

Zug Estates Holding AG

# Geschäftsjahr 2024

Patrik Stillhart, CEO  
Mirko Käppeli, CFO

20. Februar 2025



Agenda

- Überblick Geschäftsjahr 2024
- Finanzkennzahlen
- Immobilienportfolio und Projekte
- Ausblick





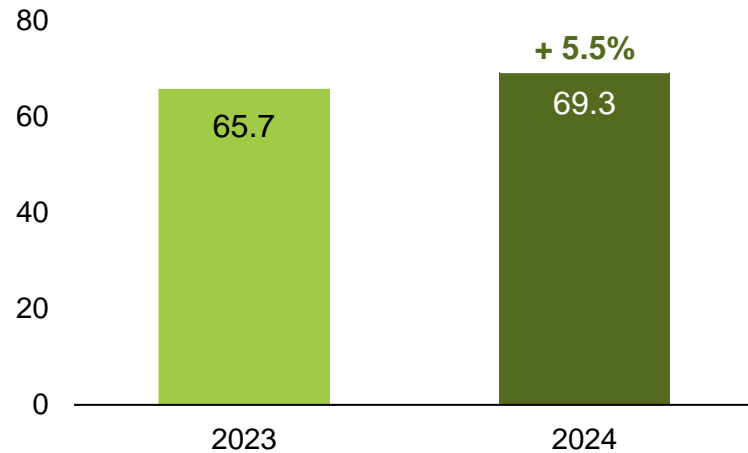
Geschäftsjahr 2024

# Überblick Geschäftsjahr 2024



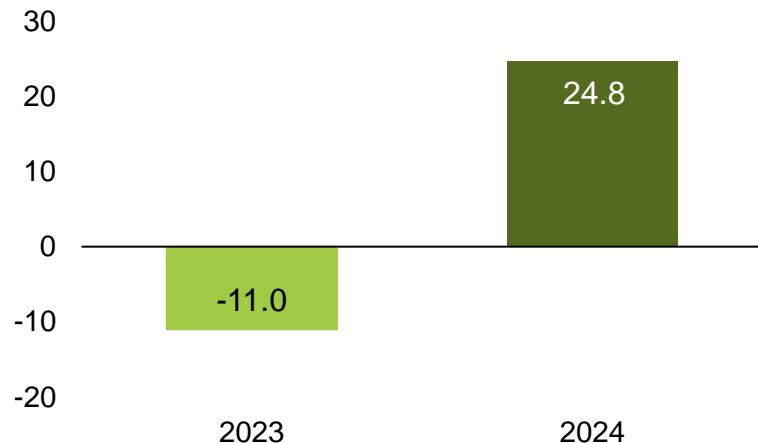
# Vorteilhaftes wirtschaftliches Umfeld

### Liegenschaftenertrag (in CHF Mio.)



- Wirtschafts- und Lebensraum Zug entwickelt sich dynamisch
- Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen ist intakt
- Fokus auf attraktive, gut erschlossene Lagen zahlt sich aus
- Erfolgreiche Vermietungstätigkeit in allen Nutzungssegmenten
- Markante Reduktion der Leerstandsquote auf sehr tiefe 0.7%
- Liegenschaftenertrag erhöhte sich um CHF 3.6 Mio. bzw. 5.5%

### Neubewertungserfolg (in CHF Mio.)



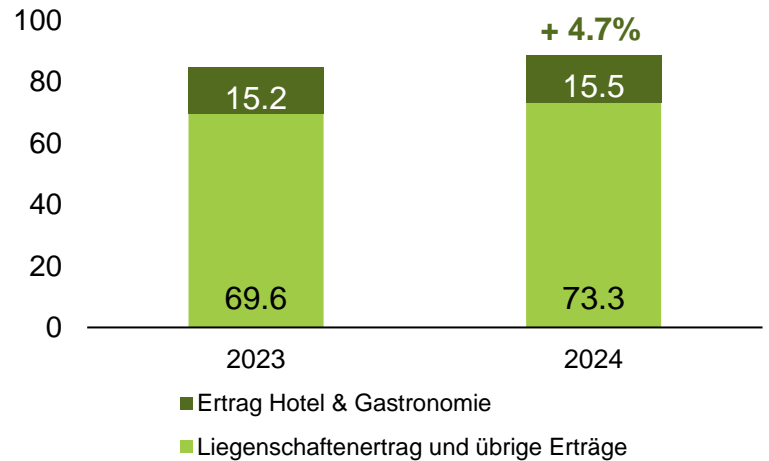
- Zinsen nach Anstieg in den Vorjahren im Jahr 2024 wieder gesunken
- Erholung des Transaktionsmarktes
- Leicht sinkende Diskontierungszinssätze bei Immobilien in wirtschaftlich attraktiven und zentralen Lagen
- Positiver Neubewertungserfolg von CHF 24.8 Mio. oder rund 1.4% des Portfoliowerts



## Überblick Geschäftsjahr 2024

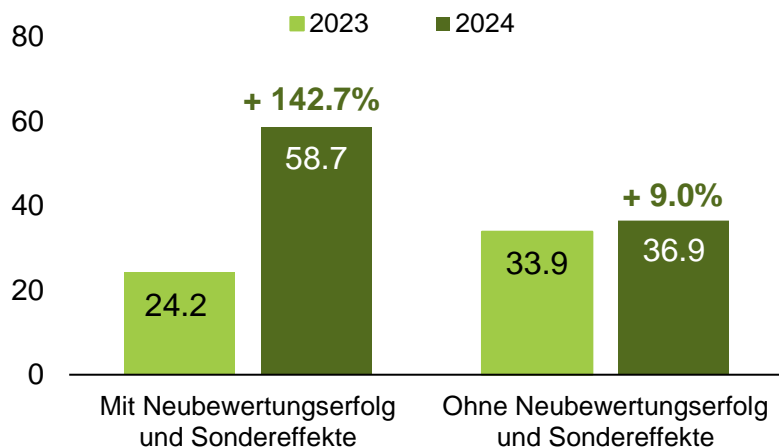
# Sehr erfreuliches Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe

### Betriebsertrag (in CHF Mio.)



- Stärkere Nachfrage im zweiten Halbjahr führte im Segment Hotel & Gastronomie zu einer Erhöhung des Ertrags
- Bei der Beherbergung konnte das schwächere erste Halbjahr nicht vollständig kompensiert werden; in der Gastronomie resultierte eine erfreuliche Ertragssteigerung
- Der Betriebsertrag der gesamten Gruppe erhöhte sich um 4.7% auf CHF 88.8 Mio.

### Konzernergebnis (in CHF Mio.)



- Positives Neubewertungsergebnis führte zu Steigerung des Konzernergebnisses um CHF 34.5 Mio. auf CHF 58.7 Mio.
- Die Steigerung des Liegenschaftenertrags erhöhte auch das um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis deutlich um 9.0% auf CHF 36.9 Mio.





