ZugEstates

ZugEstates

Zug Estates Gruppe

Präsentation zum 1. Halbjahr 2019

Tobias Achermann, CEO Mirko Käppeli, CFO

Agenda

- 1. Das Wichtigste in Kürze
- 2. 1. Halbjahr 2019 in Zahlen
- 3. Status quo Projekte und Vermarktung
- 4. Ausblick
- 5. Q&A

1. Halbjahr 2019 – Das Wichtigste in Kürze



Zug Estates erhöht operatives Ergebnis deutlich

Liegenschaftenertrag	CHF 26.7 Mio.	6.3%
Konzernergebnis	CHF 26.1 Mio.	43.5%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg	CHF 15.4 Mio.	1.4%
Portfoliowert	CHF 1.61 Mrd.	4.7%

- Leerstand weiterhin auf tiefem Niveau: 3.2%
- Dynamik in der Suurstoffi Vermietung von 5'900 m² Gewerbefläche in der Suurstoffi, Gegenwert CHF 1.4 Mio.
- Entwicklung Zentrumsareal Zug: Erster Meilenstein erreicht
- Projekte Aglaya und Campus Hochschule Luzern auf Kurs

Agenda

- 1. Das Wichtigste in Kürze
- 2. 1. Halbjahr 2019 in Zahlen
- 3. Status quo Projekte und Vermarktung
- 4. Ausblick
- 5. Q&A

H1 2019 – Konzernergebnis steigt um 43.5%

in CHF Mio.	Restated H1 2018	H1 2019	% ²
Liegenschaftenertrag	25.2	26.7	6.3%
Ertrag Hotel & Gastronomie	8.5	8.2	-3.8%
Übrige Erträge	1.6	1.8	9.7%
Total Betriebsertrag	35.3	36.7	4.0%
Total Betriebsaufwand	-13.1	-14.7	-11.9%
Neubewertung RL (netto) Erfolg Verkauf RL	3.5	12.5	258.3%
Abschreibungen	-1.8	-1.7	6.5%
EBIT	23.9	32.8	37.5%
Finanzergebnis	-3.0	-2.5	16.5%
Steueraufwand	-2.8	-4.3	-56.1%
Konzernergebnis inkl. Neubewertung	18.2	26.1	43.5%
Konzernergebnis ohne Neubewertung ¹	15.2	15.4	1.4%

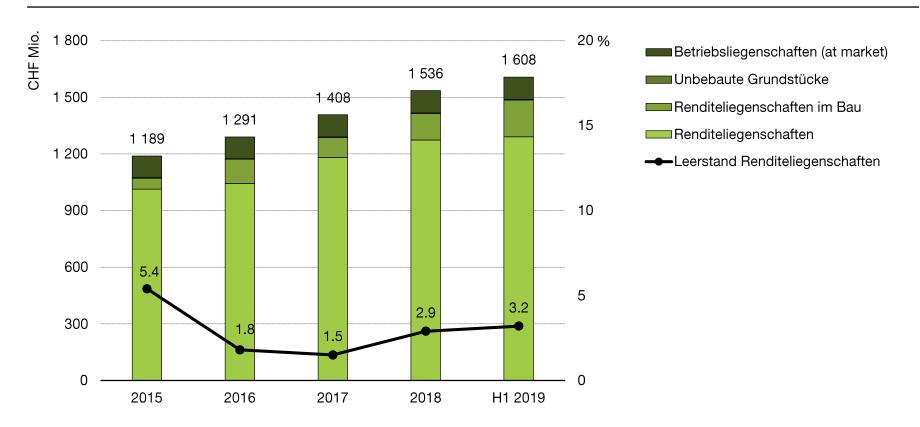
¹ Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und ohne Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

