

ZugEstates

ZugEstates

Zug Estates Gruppe

# Präsentation zum 1. Halbjahr 2017

Tobias Achermann, CEO  
Mirko Käppeli, CFO

Zug, 1. September 2017

# Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
3. Status quo Projekte und Vermarktung
4. Ausblick
5. Q&A

# 1. Halbjahr 2017 – Das Wichtigste in Kürze



## Erfolgreiches erstes Halbjahr 2017

Liegenschaftenertrag	CHF 20.8 Mio.	5.4%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	CHF 19.6 Mio.	0.9%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg	CHF 13.0 Mio.	7.9%
Portfoliowert	CHF 1.34 Mrd.	4.0%
Ausschüttung pro Aktie	CHF 23.00	12.2%
Entwicklung Aktienkurs	1'848	11.8%

- Leerstand bei rekordtiefen 1.4%
- Weitere Vermarktungserfolge in der Suurstoffi
- Baubewilligung für Campus Hochschule Luzern (BF 1) rechtskräftig

# Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
3. Status quo Projekte und Vermarktung
4. Ausblick
5. Q&A

# H1 2017 – Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg steigt um 7.9%

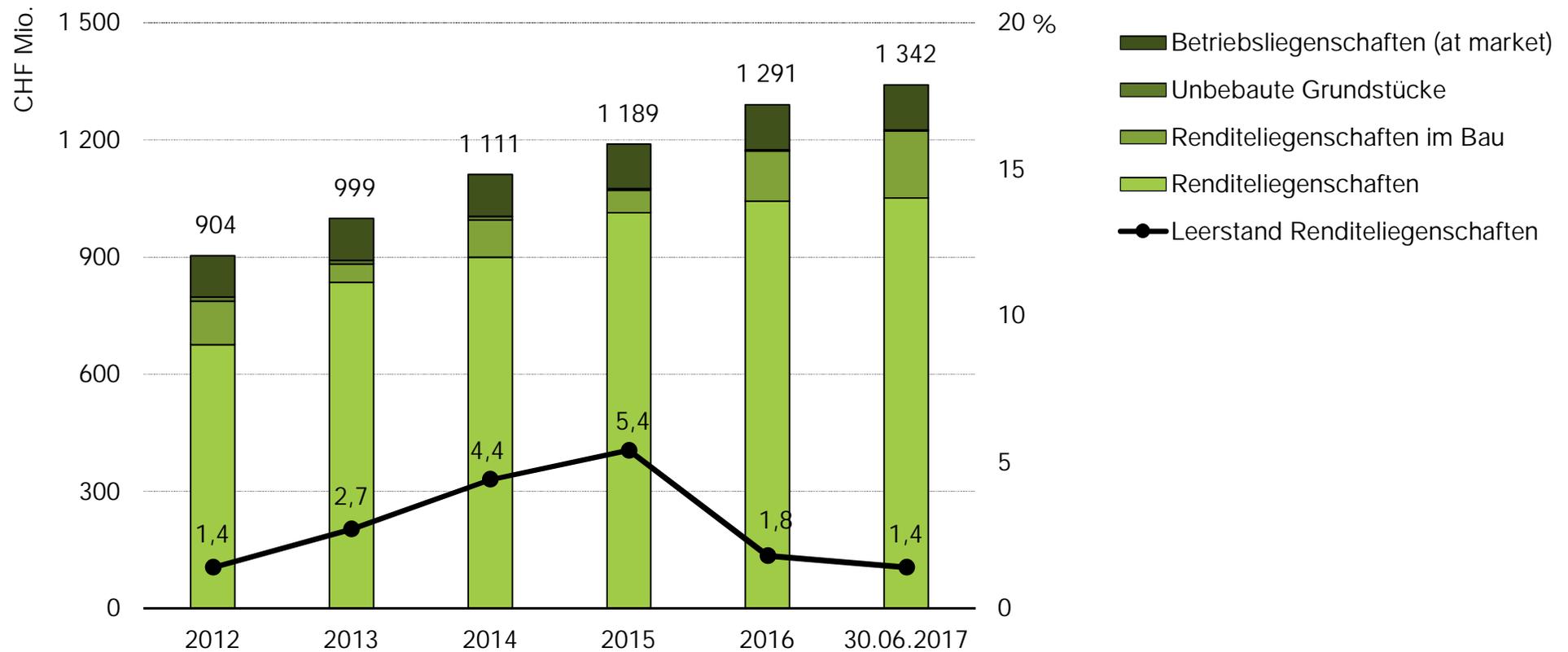
in CHF Mio.	H1 2016	H1 2017	%
Liegenschaftenertrag	19.7	20.8	5.4%
Ertrag Hotel & Gastronomie	8.4	8.3	-1.4%
Übrige Erträge	2.1	2.1	1.8%
Total Betriebsertrag	30.2	31.2	3.2%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	14.4	7.2	-50%
Erfolg Veräußerung Renditeliegenschaften	0.4	1.0	+127%
EBITDA	34.3	27.8	-18,9%
EBITDA ohne Neubewertung	19.4	19.6	0.9%
EBIT	32.8	26.1	-20.5%
EBIT ohne Neubewertung	18.0	17.9	-0,5%
Konzernergebnis	24.7	20.0	-19.0%
Konzernergebnis ohne Neubewertung <sup>1</sup>	12.1	13.0	7.9%

<sup>1</sup> Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und ohne Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

