

ZugEstates

Webcast zum

# Geschäftsjahr 2017

Zug Estates Gruppe

Tobias Achermann, CEO

Mirko Käppeli, CFO

Zug, 9. März 2018

# Agenda

- 1. Das Wichtigste in Kürze**
2. Geschäftsjahr 2017 in Zahlen
3. Geschäftsgang und Projekte
4. Ausblick
5. Q&A

# 2017 – Das Wichtigste in Kürze



## Erfolgreiches Geschäftsjahr 2017

Liegenschaftenertrag	CHF 41.9 Mio.	4.6%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	CHF 39.4 Mio.	2.4%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg	CHF 26.1 Mio.	8.7%
Portfoliowert	CHF 1.41 Mrd.	9.1%
Ausschüttung pro Aktie	CHF 25.50	10.9%
Gesamtaktienrendite	11.9%	

- Leerstand weiterhin auf sehr tiefem Niveau: 1.5%
- Erhalt Baubewilligung Campus Hochschule Luzern
- Verein Innovationspark Zentralschweiz, Mobilezone und Arval entscheiden sich für die Suurstoffi
- Aufrichtefeier des ersten Holzhochhauses der Schweiz
- Zimmersanierung Parkhotel Zug / GOP verbleibt auf hohem Niveau
- Start Masterplanung Zentrumsareal

# Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
- 2. Geschäftsjahr 2017 in Zahlen**
3. Geschäftsgang und Projekte
4. Ausblick
5. Q&A

# Steigerung Liegenschaftenertrag und Konzernergebnis ohne Neubewertung

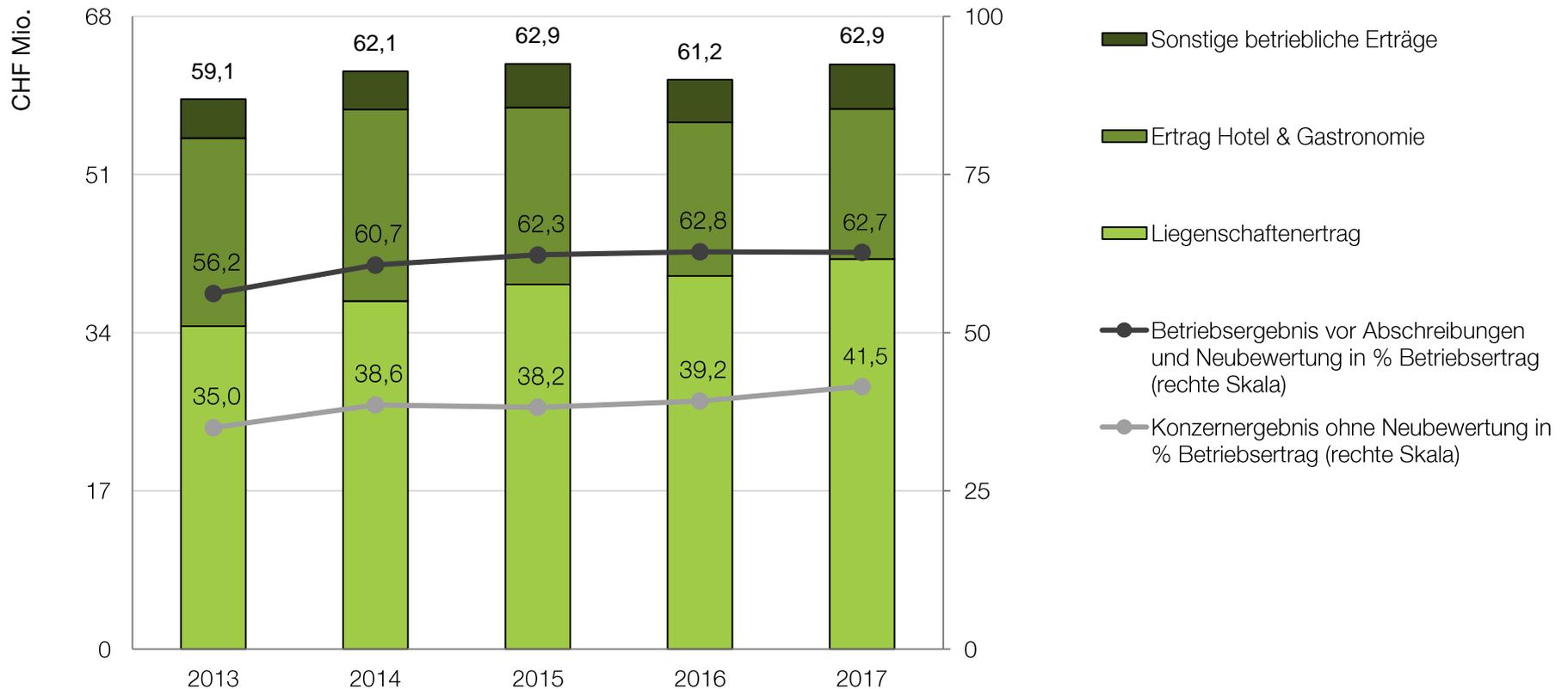
in CHF Mio.	2014	2015 <sup>1</sup>	2016	2017	Δ 17/16
Liegenschaftenertrag	37.4	39.2	40.1	41.9	4.6%
Ertrag Hotel & Gastronomie	20.6	19.0	16.4	16.2	-1.9%
Weitere Erträge / Sonstige betr. Erträge	4.1	4.7	4.7	4.8	2.0%
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>62.1</b>	<b>62.9</b>	<b>61.2</b>	<b>62.9</b>	<b>2.7%</b>
Neubewertung RL (netto)   Erfolg Verkauf RL	21.8	50.5	28.5	9.7	-65.9%
<b>EBITDA</b>	<b>59.5</b>	<b>89.6</b>	<b>66.9</b>	<b>49.1</b>	<b>-26.6%</b>
<b>EBITDA ohne Neubewertung</b>	<b>37.7</b>	<b>39.2</b>	<b>38.4</b>	<b>39.4</b>	<b>2.4%</b>
<b>EBIT</b>	<b>55.9</b>	<b>86.3</b>	<b>63.8</b>	<b>45.7</b>	<b>-28.4%</b>
<b>EBIT ohne Neubewertung</b>	<b>34.1</b>	<b>35.9</b>	<b>35.3</b>	<b>36.0</b>	<b>1.8%</b>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>45.1</b>	<b>67.1</b>	<b>48.4</b>	<b>34.4</b>	<b>-28.9%</b>
<b>Konzernergebnis ohne Neubewertung</b>	<b>24.0</b>	<b>24.1</b>	<b>24.0</b>	<b>26.1</b>	<b>8.7%</b>

