

ZugEstates

ZugEstates

Zug Estates Gruppe

Investora 2017 | Präsentation zum 1. HJ 2017

Tobias Achermann, CEO
Mirko Käppeli, CFO

Zürich, 20. September 2017

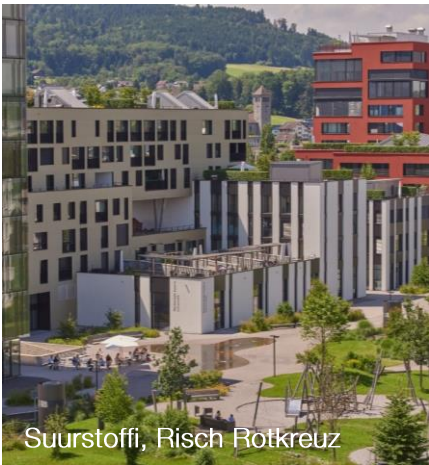
Agenda

- 1. Zug Estates auf einen Blick**
2. Das Wichtigste zum 1. Halbjahr 2017 in Kürze
3. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
4. Status quo Projekte und Vermarktung
5. Ausblick
6. Q&A

Zug Estates auf einen Blick



Einkaufs-Allee Metalli, Zug



Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Konzentration auf die Region Zug – attraktiver Wirtschaftsraum mit hoher Wertschöpfung, hervorragender Erreichbarkeit und qualifizierten Arbeitskräften

Ausrichtung auf grössere, zentral gelegene Areale mit internen Synergien und eigener Ausstrahlung

Breite Diversifikation in den Nutzungen

Integriertes Geschäftsmodell mit Lebenszyklusbetrachtung

Konzeption, Entwicklung, und Erstellung von Liegenschaften für den Eigenbestand

Aktive Vermarktung und Bewirtschaftung des Portfolios

Betrieb des eigenen, auf Businesskunden ausgerichteten Beherbergungsangebots mit ergänzender Gastronomie im Zentrum von Zug

Wachstumsstrategie basierend auf Grundsätzen der Nachhaltigkeit

Agenda

1. Zug Estates auf einen Blick
- 2. Das Wichtigste zum 1. Halbjahr 2017 in Kürze**
3. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
4. Status quo Projekte und Vermarktung
5. Ausblick
6. Q&A

Das Wichtigste zum 1. Halbjahr in Kürze



Erfolgreiches erstes Halbjahr 2017

Liegenschaftenertrag	CHF 20.8 Mio.	5.4%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	CHF 19.6 Mio.	0.9%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg	CHF 13.0 Mio.	7.9%
Portfoliowert	CHF 1.34 Mrd.	4.0%
Ausschüttung pro Aktie	CHF 23.00	12.2%
Entwicklung Aktienkurs	1'848	11.8%

- Leerstand bei rekordtiefen 1.4%
- Weitere Vermarktungserfolge in der Suurstoffi
- Baubewilligung für Campus Hochschule Luzern (BF 1) rechtskräftig

Agenda

1. Zug Estates auf einen Blick
2. Das Wichtigste zum 1. Halbjahr 2017 in Kürze
- 3. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen**
4. Status quo Projekte und Vermarktung
5. Ausblick
6. Q&A

H1 2017 – Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg steigt um 7.9%

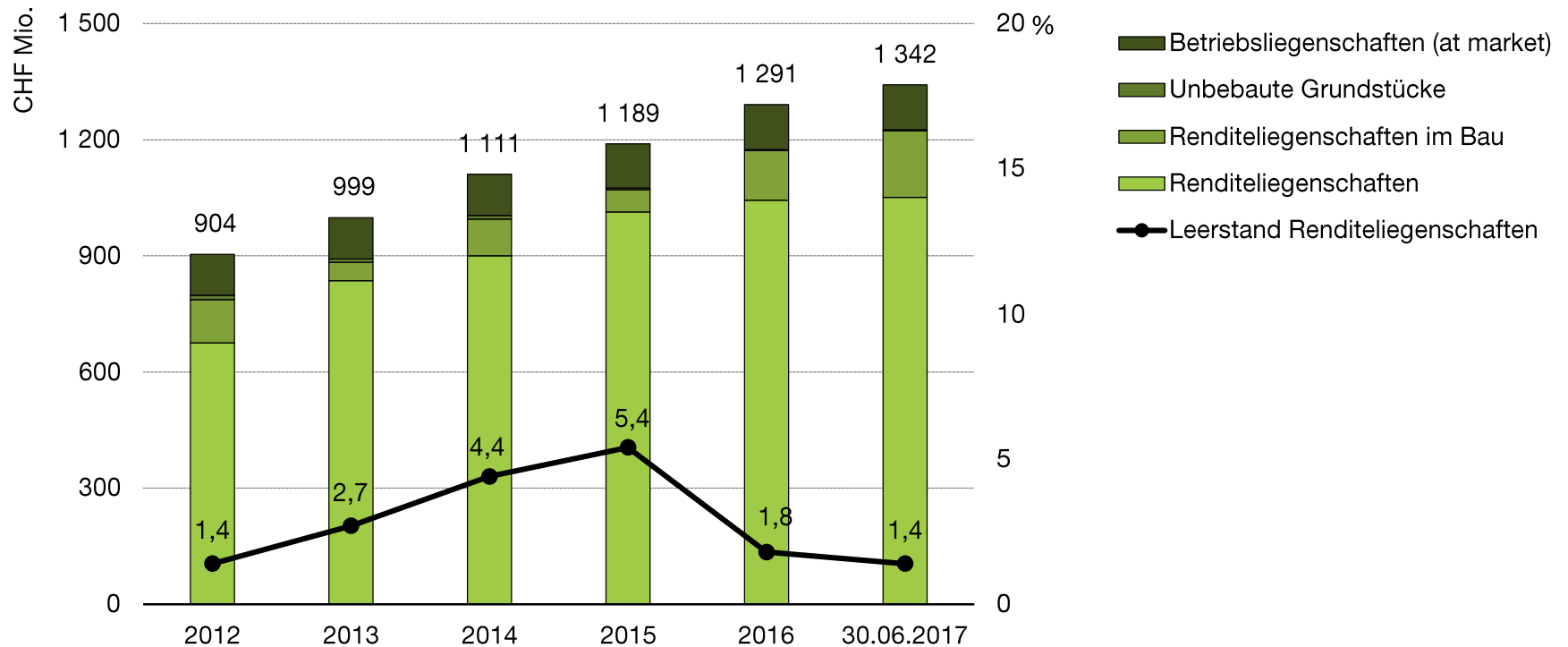
in CHF Mio.	H1 2016	H1 2017	%
Liegenschaftenertrag	19.7	20.8	5.4%
Ertrag Hotel & Gastronomie	8.4	8.3	-1.4%
Übrige Erträge	2.1	2.1	1.8%
Total Betriebsertrag	30.2	31.2	3.2%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	14.4	7.2	-50%
Erfolg Veräusserung Renditeliegenschaften	0.4	1.0	+127%
EBITDA	34.3	27.8	-18,9%
EBITDA ohne Neubewertung	19.4	19.6	0.9%
EBIT	32.8	26.1	-20.5%
EBIT ohne Neubewertung	18.0	17.9	-0,5%
Konzernergebnis	24.7	20.0	-19.0%
Konzernergebnis ohne Neubewertung ¹	12.1	13.0	7.9%

