# ZugEstates

**Zug Estates Holding AG** 

# Geschäftsjahr 2020

Patrik Stillhart, CEO Mirko Käppeli, CFO





### Das Wichtigste in Kürze – Segment Immobilien





- Portfolio hat sich dank den sehr guten Lagen und der breiten Nutzungsdiversifikation als stabil erwiesen
- Liegenschaftenertrag konnte erwartungsgemäss gesteigert werden
- Mit den vom Lockdown direkt betroffenen Mietern wurden Vereinbarungen geschlossen
- Aglaya-Wohnungen konnten fristgerecht übergeben werden
- Bürogebäude S6 in der Suurstoffi wurde fertiggestellt
- Projekt Lebensraum Metalli wurde weiter vorangetrieben

### Das Wichtigste in Kürze – Segment Hotel & Gastronomie



- Corona-Pandemie hat zum Erliegen des internationalen Geschäftsreiseverkehrs geführt
- Deutliche Umsatzeinbussen in beiden Hotels verzeichnet
- Belegungsraten haben sich nach dem 1. Lockdown leicht verbessert, sind im Q4 aber wieder deutlich zurückgegangen
- Kostenbasis wurde laufend optimiert
- Parkhotel wurde an Circulago angeschlossen für eine CO<sub>2</sub>-neutrale Kühlung der Zimmer



#### Überblick Geschäftsjahr 2020

# Wichtigste Kennzahlen in Kürze

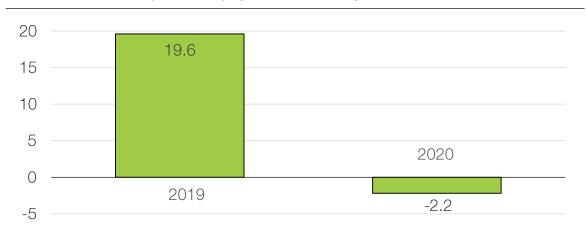
#### Portfolio (in CHF Mrd.)



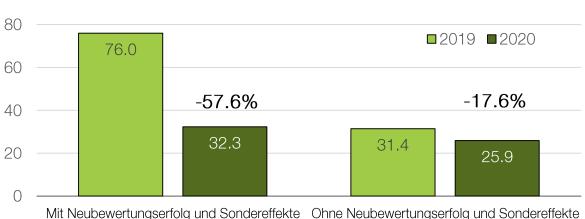
#### **Liegenschaftenertrag** (in CHF Mio.)



#### **Neubewertungserfolg** (in CHF Mio.)



#### Konzernergebnis (in CHF Mio.)





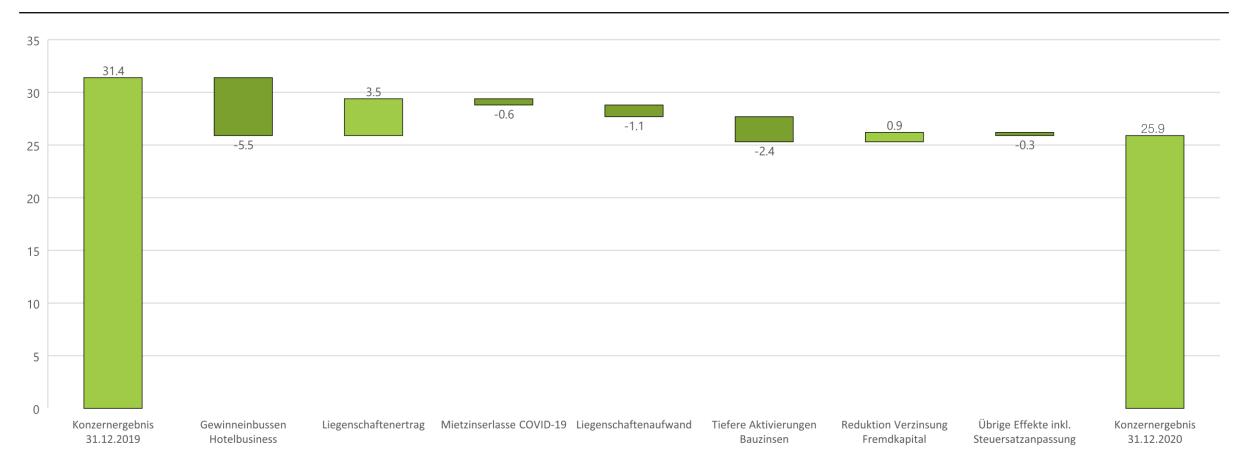
# Jahresabschluss 2020 – Konzernergebnis

