

An aerial photograph of a city, likely Zurich, Switzerland. The foreground is dominated by lush green trees. In the middle ground, there are several large, modern buildings, including a prominent yellow and white structure. The background shows a large body of water (Lake Zurich) and distant mountains under a clear blue sky.

ZugEstates

**2024**

**Kurzbericht**

## Firmenporträt

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio setzt sich im Wesentlichen aus zwei Arealen in Zug und Risch-Rotkreuz zusammen. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 31. Dezember 2024 CHF 1.86 Mrd.

**36.9** <sup>+9.0%</sup>  
**Mio.**

---

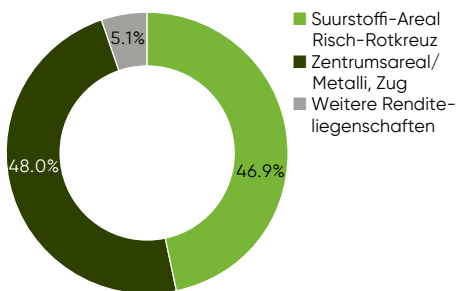
beträgt das Konzernergebnis 2024  
ohne Neubewertung und Sondereffekte

# Die Zug Estates Gruppe auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2024

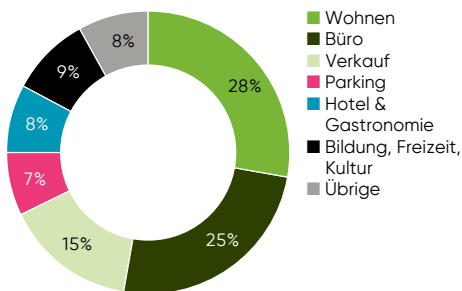
## Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2024



## Portfolio nach Nutzung

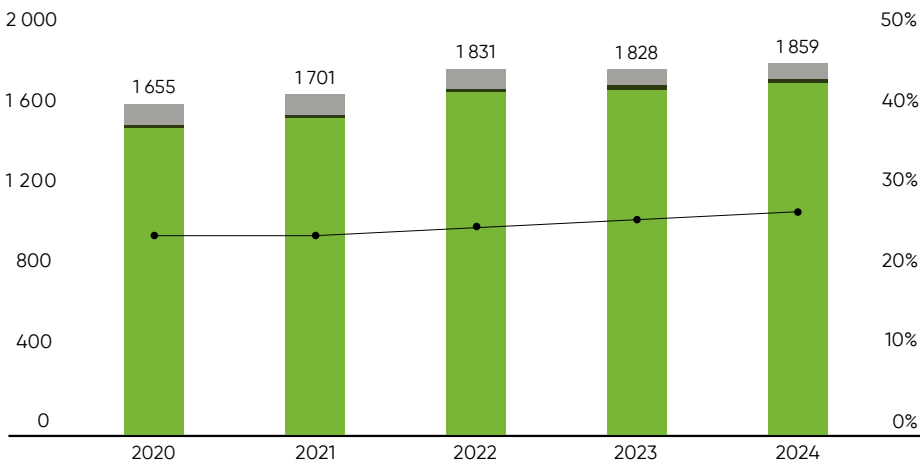
Basis Soll-Mietertrag<sup>1</sup> per 31. Dezember 2024



<sup>1</sup>Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

## Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



- Betriebsliegenschaften (zum Marktwert)
- Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke
- Renditeliegenschaften
- Wohnanteil (Basis Soll-Mietertrag, rechte Achse)

**36.9** **+9.0%**  
**Mio.**

Konzernergebnis ohne Neubewertung  
und Sondereffekte

**58.7** **+142.7%**  
**Mio.**

Konzernergebnis

**69.3** **+5.5%**  
**Mio.**

Liegenschaftenertrag

**1.86** **+1.7%**  
**Mrd.**

Portfoliowert

**0.7%** **3.9%**

Leerstandsquote  
Renditeliegenschaften

Stichtagsbezogen, in % des  
Soll-Mietertrags

**1.5%** **1.5%**

Durchschnittlicher  
Zinssatz des verzinslichen  
Fremdkapitals (Periode)

**47.00** **44.00**

Der Generalversammlung  
vorgeschlagene ordentliche  
Dividende pro Namenaktie B

**56.1%** **54.9%**

Eigenkapitalquote

Die grünen Werte zeigen den Vorjahreswert bzw. die Veränderung (+/-) zum Vorjahr.  
Alle Beträge in CHF

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zum Geschäftsjahr</b>	<b>2</b>
<b>Strategie und Geschäftsmodell</b>	<b>6</b>
<b>Portfolio</b>	<b>8</b>
<b>Konsolidierte Bilanz</b>	<b>14</b>
<b>Konsolidierte Erfolgsrechnung</b>	<b>15</b>
<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>16</b>
<b>Aktieninformationen und Dividendenantrag</b>	<b>20</b>
<b>Kontakt und Termine</b>	<b>21</b>

## Zum Geschäftsjahr

# «Sehr erfreuliches Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe»



Beat Schwab, VRP

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich im Geschäftsjahr 2024 für Zug Estates vorteilhaft präsentiert: Der Wirtschafts- und Lebensraum Zug, auf den sich die Aktivitäten von Zug Estates fokussieren, entwickelt sich dynamisch, und die Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen ist intakt. Gleichzeitig sind die Zinsen nach dem Anstieg in den Jahren 2022 und 2023 im Jahr 2024 wieder deutlich gesunken, was einen positiven Einfluss auf das Finanzierungsumfeld sowie die Immobilienwerte hat.



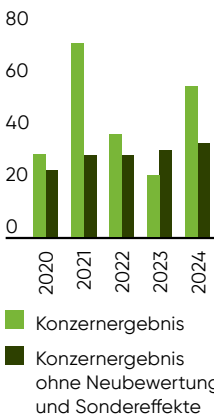
Patrik Stillhart, CEO

Die Zug Estates Gruppe konnte mit ihrem qualitativ hochwertigen Portfolio mit Fokus auf attraktive, gut erschlossene Lagen von diesem wirtschaftlichen Umfeld profitieren und ein sehr erfreuliches Jahresergebnis erwirtschaften. Zahlreiche Vermietungserfolge führten zu einer deutlichen Steigerung des Liegenschaftenertrags und zu einer signifikanten Reduktion der Leerstandsquote auf 0.7% (Vorjahr: 3.9%).