1 Vorjahreszahlen angepasst (neue Regelung zur Umsatzerfassung in Swiss GAAP FER)

# Betriebsertrag steigt um 2.7%

## Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis

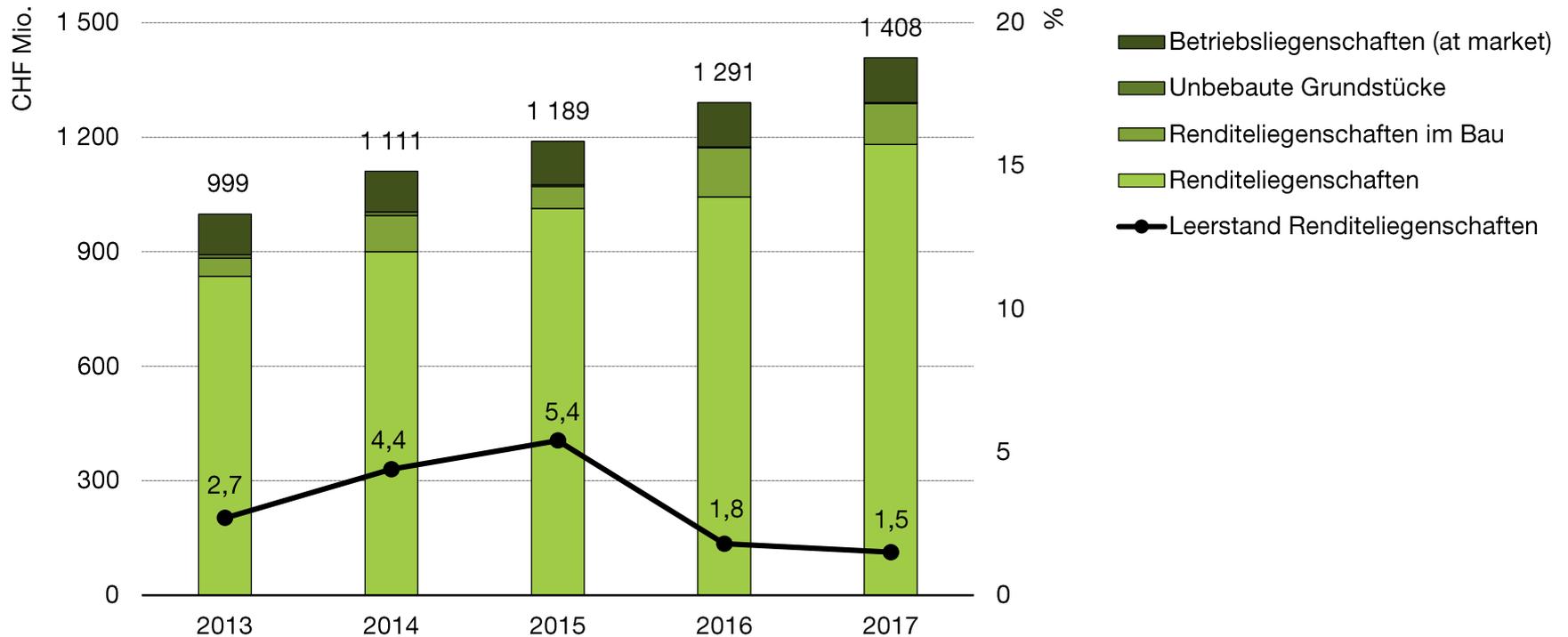
In CHF Mio. bzw. %



# Portfolio steigt um 9.1% auf CHF 1.41 Mrd.

## Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

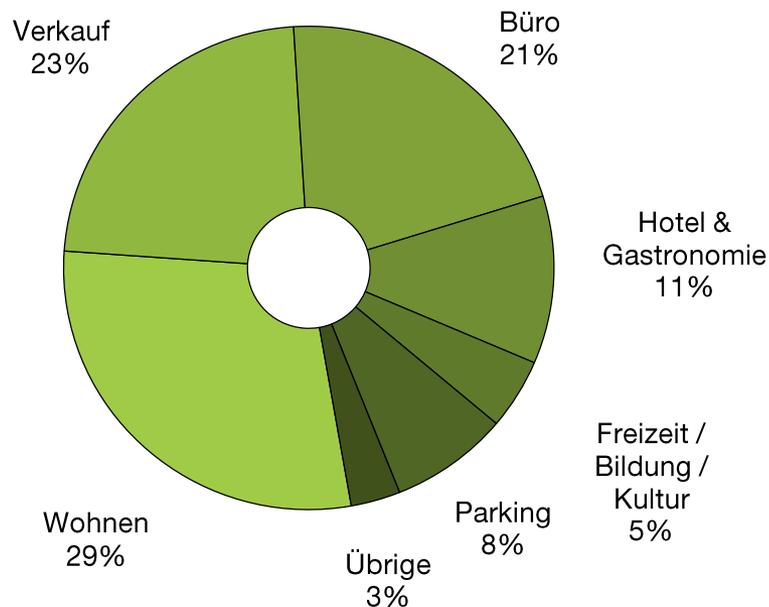
in CHF Mio. bzw. %



# Hoher Wohnanteil, langfristige Ankermieter

## Portfolio nach Nutzung

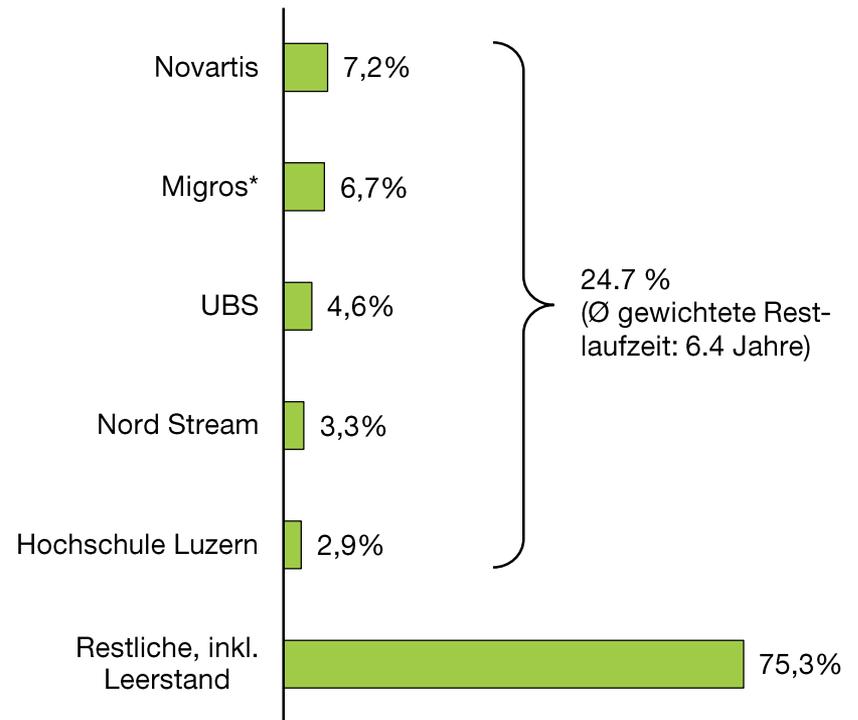
Basis Sollmietertrag\* per 31.12.2017



\*aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

## Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Sollmietertrag per 31.12.2017