# Weiterhin dynamisches Portfoliowachstum

## Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

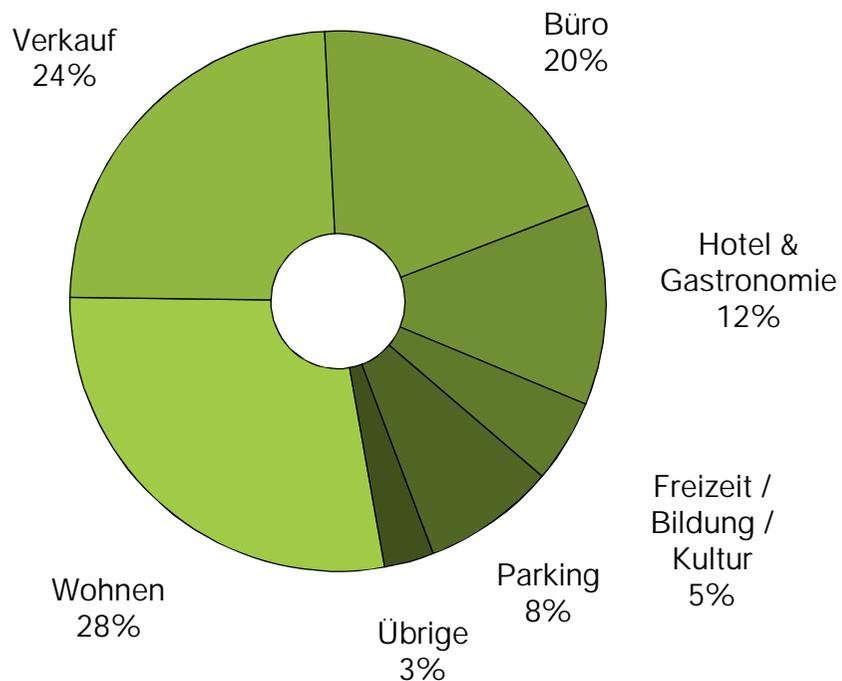
in CHF Mio. bzw. %



# Ausgewogener Nutzungsmix

## Portfolio nach Nutzung

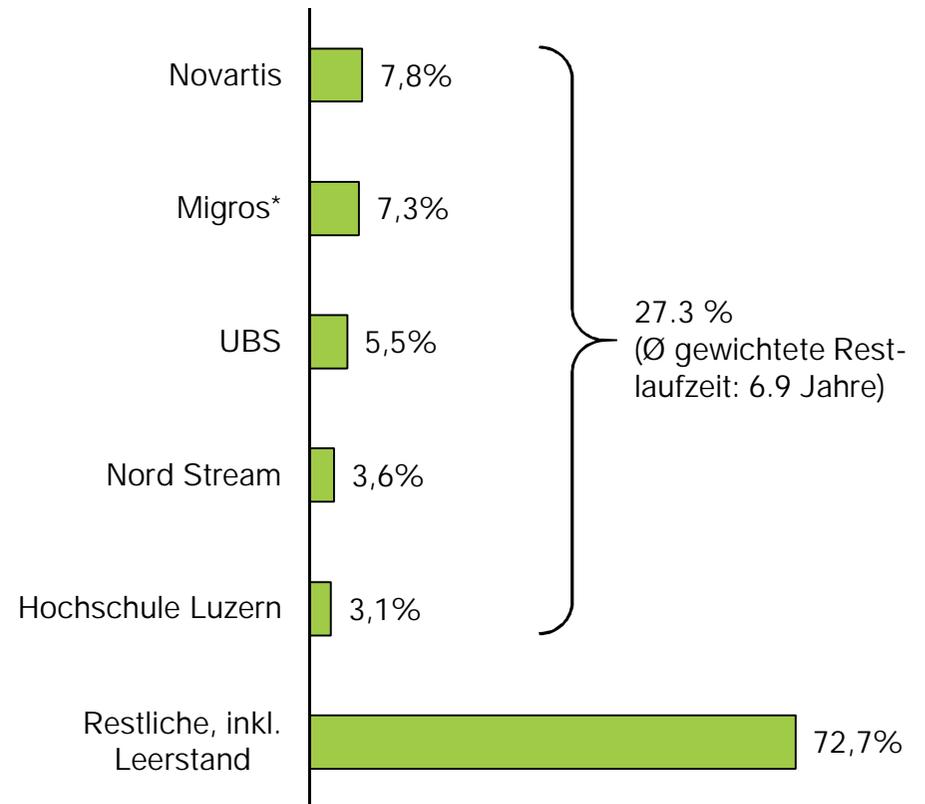
Basis Sollmietertrag\* per 30.06.2017



\*aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

## Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Sollmietertrag per 30.06.2017

