

ZugEstates

Webcast zum

Geschäftsjahr 2018

Zug Estates Gruppe

Tobias Achermann, CEO

Mirko Käppeli, CFO

Zug, 8. März 2019

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Geschäftsjahr 2018 in Zahlen
3. Geschäftsgang und Projekte
4. Ausblick
5. Q&A

2018 | Das Wichtigste in Kürze



Erfolgreiches Geschäftsjahr 2018

Liegenschaftenertrag	CHF 50.8 Mio.	11.8%
Konzernergebnis	CHF 38.8 Mio.	12.2%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg	CHF 28.6 Mio.	8.9%
Portfoliowert	CHF 1.54 Mrd.	9.1%
Ausschüttung pro Aktie	CHF 28.00	9.8%

- Leerstand weiterhin auf tiefem Niveau: 2.9%
- Einzug von AB InBev, Arval, Amgen und Mobilezone
- Projekte Aglaya und Campus Hochschule Luzern auf Kurs
- Neue Mieter: Spaces, Saporì's, Burger Söhne AG (Dannemann)

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Geschäftsjahr 2018 in Zahlen
3. Geschäftsgang und Projekte
4. Ausblick
5. Q&A

Deutliche Steigerung des Konzernergebnisses

in CHF Mio.	2017 ¹	2018	Δ 18/17
Liegenschaftenertrag	45.4	50.8	11.8%
Ertrag Hotel & Gastronomie	16.2	16.7	3.4%
Weitere Erträge / Sonstige betr. Erträge	3.8	3.3	-12.4%
Total Betriebsertrag	65.4	70.8	8.3%
Total Betriebsaufwand	-25.8	-28.6	10.9%
Neubewertung RL (netto) Erfolg Verkauf RL	9.7	11.1	14.1%
Abschreibungen	-3.4	-3.5	1.9%
EBIT	45.9	49.8	8.6%
Finanzergebnis	-5.5	-5.7	2.7%
Steueraufwand	-5.8	-5.3	-7.9%
Konzernergebnis	34.6	38.8	12.2%
Konzernergebnis ohne Neubewertung	26.3	28.6	8.9%

1 Restated

Erhöhung der Transparenz und Vergleichbarkeit

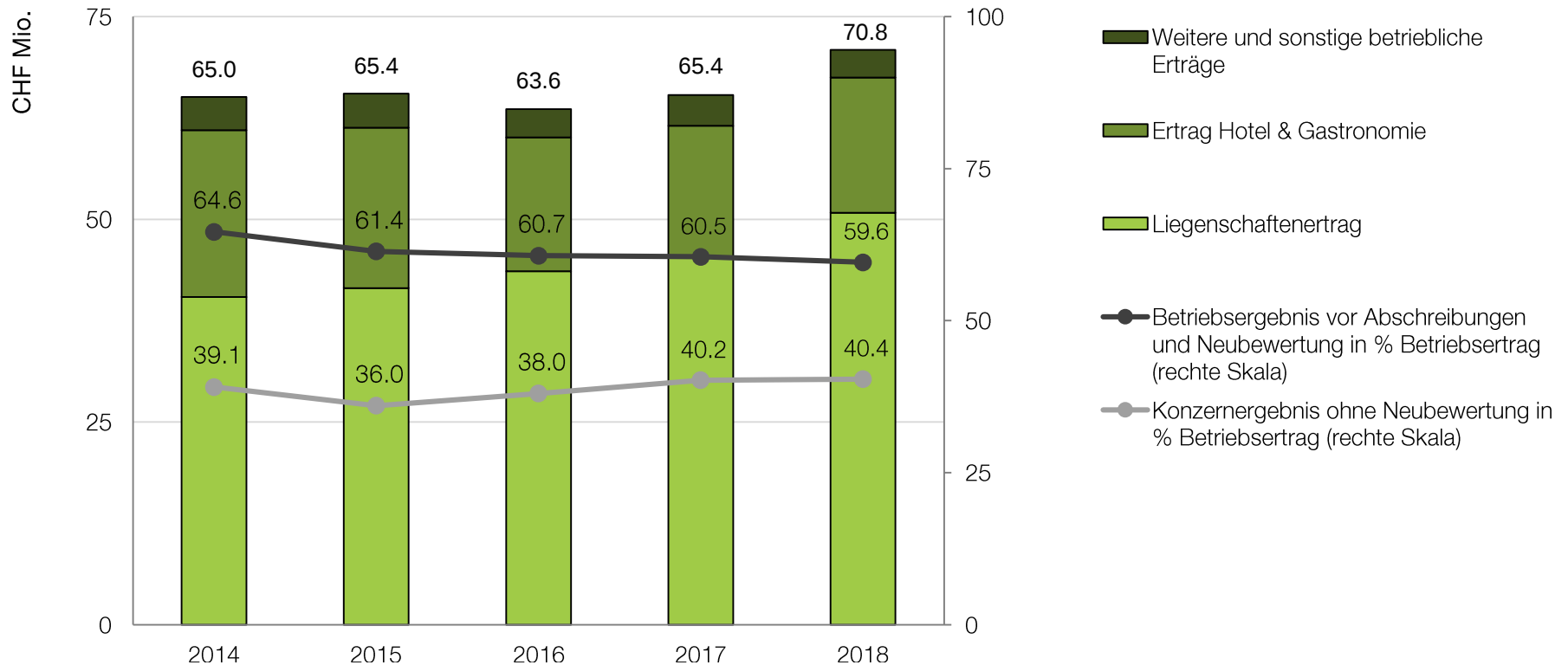
Veränderung Vorjahr durch Quotenkonsolidierung

in CHF Mio.	2017
Liegenschaftenertrag	3.5
Weitere Erträge / Sonstige betr. Erträge	-1.0
Total Betriebsertrag	2.5
Liegenschaftenaufwand	-2.2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0.1
Total Betriebsaufwand	-2.3
EBIT	0.2
Finanzergebnis	-
Steueraufwand	-
Konzernergebnis	0.2
Konzernergebnis ohne Neubewertung	0.2