in CHF Mio.	2019	2020	%
Liegenschaftenertrag	54.5	57.8	6.1%
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	45.6	72.5	58.9%
Ertrag Hotel & Gastronomie	16.6	7.0	-57.8%
Übrige Erträge	3.7	3.1	-15.3%
Total Betriebsertrag	120.4	140.4	16.6%
Total Betriebsaufwand	-67.0	-90.8	-35.6%
Neubewertung RL (netto)   Erfolg Verkauf RL	20.5	-2.2	-110.8%
Abschreibungen	-3.4	-3.6	-5.2%
EBIT	70.5	43.8	-38.0%
Finanzergebnis	-5.5	-7.2	-30.0%
Steueraufwand	11.0	-4.3	-138.7%
Konzernergebnis	76.0	32.3	-57.6%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	31.4	25.9	-17.6%

### Überleitung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

### Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte im Vergleich zum Vorjahr<sup>1</sup>

in CHF Mio.



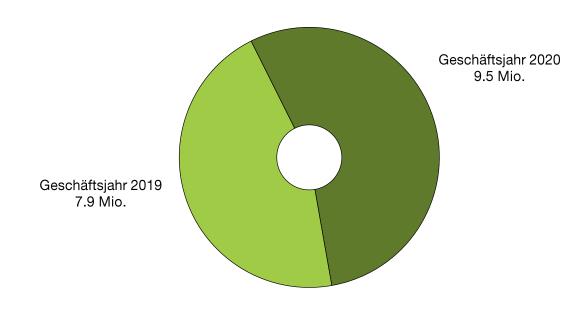
<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Die Überleitung berücksichtigt die dazugehörigen Steuereffekte, jedoch nicht die Effekte aus Anpassungen im Konzernsteuersatz

### Erfolgreicher Abschluss des Promotionsprojekts Aglaya



#### **Promotionsgewinn Aglaya**

in CHF Mio. per 31.12.2019 und 31.12.2020



Total Promotionsgewinn vor Steuern:

Total Investitionsvolumen:

Rendite auf dem Investitionsvolumen vor Steuern:

CHF 17.4 Mio. CHF 100.6 Mio.