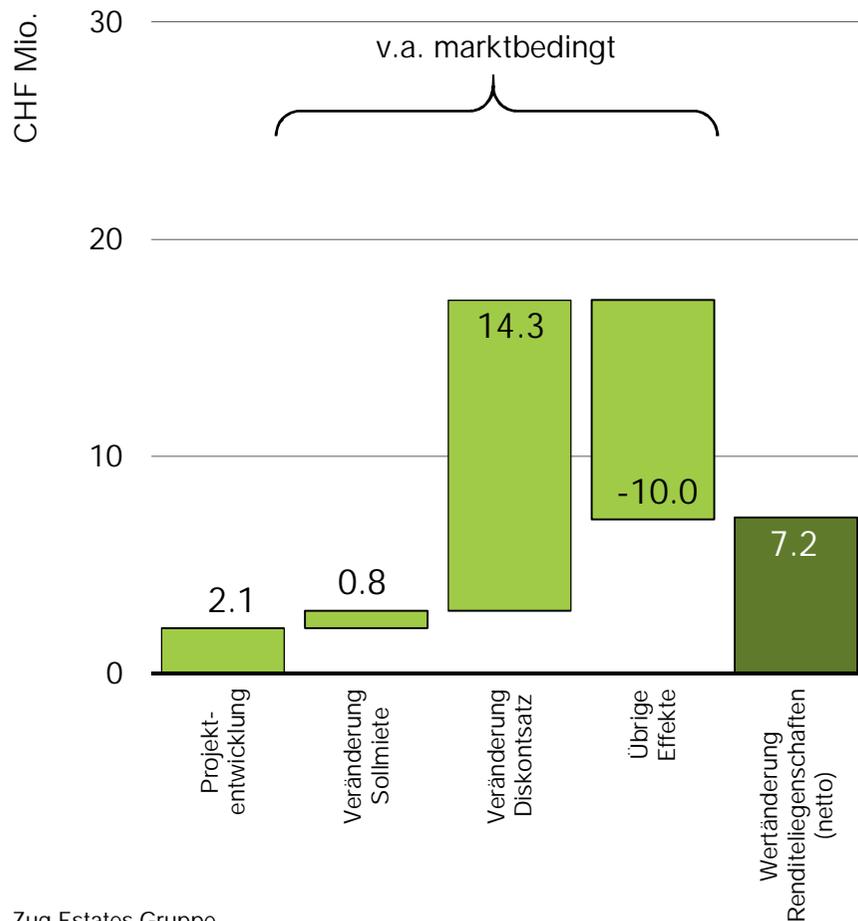


\* verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

# Neubewertungserfolg dank Projektentwicklung und überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten

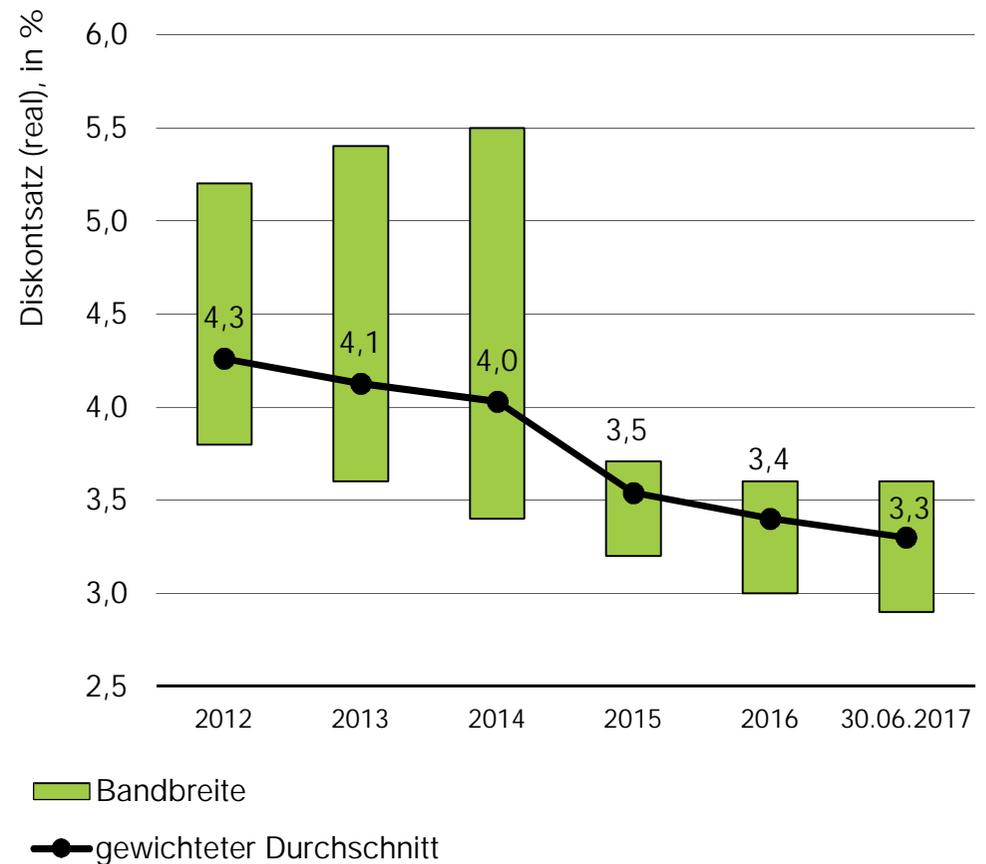
## Einflussfaktoren Neubewertung

1. Halbjahr 2017



## Entwicklung Diskontsätze

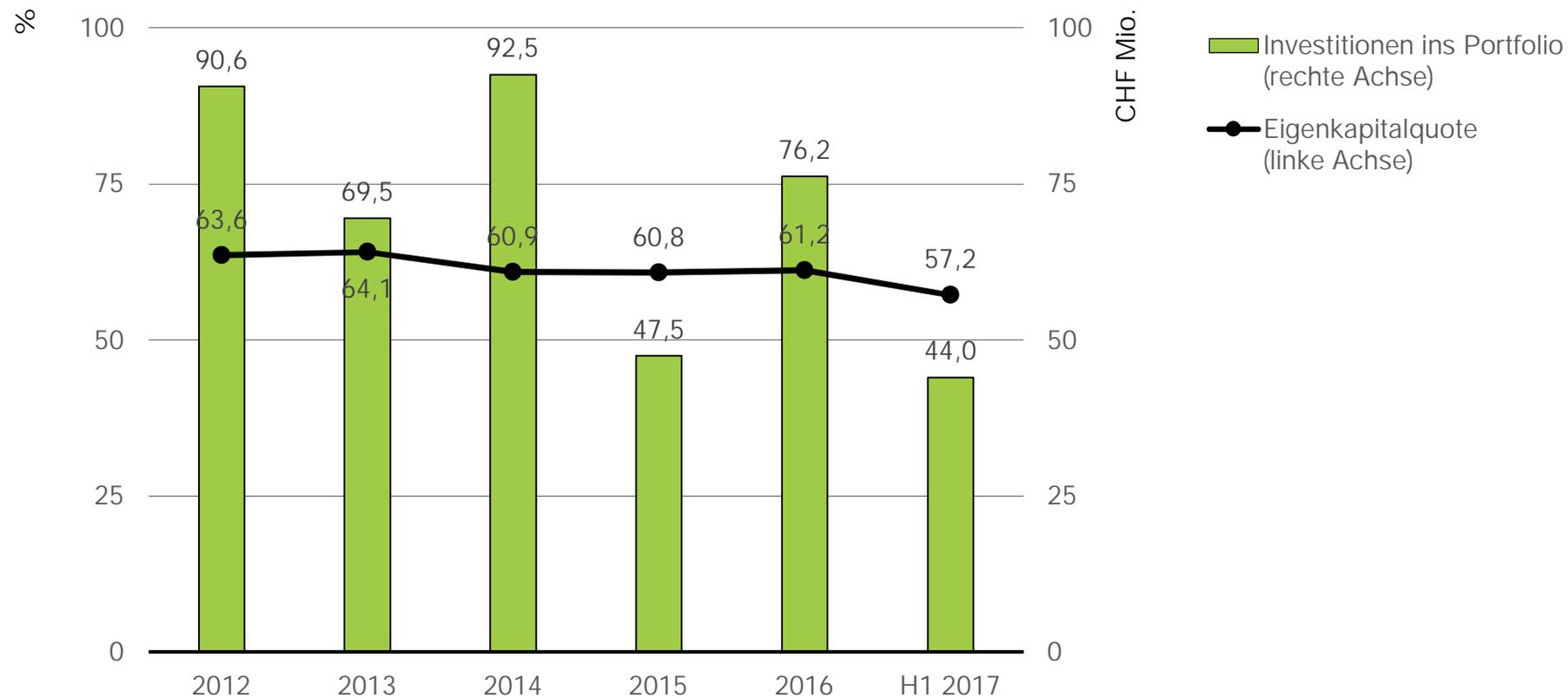
real



# Starke Eigenkapitalbasis für weiteren Ausbau des Portfolios

## Entwicklung Eigenkapital und Investitionen

in CHF Mio. bzw. %



# Emission der ersten Zug Estates Anleihe

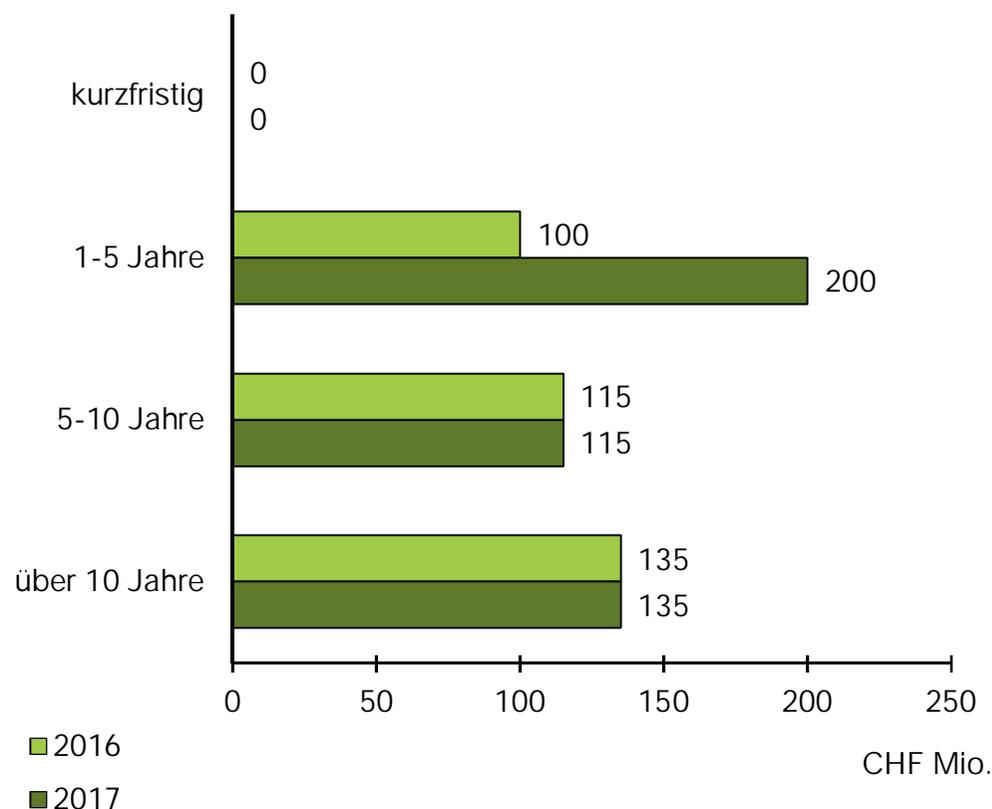
## Ausgewählte Kennzahlen

per 30. Juni 2017

in CHF Mio.	2014	2015	2016	H1 2017
Flüssige Mittel	24.2	55.2	18.4	78.7
Verzinsliches Fremdkapital	320.0	350.0	350.0	449.9
– In % Bilanzsumme	29.4%	29.4%	27.7%	32.6%
– Ø Zinssatz	2.2%	2.5%	2.5%	2.1%
– Ø Restlaufzeit	7.6 J	9.2 J	8.2 J	7.0 J
– Zinsdeckungsfaktor	5.1 x	4.5 x	4.2 x	4.2 x