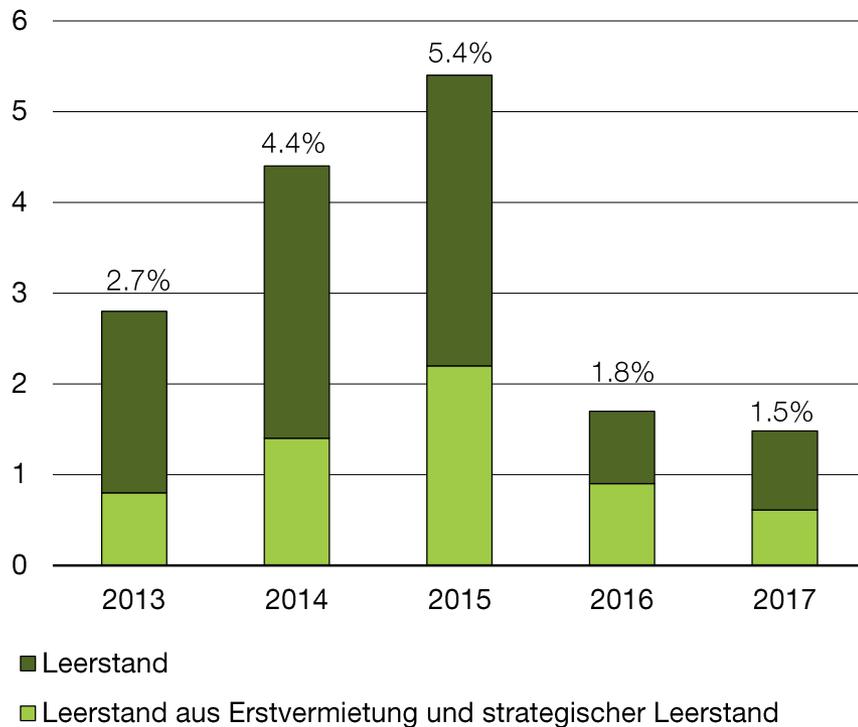


\* verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

# Leerstand verharrt auf sehr tiefen 1.5%

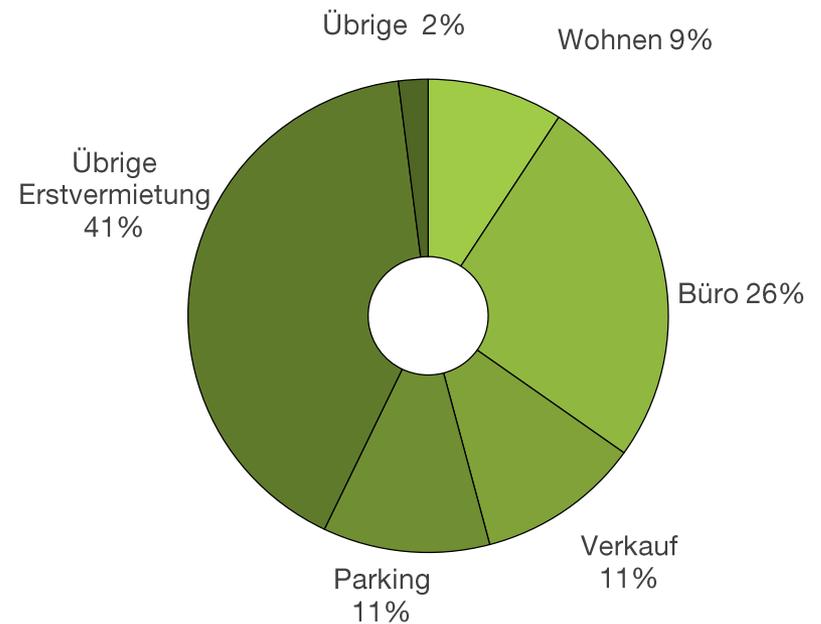
## Entwicklung Leerstand

per 31.12.2017 in %, (stichtagsbezogen)



## Aufteilung des Leerstands

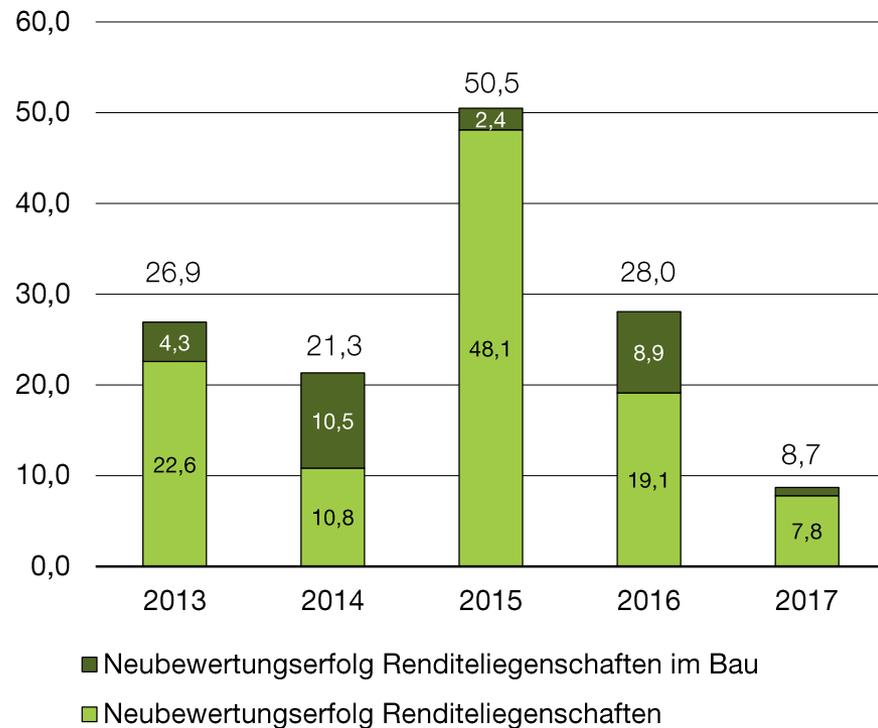
per 31.12.2017 nach Nutzungen, (stichtagsbezogen)



# Sinkende Diskontsätze führen zu erneuter Portfolioaufwertung

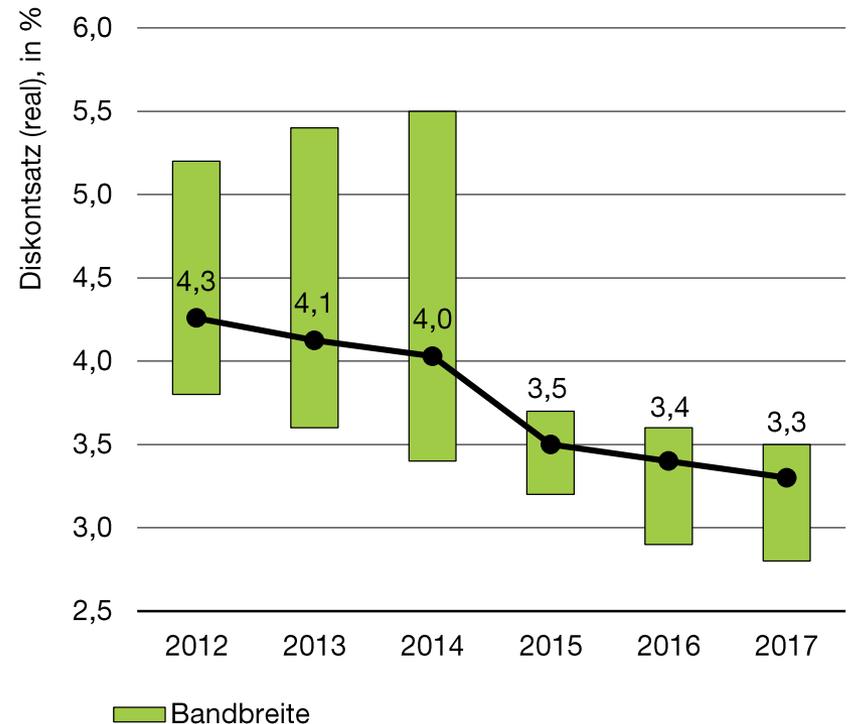
## Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.