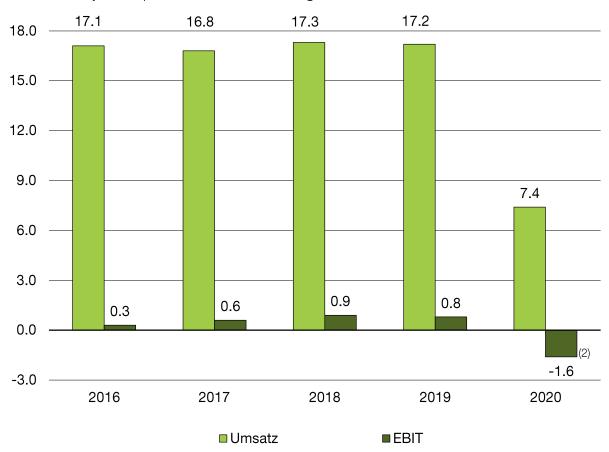
17.3%

Zug Estates Gruppe 10 Jahresabschluss 2020

# Erheblicher Umsatzrückgang im Hotelgeschäft

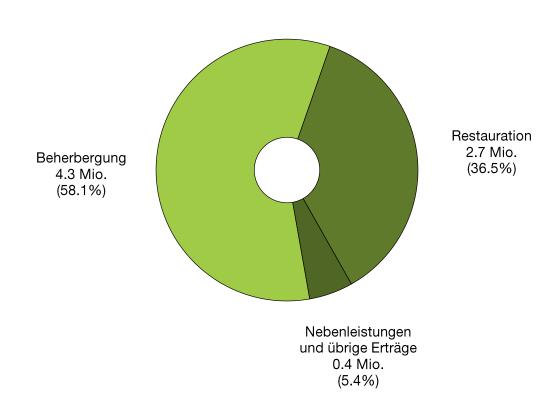
#### Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis (EBIT)<sup>1</sup>

in CHF Mio. jeweils per 31.12. aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie



#### Betriebsertrag Hotelgeschäft nach Kategorien

in CHF Mio. per 31.12.2020 aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie



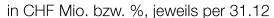
Total Betriebsertrag Hotelgeschäft 7.4 CHF Mio.

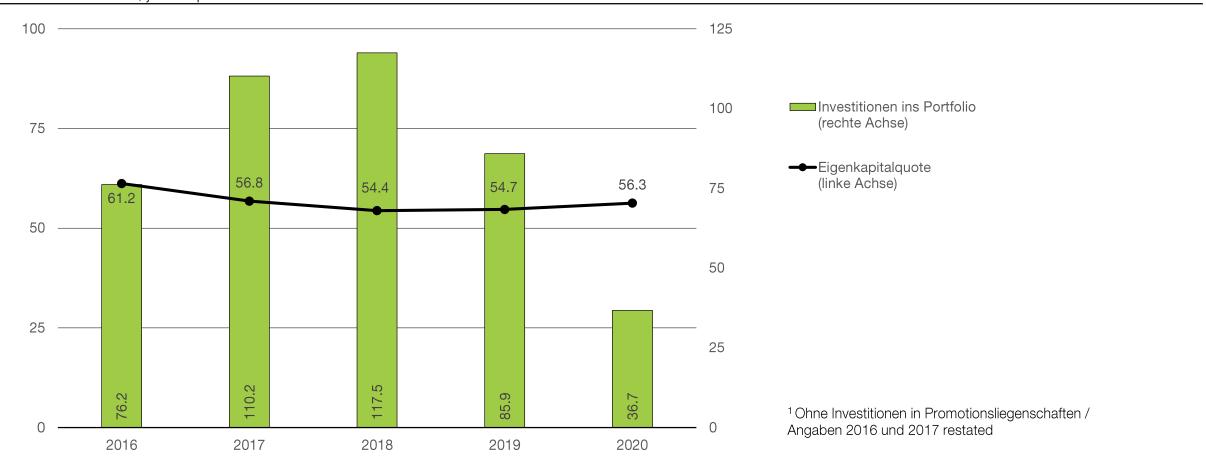
<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Angaben 2016 und 2017 restated

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> inklusive IC-Mietzinsreduktion von 3.8 CHF Mio.