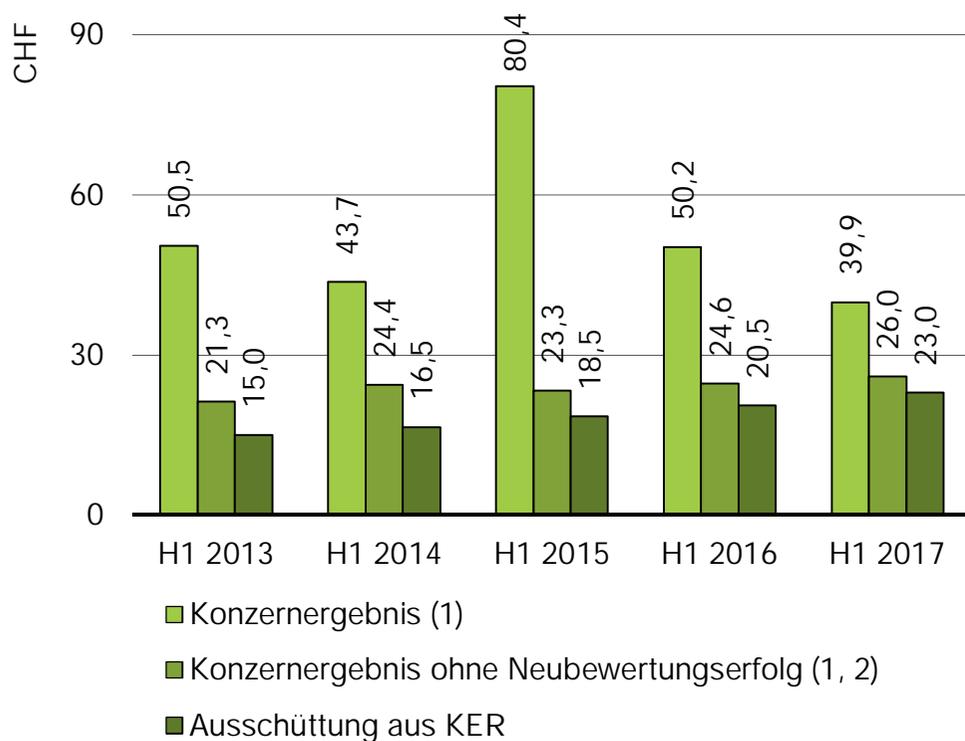
## Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 30. Juni 2017



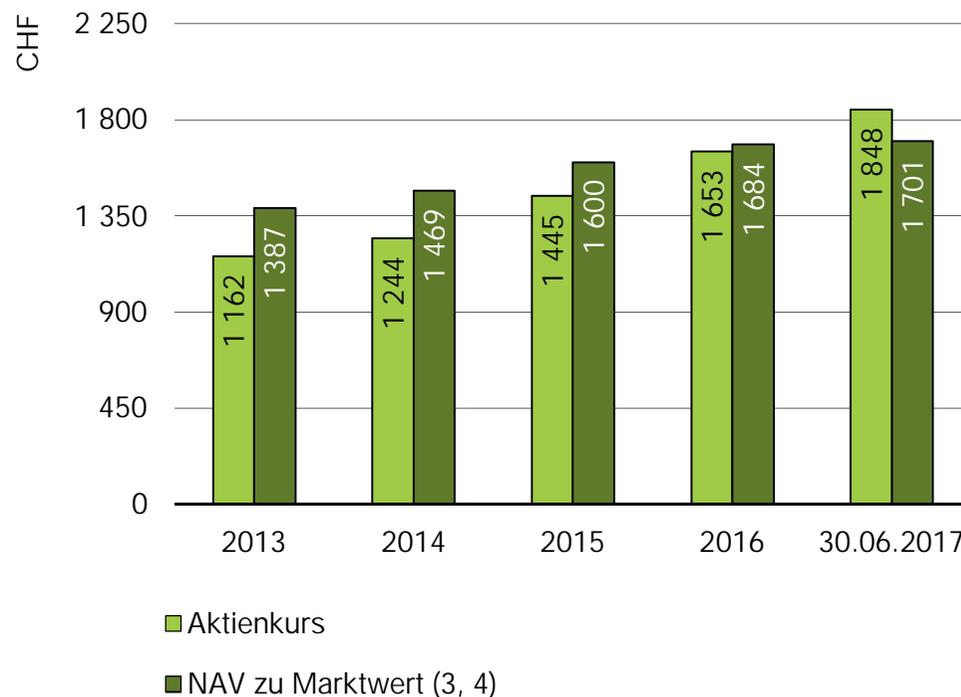
# Ausschüttung steigt um 12.2%

## Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



<sup>1</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)  
<sup>2</sup> Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und ohne Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften und sich daraus ergebende latente Steuern

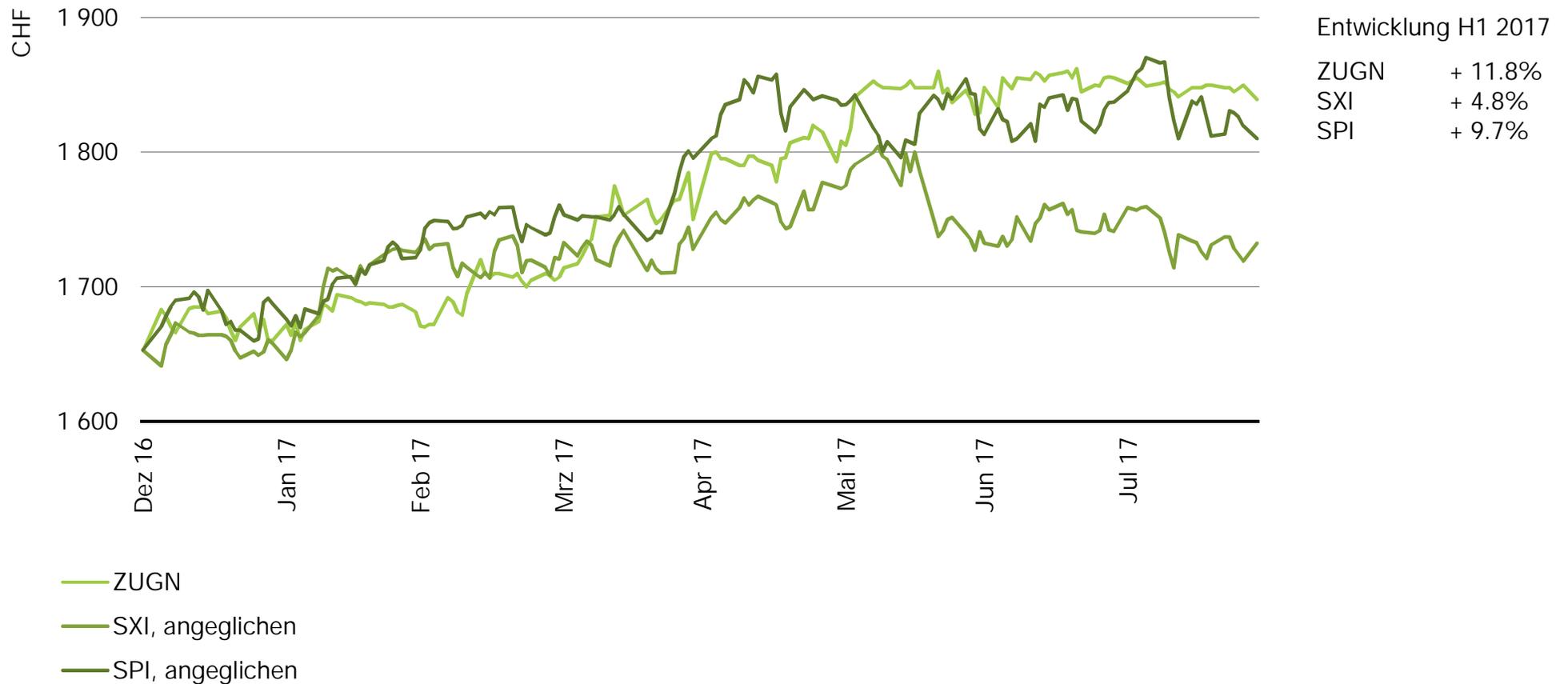
## Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B per 31. Dezember resp. per 30. Juni