## Entwicklung Diskontsätze

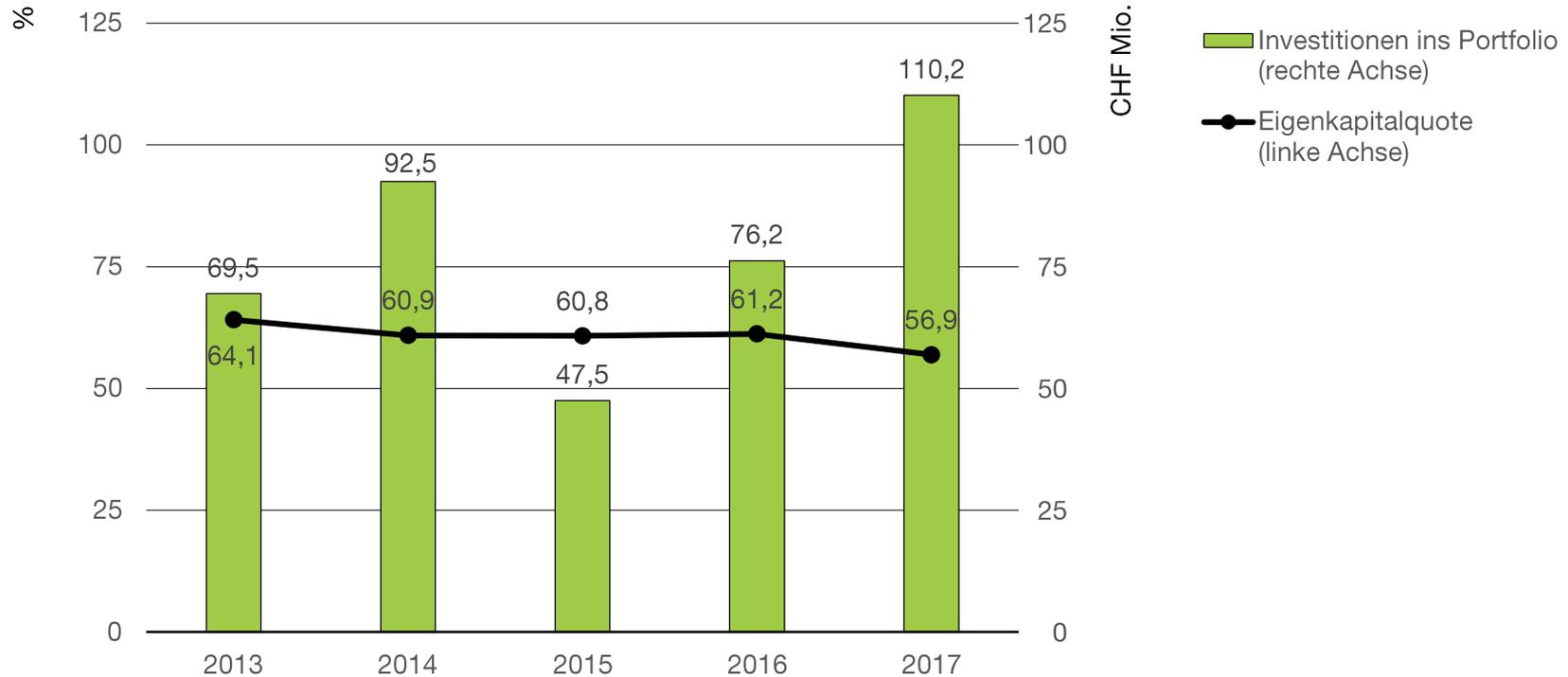
real



# Eigenkapitalquote auch bei hoher Investitionstätigkeit bei 56.9%

## Entwicklung Eigenkapital und Investitionen

in CHF Mio. bzw. %



# Deutliche Reduktion der durchschnittlichen Verzinsung und tiefe Belehnung

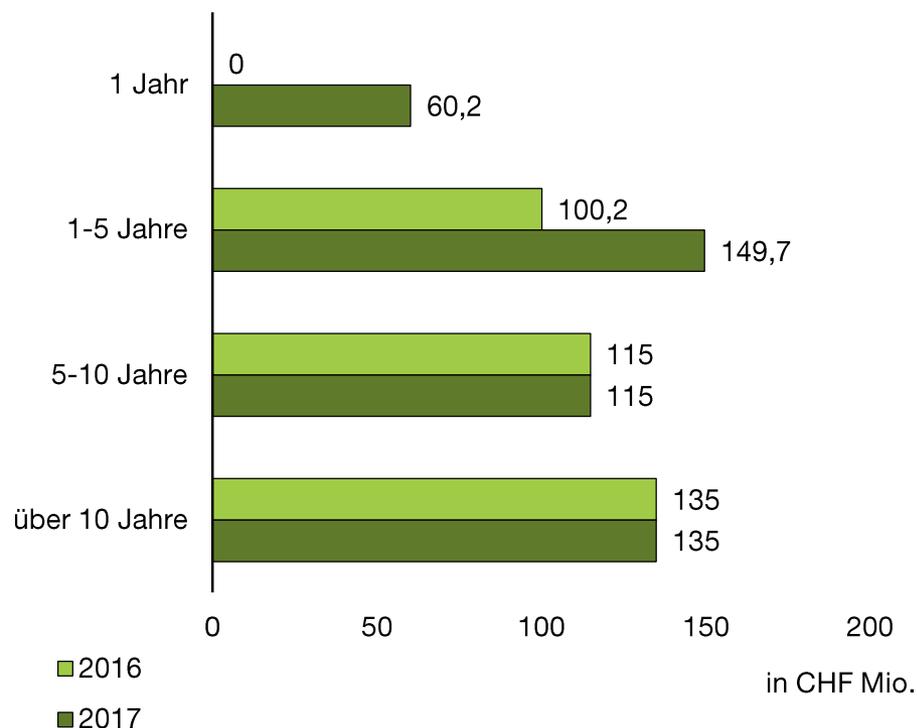
## Ausgewählte Kennzahlen

per 31. Dezember 2017

in CHF Mio.	2014	2015	2016	2017
Flüssige Mittel	24.2	55.2	18.4	24.7
Verzinsliches Fremdkapital	320.0	350.0	350.2	459.9
– In % Bilanzsumme	29.4%	29.4%	27.7%	32.5%
– LTV	28.8%	29.4%	27.1%	32.7%
– Ø Zinssatz (stichtagsbezogen)	2.2%	2.5%	2.5%	2.0%
– Ø Restlaufzeit	7.6 J	9.2 J	8.2 J	6.4 J
– Zinsdeckungsfaktor	5.1 x	4.5 x	4.2 x	4.2 x

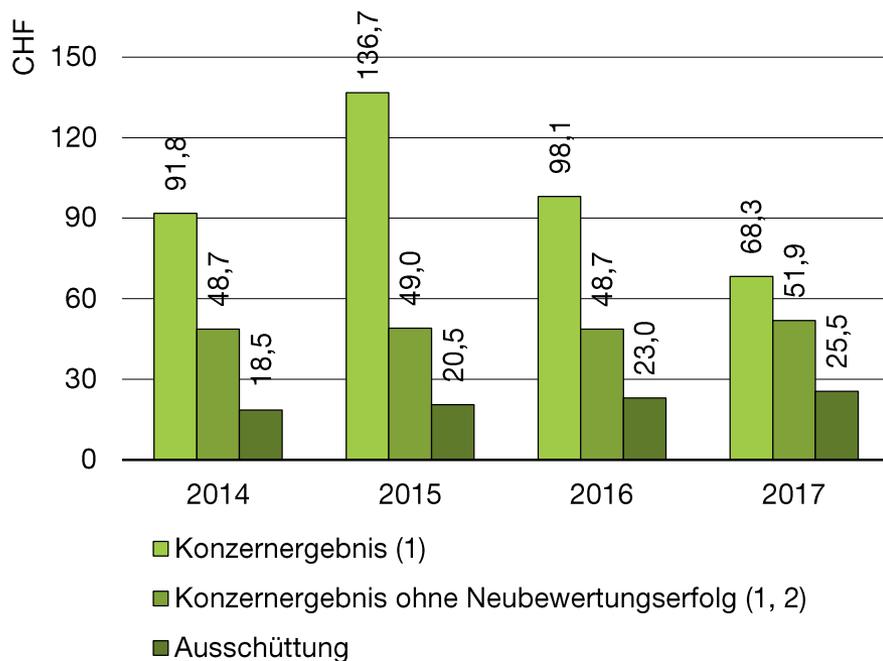
## Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 31. Dezember 2017



