ZugEstates

Zug Estates Holding AG

Halbjahresergebnis 2021

Patrik Stillhart, CEO
Mirko Käppeli, CFO

Zug, 27. August 2021

Agenda

- Überblick 1. Halbjahr 2021
- Finanzkennzahlen
- Immobilienportfolio und Projektpipeline
- Ausblick

Überblick 1. Halbjahr 2021

Das Wichtigste in Kürze

Entwicklung Liegenschaftserträge

- Steigerung des Liegenschaftenertrags
- Leichte Reduktion des Leerstands

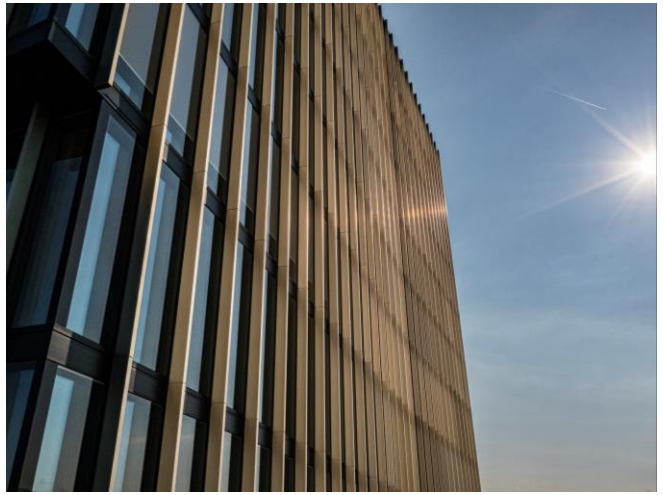
Verkauf Hofstrasse

- Erfolgreiche Veräusserung der Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug

Hotel & Gastronomie

- Marktumfeld bleibt herausfordernd

Das Marktumfeld



Immobilienmarkt

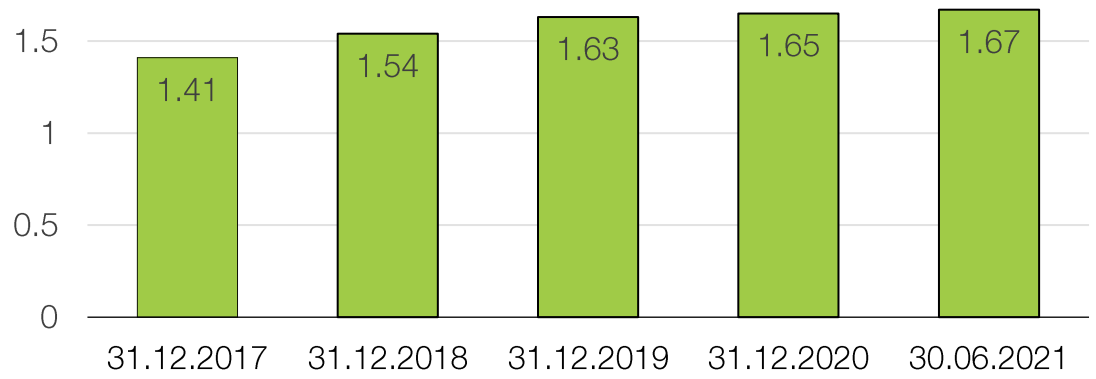
- Transaktionsmarkt geprägt von sehr hoher Nachfrage und Zahlungsbereitschaft
- Mietwohnungsmarkt im Raum Zug weist sehr geringes Angebot auf
- Erfreuliche Nachfrage nach Retail- und Gastroflächen in der Metalli
- Büroflächennachfrage - insbesondere grossflächig - nach wie vor zurückhaltend

Hotelmarkt

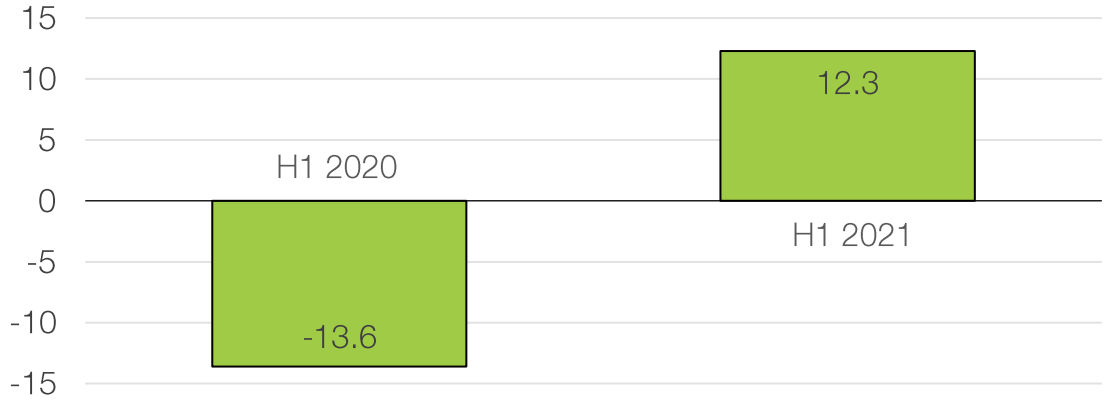
- Internationaler Geschäftsreiseverkehr immer noch auf tiefem Niveau
- Gastronomieumsätze mit deutlicher Erholung nach erneutem Lockdown Anfang Jahr
- Laufende Kostenoptimierungen und Angebotsanpassungen stehen im Vordergrund

Wichtigste Kennzahlen in Kürze

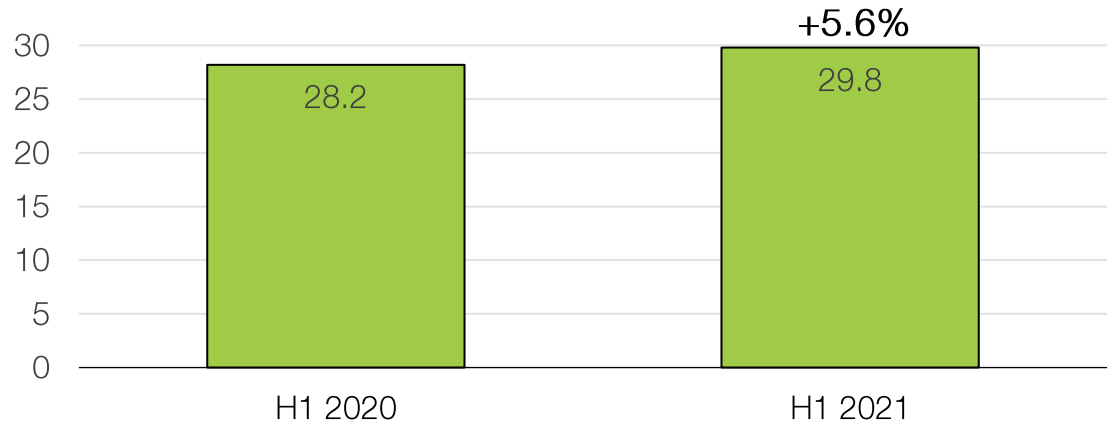
Portfolio (in CHF Mrd.)



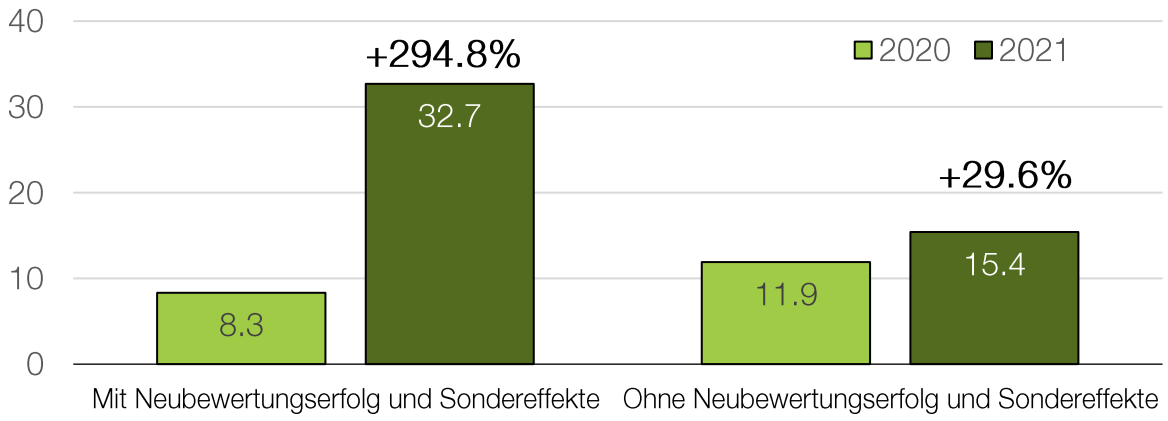
Neubewertungserfolg (in CHF Mio.)



Liegenschaftenertrag (in CHF Mio.)



Konzernergebnis (in CHF Mio.)