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

Weiterhin dynamisches Portfoliowachstum

Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

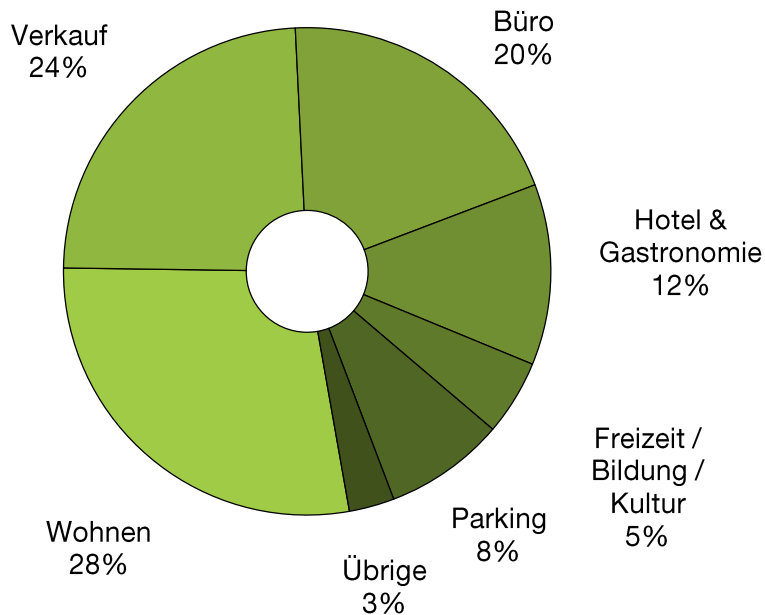
in CHF Mio. bzw. %



Ausgewogener Nutzungsmix

Portfolio nach Nutzung

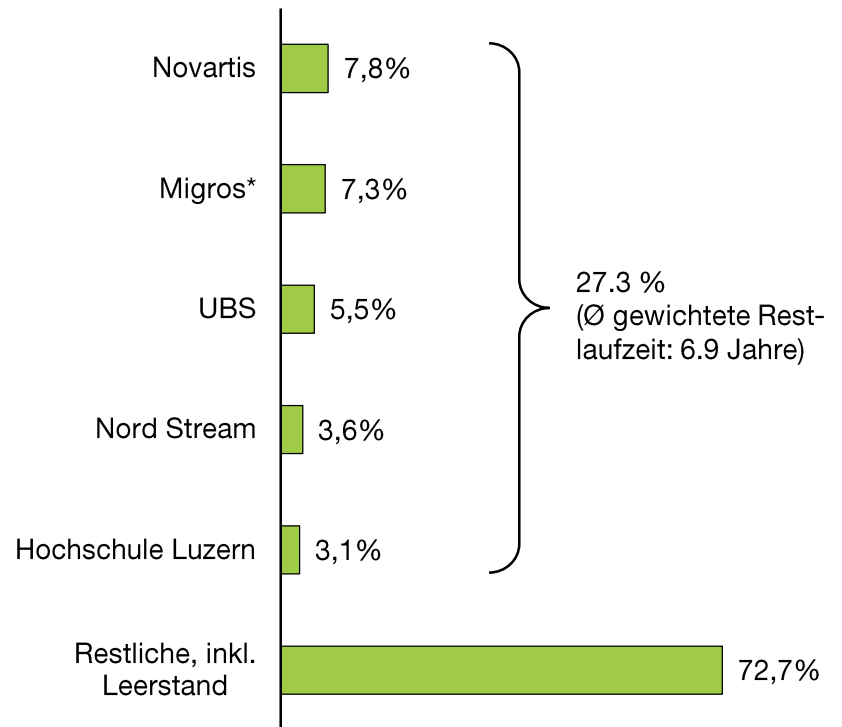
Basis Sollmietertrag* per 30.06.2017



*aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Sollmietertrag per 30.06.2017

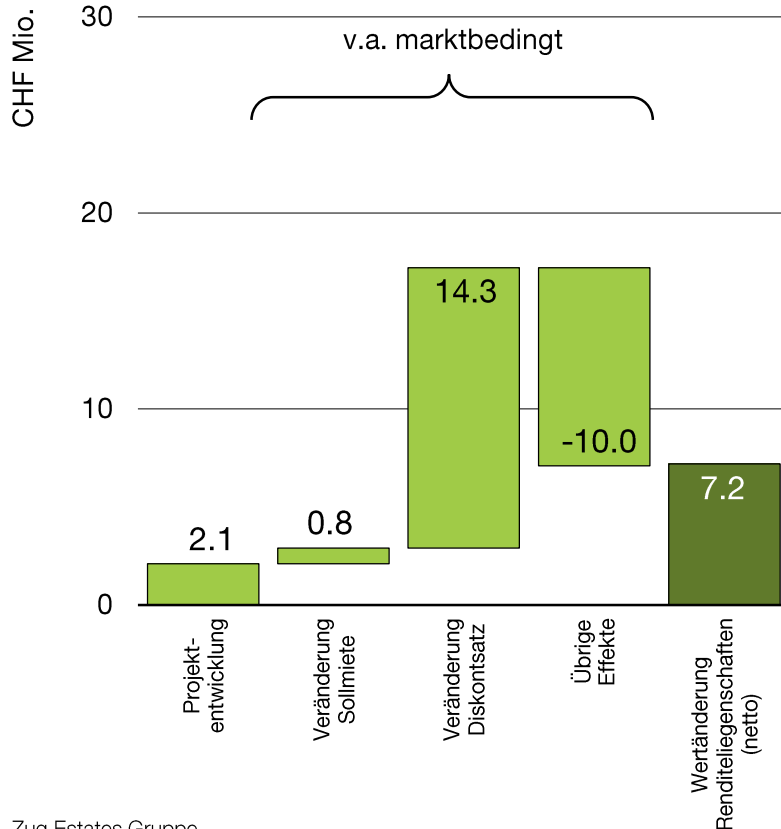


* verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Neubewertungserfolg dank Projektentwicklung und überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten

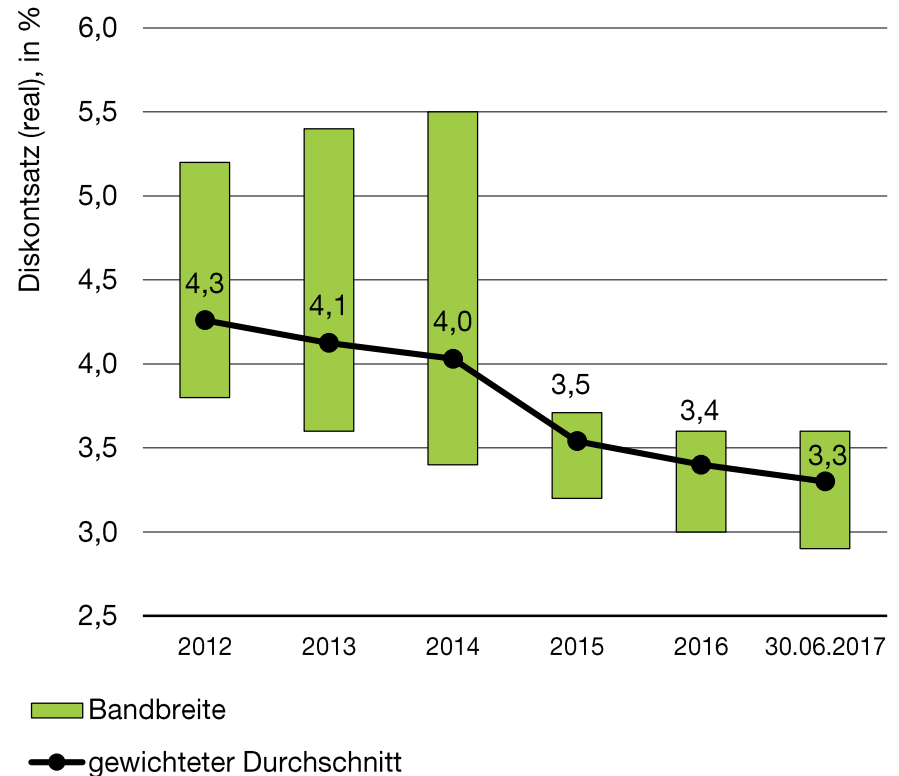
Einflussfaktoren Neubewertung

1. Halbjahr 2017



Entwicklung Diskontsätze

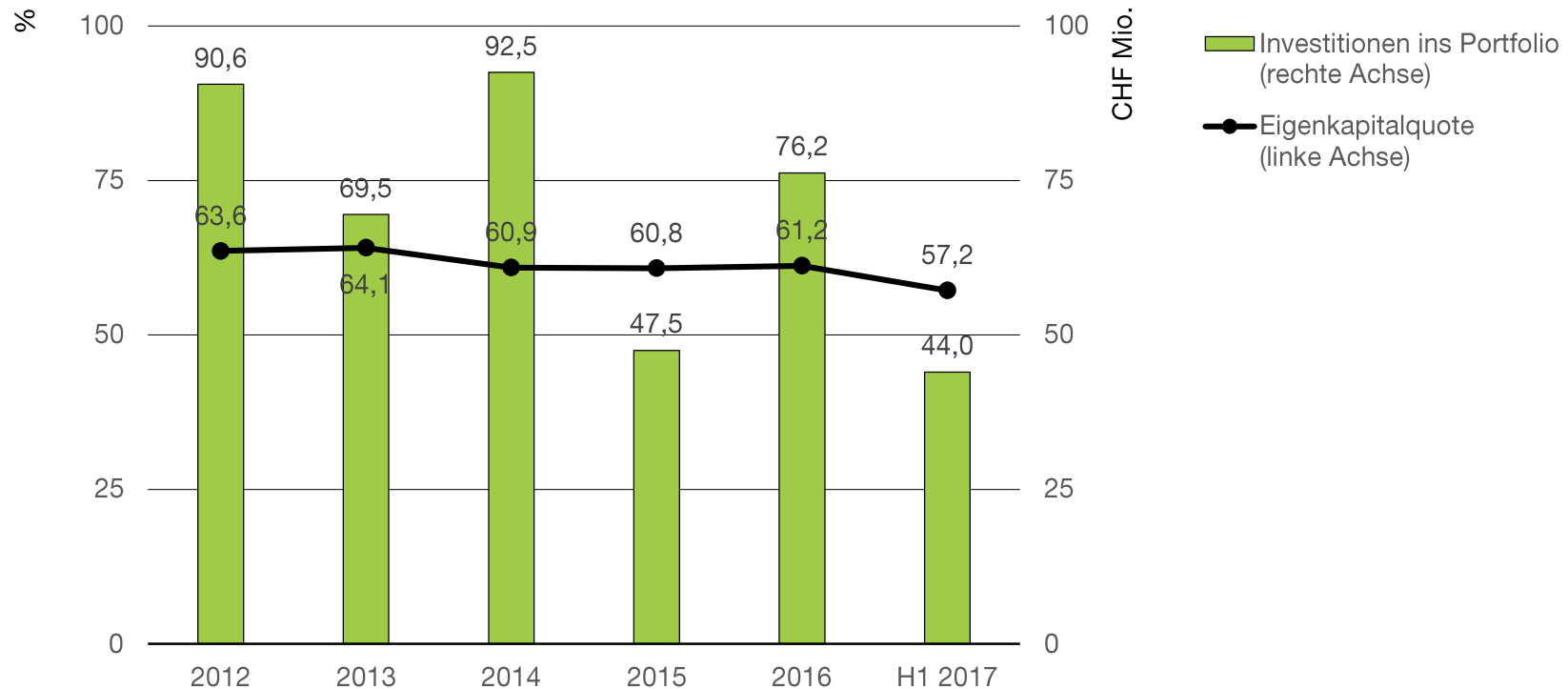
real



Starke Eigenkapitalbasis für weiteren Ausbau des Portfolios

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen

in CHF Mio. bzw. %



Emission der ersten Zug Estates Anleihe

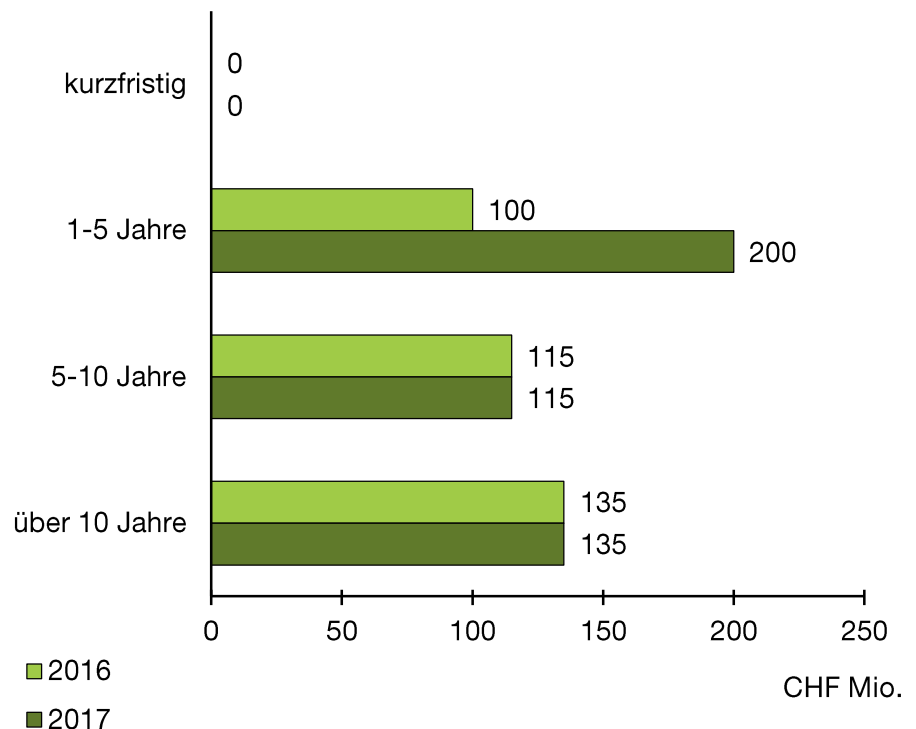
Ausgewählte Kennzahlen