² Relative Werte auf ungerundeten Zahlen berechnet

Konstantes Portfoliowachstum bei anhaltend tiefer Leerstandquote

Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

in CHF Mio. bzw. %



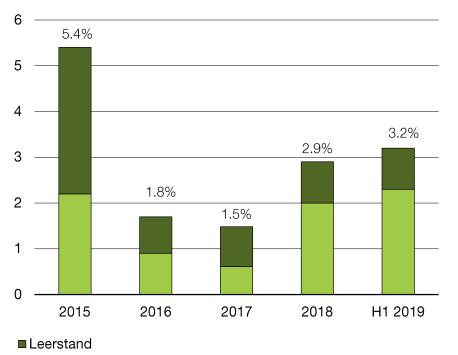
Leerstand trotz beachtlichem Mietflächenzuwachs auf tiefen 3.2%

Entwicklung Leerstand

Per 30.06.2019 resp. jeweils 31.12. in %, (stichtagsbezogen)

Aufteilung des Leerstands

Per 30.06.2019 nach Nutzungen, (stichtagsbezogen)



Büro Büro -11.8% Erstvermietung 44.0% Verkauf 4.5% Verkauf -Erstvermietung 5.7% Wohnen 7.7% Übrige 5.7% Parking -Parking Erstvermietung 14.7% 5.9%

■ Leerstand aus Erstvermietung und strategischer Leerstand

Ausgewogener Nutzungsmix

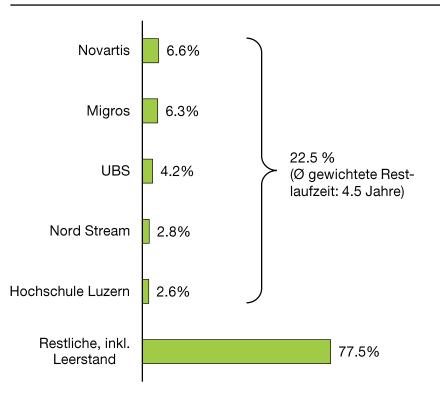
Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag* per 30.06.2019

Büro Verkauf 24% 21% Hotel & Gastronomie 11% Freizeit / Bildung / Kultur Parking Wohnen 4% 30% 8% Übrige 2%

Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2019

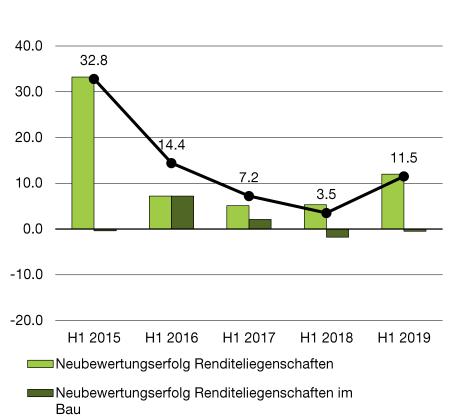


^{*} Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

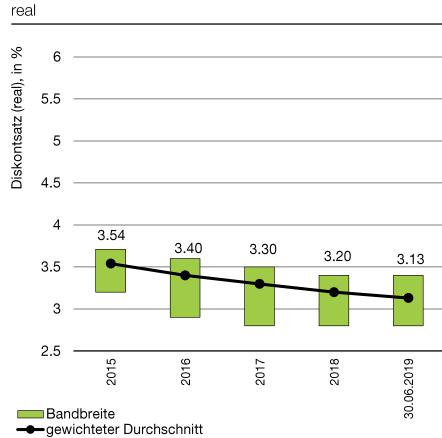
Erneuter Neubewertungserfolg bei reduziertem durchschnittlichen Diskontsatz

Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.