Betriebsertrag steigt um 8.3%

Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis¹

In CHF Mio. bzw. %



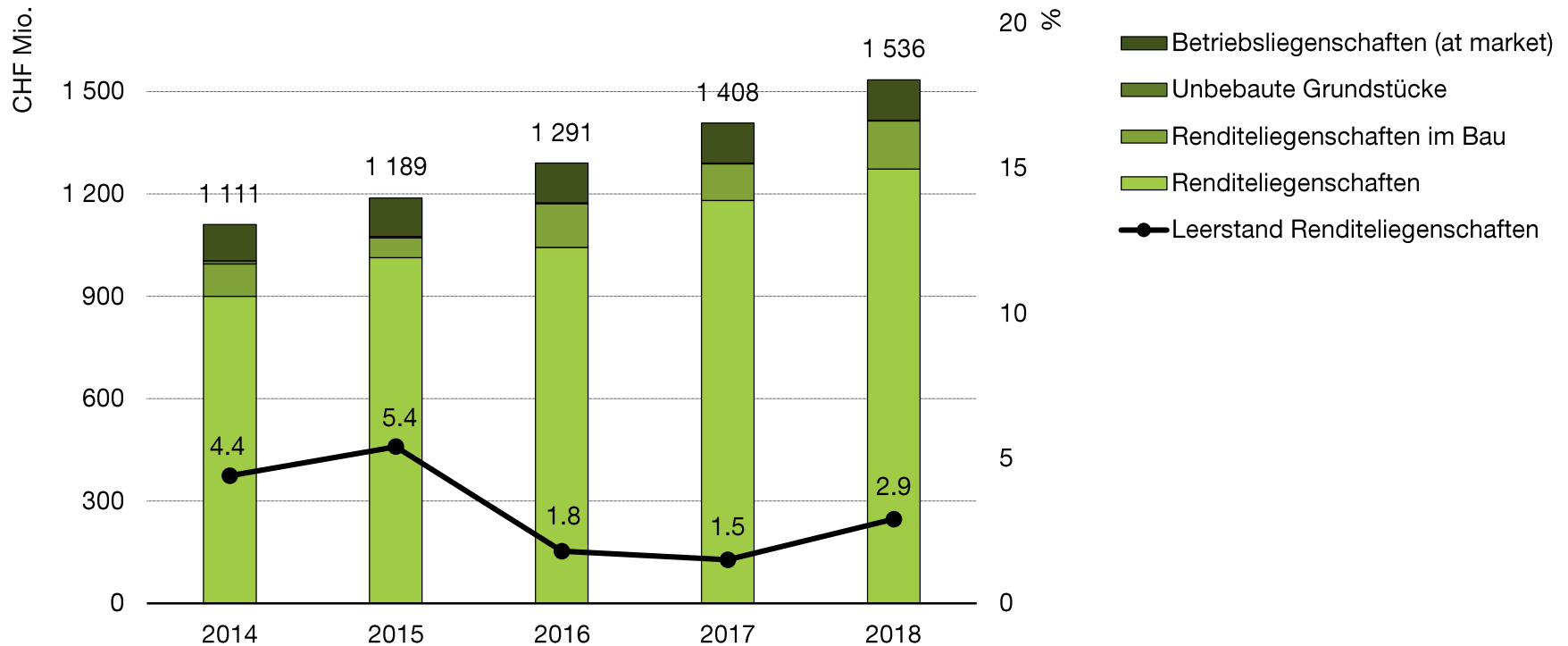
¹ Vorjahreszahlen restated

Zug Estates Gruppe

Portfoliowert erstmals über CHF 1.5 Mrd.

Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

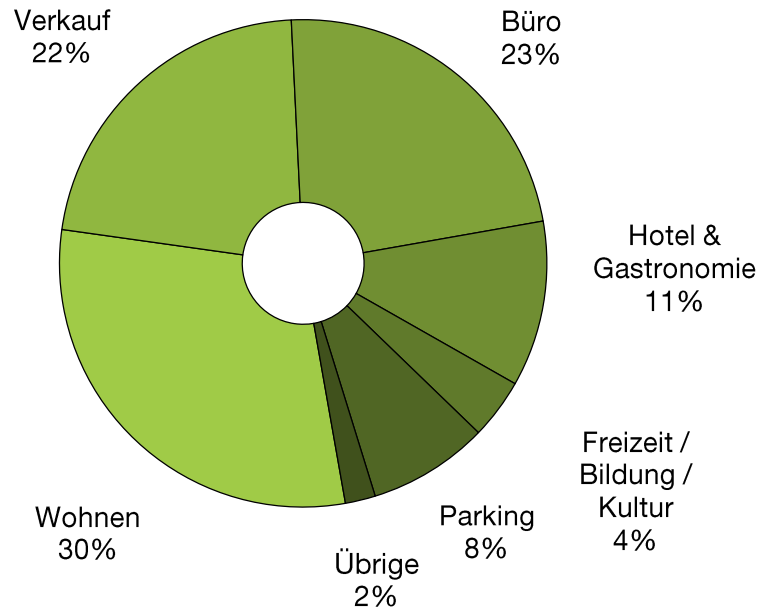
in CHF Mio. bzw. %



Ausgewogener Nutzermix, solide Ankermieter

Portfolio nach Nutzung

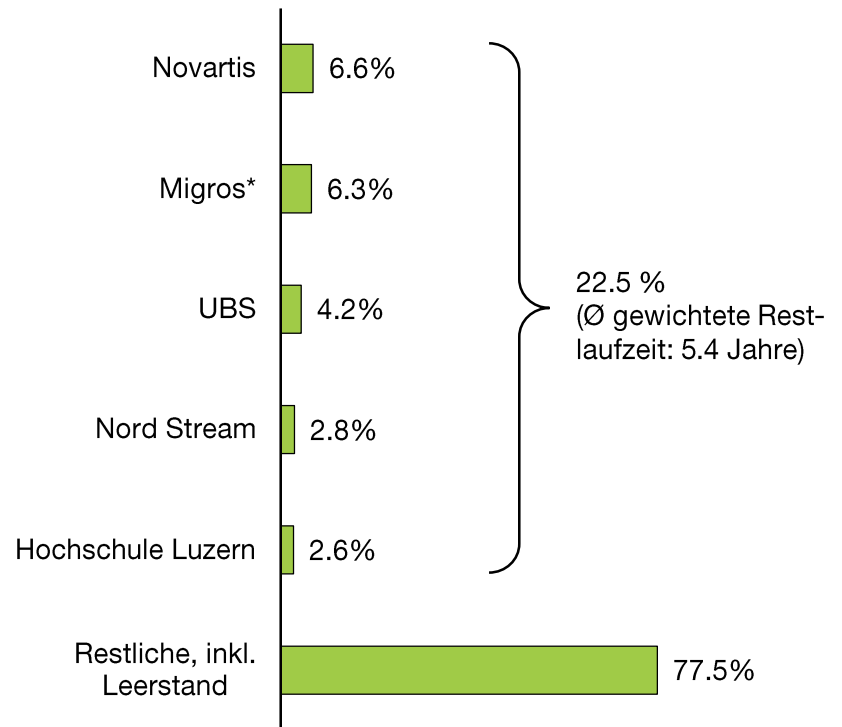
Basis Sollmietertrag* per 31.12.2018



*aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Sollmietertrag per 31.12.2018

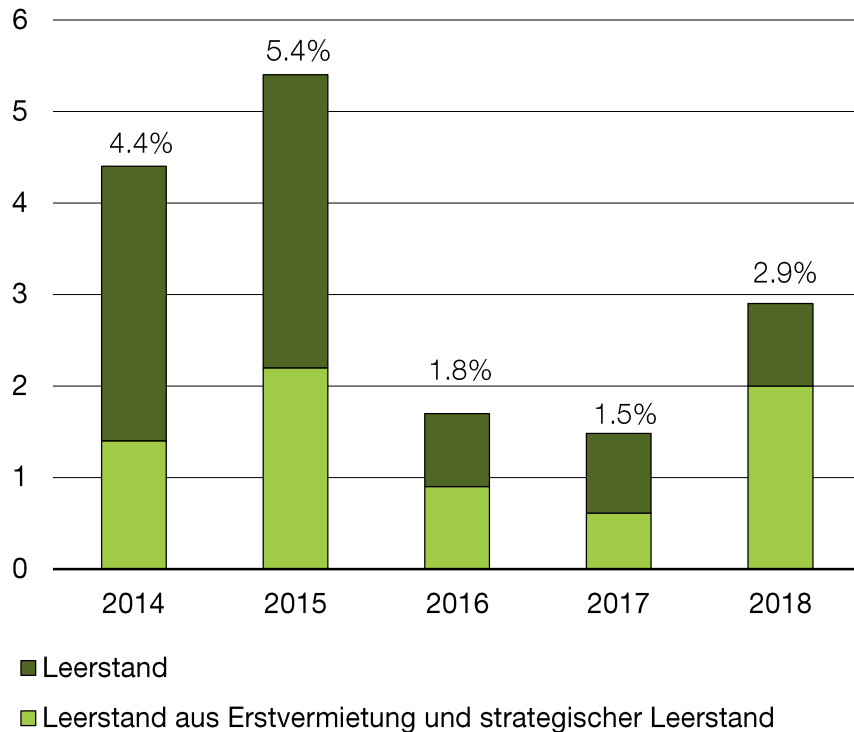


* verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Leerstand trotz beachtlichem Mietflächenzuwachs auf tiefen 2.9%

