

ZugEstates

Audio-Webcast

Geschäftsjahr 2019

Zug Estates Gruppe

Tobias Achermann, CEO

Mirko Käppeli, CFO

Zug, 6. März 2020

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze Tobias Achermann
2. Geschäftsjahr 2019 in Zahlen Mirko Käppeli
3. Geschäftsgang und Projekte Tobias Achermann
4. Ausblick Tobias Achermann
5. Q&A

2019 | Das Wichtigste in Kürze



Hohes qualitatives Wachstum der Zug Estates Gruppe

Liegenschaftenertrag	CHF 54.5 Mio.	7.3%
Konzernergebnis	CHF 76.0 Mio.	95.9%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	CHF 31.4 Mio.	9.6%
Portfoliowert	CHF 1.63 Mrd.	6.2%
Ordentliche Ausschüttung pro Namenaktie B	CHF 31.00	10.7%
Sonderdividende Aglaya pro Namenaktie B	CHF 13.00	n/a

- Termingerechte Fertigstellung der Projekte Aglaya und Campus Hochschule Luzern
- Bedeutende Verkaufs- und Vermarktungserfolge in der Suurstoffi und im Metalli
- Leerstand weiterhin auf tiefem Niveau: 3.3%
- Weitere Fortschritte beim Projekt «Lebensraum Metalli»

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze Tobias Achermann
2. Geschäftsjahr 2019 in Zahlen Mirko Käppeli
3. Geschäftsgang und Projekte Tobias Achermann
4. Ausblick Tobias Achermann
5. Q&A

Deutliche Erhöhung der Ergebnisse durch operative Leistung und Sondereffekte

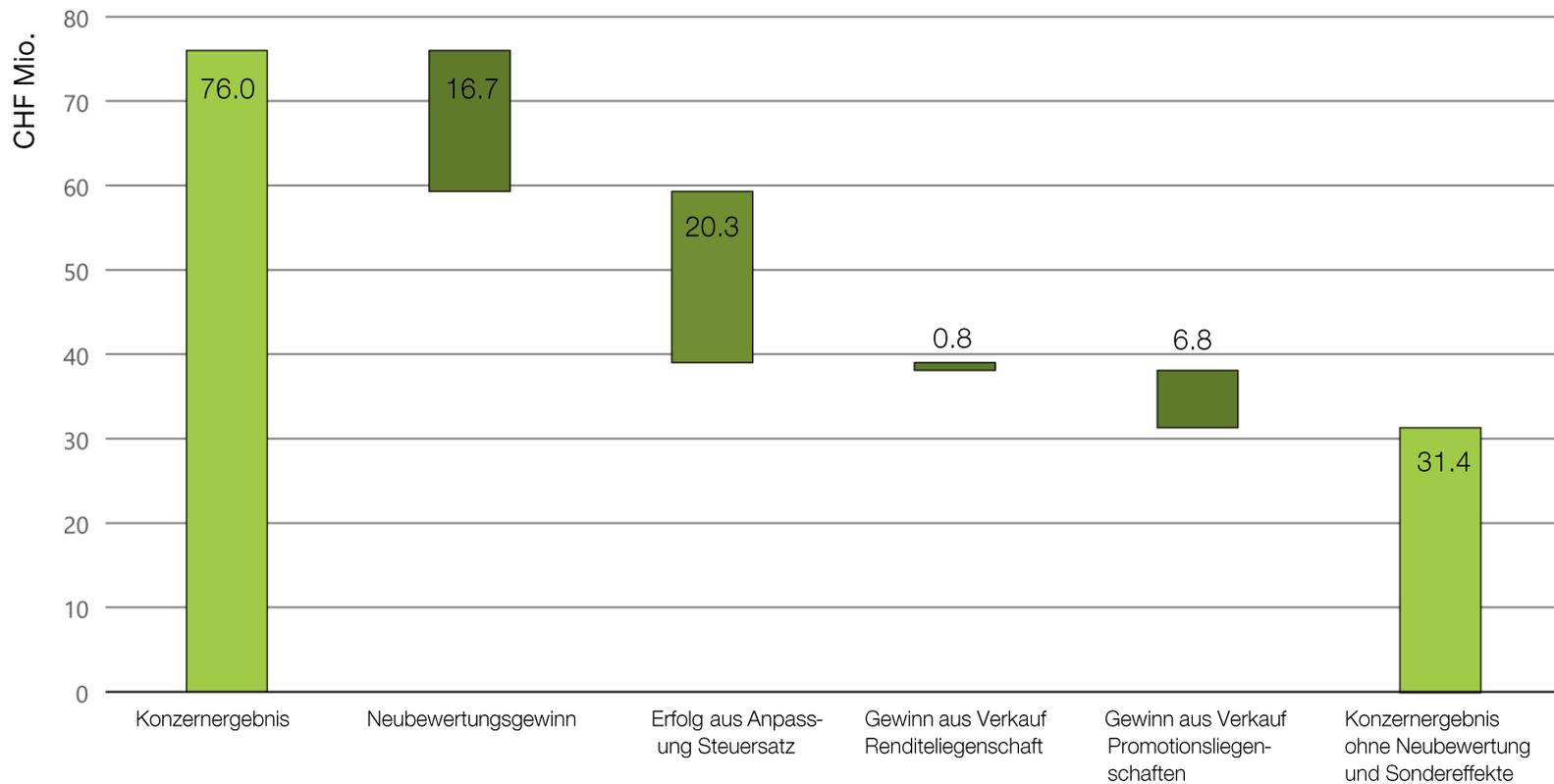
in CHF Mio.	2018	2019	Δ 19/18 ¹
Liegenschaftenertrag	50.8	54.5	7.3%
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-	45.6	n/a
Ertrag Hotel & Gastronomie	16.7	16.6	-0.8%
Weitere Erträge / Sonstige betr. Erträge	3.3	3.7	11.5%
Total Betriebsertrag	70.8	120.4	70.0%
Total Betriebsaufwand	-28.6	-67.0	-133.9%
Neubewertung RL (netto) Erfolg Verkauf RL	11.1	20.5	85.4%
Abschreibungen	-3.5	-3.4	1.8%
EBIT	49.8	70.5	41.7%
Finanzergebnis	-5.7	-5.5	2.3%
Steueraufwand / Steuerertrag	-5.3	11.0	n/a
Konzernergebnis	38.8	76.0	95.9%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	28.6	31.4	9.6%

1 Prozentwerte auf nicht gerundeten Zahlen berechnet

Erhebliche Sondereffekte

Überleitung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte¹

In CHF Mio.