<sup>3</sup> Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert und die sich daraus ergebenden latenten Steuern  
<sup>4</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

# Aktienperformance bei 11,8% im ersten HJ

## Kursentwicklung 2017 Namenaktien Serie B



# Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
3. Status quo Projekte und Vermarktung
4. Ausblick
5. Q&A

# Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz



# Suurstoffi – Dritte Realisierungsetappe im Endspurt



## Wohnen mit Services

- 152 Mietwohnungen  
→ Vermietungsstand 100%
- 52 Studentenzimmer, JUWO als Betreiberin

## Zusätzliche Arbeitsplätze

- 11'331 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter GfK und Mobility mit zusammen rund 330 Arbeitsplätzen  
→ Vermietungsstand 81%

Etappierte Übergabe von  
Dez. 2017 bis Feb. 2018

Investitionsvolumen  
ca. CHF 110 Mio.

# Suurstoffi – Dritte Realisierungsetappe im Endspurt



## Wohnen mit Services

- 152 Mietwohnungen  
→ Vermietungsstand 100%
- 52 Studentenzimmer, JUWO als Betreiberin

## Zusätzliche Arbeitsplätze

- 11'331 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter GfK und Mobility mit zusammen rund 330 Arbeitsplätzen  
→ Vermietungsstand 81%

Etappierte Übergabe von  
Dez. 2017 bis Feb. 2018

Investitionsvolumen  
ca. CHF 110 Mio.

# Suurstoffi – Bürogebäude S22 im Bau



## Weitere Arbeitsplätze

- 11'885 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter Amgen, Arval  
→ Vermietungsstand 44%
- Verhandlungen mit weiteren Interessenten fortgeschritten

**Höchstes Holzgebäude** der Schweiz (Holz-Beton-Hybrid-Bauweise)

**Baubeginn im Sommer 2016** erfolgt, Bezug Sommer 2018

**Investitionsvolumen**  
ca. CHF 55 Mio.

# Suurstoffi – Bürogebäude S22 im Bau



## Weitere Arbeitsplätze

- 11'885 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter Amgen, Arval  
→ Vermietungsstand 44%
- Verhandlungen mit weiteren Interessenten fortgeschritten

Höchstes Holzgebäude der Schweiz (Holz-Beton-Hybrid-Bauweise)

Baubeginn im Sommer 2016 erfolgt, Bezug Sommer 2018

Investitionsvolumen  
ca. CHF 55 Mio.

# Suurstoffi – Gartenhochhaus «Aglaya» wächst



**Gartenhochhaus «Aglaya» mit 70 Metern Gebäudehöhe im Zentrum des Areals**

- 85 Eigentumswohnungen mit grosszügigen, begrünten Aussenräumen
- 2'100 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen (EG bis 3. OG)

**Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum zu Marktkonditionen**

- 51% der Wohnungen verkauft oder reserviert (Stand Ende August 2017)

**Realisierung verläuft nach Plan, Bezug Anfang 2019**

**Investitionsvolumen CHF 100 Mio., davon 90% Promotionsobjekte**

# Suurstoffi – Gartenhochhaus «Aglaya» wächst



**Gartenhochhaus «Aglaya» mit 70 Metern Gebäudehöhe im Zentrum des Areals**

- 85 Eigentumswohnungen mit grosszügigen, begrünten Aussenräumen
- 2'100 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen (EG bis 3. OG)

**Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum zu Marktkonditionen**

- 51% der Wohnungen verkauft oder reserviert (Stand Ende August 2017)

**Realisierung verläuft nach Plan, Bezug Anfang 2019**

**Investitionsvolumen CHF 100 Mio., davon 90% Promotionsobjekte**

# Suurstoffi – Campus Hochschule Luzern



## Campus Hochschule Luzern

- 26'000 m<sup>2</sup> Mietfläche
- 30-jähriger Mietvertrag mit Hochschule Luzern
- Vermietungsstand 62%

**Baubewilligung** seit 26. Juli 2017 rechtskräftig, Baufreigabe liegt vor.

**Voraussichtlicher Bezug** ab 3. Quartal 2019

**Investitionsvolumen**  
ca. CHF 175 Mio.

# Suurstoffi – Campus Hochschule Luzern



- Campus Hochschule Luzern**
- 26'000 m<sup>2</sup> Mietfläche
  - 30-jähriger Mietvertrag mit Hochschule Luzern
  - Vermietungsstand 62%

**Baubewilligung** seit 26. Juli 2017 rechtskräftig, Baufreigabe liegt vor.

**Voraussichtlicher Bezug** ab 3. Quartal 2019

**Investitionsvolumen**  
ca. CHF 175 Mio.

# Innovationspark Zentralschweiz entscheidet sich für die Suurstoffi

## Rotkreuz macht das Rennen

**Innovationspark** Vier Standorte in Luzern und Zug waren in der engeren Auswahl. Luzern zieht den Kürzeren – einmal mehr.

Eine Plattform für Networking, Entwicklung und Forschung bieten und damit die Region als Innovationsstandort fördern – das sind die Ziele des Innovationsparks Zentralschweiz, der auf Initiative von Unternehmen aus der Region, der Hochschule Luzern und der Kantone ins Leben gerufen wurde. Am 31. März hat dieser in der Suurstoffi in Rotkreuz den Betrieb gestartet. Dies vorerst als Übergangslösung.

Aus dem Provisorium wird nun eine definitive Lösung. Wie der Verein gestern mitteilte, spricht sich eine Mehrheit der 34 Mitglieder für den Standort Suurstoffi aus. Vier Standorte waren in der engeren Auswahl: Neben der Suurstoffi waren es der Campus der Hochschule Luzern – Technik und Architektur in Horw, der Standort der Hochschule Luzern – Design und Kunst in der Visco-

sistadt in Emmenbrücke sowie das D4 Business Village in Root.

