

ZugEstates

Zug Estates Gruppe

Präsentation zum 1. Halbjahr 2018

Tobias Achermann, CEO
Mirko Käppeli, CFO

Zug, 31. August 2018

Agenda

- 1. Das Wichtigste in Kürze**
2. 1. Halbjahr 2018 in Zahlen
3. Status quo Projekte und Vermarktung
4. Ausblick
5. Q&A

1. Halbjahr 2018 – Das Wichtigste in Kürze



Zug Estates erhöht operatives Ergebnis deutlich

Liegenschaftenertrag	CHF 23.4 Mio.	12.6%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	CHF 21.7 Mio.	10.6%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg	CHF 14.8 Mio.	13.2%
Portfoliowert	CHF 1.47 Mrd.	4.2%

- Weiterhin tiefe Leerstandquote von 1.9%
- AB InBev als neuer Ankermieter im S22 gefunden
- Aglaya-Gewerbeflächen von 1'800m² an Co-Working-Anbieterin Spaces vermietet
- Bau des Campus Hochschule Luzern verläuft nach Plan

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
- 2. 1. Halbjahr 2018 in Zahlen**
3. Status quo Projekte und Vermarktung
4. Ausblick
5. Q&A

H1 2018 – Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg steigt um 13.2%

in CHF Mio.	H1 2017	H1 2018	% ²
Liegenschaftenertrag	20.8	23.4	12.6%
Ertrag Hotel & Gastronomie	8.3	8.5	2.9%
Übrige Erträge	2.1	2.1	-5.4%
Total Betriebsertrag	31.2	34.0	8.8%
Total Betriebsaufwand	-11.6	-12.3	5.7%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	7.2	3.5	-51.4%
Erfolg Veräusserung Renditeliegenschaften	1.0	0	-100.0%
EBIT inkl. Neubewertung	26.1	23.4	-10.3%
EBIT ohne Neubewertung	17.9	19.9	+11.2%
Konzernergebnis inkl. Neubewertung	20.0	17.8	-11.4%
Konzernergebnis ohne Neubewertung¹	13.0	14.8	13.2%

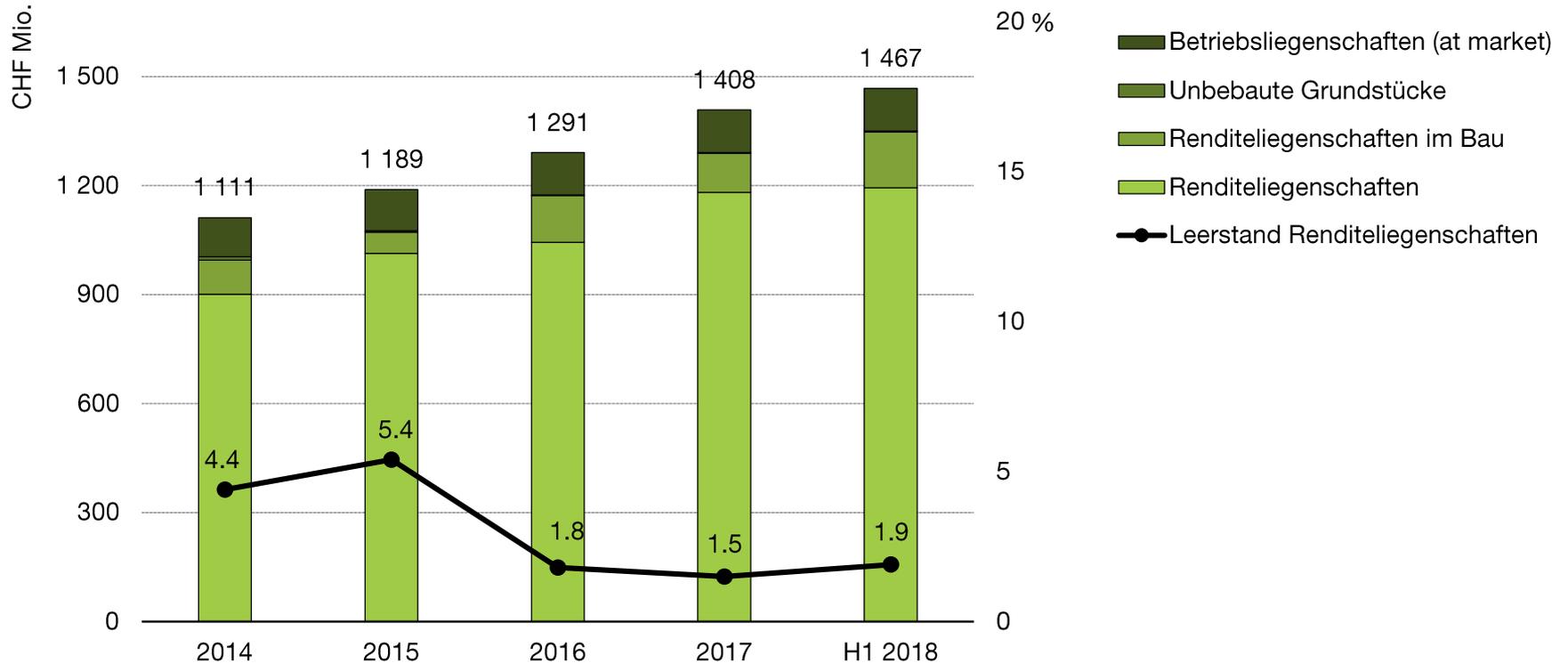
¹ Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und ohne Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

² Relative Werte auf ungerundeten Zahlen berechnet

Konstantes Portfoliowachstum bei anhaltend tiefer Leerstandquote

Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

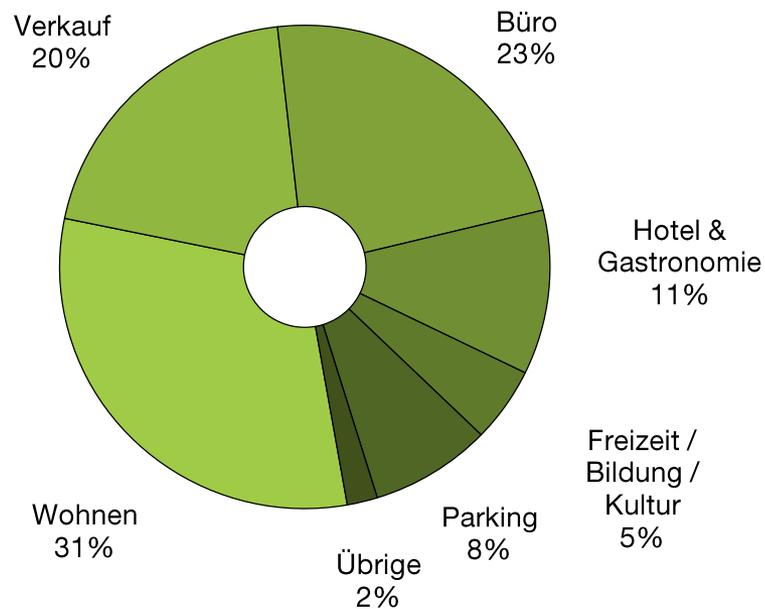
in CHF Mio. bzw. %



Ausgewogener Nutzungsmix

Portfolio nach Nutzung

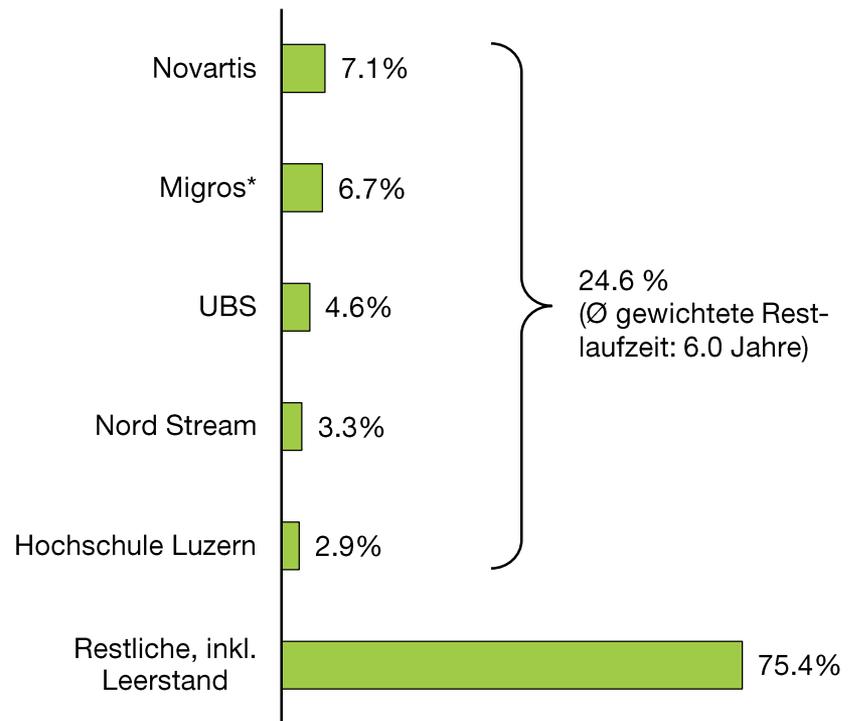
Basis Soll-Mietertrag* per 30.06.2018



*aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2018

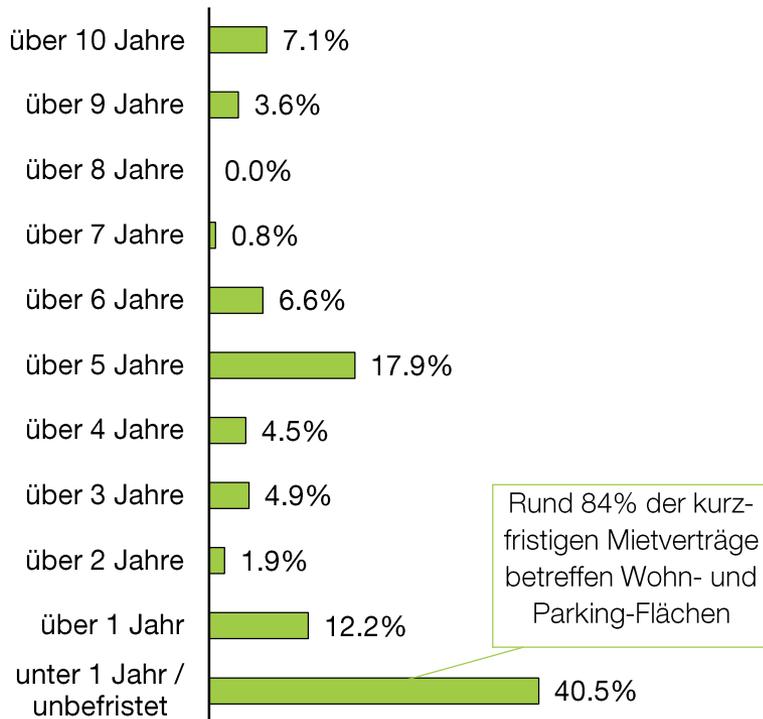


* verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Vertragslaufzeiten Renditeliegenschaften