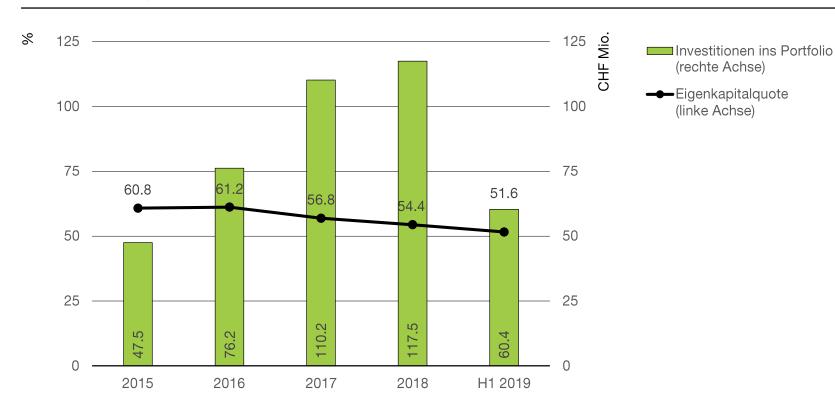
Entwicklung Diskontsätze



Erneut hohe Investitionstätigkeit bei weiterhin solider Eigenkapitalbasis

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen¹

in CHF Mio. bzw. %



¹ Ohne Investitionen in Promotionsliegenschaften / Angaben 2015 bis 2017 Restated

Durchschnittliche Verzinsung sinkt weiter bei moderater Verschuldung

Ausgewählte Kennzahlen¹

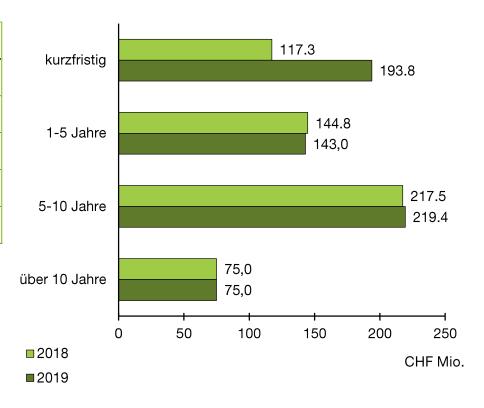
per 30. Juni 2019

in CHF Mio.	2016	2017	2018	H1 2019
Verzinsliches Fremdkapital	350.2	459.9	554.5	631.2
- In % Bilanzsumme	27.5%	32.3%	35.7%	38.1%
-LTV	27.1%	32.7%	36.1%	39.3%
−Ø Zinssatz	2.5%	2.0%	1.8%	1.7%
–Ø Restlaufzeit	8.2 J	6.4 J	5.4 J	4.6 J

¹ Angaben 2016 und 2017 Restated

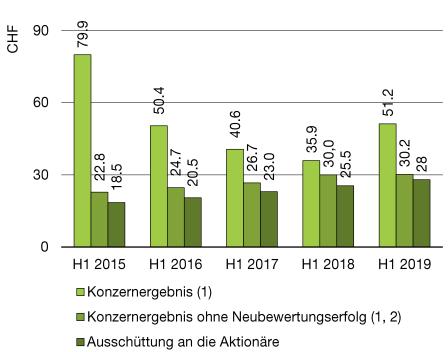
Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 30. Juni 2019 resp. 31. Dezember 2018



Erhöhung sämtlicher Kennzahlen je Aktie

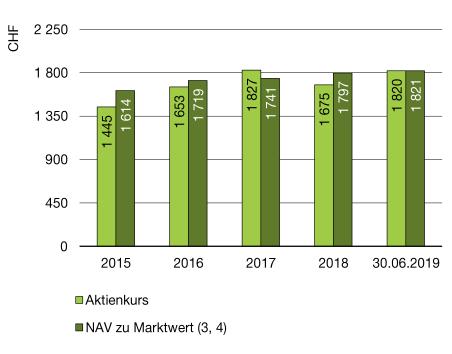
Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B⁵



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

Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B⁵

per 31. Dezember resp. per 30. Juni



³ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und ohne Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften und sich daraus ergebende latente Steuern