Die Suurstoffi bietet vor allem für die beteiligten Unternehmen, welche die Mehrheit der Vereinsmitglieder stellen, ideale Rahmenbedingungen für die Realisierung des zukünftigen Innovationsparks, heisst es in der Mitteilung. Die unmittelbare Nähe zur Hochschule Luzern – Informatik bringe verschiedene Vorteile und Synergien.

### Nähe zu Zürich als Kriterium

Der Entscheid zu Gunsten der Ennetseegemeinde sei deutlich ausgefallen, sagt Matthias Michel, Zuger Volkswirtschaftsdi- rektor und Vizepräsident des Vereins. Er sieht Zug als wichtige «Brücke» zwischen Zürich und der Zentralschweiz. Ziel des Innovationsparks Zentralschweiz

ist es nämlich, sich dem Netzwerk von Switzerland Innovation anzuschliessen, einer Initiative des Bundes. Dies sei nur über die Zusammenarbeit mit dem Innovationspark Zürich möglich. «In diesem Zusammenhang sprechen auch die Lage und die Erreichbarkeit für Rotkreuz.»

Es ist nicht das erste Mal, dass sich Zug bei einem Standortwettbewerb gegen Luzern durchsetzt. Bereits bei der Ansiedlung des Departements Informatik machte Rotkreuz gegenüber Horw das Rennen. Michel will aber nicht von einer Konkurrenzsituation sprechen. «Kantönlicheist ist hier fehl am Platz. Der Innovationspark ist ein Zentralschweizer Projekt und Rotkreuz damit ein Zentralschweizer Standort.»