¹ Neubewertung und Sondereffekte jeweils nach Steuern

Betriebsertrag ohne Sondereffekte steigt um 5.6%

Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis¹

In CHF Mio. bzw. %

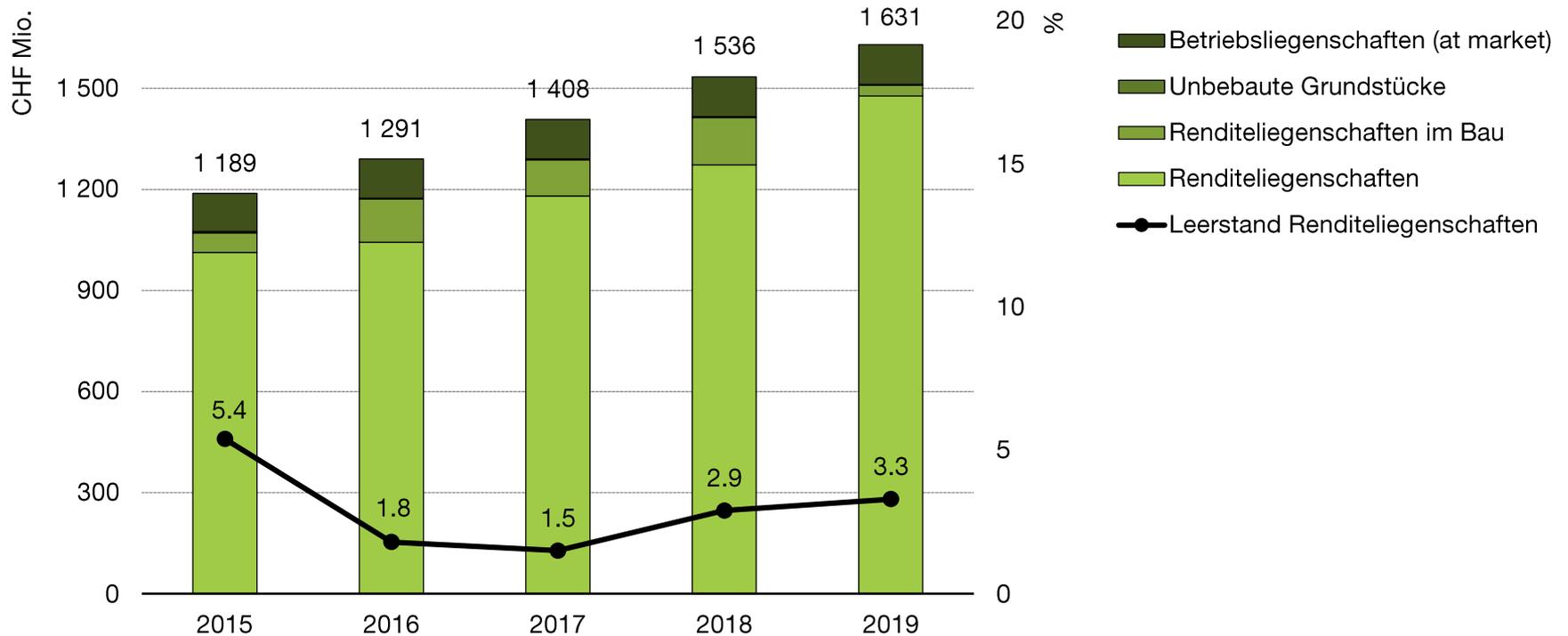


¹ Werte 2015 bis und mit 2017 restated

Portfolio wächst weiter auf 1.63 Mrd.

Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

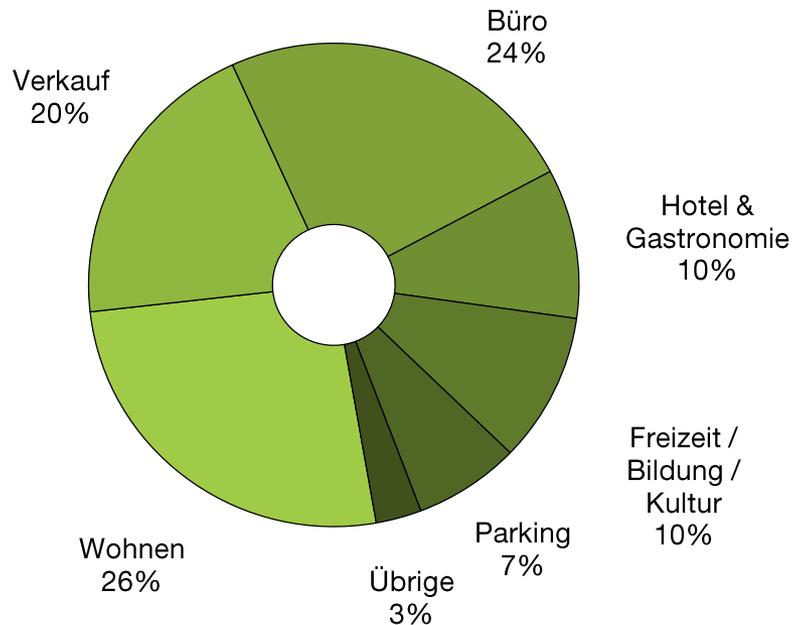
in CHF Mio. bzw. %



Deutliche Erhöhung der Restlaufzeit der Mietverträge

Portfolio nach Nutzung

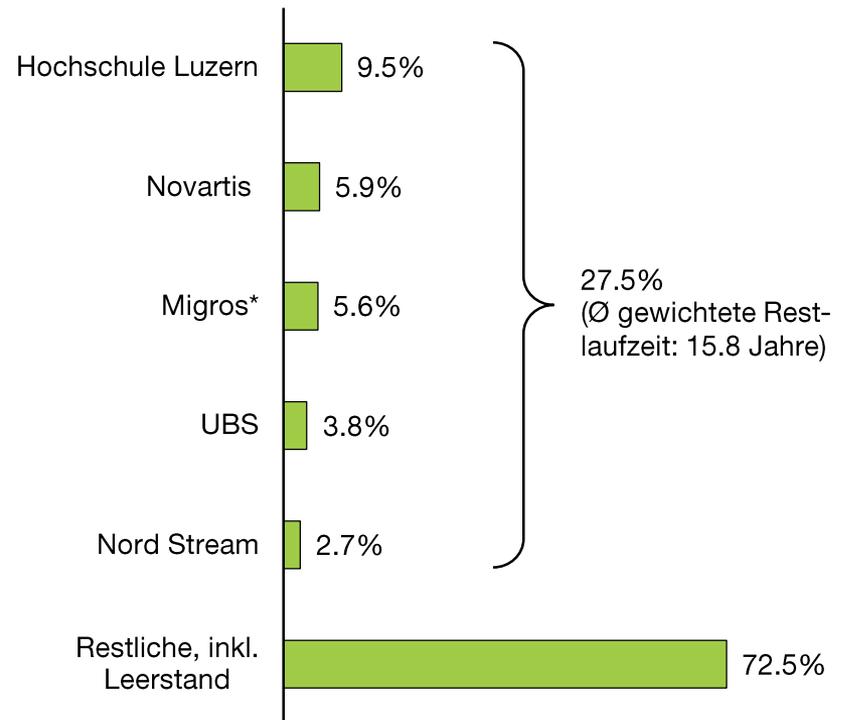
Basis Sollmietertrag* per 31.12.2019



*aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Sollmietertrag per 31.12.2019

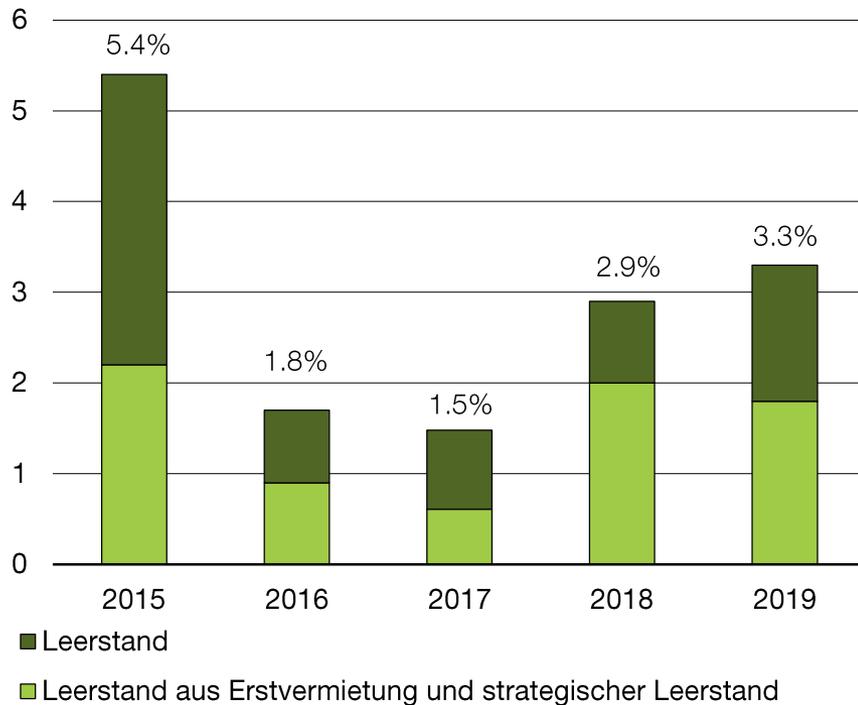


* verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Trotz hoher Neuproduktion nur leichte Erhöhung der Leerstandquote

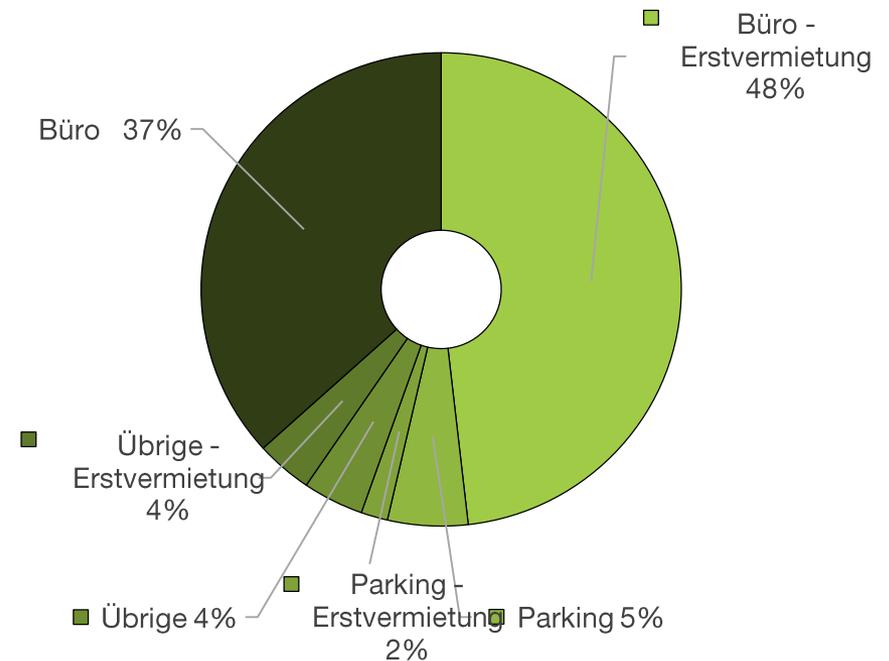
Entwicklung Leerstand

per 31.12. in %, (stichtagsbezogen)



Aufteilung des Leerstands

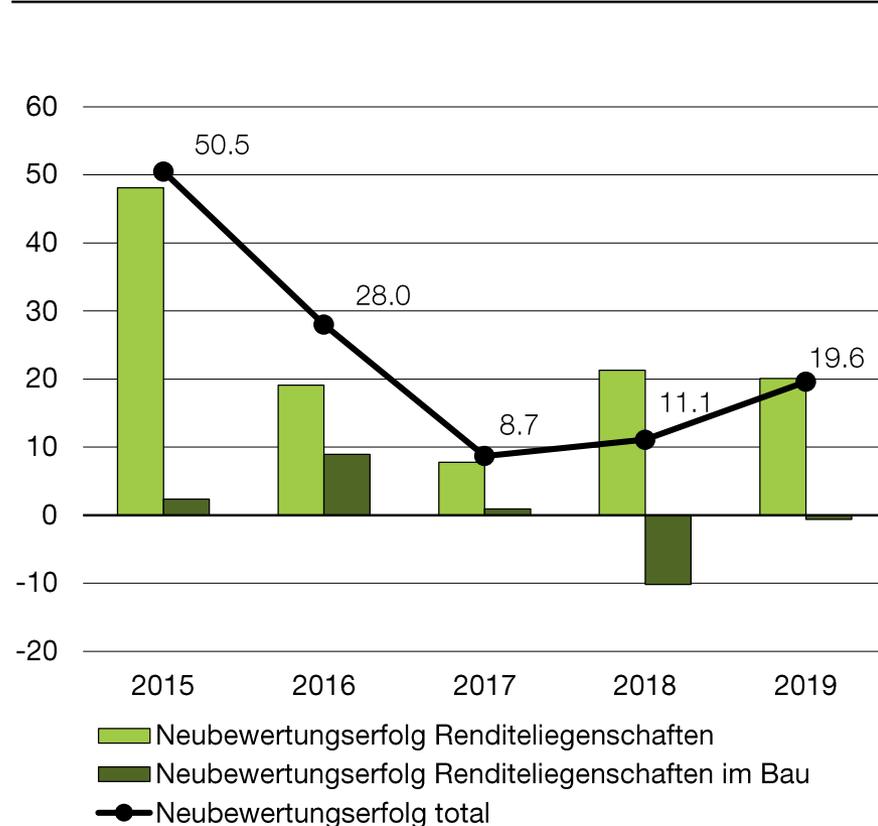
per 31.12.2019 nach Nutzungen, (stichtagsbezogen)



Erfolgreiche Vermarktungsaktivitäten und erneut sinkende Diskontsätze

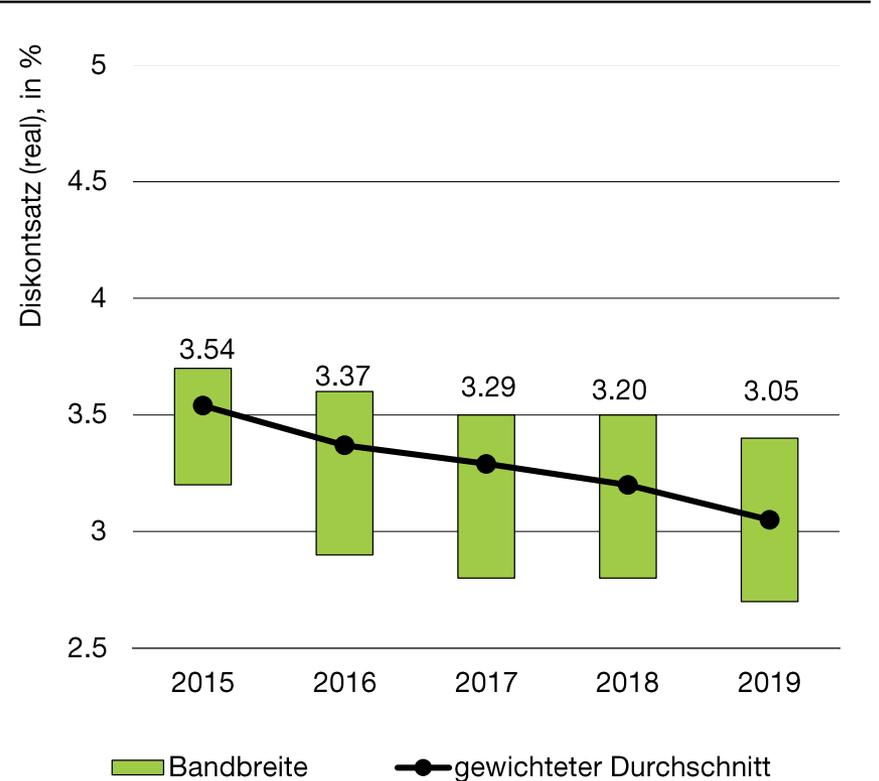
Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.