Das Konzernergebnis lag mit CHF 58.7 Mio. um CHF 34.5 Mio. bzw. 142.7% über dem Vorjahreswert von CHF 24.2 Mio. Diese erhebliche Steigerung ist auf ein im Vergleich zur Vorjahresperiode positives Neubewertungsergebnis zurückzuführen. Insbesondere dank der Steigerung des Liegenschaftenertrags erhöhte sich auch das um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis ebenfalls deutlich um CHF 3.0 Mio. bzw. 9.0% von CHF 33.9 Mio. auf CHF 36.9 Mio.

### Entwicklung Konzernergebnis

in CHF Mio.



## Erfreuliche Steigerung des Liegenschaftenertrags und des operativen Ergebnisses

Der Liegenschaftenertrag der Zug Estates Gruppe erhöhte sich 2024 um CHF 3.6 Mio. bzw. 5.5% von CHF 65.7 Mio. auf CHF 69.3 Mio. Zu dieser Erhöhung beigetragen haben Index- und Referenzzinssatzanpassungen, die Abnahme der im Vorjahr durch Umbauten erhöhten Leerstandsquote sowie die volle Periodenwirksamkeit der im Mai 2023 erworbenen zusätzlichen Anteile an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli. Bereinigt um Portfolioveränderungen (like-for-like) erhöhte sich der Liegenschaftenertrag um CHF 3.3 Mio. bzw. 5.1%.

Eine stärkere Nachfrage im zweiten Halbjahr 2024 führte im Segment Hotel & Gastronomie zu einer Erhöhung des Ertrags von CHF 15.2 Mio. um CHF 0.3 Mio. bzw. 1.9% auf CHF 15.5 Mio. Bei der Beherbergung konnte das schwächere erste Halbjahr 2024 nicht vollständig kompensiert werden. In der Gastronomie resultierte über das Gesamtjahr eine erfreuliche Ertragssteigerung. Der Gross Operating Profit (GOP) konnte auf 39.3% erhöht werden (Vorjahr: 37.8%).



Nach abgeschlossener Totalsanierung hat Ende August 2024 die Tibits AG in der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft Bären ihr erstes Lokal in Zug eröffnet.

## Investitionen und ein positives Neubewertungsergebnis erhöhen Portfoliowert

Nach einem Neubewertungsverlust von CHF 11.0 Mio. im Vorjahr resultierte im Berichtsjahr ein positiver Neubewertungserfolg von CHF 24.8 Mio. Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich aufgrund der getätigten Investitionen und des positiven Neubewertungsergebnisses in der Berichtsperiode von CHF 1.83 Mrd. um CHF 31.2 Mio. bzw. 1.7% auf CHF 1.86 Mrd.

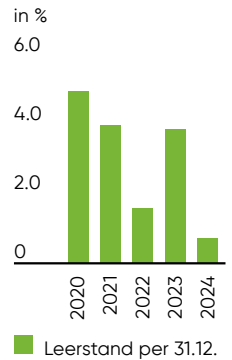
## Praktisch voll vermietetes Immobilienportfolio

Zug Estates kann auch im Geschäftsjahr 2024 auf eine erfolgreiche Vermietungstätigkeit zurückblicken. Insgesamt konnten Gewerbenmietverträge im Umfang von über 12500 m<sup>2</sup> und mit einem Mietertrag von mehr als CHF 5.4 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Zusammen mit den zahlreichen Vermietungserfolgen im Vorjahr hat dies zu einer markanten Reduktion der Leerstandsquote von 3.9% per 31. Dezember 2023 auf sehr tiefe 0.7% per 31. Dezember 2024 geführt. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAVLT) lag per 31. Dezember 2024 mit 5.8 Jahren (Vorjahr: 6.5 Jahre) auf einem im Branchenvergleich hohen Niveau.

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

Im September 2024 hat Zug Estates mit XUND, dem Bildungszentrum Gesundheit Zentralschweiz, einen 30-jährigen Mietvertrag über 6000 m<sup>2</sup> unterzeichnet. XUND übernimmt sämtliche Büro- und Schulungsflächen in der Liegenschaft Suurstoffi 45, welche zusammen mit dem Gebäude Suurstoffi 43 zum letzten Baufeld auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz gehört. XUND reagiert mit der Eröffnung des neuen Standortes auf die wachsende Nachfrage nach praxisnahen und attraktiven Gesundheitsausbildungen und wird damit zur Vielfalt des Areals beitragen.

### Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



# 1.86 Mrd.

Portfoliowert

Mit der Realisierung des Projekts S43/45 entstehen insgesamt rund 14 400 m<sup>2</sup> Büro- und Schulungsfläche sowie 1100 m<sup>2</sup> Wohnfläche für studentisches Wohnen. Der Baustart ist im Dezember 2024 erfolgt, die Übergabe der Mietflächen ist Mitte 2027 geplant.



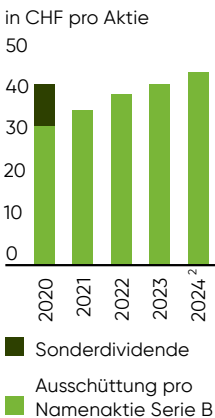
## DGNB-Zertifikat in Platin für das gesamte Suurstoffi-Areal

Das Suurstoffi-Areal wurde im März 2024 von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin für nachhaltige Quartiere in Planung und Realisierung ausgezeichnet.

Gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht publiziert Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards, in welchem umfassend über die ehrgeizigen Ziele und Leistungen von Zug Estates im gesamten ESG-Spektrum berichtet wird. Der Fokus liegt dabei auf der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Betrieb wie auch bei der Erstellung der Liegenschaften sowie der Schaffung und stetigen Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen.

Die 2024 erfolgte Auszeichnung des gesamten Suurstoffi-Areals mit dem DGNB-Zertifikat in Platin bestätigt, dass Zug Estates bei der Entwicklung ihrer Areale hohe Ambitionen in Bezug auf die Nachhaltigkeit verfolgt. Der aktuelle Wert der Treibhausgasemissionen für den Betrieb des gesamten Immobilienportfolios von sehr tiefen 0.9 kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2) zeigt zudem, wie weit fortgeschritten Zug Estates in der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie ist.

### Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Auszahlung im Folgejahr.

<sup>2</sup> 2024: Antrag des Verwaltungsrats.

## Erhöhung der Dividende

Zug Estates ist bestrebt, eine positive Dividendenentwicklung sicherzustellen. Die Ausschüttung soll dabei auch zukünftig eine langfristig solide Finanzierungsstruktur gewährleisten und nicht mehr als 90% des operativen Gewinns betragen.

Basierend auf dem guten operativen Konzernergebnis wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 6.8% von CHF 4.40 auf CHF 4.70 pro Namenaktie Serie A bzw. von CHF 44.00 auf CHF 47.00 pro Namenaktie Serie B beantragen.

## Wechsel im Verwaltungsrat und des unabhängigen Schätzungsexperten

An der Generalversammlung vom 10. April 2025 tritt Annelies Häcki Buhofer nach über 25 Jahren im Verwaltungsrat von Zug Estates und der Vorgängerfirma MZ-Immobilien AG aufgrund der statutarisch definierten Altersgrenze nicht zur Wiederwahl an. Sie hat das Unternehmen während Jahrzehnten mit grosser Weitsicht, einem sehr frühen Engagement für umfassende Nachhaltigkeit sowie dem klaren unternehmerischen Blick für wirtschaftliche Stabilität und langfristigen



Erfolg geprägt. Der Verwaltungsrat bedankt sich bei Annelies Häcki Buhofer für ihr langjähriges, umsichtiges und sehr erfolgreiches Engagement.

An der Generalversammlung schlägt der Verwaltungsrat neu Julia Häcki zur Wahl vor. Sie hat einen Abschluss in Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin sowie einen MAS in Real Estate (CUREM) der Universität Zürich. Nach beruflichen Stationen in der Immobilienentwicklung und als Head of Sustainability ist sie seit 2023 ESG-Verantwortliche bei einem grossen Schweizer Immobilienfonds. Als Familienaktionärin und gebürtige Zugerin ist sie dem Unternehmen seit Jahren eng verbunden.

Der Verwaltungsrat hat aus Gründen der «Good Governance» beschlossen, den unabhängigen Schätzungsexperten zu wechseln. Die bisherige Mandatsträgerin hat das Immobilienportfolio von Zug Estates seit dem Börsengang im Jahr 2012 und damit seit mehr als zehn Jahren bewertet. Ab 2025 wird die Jones Lang LaSalle AG (JLL) mit der Bewertung des Immobilienportfolios betraut.

## Ausblick 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 gehen wir im Segment Immobilien von einem leicht höheren Liegenschaftenertrag aus und im Segment Hotel & Gastronomie von einer leichten Verbesserung der Umsätze sowie der GOP-Marge.

Unter Berücksichtigung von etwas höheren Finanzierungskosten erwarten wir für das Geschäftsjahr 2025 ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte auf Vorjahresniveau.

Zug, im Februar 2025



**Dr. Beat Schwab**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Patrik Stillhart**  
CEO

## Strategie und Geschäftsmodell

# «Wir schaffen Mehrwerte durch die Erstellung, den Betrieb sowie die stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen.»

Die Zug Estates Gruppe investiert in Immobilien mit dem Ziel, diese langfristig zu halten und stetig weiterzuentwickeln. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug (Zentrumsareal/Metalli) und Risch-Rotkreuz (Suurstoffi) und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Durch eine nachhaltige und vielseitige Gestaltung sowie eine aktive Bewirtschaftung und umsichtige Transformation unserer Lebensräume schaffen wir Mehrwerte für unsere Anspruchsgruppen und zukünftige Generationen.

Unsere Liegenschaften und Areale befinden sich an zentralen, gut erschlossenen Standorten mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Wir nutzen gezielt Synergien, welche sich aus der geografischen Konzentration und der Nutzungsvielfalt der Lebensräume ergeben. Wir streben ein vielseitiges und breit diversifiziertes Portfolio an, welches ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn-, Büro-, Retail-, Hotel- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. Bildung und Kultur) aufweist.



Bei unserer Tätigkeit steht der langfristige wirtschaftliche Erfolg im Vordergrund. Dazu dienen eine solide Eigenkapital- und Finanzierungsstruktur, eine nachhaltige Profitabilität und eine vorausschauende Dividendenstrategie. Die Weiterentwicklung unserer Liegenschaften und Dienstleistungen sowie die Optimierung des Betriebs treiben wir durch Innovationen und die Möglichkeiten der Digitalisierung voran.

## Akquisitionen und Wachstumsopportunitäten

Durch das Nutzen von Wachstumspotenzialen im bestehenden Portfolio und gezielte Akquisitionen schaffen wir Mehrwerte für unsere Aktionärinnen und Aktionäre. Wir fokussieren uns auf zentral gelegene Standorte, welche sowohl mit dem öffentlichen als auch dem individuellen Verkehr gut erschlossen sind. Dabei muss eine vielfältige und zukunftsfähige Nutzung möglich sein. Im Vordergrund stehen Areale und Liegenschaften im Kanton Zug und den angrenzenden Kantonen (insbesondere Zürich und Luzern). Diese geografische Konzentration ermöglicht es uns, unsere Kenntnisse des regionalen Markts und Synergien gezielt zu nutzen.

Bei unseren Weiterentwicklungs- und Transformationsprojekten stehen wir im engen Austausch mit den Behörden der Standortgemeinden und im Dialog mit der Bevölkerung.