per 30. Juni 2017

in CHF Mio.	2014	2015	2016	H1 2017
Flüssige Mittel	24.2	55.2	18.4	78.7
Verzinsliches Fremdkapital	320.0	350.0	350.0	449.9
– In % Bilanzsumme	29.4%	29.4%	27.7%	32.6%
– Ø Zinssatz	2.2%	2.5%	2.5%	2.1%
– Ø Restlaufzeit	7.6 J	9.2 J	8.2 J	7.0 J
– Zinsdeckungsfaktor	5.1 x	4.5 x	4.2 x	4.2 x

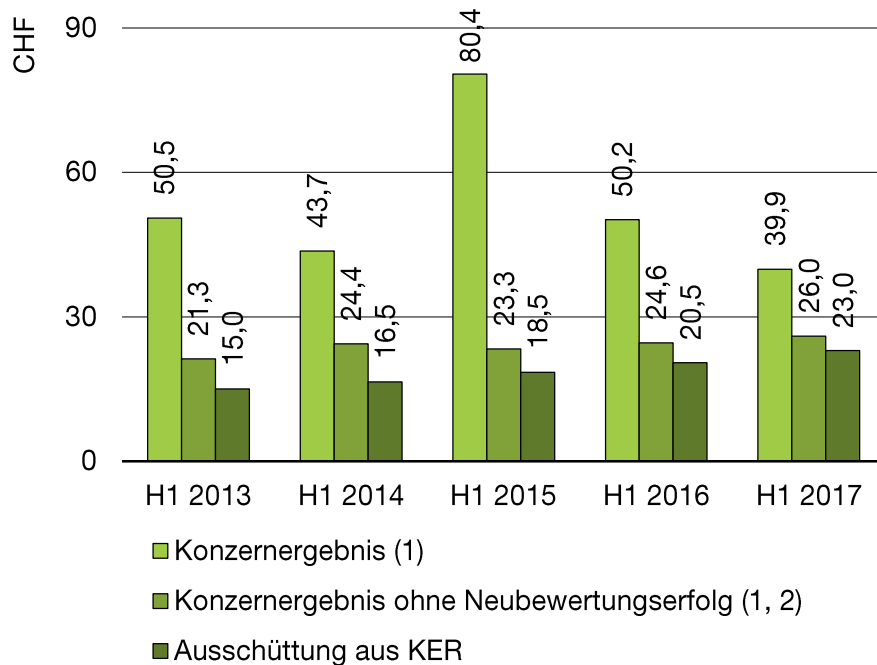
Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 30. Juni 2017