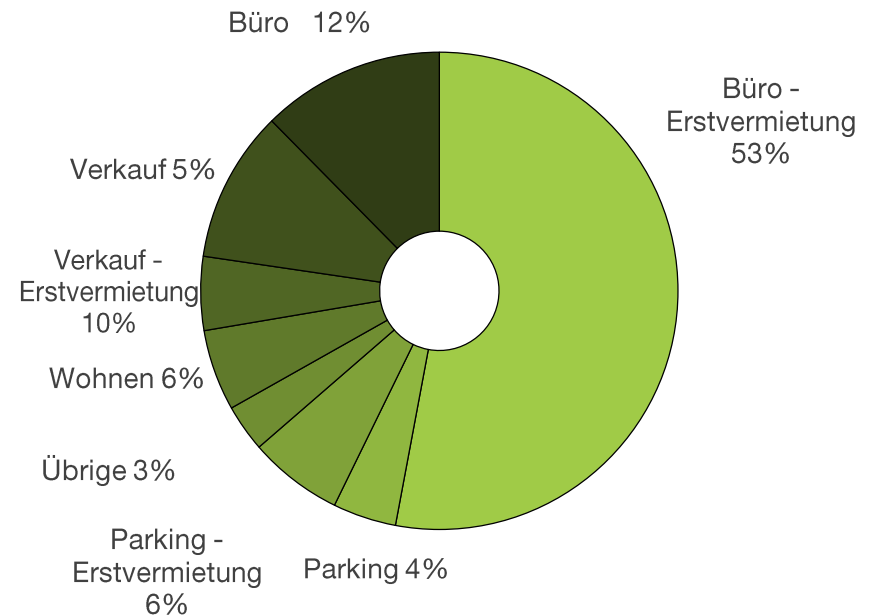
Entwicklung Leerstand

per 31.12. in %, (stichtagsbezogen)



Aufteilung des Leerstands

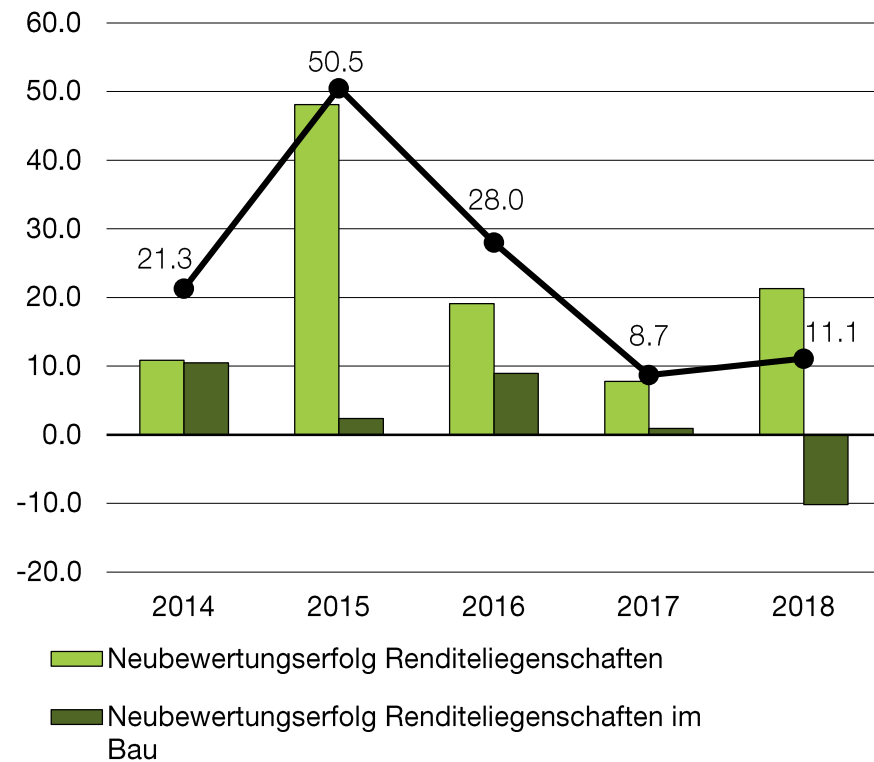
per 31.12.2018 nach Nutzungen, (stichtagsbezogen)



Sinkende Diskontsätze führen zu erneuter Portfolioaufwertung

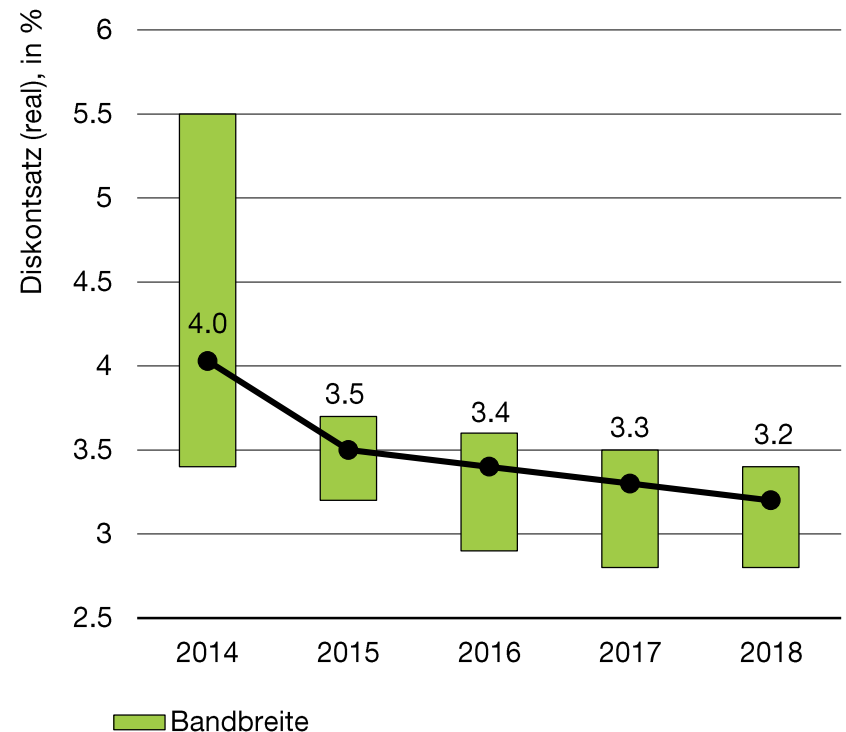
Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.



Entwicklung Diskontsätze

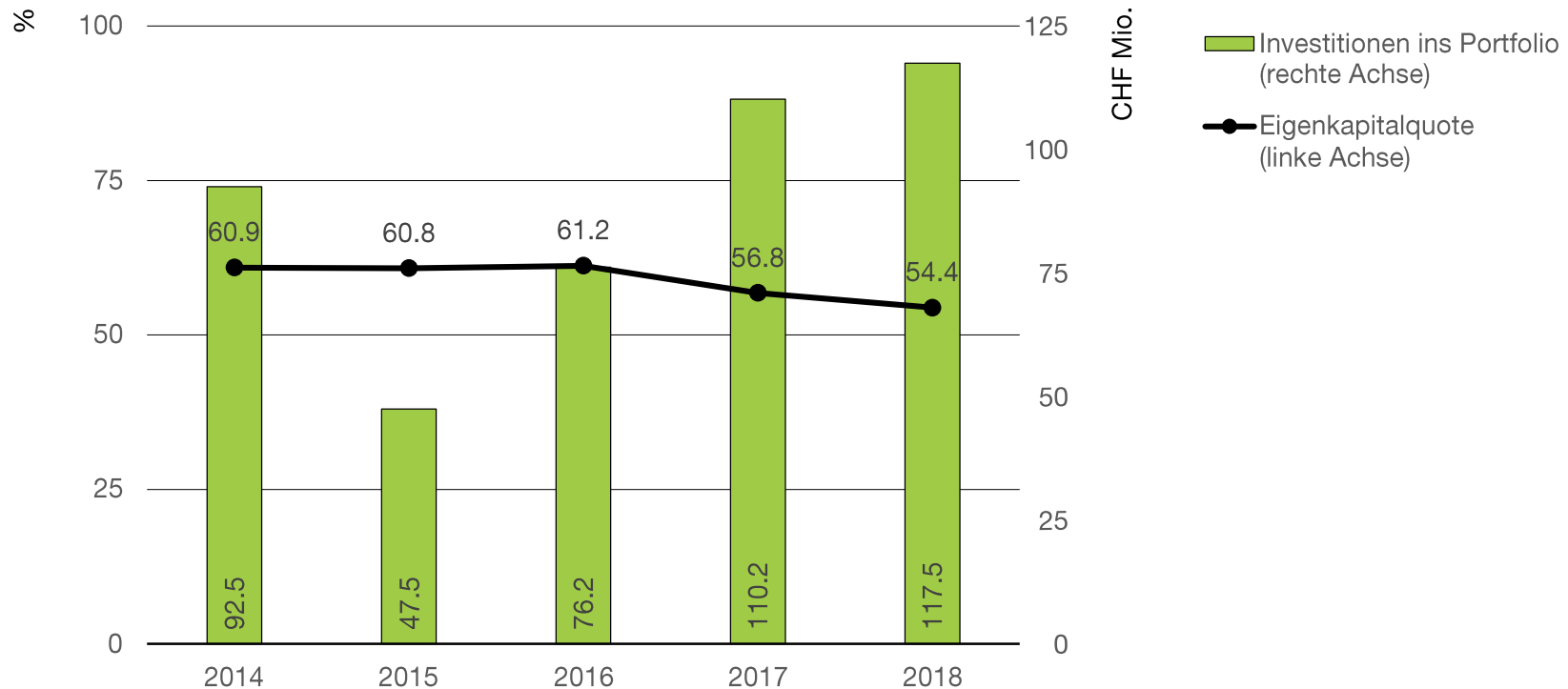
real



Eigenkapitalquote auch bei hoher Investitionstätigkeit bei 54.4%

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen¹

in % bzw. CHF Mio.



¹ Vorjahreszahlen restated

Zug Estates Gruppe

Der durchschnittliche Zinssatz fällt unter 2 Prozent

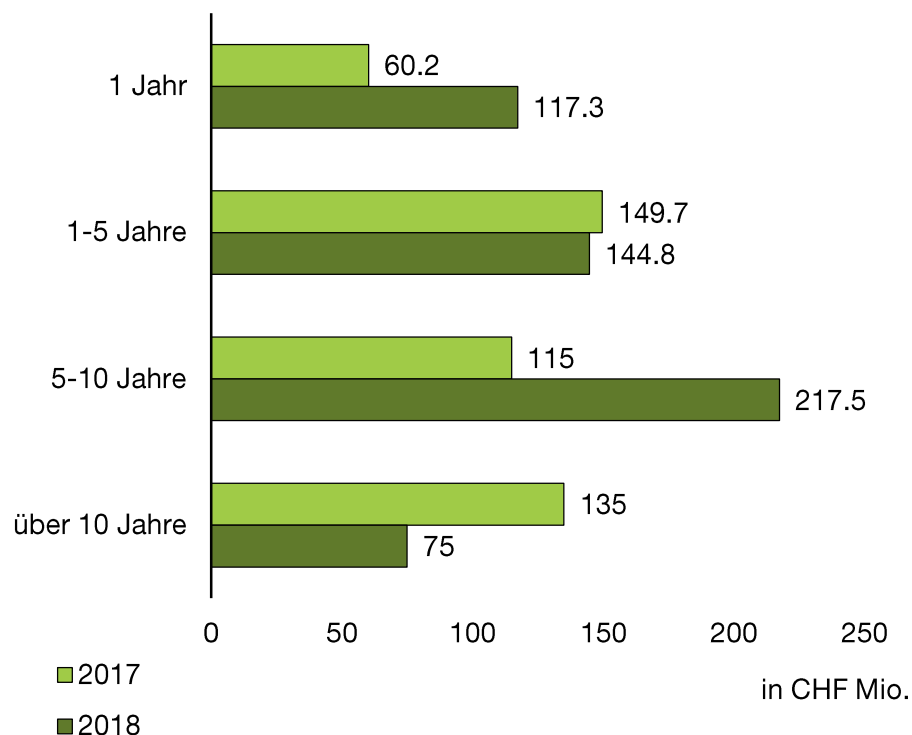
Ausgewählte Kennzahlen¹

per 31. Dezember 2018

in CHF Mio.	2015	2016	2017	2018
Verzinsliches Fremdkapital	350.0	350.2	459.9	554.5
– In % Bilanzsumme	29.2%	27.5%	32.3%	35.7%
– LTV	29.4%	27.1%	32.7%	36.1%
– Ø Zinssatz	2.5%	2.5%	2.0%	1.8%
– Ø Restlaufzeit	9.2 J	8.2 J	6.4 J	5.4 J

Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

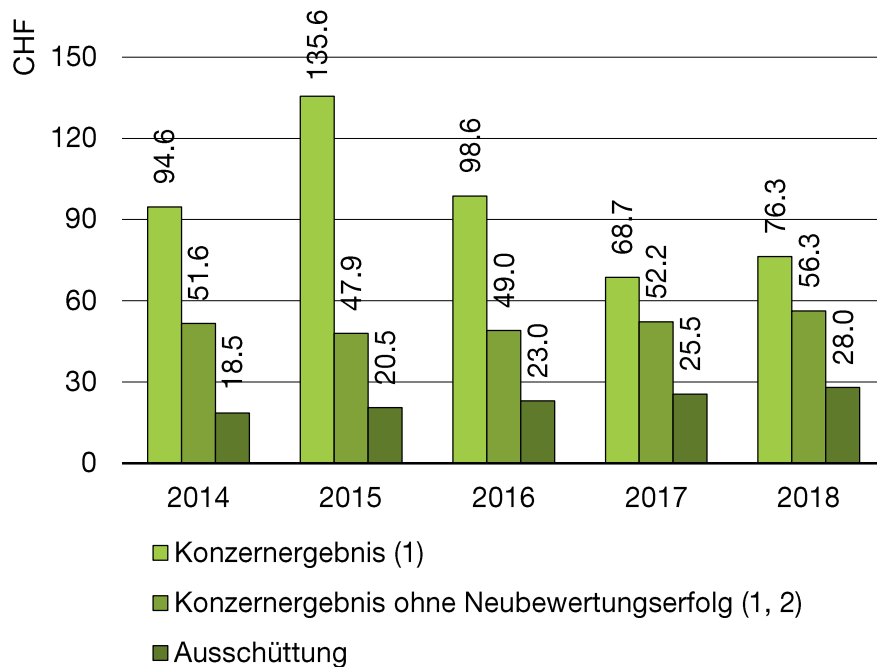
per 31. Dezember 2018



¹ Vorjahreszahlen restated

Ausschüttung steigt um 9.8%

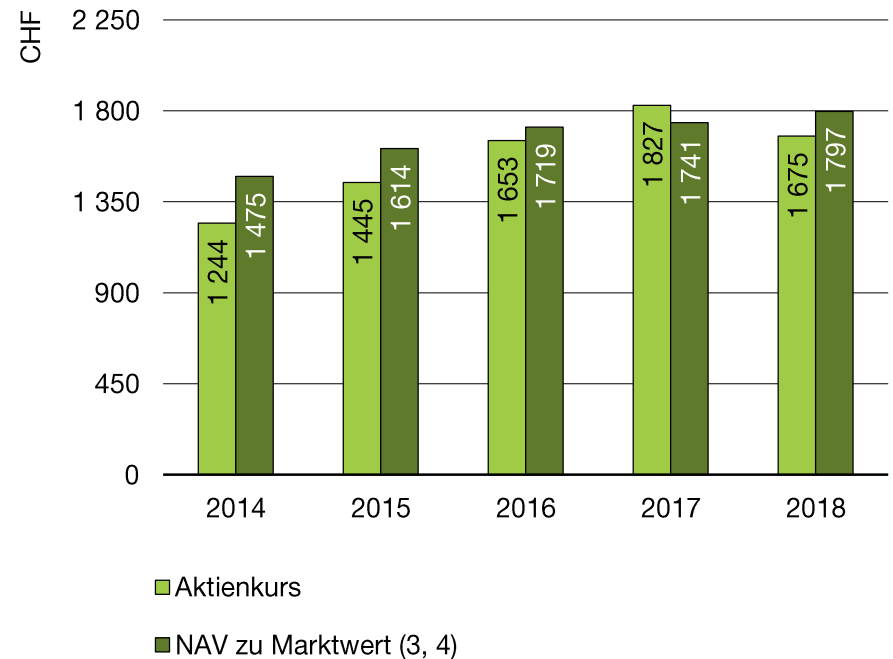
Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B⁵



¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeigenschaften (netto) und ohne Erfolg aus Veräusserung Renditeigenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B⁵ per 31. Dezember



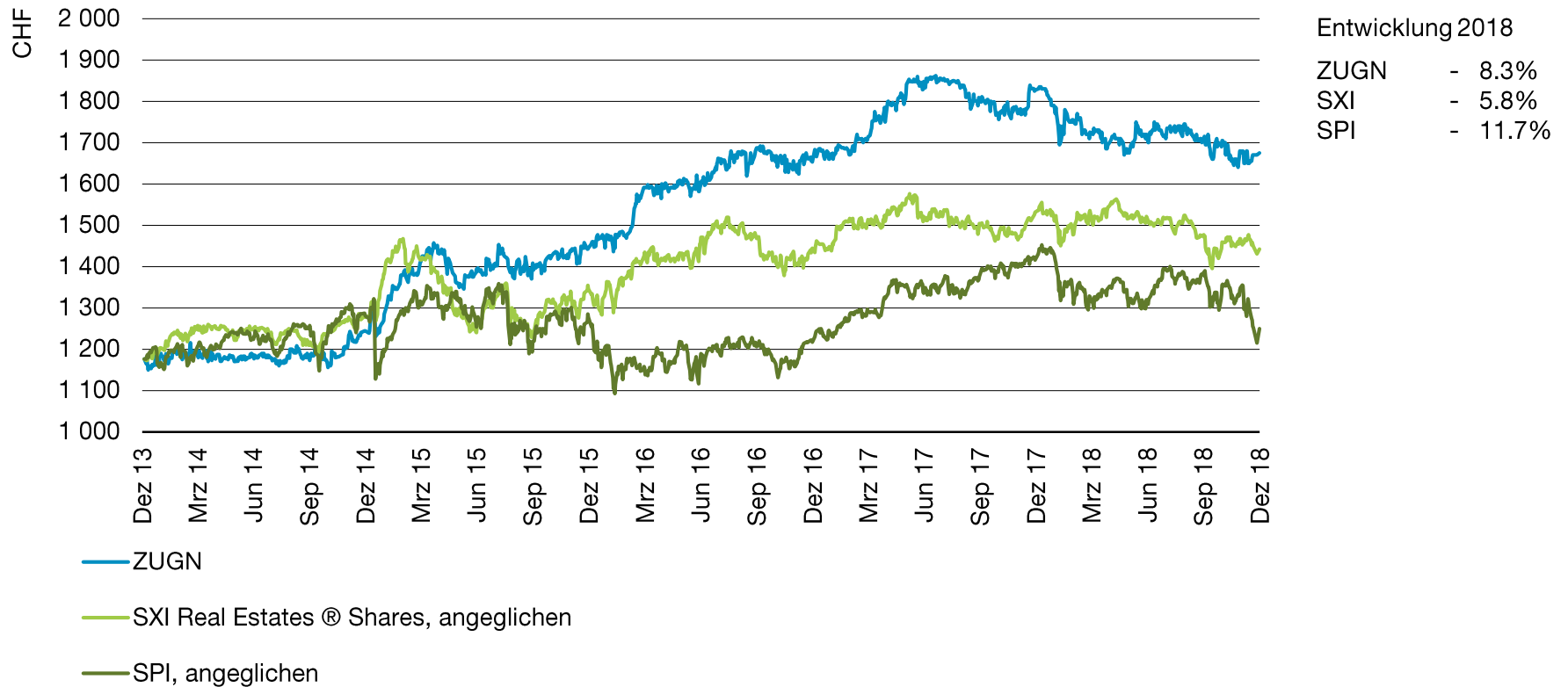
³ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

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

⁵ Vorjahreszahlen restated

Aktienperformance

Kursentwicklung 2014 - 2018 Namenaktien Serie B



Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Geschäftsjahr 2018 in Zahlen
3. Geschäftsgang und Projekte
4. Ausblick
5. Q&A

Das Suurstoffi-Areal nimmt Form an



Intensive Bautätigkeit



Abgeschlossen 2018

- Baufeld A
- S22

Im Bau:

- Aglaya
- Baufeld 1

In Planung:

- S43/45

Suurstoffi BF A | 2015 - 2017/18



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 87%

Etappierte Übergabe erfolgte von
Dezember 2017 bis Februar 2018

Investitionsvolumen: CHF 107 Mio.

Suurstoffi S22 | Bauarbeiten plangemäss beendet



Weitere Arbeitsplätze

- 11 885 m² Büro- und Gewerbeflächen
- Amgen, Arval, Mobilezone, AB InBey, Hello Suurstoffi
→ Vermietungsstand 75%
- Verhandlungen mit weiteren Interessenten fortgeschritten

Höchstes Holzgebäude der Schweiz

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

Investitionsvolumen: ca. CHF 52 Mio.



Suurstoffi 37/39 | Gartenhochhaus «Aglaya»



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

- 85 Eigentumswohnungen mit grosszügigen, begrünten Aussenräumen
- 2'100 m² Büro- und Gewerbeflächen

Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum zu Marktkonditionen

- 90% der Wohnungen verkauft oder reserviert (Stand Ende Februar 2019)
- Vertragsunterzeichnung Spaces und Saporì's für Büro- und Gewerbeflächen

Bezug: In Etappen, voraussichtlich ab Q4 2019

Investitionsvolumen: CHF 100 Mio., davon 92% Promotionsobjekte

Baufeld 1 | Campus Hochschule Luzern



Campus Hochschule Luzern

- Drei Gebäude mit insgesamt 26 000 m² Mietfläche
- 30-jähriger Mietvertrag mit Hochschule Luzern
- Burger Söhne AG (Dannemann), 14. OG
- Vermietungsstand 72%

Höchstes Holzhochhaus der Schweiz (60 Meter)

Bezug ab Herbst 2019

Investitionsvolumen
ca. CHF 195 Mio.

S43/45 | Letzte Bauetappe in Entwicklung



- Zwei Gewerbebauten mit insgesamt 18 000 m² Mietfläche (16 500 m² Gewerbefläche / 1 500 m² Wohnfläche)
- Vorprojekt+ in Bearbeitung mit Ziel Erhalt Baubewilligung bis Ende 2019
- Realisierung wird nachfragegerecht und etappiert ausgelöst



Suurstoffi als mehrfache Preisträgerin



Arc Award „BIM Innovation“

- 2017: Wohnungskonfigurator Aglaya
- 2018: Baufeld 1 | Campus Suurstoffi



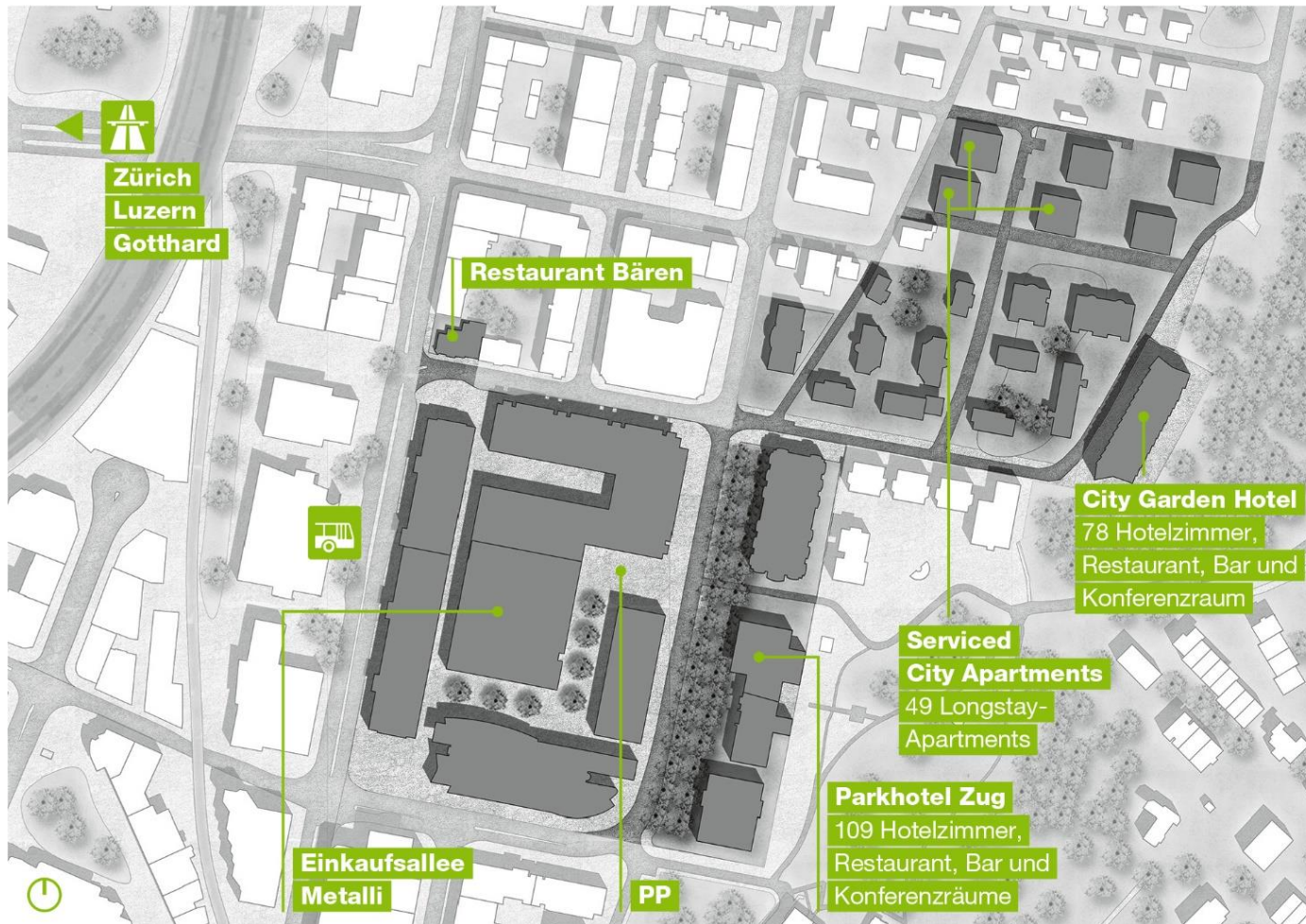
Prix Lignum 2018

- Silber: Nationaler Preis
- Gold: Region Zentrum



SVSM Award 2018 | Schweizerische Vereinigung für Standortmanagement

Das Zentrumsareal



Metalli | Lebendiges Zentrum mit vielfältigem Angebot



Einkaufs-Allee Metalli mit
16'700 m² Verkaufsfläche und
Jahresumsatz 2018 von CHF
162.5 Mio. (-1.72% ggü. VJ.)

Mit über CHF 9'700/m² p.a.
eine der höchsten Flächen-
produktivität der Zentralschweiz

Neuvermietung Läderach
Chocolatier

Mietverträge Kolmar und Regus

Ladenflächenerweiterung Esprit
und Confiserie-Café Speck

Metalli | Lebendiges Zentrum mit vielfältigem Angebot



Einkaufs-Allee Metalli mit
16'700 m² Verkaufsfläche und
Jahresumsatz 2018 von CHF
162.5 Mio. (-1.72% ggü. VJ.)

Mit über CHF 9'700/m² p.a.
eine der höchsten Flächen-
produktivität der Zentralschweiz

Neuvermietung Läderach
Chocolatier

Mietverträge Kolmar und Regus

Ladenflächenerweiterung Esprit
und Confiserie-Café Speck

Hotelbusiness Zug AG



Gesamtsanierung erfolgreich abgeschlossen

- 73 Zimmer
- Gästetoiletten
- Dächer
- Anlieferung

Gesamtertrag CHF 17.3 Mio.
(+2.8% ggü. Vorjahr)

GOP verbleibt auf hohem
Niveau (40.6%)

Weiterhin starke Marktstellung
im Kanton ZG

Gelebte Nachhaltigkeit



«The Suurstoffi is one the most sustainable office environment projects in Switzerland and links well to our *sustainability agenda*.»