Geschäftsjahr 2024

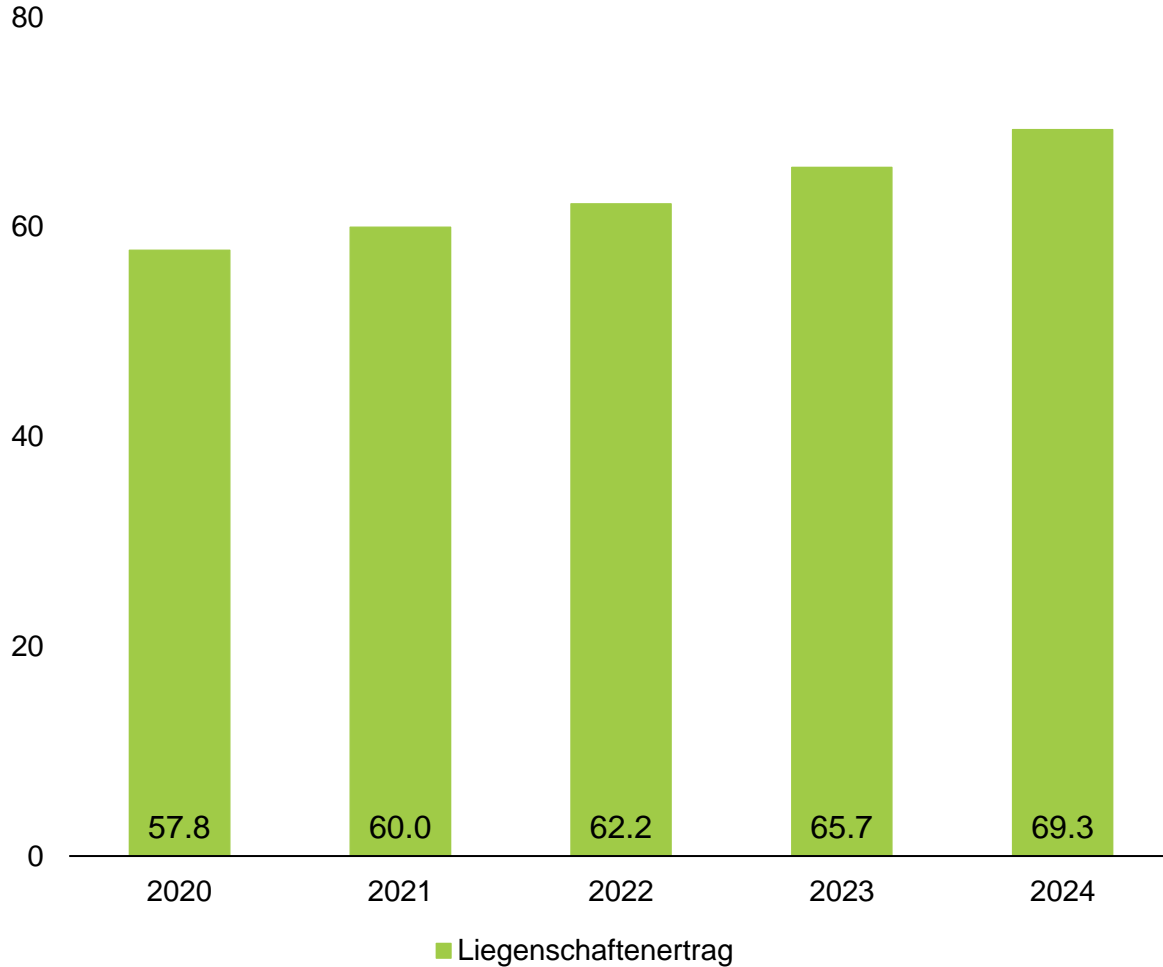
# Finanzkennzahlen



# Erfreuliches Wachstum des Liegenschaftenertrags setzt sich fort

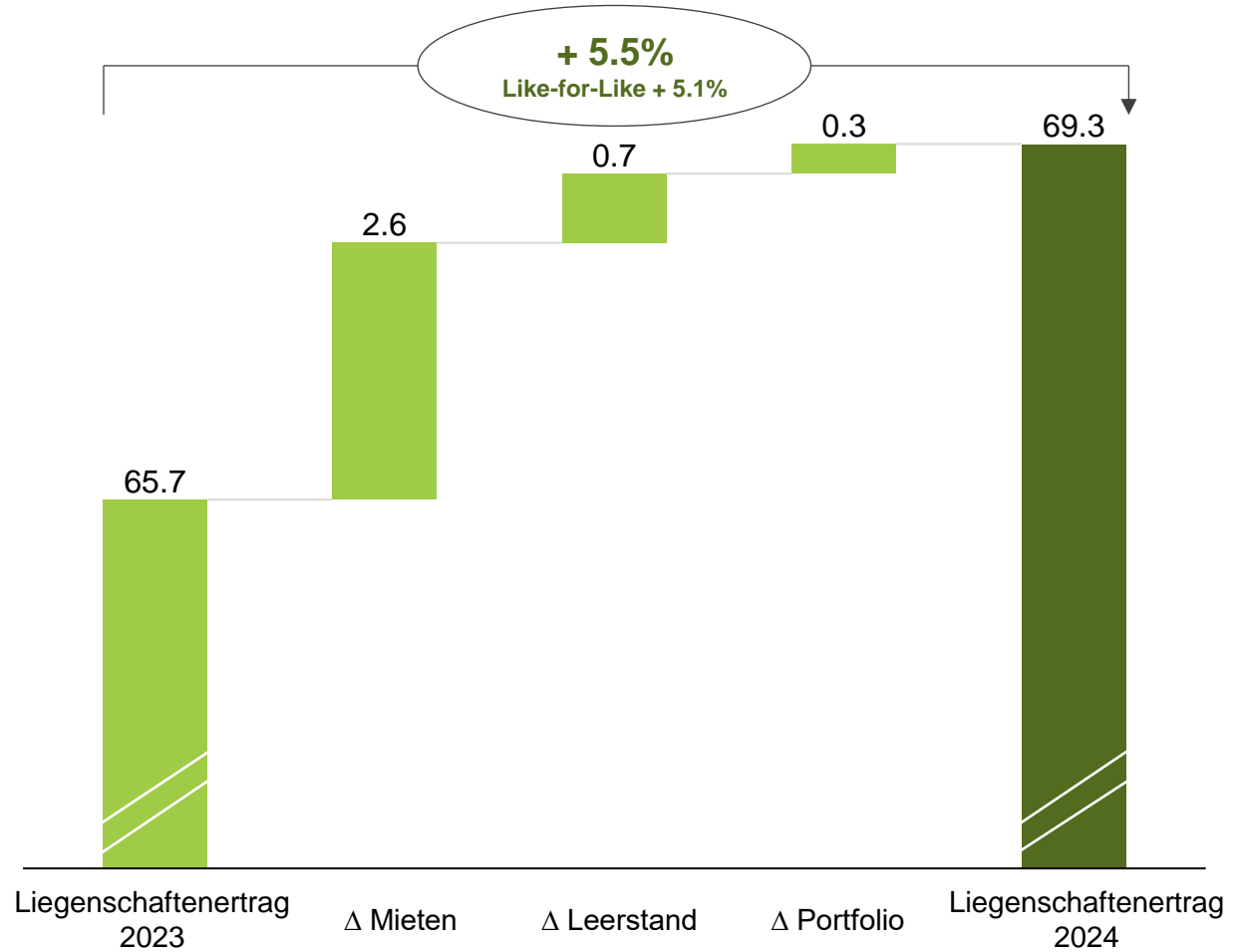
## Entwicklung Liegenschaftenertrag

in CHF Mio., jeweils per 31.12. auf Stufe Konzern



## Überleitung Liegenschaftenertrag zum Vorjahr

in CHF Mio.

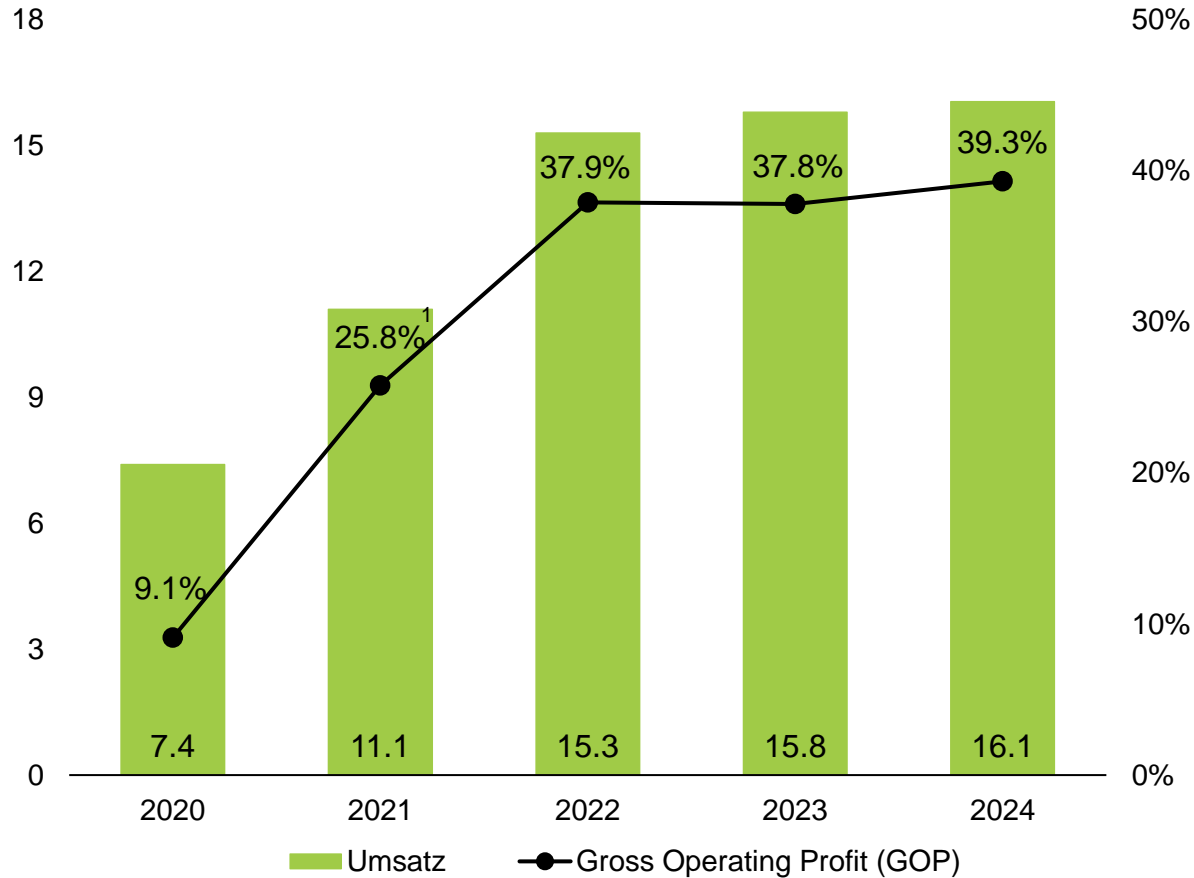




# Gesteigerte Hotel & Gastronomie Umsätze im 2. Halbjahr 2024

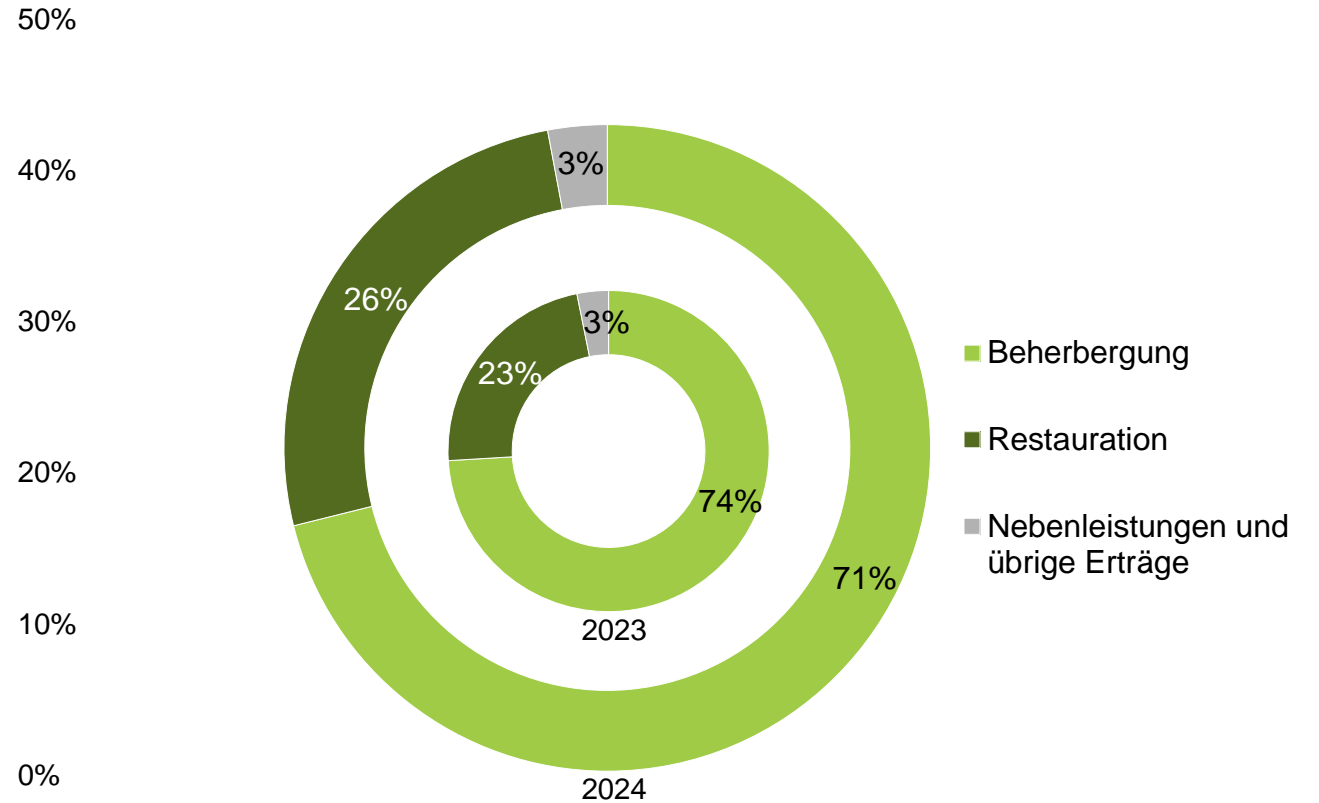
## Entwicklung Betriebsertrag & Gross Operating Profit

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



## Betriebsertrag Hotel & Gastronomie nach Kategorien

per 31.12.2024 (aussen) und 31.12.2023 (innen) aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie

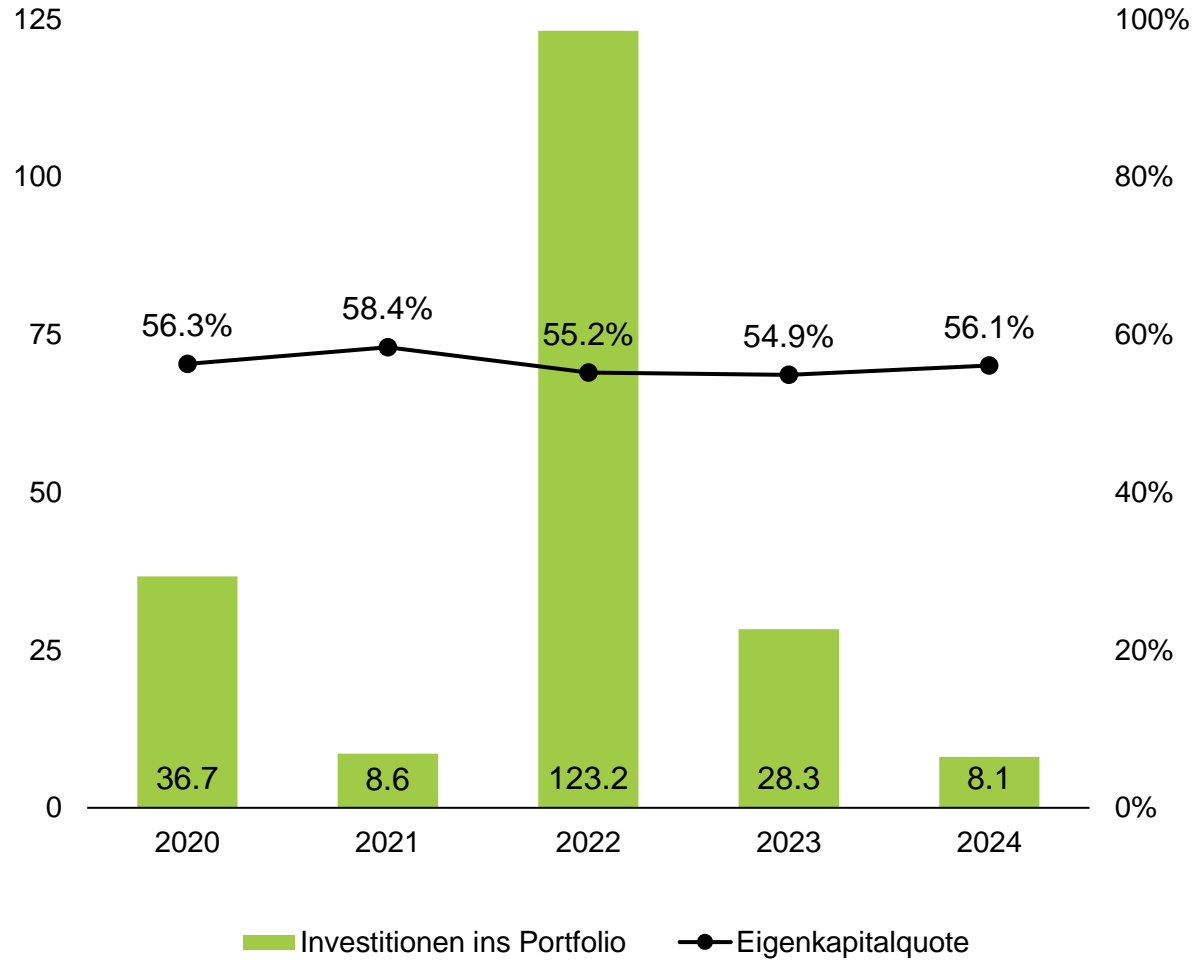


<sup>1</sup> GOP exklusive der staatlichen Härtefallentschädigung von CHF 2.1 Mio. im Abschlussjahr 2021