# Sehr solide Eigenkapitalquote bei deutlich rückläufiger Bautätigkeit

#### Entwicklung Eigenkapital und Investitionen<sup>1</sup>





### Stabile Verschuldung bei erneut tieferen Fremdkapitalkosten

#### Ausgewählte Kennzahlen<sup>1</sup>

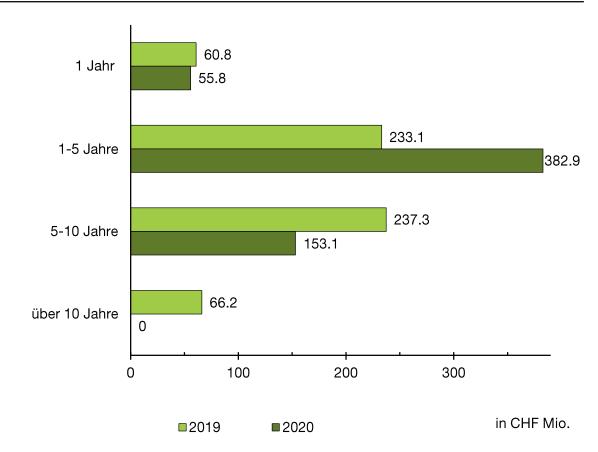
jeweils per 31.12

in CHF Mio.	2017	2018	2019	2020
Verzinsliches Fremdkapital	459.9	554.5	597.4	591.8
- In % Bilanzsumme	32.3%	35.7%	36.1%	36.4%
– LTV	32.7%	36.1%	36.6%	35.8%
- ∅ Zinssatz	2.0%	1.8%	1.4%	1.3%
- Ø Restlaufzeit	6.4 J	5.4 J	5.2 J	4.3 J

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Angaben 2017 restated

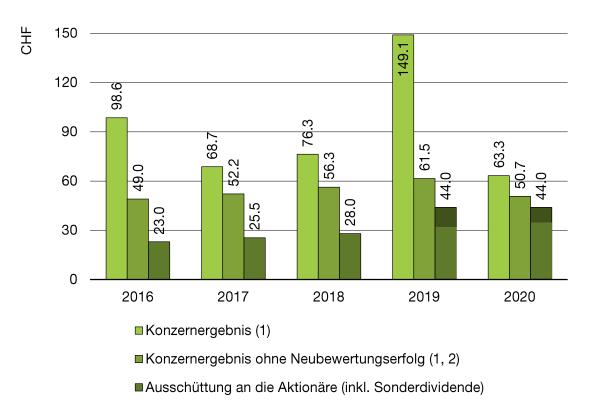
#### Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

jeweils per 31.12.



### Kennzahlenentwicklungen je Aktie

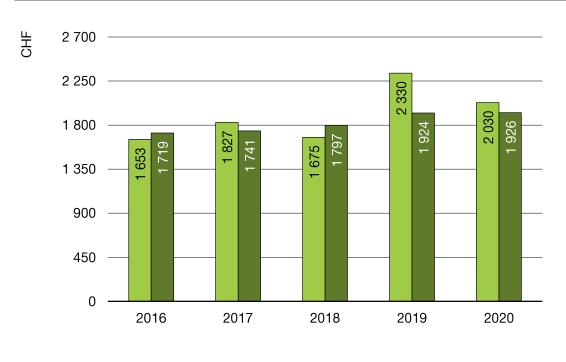
# Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B<sup>5</sup>



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

#### Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B<sup>5</sup>

jeweils per 31.12



■ Aktienkurs ■ NAV zu Marktwert (3, 4)

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> 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

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

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

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Angaben 2016 und 2017 restated