Finanzkennzahlen

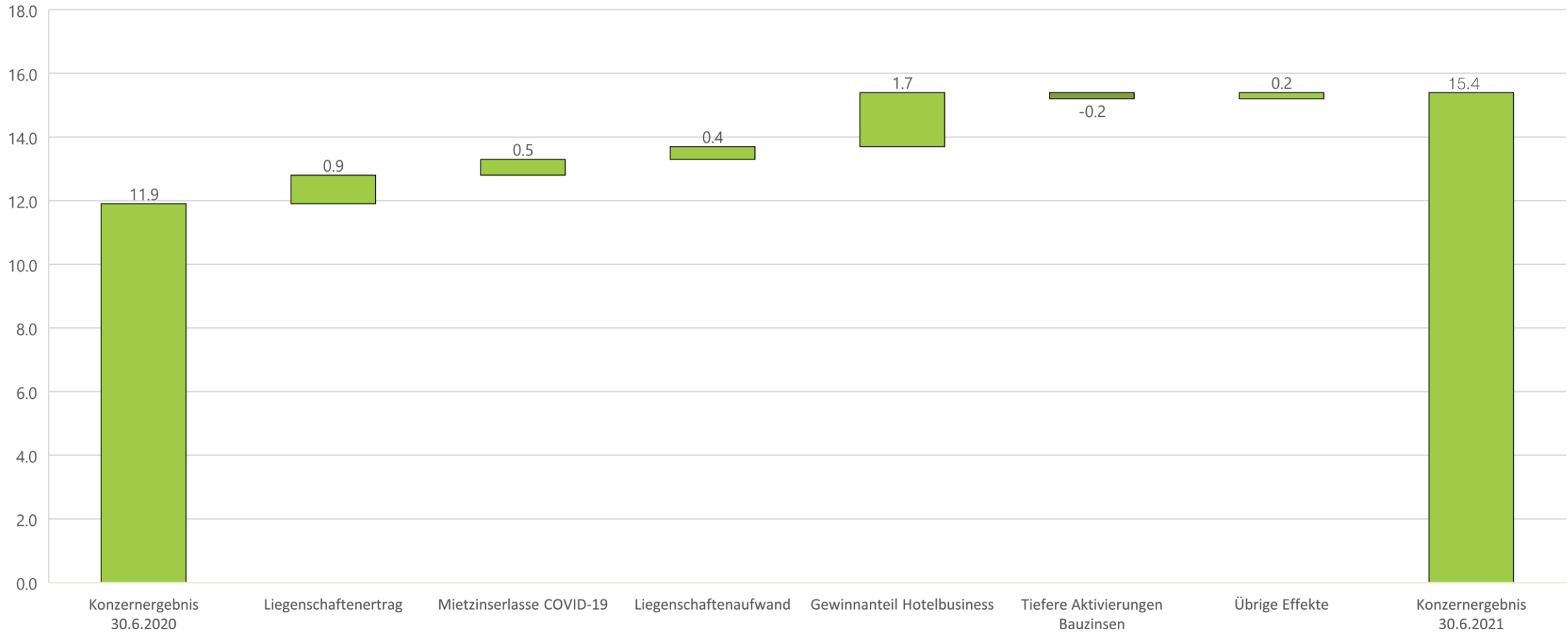
H1 2021 – Konzernergebnis

in CHF Mio.	H1 2020	H1 2021	%
Liegenschaftenertrag	28.2	29.8	5.6%
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	72.5	0	-100.0%
Ertrag Hotel & Gastronomie	3.6	2.6	-26.8%
Übrige Erträge	1.1	3.7	221.5%
Total Betriebsertrag	**105.4**	**36.1**	**-65.7%**
Total Betriebsaufwand	-77.1	-13.3	-82.7%
Neubewertung RL (netto)	-13.6	12.3	190.1%
Erfolg Verkauf Renditeliegenschaften	0	7.3	n/a
Abschreibungen	-1.8	-1.8	-2.8%
EBIT	**12.9**	**40.6**	**215.4%**
Finanzergebnis	-3.5	-3.7	-7.2%
Steueraufwand	-1.1	-4.2	-279.5%
Konzernergebnis	**8.3**	**32.7**	**294.8%**
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	**11.9**	**15.4**	**29.6%**

Überleitung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte im Vergleich zum Vorjahr

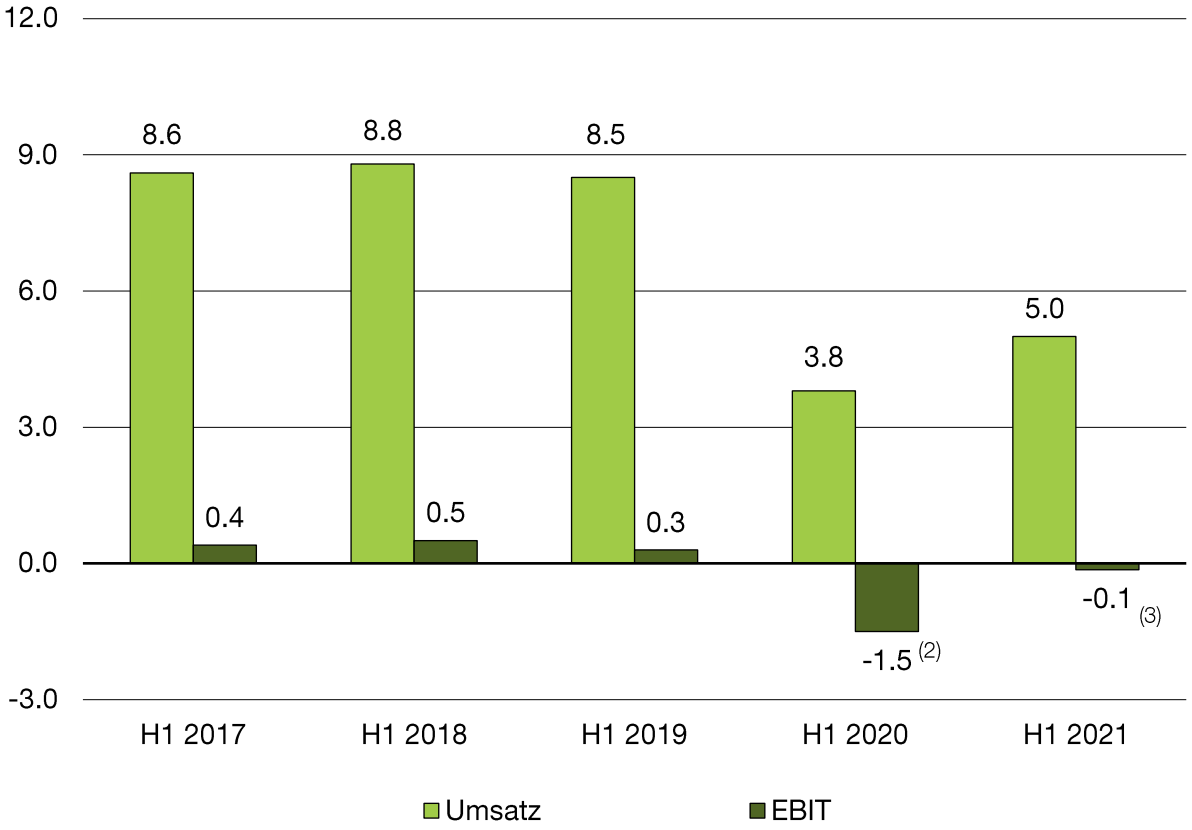
in CHF Mio.



Hotelgeschäft

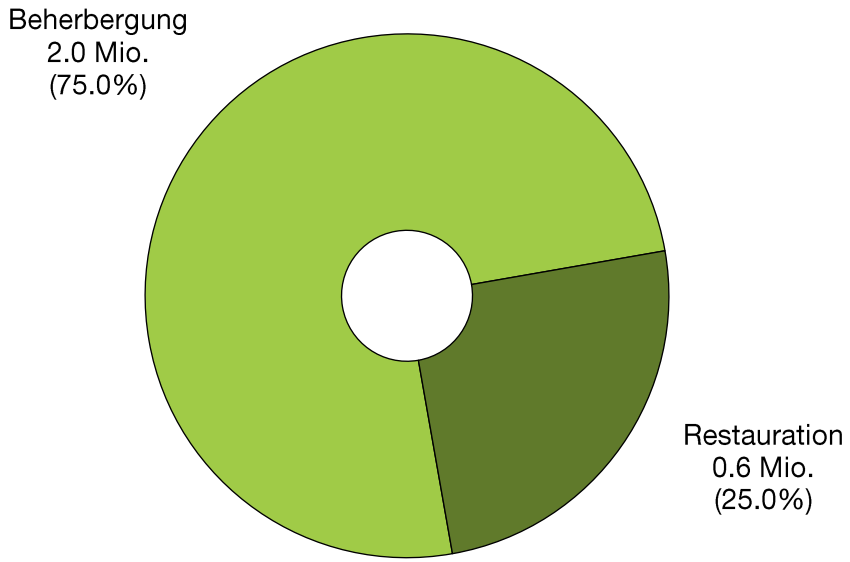
Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis (EBIT)[1]

