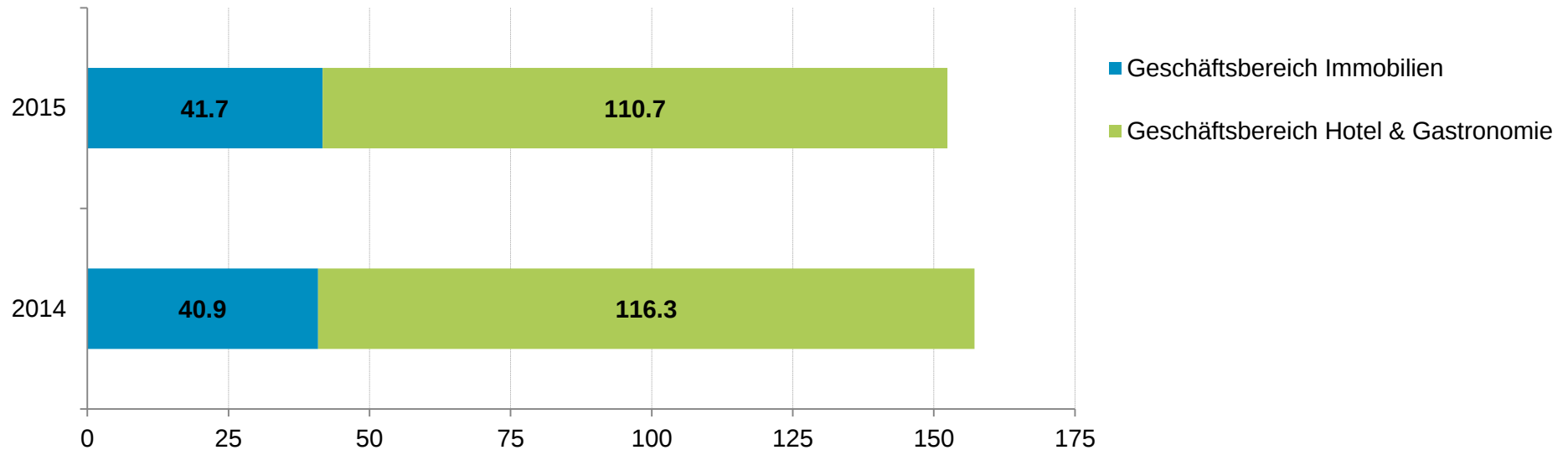
Entwicklung Portfoliowert in CHF Mio.



Gezielte Stärkung der Organisation im Hinblick auf geplanten Wachstumsschub

Anzahl Mitarbeitende nach Geschäftsbereich

Vollzeitstellen



Geschäftsjahr 2016 – Ausblick



- Steigende Mieterträge
- Rückläufiger Leerstand
- Steigender Aufwand infolge Vorbereitung des anstehenden grossen Wachstumschubs
- Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie mit rückläufigem Gastronomie-Ertrag und steigender Profitabilität
- Betriebsergebnis vor Abschreibung und Neubewertung auf Vorjahresniveau
- Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) unter Vorjahr

”Mit dem strategischen Fokus auf integrale Arealentwicklung ist Zug Estates zukunftsfähig positioniert

Hannes Wüest, Präsident des Verwaltungsrats