### Aktienperformance

#### Kursentwicklung Dezember 2015 - Dezember 2020 Namenaktien Serie B

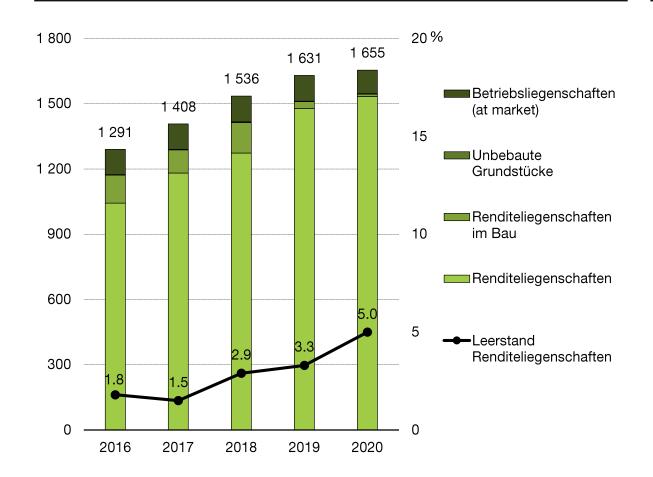




### Konstantes Portfolio mit breiter Nutzungsdiversifikation

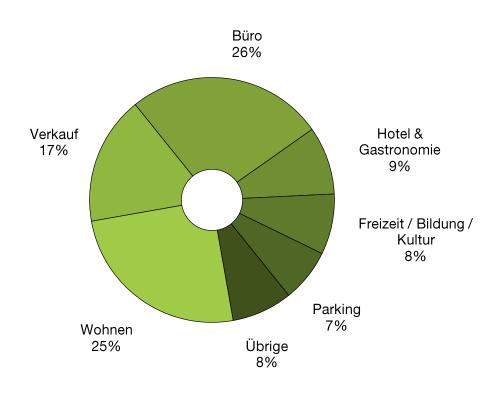
#### **Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand**

in CHF Mio. bzw. %



#### **Portfolio nach Nutzung**

Basis Soll-Mietertrag\* per 31.12.2020

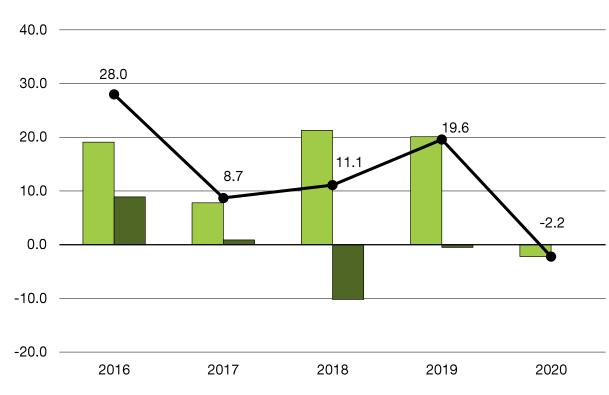


<sup>\*</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

# Leichte Abwertung des Portfolios um 0.1%

#### **Entwicklung Neubewertungserfolg**

in CHF Mio.



Neubewertungserfolg Renditeliegenschaften

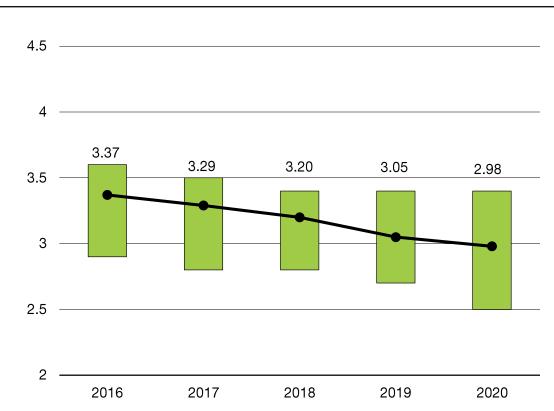
Neubewertungserfolg Renditeliegenschaften im Bau

---Neubewertungserfolg total

#### **Entwicklung Diskontsätze**



Diskontsatz (real), in %



Bandbreite
—gewichteter Durchschnitt

### Durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit auf sehr hohem Niveau

#### Vertragslaufzeiten

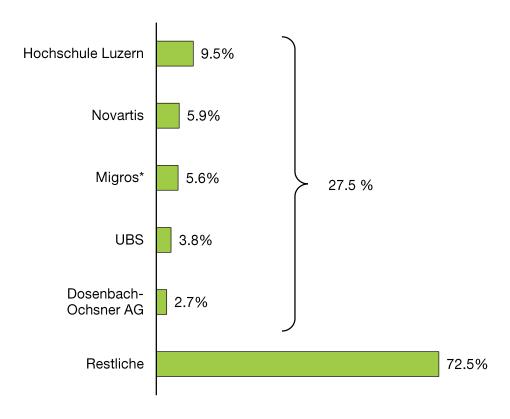
Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 31.12.2020