# Verbesserte Bilanzkennzahlen bei tieferer Verschuldung

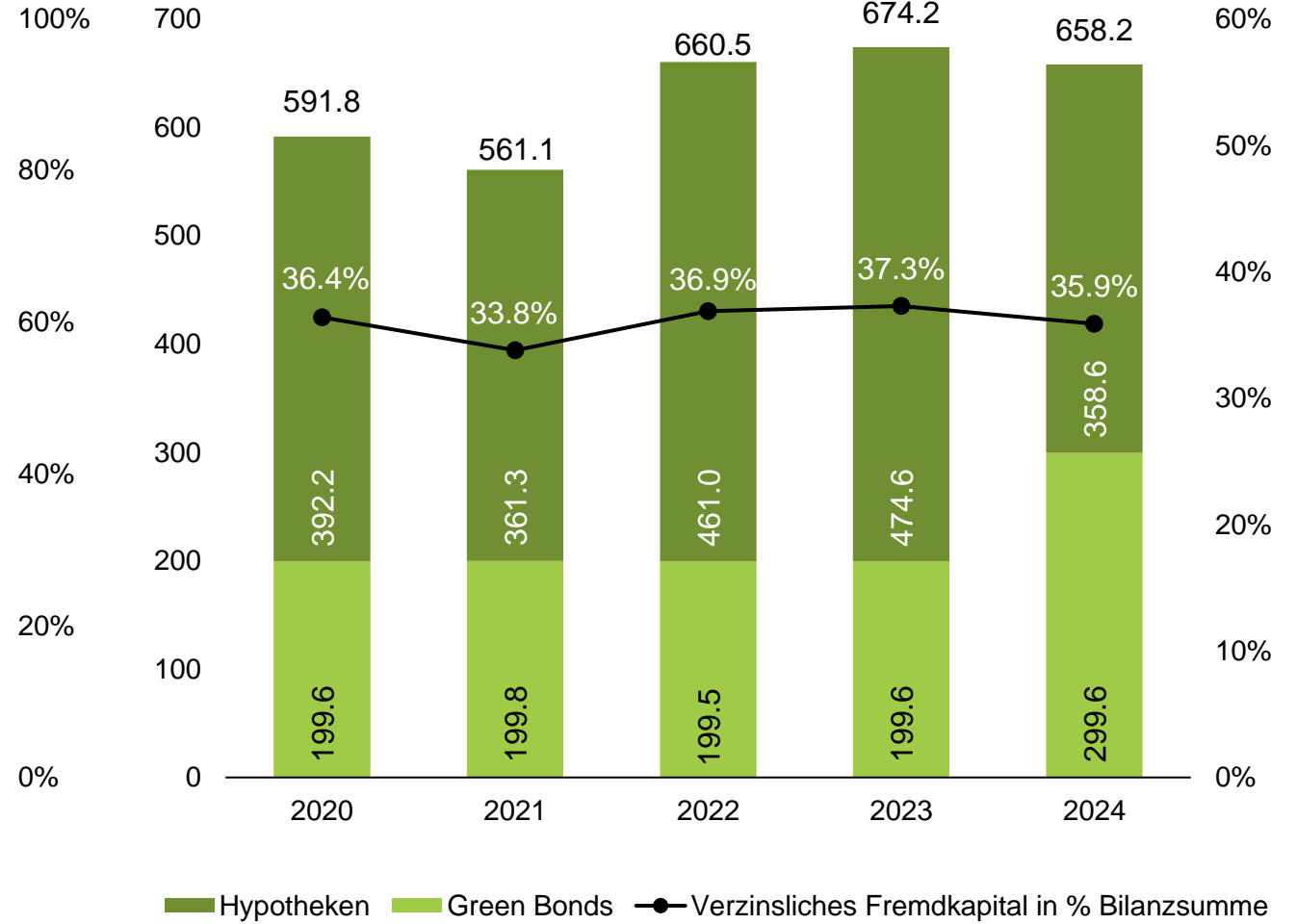
## Entwicklung Eigenkapital und Investitionen Renditeliegenschaften

in CHF Mio. bzw. %, jeweils per 31.12.



## Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

in CHF Mio. bzw. %, jeweils per 31.12.

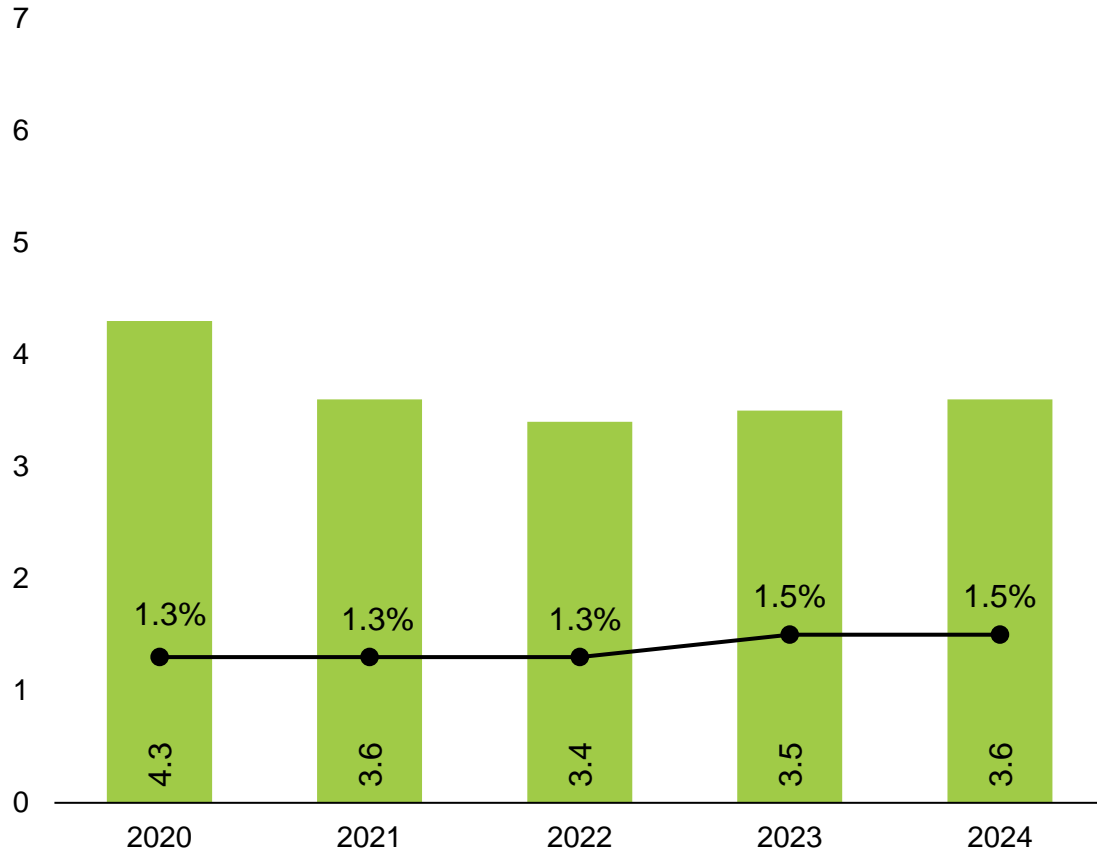




# Stabile Fremdkapitalkosten mit ausgewogenem Fälligkeitsprofil

## Durchschnittliche Restlaufzeit und Verzinsung

jeweils per Abschluss-Stichtag in Jahren, respektive für die jeweilige Periode in %

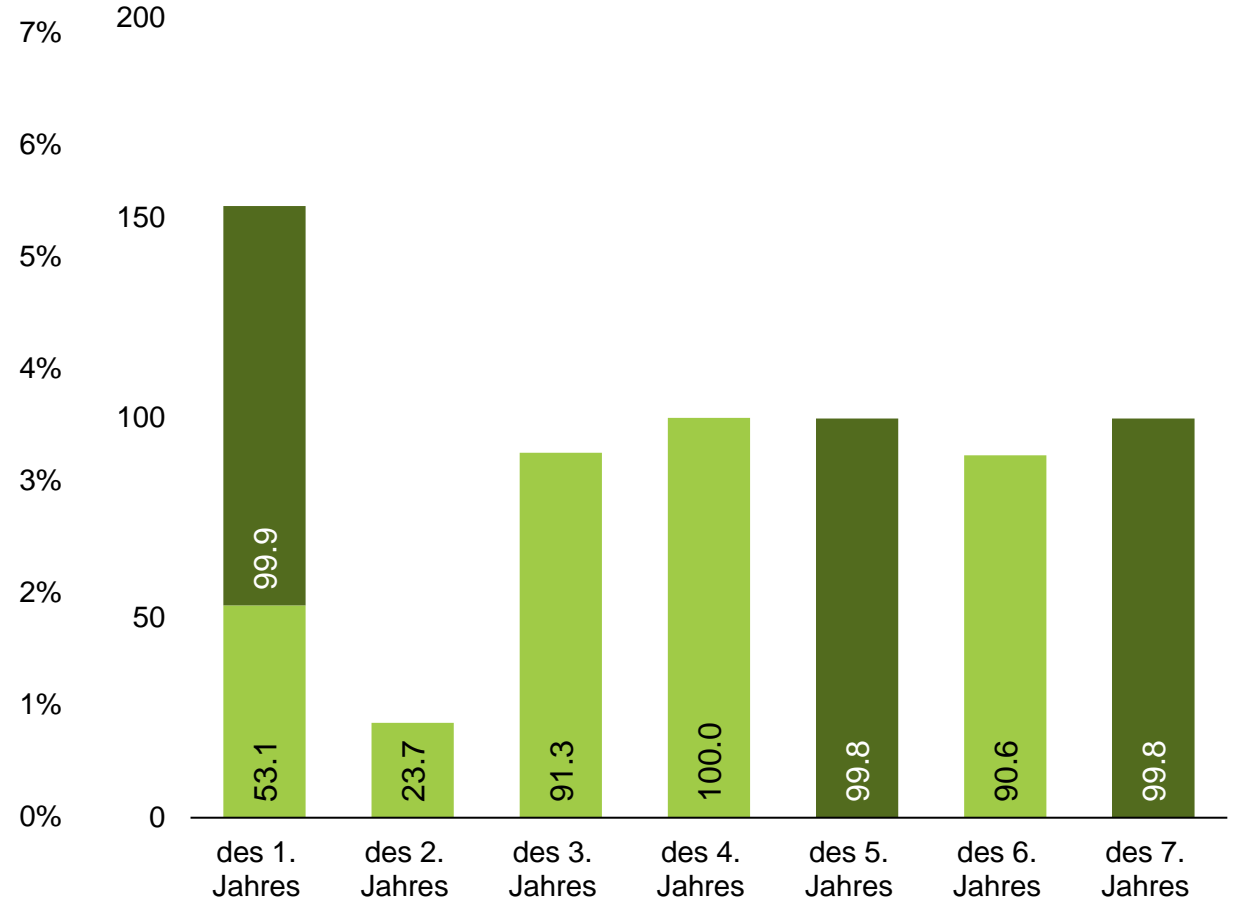


■ Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals

● Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals

## Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 31.12.2024, in CHF Mio., Fälligkeit innerhalb...

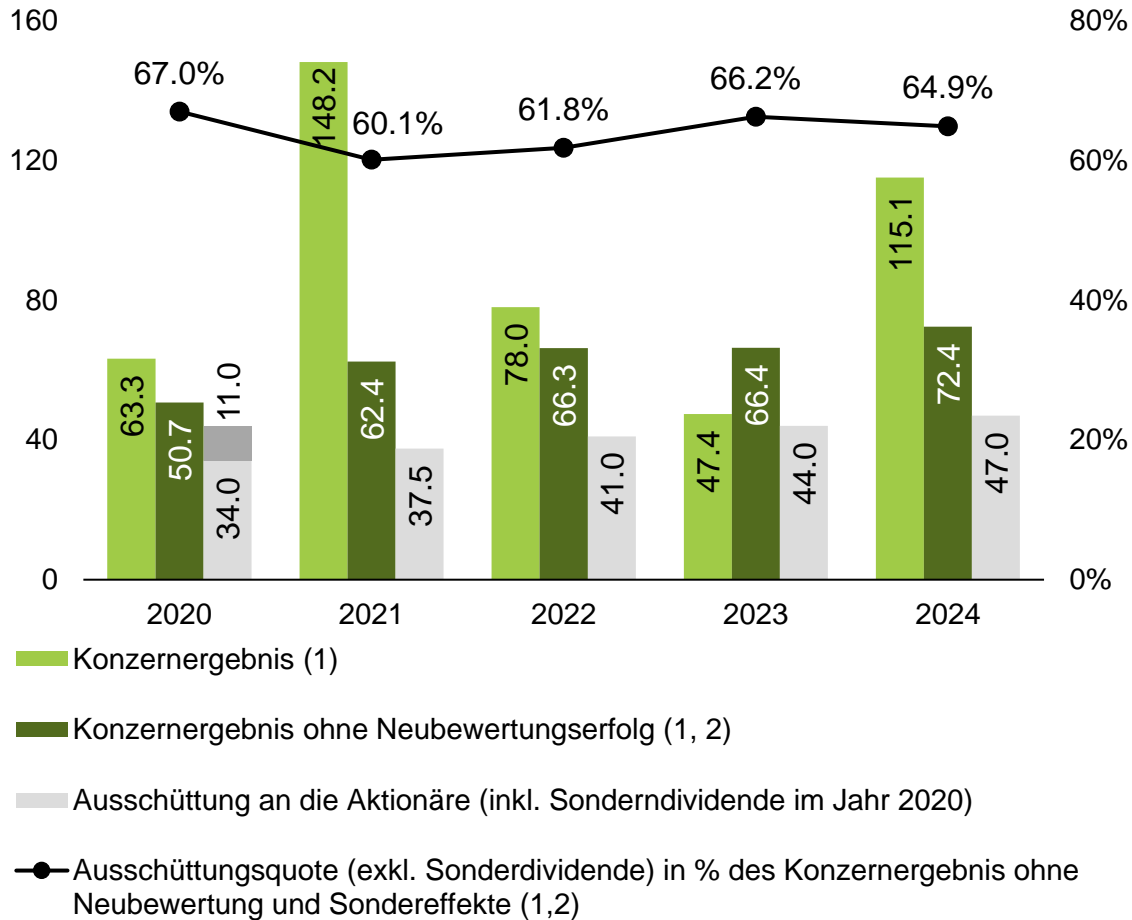


■ Hypotheken ■ Green Bonds

# Kennzahlenentwicklungen je Aktie

## Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B

in CHF bzw. %, jeweils per 31.12.

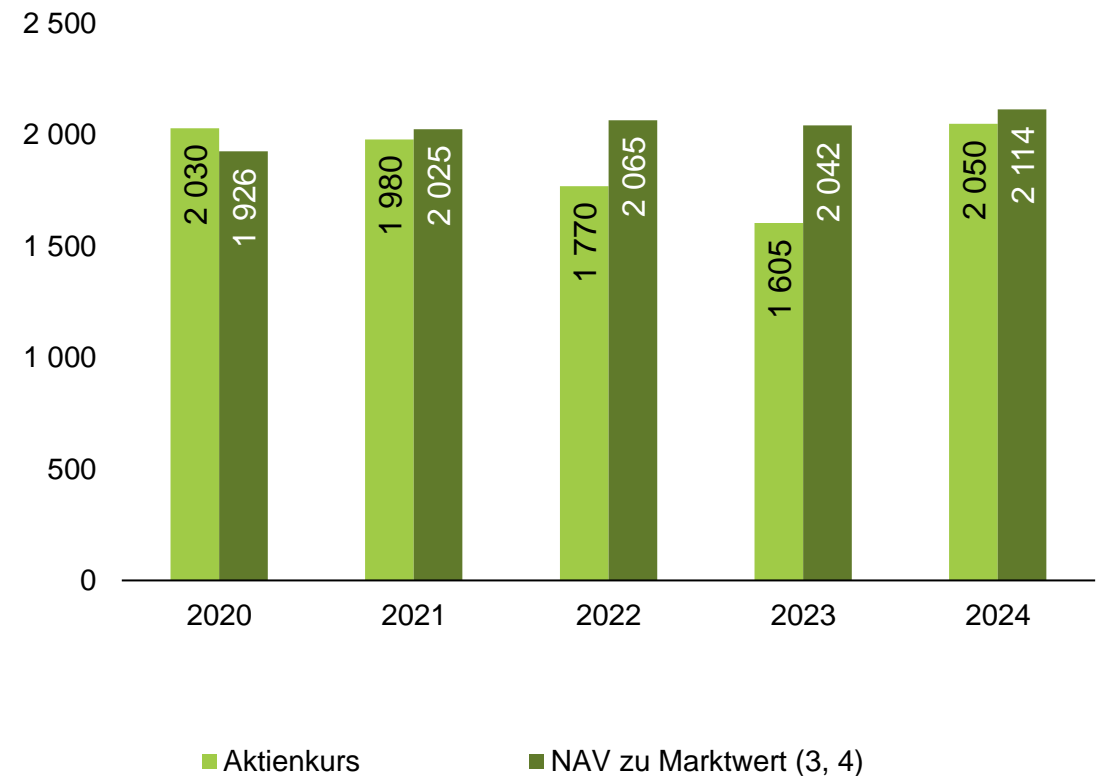


<sup>1</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<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

## Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B

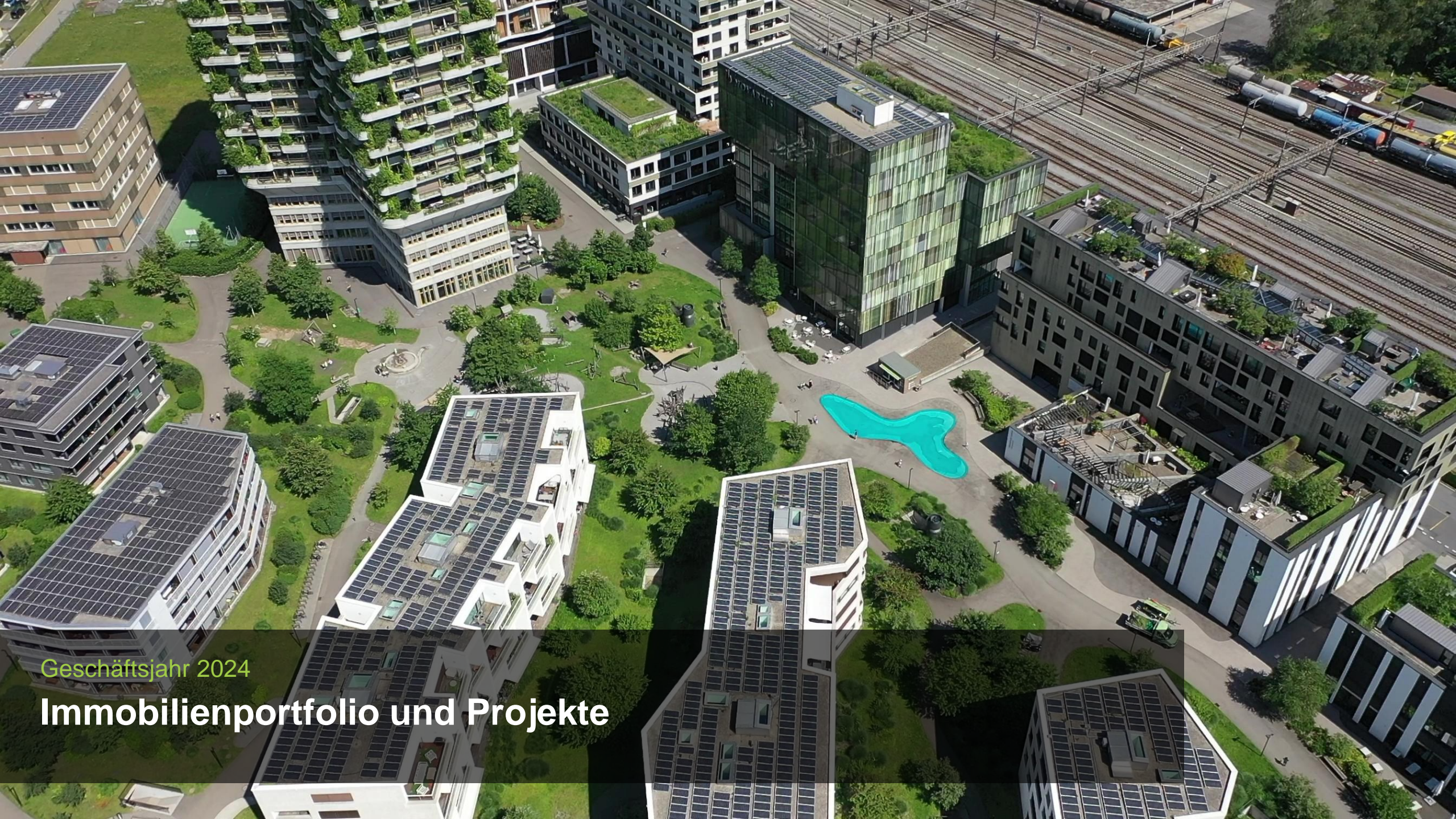
in CHF, jeweils per 31.12.