Ausschüttung steigt um 12.2%

Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B

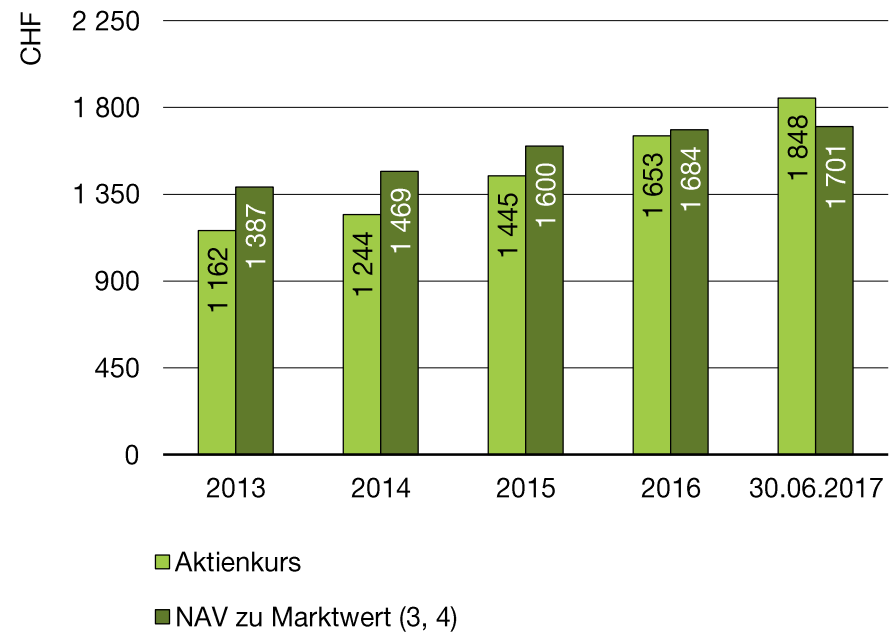


¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

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

Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B

per 31. Dezember resp. per 30. Juni

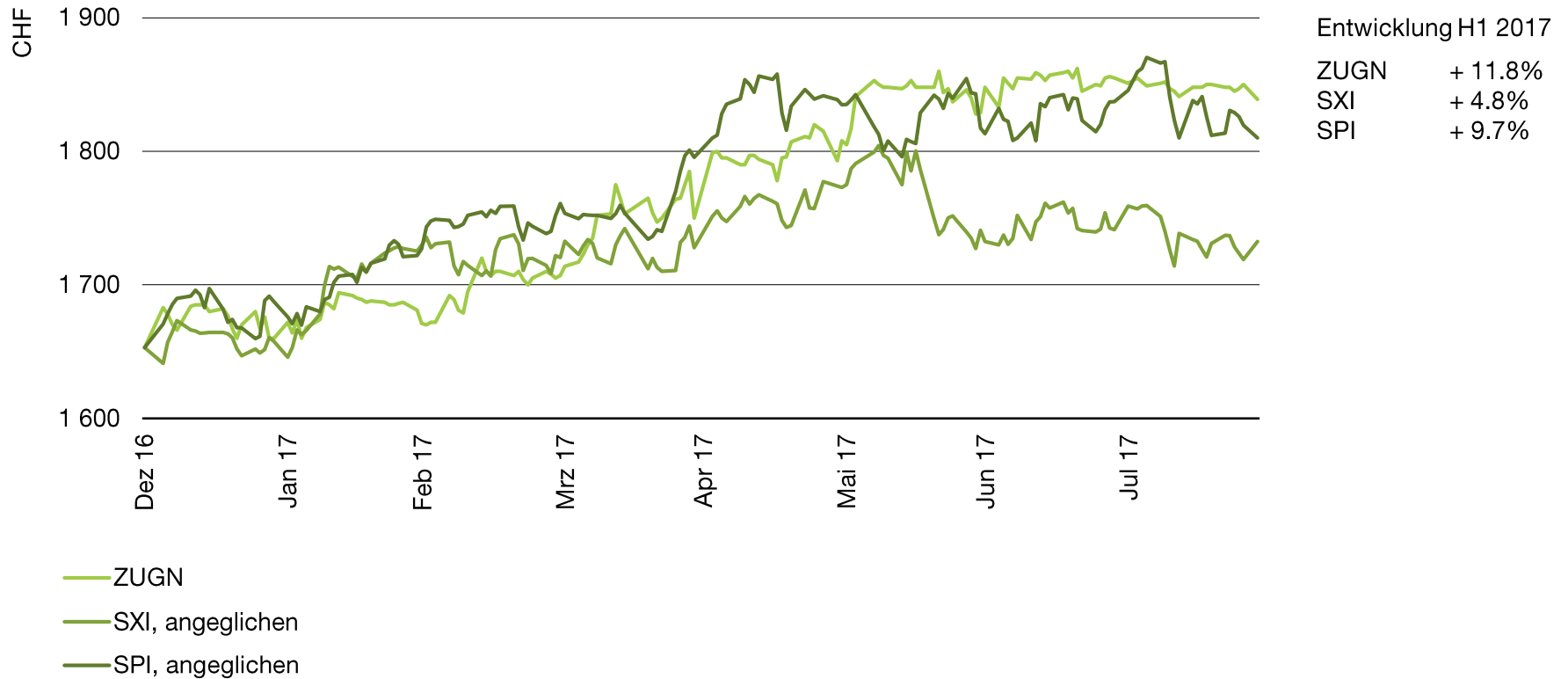


³ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

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

Aktienperformance bei 11,8% im ersten HJ

Kursentwicklung 2017 Namenaktien Serie B



Agenda

1. Zug Estates auf einen Blick
2. Das Wichtigste zum 1. Halbjahr 2017 in Kürze
3. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
4. **Status quo Projekte und Vermarktung**
5. Ausblick
6. Q&A

Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz



Suurstoffi – Dritte Realisierungsetappe im Endspurt



Wohnen mit Services

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

Zusätzliche Arbeitsplätze

- 11'331 m² Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter GfK und Mobility mit zusammen rund 330 Arbeitsplätzen
→ Vermietungsstand 81%

Etappierte Übergabe von
Dez. 2017 bis Feb. 2018

Investitionsvolumen
ca. CHF 110 Mio.

Suurstoffi – Dritte Realisierungsetappe im Endspurt



Wohnen mit Services

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

Zusätzliche Arbeitsplätze

- 11'331 m² Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter GfK und Mobility mit zusammen rund 330 Arbeitsplätzen
→ Vermietungsstand 81%

Etappierte Übergabe von
Dez. 2017 bis Feb. 2018

Investitionsvolumen
ca. CHF 110 Mio.

Suurstoffi – Bürogebäude S22 im Bau



Weitere Arbeitsplätze

- 11'885 m² Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter Amgen, Arval
→ Vermietungsstand 44%
- Verhandlungen mit weiteren Interessenten fortgeschritten

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

Baubeginn im Sommer 2016 erfolgt, Bezug Sommer 2018

Investitionsvolumen
ca. CHF 55 Mio.

Suurstoffi – Bürogebäude S22 im Bau



Weitere Arbeitsplätze

- 11'885 m² Büro- und Gewerbeflächen
- Ankermieter Amgen, Arval
→ Vermietungsstand 44%
- Verhandlungen mit weiteren Interessenten fortgeschritten

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

Baubeginn im Sommer 2016 erfolgt, Bezug Sommer 2018

Investitionsvolumen
ca. CHF 55 Mio.

Suurstoffi – Gartenhochhaus «Aglaya» wächst



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

- 85 Eigentumswohnungen mit grosszügigen, begrünten Aussenräumen
- 2'100 m² Büro- und Gewerbeflächen (EG bis 3. OG)

Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum zu Marktkonditionen

- 51% der Wohnungen verkauft oder reserviert (Stand Ende August 2017)

Realisierung verläuft nach Plan, Bezug Anfang 2019

Investitionsvolumen CHF 100 Mio., davon 90% Promotionsobjekte

Suurstoffi – Gartenhochhaus «Aglaya» wächst



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

- 85 Eigentumswohnungen mit grosszügigen, begrünten Aussenräumen
- 2'100 m² Büro- und Gewerbeflächen (EG bis 3. OG)

Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum zu Marktkonditionen

- 51% der Wohnungen verkauft oder reserviert (Stand Ende August 2017)

Realisierung verläuft nach Plan, Bezug Anfang 2019

Investitionsvolumen CHF 100 Mio., davon 90% Promotionsobjekte

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



ZIMMER: 1.5 2.5 3.5 **4.5** 5.5

PREIS: 0.6 Mio. 2.4 Mio.

OG: 19. OG

AUSRICHTUNG: Alle

ZURÜCKSETZEN

Zimmer	Wohnfläche	OG	Ausrichtung	Preis (CHF)	
4.5 - ZIMMER-WOHNUNG	120m²	19. OG	Nord-West	1'535'000.-	➔
4.5 - ZIMMER-WOHNUNG	124.5m²	19. OG	Nord-Ost	1'750'000.-	➔
4.5 - ZIMMER-WOHNUNG	126.5m²	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 Saunstrasse 8 in Rorschach.
Rollkreuz: 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 zeitloses Erscheinungsbild.



ERDE

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

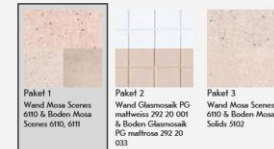


WIESE

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)



Armaturen & Accessoires (beide Badezimmer)



Suurstoffi – Campus Hochschule Luzern



Campus Hochschule Luzern

- 26'000 m² Mietfläche
- 30-jähriger Mietvertrag mit Hochschule Luzern
- Vermietungsstand 62%

Baubewilligung seit 26. Juli 2017 rechtskräftig, Baufreigabe liegt vor.

Voraussichtlicher Bezug ab 3. Quartal 2019

Investitionsvolumen
ca. CHF 175 Mio.

Suurstoffi – Campus Hochschule Luzern



Campus Hochschule Luzern

- 26'000 m² Mietfläche
- 30-jähriger Mietvertrag mit Hochschule Luzern
- Vermietungsstand 62%

Baubewilligung seit 26. Juli 2017 rechtskräftig, Baufreigabe liegt vor.

Voraussichtlicher Bezug ab 3. Quartal 2019

Investitionsvolumen
ca. CHF 175 Mio.



Innovationspark Zentralschweiz entscheidet sich für die Suurstoffi

Rotkreuz macht das Rennen

Innovationspark Vier Standorte in Luzern und Zug waren in der engeren Auswahl. Luzern zieht den Kürzeren – einmal mehr.

Eine Plattform für Networking, Entwicklung und Forschung bieten und damit die Region als Innovationsstandort fördern – das sind die Ziele des Innovationsparks Zentralschweiz, der auf Initiative von Unternehmen aus der Region, der Hochschule Luzern und der Kantone ins Leben gerufen wurde. Am 31. März hat dieser in der Suurstoffi in Rotkreuz den Betrieb gestartet. Dies vorerst als Übergangslösung.

Aus dem Provisorium wird nun eine definitive Lösung. Wie der Verein gestern mitteilte, spricht sich eine Mehrheit der 34 Mitglieder für den Standort Suurstoffi aus. Vier Standorte waren in der engeren Auswahl: Neben der Suurstoffi waren es der Campus der Hochschule Luzern – Technik und Architektur in Horw, der Standort der Hochschule Luzern – Design und Kunst in der Visco-

sistadt in Emmenbrücke sowie das D4 Business Village in Root.

Die Suurstoffi biete vor allem für die beteiligten Unternehmen, welche die Mehrheit der Vereinsmitglieder stellen, ideale Rahmenbedingungen für die Realisierung des zukünftigen Innovationsparks, heisst es in der Mitteilung. Die unmittelbare Nähe zur Hochschule Luzern – Informatik bringe verschiedene Vorteile und Synergien.

Nähe zu Zürich als Kriterium

Der Entscheid zu Gunsten der Ennetseegemeinde sei deutlich ausgefallen, sagt Matthias Michel, Zuger Volkswirtschaftsdi- rektor und Vizepräsident des Vereins. Er sieht Zug als wichtige «Brücke» zwischen Zürich und der Zentralschweiz. Ziel des Innovationsparks Zentralschweiz

ist es nämlich, sich dem Netzwerk von Switzerland Innovation anzuschliessen, einer Initiative des Bundes. Dies sei nur über die Zusammenarbeit mit dem Innovationspark Zürich möglich. «In diesem Zusammenhang sprechen auch die Lage und die Erreichbarkeit für Rotkreuz.»

Es ist nicht das erste Mal, dass sich Zug bei einem Standortwettbewerb gegen Luzern durchsetzt. Bereits bei der Ansiedlung des Departements Informatik machte Rotkreuz gegenüber Horw das Rennen. Michel will aber nicht von einer Konkurrenzsituation sprechen. «Kantönligeist ist hier fehl am Platz. Der Innovationspark ist ein Zentralschweizer Projekt und Rotkreuz damit ein Zentralschweizer Standort.»

Rahel Hug
rahel.hug@zugerzeitung.ch

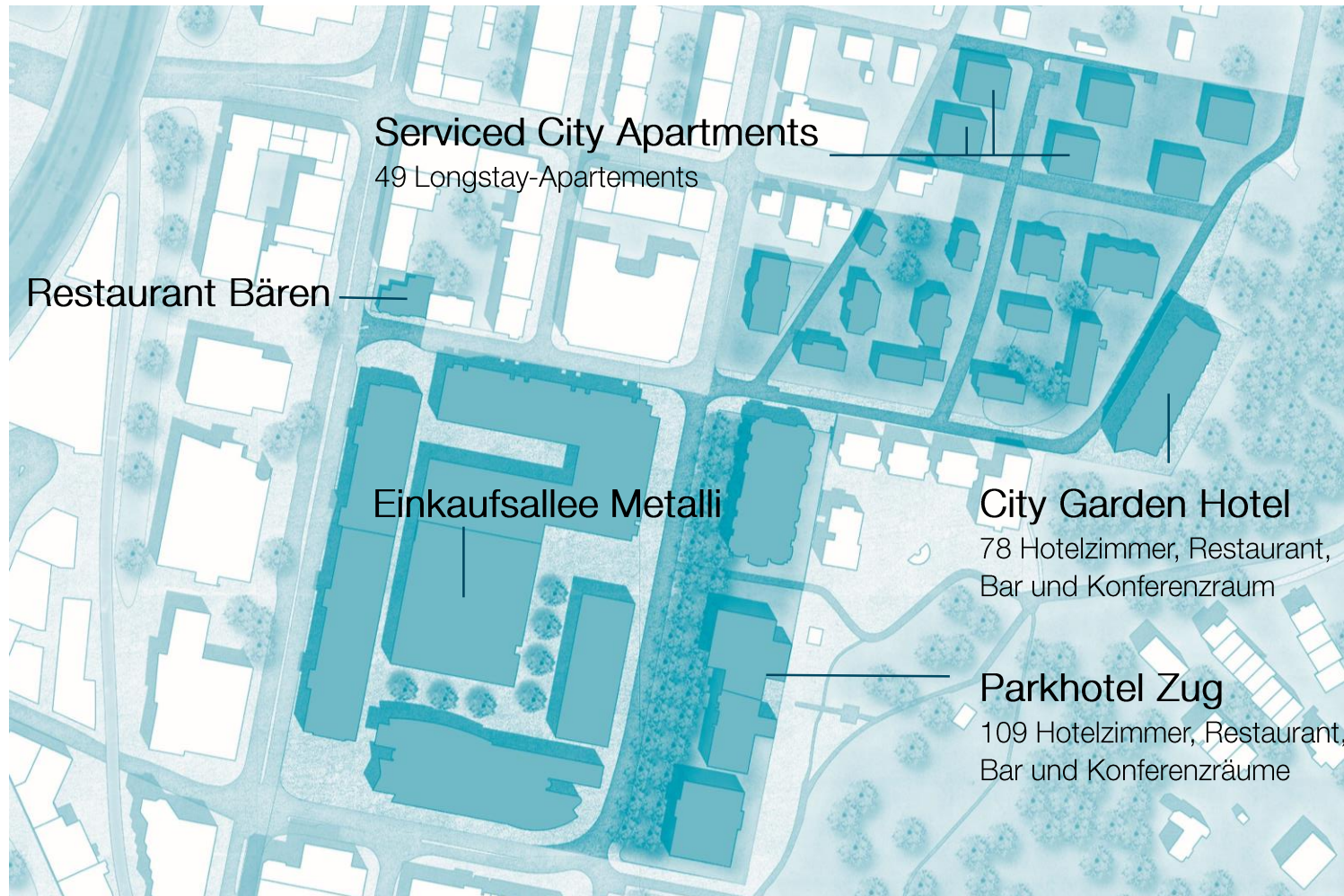


ZUG

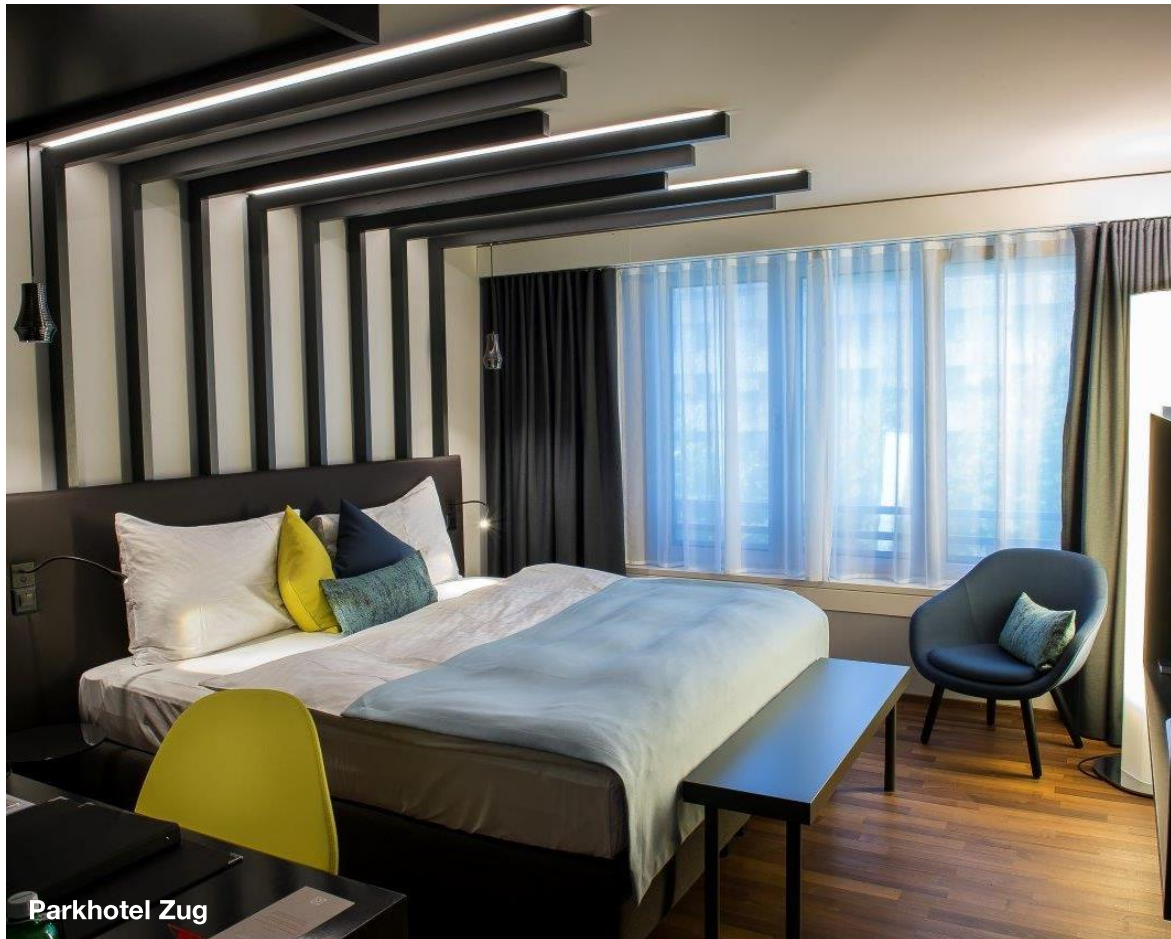
 vor 12 Stunden

Innovationspark Zentralschweiz kommt nach Rotkreuz

Zentrumsareal Zug



Zentrumsareal – Zimmersanierung Parkhotel



Vorbereitungsarbeiten zur Sanierung der 73 Zimmer im Parkhotel Zug abgeschlossen

Umsetzung im zweiten Halbjahr 2017

Zentrumsareal – Entwicklungsvision 2030



Masterplanung für die
Zentrumsentwicklung initiiert

Erste Resultate im ersten
Quartal 2018

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

Entwicklungspipeline Zug Estates Gruppe

Entwicklungspipeline

Suurstoffi 16–20, 152 Mietwohnungen,
52 Zimmer für Studierende, ca. 500 Arbeitsplätze,
Mobility | GfK Marktforschung

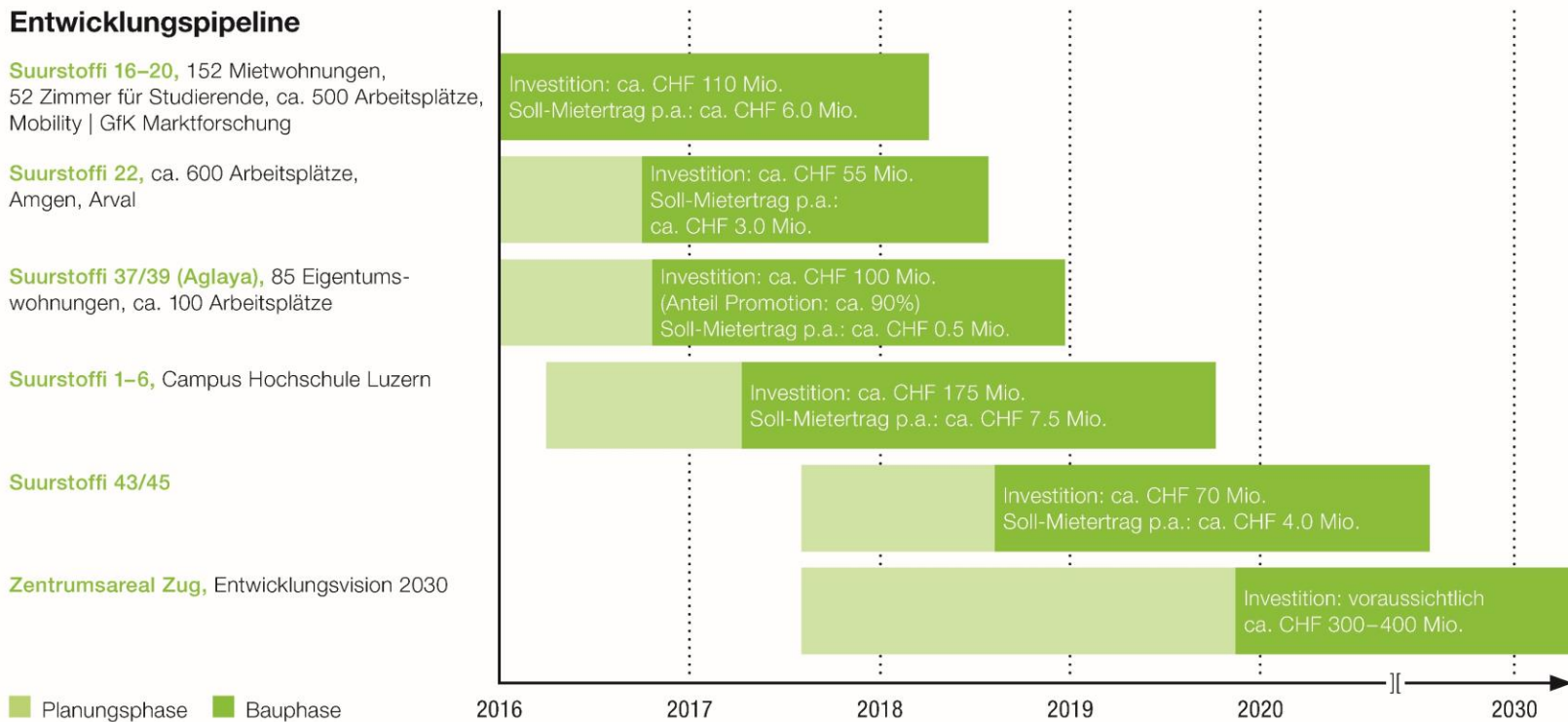
Suurstoffi 22, ca. 600 Arbeitsplätze,
Amgen, Arval

Suurstoffi 37/39 (Aglaya), 85 Eigentums-
wohnungen, ca. 100 Arbeitsplätze

Suurstoffi 1–6, Campus Hochschule Luzern

Suurstoffi 43/45

Zentrumsareal Zug, Entwicklungsvision 2030



Agenda

1. Zug Estates auf einen Blick
2. Das Wichtigste zum 1. Halbjahr 2017 in Kürze
3. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
4. Status quo Projekte und Vermarktung
- 5. Ausblick**
6. Q&A

Geschäftsjahr 2017 – Ausblick



Steigende Erträge im Bereich Immobilien

Investitionen ins Portfolio von rund CHF 160 Mio.

Leicht rückläufiger Umsatz im Segment Hotel & Gastronomie aufgrund der Zimmersanierung

Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung auf Vorjahresniveau

Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), jedoch unter Vorjahr

Konzernergebnis ohne Neubewertung über Vorjahr

Agenda

1. Zug Estates auf einen Blick
2. Das Wichtigste zum 1. Halbjahr 2017 in Kürze
3. 1. Halbjahr 2017 in Zahlen
4. Status quo Projekte und Vermarktung
5. Ausblick
- 6. 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.