#### über 10 Jahre 12.9% über 9 Jahre 2.8% über 8 Jahre 3.9% über 7 Jahre 6.7% über 6 Jahre 3.5% über 5 Jahre 1.6% 2.5% über 4 Jahre über 3 Jahre 7.5% Rund 81% der kurzfristigen / unbefristeten Mietverträge über 2 Jahre 10.8% betreffen Wohn- und Parking-Flächen über 1 Jahr 10.3% unter 1 Jahr / unbefristet 37.5%

#### WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.8 Jahre

#### Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Ist-Mietertrag per 31.12.2020



<sup>\*</sup> Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Zug Estates Gruppe 19 Jahresabschluss 2020

# Erhöhter Erstvermietungsleerstand aufgrund Fertigstellung S6

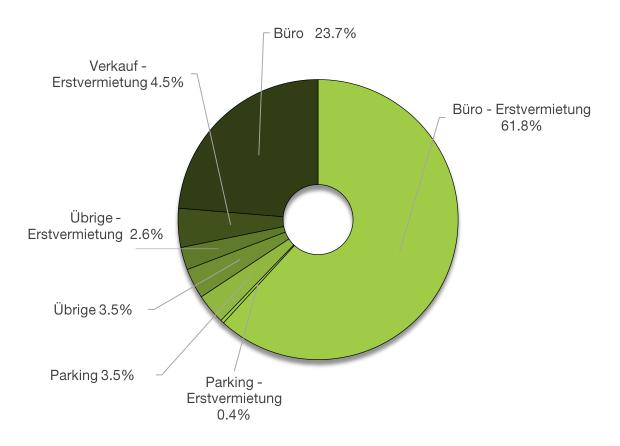
#### **Entwicklung Leerstand**

Jeweils per 31.12. in % vom Soll-Mietertrag, (stichtagsbezogen)

# 5.0% 3.3% 2.9% 1.5% 2016 2017 2018 2020 2019 ■ Leerstand aus Erstvermietung und strategischer Leerstand ■ Leerstand

#### **Aufteilung des Leerstands**

per 31.12.2020 nach Nutzungsart, (stichtagsbezogen, in % vom Soll-Mietertrag)



### **Lebensraum Metalli**



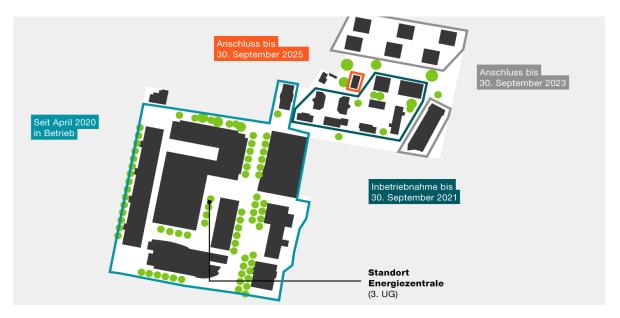
- Im März 2020 wurde das Resultat des städtebaulichen Variantenstudiums vorgestellt
- Darauf basierend wurde ein Richtprojekt erarbeitet
- Im September 2020 wurden die Anträge zur Änderung der Bebauungspläne Metalli & Bergli bei der Stadt eingereicht
- Rechtskräftig angepasste
   Bebauungspläne werden 2022/23
   erwartet
- Parallel zum Bebauungsplanverfahren laufen Vorbereitungsarbeiten für den Architekturwettbewerb (Klärung Positionierung der einzelnen Nutzungsarten)

### Weitere Investitionsvorhaben



#### S43/45

- Bauprojekt f
  ür die letzten Geb
  äude auf dem Suurstoffi-Areal in Erarbeitung
- Zwei Gewerbebauten mit 18'000 m² Mietfläche
   (16'500 m² Bürofläche / 1'500 m² Wohnfläche)
- Realisierung wird nachfragegerecht und etappiert ausgelöst