**Rahel Hug**  
rahel.hug@zugerzeitung.ch



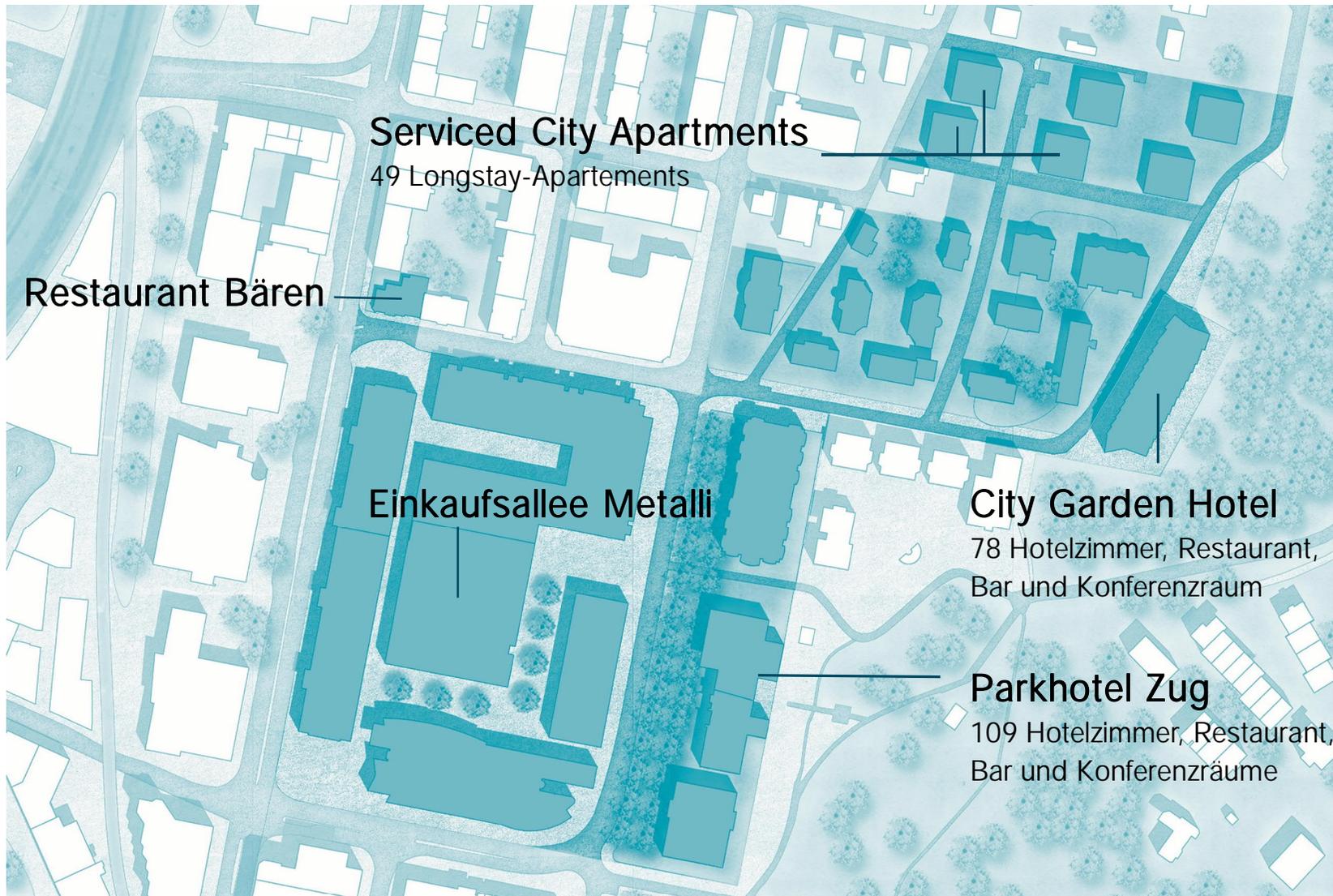
ZUG

 vor 12 Stunden

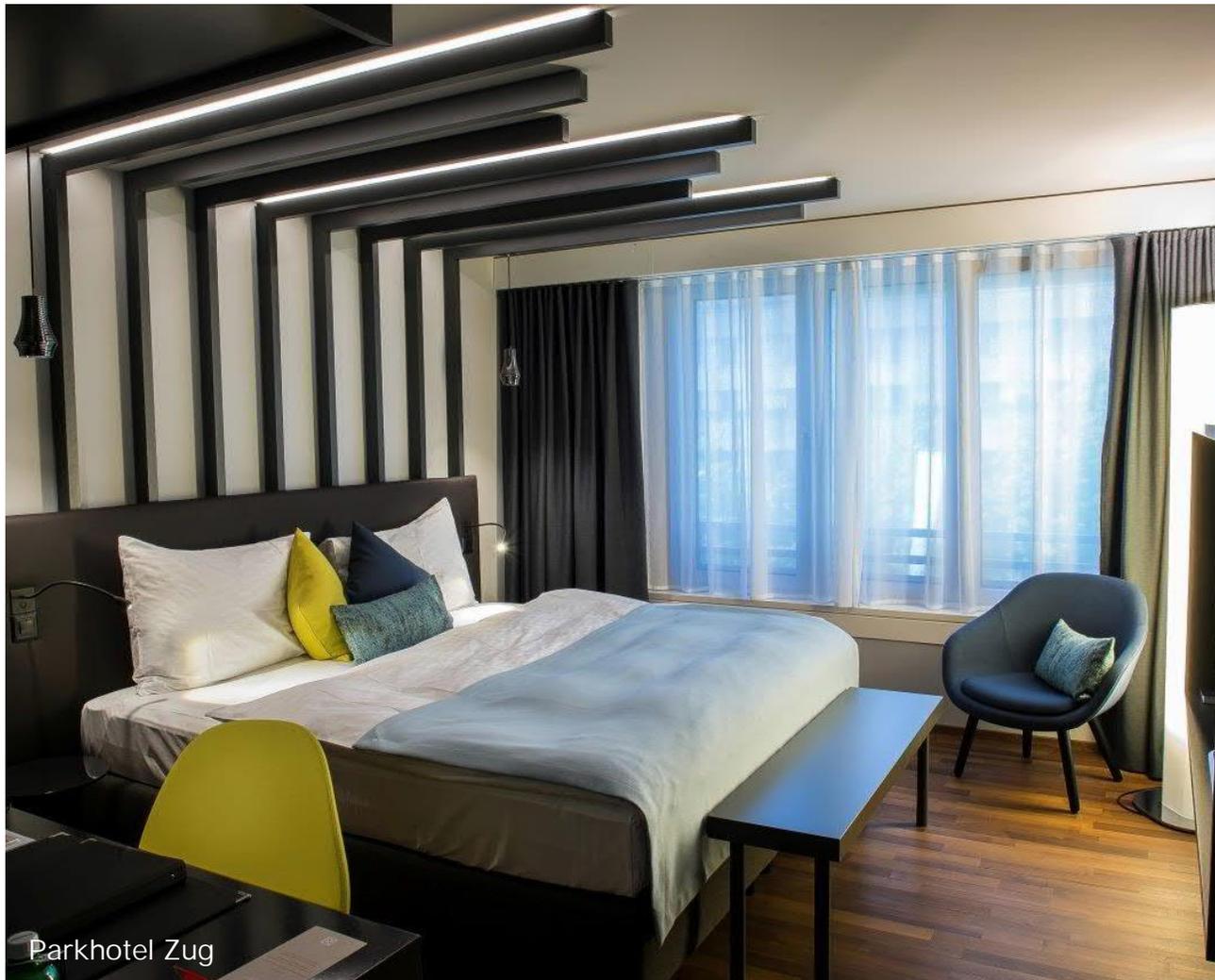
## Innovationspark Zentralschweiz kommt nach Rotkreuz

Zuger Zeitung, 31. August 2017

# Zentrumsareal Zug



# Zentrumsareal – Zimmersanierung Parkhotel



Vorbereitungsarbeiten zur Sanierung der 73 Zimmer im Parkhotel Zug abgeschlossen

Umsetzung im zweiten Halbjahr 2017

Parkhotel Zug

# Zentrumsareal – Entwicklungsvision 2030



Masterplanung für die  
Zentrumsentwicklung initiiert

Erste Resultate im ersten  
Quartal 2018

Investitionsvolumen voraus-  
sichtlich ca. CHF 300-400  
Mio.

# Entwicklungspipeline Zug Estates Gruppe

## Entwicklungspipeline

**Suurstoffi 16–20**, 152 Mietwohnungen, 52 Zimmer für Studierende, ca. 500 Arbeitsplätze, Mobility | GfK Marktforschung

Investition: ca. CHF 110 Mio.  
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 6.0 Mio.

**Suurstoffi 22**, ca. 600 Arbeitsplätze, Amgen, Arval

Investition: ca. CHF 55 Mio.  
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 3.0 Mio.

**Suurstoffi 37/39 (Aglaya)**, 85 Eigentumswohnungen, ca. 100 Arbeitsplätze

Investition: ca. CHF 100 Mio.  
(Anteil Promotion: ca. 90%)  
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 0.5 Mio.

**Suurstoffi 1–6**, Campus Hochschule Luzern

Investition: ca. CHF 175 Mio.  
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 7.5 Mio.

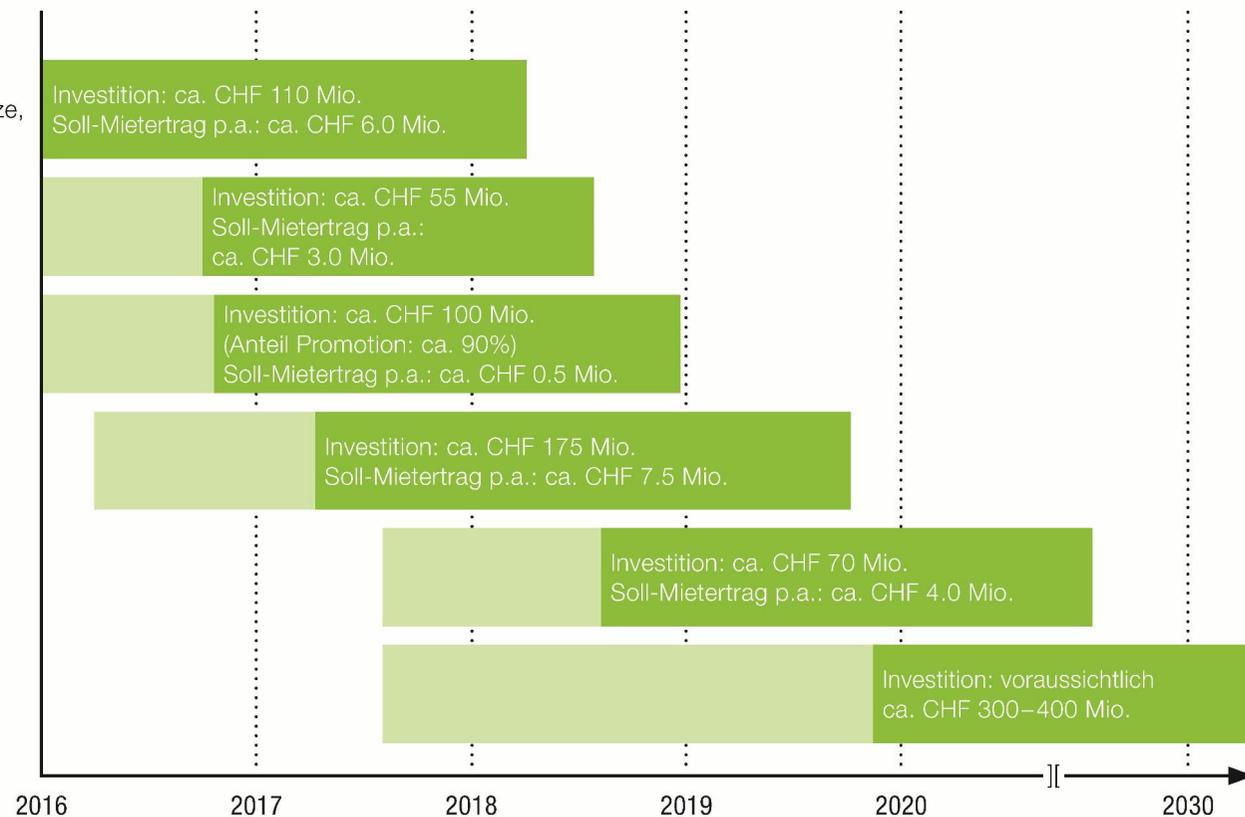
**Suurstoffi 43/45**

Investition: ca. CHF 70 Mio.  
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 4.0 Mio.