## Garden Park Zug AG

Über die Garden Park Zug AG betreibt die Zug Estates Gruppe zwei führende Hotels in der Stadt Zug. Dank einem attraktiven Gastronomie- und Eventangebot sind diese auch bevorzugte und beliebte Treffpunkte für Gäste aus der Region.

Zum Bereich Hotellerie gehören das renommierte 4-Sterne-Superior Park Hotel Zug, das 4-Sterne-Designhotel City Garden sowie drei City-Apartment-Häuser. Mit insgesamt rund 240 Zimmern und rund 100 Mitarbeitenden bietet die Garden Park Zug AG ihren Gästen erstklassigen Komfort und exzellenten Service. Der Bereich Gastronomie umfasst das aïgu Restaurant inklusive Bar & Lounge sowie das Eventlokal Secret Garden, das exklusiv für private oder geschäftliche Veranstaltungen gebucht werden kann ([www.gardenpark.ch](http://www.gardenpark.ch)).



**PARK**  
HOTEL ZUG

*City*  
**GARDEN**  
Hotel & Apartments

*aïgu*  
Restaurant & Bar

*Secret*  
**GARDEN**  
Restaurant & Bar

# Ein zentral gelegenes und gut erschlossenes Portfolio mit Entwicklungspotenzial

Eckdaten per 31. Dezember 2024

Portfoliowert

**1.86 Mrd.**

Liegenschaftenertrag

**69.3 Mio.**

Leerstandsquote Renditeliegenschaften\*

**0.7%**

Mietfläche

**221 676 m<sup>2</sup>**

WAULT

**5.8 Jahre**

Bruttorendite Renditeliegenschaften\*\*

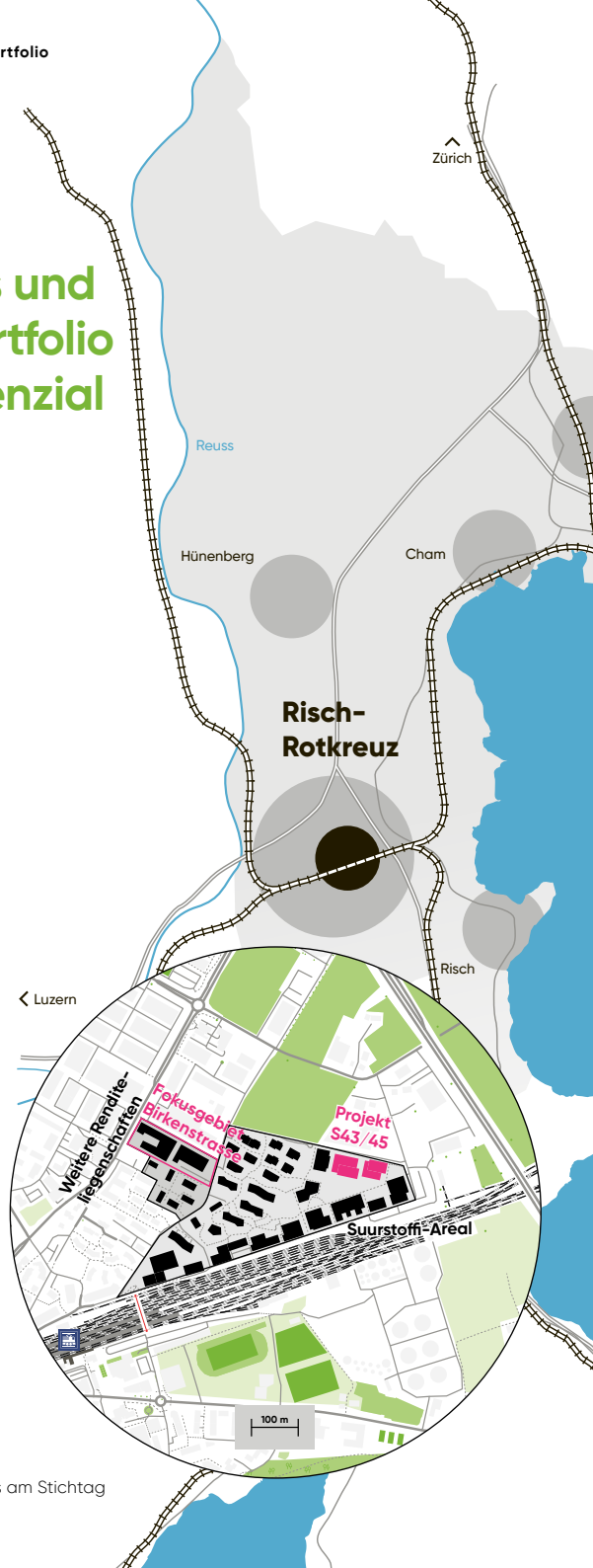
**4.1%**

Treibhausgasemissionen pro m<sup>2</sup>  
Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2)