# Ausschüttung steigt um 10.9%

## Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B

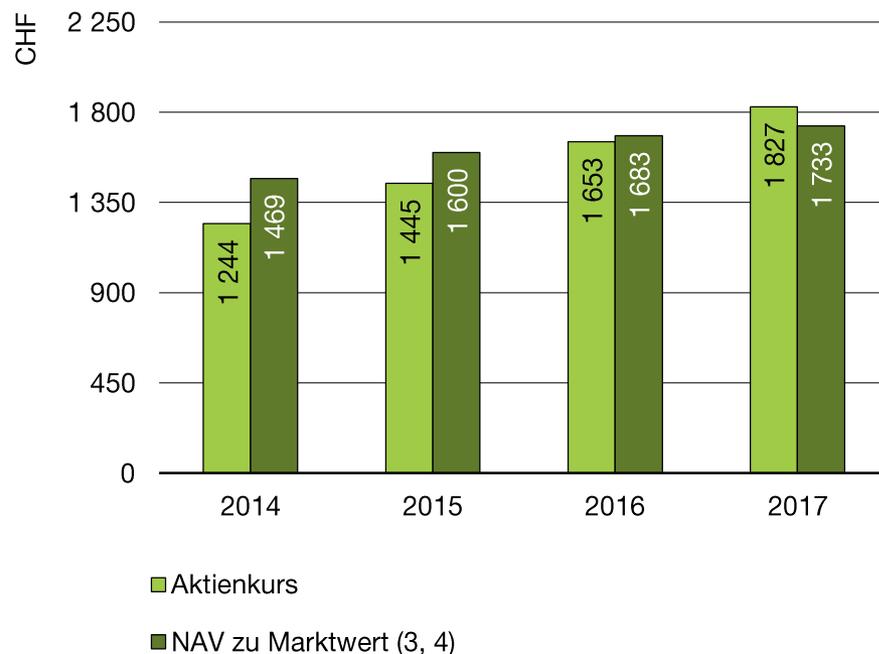


<sup>1</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<sup>2</sup> Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und ohne Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

## Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B

per 31. Dezember

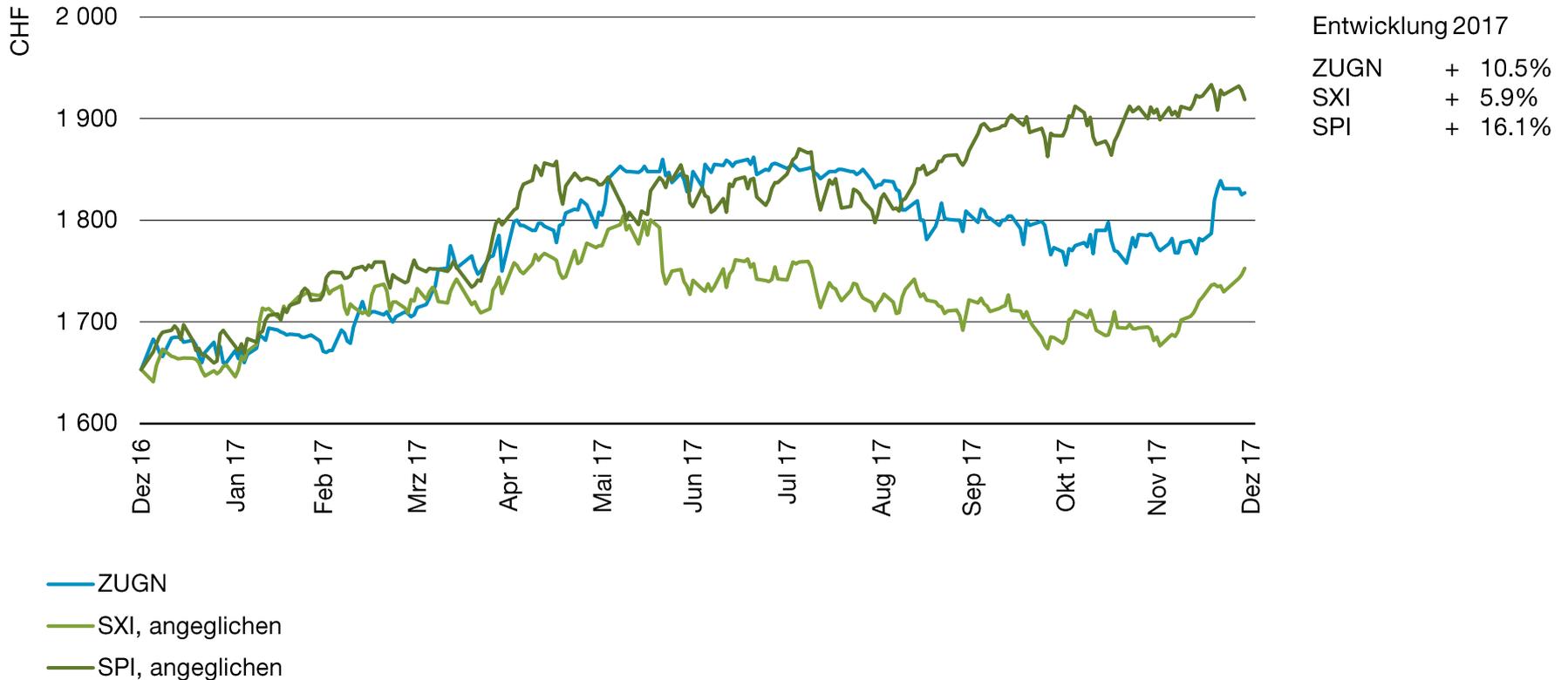


<sup>3</sup> Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

<sup>4</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

# Aktienperformance bei 10.5%

## Kursentwicklung 2017 Namenaktien Serie B



# Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Geschäftsjahr 2017 in Zahlen
- 3. Geschäftsgang und Projekte**
4. Ausblick
5. Q&A

# Suurstoffi: Intensive Bautätigkeit im Einklang mit Vermarktung



2017 war geprägt durch eine intensive Entwicklungs- und Bautätigkeit

Vier Grossprojekte im Bau

- Baufeld A
- S22
- Aglaya
- Baufeld 1

Investitionsvolumen  
CHF 450 Mio., bereits  
zu 75% vermietet

# Suurstoffi - Dritte Realisierungsetappe termingerecht fertiggestellt



Fotograf: ROGER FREI ARCHITEKTURFOTOGRAFIE  
Architekt: Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA

## Wohnen mit Services

- 152 Mietwohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern, **100% vermietet** (Ende Feb. 2018)
- 8 Wohnungen für Studierende (52 Zimmer), JUWO als Betreiber