**Zentrumsareal Zug**, Entwicklungsvision 2030

Investition: voraussichtlich ca. CHF 300–400 Mio.

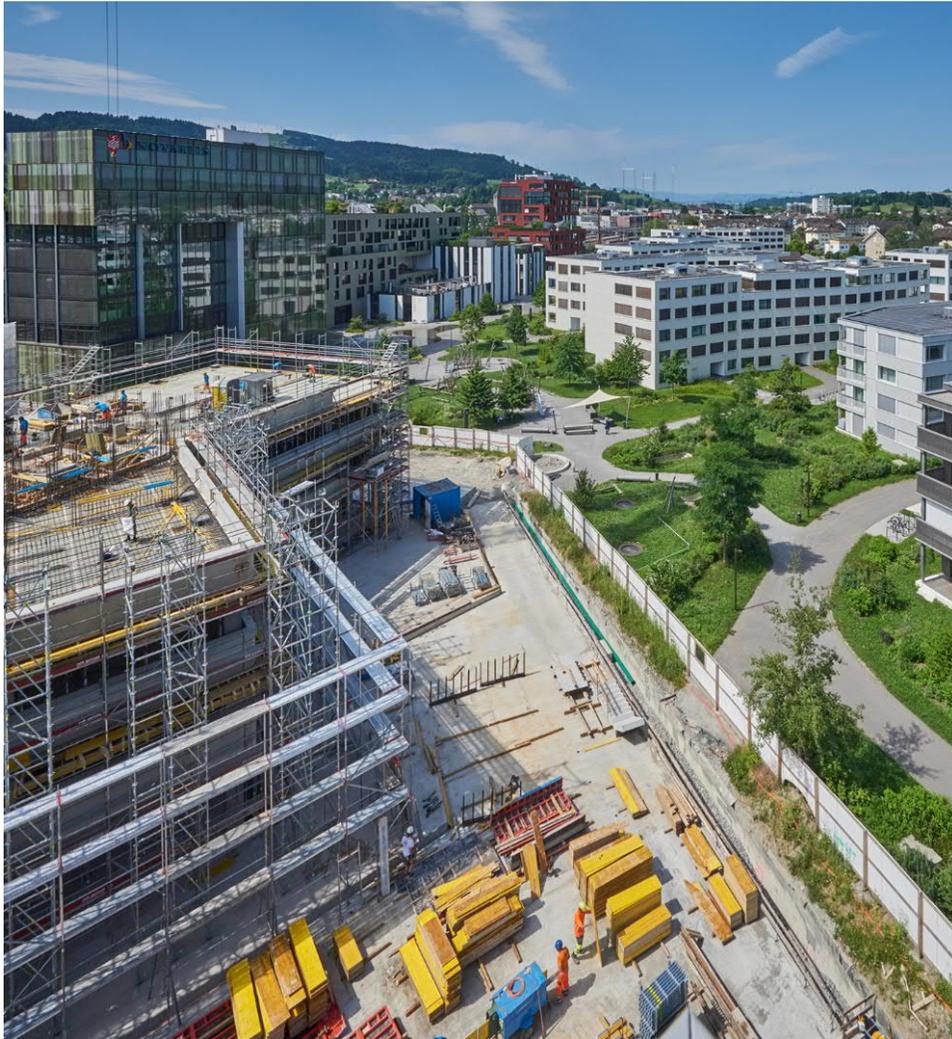
■ Planungsphase ■ Bauphase



# Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
3. Status quo Projekte und Vermarktung
4. Ausblick
5. Q&A

# Geschäftsjahr 2017 – Ausblick



Steigende Erträge im Bereich Immobilien

Investitionen ins Portfolio von rund CHF 160 Mio.

Leicht rückläufiger Umsatz im Segment Hotel & Gastronomie aufgrund der Zimmersanierung

Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung auf Vorjahresniveau

Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), jedoch unter Vorjahr

Konzernergebnis ohne Neubewertung über Vorjahr

# Neuer Auftritt Zug Estates

Unternehmen Immobilienportfolio Nachhaltigkeit Investor Relations Medien ZugEstates

→ NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE  
**Zero-Zero. Unser Beitrag zur Energiezukunft**

→ MEDIENMITTEILUNGEN

27.07.2017  
Baubewilligung für Hochschulcampus rechtskräftig

11.04.2017  
Generalversammlung der Zug Estates Holding AG genehmigt alle Anträge des Verwaltungsrats

10.03.2017  
Zug Estates steuert weiteres Wachstum an

→ AGENDA

01.09.2017  
Publikation Halbjahresbericht 2017

07.09.2017  
Nachhaltigkeitsforum

09.03.2018  
Publikation Geschäftsbericht 2017

→ AKTIE

**1.832,00**

CHF-7,00 (-0,38%)  
17:31 CET 29.08.2017

→ ZENTRUMSAREAL ZUG  
Büro-, Wohn- und Geschäftsflächen mitten in Zug

→ AREAL SUURSTOFFI  
Verkehrsfreies Quartier für Wohnen, Arbeiten und Freizeit

Aktuelle Berichte:  
↓ Geschäftsbericht 2016 (PDF)  
↓ Nachhaltigkeitsbericht 2016 (PDF)  
Aktueller Bericht online

Medien:  
→ Medienmitteilungen  
→ Medienberichte  
→ Neuigkeiten Zug Estates  
Folgen Sie uns auf:  
[Social Media Icons]

Kontakt:  
Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
CH-6300 Zug  
T +41 41 729 10 10  
info@zugestates.ch

© Copyright 2017, Zug Estates Holding AG  
DISCLAIMER IMPRESSUM

ZugEstates

**2017**  
Halbjahresbericht

«Zug Estates blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr zurück und konnte in der weiteren Entwicklung der Suurstoffi in Risch Rotkreuz wichtige Fortschritte erzielen.»

ZugEstates

**IMMOBILIEN**  
Nachhaltigkeitsbericht

«Das Mobilitätsverhalten beeinflusst Wohn- und Lebensqualität sowie die Umwelt massgeblich. In der Arealentwicklung von Zug Estates ist die Mobilitätsthematik daher fest verankert.»

2017

# Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
3. Status quo Projekte und Vermarktung
4. Ausblick
5. Q&A

# Fragen und Antworten



Tobias Achermann,  
CEO

[tobias.achermann@zugestates.ch](mailto:tobias.achermann@zugestates.ch)



Mirko Käppeli,  
CFO

[mirko.kaeppli@zugestates.ch](mailto:mirko.kaeppli@zugestates.ch)

# Disclaimer

The financial data as well as the other information presented herein constitute selected information.

The information in this presentation does not constitute an offer or invitation and may not be construed as a recommendation by us to purchase, hold or sell shares of Zug Estates Holding AG. This information or any copy thereof may not be sent or taken to or distributed in any jurisdiction in which such transmission or distribution is unlawful. This document may contain certain “forward-looking” statements. By their nature, forward-looking statements are subject to known or unknown risks and uncertainties that could cause actual results and occurrences to differ materially from the expectations contained or implied in the forward-looking statements.

Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
CH-6300 Zug

+41 41 729 10 10  
[ir@zugestates.ch](mailto:ir@zugestates.ch)  
[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch)