# ZugEstates

**Zug Estates Holding AG** 

# Geschäftsjahr 2022

Patrik Stillhart, CEO Mirko Käppeli, CFO



### Überblick Geschäftsjahr 2022

### Das Wichtigste in Kürze





#### Überblick

- Sehr erfreuliches Jahresergebnis 2022
- Steigerung des Konzernergebnisses ohne Neubewertung und Sondereffekte
- Antrag zur Erhöhung der Dividende

### Immobilienportfolio

- Erhöhung des Liegenschaftenertrags
- Deutliche Reduktion der Leerstandsquote
- Erweiterung des Portfolios durch eine strategisch interessante Akquisition
- Zunahme des Portfoliowerts
- Weitere wichtige Schritte in der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

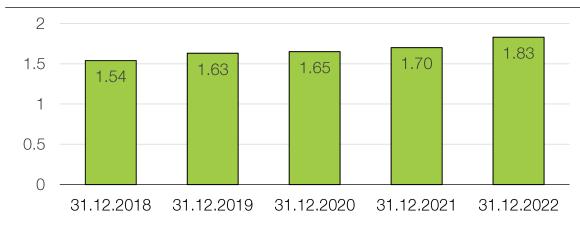
#### Hotel & Gastronomie

Kräftige Erholung in der zweiten Jahreshälfte

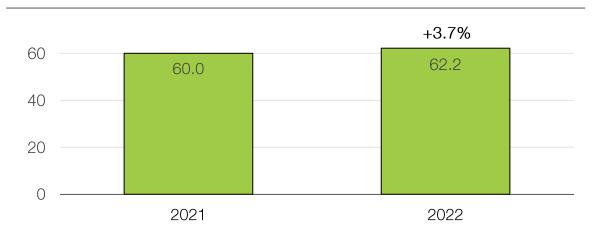
### Überblick Geschäftsjahr 2022

## Wichtigste Kennzahlen in Kürze

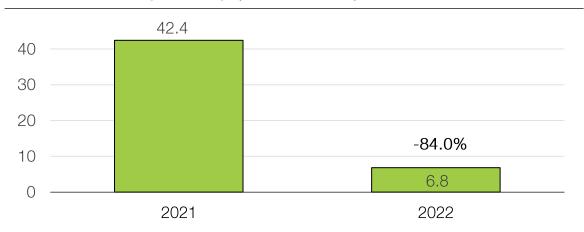
### Portfolio (in CHF Mrd.)



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



### Neubewertungserfolg (in CHF Mio.)



### Konzernergebnis (in CHF Mio.)





### Finanzkennzahlen

# Konzernergebnis 2022

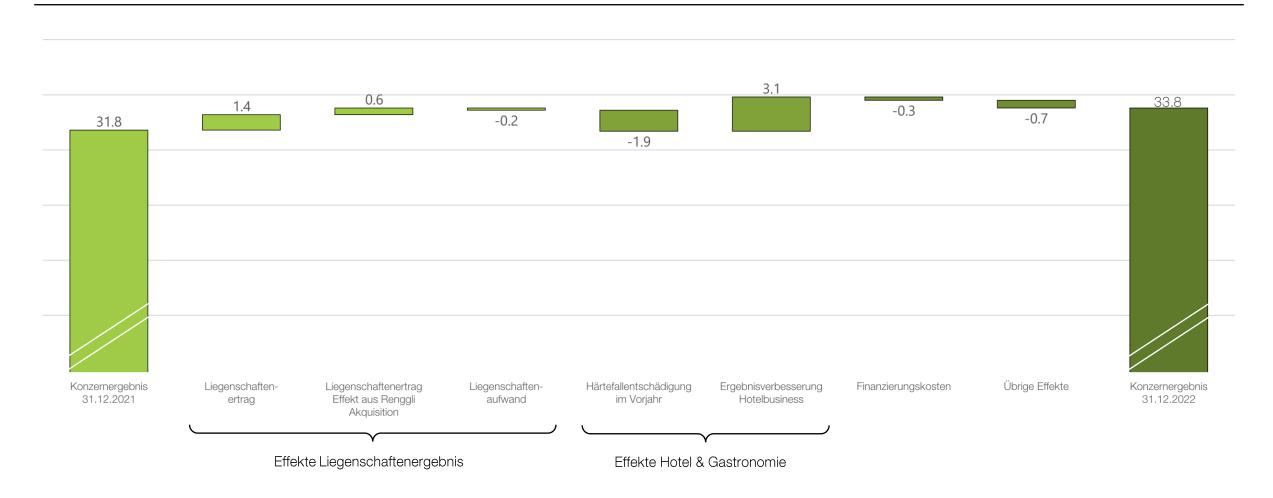
in CHF Mio.	2021	2022	%
Liegenschaftenertrag	60.0	62.2	+3.7%
Ertrag Hotel & Gastronomie	8.4	14.7	+75.3%
Übrige Erträge	5.8	3.2	-44.9%
Total Betriebsertrag	74.2	80.1	+7.9%
Total Betriebsaufwand	-27.3	-30.4	-11.2%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	42.4	6.8	-84.0%
Erfolg Verkauf Renditeliegenschaften	7.3	0.0	n/a
Abschreibungen	-3.4	-3.5	-2.5%
EBIT	93.2	53.0	-43.1%
Finanzergebnis	-7.5	-7.8	-3.4%
Steueraufwand	-10.1	-5.4	+46.3%
Konzernergebnis	75.6	39.8	-47.3%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	31.8	33.8	+6.3%