**0.9 kg CO<sub>2</sub>eq**

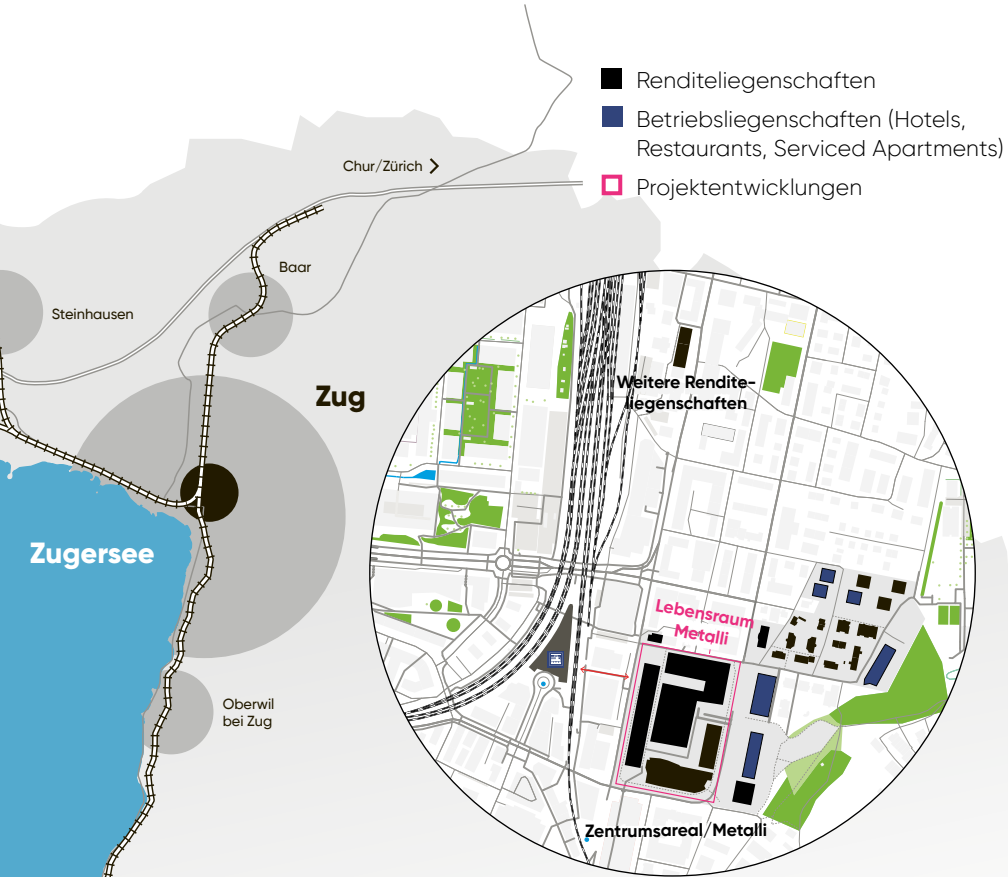
Grüne Gebäude (<1 kg CO<sub>2</sub>eq)

**95%**



\* Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

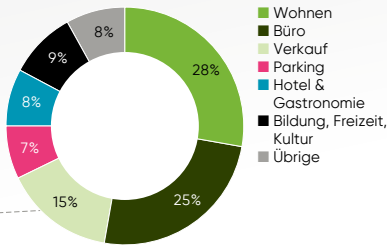
\*\* Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag



- Renditeliegenschaften
- Betriebsliegenschaften (Hotels, Restaurants, Serviced Apartments)
- Projektentwicklungen

**Portfolio nach Nutzung**

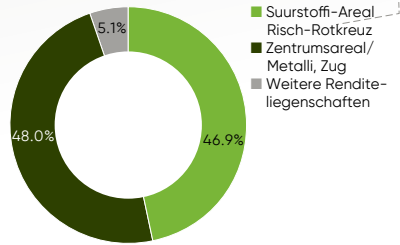
Basis Soll-Mietertrag<sup>1</sup> per 31. Dezember 2024



<sup>1</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

**Portfolio nach Areal**

Basis Marktwert per 31. Dezember 2024



Gotthard

# Immobilienportfolio

Eckdaten per 31. Dezember 2024

Das Immobilienportfolio von Zug Estates konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei Areale in Zug und Risch-Rotkreuz mit vielfältigen und breit diversifizierten Nutzungen. Die Liegenschaften weisen überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten und tiefe Leerstände aus.

+1.7%

# 1.86 Mrd.

## Portfoliowert

Grundstücksfläche	187 328 m <sup>2</sup>
Marktwert	CHF 1.86 Mrd.
Bilanzwert	CHF 1.80 Mrd.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	0.7%
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 71.9 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.1%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	2 370/4 300

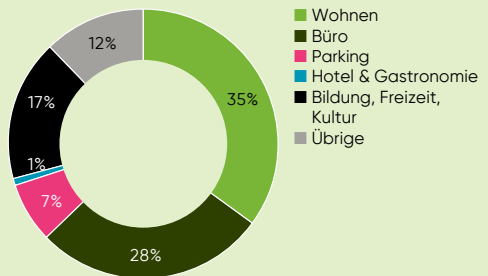
## Suurstoffi-Areal, Rotkreuz



Auf dem Suurstoffi-Areal befindet sich ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind. Das Areal wurde 2024 mit dem DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet.

### Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2024



105 342 m <sup>2</sup>
CHF 871.5 Mio.
CHF 871.5 Mio.
0.2%
CHF 36.5 Mio.
4.3%
1500/2100

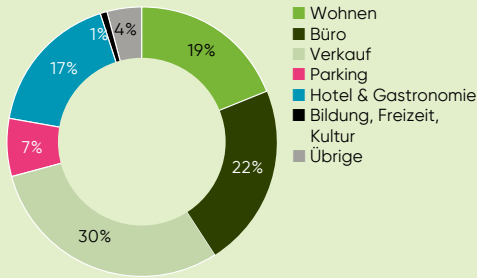
## Zentrumsareal/Metalli, Zug



Das direkt am Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften auf 16 000 m<sup>2</sup> Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen, die beiden Businesshotels Park Hotel Zug und City Garden sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Der Umsatz der Einkaufs-Allee betrug 2024 CHF 159.3 Mio.

### Nutzung

Basis Soll-Mietertrag<sup>1,2</sup> per 31. Dezember 2024



<sup>1</sup> Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

<sup>2</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

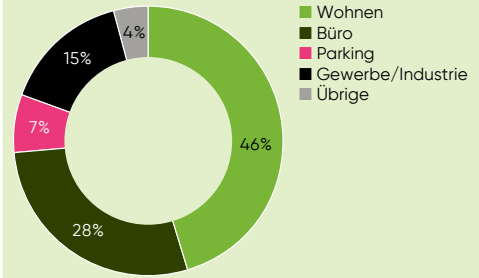
## Weitere Renditeliegenschaften



Zu den weiteren Renditeliegenschaften gehören eine Geschäftsliegenschaft in Zug sowie ein über 19 000 m<sup>2</sup> grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz (siehe Bild), welches direkt an das Saurstoffi-Areal grenzt.

### Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2024



61 122 m<sup>2</sup>

CHF 892.2 Mio.

CHF 836.3 Mio.

1.4%

CHF 32.7 Mio.

4.0%

700/2 000

20 864 m<sup>2</sup>

CHF 95.2 Mio.

CHF 95.2 Mio.

0.6%

CHF 2.7 Mio.

2.8%

170/200

## Projektentwicklung

### S43/45

**Status:**

im Bau

**Investitionsvolumen:**

rund CHF 85 Mio.

**Mietertrag:**

rund CHF 4,5 Mio.

**Bauzeit:**

2024–2027

**Nutzungsmix:**

Dienstleistungs- und Schulungsflächen, Studentenwohnungen

**Mietfläche:**

Büro- und Schulungsflächen: 14 400 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 1100 m<sup>2</sup>

**Website:**

[www.suurstoffi.ch/neubau-s4345](http://www.suurstoffi.ch/neubau-s4345)



Mit dem Bau der letzten beiden Gebäude Suurstoffi 43 und 45 sowie einer zentralen Parkanlage schliesst Zug Estates die Arealentwicklung der Suurstoffi ab. Der Spatenstich sowie der Baustart fanden im Dezember 2024 statt. Bis Mitte 2027 entstehen rund 14 400 m<sup>2</sup> Büro- und Schulungsfläche sowie 1100 m<sup>2</sup> Wohnfläche für studentisches Wohnen.

Für die Liegenschaft Suurstoffi 45 konnte Zug Estates mit XUND, dem Bildungszentrum Gesundheit Zentralschweiz, im September 2024 einen langjährigen Mietvertrag unterzeichnen.

## Wertentwicklung Portfolio

	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Portfoliowert in TCHF</b>					
Zentrumsareal, Zug	722 632	747 385	750 385	788 287	811 387
Suurstoffi-Areal, Risch Rotkreuz	811 800	836 600	852 800	839 210	851 620
Weitere Renditeliegenschaften	0	0	110 260	98 100	95 200
<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>1 534 432</b>	<b>1 583 985</b>	<b>1 713 445</b>	<b>1 725 597</b>	<b>1 758 207</b>
Renditeliegenschaften im Bau	9 794	11 274	11 758	18 235	21 007
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	0
<b>Total Immobilienportfolio</b>	<b>1 546 750</b>	<b>1 597 783</b>	<b>1 727 727</b>	<b>1 746 356</b>	<b>1 779 214</b>
Betriebsliegenschaften <sup>1</sup>	108 110	103 230	102 890	81 320	79 660
<b>Total Portfolio</b>	<b>1 654 860</b>	<b>1 701 013</b>	<b>1 830 617</b>	<b>1 827 676</b>	<b>1 858 874</b>

<sup>1</sup> Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert, werden in dieser Übersicht jedoch zu Marktwerten ausgewiesen.





## Lebensraum Metalli

### Status:

in Planung (laufendes Bebauungsplanverfahren)

### Investitionsvolumen:

rund CHF 200 Mio.

### Zeitplan:

Start Genehmigungsprozess Bebauungsplan Mitte 2025

### Nutzungsmix:

Wohnen, Retail-  
Gastronomie- und  
Dienstleistungsflächen

Zug Estates plant mit dem Projekt Lebensraum Metalli eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gevierts Metalli im Zentrum der Stadt Zug sowie die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum. Zum Planungsperimeter gehören die Einkaufs-Allee sowie die zugehörigen Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Im Jahr 2024 wurden in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug die Projektgrundlagen überarbeitet und der Bebauungsplan Metalli angepasst. Es ist vorgesehen, dass der politische Bewilligungsprozess Mitte 2025 gestartet wird.

## Performance-Entwicklung Portfolio

	2020	2021	2022	2023	2024
in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	62 163	63 024	66 128	69 675	71 948
Liegenschaftenertrag	57 782	60 024	62 221	65 655	69 280
Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>1</sup>	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	4.1%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>2</sup>	5.0%	4.0%	1.6%	3.9%	0.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	3.0%	2.8%	2.8%	2.9%	2.9%

<sup>1</sup> Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

<sup>2</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

## Konsolidierte Bilanz

### Aktiven

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	16 996	20 117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 105	489
Sonstige Forderungen	3 367	2 971
Warenvorräte	146	132
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 591	3 310
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>24 205</b>	<b>27 019</b>
Renditeliegenschaften	1 758 207	1 725 597
Renditeliegenschaften im Bau	21 007	18 235
Unbebaute Grundstücke	0	2 524
Betriebsliegenschaften	23 790	25 664
Übrige Sachanlagen	5 102	6 606
Latente Steuerguthaben	64	92
Finanzanlagen	141	169
Immaterielle Anlagen	781	907
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1 809 092</b>	<b>1 779 794</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 833 297</b>	<b>1 806 813</b>

### Passiven

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	152 952	119 780
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	472	480
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4 431	3 871
Passive Rechnungsabgrenzungen	13 767	13 866
Kurzfristige Rückstellungen	35	34
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>171 657</b>	<b>138 031</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	505 263	554 460
Langfristige Rückstellungen	297	328
Latente Steuerverbindlichkeiten	127 267	121 457
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>632 827</b>	<b>676 245</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>804 484</b>	<b>814 276</b>
Aktienkapital	12 750	12 750
Kapitalreserven	509 491	509 491
Gewinnreserven	506 572	470 296
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 028 813</b>	<b>992 537</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>1 833 297</b>	<b>1 806 813</b>

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	2024	2023
Liegenschaftenertrag	69 280	65 655
Ertrag Hotel & Gastronomie	15 515	15 223
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3 681	3 614
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>88 476</b>	<b>84 492</b>
Sonstige betriebliche Erträge	320	302
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>88 796</b>	<b>84 794</b>
Liegenschaftenaufwand	– 8 285	– 8 197
Warenaufwand Hotel & Gastronomie	– 1 154	– 1 016
Personalaufwand	– 14 653	– 14 980
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 8 647	– 8 357
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>– 32 739</b>	<b>– 32 550</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b>	<b>56 057</b>	<b>52 244</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	24 753	– 11 000
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>80 810</b>	<b>41 244</b>
Abschreibungen	– 3 996	– 3 595
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>76 814</b>	<b>37 649</b>
Finanzergebnis	– 10 215	– 10 153
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>66 599</b>	<b>27 496</b>
Steueraufwand	– 7 883	– 3 302
<b>Konzernergebnis</b>	<b>58 716</b>	<b>24 194</b>
<b>Gewinn pro Aktie</b>		
in CHF		
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert <sup>1</sup>	11.51	4.74
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert <sup>1</sup>	115.13	47.44

<sup>1</sup> Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie

## Nachhaltigkeitsstrategie

Wir messen der Zukunftsfähigkeit in allen Aspekten unseres Handelns ein sehr hohes Gewicht bei und nehmen eine Vorreiterrolle ein in Bezug auf die nachhaltige Erstellung und den emissionsfreien Betrieb von Liegenschaften. Mit gezielten Projekten setzen wir Akzente und fördern den Austausch in der Branche durch die Organisation von Foren und die Unterstützung von Plattformen und Initiativen.

Wir streben Ziele und Verbesserungen in allen Bereichen des ESG-Spektrums an. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit fokussieren wir uns auf die Themen Energie und Emissionen, Materialien/Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und Wasser. Mit Treibhausgasemissionen von aktuell 0.9 kg pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2, exkl. Out-of-Scope-Emissionen) nimmt Zug Estates bereits heute eine Spitzenposition in der Schweizer Immobilienbranche ein. Bei der sozialen Nachhaltigkeit steht für uns die Schaffung von vielfältigen und durchmischten Lebensräumen durch eine umsichtige Transformation und Weiterentwicklung unserer Liegenschaften im Vordergrund.

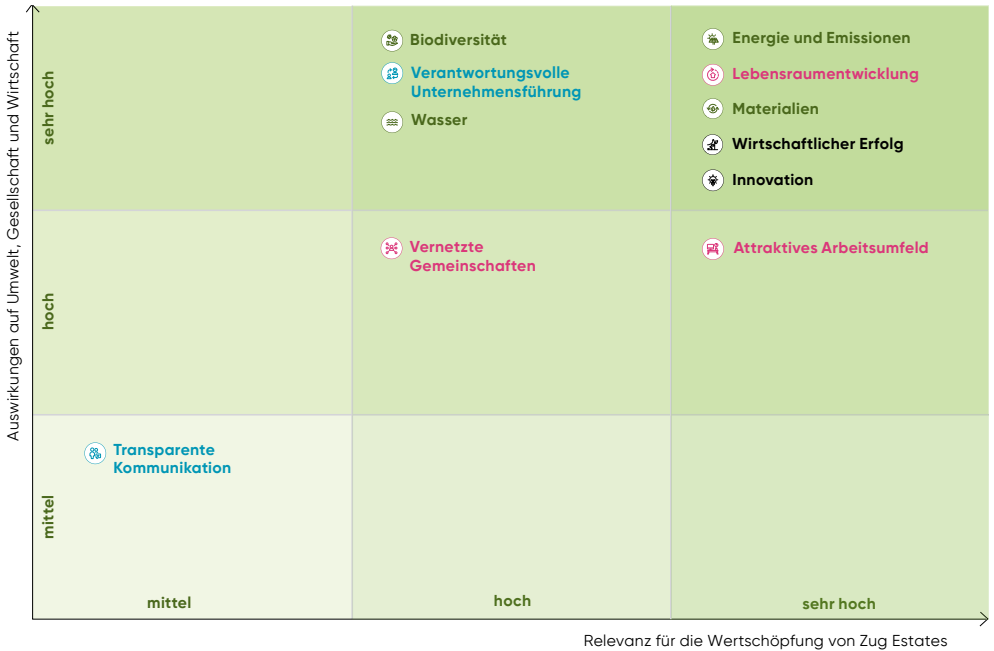


### Weiterführende Informationen

Gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht hat Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht 2024 nach den GRI-Standards veröffentlicht:

- [zugstates.ch/downloads](https://zugstates.ch/downloads)
- [zugstates.ch/nachhaltigkeit](https://zugstates.ch/nachhaltigkeit)

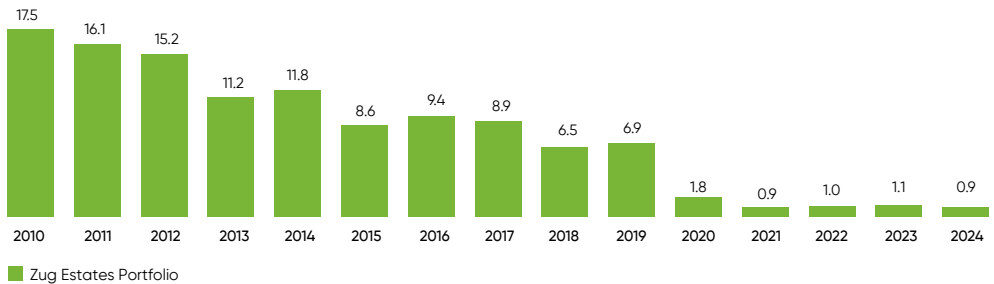
## Wesentlichkeitsmatrix der Zug Estates Gruppe



■ Umweltthemen ■ Soziale Themen ■ Governance-Themen ■ Übergeordnete Themen

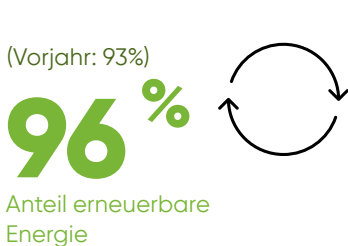
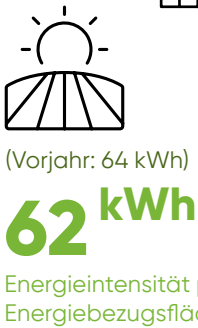
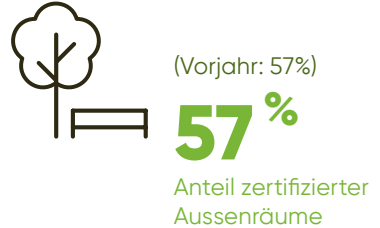
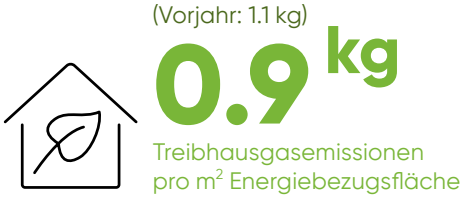
### Absenkpfad Scope 1 und 2, «market-based», exkl. Out-of-Scope-Emissionen (biogen)

Treibhausgasintensität [kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche]



Die Kennzahlen ab 2023 beziehen sich auf die Periode vom 1. Oktober bis 30. September. In den Jahren zuvor bezog sich der Betrachtungszeitraum auf die Zeitspanne vom 1. April bis 31. März.

## Wichtigste Kennzahlen





## Neubauprojekt S43/45 mit einem breiten Spektrum nachhaltiger Massnahmen

Während Photovoltaikanlagen und Erdsondenfelder mittlerweile zum Standard gehören, gestaltet sich die Reduktion von Grauenergie als weitaus komplexer.

## DGNB-Zertifikat bestätigt vorbildliche Arealentwicklung

Die Auszeichnung des Suurstoffi-Areals mit dem DGNB-Zertifikat in Platin ist das Resultat einer vorbildlichen Arealentwicklung, die vor über 15 Jahren begann.



## Grüne Finanzierungen sichern

Green Bonds erfreuen sich zunehmender Beliebtheit in der Immobilienbranche und sind mittlerweile ein fester Bestandteil am Kapitalmarkt. Ein neues Green Finance Framework sichert Zug Estates den Zugang zu einem breiten Spektrum an grünen Finanzierungsinstrumenten.



Diese und weitere Artikel finden Sie unter <https://zugestates.ch/stories>

# Aktieninformationen und Dividendenantrag

Die Zug Estates Holding AG verfügt über zwei Aktienkategorien. Die Namenaktien Serie A (Valorenummer: 14805211) sind nicht kotiert, die Namenaktien Serie B sind seit dem 2. Juli 2012 nach dem regulatorischen Standard für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valorenummer: 14805212, Tickersymbol: ZUGN).

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 6.8% von CHF 44.00 auf CHF 47.00 je Namenaktie Serie B vorschlagen.

## Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF	2024
Konzernergebnis <sup>1</sup>	115.13
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>1,2</sup>	72.42
NAV zu Marktwert nach latenten Steuern <sup>3,4</sup>	2113.68
Ausschüttung <sup>5</sup>	47.00

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

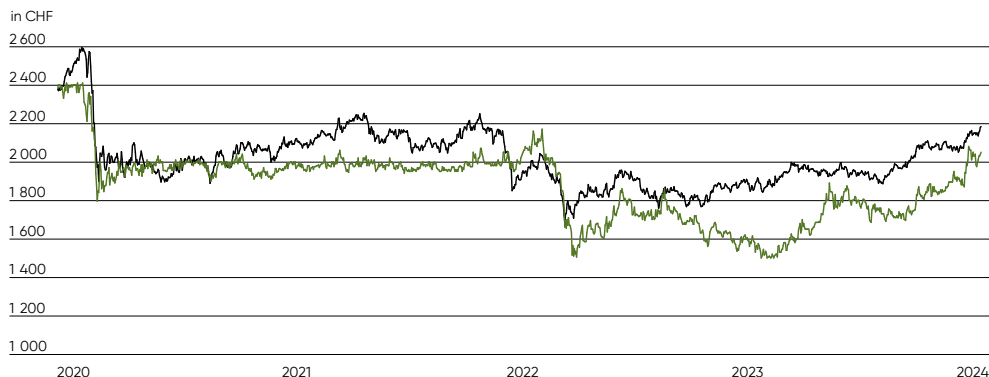
<sup>2</sup> Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze

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

<sup>4</sup> Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert sowie die entsprechenden latenten Steuern

<sup>5</sup> Antrag des Verwaltungsrats

## Kursentwicklung Namenaktien Serie B



— Namenaktien Serie B Zug Estates Holding AG

— SXI Real Estate® Shares Index, angeglichen



# Kontakt und Termine

## Kontakt Investor Relations

Mirko Käppeli, CFO

T +41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

## Termine

10.04.2025

### Ordentliche Generalversammlung

16.04.2025

### Ausschüttung an die Aktionäre (Payment Date)

20.08.2025

### Publikation Halbjahresergebnis 2025



### Online, Download, Kurzbericht

Dieser Kurzbericht sowie der vollständige Geschäftsbericht der Zug Estates Holding AG sind unter [www.zugestates.ch/downloads](http://www.zugestates.ch/downloads) abrufbar.

### Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

Der vorliegende Kurzbericht sowie der Geschäftsbericht der Zug Estates Gruppe enthalten 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.

### Hinweis zu Rundungen:

Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Bericht nicht genau zur angegebenen Summe aufaddieren lassen. Alle Summen und Kennzahlen wurden unter Verwendung des exakten Betrags und nicht des angegebenen, gerundeten Betrags berechnet.

Scrollen und entdecken

**Auf unserer Website finden Sie  
weiterführende Informationen  
zum Geschäftsjahr 2024 und  
Zug Estates im Allgemeinen.**



[zugstates.ch/  
investoren](https://zugstates.ch/investoren)

Zug Estates Holding AG  
Baarerstrasse 18  
6300 Zug  
[www.zugstates.ch](https://www.zugstates.ch)