## Zusätzliche Arbeitsplätze

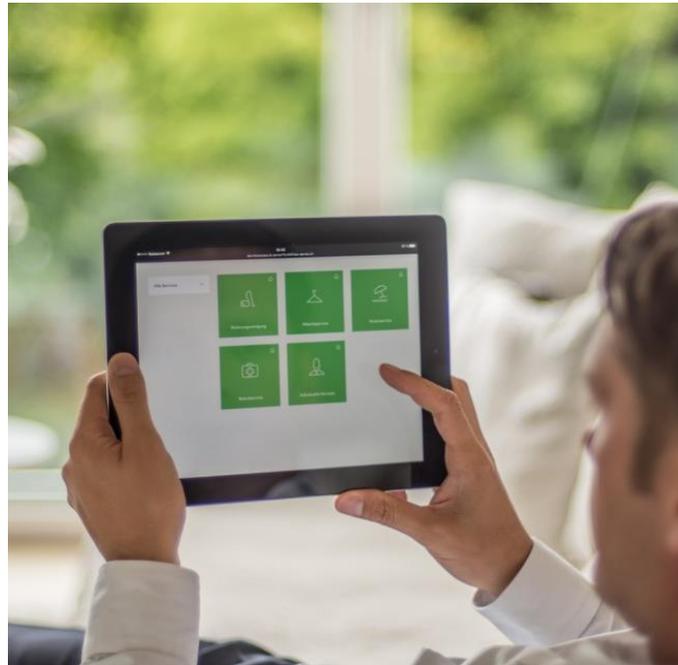
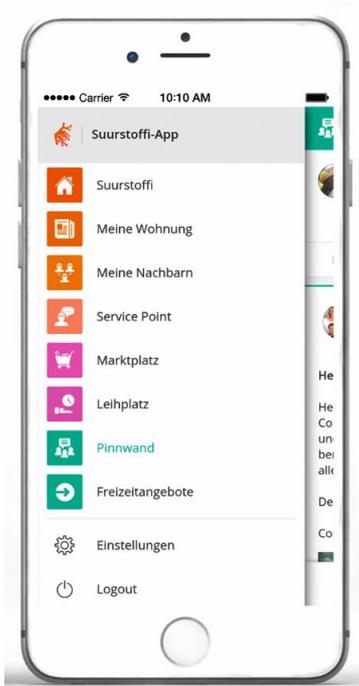
- 11'331 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen, **81% vermietet** (Ende Feb. 2018)

## Investitionsvolumen

ca. CHF 110 Mio.

Verhandlungen mit Mietinteressenten zum Ausbau der Quartierinfrastruktur weit fortgeschritten

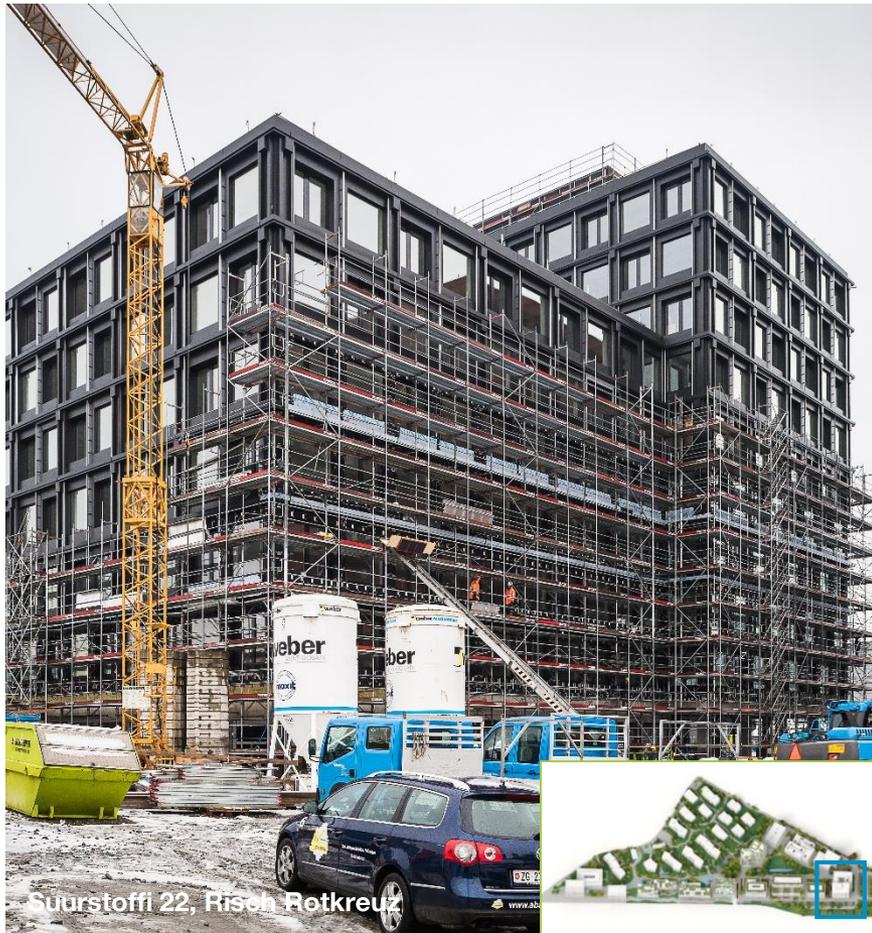
# Community Building in der Suurstoffi



## Nutzerzahlen Suurstoffi-App (Lancierung Mitte Dezember 2017)

- > 430 registrierte User
- Knapp 250 User sind mind. einmal pro Monat auf der Plattform
- Abdeckungsquote Wohnungen: 50%

# Suurstoffi – Bürogebäude S22 im Bau



## Weitere Arbeitsplätze

- 11'885 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter Amgen, Arval und Mobilezone
- 65% der Fläche bereits langfristig vermietet
- Verhandlungen mit Mietinteressenten teilweise weit fortgeschritten

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

Etappierter Bezug ab Sommer 2018

Investitionsvolumen  
ca. CHF 55 Mio.

# Suurstoffi 37/39 – Gartenhochhaus «Aglaya»



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

- 77% der Wohnungen verkauft oder reserviert (Stand Anfang März 2018)

Voraussichtlicher Bezug Sommer 2019

Investitionsvolumen CHF 100 Mio., davon 92% Promotionsobjekte

# Aglaya – Innovative Vermarktung mit Wohnungskonfigurator (www.aglaya-rotkreuz.ch)



## GANZ EINFACH ZU IHRER TRAUMWOHNUNG

Wählen Sie Wohnung und Ausstattung, spezifizieren Sie Ihren Wunsch und wählen Sie einen Beratungstermin, der Ihnen passt.

ZIMMER:  1.5  2.5  3.5  4.5  5.5

PREIS:  0.6 Mio.  2.4 Mio.

OG:  :  : AUSRICHTUNG

ZURÜCKSETZEN

Zimmer	Wohnfläche	OG	Ausrichtung	Preis (CHF)	
4.5 - ZIMMER-WOHNUNG	120m <sup>2</sup>	19. OG	Nord-West	1'535'000.-	
4.5 - ZIMMER-WOHNUNG	124.5m <sup>2</sup>	19. OG	Nord-Ost	1'750'000.-	
4.5 - ZIMMER-WOHNUNG	126.5m <sup>2</sup>	19. OG	Süd-Ost	1'830'000.-	



### VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN FÜR IHRE WOHNUNG IM GARTENHOCHHAUS AGLAYA

Wir beraten Sie gerne in unserem Showroom in der Saurostr. 8 in Rorschach. Reservieren Sie jetzt einen unverbindlichen Termin.

ZUM TERMINKALENDER

WOHNUNG 19. OG - W2

## INTERIEUR-LINIE UND AUSBAU WÄHLEN



### SAND

Bei der Interieur-Linie SAND sind zentrale Wohnelemente in heller Farbe gehalten. Dies verleiht der Wohnung ein luftiges und gleichzeitig zellloses Erscheinungsbild.



### ERDE

Die Interieur-Linie ERDE bietet bei verschiedenen Interieurelementen erdige und dunklere Akzentuierungen. Es entsteht eine kontrastreiche, warme Atmosphäre.



### WIESE

Die Interieur-Linie WIESE setzt bei bestimmten Elementen auf die Farbenvielfalt der Jahreszeiten. So werden Akzente gesetzt, welche die Idee des Gartens in der Wohnung fortführen.