#### **Finanzkennzahlen**

## Überleitung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

### Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte im Vergleich zum Vorjahr

in CHF Mio.

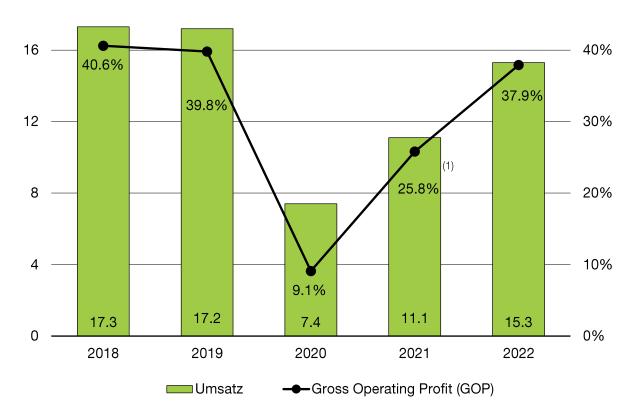


### Erfreuliche Erholung im Segment Hotel & Gastronomie

#### **Entwicklung Betriebsertrag & Gross Operating Profit**

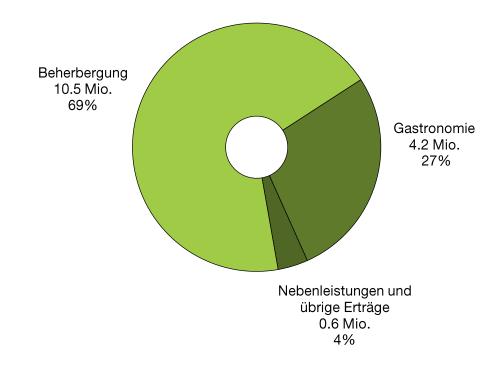
in CHF Mio., jeweils per 31.12., aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie

20 \_\_\_\_\_\_ 50%



### Betriebsertrag Hotelgeschäft nach Kategorien

in CHF Mio., per 31.12.2022, aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie



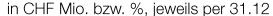
Total Betriebsertrag Hotelgeschäft 15.3 CHF Mio.

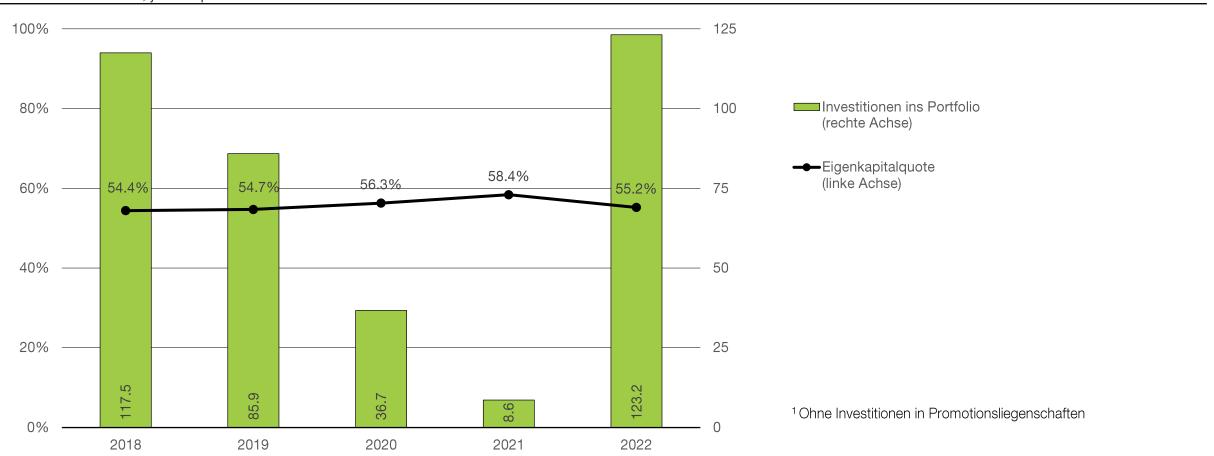
Zug Estates Gruppe 8 Jahresabschluss 2022

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> GOP exklusive der staatlichen Härtefallentschädigung von CHF 2.1 Mio. im Abschlussjahr 2021

### Sehr solide Eigenkapitalquote trotz hohem Investitionsvolumen

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

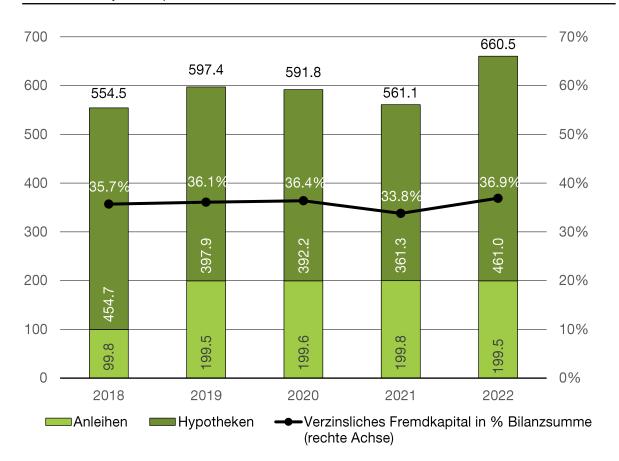




### Leicht höhere Verschuldung bei konstanten Fremdkapitalkosten

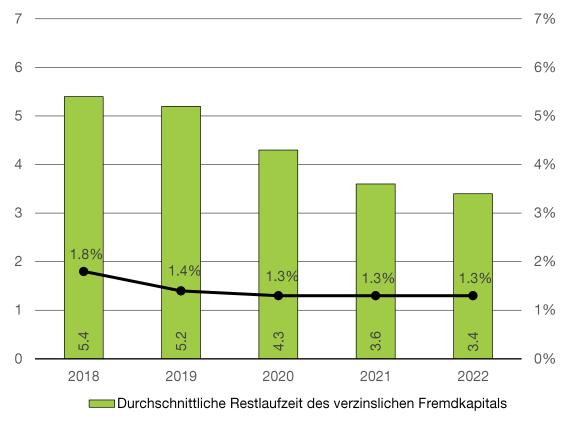
#### Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

in CHF Mio., jeweils per 31.12.



### **Durchschnittliche Restlaufzeit und Verzinsung**

per 31.12. in Jahren, respektive für die jeweilige Periode in %



 Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (rechte Achse)

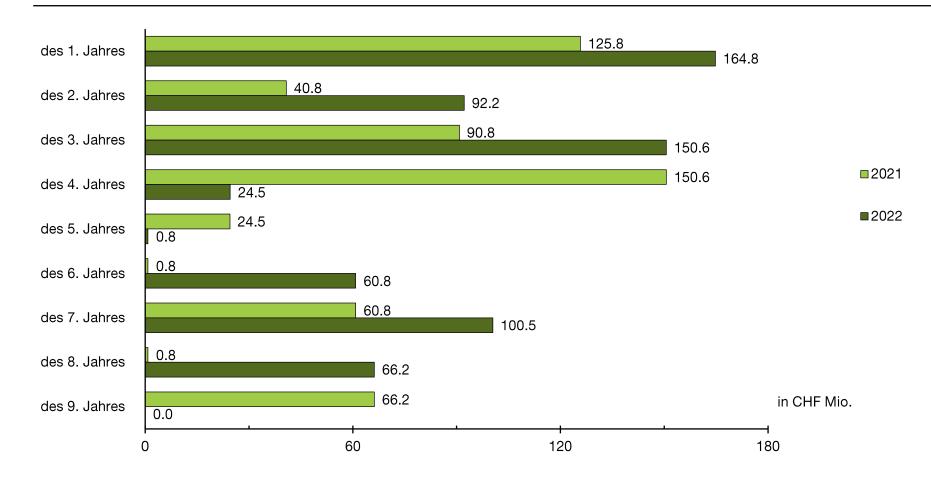
Zug Estates Gruppe 10 Jahresabschluss 2022

#### **Finanzkennzahlen**

### Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten

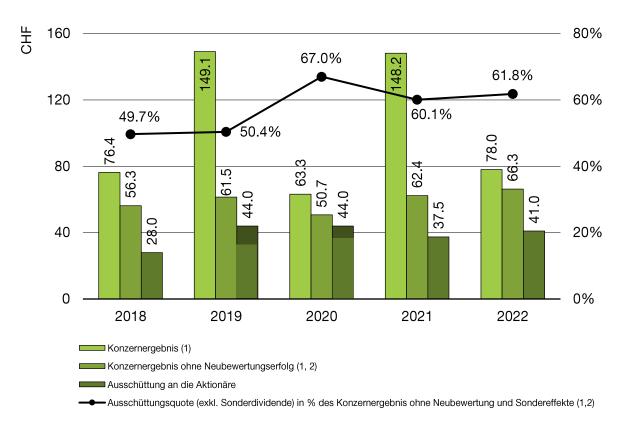
### Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

jeweils per 31.12., Fälligkeit innerhalb...



### Kennzahlenentwicklungen je Aktie

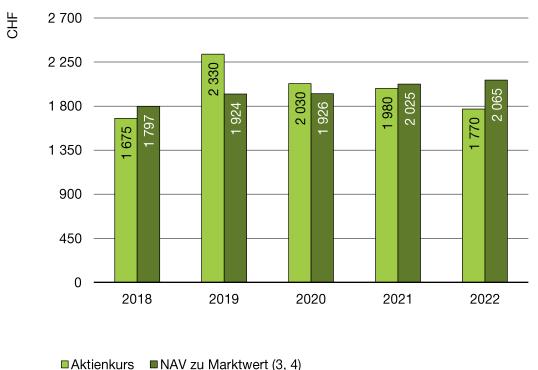
### Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



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

### Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B

jeweils per 31.12.



Zug Estates Gruppe 12 Jahresabschluss 2022

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn 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 bewertet zum Jahresende und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

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



## Portfoliowachstum aufgrund getätigter Akquisitionen und Investitionen

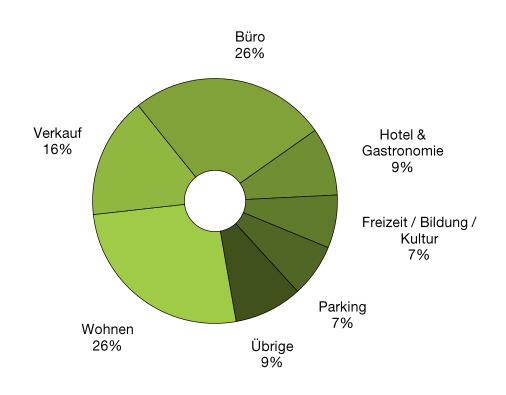
### **Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand**

in CHF Mio. bzw. %

#### 2 000 20% 1 831 1 701 1 655 1 631 Betriebsliegenschaften (at market) 1 536 1 500 15% Unbebaute Grundstücke **Renditeliegenschaften** 10% im Bau 1 000 **Renditeliegenschaften** 5.0% 500 4.0% Leerstand 3.3% 2.9% Renditeliegenschaften 0% 2018 2019 2020 2021 2022

### **Portfolio nach Nutzung**

Basis Soll-Mietertrag\* per 31.12.2022

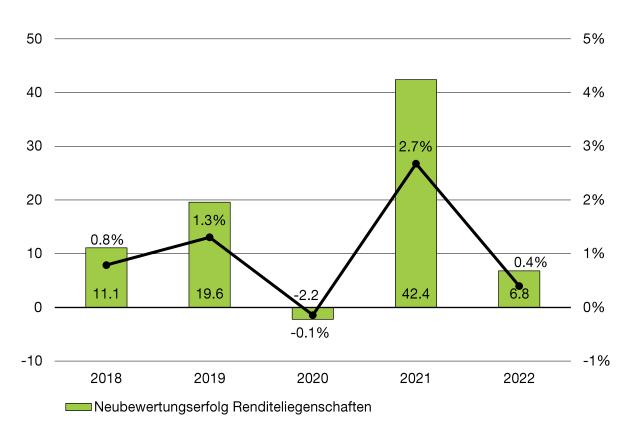


<sup>\*</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

## Leicht positiver Neubewertungserfolg

### **Entwicklung Neubewertungserfolg**

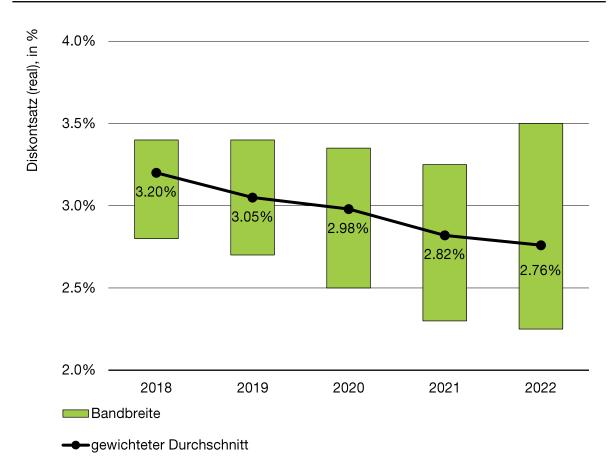
in CHF Mio.



