

ZugEstates

Zug Estates Holding AG

# Halbjahresergebnis 2020

Patrik Stillhart, CEO  
Mirko Käppeli, CFO

Zug, 28. August 2020



# Agenda

- Überblick 1. Halbjahr 2020
- Finanzkennzahlen
- Immobilienportfolio und Projektpipeline
- Ausblick

# Überblick 1. Halbjahr 2020



# Marktumfeld geprägt durch die Coronakrise



## Segment Immobilien

- Retail- und Gastronomiemmieter vom behördlichen Lockdown direkt betroffen
- Flächennachfrage bei Wohnflächen nach wie vor sehr gut, bei Retailflächen stabil und bei grösseren Büroflächen aktuell zurückhaltend
- Insgesamt stabiles Portfolio dank sehr guten Lagen und breiter Nutzungsdiversifikation
- Leicht tiefere Marktwertbewertung



## Segment Hotel und Gastronomie

- Deutliche Umsatzeinbussen bedingt durch das Erliegen des internationalen Geschäftsreiseverkehrs
- Belegungsraten zunehmend, jedoch immer noch deutlich unter den Vorjahreswerten

# Operative Highlights

## Übergabe Aglaya Wohnungen



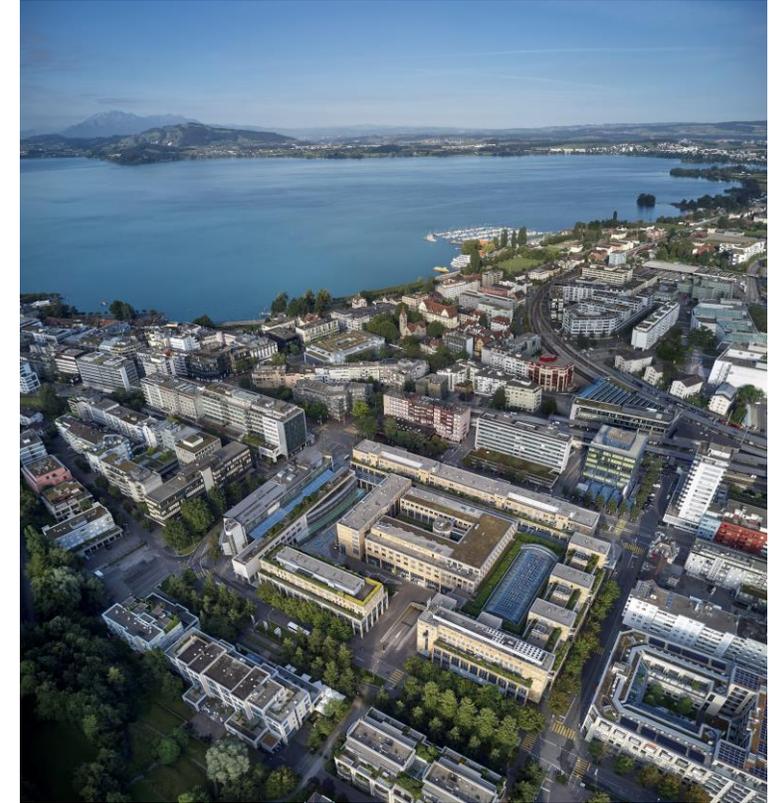
- CHF 9.5 Mio. Promotionsgewinn vor Steuern

## Fertigstellung S6



- 4'900 m<sup>2</sup> hochwertige Büroflächen
- Temporäre Erhöhung Leerstandsquote auf 5.3%

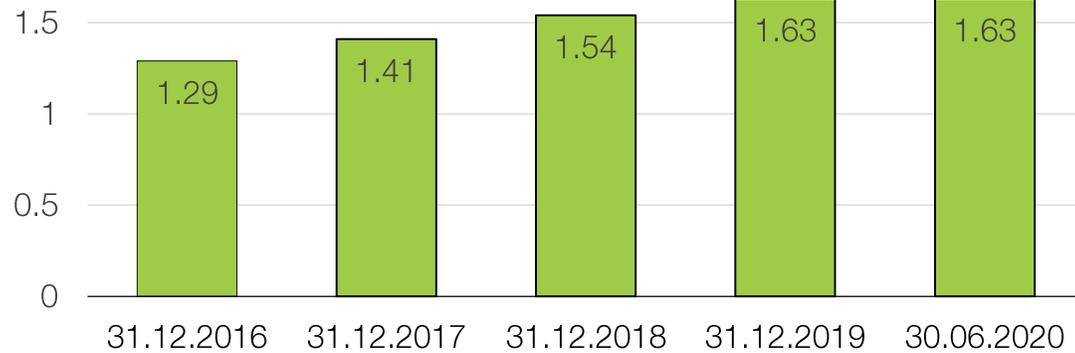
## Anschluss Metalli an Circulago



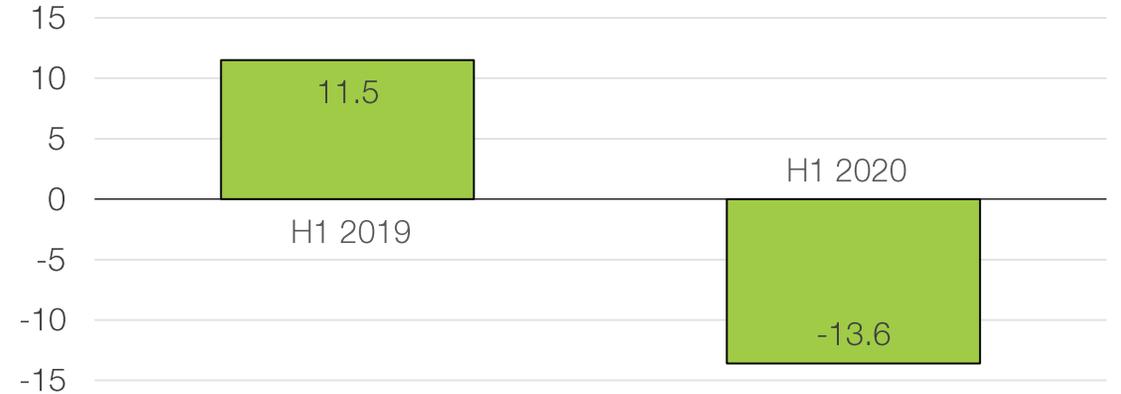
- Signifikante Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses pro m<sup>2</sup> Mietfläche

# Wichtigste Kennzahlen in Kürze

**Portfolio** (in CHF Mrd.)



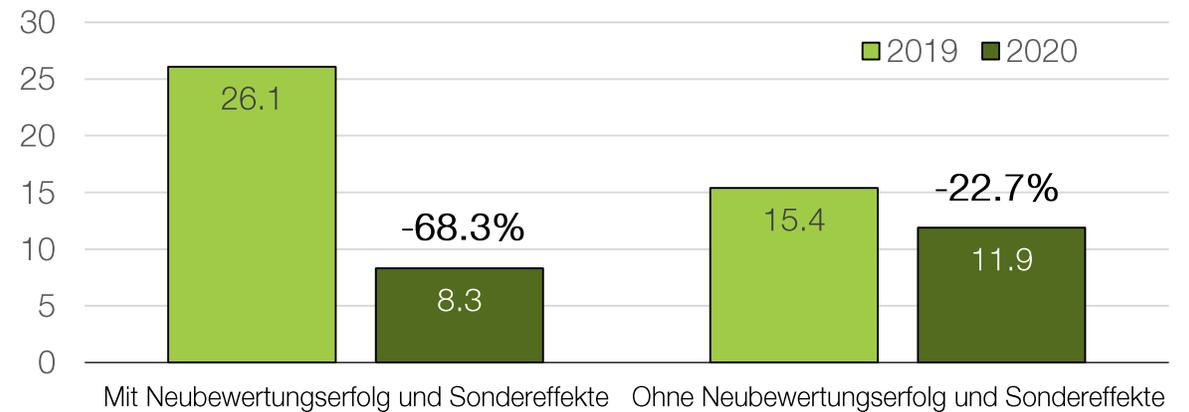
**Neubewertungserfolg** (in CHF Mio.)



**Liegenschaftenertrag** (in CHF Mio.)



**Konzernergebnis** (in CHF Mio.)



A low-angle, perspective view of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of a grid of dark window frames and large glass panels. The glass reflects the sky and other parts of the building, creating a complex, layered visual effect. The sky is a clear, bright blue. The text 'Finanzkennzahlen' is overlaid on the center of the image in a bold, black, sans-serif font.

# Finanzkennzahlen

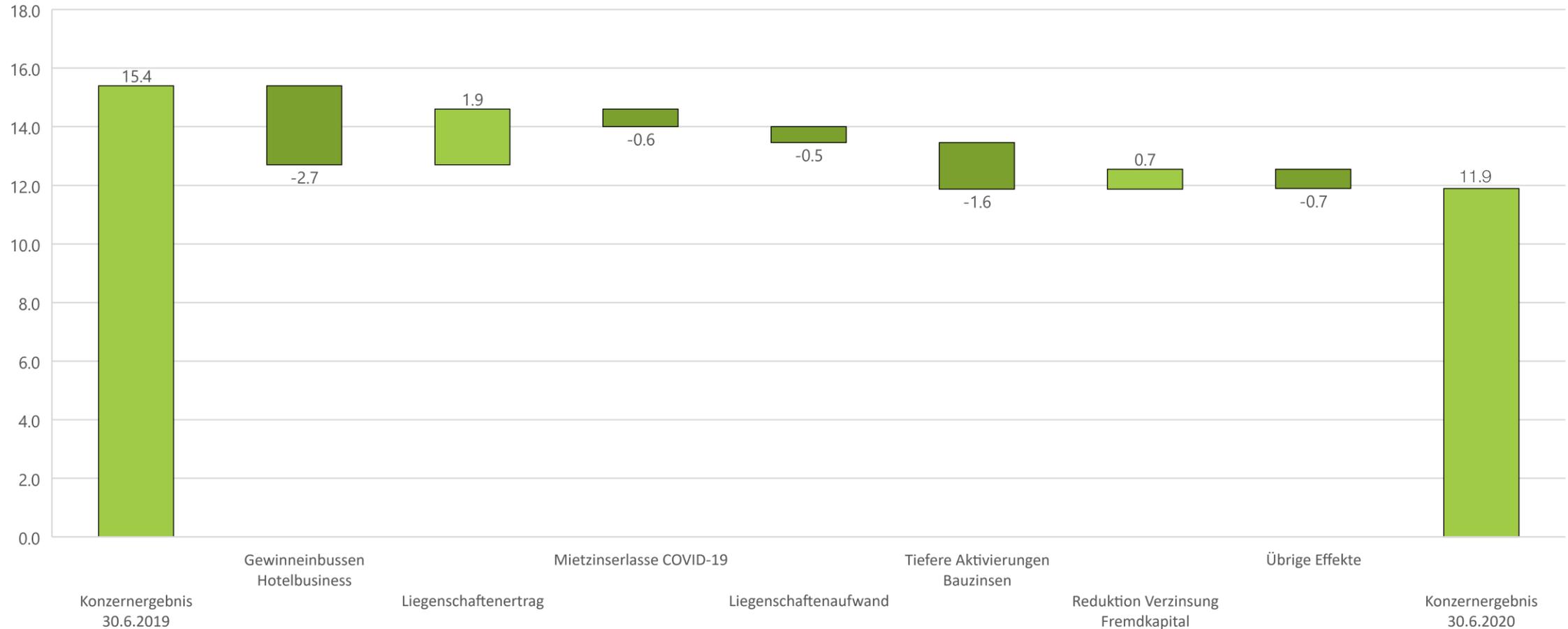
# H1 2020 – Konzernergebnis

in CHF Mio.	H1 2019	H1 2020	%
Liegenschaftenertrag	26.7	28.2	5.4%
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0.0	72.5	n/a
Ertrag Hotel & Gastronomie	8.2	3.6	-55.8%
Übrige Erträge	1.8	1.1	-35.9%
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>36.7</b>	<b>105.4</b>	<b>187.1%</b>
Total Betriebsaufwand	-14.7	-77.1	-424.0%
Neubewertung RL (netto)   Erfolg Verkauf RL	12.5	-13.6	-208.9%
Abschreibungen	-1.7	-1.8	-9.9%
<b>EBIT</b>	<b>32.8</b>	<b>12.9</b>	<b>-60.8%</b>
Finanzergebnis	-2.5	-3.5	-41.7%
Steueraufwand	-4.3	-1.1	-74.1%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>26.1</b>	<b>8.3</b>	<b>-68.3%</b>
<b>Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte</b>	<b>15.4</b>	<b>11.9</b>	<b>-22.7%</b>

# Überleitung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

## Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte im Vergleich zum Vorjahr

in CHF Mio.

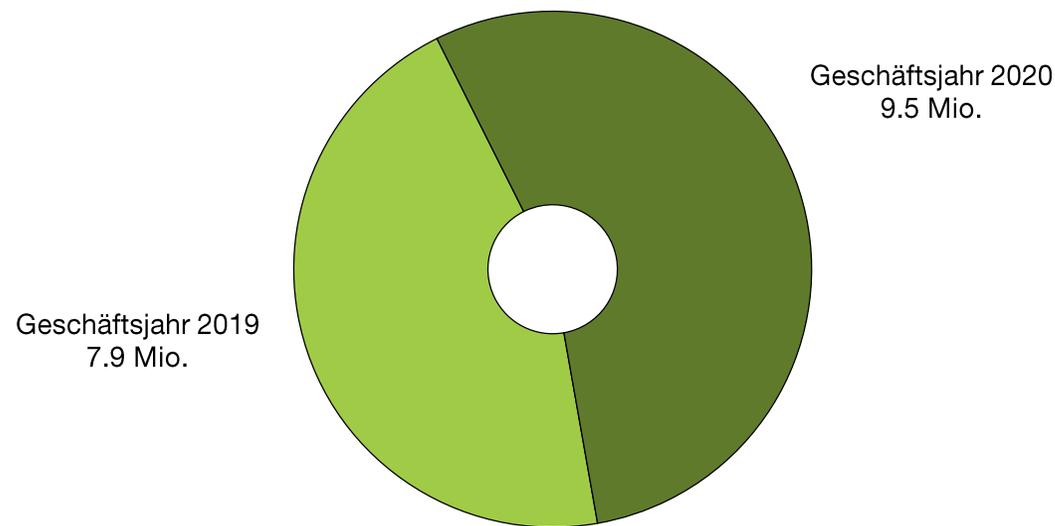


# Erfolgreicher Abschluss des Promotionsprojekts Aglaya



## Promotionsgewinn Aglaya

in CHF Mio. per 31.12.2019 und 30.06.2020

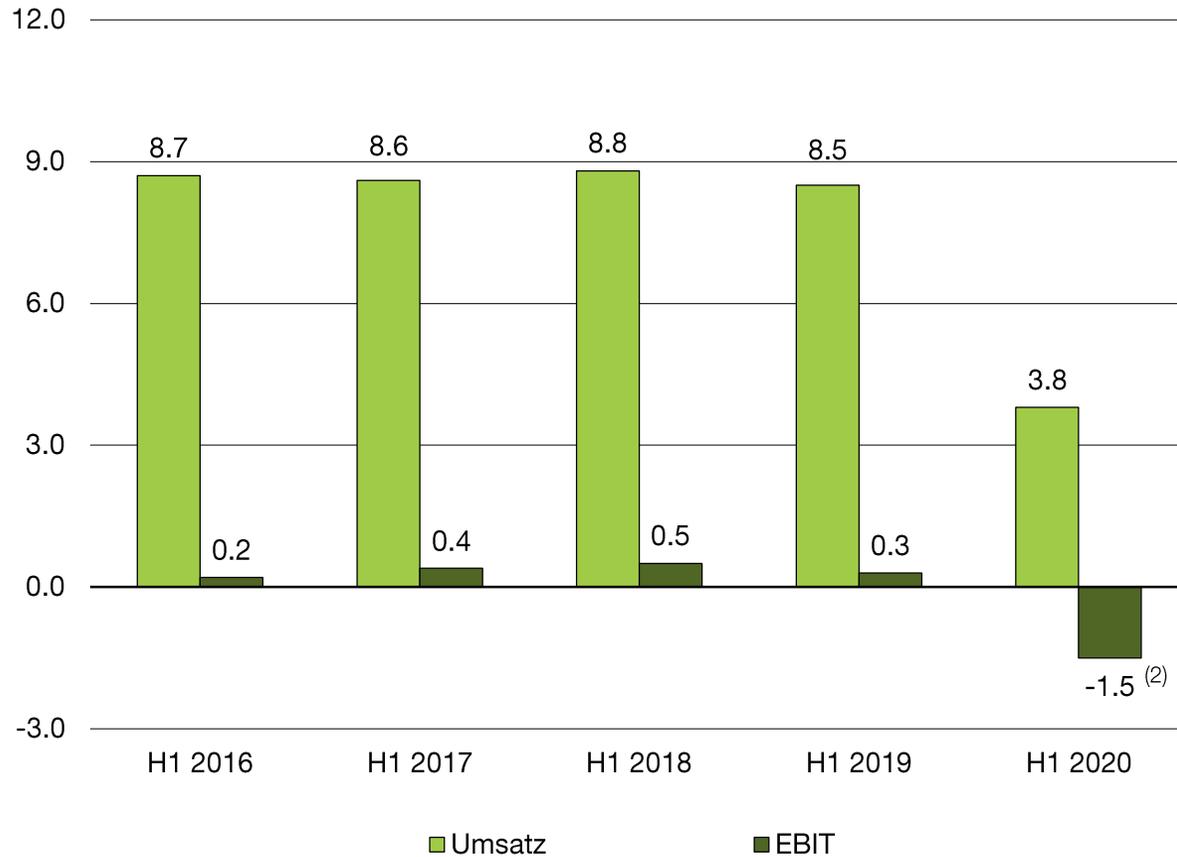


Total Promotionsgewinn vor Steuern:	CHF 17.4 Mio.
Total Investitionsvolumen:	CHF 100.6 Mio.
Rendite auf dem Investitionsvolumen vor Steuern:	17.3%

# Hotelgeschäft

## Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis (EBIT)<sup>1</sup>

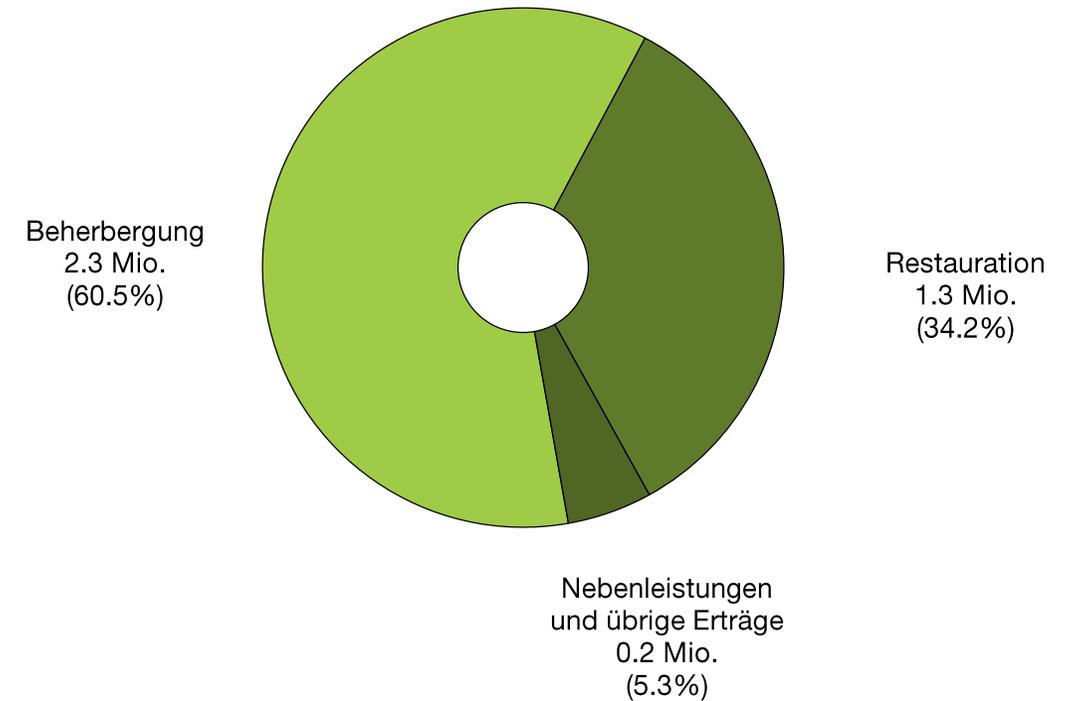
in CHF Mio. jeweils per 30.06. aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie



<sup>1</sup> Angaben 2016 bis und mit 2018 restated  
<sup>2</sup> inklusive IC-Mietzinsreduktion von 1.2 CHF Mio.

## Betriebsertrag Hotelgeschäft nach Kategorien

in CHF Mio. per 30.06.2020 aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie

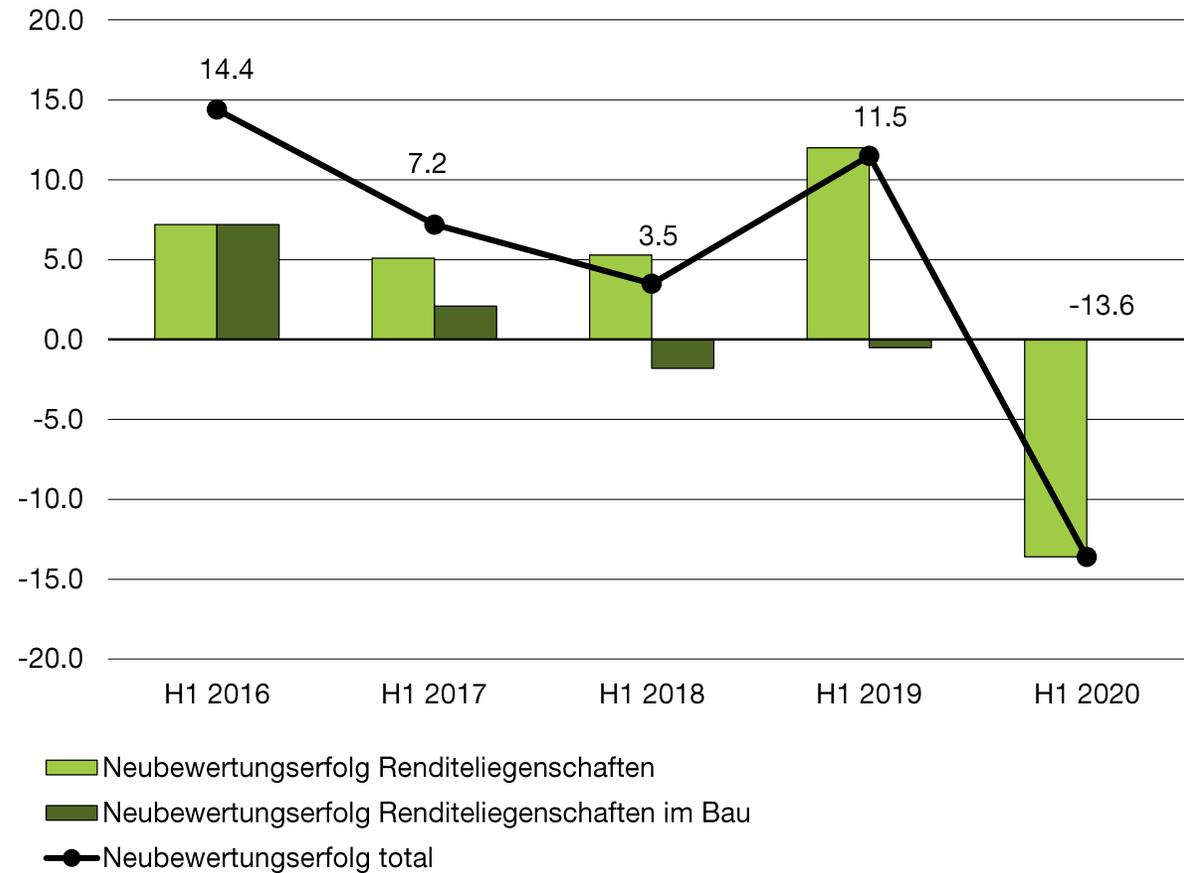


Total Betriebsertrag Hotelgeschäft 3.8 CHF Mio.

# Leichte Abwertung des Portfolios um 0.9%

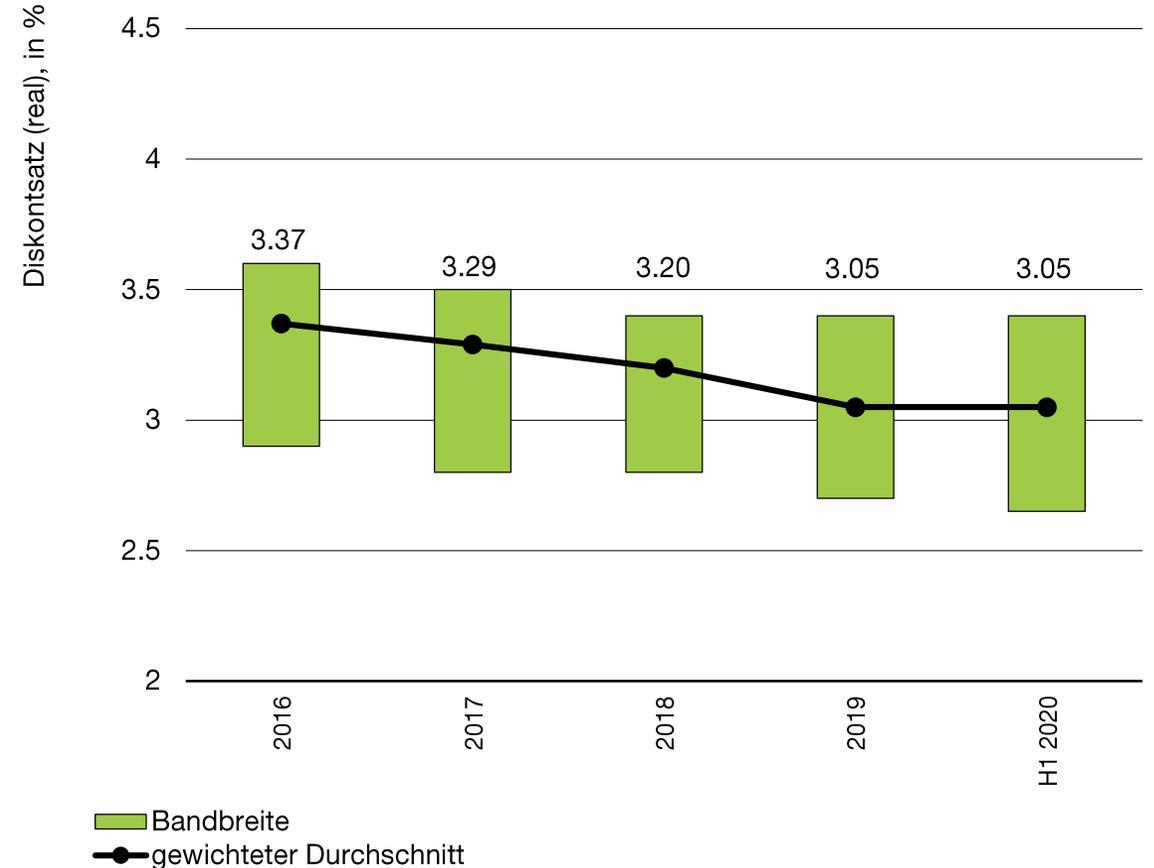
## Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.



## Entwicklung Diskontsätze

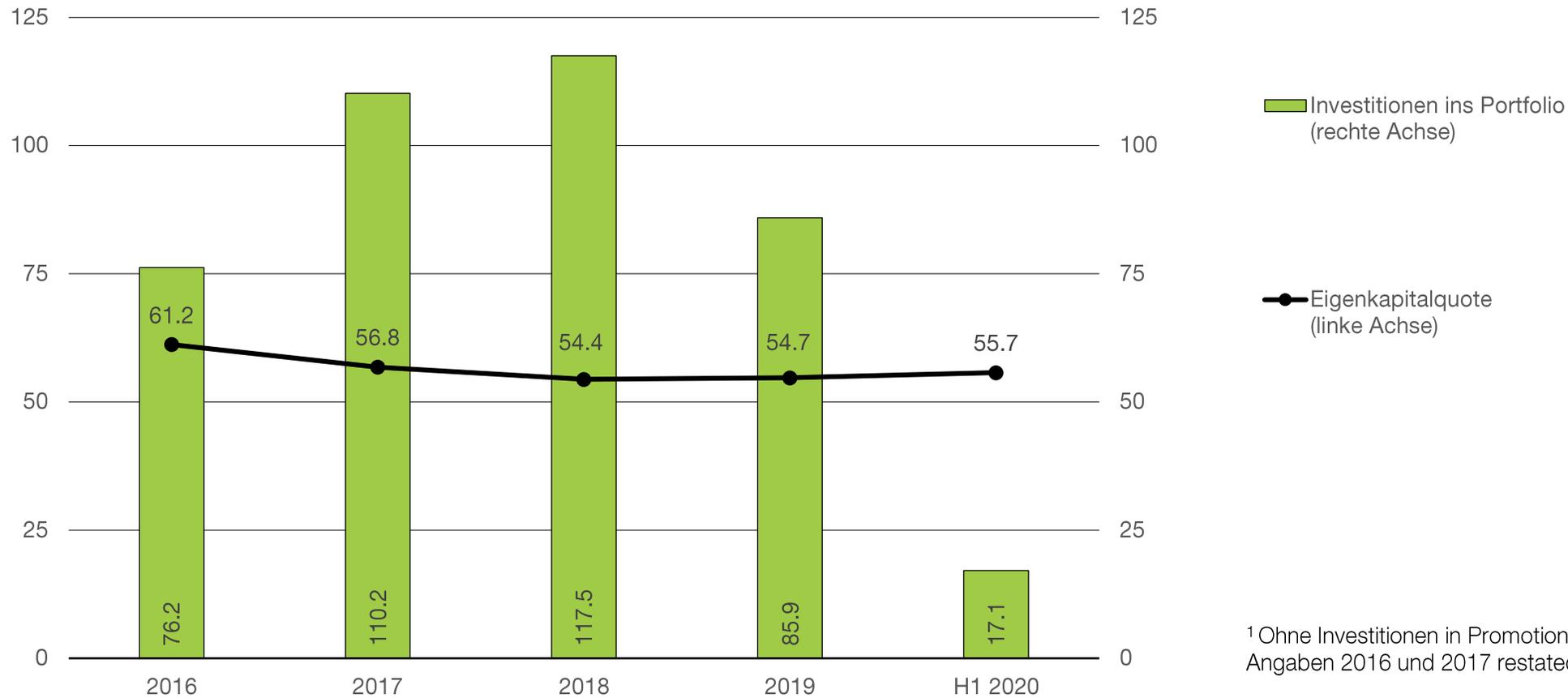
real



# Sehr solide Eigenkapitalquote bei deutlich rückläufiger Bautätigkeit

## Entwicklung Eigenkapital und Investitionen<sup>1</sup>

in CHF Mio. bzw. %, per 30.06.2020, resp. jeweils per 31.12



<sup>1</sup> Ohne Investitionen in Promotionsliegenschaften / Angaben 2016 und 2017 restated

# Stabile Verschuldung bei erneut tieferen Fremdkapitalkosten

## Ausgewählte Kennzahlen<sup>1</sup>

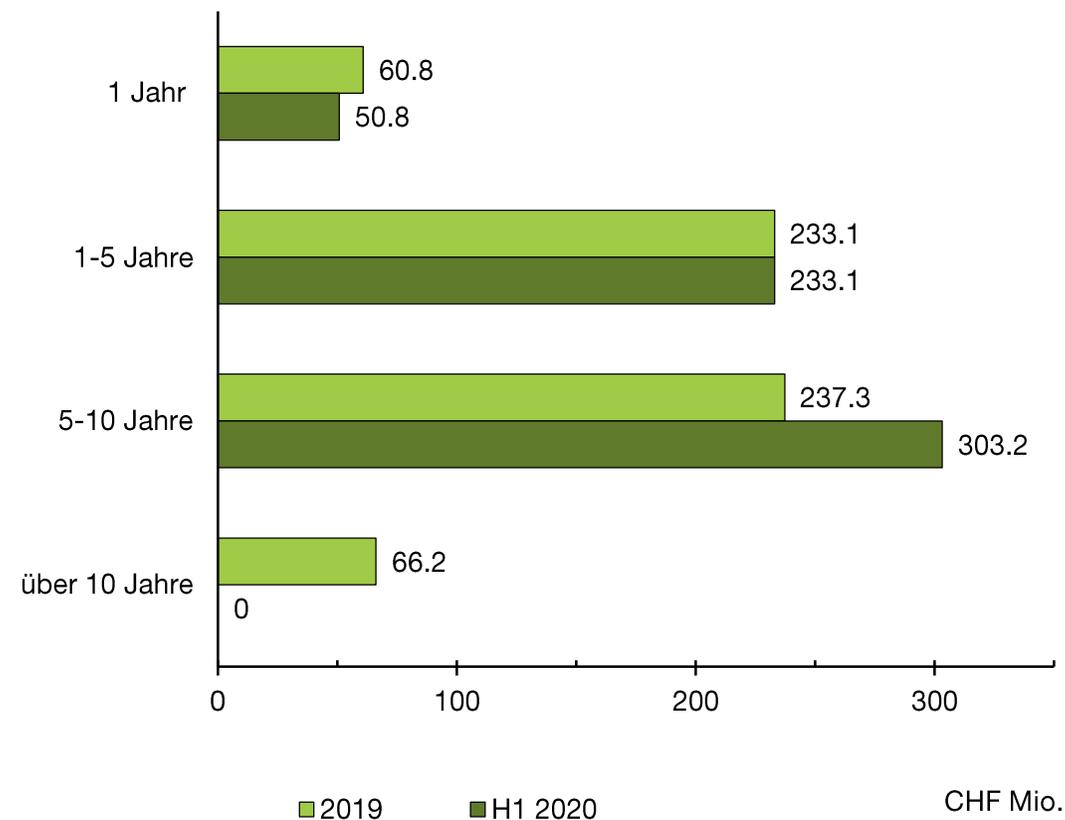
per 30.06.2020, resp. jeweils per 31.12

in CHF Mio.	2017	2018	2019	H1 2020
Verzinsliches Fremdkapital	459.9	554.5	597.4	587.1
– In % Bilanzsumme	32.3%	35.7%	36.1%	36.7%
– LTV	32.7%	36.1%	36.6%	36.0%
– Ø Zinssatz	2.0%	1.8%	1.4%	1.3%
– Ø Restlaufzeit	6.4 J	5.4 J	5.2 J	4.8 J

<sup>1</sup> Angaben 2017 restated

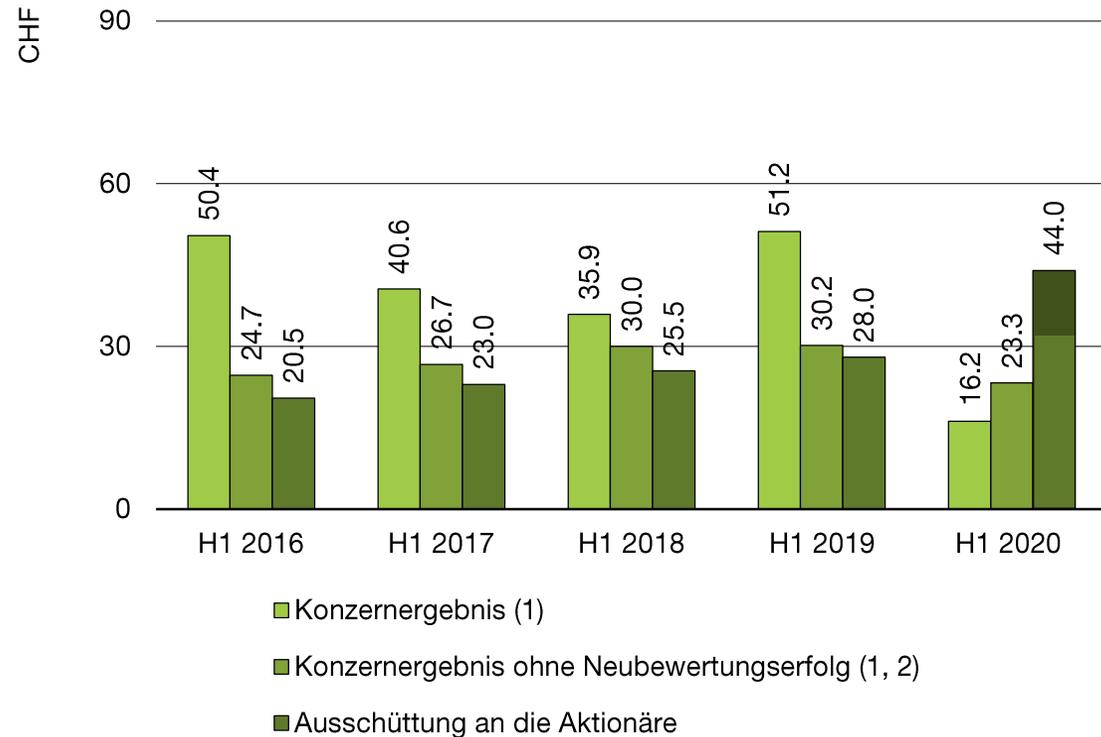
## Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 30.06.2020, resp. per 31.12.2019



# Kennzahlenentwicklungen je Aktie

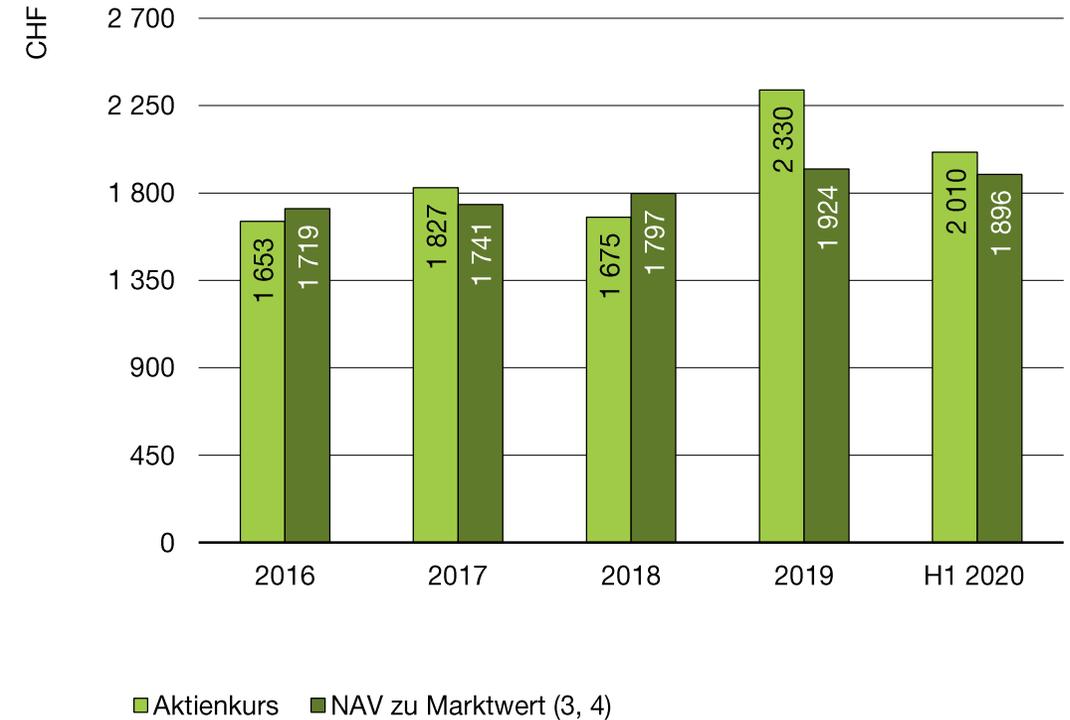
## Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B<sup>5</sup>



<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 Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze

## Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B<sup>5</sup>

per 30.06.2020, resp. jeweils per 31.12



<sup>3</sup> Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert bewertet per 31.12.2019 und die sich daraus ergebenden latenten Steuern  
<sup>4</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)  
<sup>5</sup> Angaben 2016 bis und mit H1 2018 restated

# Aktienperformance

## Kursentwicklung Juni 2015 - Juni 2020 Namenaktien Serie B



Entwicklung 2015 - 2020

ZUGN + 44.2%  
SXI + 30.8%  
SPI + 19.2%

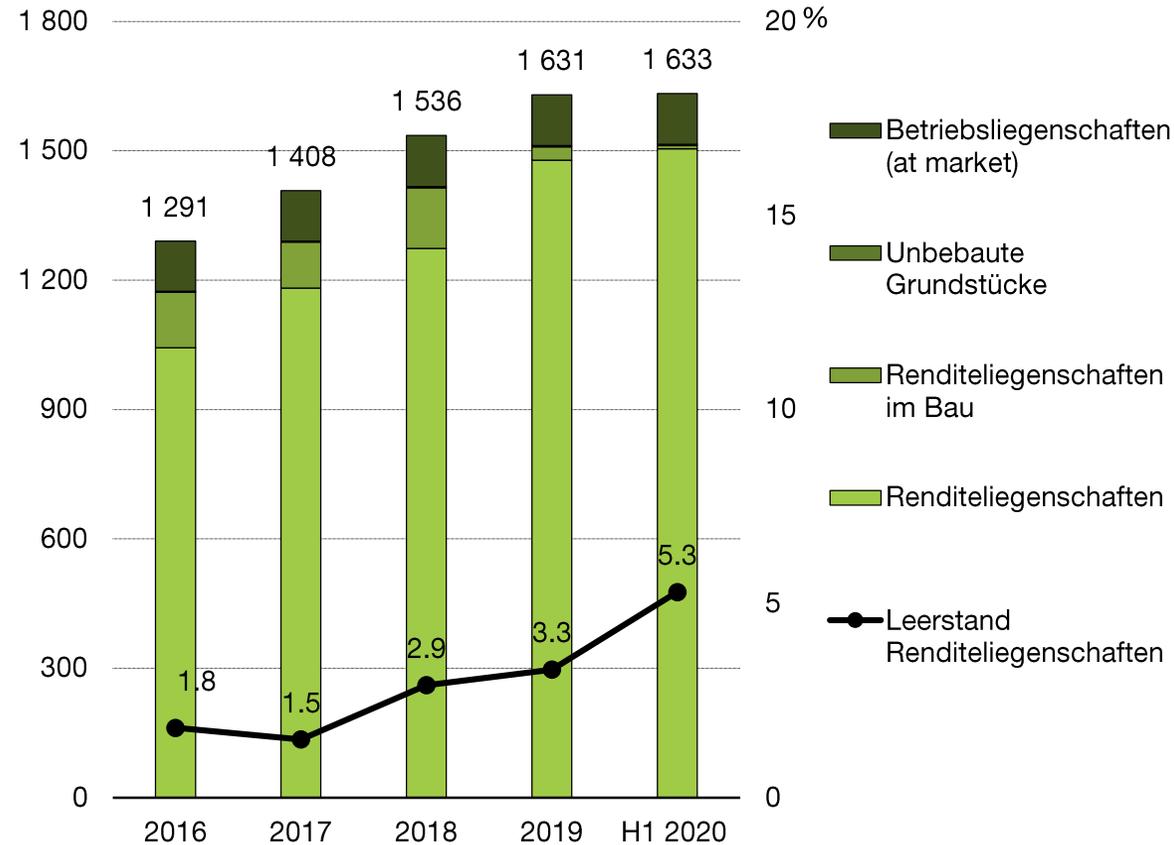


# Immobilienportfolio und Projektpipeline

# Konstantes Portfolio mit breiter Nutzungsdiversifikation

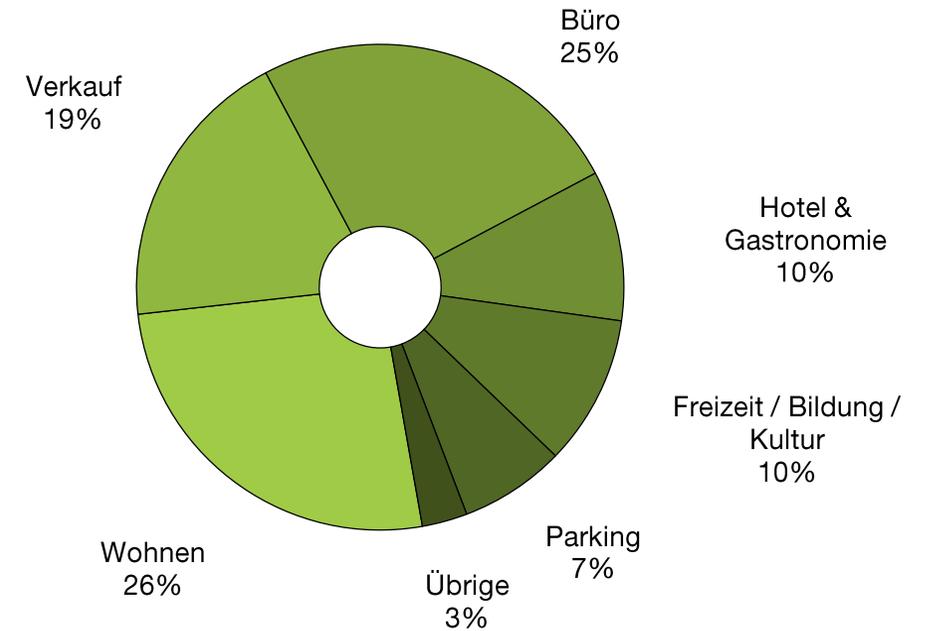
## Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

in CHF Mio. bzw. %



## Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag\* per 30.06.2020

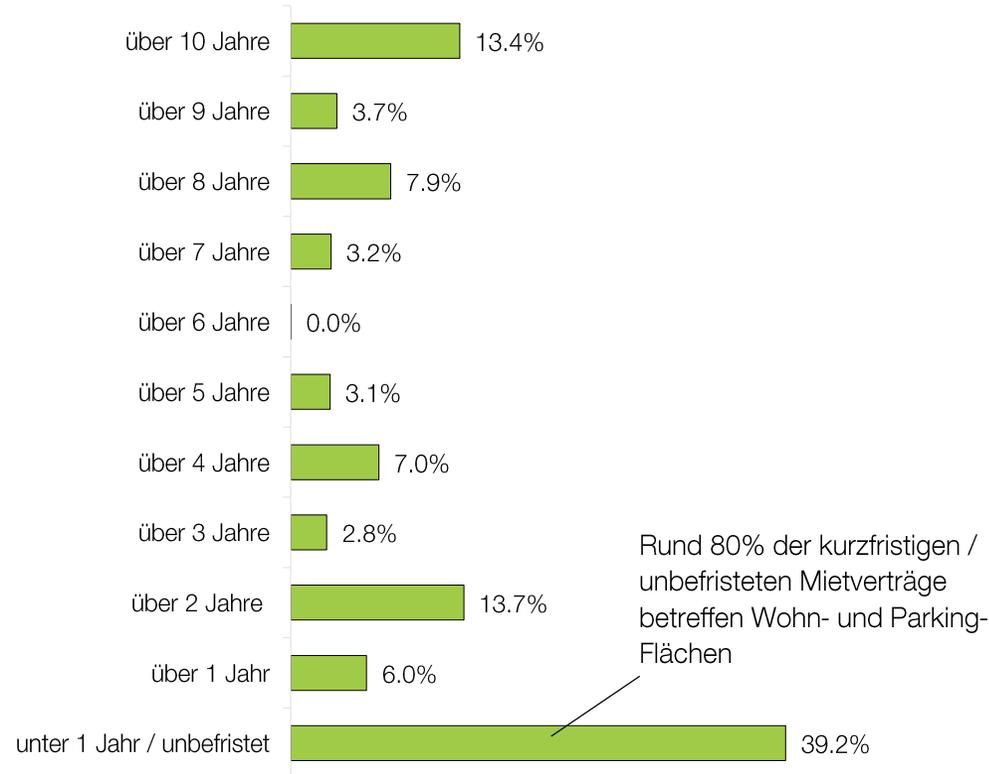


\* Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

# Durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit auf sehr hohem Niveau

## Vertragslaufzeiten

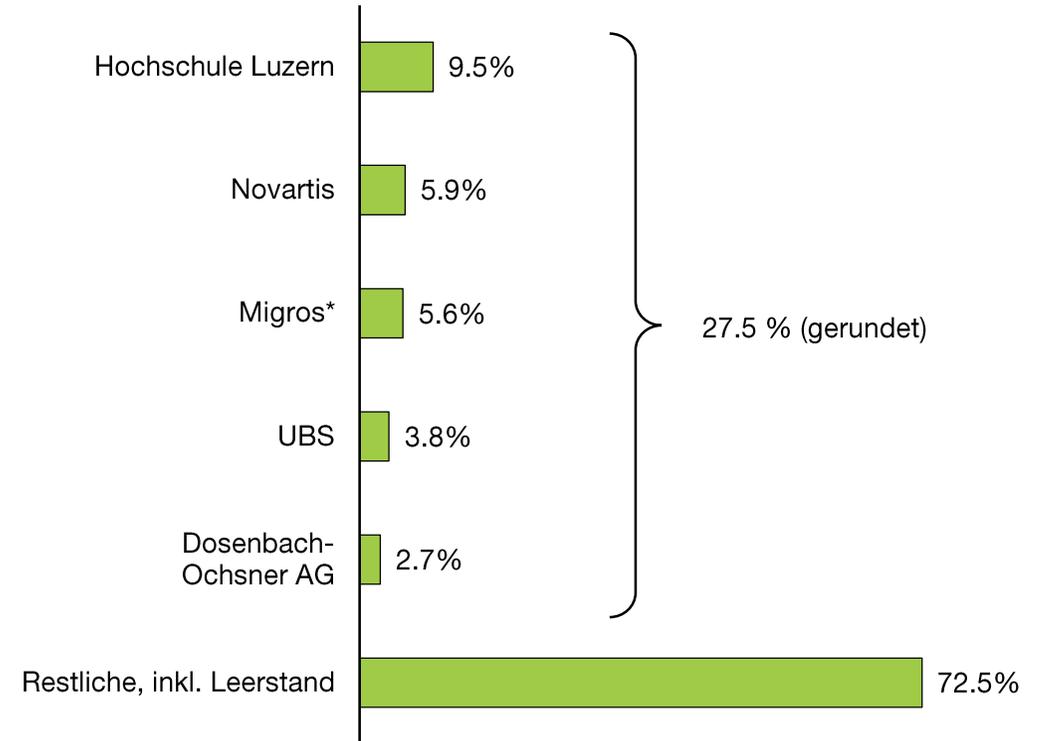
Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2020



WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.7 Jahre

## Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Ist-Mietertrag per 30.06.2020

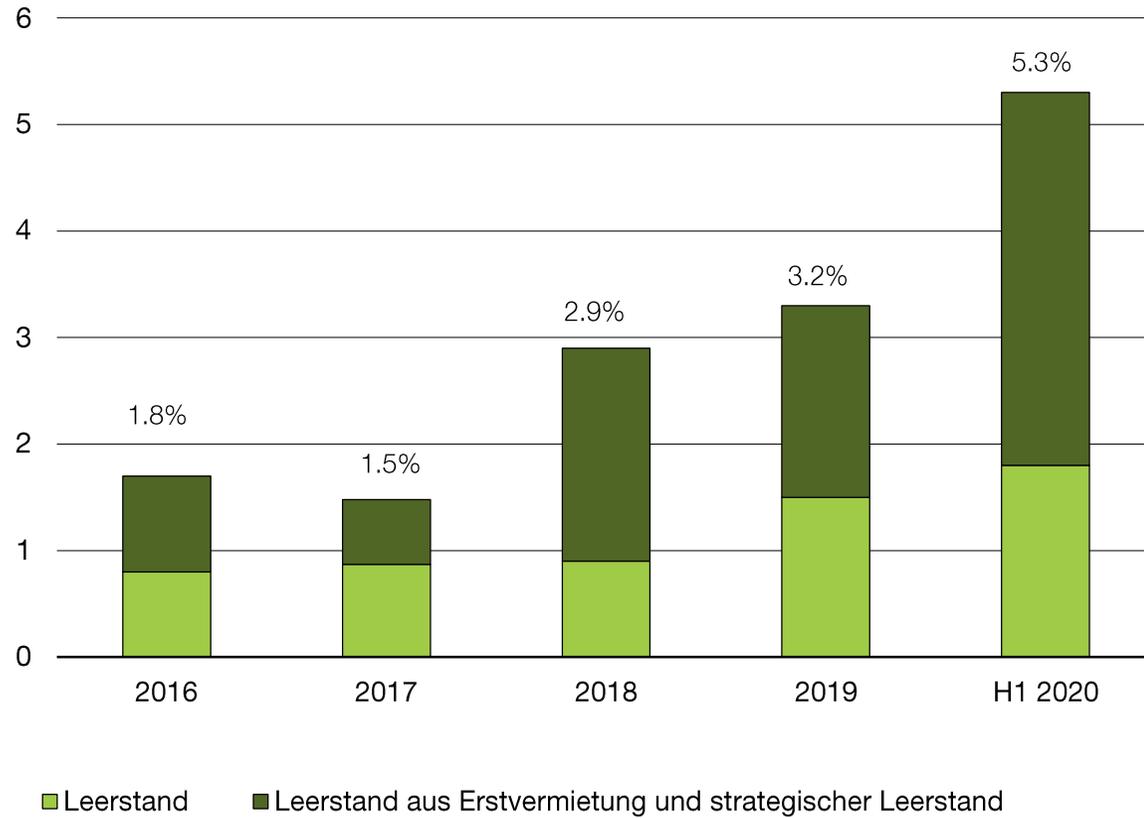


\* Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

# Erhöhter Erstvermietungsleerstand aufgrund Fertigstellung S6

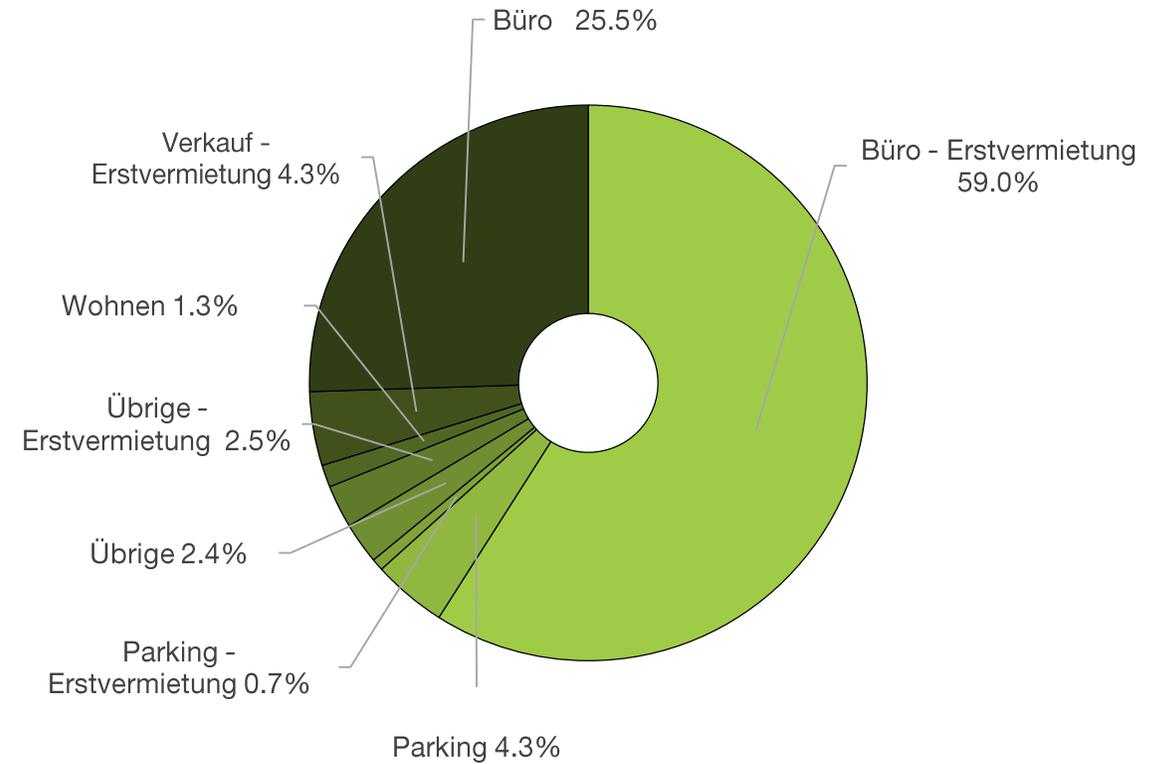
## Entwicklung Leerstand

per 30.06.2020 resp. jeweils 31.12. in % vom Soll-Mietertrag, (stichtagsbezogen)



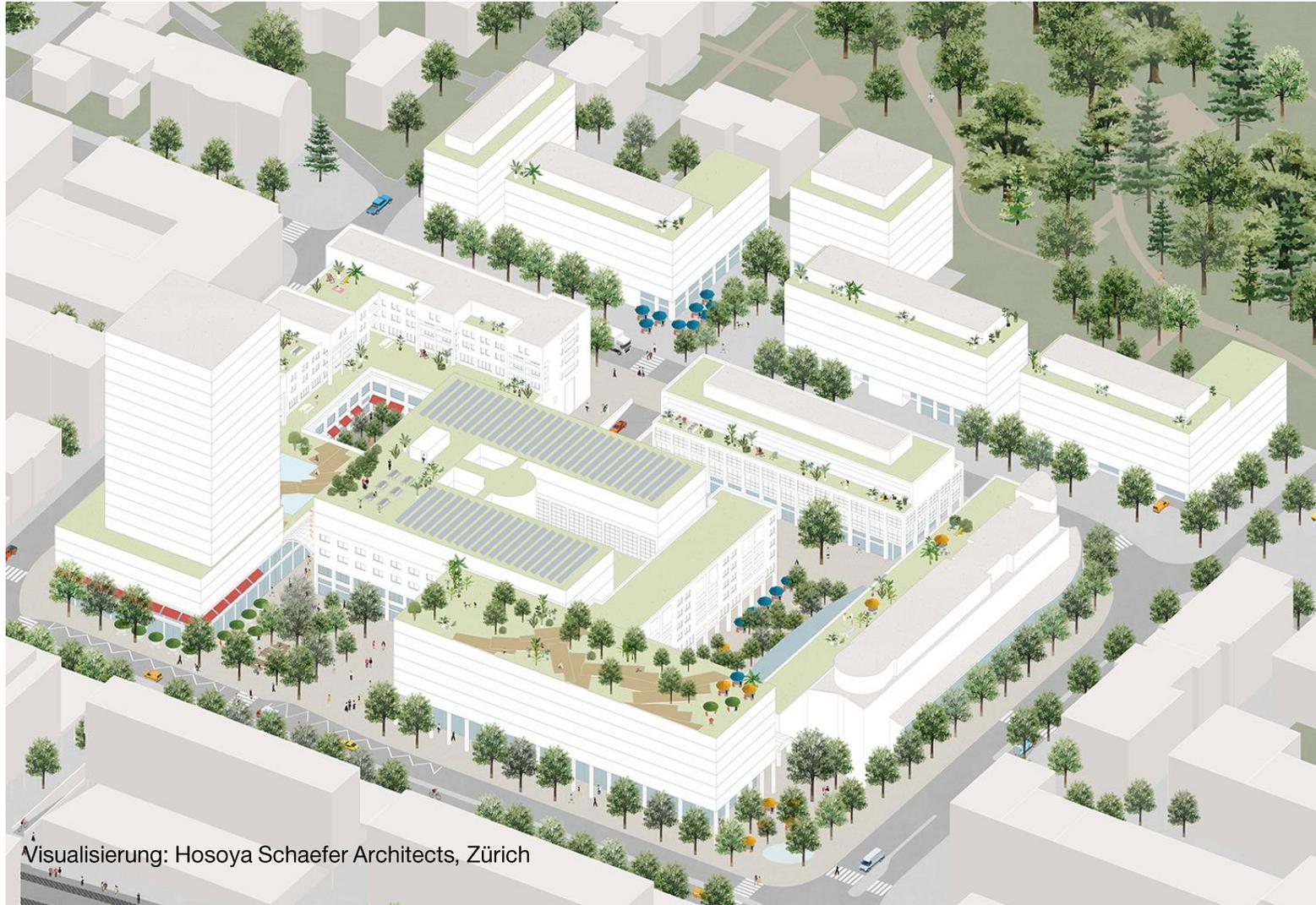
## Aufteilung des Leerstands

per 30.06.2020 nach Nutzungsart, (stichtagsbezogen, in % vom Soll-Mietertrag)



## Immobilienportfolio und Projektpipeline

# Lebensraum Metalli



Visualisierung: Hosoya Schaefer Architects, Zürich

- Im März 2020 wurde das Resultat des städtebaulichen Variantenstudiums vorgestellt
- Darauf basierend wurde in den letzten Monaten das Richtprojekt erarbeitet
- Im September 2020 werden die Anträge zur Änderung der Bebauungspläne Metalli & Bergli bei der Stadt eingereicht
- Rechtskräftig angepasste Bebauungspläne werden 2022/23 erwartet

## S43/45



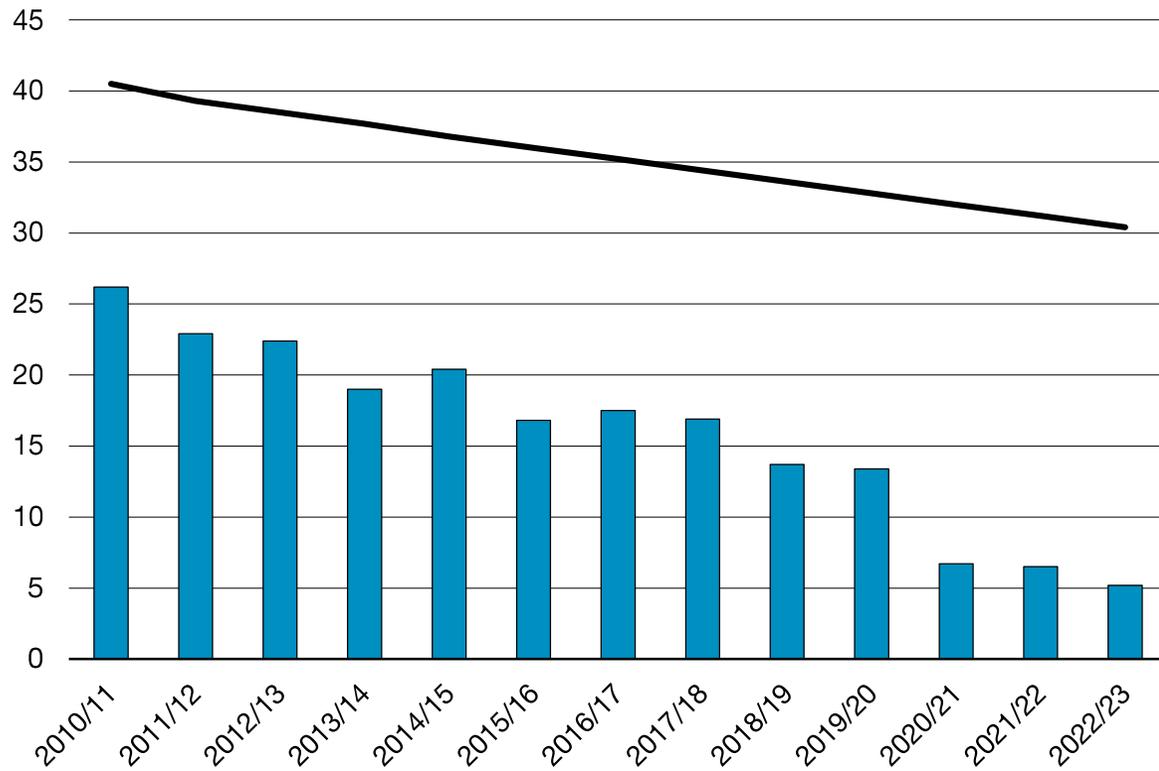
- Die Planungsphase (Bauprojekt) für die letzten Gebäude auf dem Suurstoffi-Areal wurde freigegeben
- Zwei Gewerbebauten mit insgesamt 18'000 m<sup>2</sup> Mietfläche (16'500 m<sup>2</sup> Bürofläche / 1'500 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Realisierung wird nachfragegerecht und etappiert ausgelöst

# Immobilienportfolio und Projektpipeline

## Nachhaltigkeit

### Absenkpfad Treibhausgasemissionen 2010 bis 2023

Kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> Mietfläche



Datenquelle: Hochschule Luzern

■ Portfolio Zug Estates

— Gebäudeparkmodell

### Elektromobilität

Aufbau der Infrastruktur in der Metalli und Suurstoffi



# Ausblick

## Operative Schwerpunkte

---

- Einreichung Antrag auf Änderung der Bebauungspläne Metalli & Bergli
- Erarbeitung Bauprojekt S43/45
- Erstvermietung der Büroflächen im S6 sowie Vorvermietung des Projekts S43/45
- Segment Hotel und Gastronomie

## Finanzen

---

- Weiterhin steigende Mieterträge
- Höherer Liegenschaften- und Finanzaufwand infolge erhöhter Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten und geringeren aktivierungsfähigen Finanzierungskosten
- Im Segment Hotel & Gastronomie Umsatz und Gross Operating Profit (GOP) deutlich unter Vorjahresniveau
- Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertungen als auch Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte deutlich unter Vorjahr erwartet

Q&A

# Fragen und Antworten



Patrik Stillhart  
CEO



Mirko Käppeli  
CFO

## Anhang

# 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.

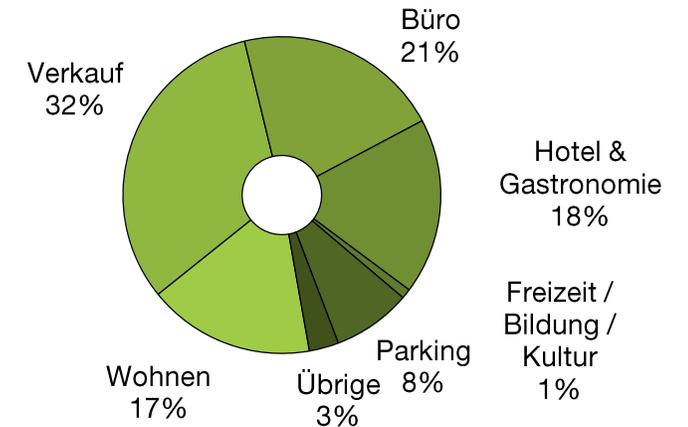
# Anhang

## Zentrumsareal/Metalli



Eckdaten per 30. Juni 2020	H1 2020
Grundstücksfläche	58 737 m <sup>2</sup>
Marktwert	CHF 819.2 Mio.
Bilanzwert	CHF 733.5 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 28.9 Mio.

Basis Soll-Mietertrag\* per 30.06.2020



\* Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

# Anhang

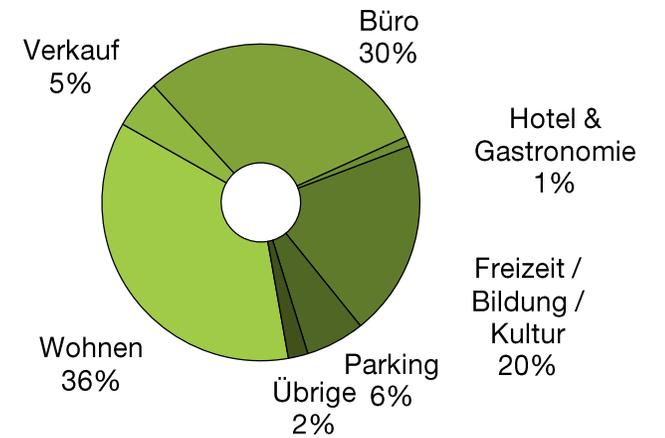
## Suurstoffi-Areal



Suurstoffi-Areal

Eckdaten per 30. Juni 2020	H1 2020
Grundstücksfläche	105 657 m <sup>2</sup>
Marktwert	CHF 813.8 Mio.
Bilanzwert	CHF 813.8 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 32.6 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2020



## **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)