Mein Badezimmer

Bodenbelag & Wand (beide Badezimmer)

 Paket 1 Wand Mosaik Scores 6180 & Boden Mosaik Scores 6180, 6181	 Paket 2 Wand Glasmosaik PG mathweis 292 20 001 & Boden Glasmosaik PG mathrosa 292 20 033	 Paket 3 Wand Mosaik Scores 6180 & Boden Mosaik Solids 5902
---	---	---

Armaturen & Accessoires (beide Badezimmer)

 Linie Design	 Linie Bogen	 Linie Kubisch
------------------	-----------------	-------------------



# Suurstoffi – Campus Hochschule Luzern



## Campus Hochschule Luzern

- Drei Gebäude mit insgesamt 26'000 m<sup>2</sup> Mietfläche
- 30-jähriger Mietvertrag mit Hochschule Luzern
- Vermietungsstand 70%

Baubewilligung seit 26. Juli 2017 rechtskräftig, Baufrei-gabe liegt vor.

Bezug ab Herbst 2019

Investitionsvolumen  
ca. CHF 185 Mio.

# Suurstoffi – Campus Hochschule Luzern



Innovation am Bau:

Höchstes Holzhochhaus der Schweiz (60 Meter, Holz-Beton-Hybrid)

BIM / LEAN

Spriggsdeckenverfahren spart Zeit

Just-in-Time-Anlieferung

Logistik-App

# Suurstoffi – S43/45

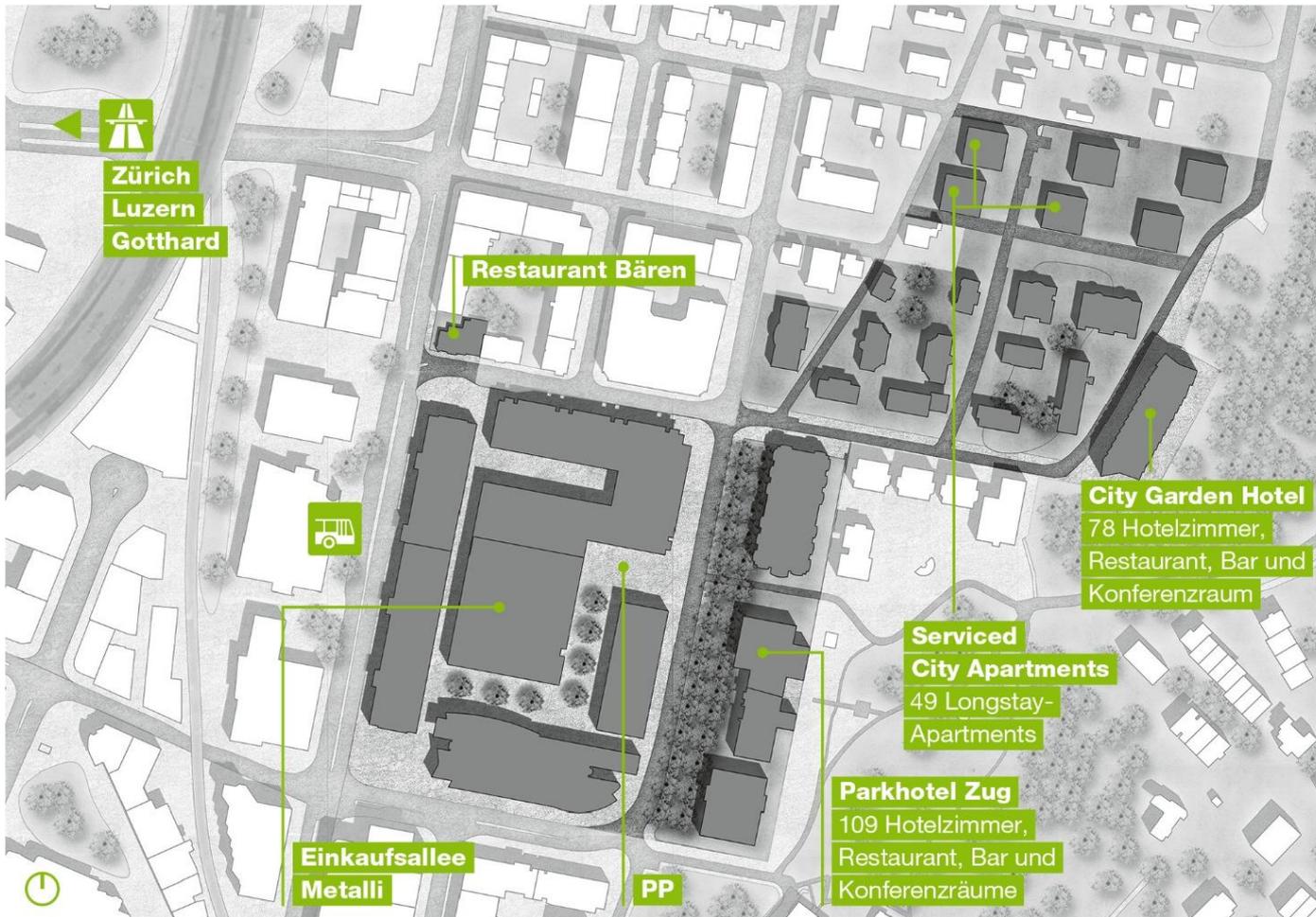


Zwei Gewerbebauten mit insgesamt 18'000 m<sup>2</sup> Mietfläche

Der Studienauftrag ist abgeschlossen

Die Realisierung soll nachfragegerecht und etappiert ausgelöst werden

# Das Zentrumsareal



# Metalli – Lebendiges Zentrum mit vielfältigem Angebot



Einkaufs-Allee Metall

Einkaufs-Allee Metall mit  
16'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Jahresumsatz 2017: CHF 165  
Mio. (-1.3% ggü. VJ.)

Mit über CHF 10'120/m<sup>2</sup> p.a.  
höchste Flächenproduktivität  
der Zentralschweiz

Neuvermietungen:  
Brezelkönig, Boutique Duett,  
Calzedonia

# Zimmersanierung Parkhotel



Sanierung von 73 Zimmer  
erfolgreich abgeschlossen

Investitionsvolumen  
CHF 3.6 Mio.

Gesamtertrag CHF 16.8 Mio.  
(-1.6% ggü. Vorjahr)

GOP verbleibt auf hohem  
Niveau (> 40%)

Weiterhin starke Markt-  
stellung im Kanton ZG

# Zentrumsareal – Langfristiges Entwicklungspotenzial



Weiterentwicklung und Verdichtung im Bestand

Kantonaler Richtplan weist das Areal mehrheitlich dem Gebiet für Verdichtung II mit Ausnutzungsziffer von bis 3.5 (Richtwert) zu.

Genehmigung Hochhausreglement im November 2017

Masterplanung initiiert

Investitionspotenzial von CHF 300 – 400 Mio.