Entwicklung Diskontsätze

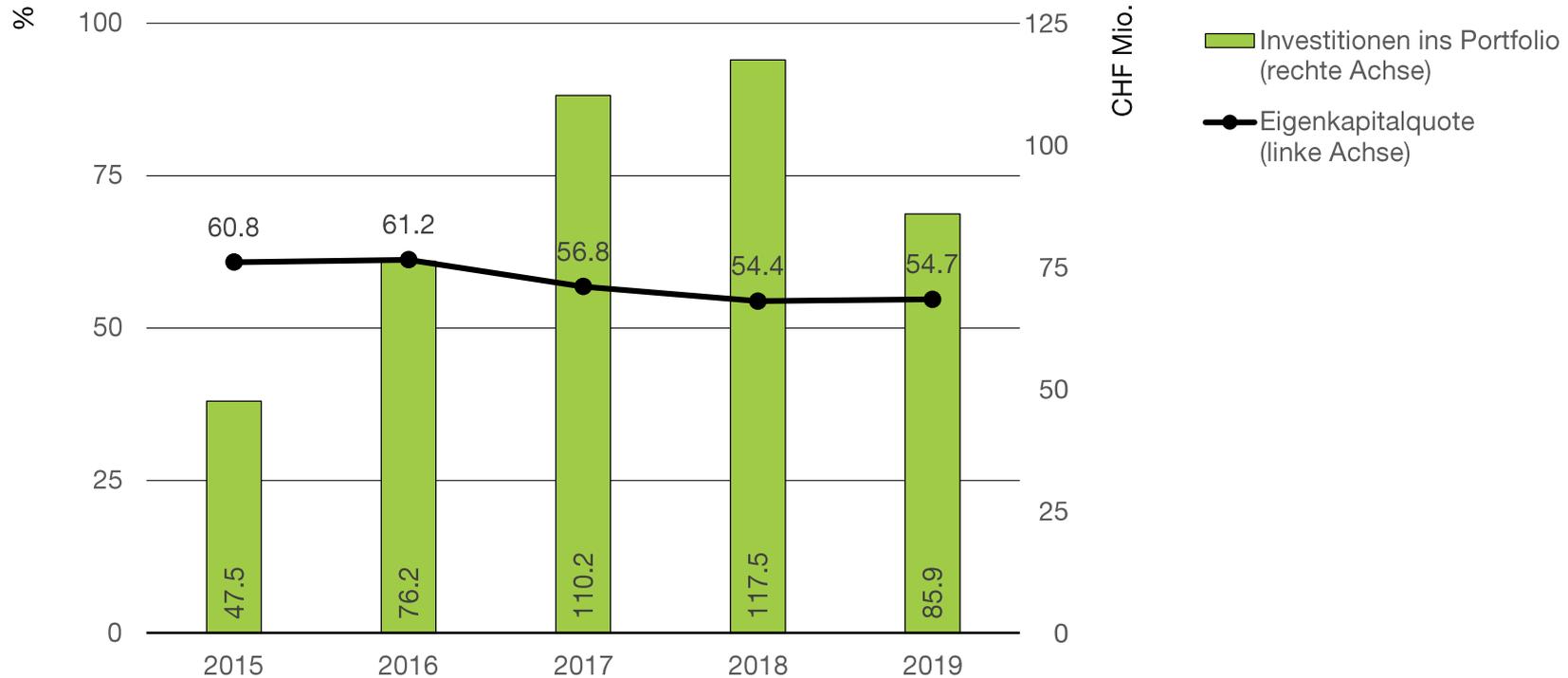
real



Solide Eigenkapitalquote bei anhaltender Investitionstätigkeit

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen¹

in % bzw. CHF Mio.



¹ Werte 2015 bis und mit 2017 restated

Weitere Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten

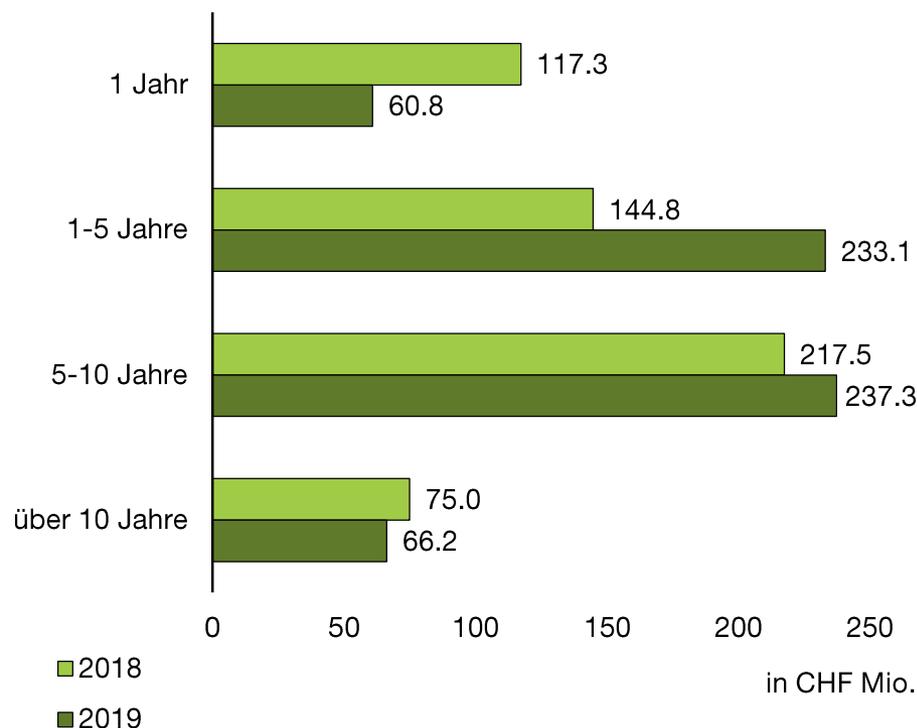
Ausgewählte Kennzahlen¹

per 31. Dezember 2019

in CHF Mio.	2016	2017	2018	2019
Verzinsliches Fremdkapital	350.2	459.9	554.5	597.4
– In % Bilanzsumme	27.5%	32.3%	35.7%	36.1%
– LTV	27.1%	32.7%	36.1%	36.6%
– Ø Zinssatz	2.5%	2.0%	1.8%	1.4%
– Ø Restlaufzeit	8.2 J	6.4 J	5.4 J	5.2 J

Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

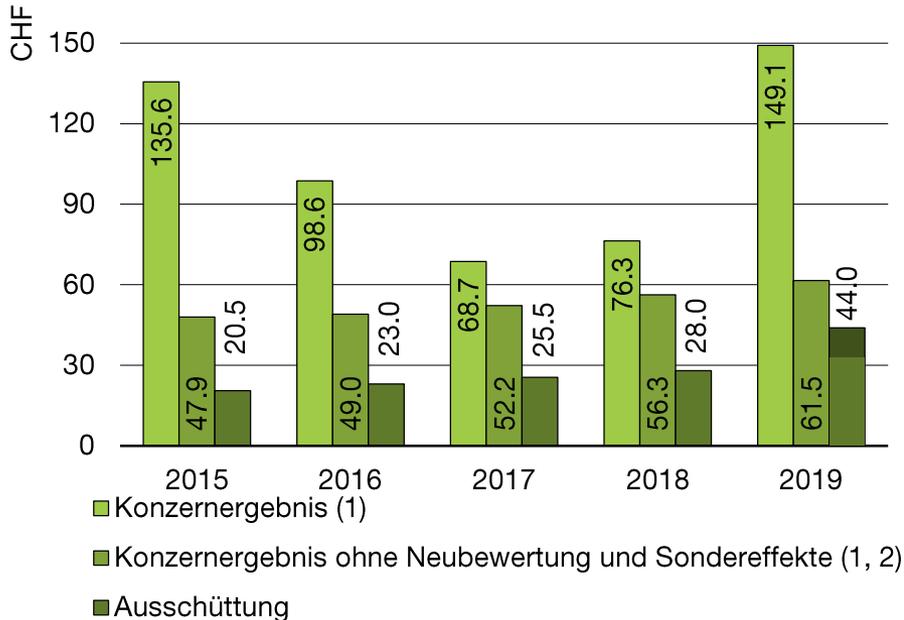
per 31. Dezember 2019



¹ Werte 2015 bis und mit 2017 restated

Erhöhung der ordentlichen Dividende und Ausschüttung einer Sonderdividende

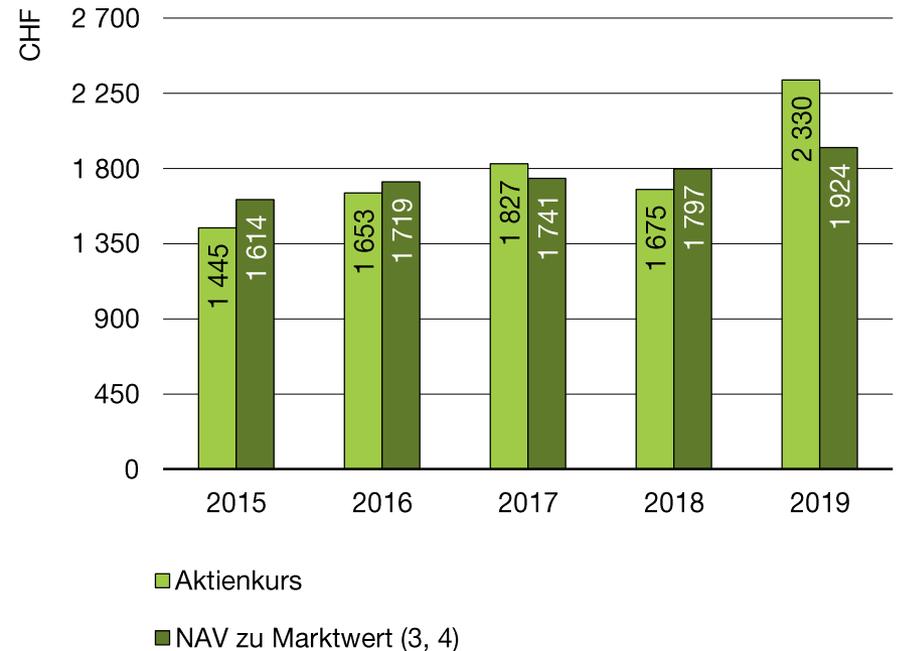
Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B⁵



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

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung 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 B⁵ per 31. Dezember



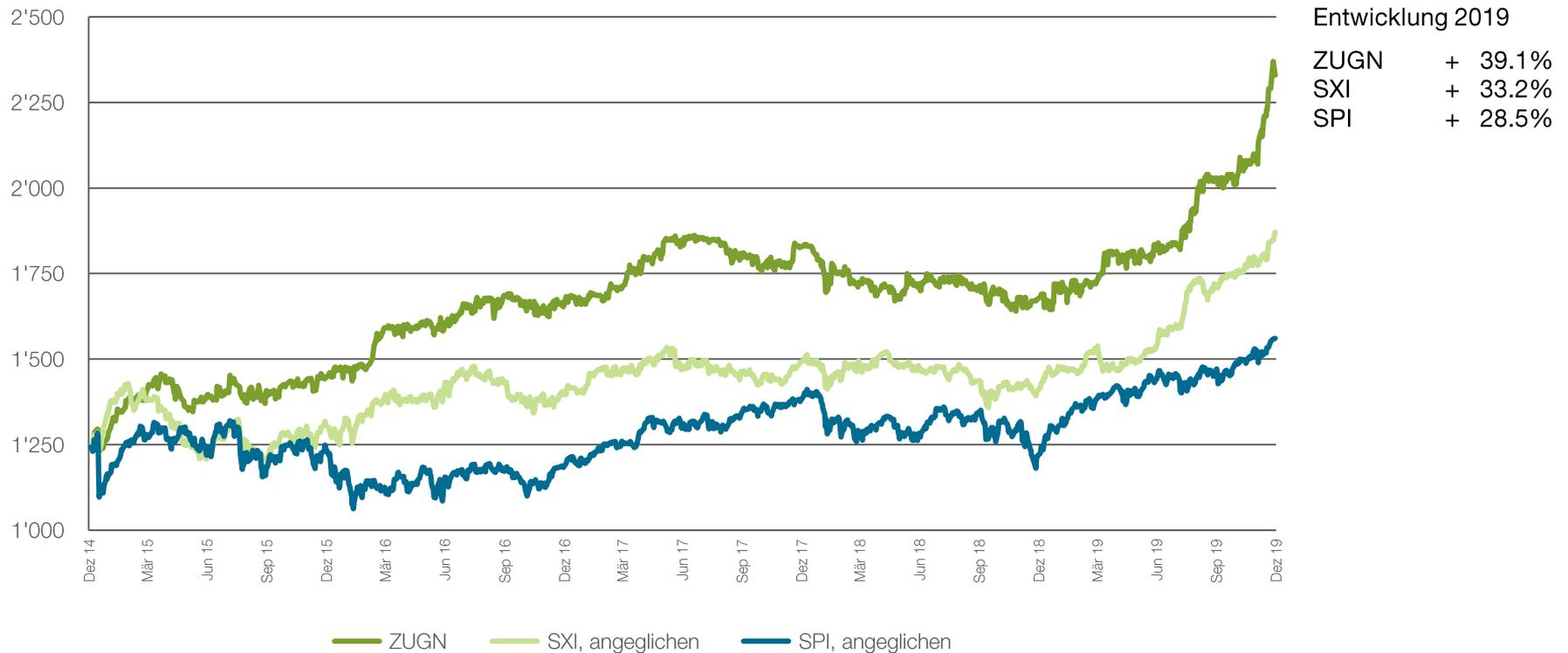
³ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

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

⁵ Werte 2015 bis und mit 2017 restated

Aktienperformance

Kursentwicklung 2015 - 2019 Namenaktien Serie B



Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze Tobias Achermann
2. Geschäftsjahr 2019 in Zahlen Mirko Käppeli
3. Geschäftsgang und Projekte Tobias Achermann
4. Ausblick Tobias Achermann
5. Q&A

Suurstoffi Rotkreuz | Übersicht



Abgeschlossen 2019

- Aglaya
- Baufeld 1 (Gebäude A und B)

Im Bau:

- Baufeld 1 (Gebäude C)

In Planung:

- S43/45

Suurstoffi S22 | Vollvermietung



Erstes Holzhochhaus der Schweiz

- 11 885 m² Büro- und Gewerbeflächen
- Mieter: Amgen, Arval, Mobilezone, AB InBev, Hello Suurstoffi (Gastro), Align Technology
- Vermietungsstand: 100%

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
- Fertigstellung im November 2019
- Alle 85 Eigentumswohnungen per November 2019 verkauft; etappierter Bezug Ende März 2020 abgeschlossen
- Gewerbeflächen an Spaces und Saporì's (Gastro) vermietet

Investitionsvolumen: CHF 100 Mio.

Baufeld 1 | Campus Hochschule Luzern / «ARBO»



Campus Hochschule Luzern

Termingerechte Fertigstellung
Gebäude A und B; Übergabe an
Hochschule Luzern

Ankermieter: Hochschule Luzern,
Burger Söhne AG (Dannemann),
Sanofi Aventis, Konplan AG

Fertigstellung Gebäude C mit
4 900 m² im Mai 2020

Vermietungsstand: 74%

Nachfrage sehr gut; Prognose:
ARBO bis Ende 2020 vollvermietet

S43/45 | Letzte Bauetappe in Entwicklung

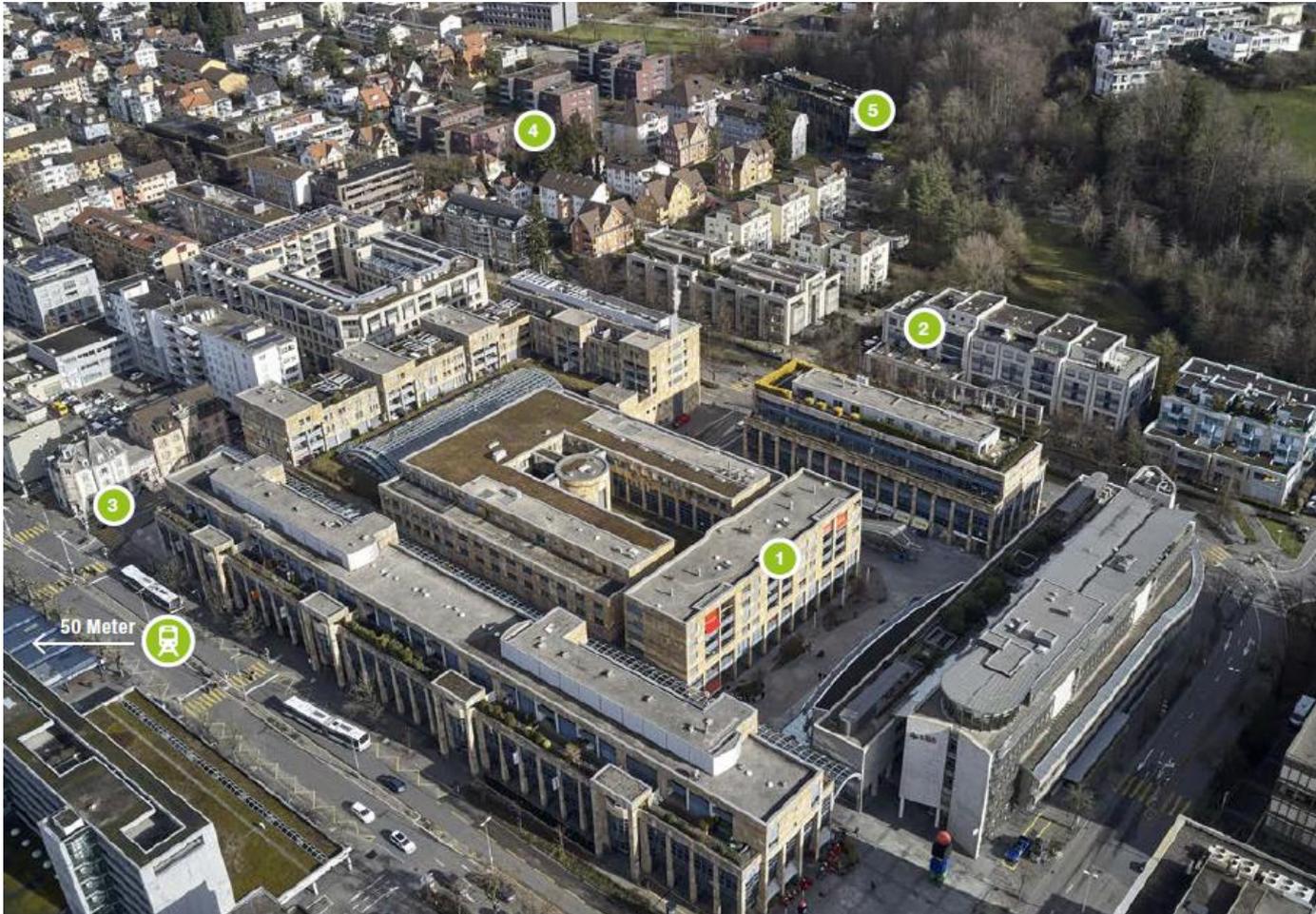


Visualisierung S43/45



- Zwei Gewerbebauten mit insgesamt 18 000 m² Mietfläche
- Baubewilligung Ende 2019 erhalten
- Projektierung läuft
- Realisierung wird nachfragegerecht und etappiert ausgelöst; gleichzeitig Fertigstellung Energiesystem Suurstoffi

Das Zentrumsareal



- 1** Einkaufs-Allee Metall
- 2** Parkhotel Zug
109 Hotelzimmer,
Restaurant, Bar und
Konferenzräume
- 3** Restaurant
Bären
- 4** Serviced
City Apartments
49 Longstay-Apartments
- 5** City Garden Hotel
78 Hotelzimmer,
Restaurant, Bar,
Konferenzraum und
CU Restaurant

Metalli | Lebendiges Zentrum mit vielfältigem Angebot



Einkaufs-Allee Metalli mit
16 700 m² Verkaufsfläche und
Jahresumsatz 2019 von CHF
160.8 Mio. (-1.0% ggü. VJ.)

Erfreuliche Vermietungsperformance; MV für 4 600 m² für Büro- und Retailflächen wurden erneuert oder verlängert

- Neu Läderach Chocolatier
- Verlängerung MV Kolmar

Termingerechte Fertigstellung
der Sanierungsarbeiten
Baarerstrasse 14a

Hotelbusiness Zug AG / Weitere Komfortsteigerung



- Gesamtertrag CHF 16.6 Mio. (-0.8% ggü. Vorjahr)
- GOP verbleibt auf hohem Niveau (39.8%)
- Einbau von CO₂-neutralen Fancoils im Parkhotel; Projektende im April 2020, Investition CHF 1.0 Mio.
- Weiterhin starke Marktstellung im Kanton Zug

Entwicklung Zentrumsareal Zug



Metalli / Bergli

- Planungsperimeter (grüne Linie)
- Abschluss Planungsvereinbarung mit Stadt Zug
- Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (QKV) abgeschlossen
- Start Richtprojekt im Q2 2020
- Bewilligung BBP 2022/23 erwartet

Nachhaltigkeit | Das haben wir 2019 erreicht



Vorbereitungsarbeiten für Anschluss Metall-Geviert an Circulago Ende März abgeschlossen; ab April 2020 in Betrieb

«Einsparung von 780 Tonnen CO₂ pro Jahr – dies entspricht rund 300'000 Liter Erdöl»

Für den Anschluss der restlichen 16 Liegenschaften an den Seewasserverbund Circulago wurden im Dezember 2019 die entsprechenden Verträge unterzeichnet; Etappierte Inbetriebnahme ab 2021, 2023 und 2025

Ab 2025 wird Zug Estates ihr gesamtes Portfolio annähernd CO₂-frei betreiben können

Nachhaltigkeit | Das haben wir 2019 erreicht

Baufeld 1 in Zahlen

1060 m³

Schweizer Holz

964 t

CO₂ im Holz gebunden

742 t

CO₂ gespart

Berechnungsgrundlage
Lignum, Holzwirtschaft
Schweiz



Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze Tobias Achermann
2. Geschäftsjahr 2019 in Zahlen Mirko Käppeli
3. Geschäftsgang und Projekte Tobias Achermann
4. Ausblick Tobias Achermann
5. Q&A

Ausblick Geschäftsjahr 2020



Weiterhin steigende Mieterträge

Höherer Liegenschaftenaufwand aufgrund
Unterhaltsarbeiten in beiden Arealen;
steigender Finanzaufwand aufgrund tieferen
aktivierungsfähigen Finanzierungskosten

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir
aufgrund der Auswirkungen des Coronavirus
davon aus, dass Umsatz und GOP unter
Vorjahr liegen werden

Erneute Steigerung des Betriebsergebnisses
vor Abschreibung und Neubewertung (zweite
Tranche Aglaya-Verkaufserlöse)

Agenda

1. Das Wichtigste in Kürze Tobias Achermann
2. Geschäftsjahr 2019 in Zahlen Mirko Käppeli
3. Geschäftsgang und Projekte Tobias Achermann
4. Ausblick Tobias Achermann
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.

Zug Estates Holding AG

Industriestrasse 12

CH-6300 Zug

+41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

www.zugestates.ch