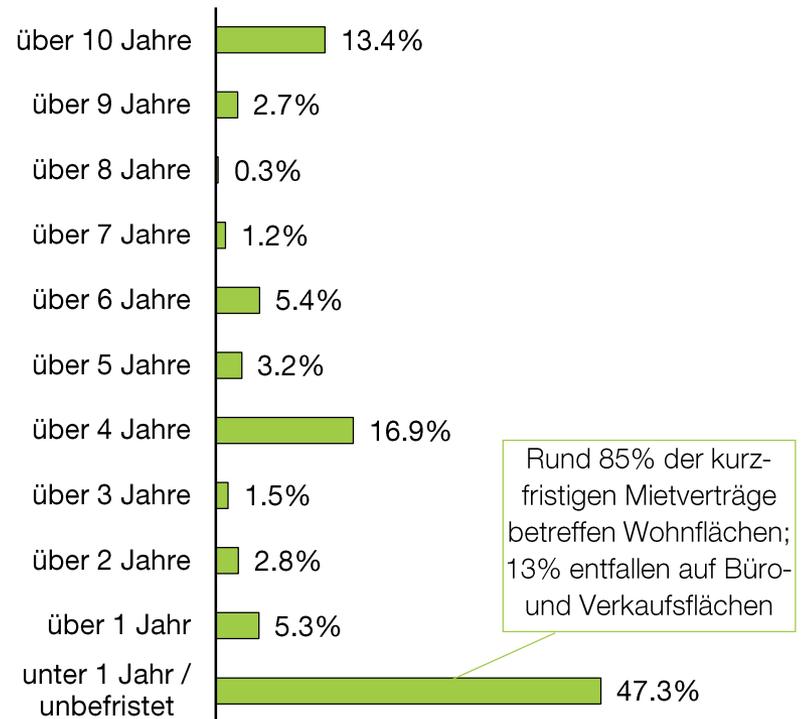
Vertragslaufzeiten

Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 31.12.2017



Vertragslaufzeiten

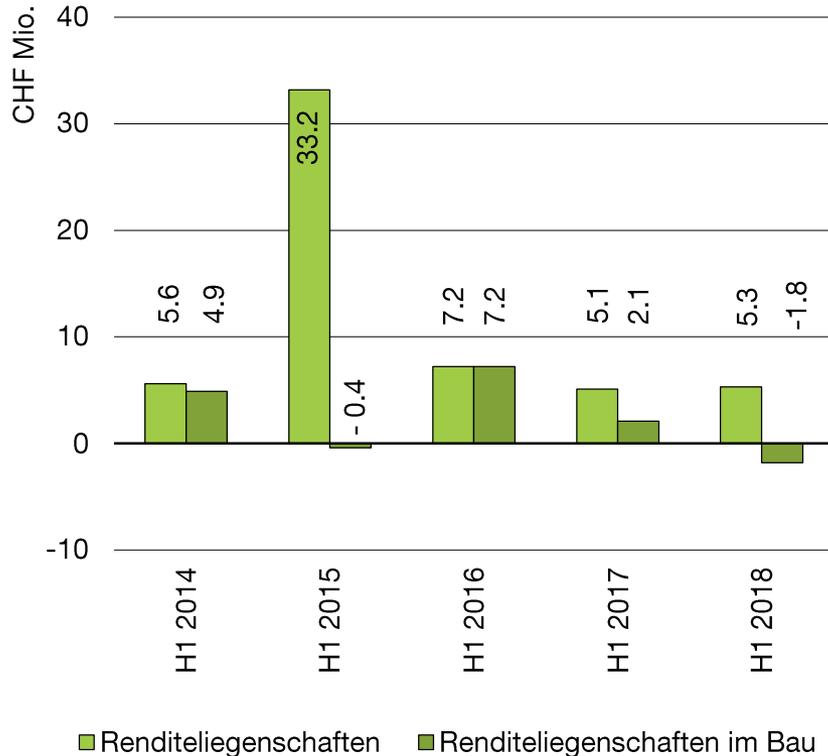
Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2018



Erneuter Neubewertungserfolg bei konstantem durchschnittlichem Diskontsatz

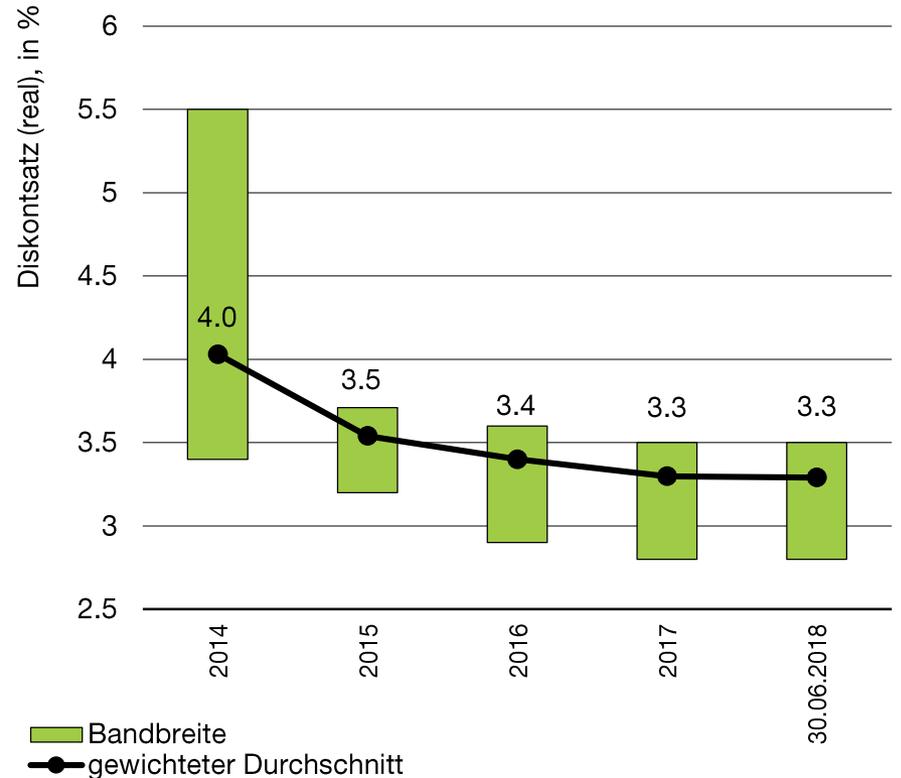
Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.



Entwicklung Diskontsätze

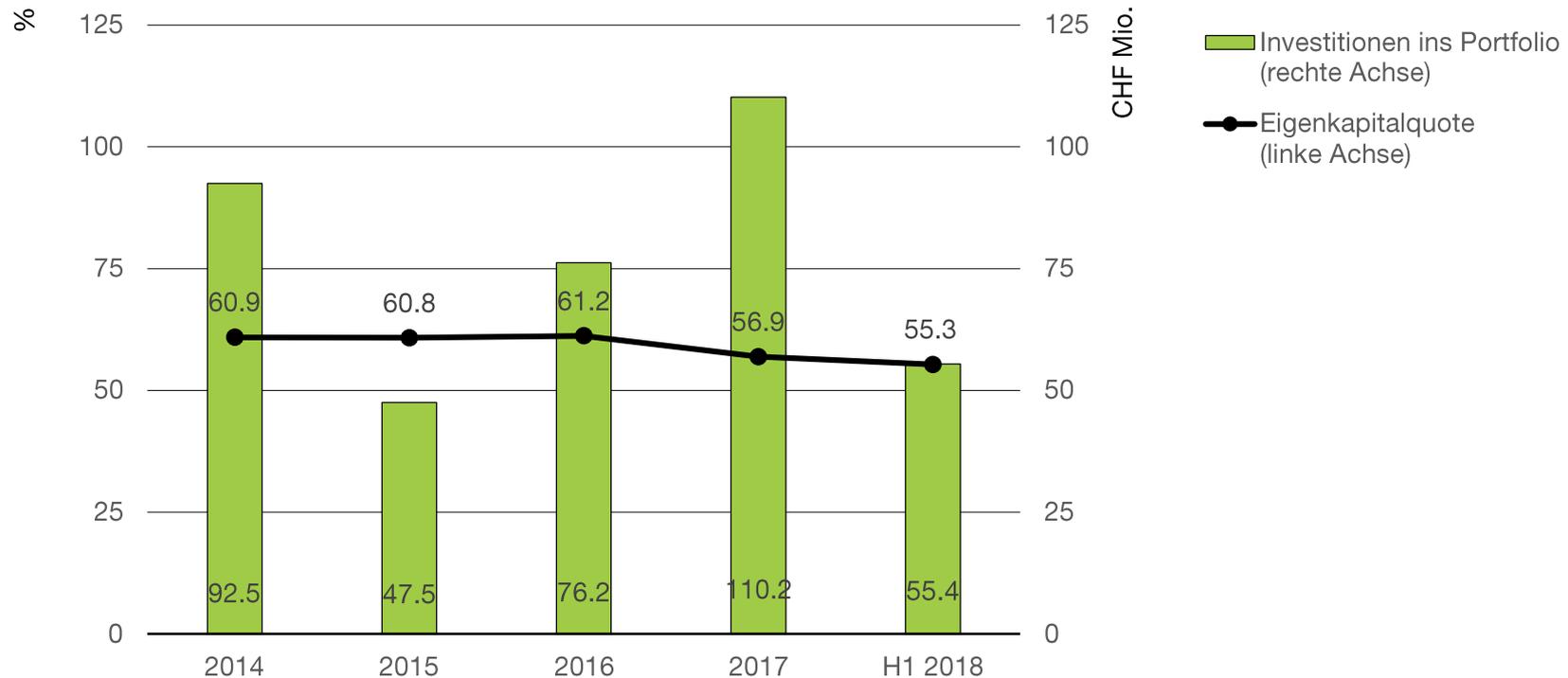
real



Anhaltend hohe Investitionstätigkeit bei solider Eigenkapitalbasis

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen¹

in CHF Mio. bzw. %



¹Ohne Investitionen in Promotionsliegenschaften

Durchschnittlicher Zinssatz fällt unter 2%

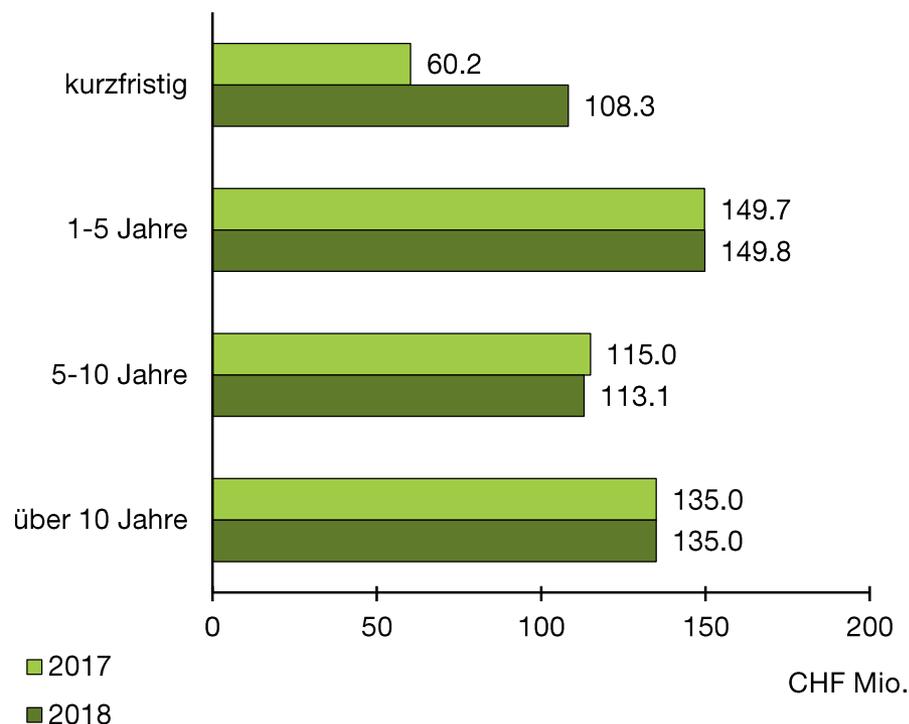
Ausgewählte Kennzahlen

per 30. Juni 2018

in CHF Mio.	2014	2015	2016	2017	H1 2018
Flüssige Mittel	24.2	55.2	18.4	24.7	25.1
Verzinsliches Fremdkapital	320.0	350.0	350.0	459.9	506.2
– In % Bilanzsumme	29.4%	29.4%	27.7%	32.5%	34.2%
– LTV	28.8%	29.4%	27.1%	32.7%	34.5%
– Ø Zinssatz	2.2%	2.5%	2.5%	2.0%	1.9%
– Ø Restlaufzeit	7.6 J	9.2 J	8.2 J	6.4 J	5.4 J
– Zinsdeckungsfaktor	5.1 x	4.5 x	4.2 x	4.2 x	4.5 x

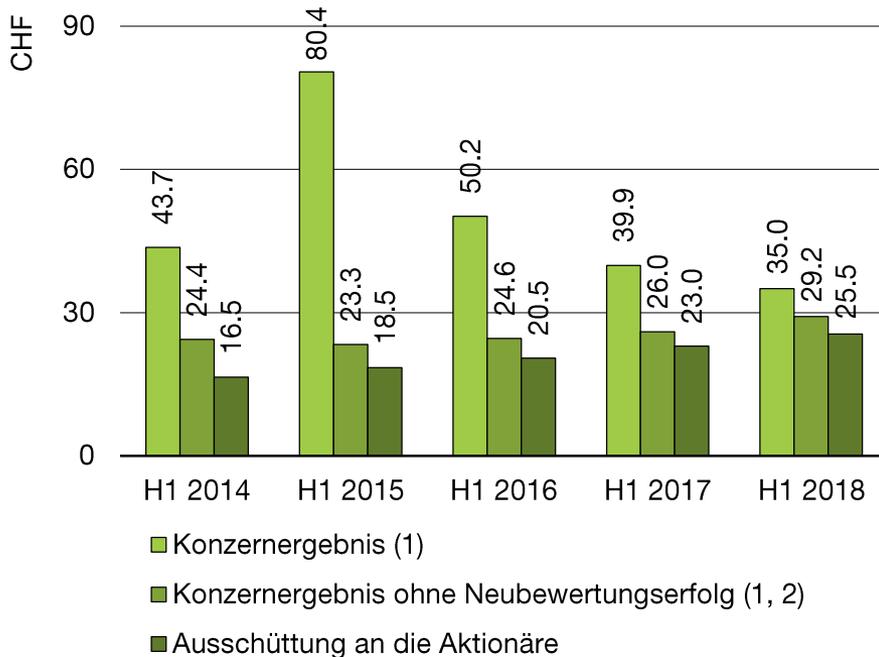
Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 30. Juni 2018



Weitere Erhöhung des operativen Ergebnisses je Aktie sowie der Ausschüttung an die Aktionäre

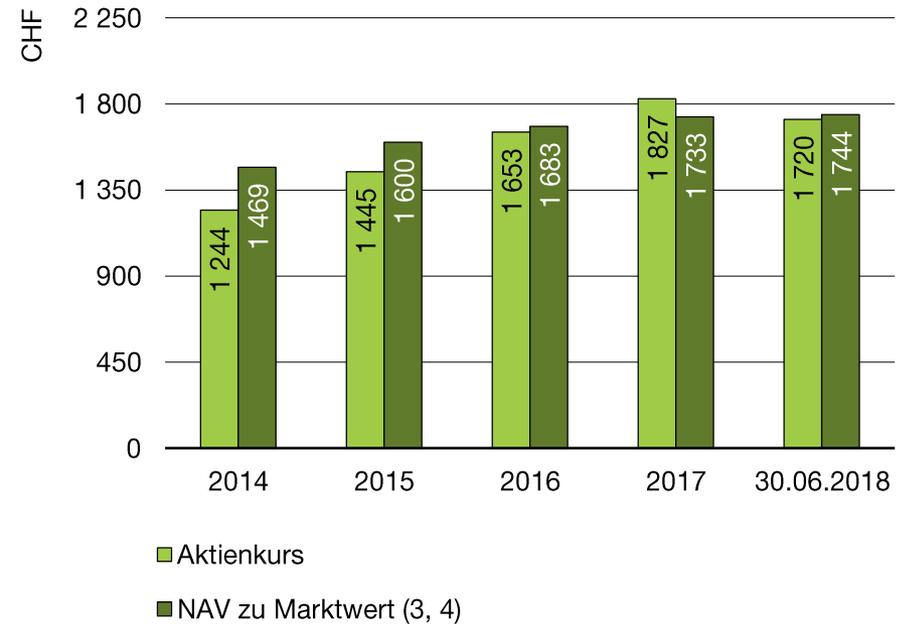
Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



- 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 Renditeliegenschaften und sich daraus ergebende latente Steuern

Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B

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

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. 1. Halbjahr 2018 in Zahlen
- 3. Status quo Projekte und Vermarktung**
4. Ausblick
5. Q&A

Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz



Sauerstoff BF A – Etappierte Übergabe abgeschlossen



Wohnen mit Services

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

Zusätzliche Arbeitsplätze

- 11'331 m² Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter GfK und Mobility
- Ausbau Quartierinfrastruktur mit Ärztegemeinschaft, Coiffeur
→ Vermietungsstand 84%

Etappierte Übergabe erfolgte von
Dezember 2017 bis Februar 2018

Investitionsvolumen: CHF 115 Mio.

Suurstoffi S22 – Bauarbeiten plangemäss beendet



Weitere Arbeitsplätze

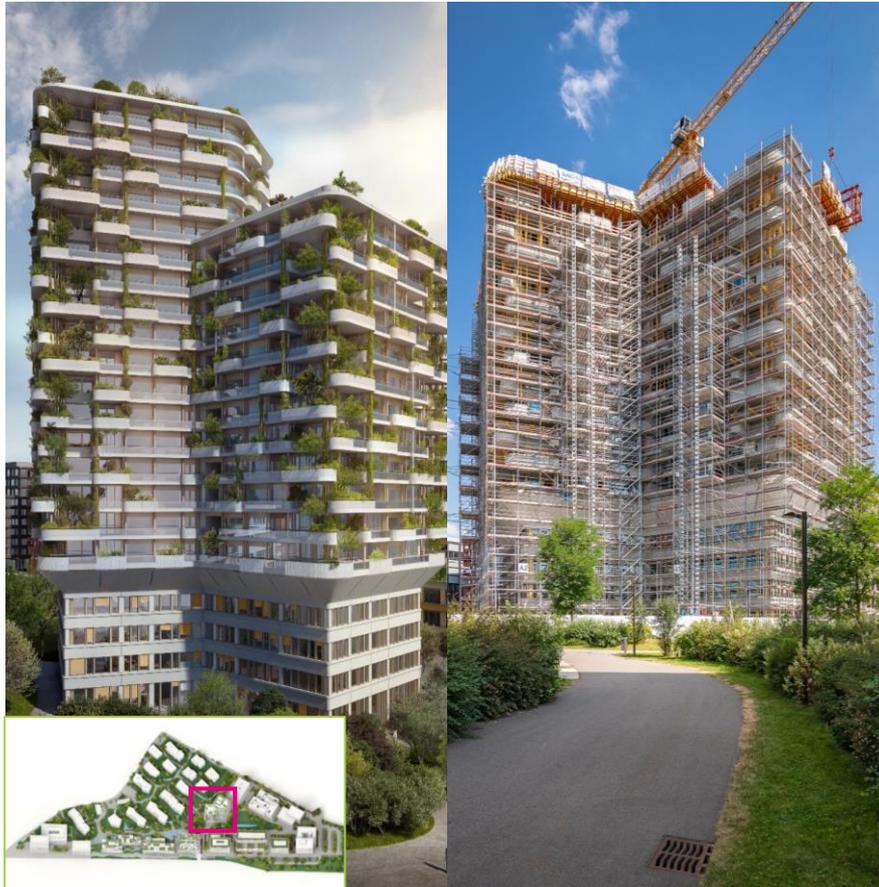
- 11'885 m² Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter Amgen, Arval, Mobilezone, AB InBev
→ Vermietungsstand 71%
- Verhandlungen mit weiteren Interessenten fortgeschritten

Höchstes Holzgebäude der Schweiz

Baubeginn Sommer 2016, Bezug in Etappen im 2. HJ 2018

Investitionsvolumen: ca. CHF 55 Mio.

Sauerstoff Gartenhochhaus «Aglaya» - Wohnungsverkauf verläuft wie geplant



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

- 85 Eigentumswohnungen; 85% verkauft oder vermietet (Stand August 2018)
- 2'100 m² Büro- und Gewerbeflächen (EG bis 3. OG); 88% vermietet

Weiterer Vermarktungserfolg: Co-Working-Anbieter «Spaces» mietet 1'800 m² langfristig; Verhandlungen für Restfläche laufen

Rohbau fertig im Oktober 2018; Bezug ab Q4 2019

Investitionsvolumen: CHF 100 Mio., davon 92% Promotionsobjekte

Suurstoffi – Campus Hochschule Luzern



Campus Hochschule Luzern

- 26'000 m² Mietfläche
- 30-jähriger Mietvertrag mit Hochschule Luzern
- Vermietungsstand 63%

Planungs- und Bauarbeiten verlaufen nach Plan, so dass die erste Etappe (S1, S2, S4) termingerecht per Q3 2019 an die HSLU übergeben werden kann; Fertigstellung 2. Etappe (S6, 4'800 m²) auf Q2 2020 vorgesehen

Investitionsvolumen:
ca. CHF 185 Mio.

Suurstoffi – Campus Hochschule Luzern



Campus Hochschule Luzern

- 26'000 m² Mietfläche
- 30-jähriger Mietvertrag mit Hochschule Luzern
- Vermietungsstand 63%

Planungs- und Bauarbeiten verlaufen nach Plan, so dass die erste Etappe (S1, S2, S4) termingerecht per Q3 2019 an die HSLU übergeben werden kann; Fertigstellung 2. Etappe (S6, 4'800 m²) auf Q2 2020 vorgesehen

Investitionsvolumen:
ca. CHF 185 Mio.

Zentrumsareal Zug



Einkaufs-Allee Metalli: Weitere Vermarktungserfolge



Erstmals Vollvermietung bei den Retailflächen

Läderach Chocolatier Suisse ab Q3 2019 als neuer starker Brand

Vertragsverlängerung bis 2027 mit grösstem Büromieter

Insgesamt wurden im 1. HJ 2018 Mietverträge über mehr als 2'600 m² verlängert

Anschluss Metalli an Wärmeverbund «Circulago»

Zentrumsareal: Umfassende Sanierungsarbeiten im Parkhotel abgeschlossen



Umfang:

- 73 Hotelzimmer
- Gästetoiletten
- Dächer
- Aussenraum

Investitionssumme:

CHF 4.4 Mio.

Zentrumsareal: Entwicklungsvision 2030+



Masterplanung für die
Zentrumsentwicklung initiiert

Erste Resultate wurden im
April 2018 präsentiert

Aufbauend auf Siegerprojekt
werden Wirtschaftlichkeit,
Umsetzungspfad usw. geprüft

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

Ausblick: Wachstumsschub dank gefüllter Projektpipeline

Entwicklungspipeline

Suurstoffi 22, ca. 600 Arbeitsplätze, Amgen, Arval, Mobilezone, AB InBev

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

Suurstoffi 1-6, Campus Hochschule Luzern

Suurstoffi 43/45

Zentrumsareal Zug, Entwicklungsvision 2030

- Planungsphase
- Bauphase
- Entwicklungspotenzial



- CHF 340 Mio. Rendite- und Promotionsliegenschaften im Bau
- Fast 70% dieser Flächen sind bereits langfristig vermietet, 85% der Wohnungen verkauft
- Zusätzliche Mietzinseinnahmen von total CHF 11.5 Mio. pro Jahr ab 2020
- Weiteres Entwicklungspotenzial von +/- CHF 500 Mio., hauptsächlich im Zentrumsareal Zug

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. 1. Halbjahr 2018 in Zahlen
3. Status quo Projekte und Vermarktung
- 4. Ausblick**
5. Q&A

Ausblick 2018



Liegenschaftenertrag steigend (BFA / S22)

Höherer Liegenschaftenaufwand aufgrund Sanierungsarbeiten Metalli

Umsatz Hotel & Gastronomie sowie GOP auf Vorjahresniveau

Leicht besseres Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg über Vorjahr

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. 1. Halbjahr 2018 in Zahlen
3. Status quo Projekte und Vermarktung
4. Ausblick
- 5. Q&A**

Fragen und Antworten



Tobias Achermann,
CEO

tobias.achermann@zugestates.ch



Mirko Käppeli,
CFO

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

www.zugestates.ch