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

⁵ Angaben 2015 bis H1 2018 restated

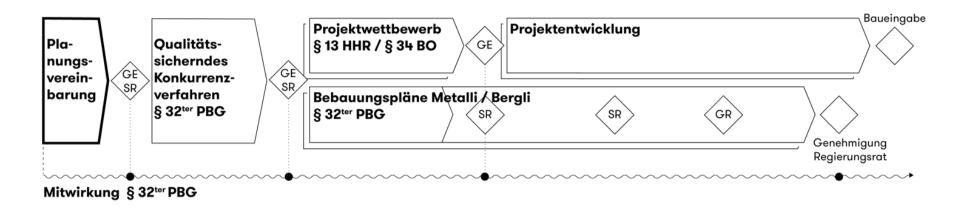
Agenda

- 1. Das Wichtigste in Kürze
- 2. 1. Halbjahr 2019 in Zahlen
- 3. Status quo Projekte und Vermarktung
- 4. Ausblick
- 5. Q&A

Entwicklung Zentrumsareal Zug



Planungs- und Mitwirkungsprozess



Abschluss QKV und Synthese Überarbeitung Bebauungspläne Projektwettbewerb Baubeginn erste Etappe

Q1 / 2020 Q2 / 2020 ab Q2 / 2021 frühestens 2023

Gemeinsames Vorgehen



Zentrumsareal/Metalli



- Neuabschlüsse
 Gewerbemietverträge über
 850 m²
- 2. Etappe Sanierungsmassnahmen der Liegenschaft Baarerstrasse 14 in der Höhe von CHF 1.1
 Mio. verlaufen nach Plan
- Vorbereitungsarbeiten für Anschluss Circulago auf Kurs
- Anschluss im April 2020

Suurstoffi | Wichtige Entwicklungsetappen kurz vor Fertigstellung



- 92% fertiggestellt oder kurz vor Bauvollendung
- Hohe Dynamik in der Vermarktung
- Im 1. HJ 2019 5'900 m² vermietet mit jährlichen Gegenwert von CHF 1.4 Mio.

Suurstoffi Baufeld A | Neue Quartierinfrastruktur



Wohnen mit Services

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

Zusätzliche Arbeitsplätze aus 11'331 m²

- Ankermieter GfK und Mobility
- Ausbau Quartierinfrastruktur mit Ärztegemeinschaft, Coiffeur, Kita,
 Finanzberater, Innovationspark, MRI-Zentrum

→ Vermietungsstand 94%

Suurstoffi 22 | Vollvermietung



Weitere Arbeitsplätze

- 11'885 m² Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter Amgen, Arval,
 Mobilezone, AB InBev, Align
 Technology
- Vermietungsstand 100%

Suurstoffi 37 | Gartenhochhaus «Aglaya»

Gartenhochhaus «Aglaya» mit 70 Metern

- 93% verkauft oder reserviert
- Vermietungsstand Gewerbeflächen: 100%
- Etappierter Bezug ab November 2019



Suurstoffi – Campus Hochschule Luzern





Campus Hochschule Luzern

- 26'000 m² Mietfläche
- 30-jähriger Mietvertrag mit Hochschule Luzern
- Pharmaunternehmen, 13. OG
- Burger Söhne AG (Dannemann),
 14. OG
- Vermietungsstand 72%
- Termingerechte Übergabe der 1.
 Etappe (Gebäude A + B) an die
 Hochschule Luzern
- 2. Etappe (Gebäude C) mit
 4'900 m² erfolgt fristgerecht per
 Q2 2020

Investitionsvolumen:

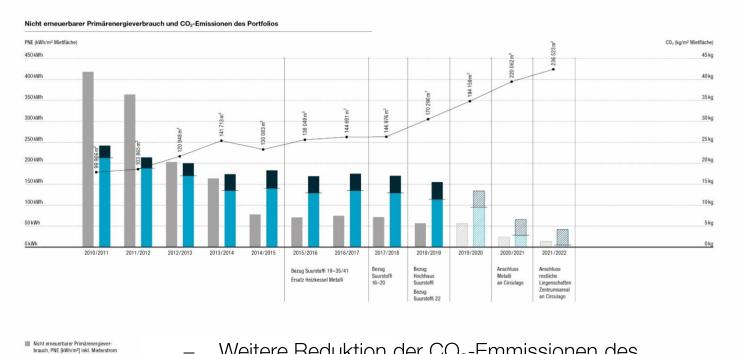
ca. CHF 200 Mio.