Bradley Skinner, Global People Director
Sustainability and Procurement, AB InBev

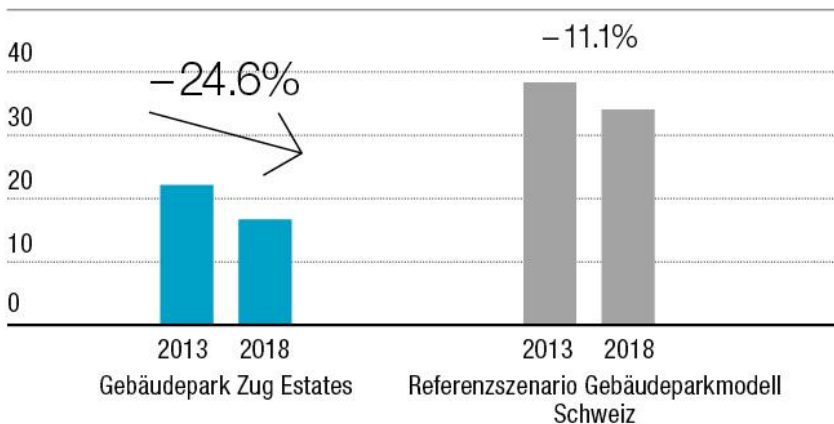
«Ein *nachhaltiges Gesamtkonzept*, innovatives Denken und eine dynamische Entwicklung – wir und die Suurstoffi haben vieles *gemeinsam*.»

Siegfried Wanner,
CFO Mobility Genossenschaft

Nachhaltigkeit | Das haben wir 2018 erreicht

Treibhausgasemissionen

kg/m² vermietbare Fläche



- Reduktion Treibhausgasausstoss um 85 Tonnen innerhalb von zwölf Monaten. Seit Messbeginn im Jahre 2011 reduzierten sich die Treibhausgase sogar um 658 Tonnen.
- Vertragsunterzeichnung **Circulago**: Der Anschluss der Metalli an den Wärmeverbund der WWZ AG führt zu Einsparungen von 780 Tonnen CO₂ pro Jahr ab 2020.
- Start zur **Eigenverbrauchsgemeinschaft** in der Suurstoffi.

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Geschäftsjahr 2018 in Zahlen
3. Geschäftsgang und Projekte
4. Ausblick
5. Q&A

Wechsel in der Geschäftsleitung der Zug Estates AG



Peter Wicki (47), ab 1. September 2019

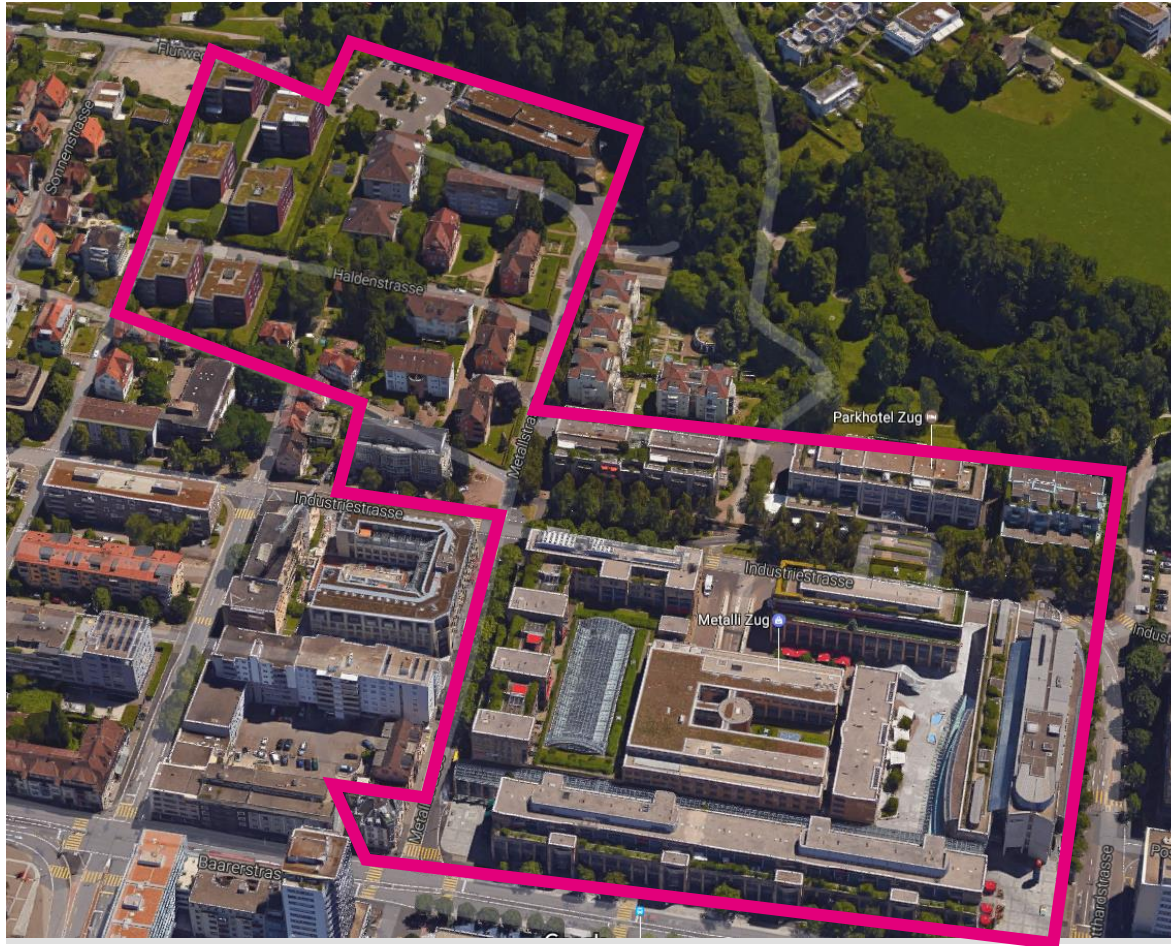
Beruflicher Hintergrund

- Seit 2012 Leiter des Portfolio-managements und Mitglied der Geschäftsleitung von SBB Immobilien.
- Immobilienberater und -bewerter für Wüest Partner in Deutschland und in der Schweiz

Ausbildung

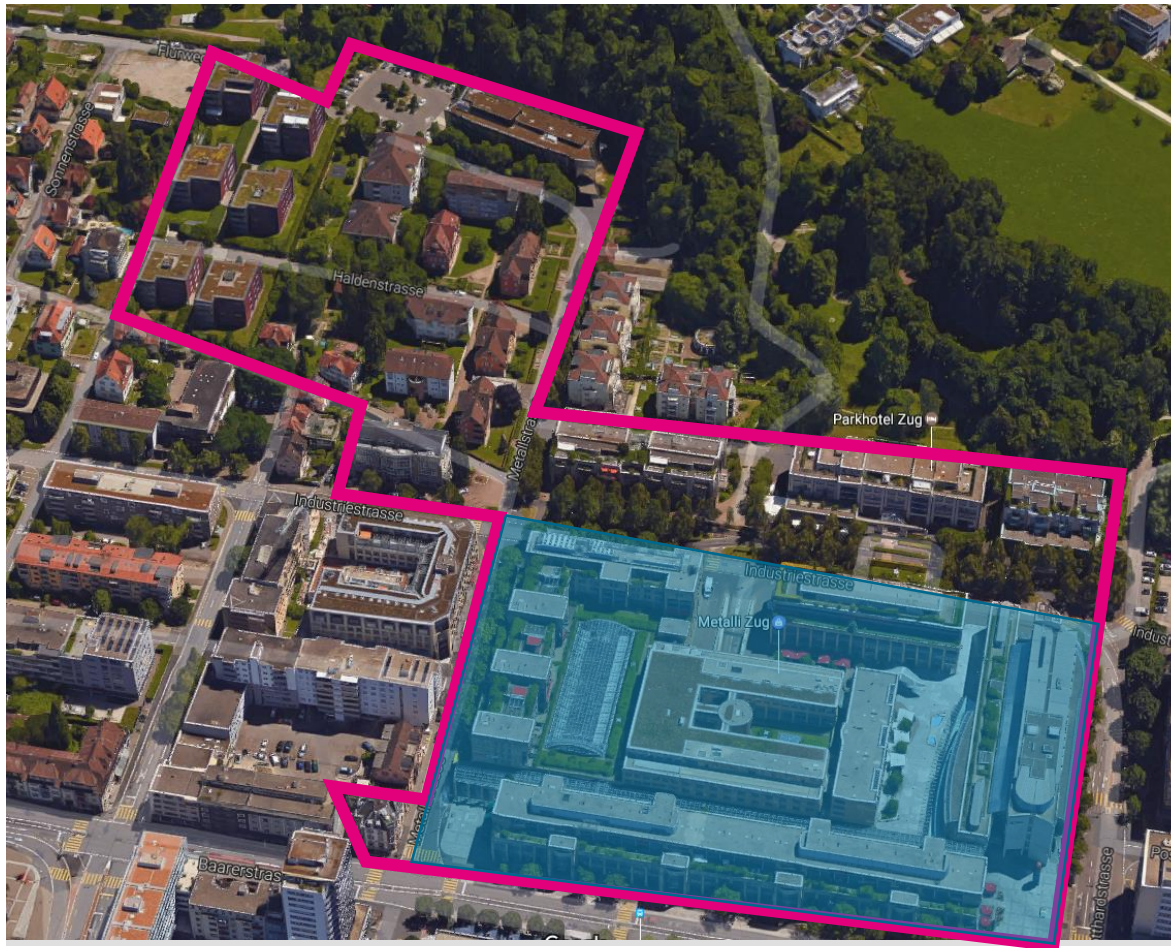
- MRICS, diplomierter Architekt ETH mit einem Master of Science in Real Estates (CUREM)
- Aktuell absolviert er ein Executive MBA an der HSG

Zentrumsareal | Fortschritte



- Masterplanung für die Zentrumsentwicklung initiiert
- Erste Resultate wurden im April 2018 präsentiert
- Aufbauend auf Siegerprojekt wurden Wirtschaftlichkeit, Umsetzungspfad, Machbarkeit usw. geprüft
- Momentan erarbeiten wir eine Planungsvereinbarung mit der Stadt Zug (voraussichtlich Sommer/Herbst 2019)
- Auf Basis der Planungsvereinbarung ist ein Richtprojekt vorgesehen, mit dem Ziel eines Bebauungsplans
- Anschliessend Konkretisierung mit Anspruchsgruppen und Miteinbezug der Öffentlichkeit
- Investitionsvolumen voraussichtlich ca. CHF 300-400 Mio.

Zentrumsareal | Verdichtungspotenzial



Zentrumsareal:

Auf das gesamte Areal wäre eine Verdoppelung des AGF möglich.

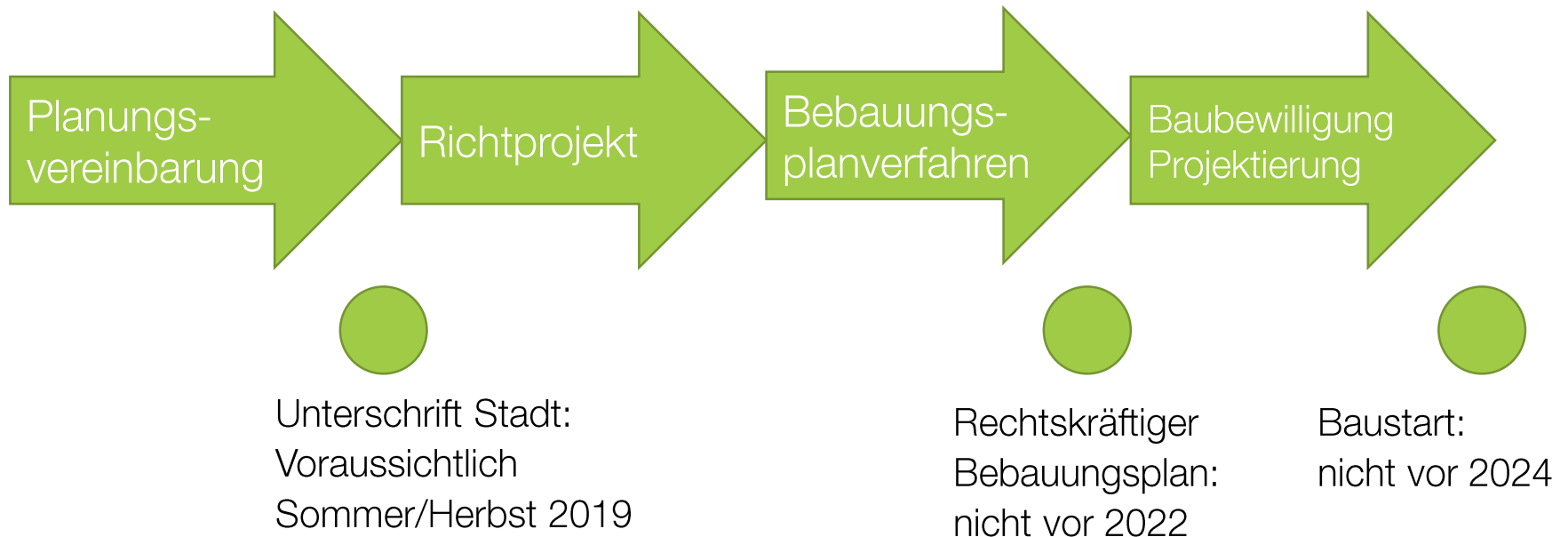
Metalli (blaue Fläche):

AGF aktuell: 62'433 m²

AGF maximal: rund 82'000 m²

Potenzial: +31%

Zentrumsareal | Zeitplan



Ausblick Geschäftsjahr 2019



Markante Steigerung des Betriebsergebnisses vor Abschreibung und Neubewertung

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg über Vorjahr

Weiterhin steigende Mieterträge

Höherer Liegenschaftenaufwand aufgrund Unterhaltsarbeiten in beiden Arealen

Umsatz Hotel & Gastronomie Umsatz sowie GOP auf Vorjahresniveau

Dividendenstrategie



Die GV findet am 9. April im Theater Casino Zug statt.

Der Verwaltungsrat beabsichtigt, ab der Generalversammlung 2020 jeweils eine Dividende mit einem jährlichen Wachstum von 10% zu beantragen.

Dies bis die Ausschüttungsquote $\frac{2}{3}$ des operativen Gewinns erreicht und solange keine grösseren Investitionstätigkeiten anfallen.

Der Generalversammlung 2020 und 2021 soll jeweils eine zusätzliche Sonderdividende aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen Aglaya vorgeschlagen werden.

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Geschäftsjahr 2018 in Zahlen
3. Geschäftsgang und Projekte
4. Ausblick
5. Q&A

Fragen und Antworten



Tobias Achermann
CEO



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.