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



Ertrag Hotel & Gastronomie nach Kategorien

in CHF Mio. per 30.06.2021



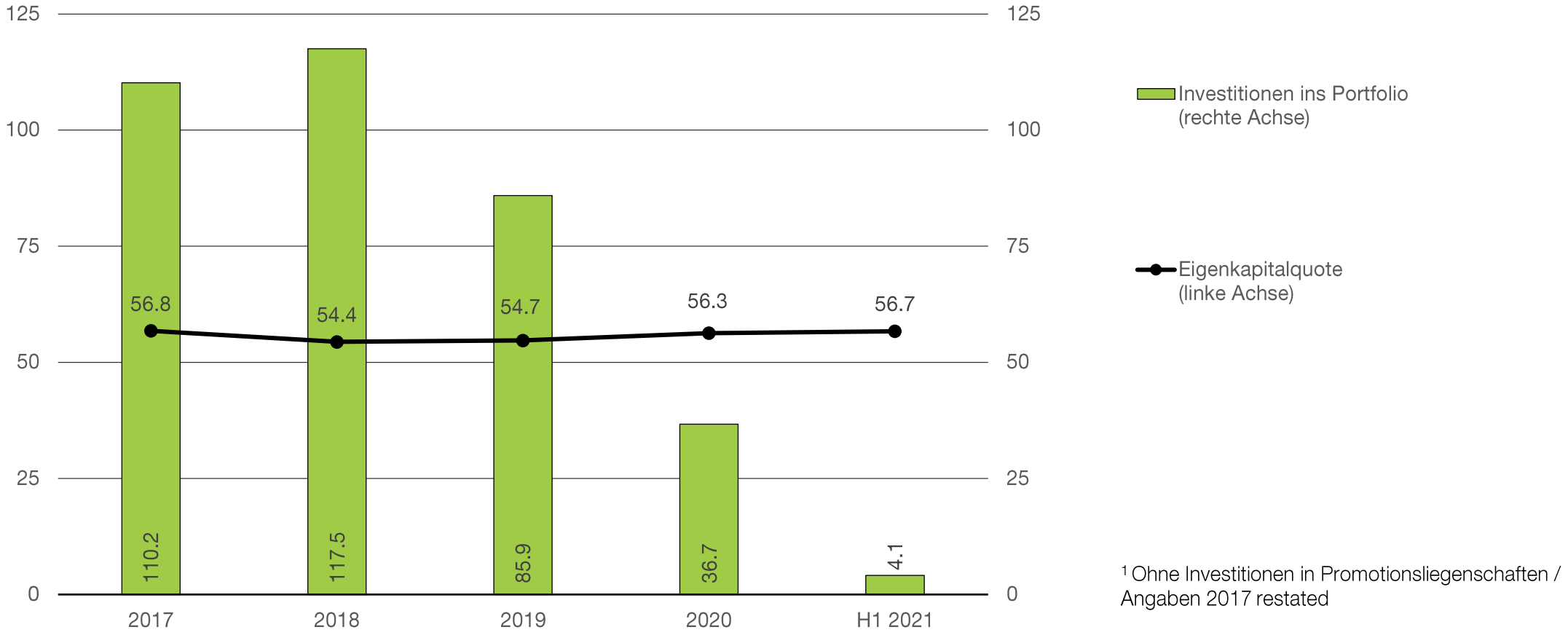
Total Ertrag Hotel & Gastronomie CHF 2.6 Mio.

[1] Angaben 2017 und 2018 restated
[2] Inklusive IC-Mietzinsreduktion von CHF 1.2 Mio.
[3] Inklusive IC-Mietzinsreduktion von CHF 0.5 Mio. und einer Härtefallentschädigung von CHF 2.1 Mio.

Sehr solide Eigenkapitalquote bei rückläufiger Investitionstätigkeit

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen[1]

in CHF Mio. bzw. %, per 30.06.2021, resp. jeweils per 31.12



[1] Ohne Investitionen in Promotionsliegenschaften / Angaben 2017 restated

Leicht tiefere Verschuldung bei stabilen Fremdkapitalkosten

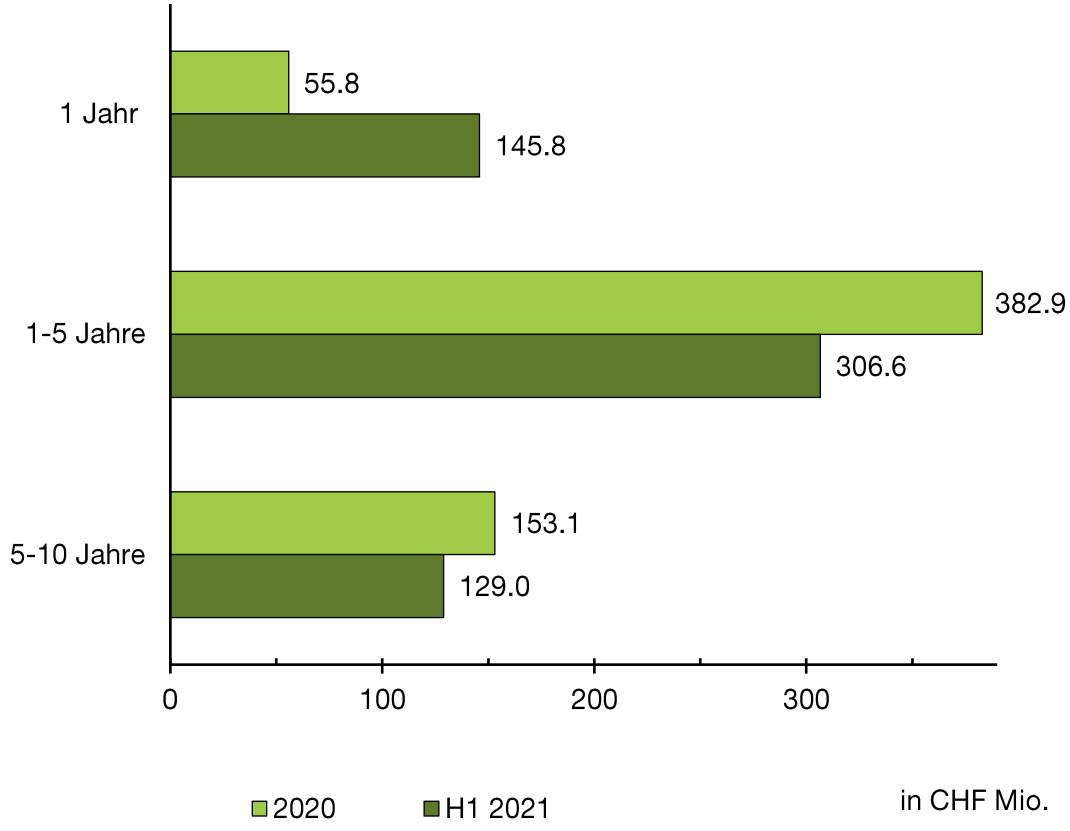
Ausgewählte Kennzahlen

per 30.06.2021, resp. jeweils per 31.12

in CHF Mio.	2018	2019	2020	H1 2021
Verzinsliches Fremdkapital	554.5	597.4	591.8	581.4
– In % Bilanzsumme	35.7%	36.1%	36.4%	35.6%
– LTV	36.1%	36.6%	35.8%	34.8%
– Ø Zinssatz	1.8%	1.4%	1.3%	1.3%
– Ø Restlaufzeit	5.4 J	5.2 J	4.3 J	3.9 J

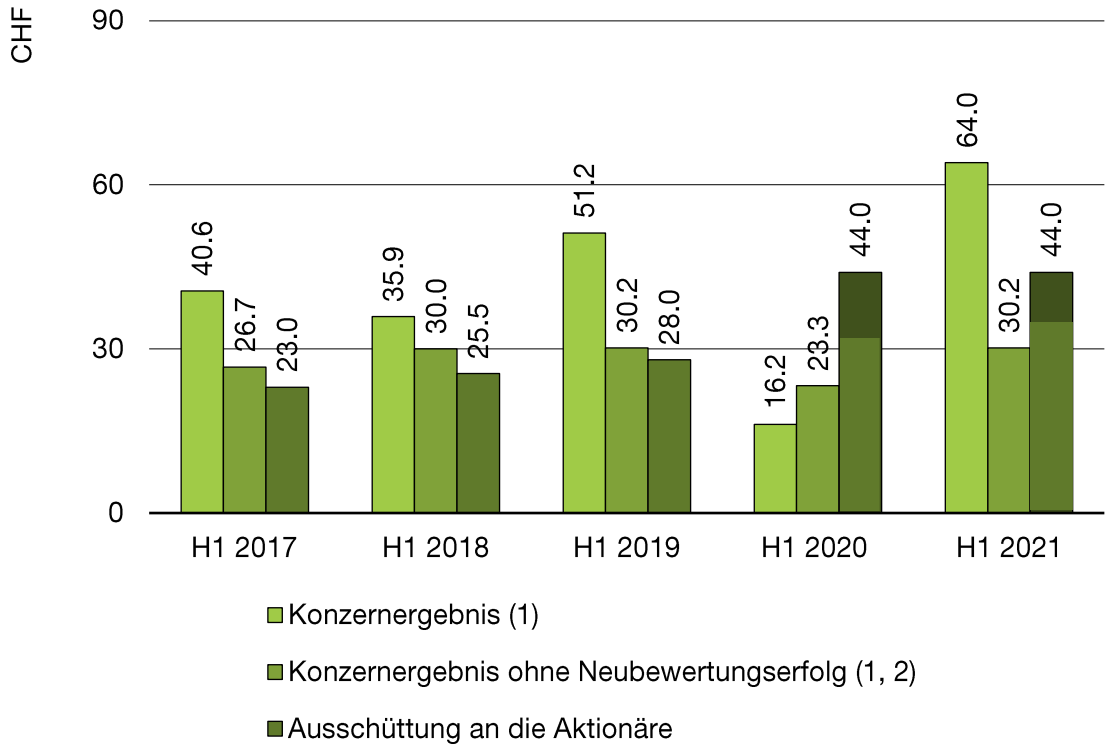
Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 30.06.2021, resp. per 31.12.2020



Kennzahlenentwicklungen je Aktie

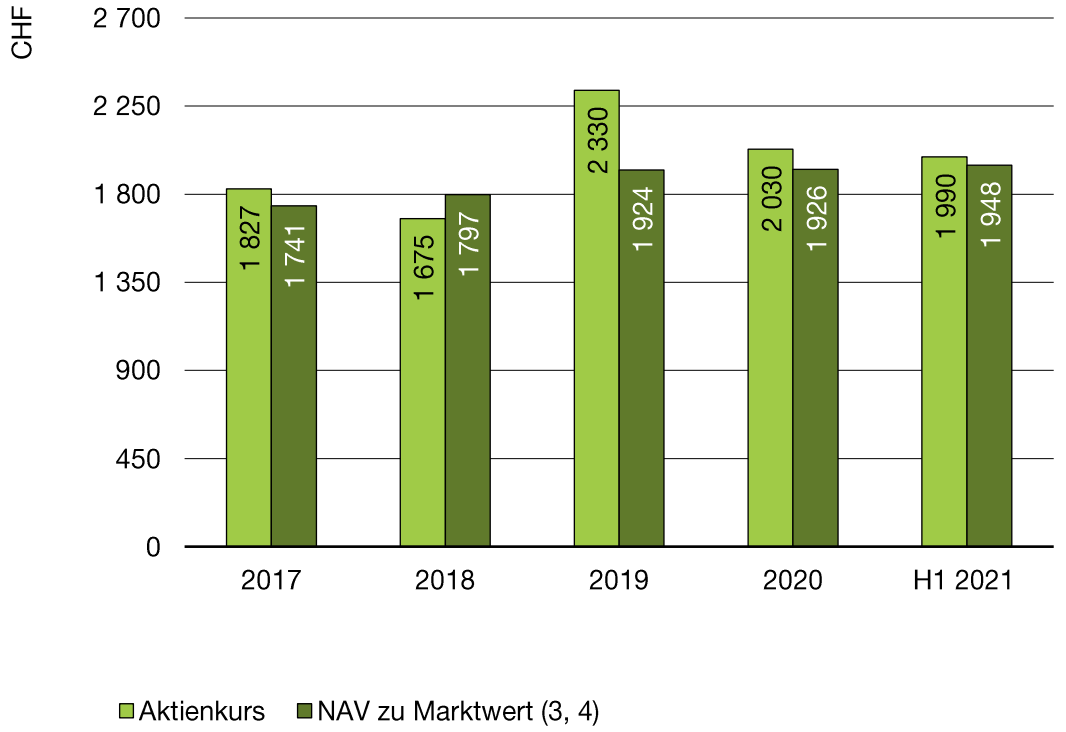
Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B[5]



[1] Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[2] 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[5]

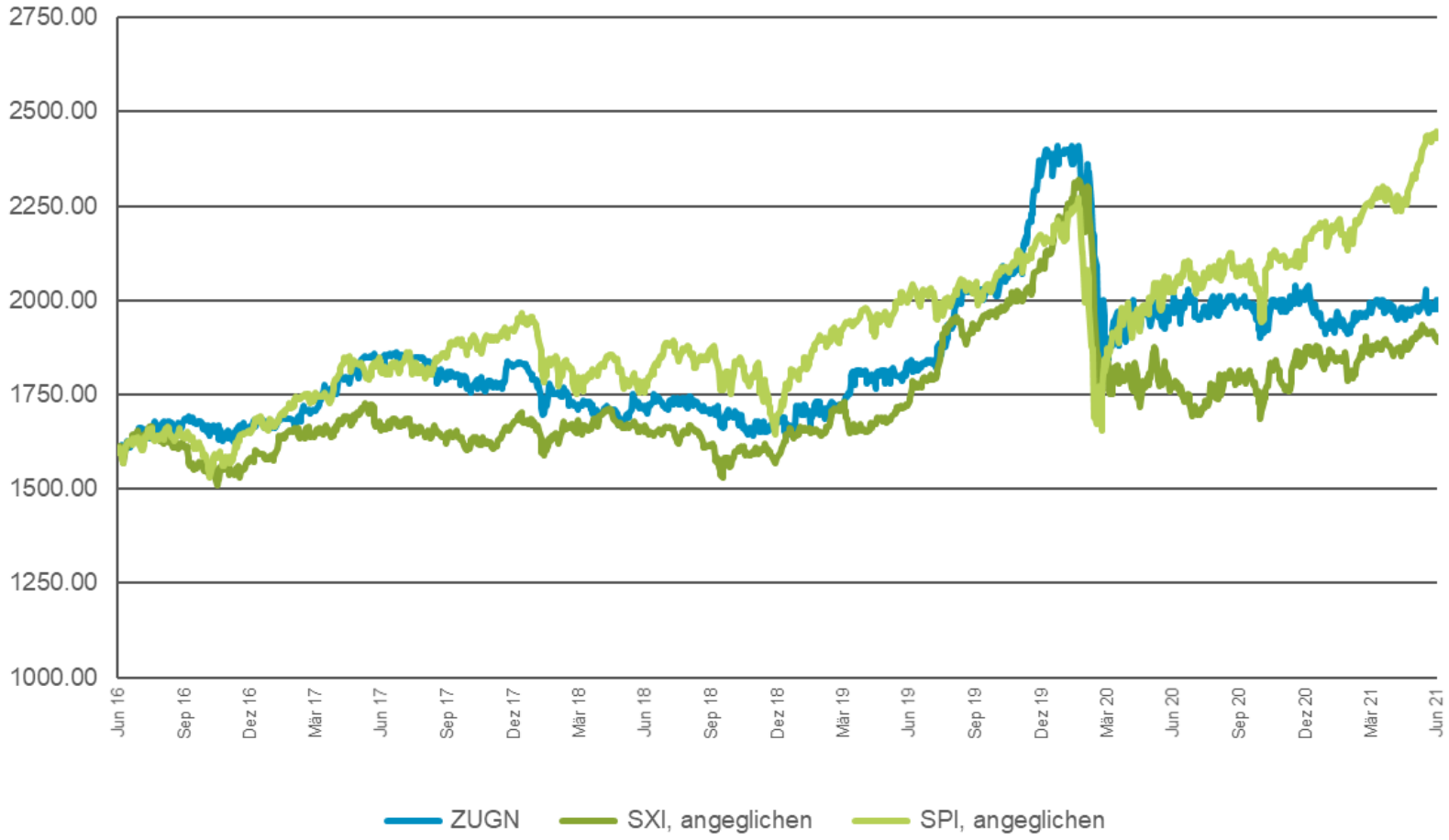
per 30.06.2021, resp. jeweils per 31.12



[3] Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert bewertet zum Jahresende und die sich daraus ergebenden latenten Steuern
[4] Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[5] Angaben 2017 bis und mit H1 2018 restated

Aktienperformance

Kursentwicklung Juni 2016 - Juni 2021 Namenaktien Serie B



Entwicklung 2016 - 2021

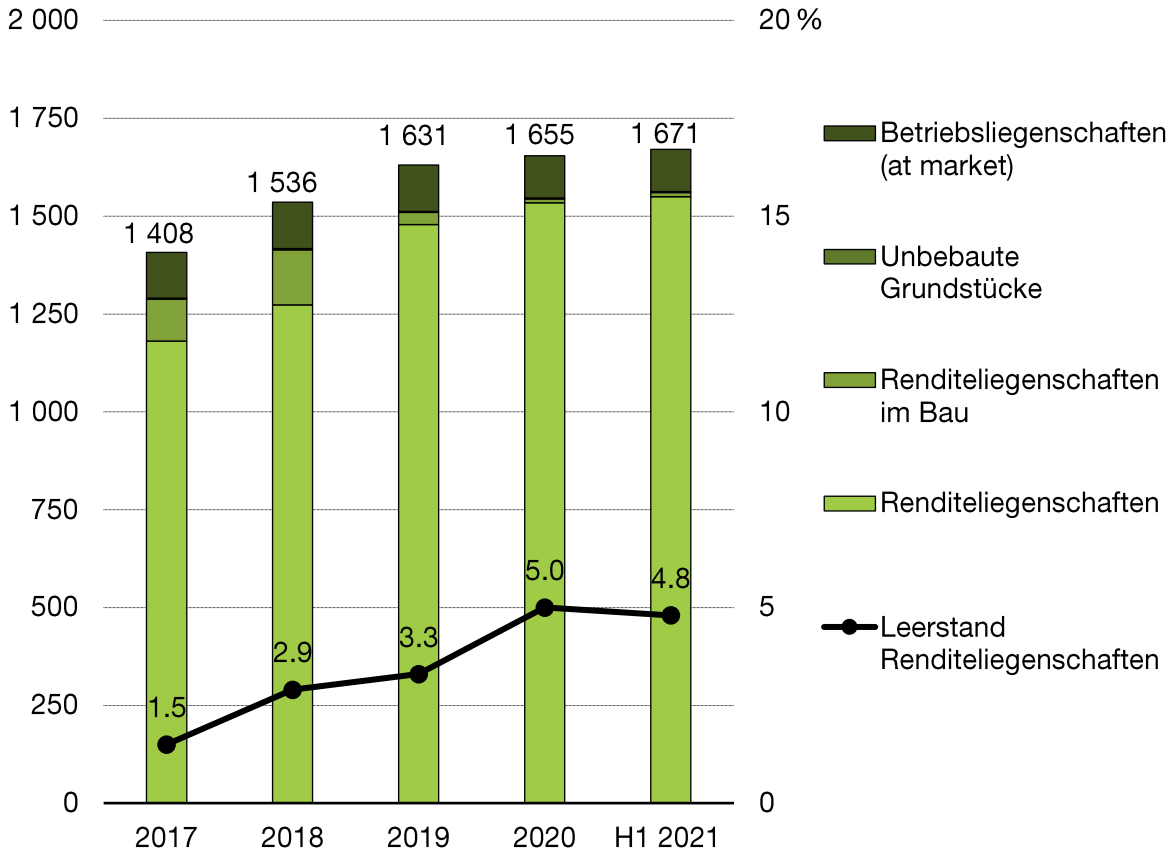
ZUGN	+	24.8%
SXI	+	18.9%
SPI	+	52.3%

Immobilienportfolio und Projektpipeline

Konstantes Portfolio mit breiter Nutzungsdiversifikation

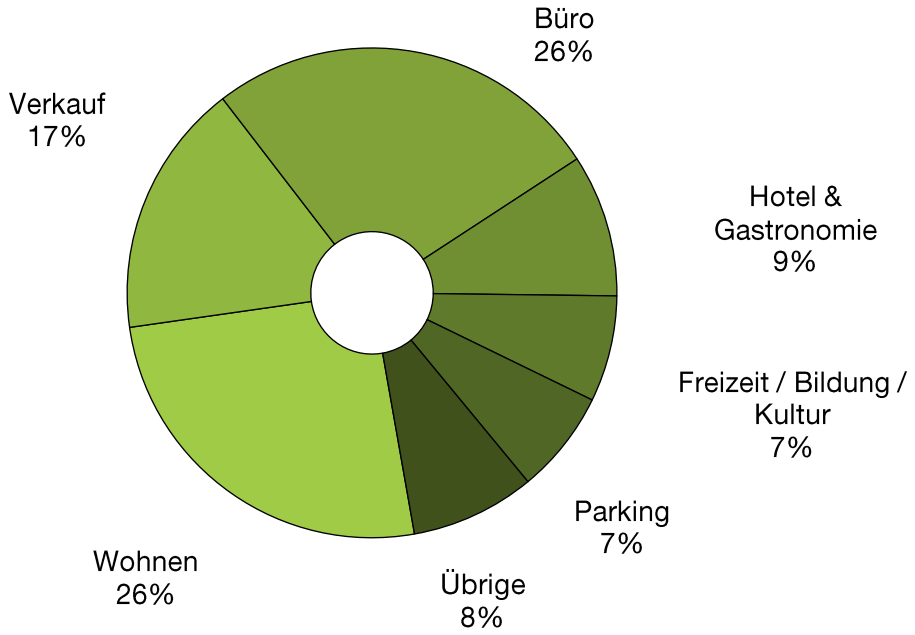
Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

in CHF Mio. bzw. %



Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag* per 30.06.2021

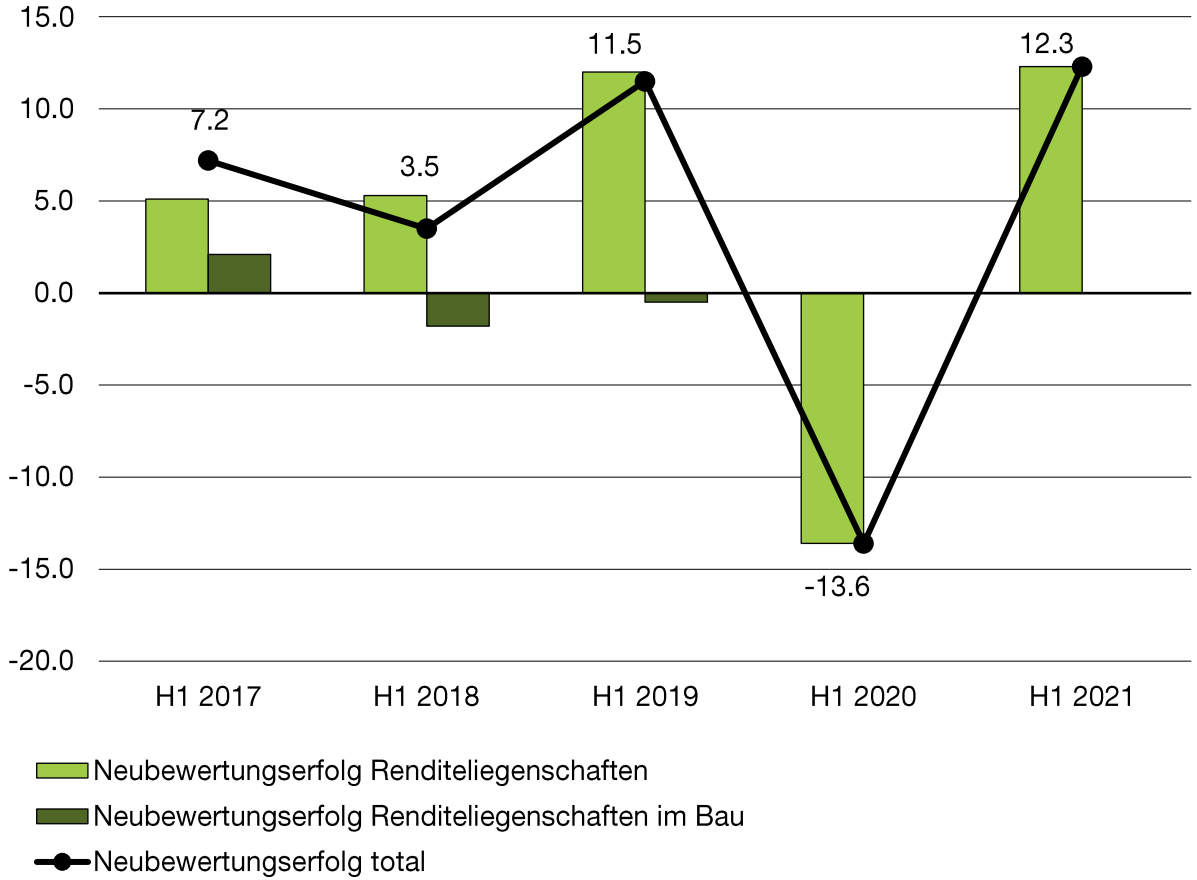


* Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Leichte Aufwertung des Portfolios

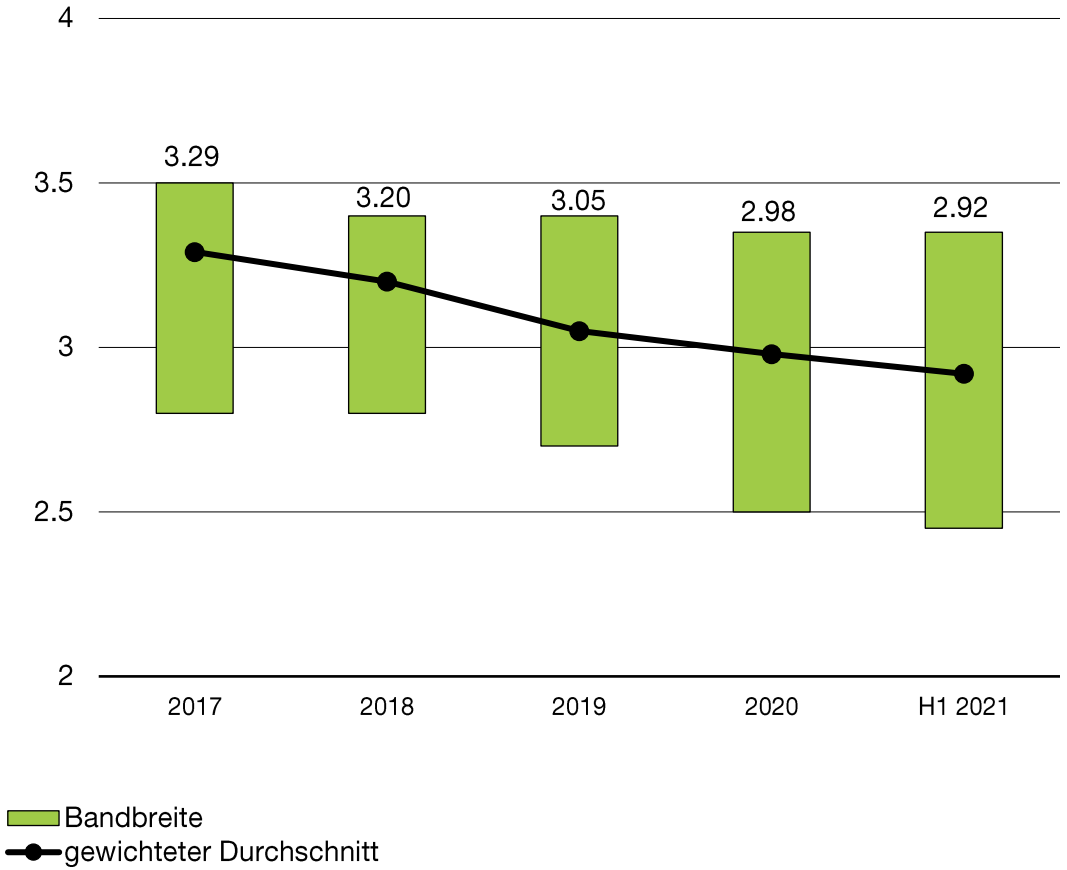
Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.



Entwicklung Diskontsätze

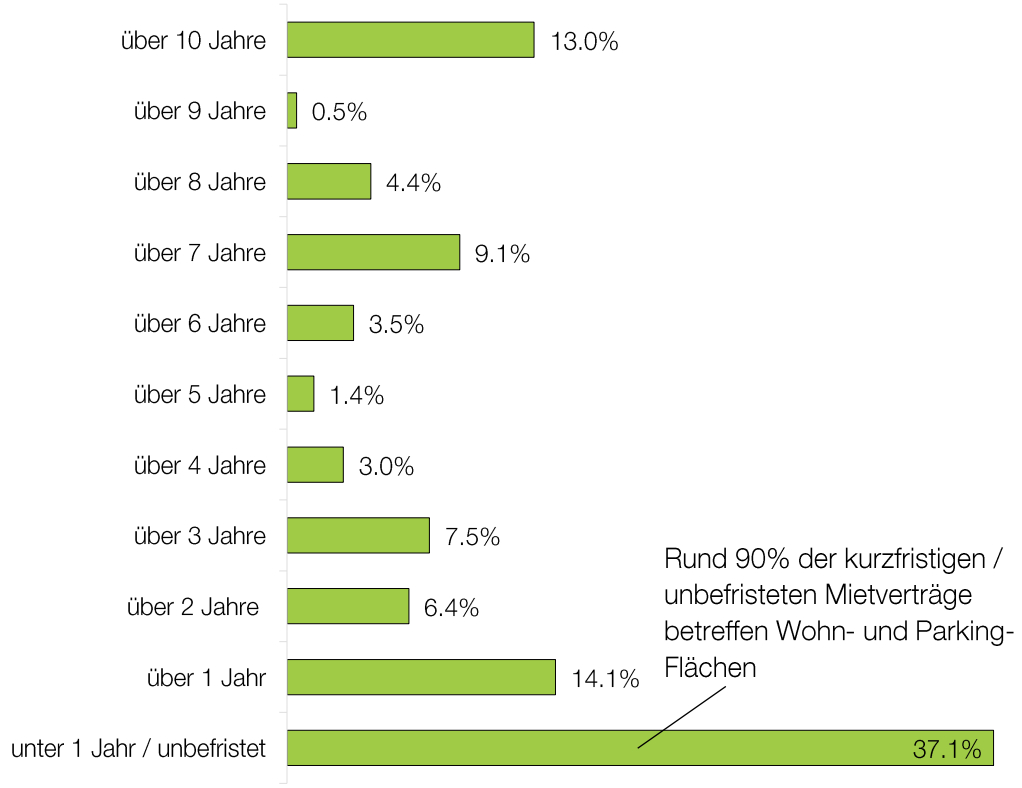
Diskontsatz real in %



Durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit auf sehr hohem Niveau

Vertragslaufzeiten

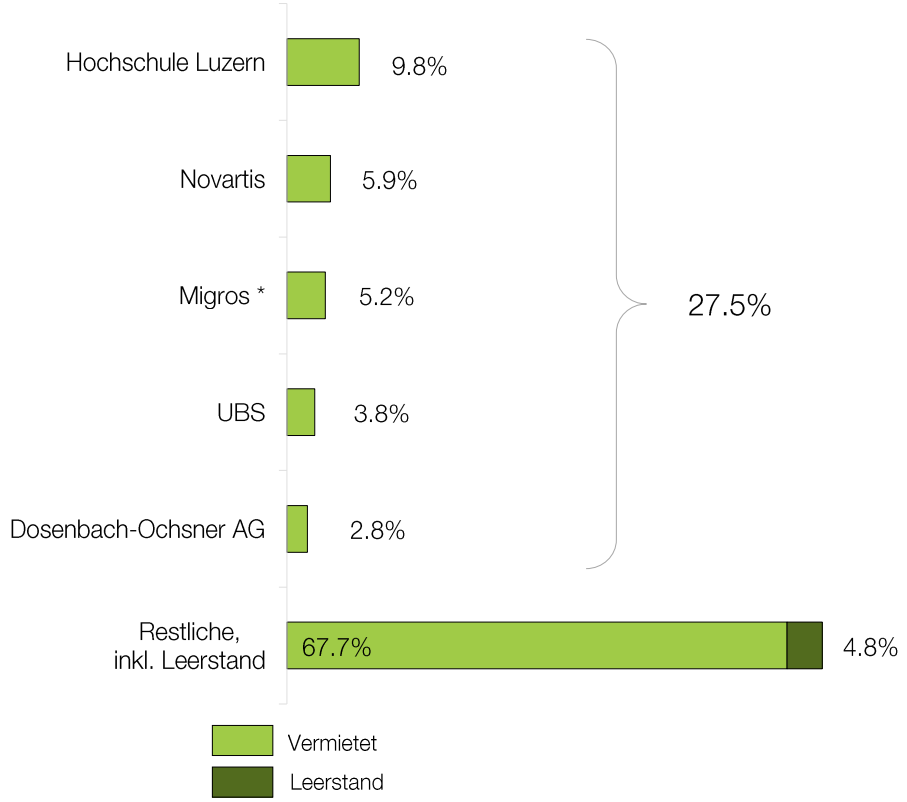
Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2021



WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.5 Jahre

Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Ist-Mietertrag per 30.06.2021

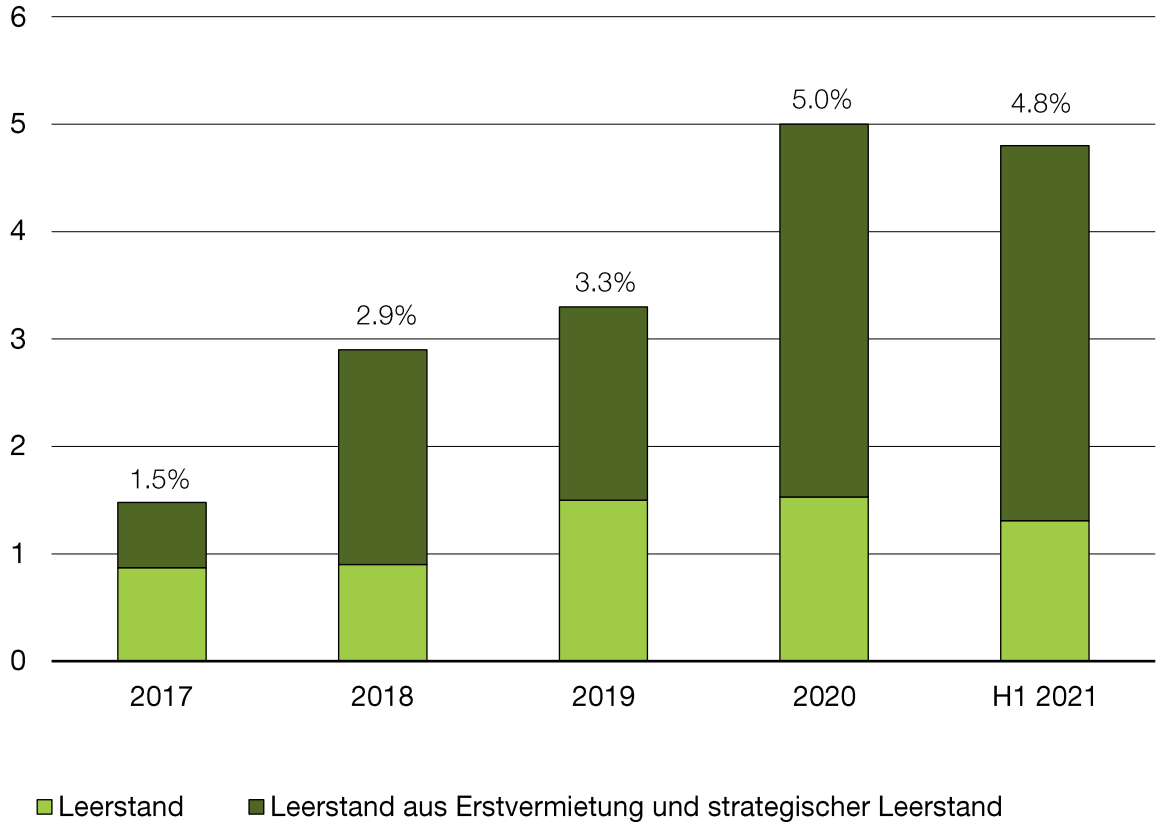


* Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Leicht tiefere Leerstandsquote

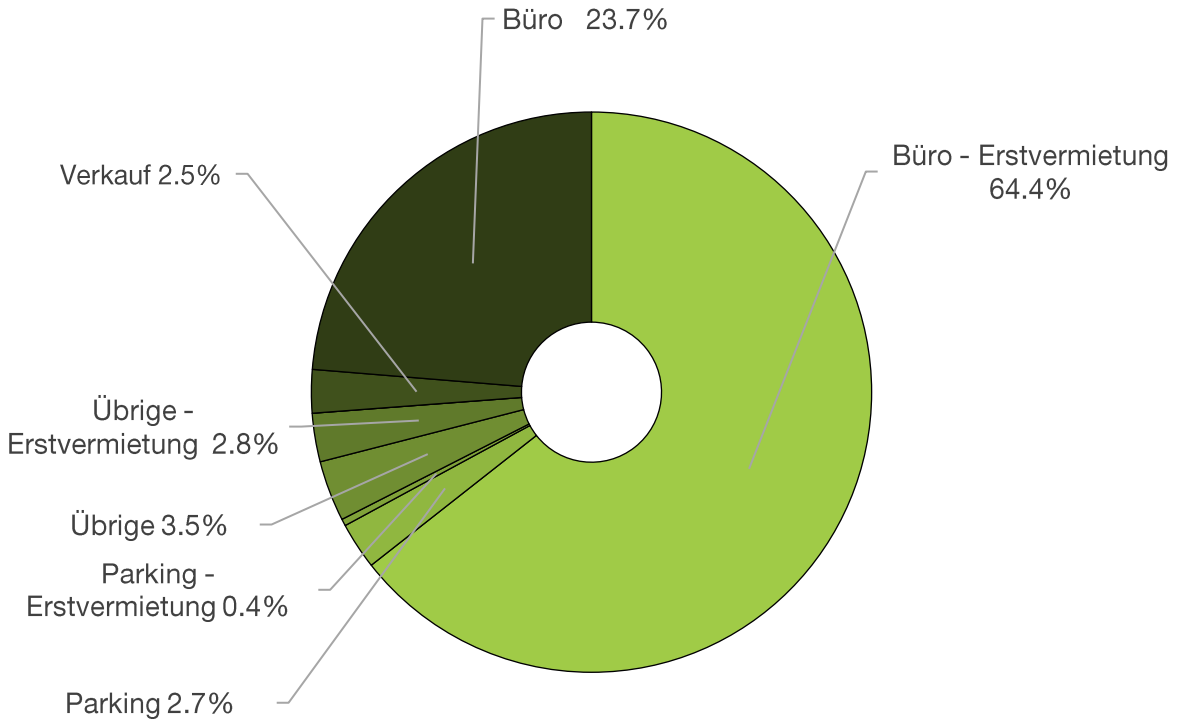
Entwicklung Leerstand

per 30.06.2021 resp. jeweils 31.12. in % vom Soll-Mietertrag, (stichtagsbezogen)

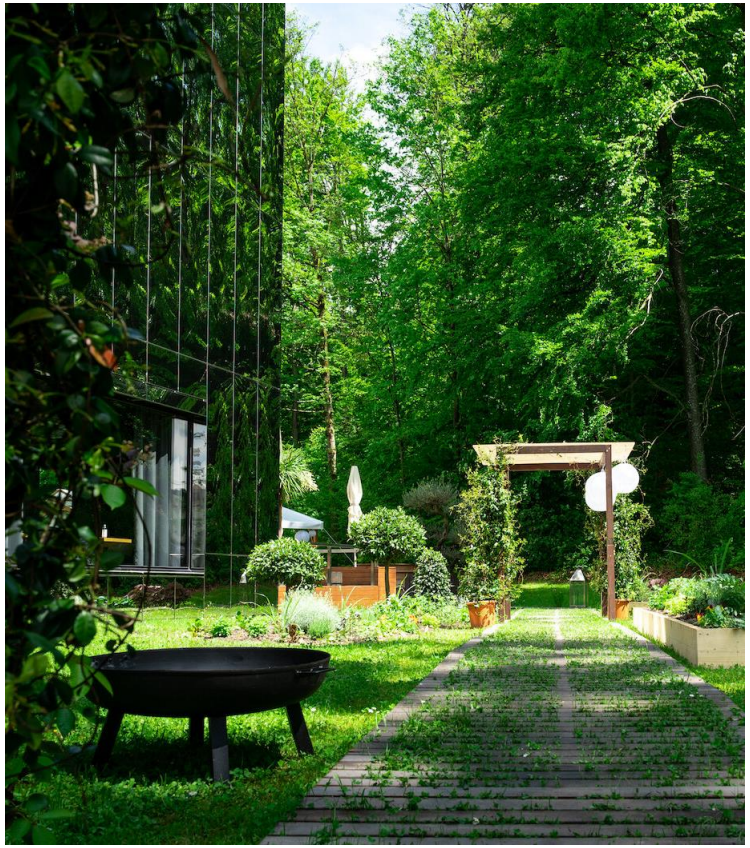


Aufteilung des Leerstands

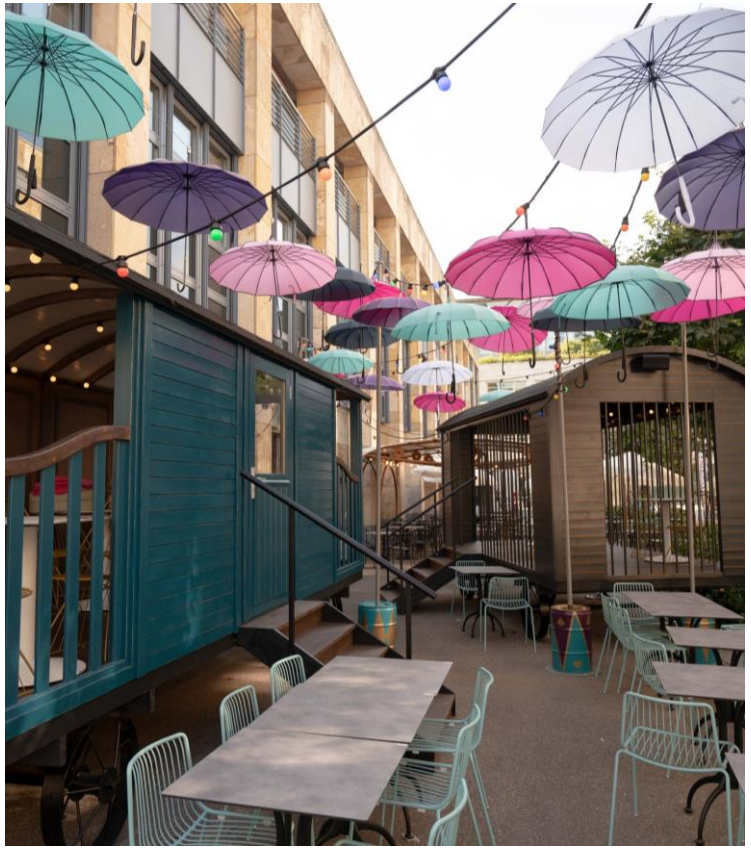
per 30.06.2021 nach Nutzungsart, (stichtagsbezogen, in % vom Soll-Mietertrag)