Suurstoffi 43/45 | Start Baubewilligungsverfahren für letzte Etappe



- Zwei Gewerbebauten mit insgesamt 18'000 m²
 Mietfläche (16'500 m² Gewerbefläche / 1'500 m² Wohnfläche)
- Vorprojekt+ abgeschlossen
- Eingabe Baugesuch
- Erhalt Baubewilligung bis
 Ende 2019 geplant
- Realisierung wird nachfragegerecht und etappiert ausgelöst
- Voraussichtliches Investitionsvolumen CHF 70 Mio.

Nachhaltigkeit | Das haben wir 2019 erreicht



 Weitere Reduktion der CO₂-Emmissionen des Primärenergieverbrauchs gegenüber Vorjahr

■ CO₂-Emissionen, CO₂ [kg/m²] für Mieterstrom und Allgemeinstrom

CO₂-Emissionen, CO₂ [kg/m²] für Heizung- und Warmwasseraufbereitung ohne

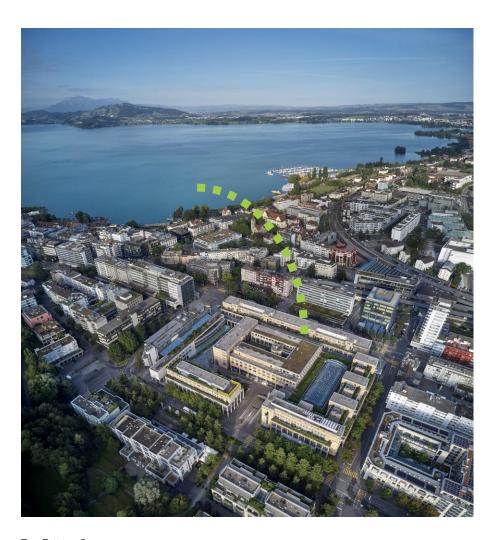
Mieterstrom und Allgemeinstrom

Vermietbare Fläche in m²,
Hauptmietfläche beheizt, ohne Parking
Bei den Darstellungen 2019 bis 2022

wird ein mögliches Szenario abgebildet. Künftige Planungen in den Portfolios können zu Abweichungen führen.

- CO₂-Emmissionen seit Beginn der Messungen praktisch halbiert
- Weitere Reduktion mit Anschluss an Circulago erwartet

Nachhaltigkeit | Das haben wir 2019 erreicht



«Einsparung von 780 Tonnen CO₂ pro Jahr – dies entspricht rund 300'000 Liter Erdöl»

Agenda

- 1. Das Wichtigste in Kürze
- 2. 1. Halbjahr 2019 in Zahlen
- 3. Status quo Projekte und Vermarktung
- 4. Ausblick
- 5. Q&A

Ausblick 2019



- Weiterhin steigende Mieterträge
- Höherer Liegenschaftenaufwand aufgrund
 Unterhaltsarbeiten in beiden Arealen
- Umsatz Hotel & Gastronomie Umsatz sowie GOP leicht unter Vorjahr
- Markante Steigerung des
 Betriebsergebnisses vor Abschreibung und Neubewertung
- Konzernergebnis ohne
 Neubewertungserfolg über Vorjahr

Agenda

- 1. Das Wichtigste in Kürze
- 2. 1. Halbjahr 2019 in Zahlen
- 3. Status quo Projekte und Vermarktung
- 4. Ausblick
- 5. Q&A

Fragen und Antworten



Tobias Achermann CEO

ir@zugestates.ch



Mirko Käppeli CFO

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 www.zugestates.ch