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

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





Geschäftsjahr 2024

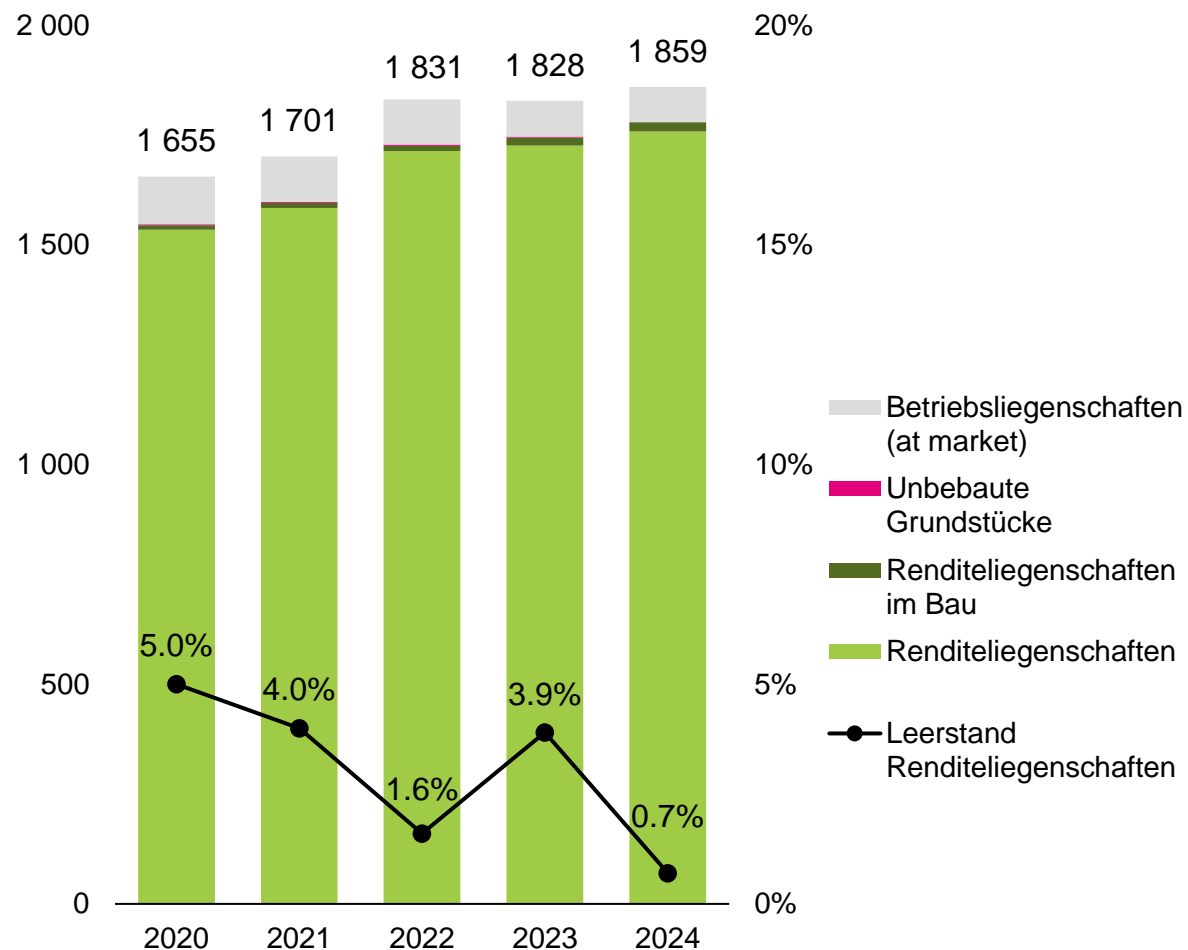
# Immobilienportfolio und Projekte



## Investitionen und positives Neubewertungsergebnis erhöhen Portfoliowert

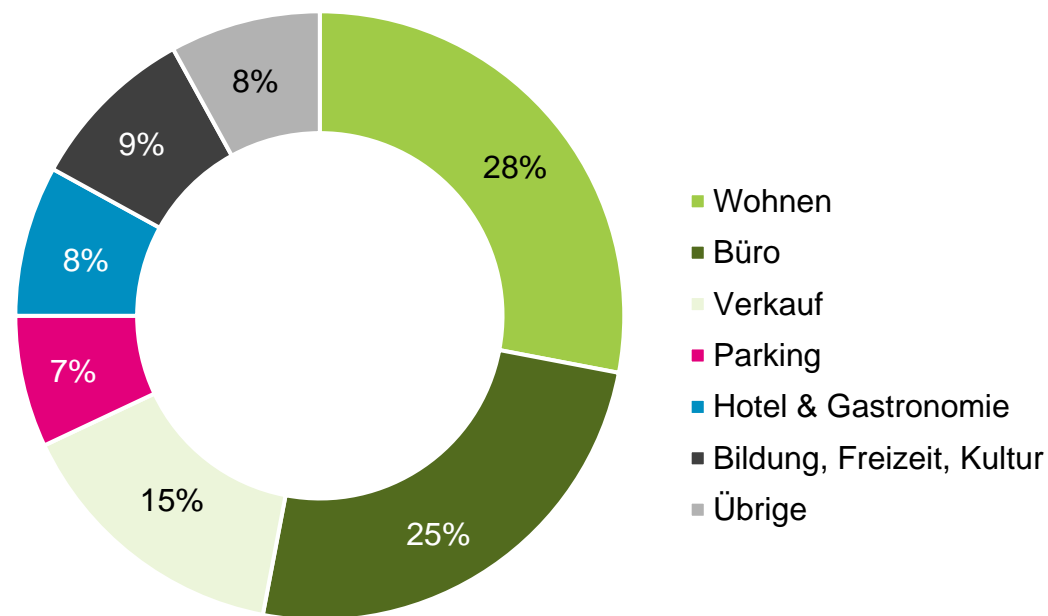
### Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

in CHF Mio. bzw. %, jeweils per 31.12.



### Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag\* per 31.12.2024



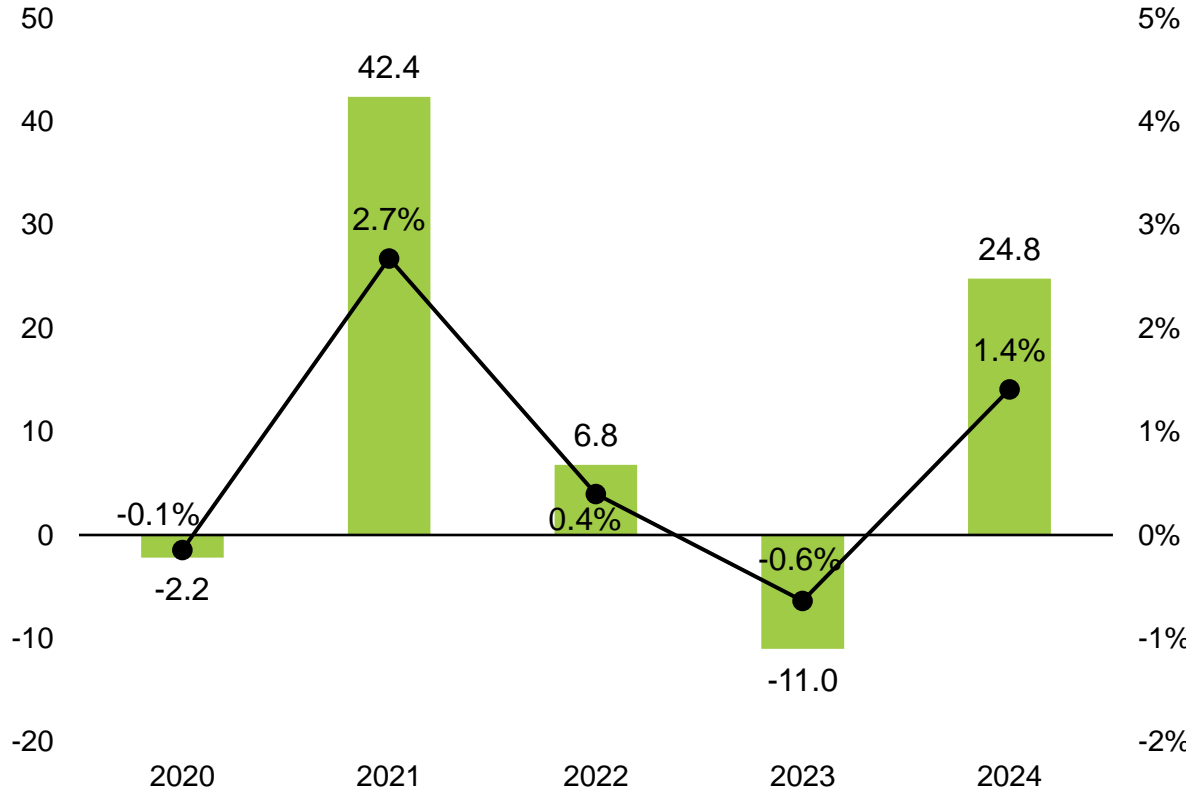
\* Aus Sicht Segment Immobilien



# Neubewertungsgewinn dank erfreulicher Vermietungssituation

## Entwicklung Neubewertungserfolg

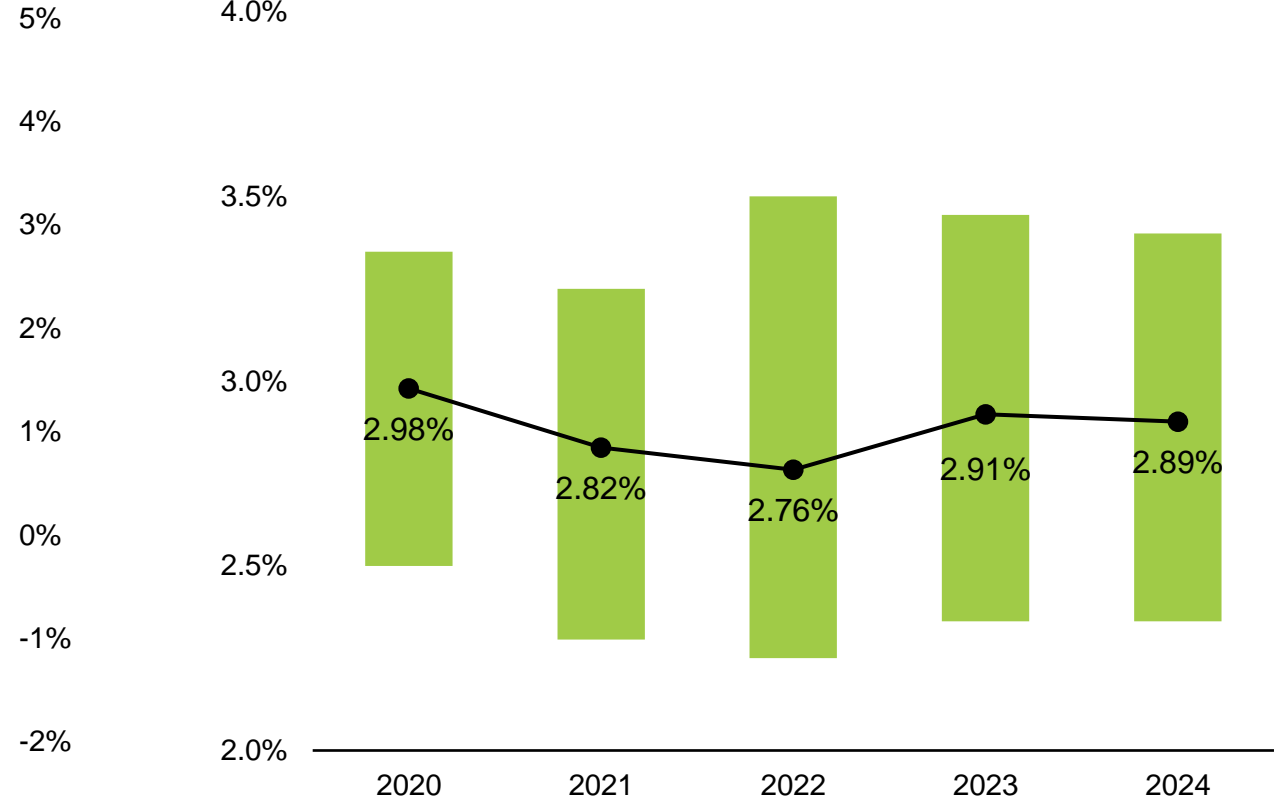
in CHF Mio. bzw. %, jeweils per 31.12.



■ Neubewertungserfolg Renditeliegenschaften (RL)  
●— Neubewertungserfolg RL im Verhältnis zum Marktwert RL

## Entwicklung Diskontsätze

nur Renditeliegenschaften, Diskontsatz (real) in %, jeweils per 31.12.

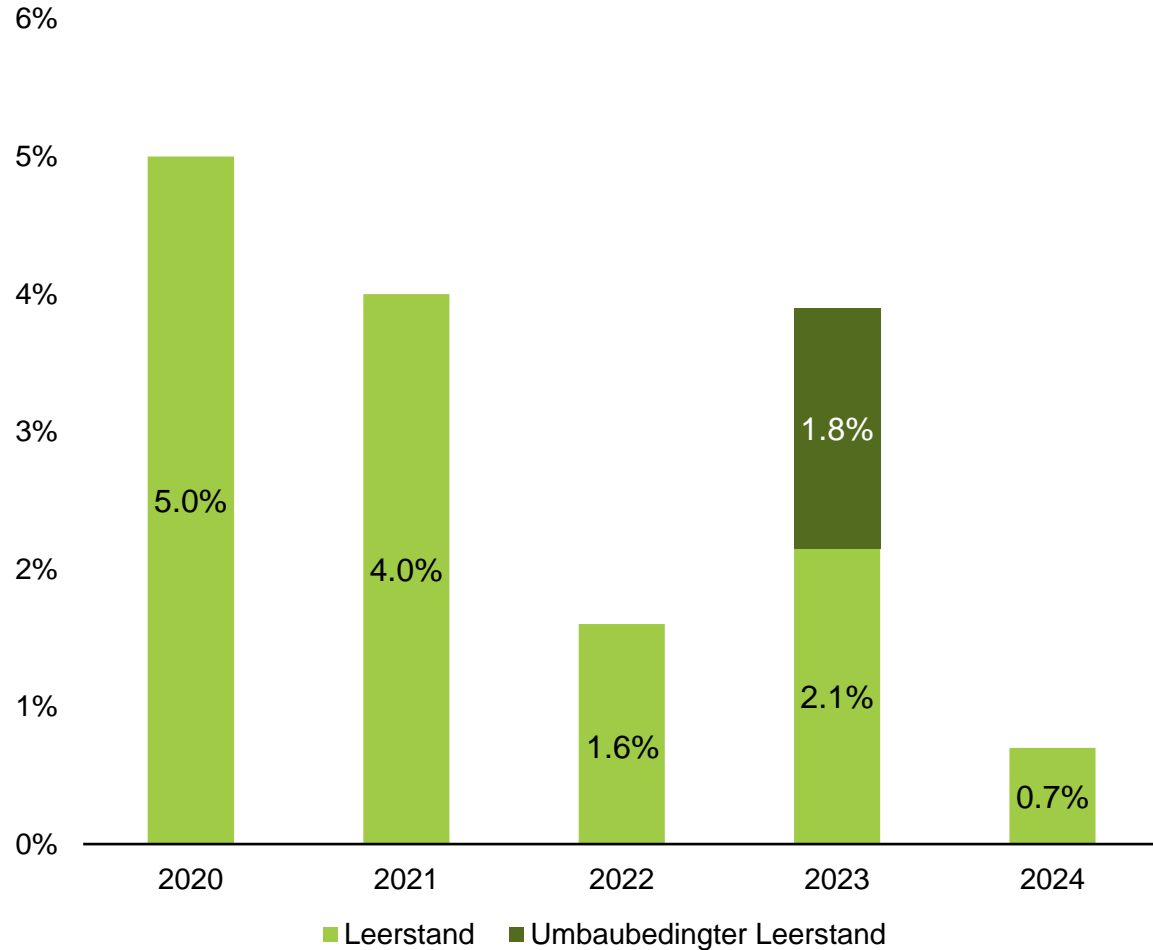


■ Bandbreite  
●— gewichteter Durchschnitt

# Praktisch voll vermietetes Immobilienportfolio

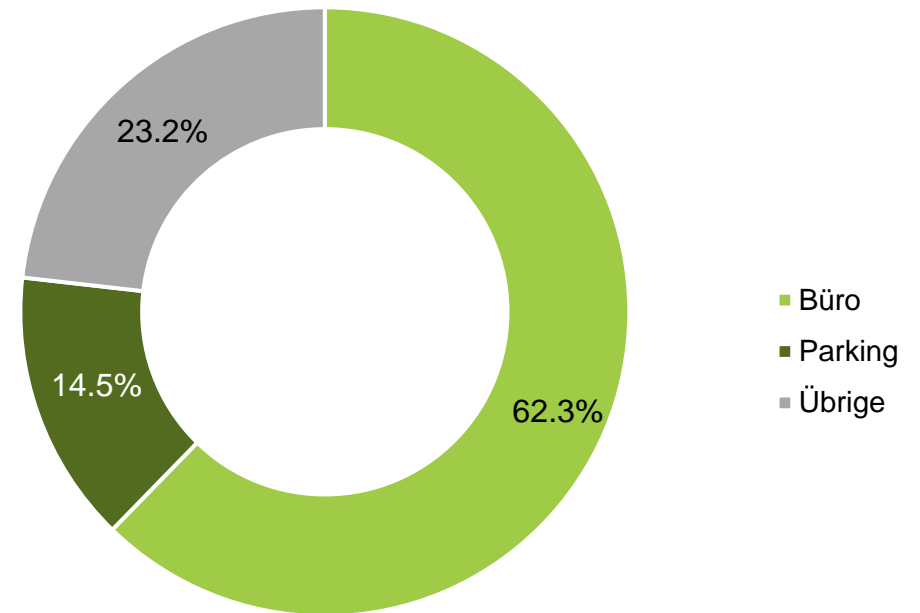
## Entwicklung Leerstand

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



## Aufteilung des Leerstands

per 31.12.2024 nach Nutzungsart (stichtagbezogen, in % vom Soll-Mietertrag des Leerstandes)

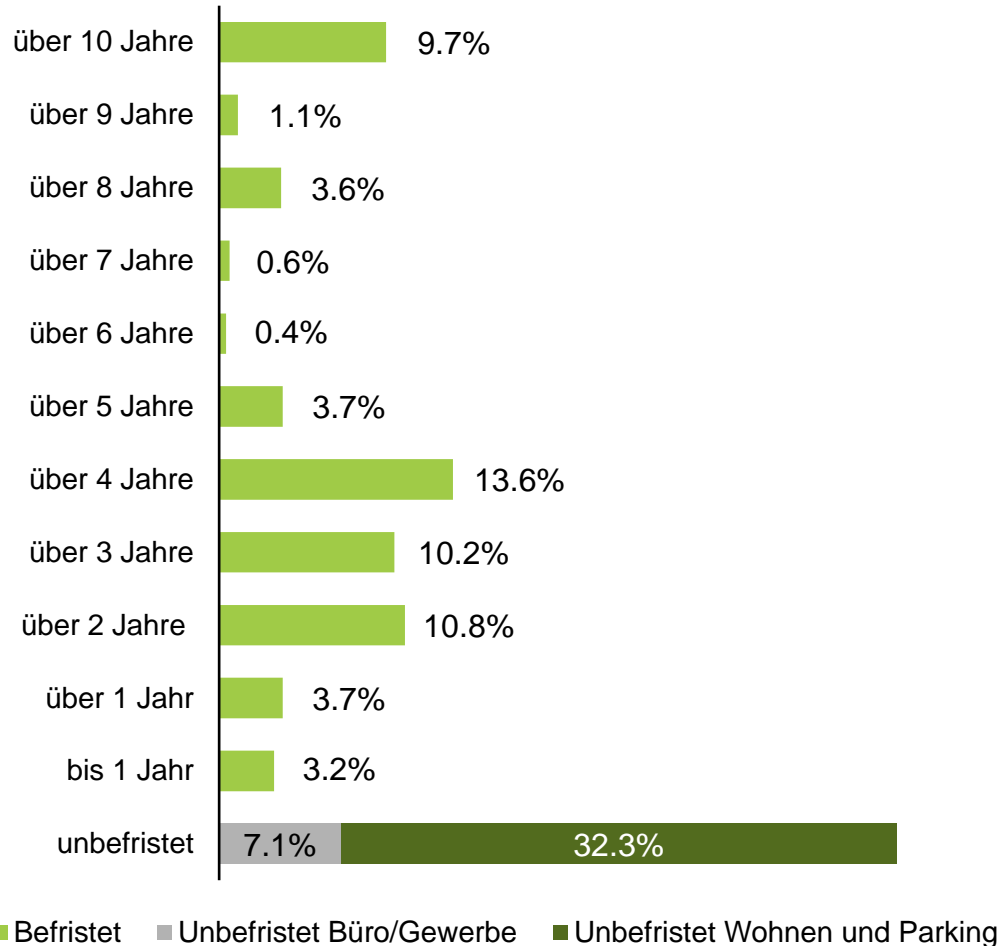




# Wenig auslaufende Verträge in den nächsten zwei Jahren

## Vertragslaufzeiten

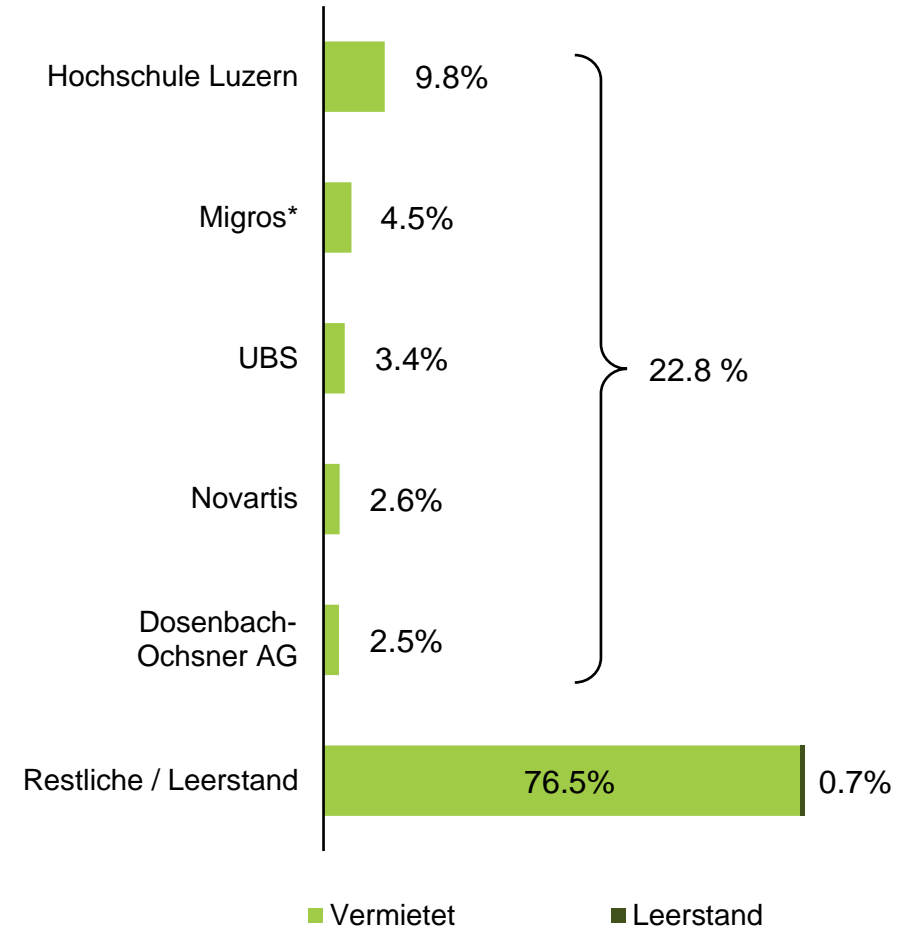
Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 31.12.2024



WAULT (gesicherte Mietverträge): 5.8 Jahre

## Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 31.12.2024



\* Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

## Neue Gastronomie- und Retailangebote bereichern das Zentrumsareal/Metalli



Bild: Ayverdi's

- 2024 konnten mehrere Verträge mit Retailmietern verlängert und diverse Umbauvorhaben erfolgreich abgeschlossen werden.
- Lidl (Lebensmittel), doodah und PME Legend (beide Bekleidung) haben ihre neuen Ladengeschäfte eröffnet.
- Das renommierte Gastrounernehmen Ayverdi's hat sein erstes Lokal ausserhalb von Zürich in Betrieb genommen.



Bild: Liegenschaft Bären, Restaurant Tibits

- 2024 wurde die umfassende Sanierung der Liegenschaft Bären in Zug erfolgreich abgeschlossen.
- Die Tibits AG hat im August 2024 in der denkmalgeschützten Liegenschaft erstmalig ein Lokal in Zug eröffnet.



## Projekt S43/45 – Baustart erfolgt mit XUND als Ankermieterin



- Für die Büro- und Ausbildungsflächen im Gebäude S43 (6'000 m<sup>2</sup>) wurde im Sept. 2024 mit XUND (Bildungszentrum Gesundheit Zentralschweiz) ein Mietvertrag über 30 Jahre abgeschlossen.
- Der Baustart ist im Dezember 2024 erfolgt.
- Die Wohnräume (Studentenwohnungen) werden von der Hochschule Luzern (HSLU) gemietet und betrieben.



---

**Status:**  
im Bau

---

**Investitionsvolumen:**  
rund CHF 85 Mio.

---

**Soll-Mietertrag p.a.:**  
rund CHF 4.5 Mio.

---

**Bauzeit:**  
2024 - 2027

---

**Nutzungsmix:**  
Büro und Bildung: 14'400 m<sup>2</sup>  
Wohnen (Studentenwohnungen): 1'100 m<sup>2</sup>



# Projekt Lebensraum Metalli – Lancierung des politischen Bewilligungsprozesses

- Die Projektgrundlagen wurden in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug überarbeitet und der Bebauungsplan Metalli angepasst, damit die Umsetzung der Initiative „2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand“ gewährleistet werden kann.
- Das Projekt Lebensraum Metalli leistet einen sehr wertvollen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der Stadt Zug.
- Zug Estates hat daher entschieden, das Projekt weiterzuverfolgen und den politischen Bewilligungsprozess zu lancieren. Es ist vorgesehen, dass dieser Mitte 2025 gestartet wird.

---

**Status:**

in Planung (laufendes Bebauungsplanverfahren)

---

**Investitionsvolumen:**

rund CHF 200 Mio.

---

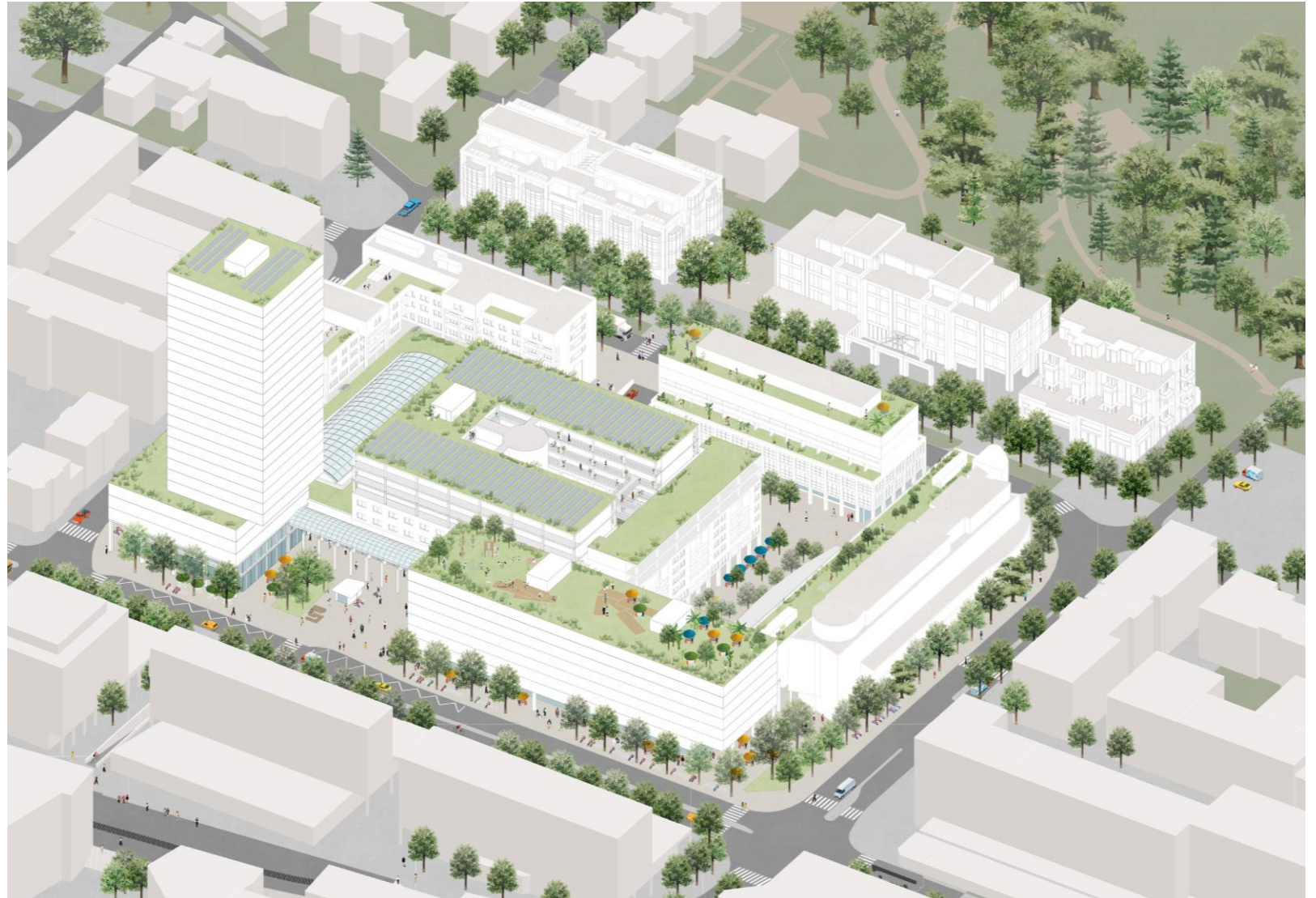
**Zeitplan:**

Start Genehmigungsprozess Bebauungsplan Mitte 2025

---

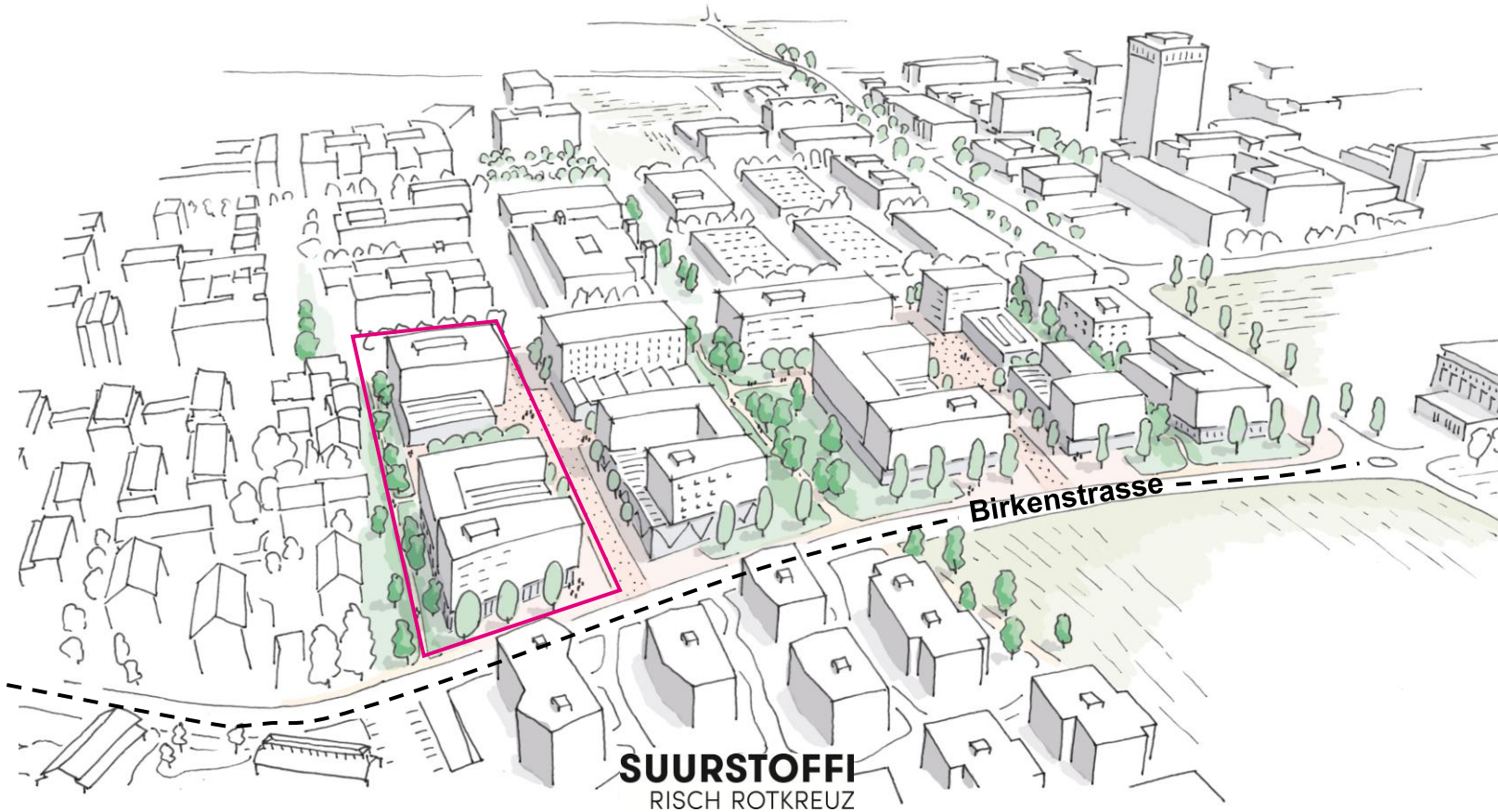
**Nutzungsmix:**

Wohnen, Retail-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen





# Projekt Fokusgebiet Birkenstrasse – laufende Ortsplanungsrevision



- Zug Estates hat im November 2022 die Renggli Holding AG erworben. Zu den erworbenen Liegenschaften gehört ein 19'000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück mit Wohn- und Gewerbeflächen, das direkt an das Suurstoffi-Areal grenzt.
- Die Gewerbeliegenschaften (rund die Hälfte des Areals) sind Teil des Fokusgebietes Birkenstrasse, das einer gemischten Nutzung zugeführt und verdichtet werden soll.
- Die Volksabstimmung über die Ortsplanungsrevision ist Ende 2025 geplant.
- Anschliessend beteiligt sich Zug Estates mit allen Eigentümern an der Ausarbeitung eines gemeinsamen Bebauungsplans für das gesamte Gebiet.

---

**Status:**

laufende Ortsplanungsrevision

---

**Zeitplan:**

Volksabstimmung zur Ortsplanungsrevision Ende 2025

---

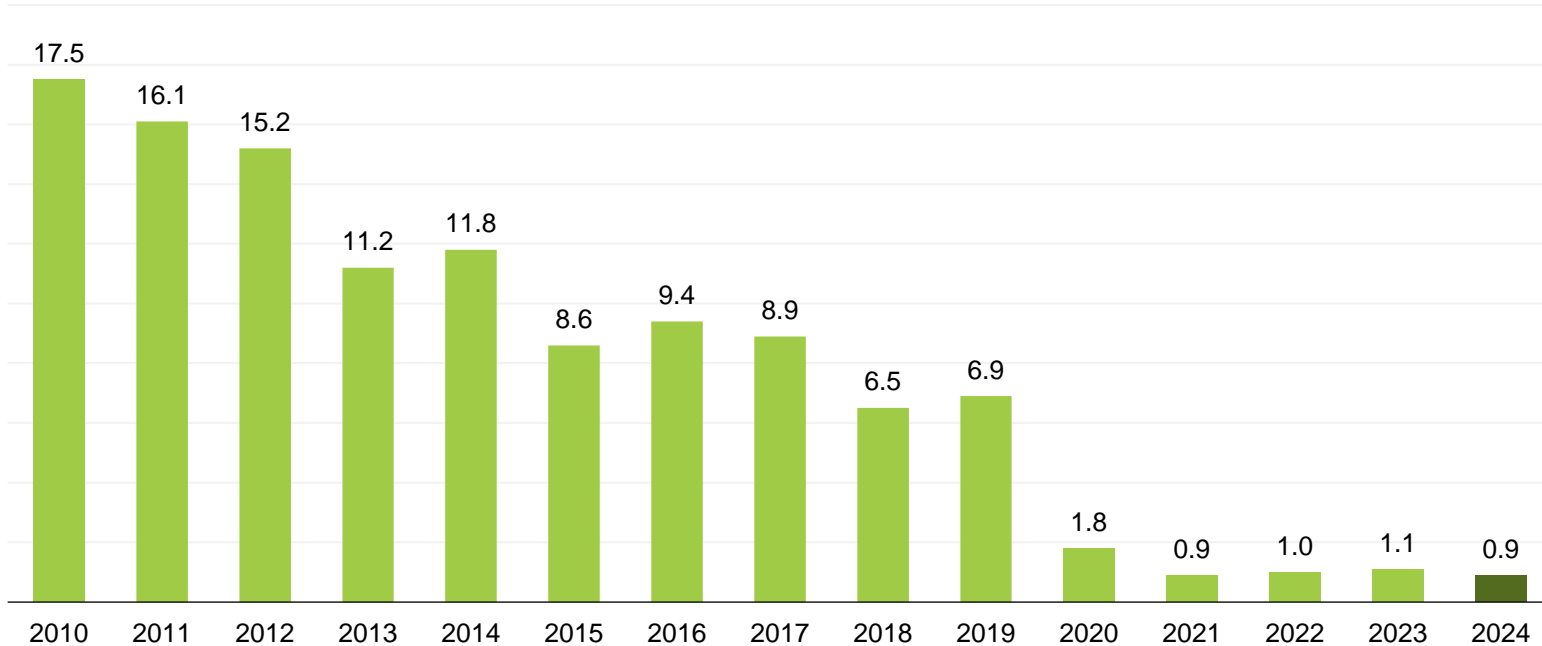
**Nutzungsmix:**

Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

# Weit fortgeschrittene Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

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

Treibhausgasemissionen (kg/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche)



- 2024 wurde das gesamte Suurstoffi-Areal als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet. Dies unterstreicht die hohen Ambitionen, welche Zug Estates in Bezug auf Nachhaltigkeit verfolgt.
- Mit 0.9 kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche liegen die Treibhausgasemissionen für den Betrieb des gesamten Immobilienportfolios auf einem sehr tiefen Niveau und deutlich unter dem Branchendurchschnitt.







Geschäftsjahr 2024

**Ausblick**



# Ausblick Geschäftsjahr 2025 und Generalversammlung

## Geschäftsjahr 2025

---

- Leicht höherer Liegenschaftenertrag im Segment Immobilien
- Leichte Verbesserung der Umsätze und der GOP-Marge im Segment Hotel & Gastronomie
- Unter Berücksichtigung von etwas höheren Finanzierungskosten Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte auf Vorjahresniveau

## Generalversammlung

---

- Antrag zur Erhöhung der Dividende um 6.8% von CHF 44.00 auf CHF 47.00 pro Namenaktie Serie B
- Julia Häcki zur Wahl in den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG vorgeschlagen







Geschäftsjahr 2024

# Fragen & Antworten





Geschäftsjahr 2024

# 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 unbekanntem 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.



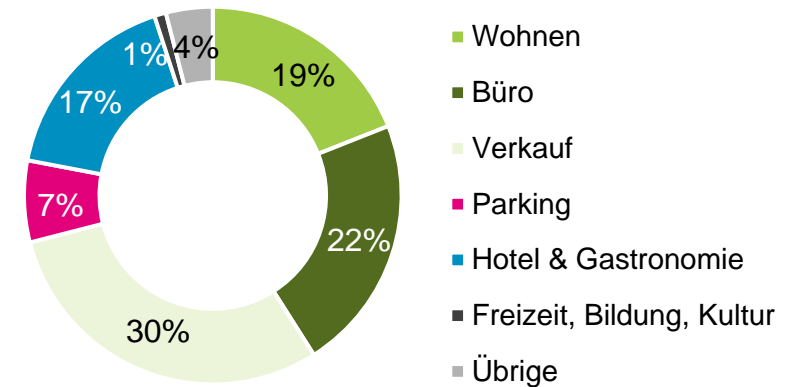
# Anhang

## Zentrumsareal/Metalli



Eckdaten per 31. Dezember 2024	<b>2024<sup>1</sup></b>
Grundstücksfläche	61'122 m <sup>2</sup>
Marktwert <sup>2</sup>	CHF 892.2 Mio.
Bilanzwert	CHF 836.3 Mio.
Soll-Mietertrag <sup>2</sup>	CHF 32.7 Mio.

Basis Soll-Mietertrag<sup>2</sup> per 31. Dezember 2024



<sup>1</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien, inkl. Betriebsliegenschaften  
<sup>2</sup> Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstr. 20-22 (Miteigentum) sind anteilig eingeflossen



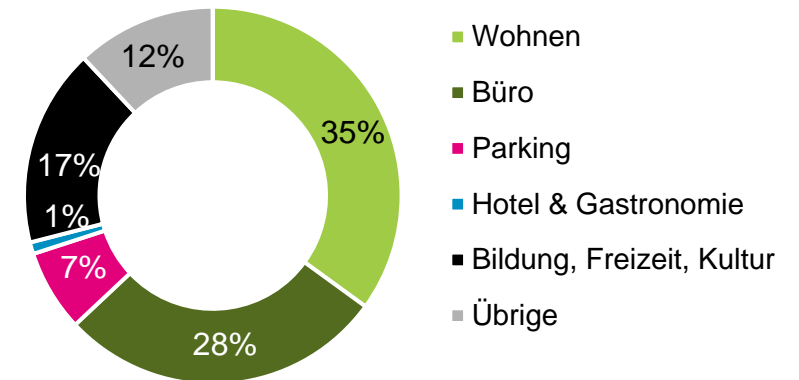
# Anhang

## Suurstoffi-Areal



Eckdaten per 31. Dezember 2024	2024
Grundstücksfläche	105'342 m <sup>2</sup>
Marktwert	CHF 871.5 Mio.
Bilanzwert	CHF 871.5 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 36.5 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2024



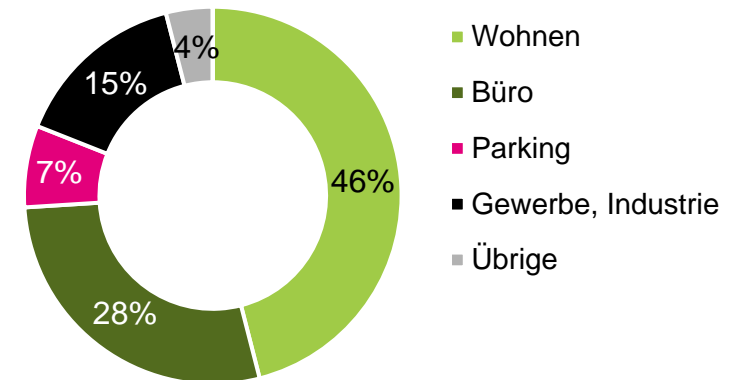


# Weitere Renditeliegenschaften



Eckdaten per 31. Dezember 2024	2024
Grundstücksfläche	20'864 m <sup>2</sup>
Marktwert	CHF 95.2 Mio.
Bilanzwert	CHF 95.2 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 2.7 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2024



## Anhang

# Ausgewählte Finanzkennzahlen

### Ausgewählte Finanzkennzahlen

jeweils per 31.12.

in CHF Mio.	2020	2021	2022	2023	2024
Total Portfoliowert	1'655	1'701	1'831	1'828	1'859
Verzinsliches Fremdkapital	591.8	561.1	660.5	674.2	658.2
– In % Bilanzsumme	36.4%	33.8%	36.9%	37.3%	35.9%
– LTV	35.8%	33.0%	36.1%	36.9%	35.4%
– % ungesicherte Verbindlichkeiten	33.7%	35.6%	30.2%	29.6%	45.5%
– Ø Zinssatz	1.3%	1.3%	1.3%	1.5%	1.5%
– Ø Restlaufzeit	4.3 J	3.6 J	3.4 J	3.5 J	3.6 J
– Nettoverschuldung / EBITDA <sup>1</sup>	11.6x	10.0x	12.9x	12.5x	11.4x
– Zinsdeckungsgrad <sup>1</sup>	6.9	7.2	6.4	5.1	5.5

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

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

<sup>3</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktie Serie A umgerechnet)

jeweils per 31.12.

in CHF Mio.	2020	2021	2022	2023	2024
Eigenkapital	915.5	968.6	989.3	992.5	1'028.8
– In % Bilanzsumme	56.3%	58.4%	55.2%	54.9%	56.1%
– Eigenkapitalrendite <sup>2</sup> in %	3.5%	8.0%	4.1%	2.4%	5.8%
Schlusskurs Aktie (CHF)	2'030	1'980	1'770	1'605	2'050
Börsenkapitalisierung <sup>3</sup>	1'035.3	1'009.8	902.7	818.6	1'045.5
Ergebnis / Namenaktie B (CHF) <sup>4</sup>	63.3	148.2	78.0	47.4	115.1
Ergebnis / Namenaktie B ohne Neubewertung & Sondereffekte (CHF) <sup>4</sup>	50.7	62.4	66.3	66.4	72.4
NAV zu Marktwert / Namenaktie B (CHF) <sup>3,5</sup>	1'926	2'025	2'065	2'042	2'114
Ordentliche Ausschüttung / Namenaktie B (CHF) <sup>6</sup>	34.0	37.5	41.0	44.0	47.0

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

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

<sup>6</sup> Antrag des VR



## Anhang

# Erfolgsrechnung im Fünfjahresvergleich

in CHF Mio.	2020	2021	2022	2023	2024
Liegenschaftenertrag	57.8	60.0	62.2	65.7	69.3
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	72.5	-	-	-	-
Ertrag Hotel & Gastronomie	7.0	8.4	14.7	15.2	15.5
Übrige Erträge	3.1	5.8	3.2	3.9	4.0
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>140.4</b>	<b>74.2</b>	<b>80.1</b>	<b>84.8</b>	<b>88.8</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-90.8</b>	<b>-27.3</b>	<b>-30.4</b>	<b>-32.6</b>	<b>-32.8</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	-2.2	42.4	6.8	-11.0	24.8
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	-	7.3	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>47.4</b>	<b>96.6</b>	<b>56.5</b>	<b>41.2</b>	<b>80.8</b>
Abschreibungen	-3.6	-3.4	-3.5	-3.6	-4.0
<b>EBIT</b>	<b>43.8</b>	<b>93.2</b>	<b>53.0</b>	<b>37.6</b>	<b>76.8</b>
Finanzergebnis	-7.2	-7.5	-7.8	-10.2	-10.2
Steueraufwand	-4.3	-10.1	-5.4	-3.2	-7.9
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32.3</b>	<b>75.6</b>	<b>39.8</b>	<b>24.2</b>	<b>58.7</b>
<b>Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte</b>	<b>25.9</b>	<b>31.8</b>	<b>33.8</b>	<b>33.9</b>	<b>36.9</b>

## Anhang

# Bilanz im Fünfjahresvergleich

in CHF Mio.	2020	2021	2022	2023	2024
Flüssige Mittel	17.2	18.7	17.3	20.1	17.0
Liegenschaften zur Veräusserung und Promotionsliegenschaften	10.2	-	-	-	-
Übrige kurzfristige Aktiven	13.0	5.7	11.4	6.9	7.2
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>40.4</b>	<b>24.4</b>	<b>28.7</b>	<b>27.0</b>	<b>24.2</b>
Renditeliegenschaften	1'534.4	1'584.0	1'713.5	1'725.6	1'758.2
Renditeliegenschaften im Bau	9.8	11.3	11.8	18.2	21.0
Betriebsliegenschaften und unbebaute Grundstücke	34.5	32.9	32.6	28.2	23.8
Übrige langfristige Aktiven	7.1	5.7	5.5	7.8	6.1
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1'585.8</b>	<b>1'633.9</b>	<b>1'763.4</b>	<b>1'779.8</b>	<b>1'809.1</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>1'626.2</b>	<b>1'658.3</b>	<b>1'792.1</b>	<b>1'806.8</b>	<b>1'833.3</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	55.8	125.8	164.8	119.8	153.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	16.6	18.8	21.9	18.2	18.7
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>72.4</b>	<b>144.6</b>	<b>186.7</b>	<b>138.0</b>	<b>171.7</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	536.0	435.3	495.7	554.5	505.3
Latente Steuerverbindlichkeiten und übrige langfristige Verbindlichkeiten	102.3	109.8	120.4	121.8	127.5
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>638.3</b>	<b>545.1</b>	<b>616.1</b>	<b>676.3</b>	<b>632.8</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>915.5</b>	<b>968.6</b>	<b>989.3</b>	<b>992.5</b>	<b>1'028.8</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>1'626.2</b>	<b>1'658.3</b>	<b>1'792.1</b>	<b>1'806.8</b>	<b>1'833.3</b>