### Neubewertungserfolg Renditeliegenschaften im Verhältnis zum Marktwert Renditeliegenschaften

### **Entwicklung Diskontsätze**





## Deutlich reduzierte Leerstandsquote dank erfolgreicher Vermietungen

### **Entwicklung Leerstand**

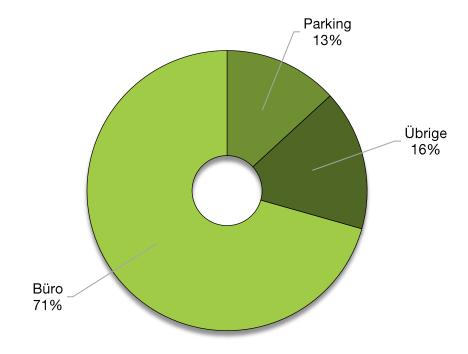
jeweils per 31.12. in % vom Soll-Mietertrag, (stichtagsbezogen)

### 6% 5.0% 4.0% 3.3% 2.9% 3% 2% 1.6% 0% 2018 2019 2020 2021 2022

2022 wurden Gewerbemietverträge über rund 18'000 m² und mit einem
 Mietertrag von mehr als CHF 7.2 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen.

### **Aufteilung des Leerstands**

per 31.12.2022 nach Nutzungsart, (stichtagsbezogen, in % vom Soll-Mietertrag)

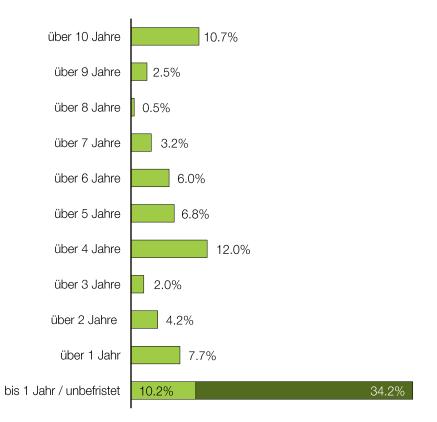


### Immobilienportfolio und Projekte

### Durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit weiter auf hohem Niveau

### Vertragslaufzeiten

Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 31.12.2022

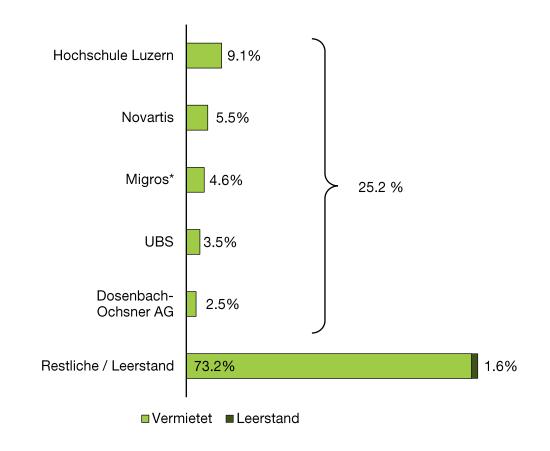


■ Unbefristete Mietverträge für Wohn- und Parkingflächen

WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.3 Jahre

#### Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Ist-Mietertrag per 31.12.2022



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

Zug Estates Gruppe 17 Jahresabschluss 2022

### Immobilienportfolio und Projekte

## Akquisition der Renggli Holding AG

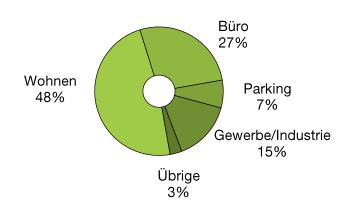


Geschäftsliegenschaft in Zug



- Übernahme der Renggli Holding AG amNovember 2022
- Immobilienportfolio im Kanton Zug mit Marktwert von rund CHF 110 Mio.
- Strategisch ideale Ergänzung zum bestehenden Portfolio
- 19'000 m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz, direkt angrenzend an das Suurstoffi-Areal

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2022



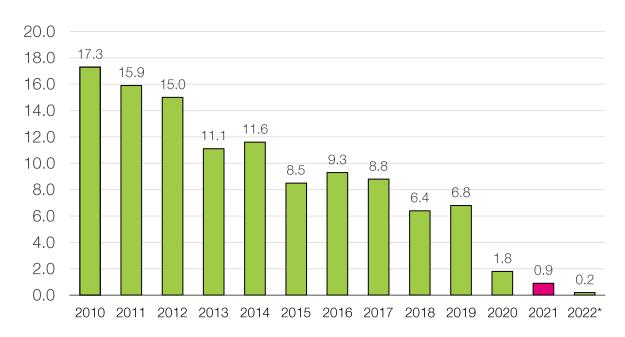
### Immobilienportfolio und Projekte

### Weitere wichtige Schritte in der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

#### Absenkpfad Zug Estates Portfolio | Scope 1 + 2

Treibhausgasemissionen (kg/m² Energiebezugsfläche)

\* Prognose; Messperiode jeweils vom 1. April bis 31. März



- Nochmalige Reduktion der Treibhausgasemissionen um 50% auf 0.9 kg CO<sub>2eq</sub> pro m² Energiebezugsfläche.
- Bis auf eine Liegenschaft sind nun sämtliche Liegenschaften im Zentrumsareal an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen.

### Nachhaltigkeitsberichterstattung nach GRI

August 2022

- Kontinuierliche Erhöhung der Eigenproduktion von Strom und Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität.
- Im Herbst 2022 wurden die ersten sechs Häuser im Zentrumsareal mit einer Solaranlage ausgerüstet.



1'140 MWh: Die Solarstromproduktion entspricht dem Stromverbrauch von über 250 Einfamilienhäusern



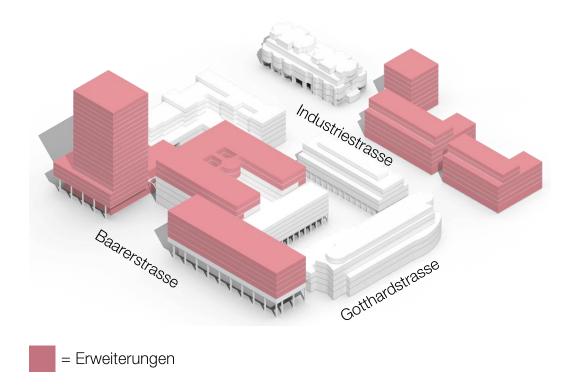
316: Anzahl Kunden im Zusammenschluss Eigenverbrauch



92%: Anteil erneuerbarer Energie für Wärme, Kälte und Strom

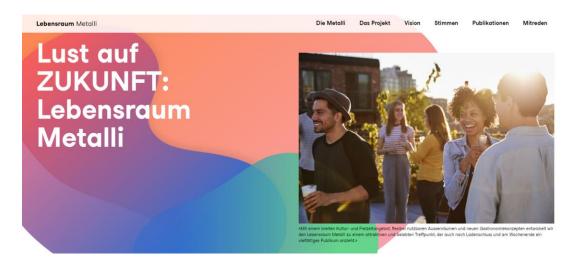
Zug Estates Gruppe 19 Jahresabschluss 2022

### Weiterentwicklung Lebensraum Metalli



Am neuen Metalliplatz an der Baarerstrasse wird ein Wohnturm entstehen. Die bestehenden Gebäude werden teilweise aufgestockt.

- Entwürfe der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli inkl. Umweltverträglichkeitsprüfung liegen vor
- Aktuell läuft die kantonale Vorprüfung
- Voraussichtlich Mitte 2023 erfolgt die erste Lesung im Grossen Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug
- Gemäss aktuellem Terminplan Genehmigung der
   Bebauungspläne im Jahr 2024 und frühester Baustart 2026



Projektwebsite: <u>www.lebensraum-metalli.ch</u>



#### **Ausblick**

### Ausblick 2023

#### **Bereich**

### Ausblick / Erwartungen 2023

### Segment Immobilien

- Höherer Liegenschaftenertrag aufgrund Akquisition Renggli Holding, Mietvertragsabschlüssen im Jahr
   2022 und Mietzinserhöhungen auf indexierten Mietverträgen
- Umbaubedingte Leerstände und Investitionskosten bei einzelnen Mietflächen in der Einkaufs-Allee
   Metalli
- Höhere Finanzierungskosten durch Portfoliowachstum und geändertes Zinsumfeld

# Segment Hotel & Gastronomie

- Fortsetzung der in der zweiten Jahreshälfte 2022 erfolgten Erholung des Geschäfts
- Erträge leicht unter Vorjahr aufgrund Gesamtsanierung der Liegenschaft Bären ab April 2023 und Gesamterneuerung der Gastronomie- und Konferenzflächen im Parkhotel in den Monaten Juni bis Oktober 2023
- Deutlich tieferes Ergebnis bedingt durch tiefere GOP-Marge wegen Umbaumassnahmen und erheblich höheren Stromkosten

### Konzernergebnis

Leicht tieferes Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte



# Anhang **Disclaimer**

Alle in dieser Präsentation veröffentlichten Angaben dienen ausschliesslich Informationszwecken und stellen keine Grundlage für einen Anlageentscheid bzw. keine Empfehlung zum Kauf von Wertpapieren der Zug Estates Holding AG dar. Der Inhalt dieser Präsentation wurde sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl übernimmt die Zug Estates Holding AG keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität der gemachten Angaben und ist in keiner Art und Weise für allfällige unmittelbare oder mittelbare Verluste, Haftungsansprüche, Kosten, Forderungen, Ausgaben oder Schäden jeglicher Art haftbar, die sich aus der Verwendung von allen oder einem Teil der Informationen in dieser Präsentation ergeben oder damit zusammenhängen.

Diese Präsentation der Zug Estates Holding AG enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

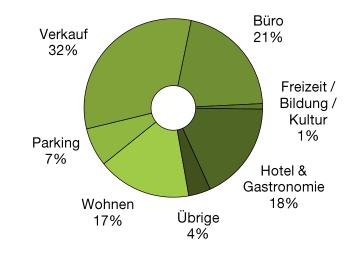
Aufgrund dieser Unsicherheiten sollten sich allfällige Investoren nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Die Zug Estates Holding AG kann nicht garantieren, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen sowie die zukunftsgerichteten Aussagen sich als richtig erweisen werden. Aus diesem Grund übernimmt die Zug Estates Holding AG keine Verantwortung oder Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse, Entwicklungen oder Erwartungen der Zug Estates Holding AG anzupassen, auf welche diese zukunftsgerichteten Aussagen gerichtet waren.

### **Zentrumsareal/Metalli**



Eckdaten per 31. Dezember 2022	2022 <sup>1</sup>
Grundstücksfläche	58 737 m²
Marktwert <sup>2</sup>	CHF 853.3 Mio.
Bilanzwert	CHF 780.5 Mio.
Soll-Mietertrag <sup>2</sup>	CHF 35.4 Mio.

Basis Soll-Mietertrag<sup>2</sup> per 31. Dezember 2022



<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien, inkl. Betriebsliegenschaften

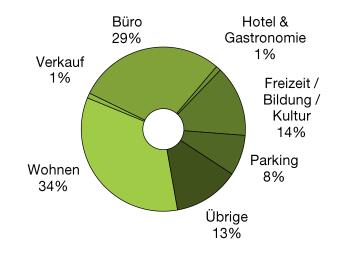
<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstr. 20-22 (Miteigentum) sind anteilig eingeflossen

### **Suurstoffi-Areal**



Eckdaten per 31. Dezember 2022	2022
Grundstücksfläche	105 342 m²
Marktwert	CHF 852.8 Mio.
Bilanzwert	CHF 852.8 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 34.4 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2022



### Weitere Renditeliegenschaften (aus Renggli Akquisition)

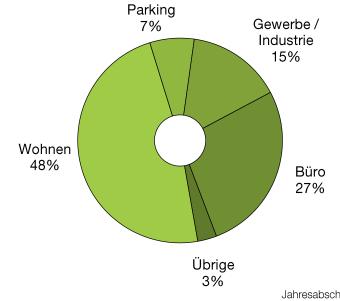






Eckdaten per 31. Dezember 2022	2022
Grundstücksfläche	21 571 m²
Marktwert	CHF 110.3 Mio.
Bilanzwert	CHF 110.3 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 2.6 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2022



### **Anhang**

## Ausgewählte Finanzkennzahlen

### Ausgewählte Finanzkennzahlen

jeweils per 31.12

in CHF Mio.	2018	2019	2020	2021	2022
Total Portfoliowert	1'536	1'631	1'655	1'701	1'831
Verzinsliches Fremdkapital	554.5	597.4	591.8	561.1	660.5
- In % Bilanzsumme	35.7%	36.1%	36.4%	33.8%	36.9%
- LTV	36.1%	36.6%	35.8%	33.0%	36.1%
- % ungesicherte Verbindlichkeiten	18.0%	33.4%	33.7%	35.6%	30.2%
- Ø Zinssatz	1.8%	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%
<ul><li>– Ø Restlaufzeit</li></ul>	5.4 J	5.2 J	4.3 J	3.6 J	3.4 J
<ul> <li>Nettoverschuldung / EBITDA¹</li> </ul>	12.7x	10.6x	11.6x	10.0x	12.9x
- Zinsdeckungsgrad <sup>1</sup>	7.3	9.7	6.9	7.2	6.4

jeweils per 31.12.

in CHF Mio.	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenkapital	843.9	905.6	915.5	968.6	989.3
- In % Bilanzsumme	54.4%	54.7%	56.3%	58.4%	55.2%
- Eigenkapitalrendite <sup>2</sup> in %	4.7%	8.7%	3.5%	8.0%	4.1%
Schlusskurs Aktie (CHF)	1'675	2'330	2'030	1'980	1'770
Börsenkapitalisierung <sup>3</sup>	854	1'188	1'035	1'010	903
Ergebnis / Namenaktie B (CHF) <sup>4</sup>	76.4	149.1	63.3	148.2	78.0
Ergebnis / Namenaktie B ohne Neubewertung & Sondereffekte (CHF) <sup>4</sup>	56.3	61.5	50.7	62.4	66.3
NAV zu Marktwert/Namenaktie B (CHF) <sup>3, 5</sup>	1'797	1'924	1'926.4	2'025	2'065
Ordentliche Ausschüttung/Namenaktie B (CHF) <sup>6</sup>	28.0	31.0	34.0	37.5	41.0

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> EBITDA ohne Neubewertung aber inkl. Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

 $<sup>^3\,\</sup>mbox{Bezogen}$  auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktie Serie A umgerechnet)

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktie Serie A umgerechnet)

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> NAV berücksichtigt Betriebsliegenschaften zu Marktwert (inkl. latente Steuern)

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Antrag des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2022

### **Anhang**

# Erfolgsrechnung im Fünfjahresvergleich

in CHF Mio.	2018	2019	2020	2021	2022
Liegenschaftenertrag	50.8	54.5	57.8	60.0	62.2
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-	45.6	72.5	-	-
Ertrag Hotel & Gastronomie	16.7	16.6	7.0	8.4	14.7
Übrige Erträge	3.3	3.7	3.1	5.8	3.2
Total Betriebsertrag	70.8	120.4	140.4	74.2	80.1
Total Betriebsaufwand	-28.6	-67.0	-90.8	-27.3	-30.4
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	11.1	19.5	-2.2	42.4	6.8
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	-	1.0	-	7.3	-
EBITDA	53.3	73.9	47.4	96.6	56.5
Abschreibungen	-3.5	-3.4	-3.6	-3.4	-3.5
EBIT	49.8	70.5	43.8	93.2	53.0
Finanzergebnis	-5.7	-5.5	-7.2	-7.5	-7.8
Steueraufwand	-5.3	11.0	-4.3	-10.1	-5.4
Konzernergebnis	38.8	76.0	32.3	75.6	39.8
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	28.6	31.4	25.9	31.8	33.8

### **Anhang**

# Bilanz im Fünfjahresvergleich

2018	2019	2020	2021	2022
20.5	21.4	17.2	18.7	17.3
59.6	70.8	10.2	-	-
12.8	9.6	13.0	5.7	11.4
92.9	101.8	40.4	24.4	28.7
1'273.7	1'478.4	1'534.4	1'584.0	1'713.5
140.7	31.4	9.8	11.3	11.8
36.5	34.9	34.5	32.9	32.6
8.7	8.4	7.1	5.7	5.5
1'459.6	1'553.1	1'585.8	1'633.9	1'763.4
1'552.5	1'654.9	1'626.2	1'658.3	1'792.1
117.3	60.8	55.8	125.8	164.8
43.9	54.4	16.6	18.8	21.9
161.2	115.2	72.4	144.6	186.7
437.3	536.6	536.0	435.3	495.7
110.1	97.5	102.3	109.8	120.4
547.4	634.1	638.3	545.1	616.1
843.9	905.6	915.5	968.6	989.3
1'552.5	1'654.9	1'626.2	1'658.3	1'792.1
	20.5 59.6 12.8 92.9 1'273.7 140.7 36.5 8.7 1'459.6 1'552.5 117.3 43.9 161.2 437.3 110.1 547.4 843.9	20.5       21.4         59.6       70.8         12.8       9.6         92.9       101.8         1'273.7       1'478.4         140.7       31.4         36.5       34.9         8.7       8.4         1'459.6       1'553.1         1'552.5       1'654.9         117.3       60.8         43.9       54.4         161.2       115.2         437.3       536.6         110.1       97.5         547.4       634.1         843.9       905.6	20.5       21.4       17.2         59.6       70.8       10.2         12.8       9.6       13.0         92.9       101.8       40.4         1'273.7       1'478.4       1'534.4         140.7       31.4       9.8         36.5       34.9       34.5         8.7       8.4       7.1         1'459.6       1'553.1       1'585.8         1'552.5       1'654.9       1'626.2         117.3       60.8       55.8         43.9       54.4       16.6         161.2       115.2       72.4         437.3       536.6       536.0         110.1       97.5       102.3         547.4       634.1       638.3         843.9       905.6       915.5	20.5       21.4       17.2       18.7         59.6       70.8       10.2       -         12.8       9.6       13.0       5.7         92.9       101.8       40.4       24.4         1'273.7       1'478.4       1'534.4       1'584.0         140.7       31.4       9.8       11.3         36.5       34.9       34.5       32.9         8.7       8.4       7.1       5.7         1'459.6       1'553.1       1'585.8       1'633.9         1'552.5       1'654.9       1'626.2       1'658.3         117.3       60.8       55.8       125.8         43.9       54.4       16.6       18.8         161.2       115.2       72.4       144.6         437.3       536.6       536.0       435.3         110.1       97.5       102.3       109.8         547.4       634.1       638.3       545.1         843.9       905.6       915.5       968.6

### **Zug Estates Holding AG**

Industriestrasse 12 CH-6300 Zug

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