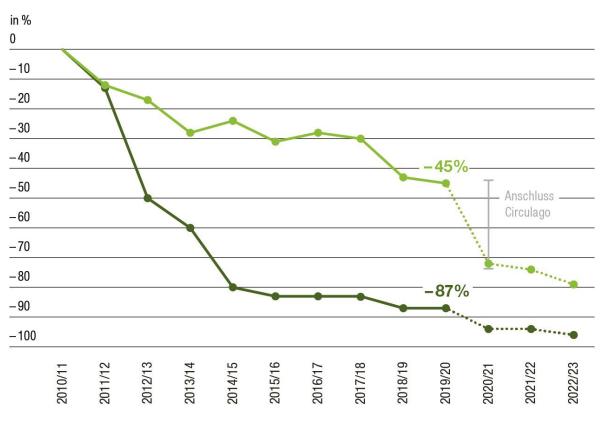
#### Circulago

 Im 2021 ist vorgesehen, neun weitere Liegenschaften im Zentrumsareal an Circulago anzuschliessen

# Nachhaltigkeit

#### **Deutliche Reduktion von Energieverbrauch und Emissionen**

pro Quadratmeter Mietfläche für den Betrieb des gesamten Portfolios



CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg/m<sup>2</sup> Mietfläche) für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Mieter- und Allgemeinstrom
Nicht erneuerbarer Primärenergieverbrauch, PNE (kWh/m<sup>2</sup> Mietfläche) inkl. Mieterstrom





#### **Ausblick**

### **Ausblick 2021**

#### **Operative Schwerpunkte**

- Erstvermietung der Büroflächen im S6 und damit Reduktion der Leerstandsquote
- Vorantreiben der Projektentwicklungen Lebensraum
   Metalli und S43/45
- Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie und Neuausrichtung der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Ertrags- und Kostenoptimierung im Segment Hotel & Gastronomie

#### **Finanzen**

- Steigende Mieterträge aufgrund Mietzinssteigerungen aus bereits abgeschlossenen Mietverträgen
- Leicht tieferer Liegenschaftenaufwand infolge geringerer
   Sanierungsarbeiten in der Metalli
- Umsatz und Gross Operating Profit (GOP) im Segment Hotel & Gastronomie vom Pandemieverlauf abhängig und schwierig zu prognostizieren
- Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertungen unter Vorjahr
- Auswirkungen auf Konzernergebnis ohne
   Neubewertung und Sondereffekte nicht abschliessend einschätzbar

# **Fragen und Antworten**



Patrik Stillhart CEO

Mirko Käppeli CFO

#### **Anhang**

### **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.

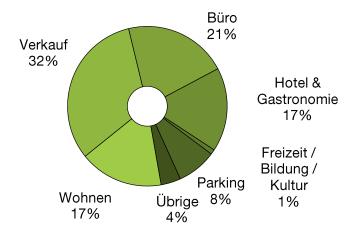
#### **Anhang**

### **Zentrumsareal/Metalli**



Eckdaten per 31. Dezember 2020	2020
Grundstücksfläche	58 737 m²
Marktwert	CHF 830.7 Mio.
Bilanzwert	CHF 754.6 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 28.7 Mio.

Basis Soll-Mietertrag\* per 31. Dezember 2020



<sup>\*</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

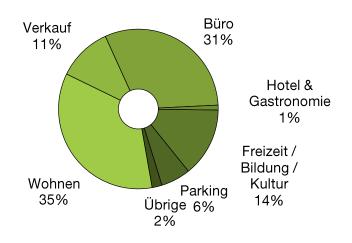
#### **Anhang**

### **Suurstoffi-Areal**



Eckdaten per 31. Dezember 2020	2020
Grundstücksfläche	105 657 m²
Marktwert	CHF 811.8 Mio.
Bilanzwert	CHF 811.8 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 33.4 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2020



### **Zug Estates Holding AG**

Industriestrasse 12 CH-6300 Zug

+41 41 729 10 10 ir@zugestates.ch www.zugestates.ch