Aktives Portfoliomanagement zur Schaffung attraktiver Lebensräume



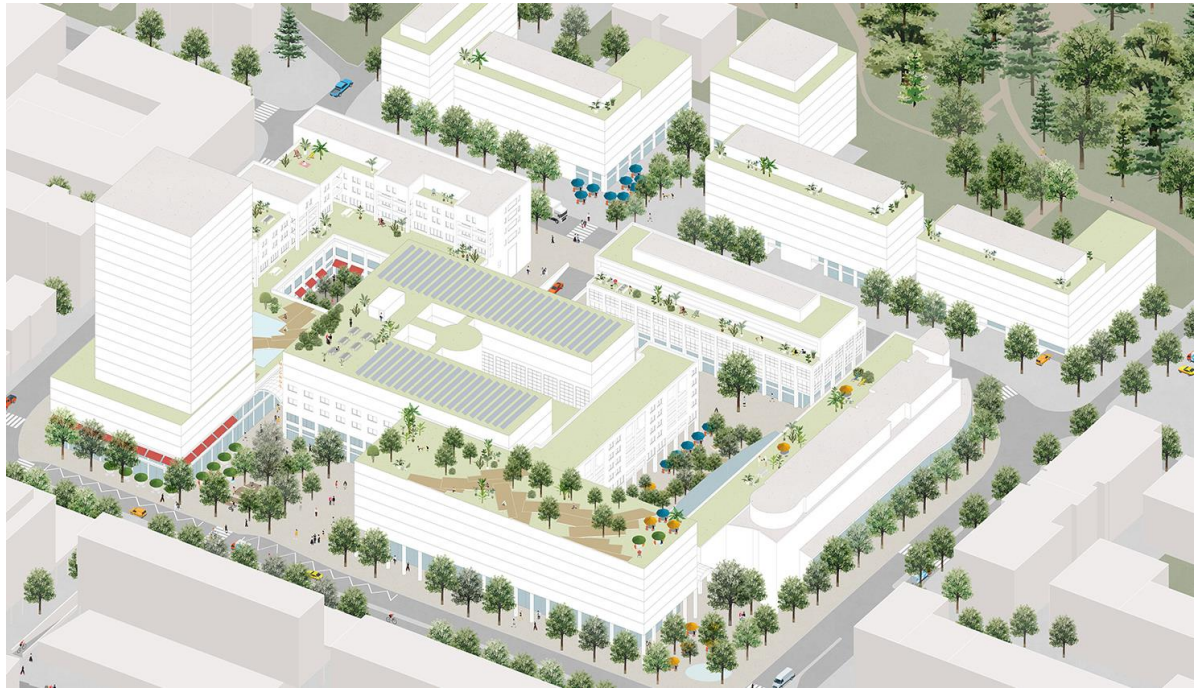
Secret Garden | Pop-up-Restaurant



Miss Miu | Erlebnisrestaurant

Sapori’s | Italienisches Restaurant

Laufende Projektentwicklungen



Lebensraum Metalli

- Anpassung der Bebauungspläne (BP) in Bearbeitung bei der Stadt Zug; rechtskräftig angepasste BP 2023 erwartet
- Parallel zum Bebauungsplanverfahren laufen Vorbereitungsarbeiten für den Architekturwettbewerb (Klärung Positionierung der einzelnen Nutzungsarten)

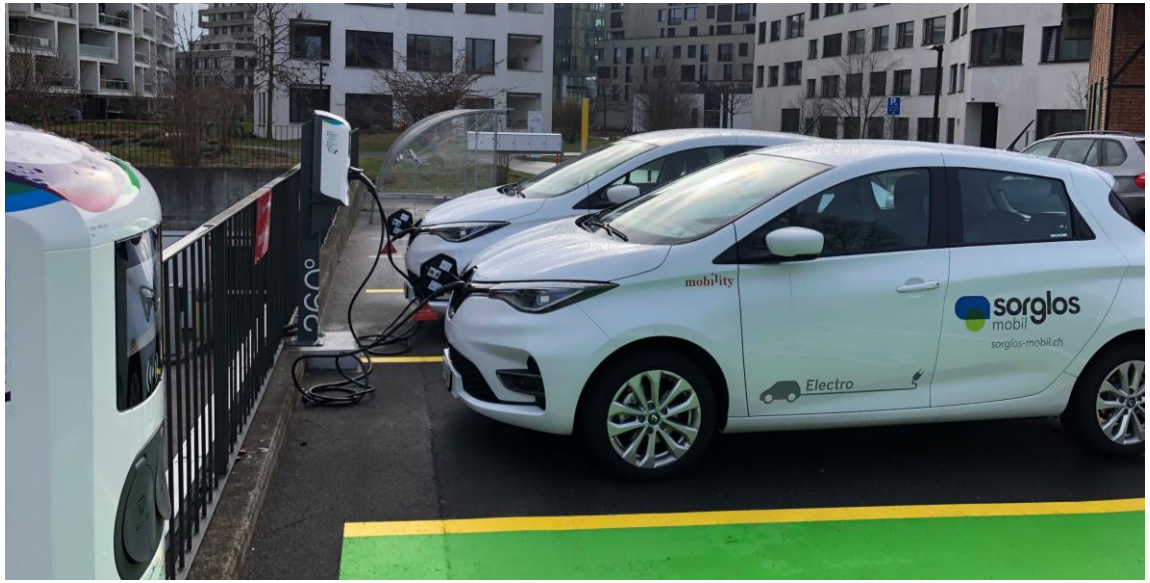
S43/45

- Bauprojekt für die letzten Gebäude auf dem Suurstoffi-Areal mit 18’000 m^2 Mietfläche (16’500 m^2 Bürofläche / 1’500 m^2 Wohnfläche) in Erarbeitung
- Realisierung wird nachfragegerecht und etappiert ausgelöst

Nachhaltigkeit

Anschluss an Circulago

- Anschluss sämtlicher Liegenschaften im Zentrumsareal an den Seewasserverbund Circulago mit dem Ziel eines nahezu CO_2-freien Betriebs des gesamten Portfolios
- 2021 werden neun weitere Liegenschaften angeschlossen



Mobilitätskonzept „Sorglos mobil“

- All-Inclusive Mobilität aus einer einzigen App (Carsharing, Bikesharing und ÖV-Guthaben)
- Pilotprojekt von Mai 2021 bis Januar 2022 für alle Bewohnerinnen und Bewohner der Suurstoffi
- Projekt von PostAuto, Mobility, Mobilitätsakademie und Zug Estates

Ausblick

Ausblick 2021

Operative Schwerpunkte

- Publikation Nachhaltigkeitsbericht 2020 nach GRI-Standards Ende September 2021
- Erstvermietung der Büroflächen in der Suurstoffi und damit weitere Reduktion der Leerstandsquote
- Vorantreiben der Projektentwicklungen Lebensraum Metalli und S43/45
- Aktive Marktbearbeitung im Segment Hotel & Gastronomie

Finanzen

- Steigende Mieterträge aufgrund Mietzinssteigerungen aus bereits abgeschlossenen Mietverträgen sowie reduzierter negativer Effekte aus COVID-19-Pandemie
- Tieferer Liegenschaftenaufwand infolge geringerer Sanierungsarbeiten in der Metalli
- Umsatz und Gross Operating Profit (GOP) im Segment Hotel & Gastronomie aufgrund A-fonds-perdu-Beiträge über Vorjahr
- Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertungen aufgrund Wegfall Promotionsgeschäft unter Vorjahr
- Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte über Vorjahr

Q&A

Fragen und Antworten

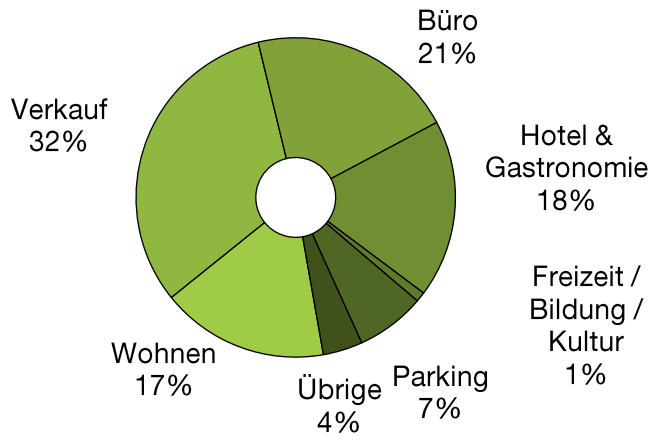
Patrik Stillhart
CEO

Mirko Käppeli
CFO

Zentrumsareal/Metalli

Eckdaten per 30. Juni 2021	**H1 2021***
Grundstücksfläche	58 737 m²
Marktwert	CHF 838.1 Mio.
Bilanzwert	CHF 761.1 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 35.2 Mio.

Basis Soll-Mietertrag* per 30. Juni 2021

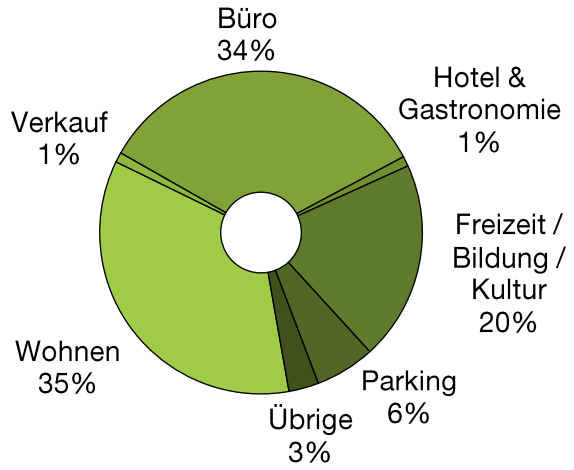


* Alle Werte werden inkl. Betriebsliegenschaften ausgewiesen

Suurstoffi-Areal

Eckdaten per 30. Juni 2021	**H1 2021**
Grundstücksfläche	105 657 m²
Marktwert	CHF 820.0 Mio.
Bilanzwert	CHF 820.0 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 33.7 Mio.

Basis Soll-Mietertrag* per 30. Juni 2021



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