# Nachhaltigkeit – Das haben wir 2017 erreicht



## Emission

- Reduktion Treibhausgasausstoss um 67 Tonnen
- Seit Messbeginn im Jahre 2011 reduzierten sich die Treibhausgase sogar um 573 Tonnen

## Aussenraum

- Extensive Begrünung der Dachterrassen auf dem Baufeld A

## Mobilität

- Aufbau Mobilitätsmanagement
- Mobilitätshub SBB

## Material & Produkte

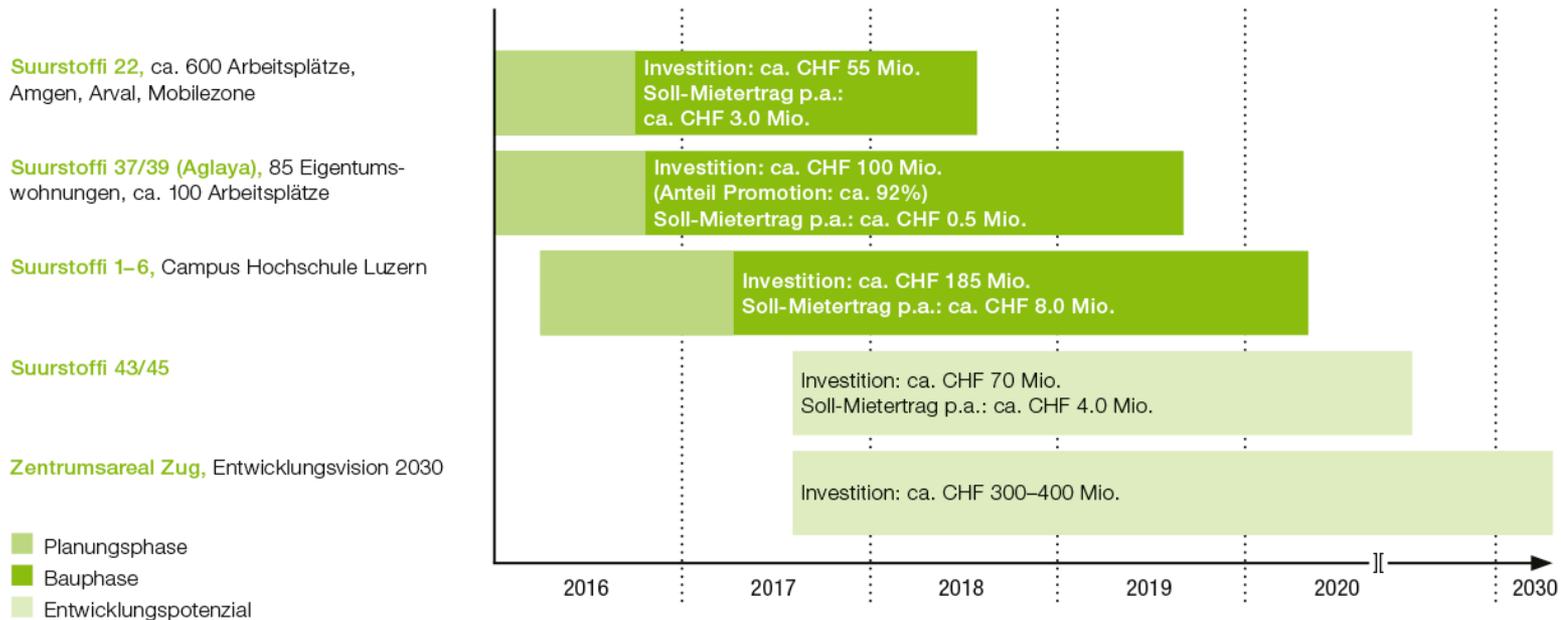
- Holzbau S22 reduziert 1'912 Tonnen CO<sub>2</sub> und ersetzt 1'000m<sup>3</sup> Beton

# Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Geschäftsjahr 2017 in Zahlen
3. Geschäftsgang und Projekte
- 4. Ausblick**
5. Q&A

# Ausblick: Wachstumsschub dank gefüllter Projektpipeline

## Entwicklungspipeline



- CHF 250 Mio. Renditeliegenschaften im Bau
- Zwei Drittel dieser Flächen sind bereits langfristig vermietet
- Zusätzliche Mietzinseinnahmen von CHF 11.5 Mio. pro Jahr ab 2020
- Weiteres Entwicklungspotenzial von bis zu CHF 500 Mio., hauptsächlich im Zentrumsareal Zug

# Ausblick Geschäftsjahr 2018



Leicht besseres Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung

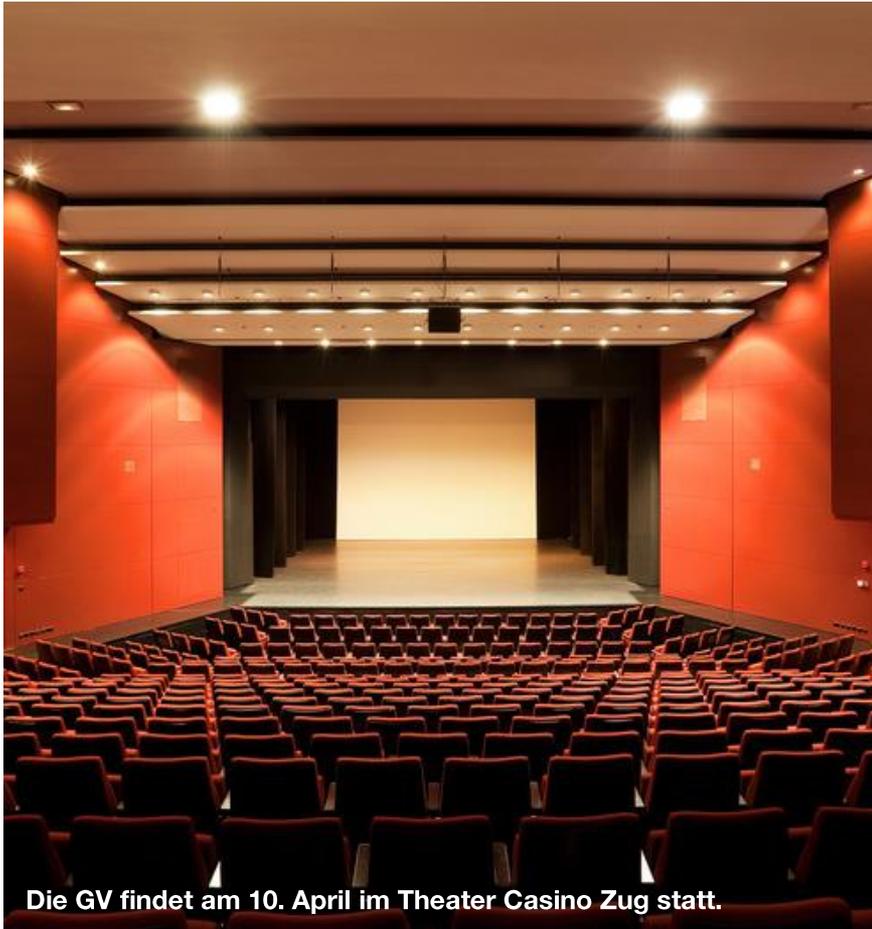
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg über Vorjahr

Liegenschaftenertrag steigend (BFA / S22)

Höherer Liegenschaftenaufwand aufgrund Sanierungsarbeiten Metalli

Umsatz Hotel & Gastronomie Umsatz sowie GOP auf Vorjahresniveau

# Anträge an die Generalversammlung 2018



Die GV findet am 10. April im Theater Casino Zug statt.

Ausschüttung von CHF 2.55 pro Namenaktie Serie A und CHF 25.50 pro Namenaktie Serie B

Johannes Stöckli als neues Mitglied des Verwaltungsrats

Statutenänderungen aufgrund eines freiwilligen Umtauschangebots

# Umtauschangebot

Freiwilliges Umtauschangebot der nicht-kotierten Namenaktien Serie A (Stimmrechtsaktien) in kotierte Namenaktien Serie B

Zustimmung der bedeutenden Aktionärsgruppen und Aktionäre (total 1'434'130 A-Aktien)  
Angebot bezieht sich auf sämtliche 1'948'640 A-Aktien

Frist vom 22. März bis 6. April 2018, 14 Uhr

Verstärkung des Publikumscharakters der Gesellschaft

Generalversammlung muss der Umwandlung und den damit verbundenen Statutenänderungen am 10. April 2018 zustimmen

# Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Geschäftsjahr 2017 in Zahlen
3. Geschäftsgang und Projekte
4. Ausblick
- 5. Q&A**

# Fragen und Antworten



**Tobias Achermann**  
CEO

[ir@zugestates.ch](mailto: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](mailto:ir@zugestates.ch)

[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch)