ZugEstates

Zug Estates Holding AG

Halbjahresergebnis 2023

Patrik Stillhart, CEO
Mirko Käppeli, CFO

Zug, 25. August 2023

Agenda

- Überblick 1. Halbjahr 2023
- Finanzkennzahlen
- Immobilienportfolio und Projekte
- Ausblick

Das Wichtigste in Kürze

Überblick

- Immobilienmarkt im Fokus des veränderten Zins- und Marktumfelds
- Solides operatives Ergebnis dank qualitativ hochwertigem und nutzungsmässig breit diversifiziertem Portfolio

Wesentliche Entwicklungen im Segment Immobilien

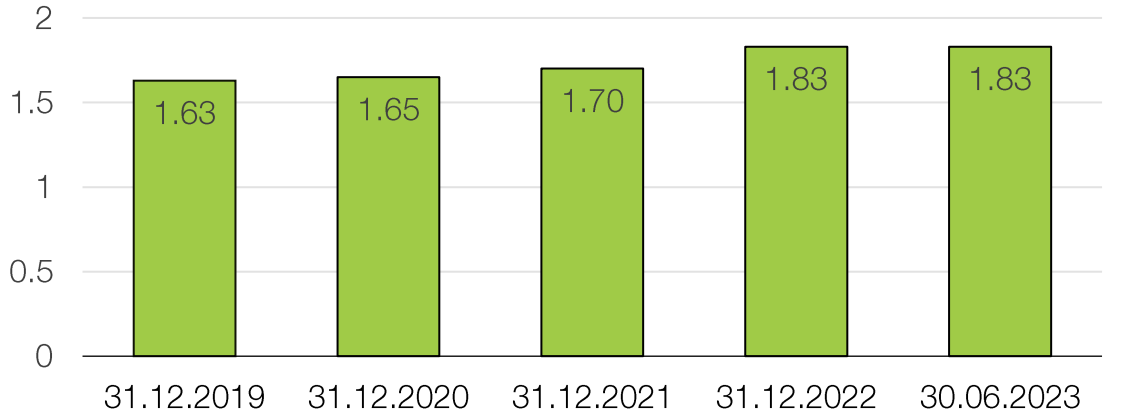
- Erhöhung des Liegenschaftenertrags
- Unveränderter Portfoliowert dank getätigter Akquisitionen
- Zahlreiche Neuvermietungen in der Metalli
- Umbaubedingter Anstieg der Leerstandsquote
- Treibhausgasemissionen auch nach Zukauf deutlich unter Branchendurchschnitt

Wesentliche Entwicklungen im Segment Hotel & Gastronomie

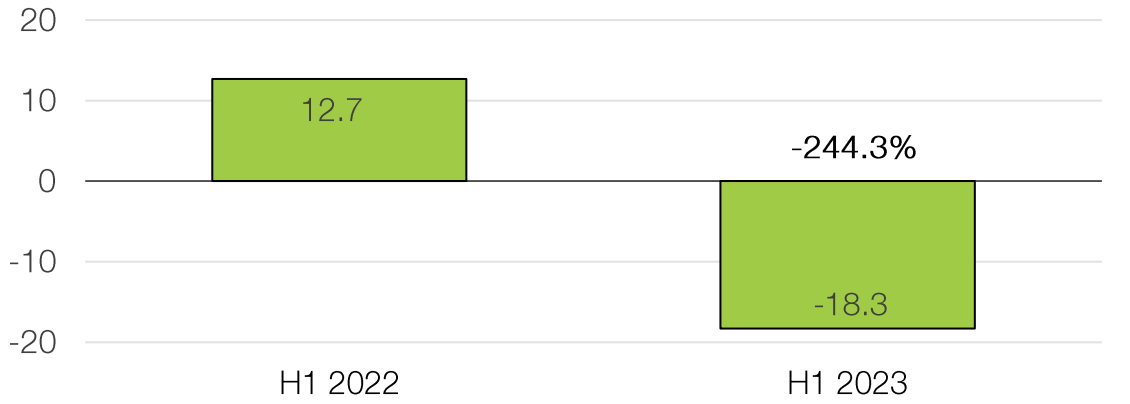
- Erholung hat sich weiter fortgesetzt
- Umbau Erdgeschoss Parkhotel und Sanierung Liegenschaft Bären begonnen

Wichtigste Kennzahlen in Kürze

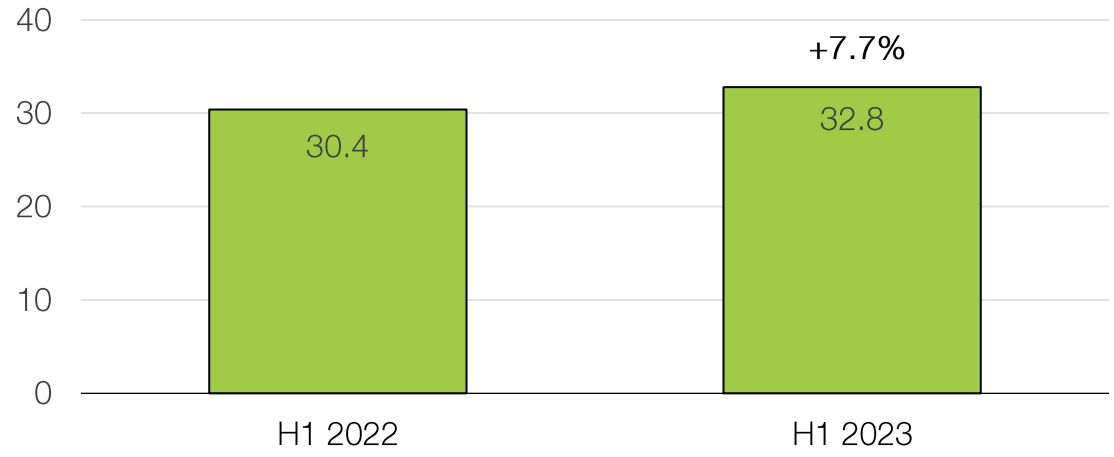
Portfolio (in CHF Mrd.)



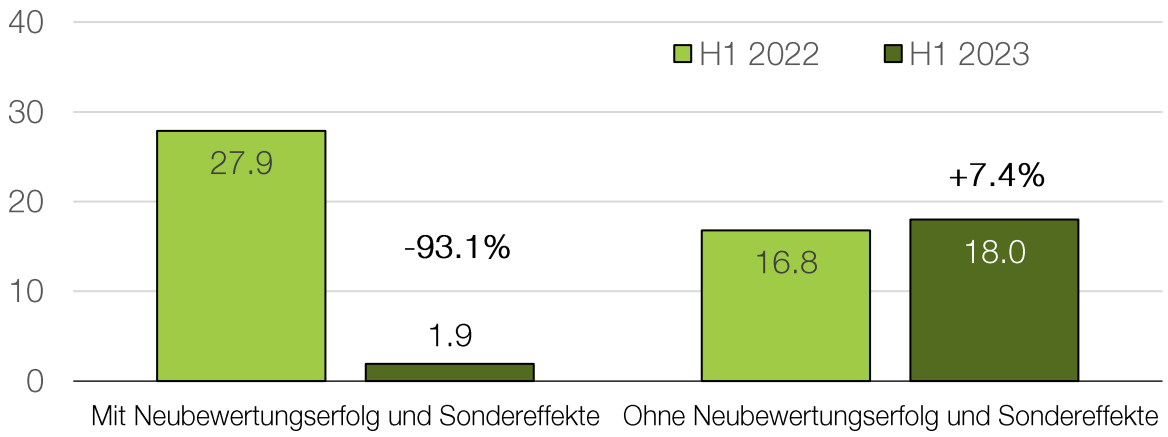
Neubewertungserfolg (in CHF Mio.)



Liegenschaftenertrag (in CHF Mio.)



Konzernergebnis (in CHF Mio.)



Finanzkennzahlen

Halbjahresabschluss 2023 - Konzernergebnis

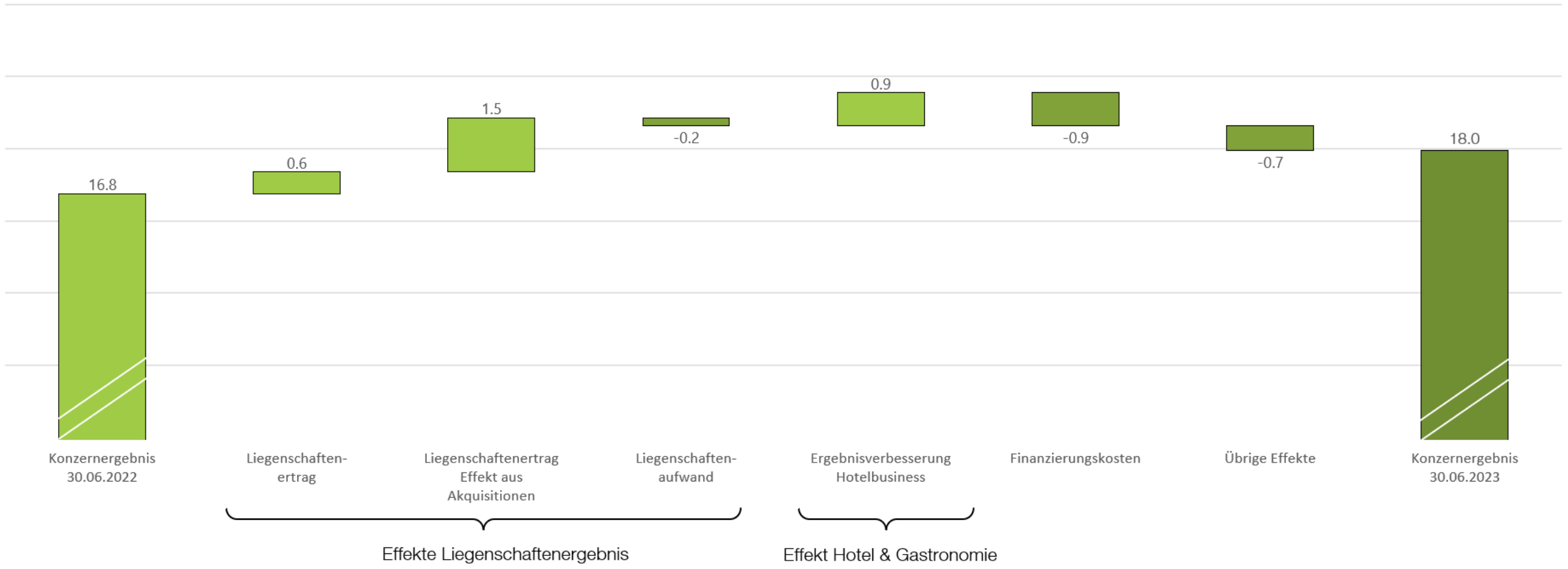
in CHF Mio.	H1 2022	H1 2023	%
Liegenschaftenertrag	30.4	32.8	+7.7%[1]
Ertrag Hotel & Gastronomie	6.4	8.1	+26.6%
Übrige Erträge	1.7	2.0	+20.7%
Total Betriebsertrag	**38.5**	**42.9**	**+11.4%**
Total Betriebsaufwand	-14.0	-15.7	-12.3%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	12.7	-18.3	-244.3%
Abschreibungen	-1.8	-1.7	0.3%
EBIT	**35.4**	**7.2**	**-79.8%**
Finanzergebnis	-3.7	-4.8	-27.9%
Steueraufwand	-3.8	-0.5	+88.1%
Konzernergebnis	**27.9**	**1.9**	**-93.1%**
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	**16.8**	**18.0**	**+7.4%**

[1] Liegenschaftenertrag like-for-like +2.4%

Überleitung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte im Vergleich zum Vorjahr

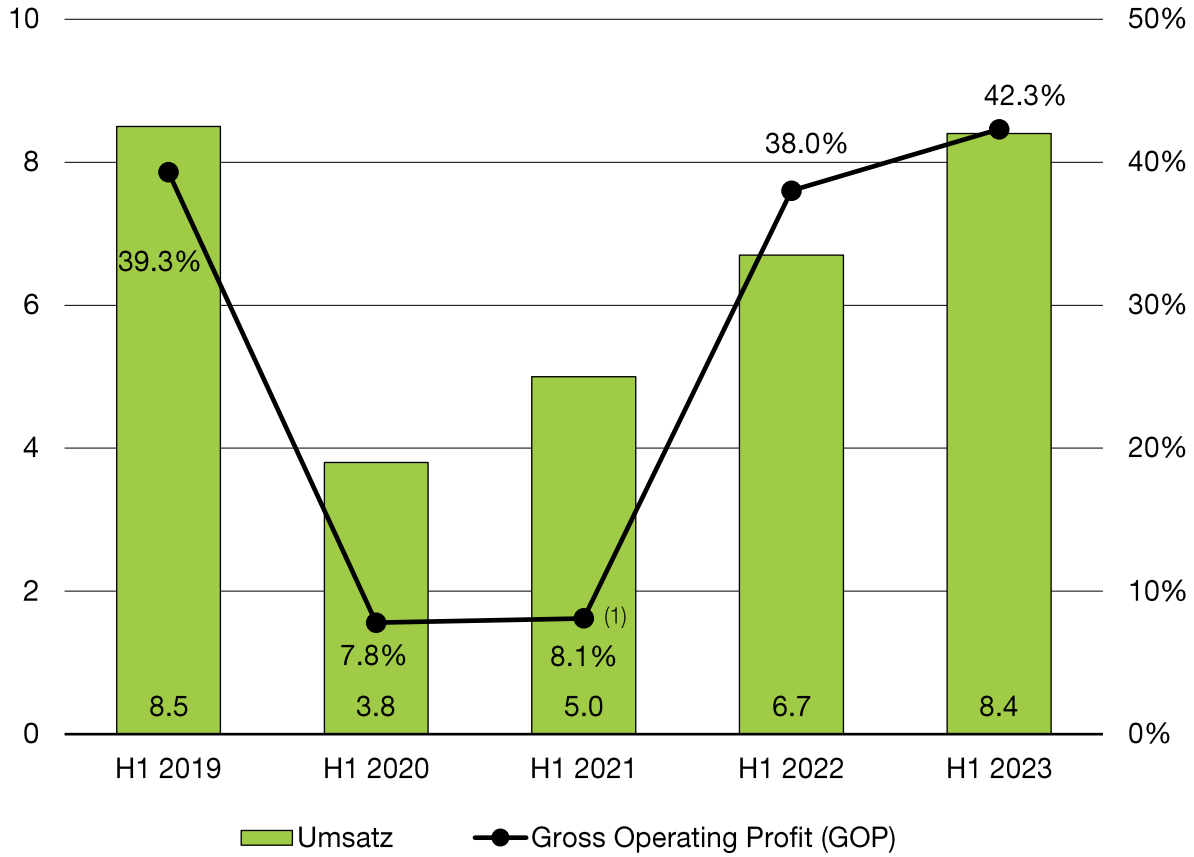
in CHF Mio., Ergebniseffekte inklusive anteiligen Steuern



Anhaltende Erholung im Segment Hotel & Gastronomie

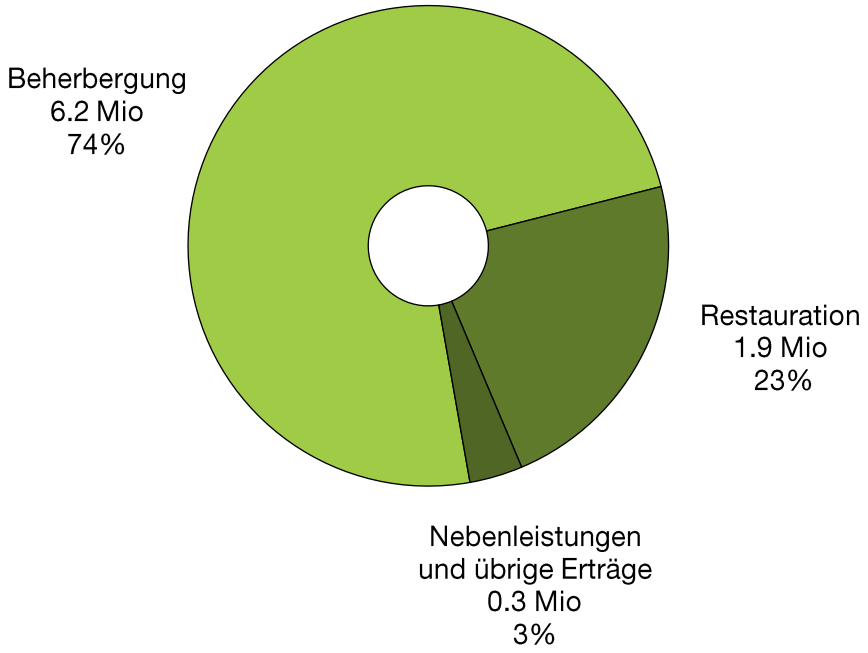
Entwicklung Betriebsertrag & Gross Operating Profit

in CHF Mio. jeweils per 30.06. aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie



Betriebsertrag Hotel & Gastronomie nach Kategorien

in CHF Mio. per 30.06.2023 aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie



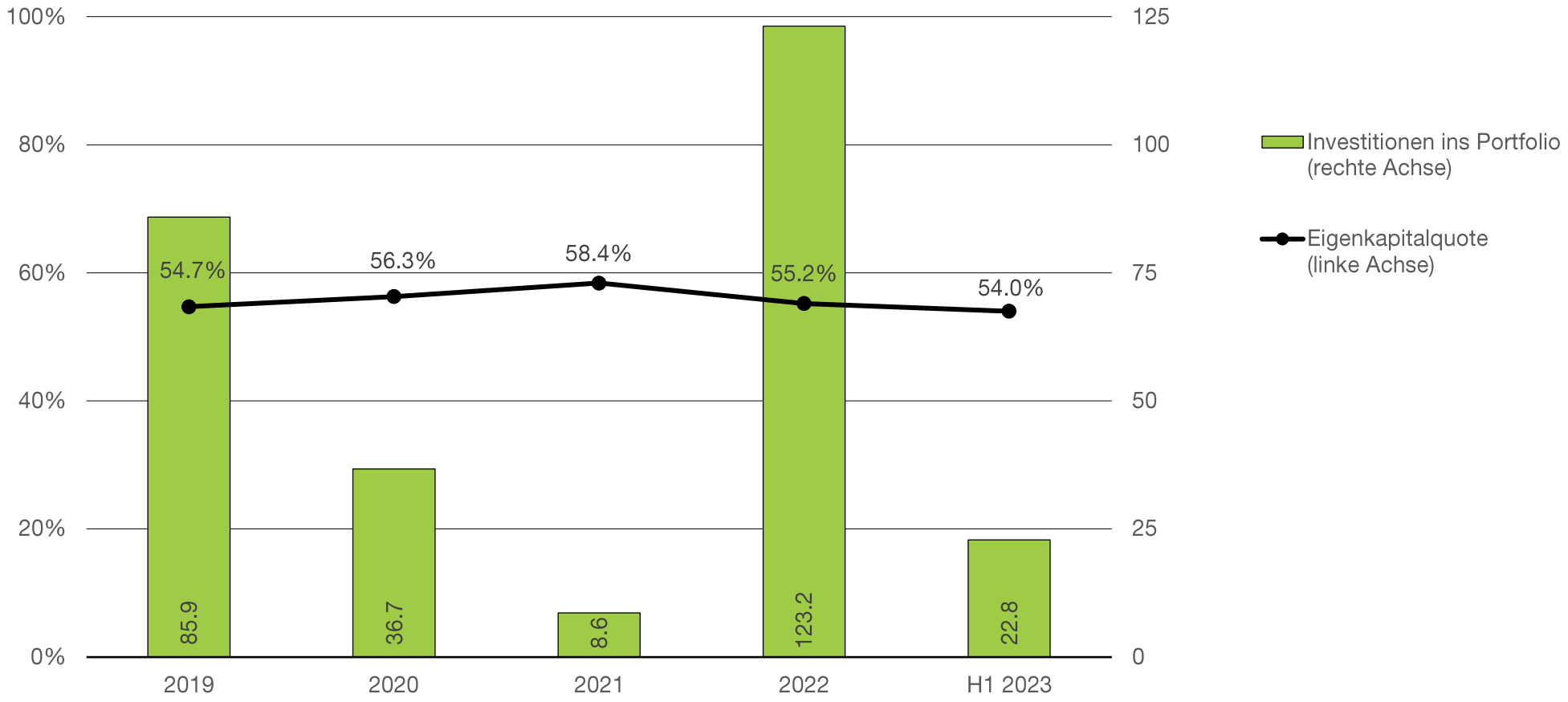
Total Betriebsertrag Hotelbusiness 8.4 CHF Mio.

[1] GOP exklusive der staatlichen Härtefallentschädigung von 2.1 CHF Mio. im 1. Halbjahr 2021

Weiterhin solide Eigenkapitalquote

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen in Renditeliegenschaften

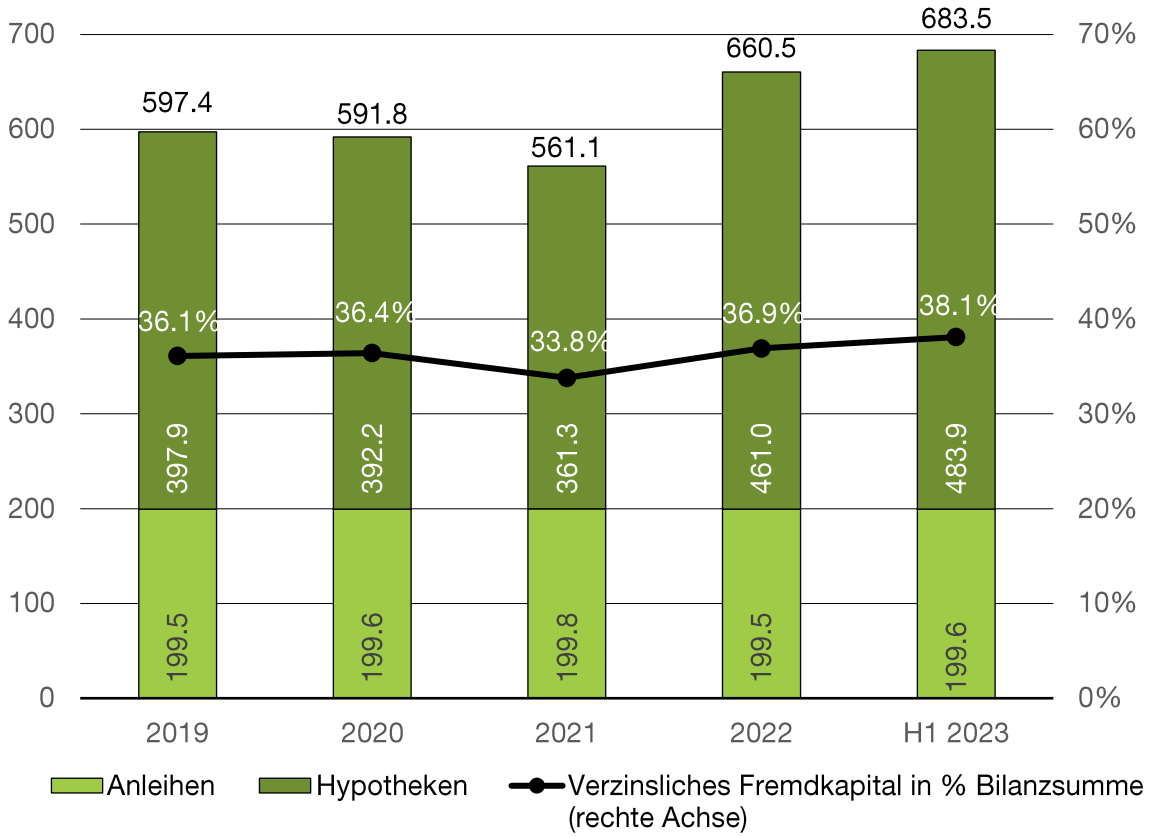
in CHF Mio. bzw. %, per 30.6.2023, resp. jeweils per 31.12



Leicht höhere Verschuldung bei steigenden Fremdkapitalkosten

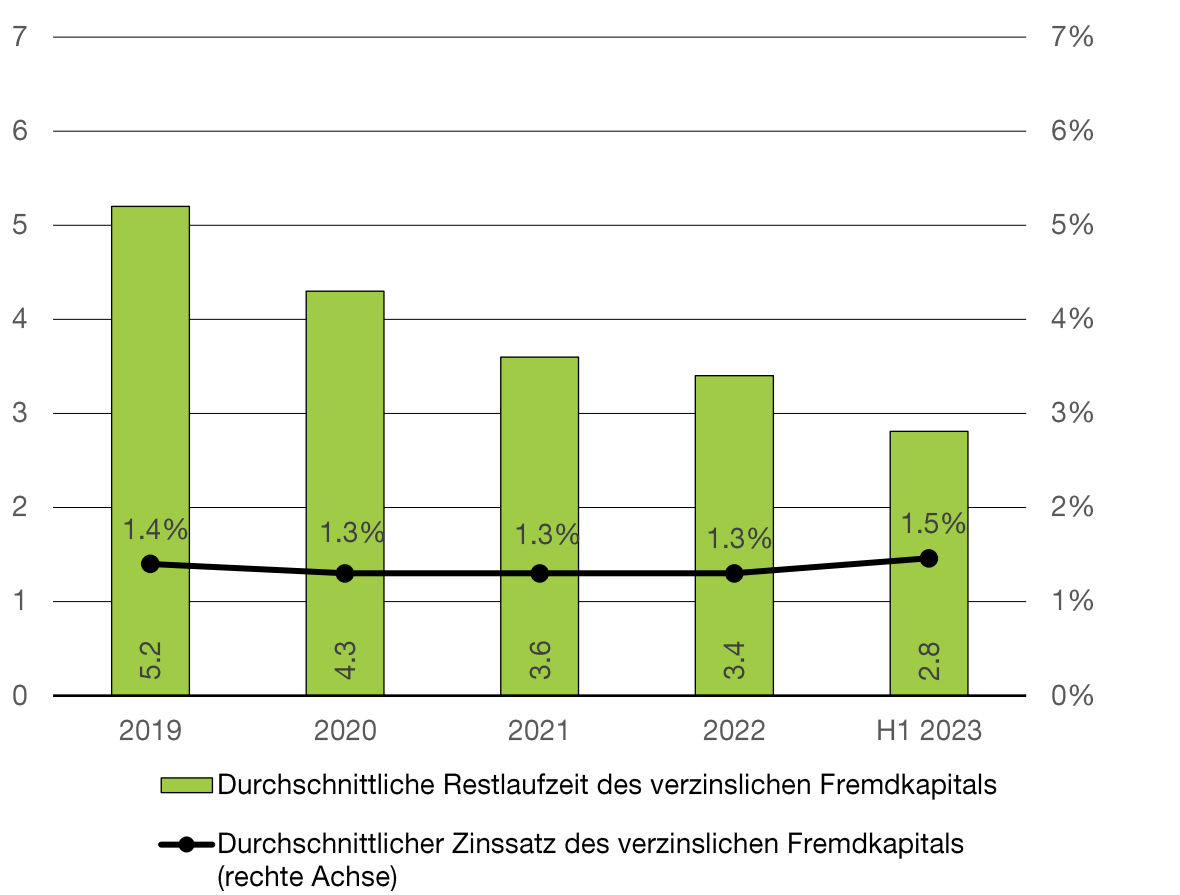
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

in CHF Mio., per 30.06.2023, resp. jeweils per 31.12.



Durchschnittliche Restlaufzeit und Verzinsung

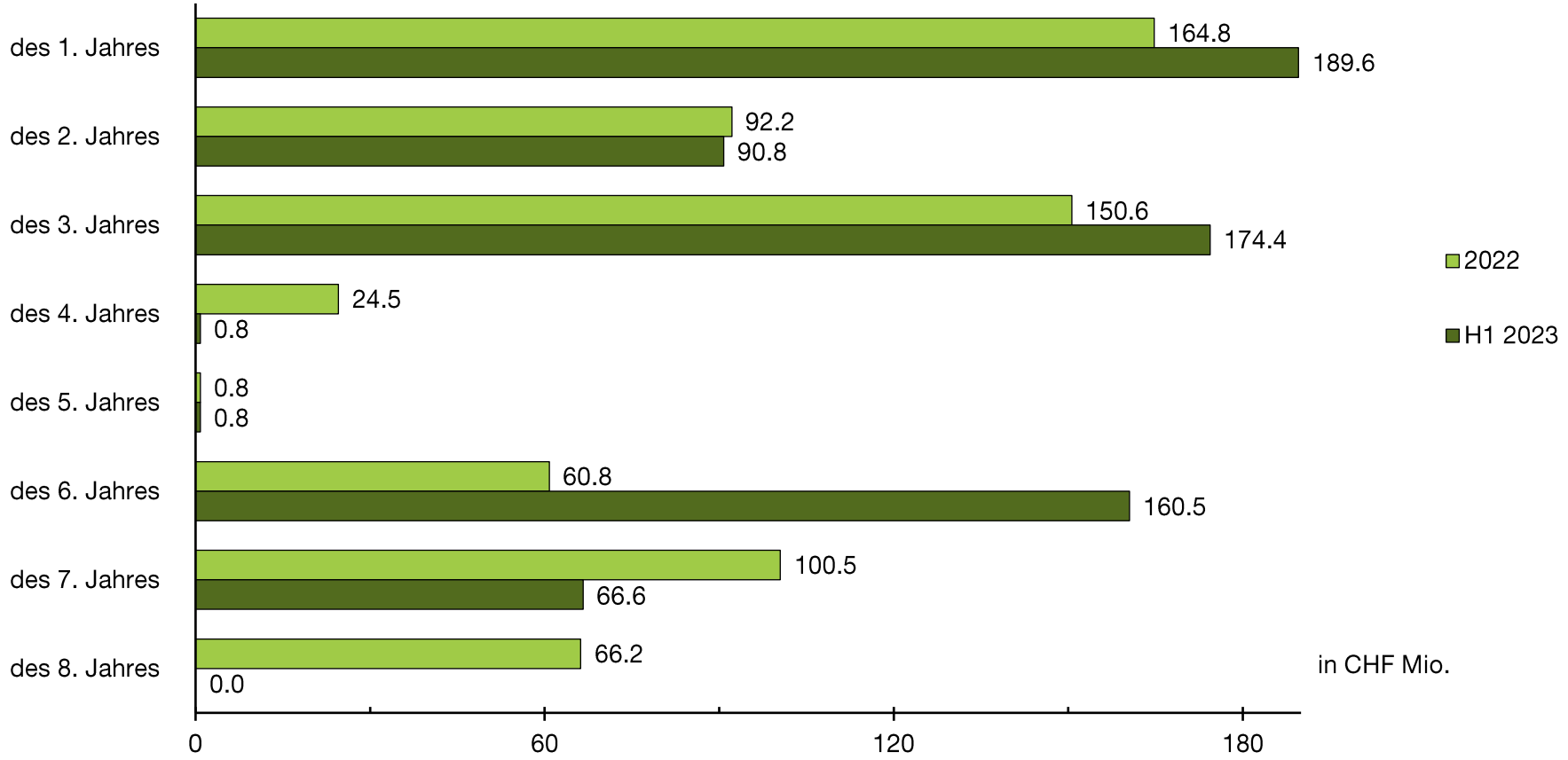
jeweils per Abschluss-Stichtag in Jahren, respektive für die jeweilige Periode in %



Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten

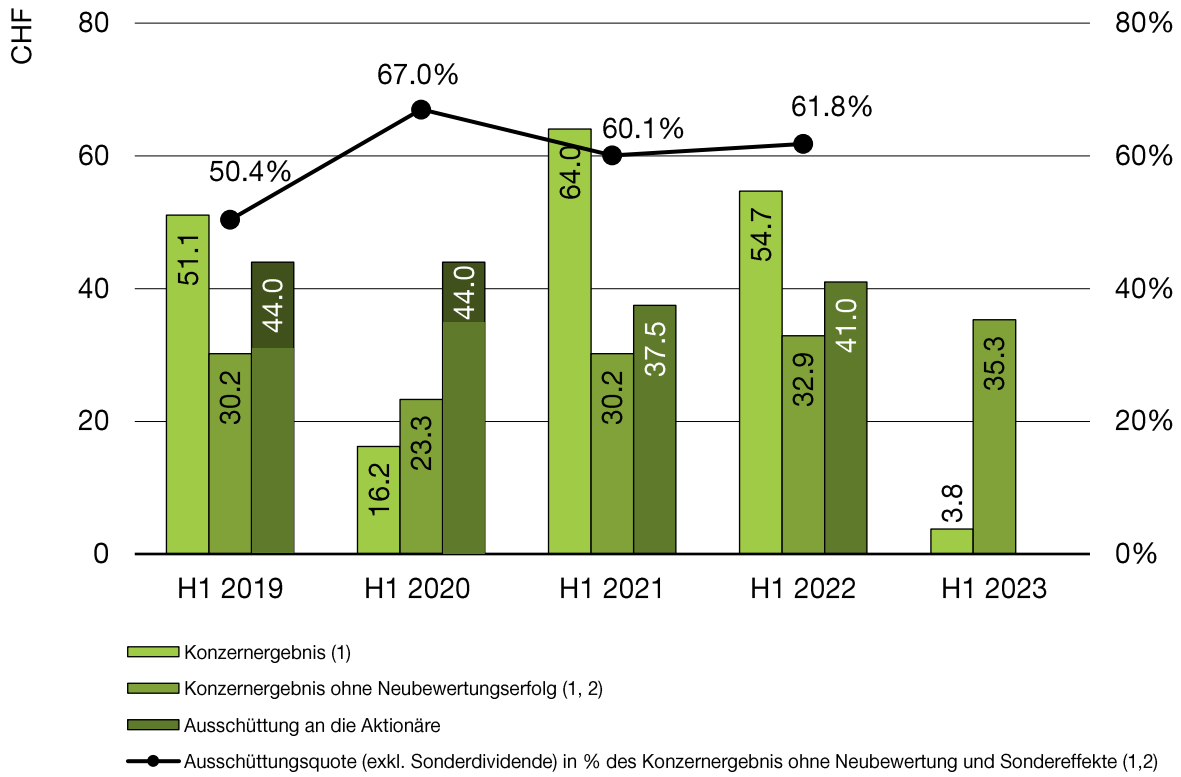
Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 31.12.2022 und 30.06.2023, Fälligkeit innerhalb…



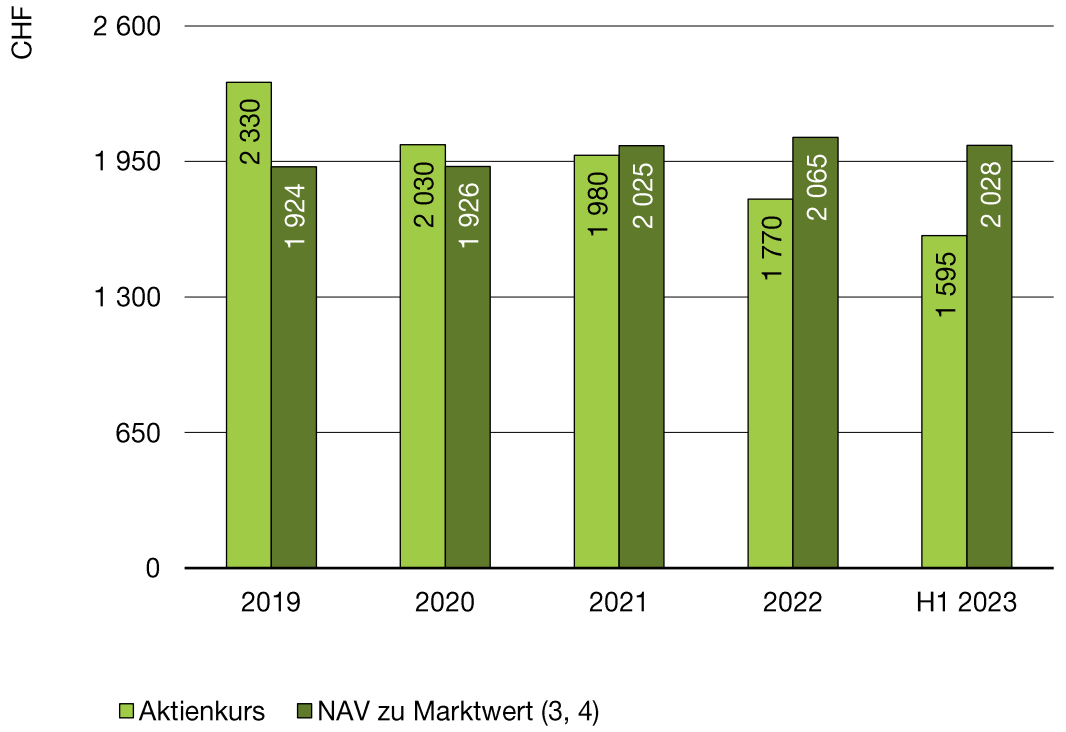
Kennzahlenentwicklungen je Aktie

Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B

per 30.06.2023, resp. jeweils per 31.12.



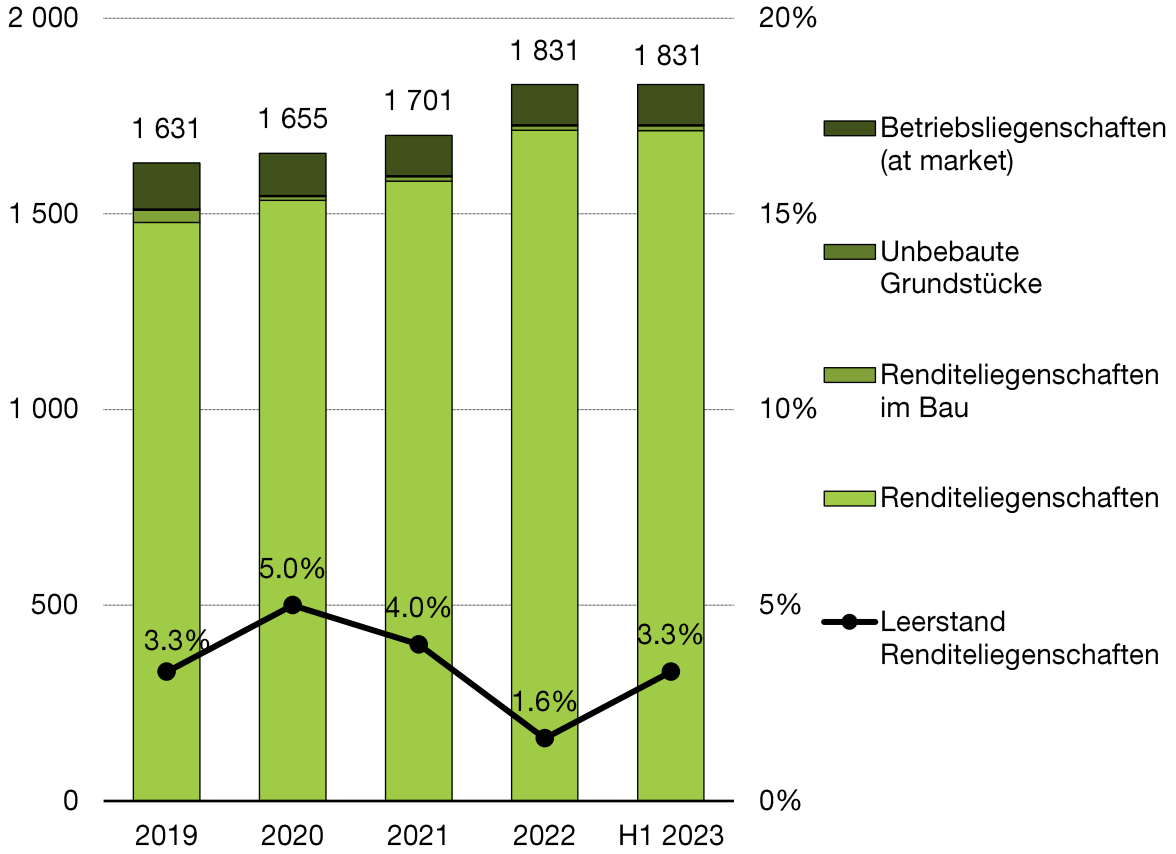
[1] Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[2] Entspricht dem Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze
[3] Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert bewertet zum Jahresende und die sich daraus ergebenden latenten Steuern
[4] Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

Immobilienportfolio und Projekte

Unveränderter Portfoliowert aufgrund getätigter Akquisitionen

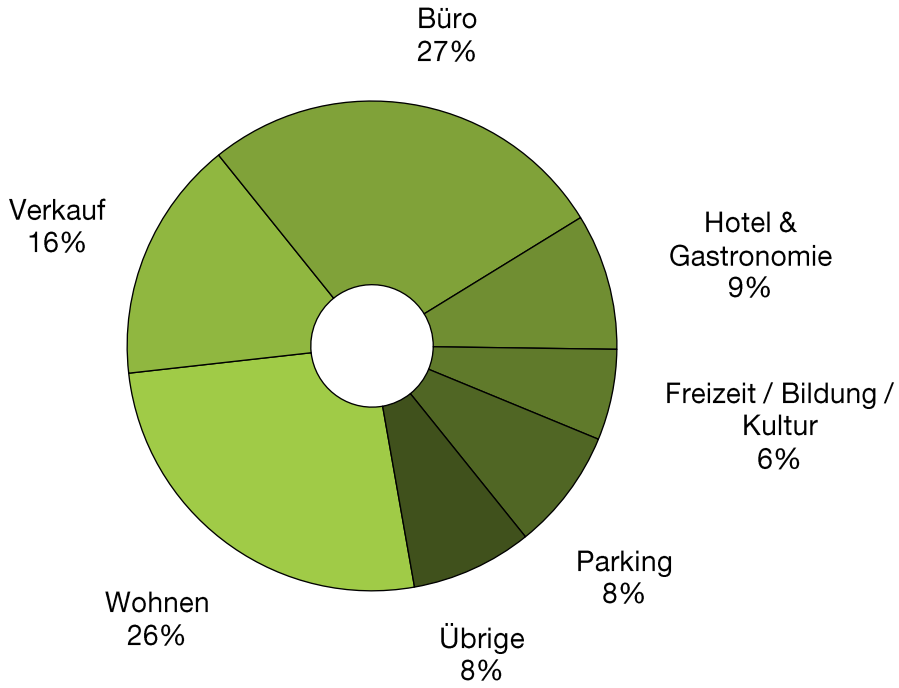
Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

in CHF Mio. bzw. %



Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag* per 30.06.2023

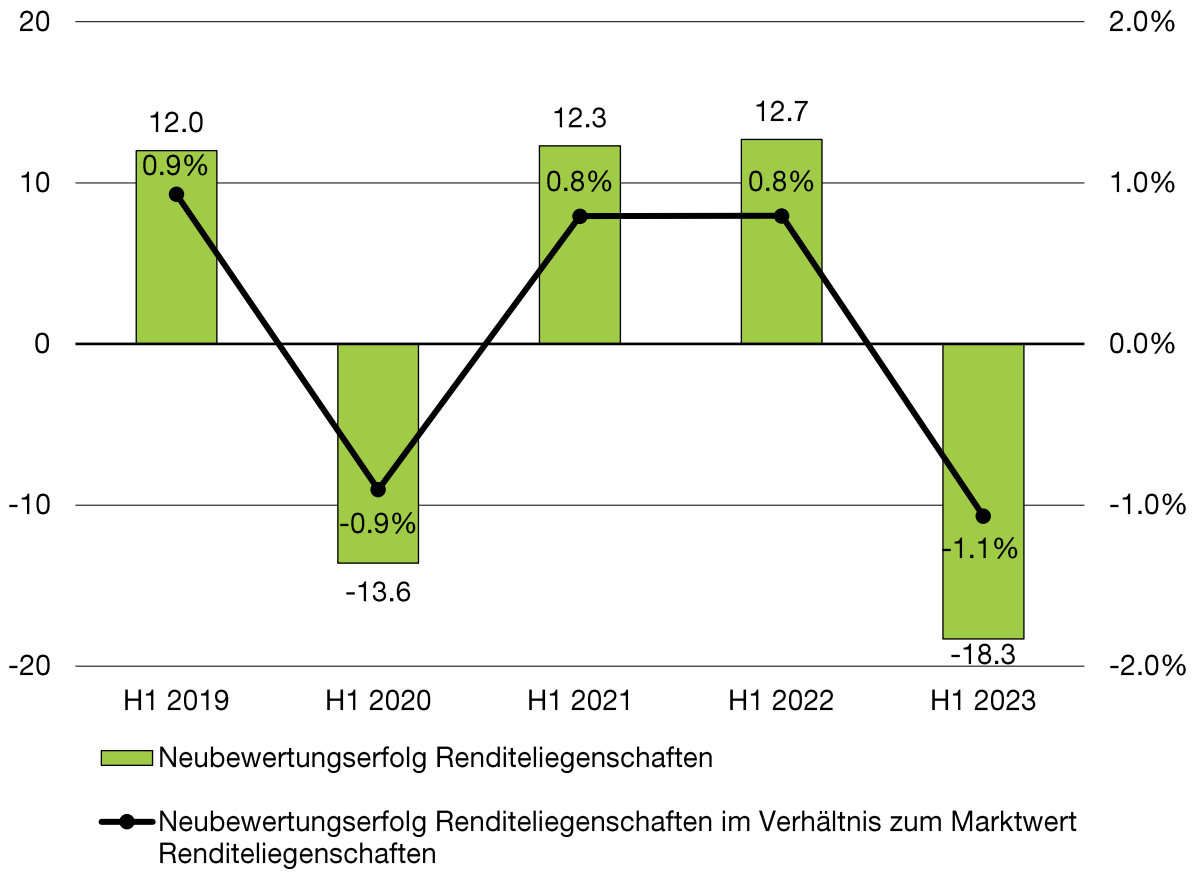


* Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Diskontsatzerhöhung führt zu negativem Neubewertungserfolg

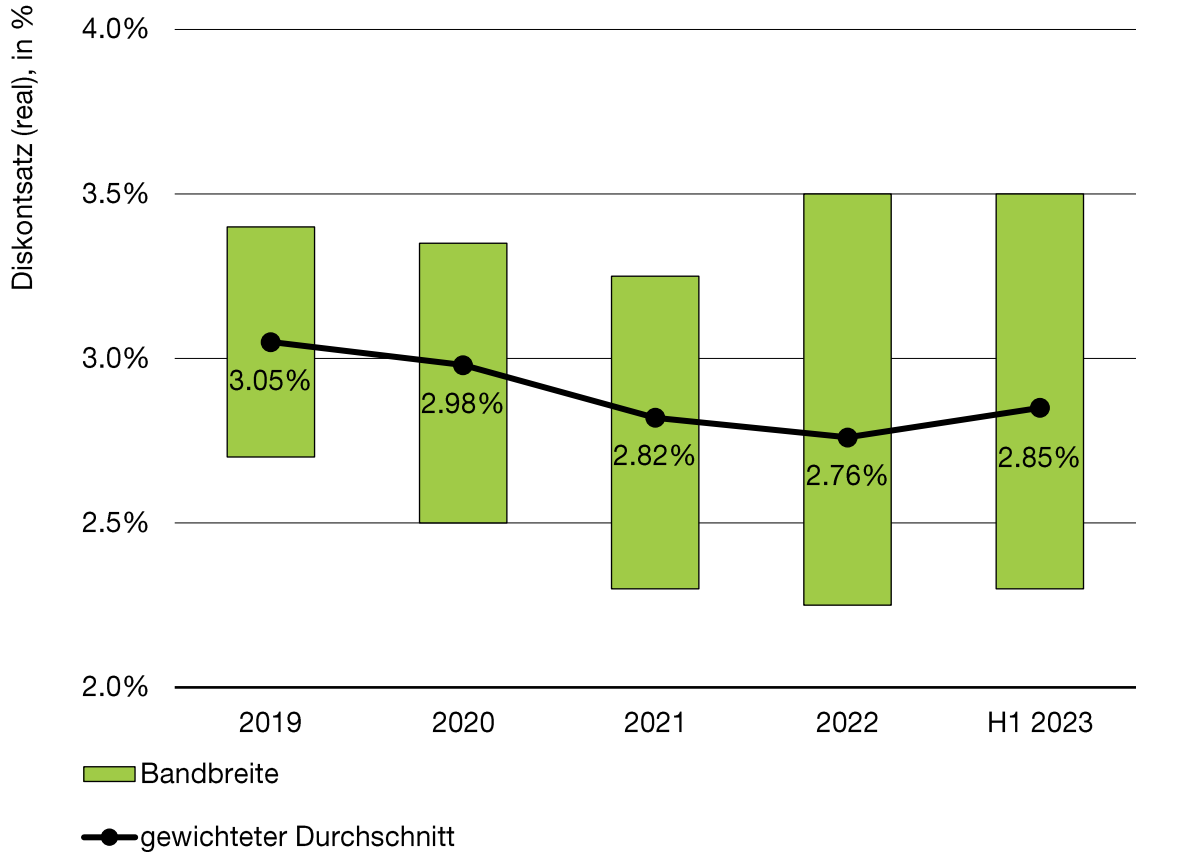
Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.



Entwicklung Diskontsätze

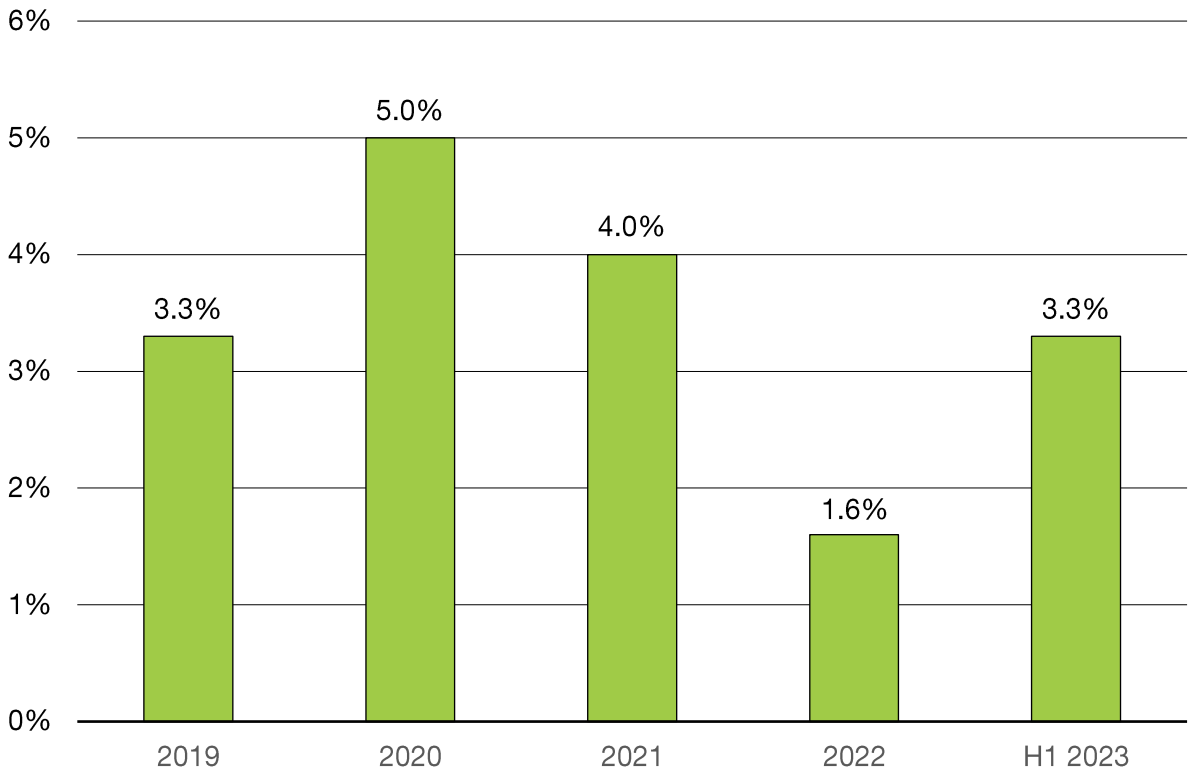
real



Umbaubedingte Erhöhung der Leerstandsquote

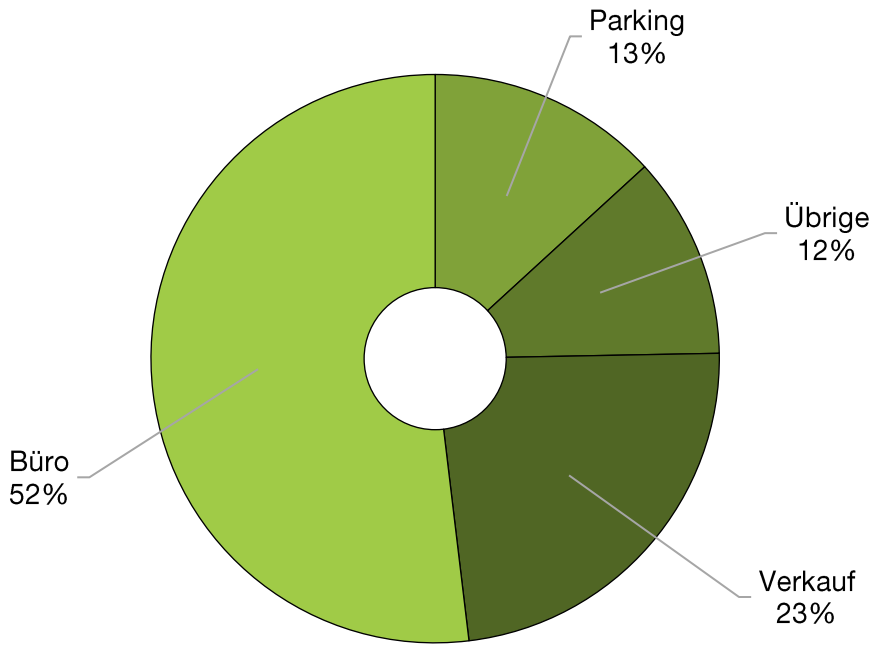
Entwicklung Leerstand

per 30.06.2023, resp. jeweils per 31.12. in % vom Soll-Mietertrag, (stichtagsbezogen)



Aufteilung des Leerstands

per 30.06.2023 nach Nutzungsart, (stichtagsbezogen, in % vom Soll-Mietertrag)

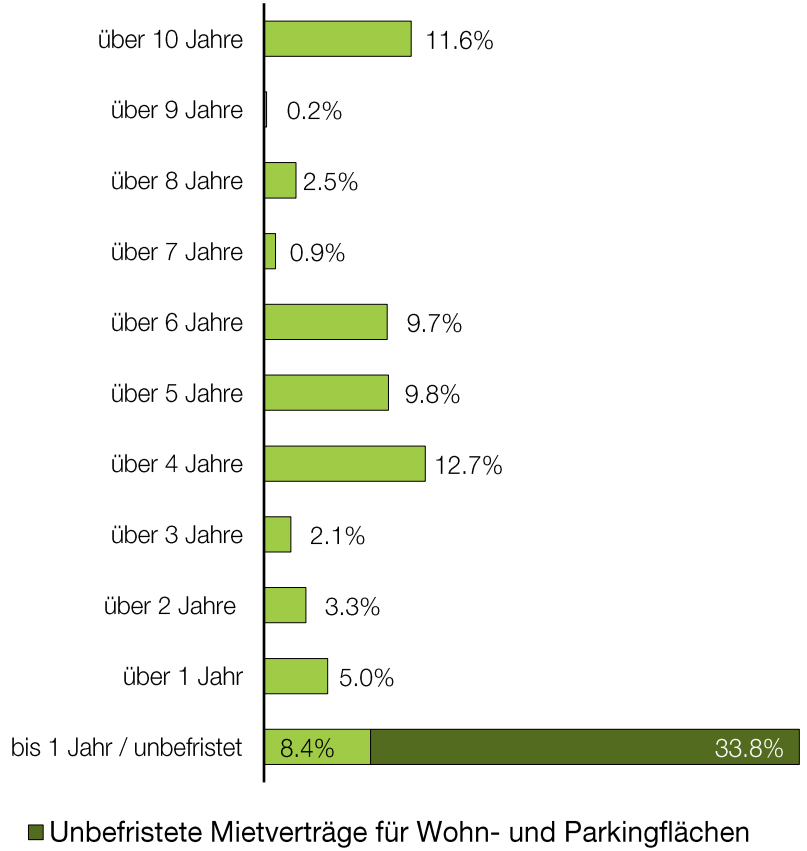


Im ersten Halbjahr 2023 wurden Gewerbemietverträge von über 9‘000 m² und mit einem Mietertrag von mehr als CHF 3.8 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen.

Durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit weiter auf hohem Niveau

Vertragslaufzeiten

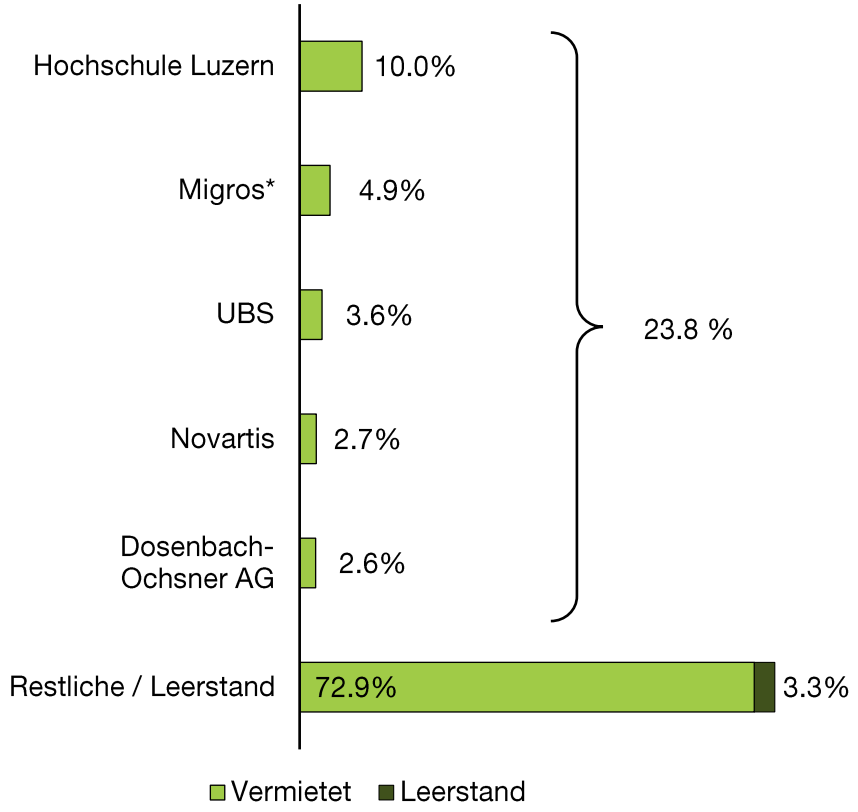
Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2023



WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.5 Jahre

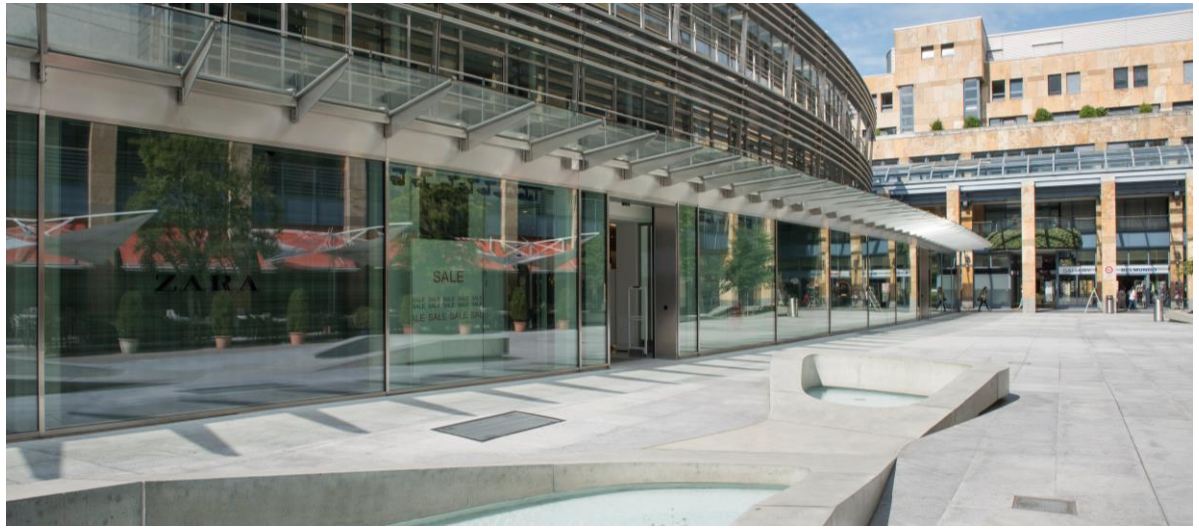
Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Ist-Mietertrag per 30.06.2023



* Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Neue Retailbrands in der Metalli



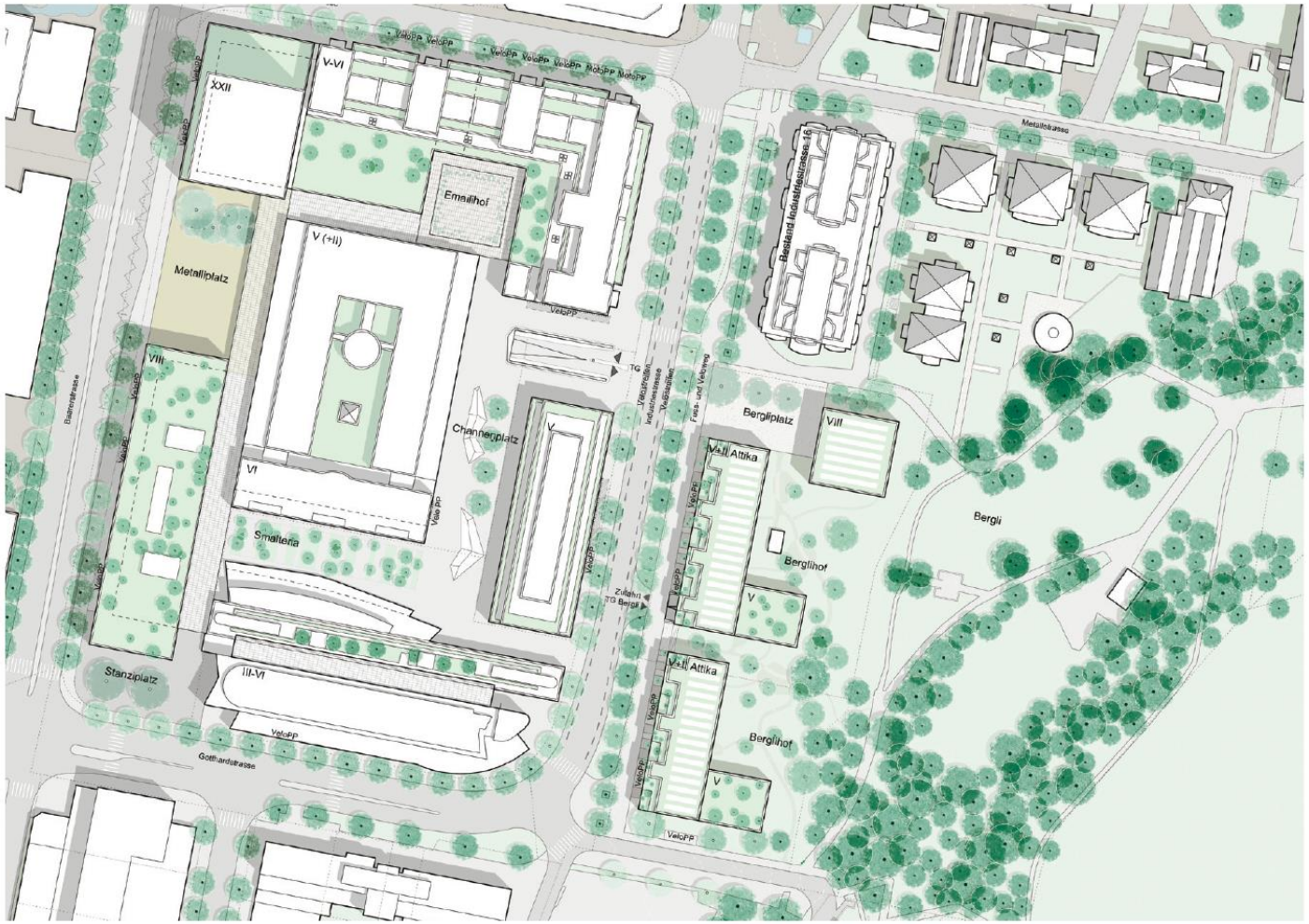
- Ehemalige C&A-Fläche wurde im Erdgeschoss in drei Ladeneinheiten unterteilt und im 1. OG eine Umnutzung in zwei Büroflächen in die Wege geleitet.
- Folgende drei Retailmieter werden ab Herbst 2023 in die EG-Flächen einziehen: LUSH (Switzerland) AG, Bijouterie Maison Carat SA und Douglas AG.
- In einer der beiden Büroflächen im 1. OG wird die Zug Estates AG im Dezember 2023 ihre neuen Büroräumlichkeiten beziehen.
- Bisherige Zara-Fläche wird im Erdgeschoss in drei Ladeneinheiten unterteilt und von einer Ladeneinheit ein neuer Zugang ins Untergeschoss realisiert.
- Per 1. Januar 2024 mietet die Lidl Schweiz AG eine Verkaufsfläche von über 1’600 m^2 an (Untergeschoss und eine der drei Teilflächen im EG).
- Eine EG-Fläche konnte im Juli 2023 an die Mr. Goodfun AG vermietet werden für die Eröffnung eines doodah Skate-, Snowboard- und Streetwearshops.

Anpassung bei den Gastronomieangeboten

- Umbau des Erdgeschosses im Parkhotel im Juni 2023 gestartet.
- Restaurant-, Bar- und Konferenzbereich wird vergrössert und gleichzeitig offener, moderner und einladender gestaltet.
- Ende Oktober 2023 wird das neue Restaurant inkl. Bar eröffnet.
- Informationen zum Konzept, zur Gestaltung und zum Branding werden in den nächsten Wochen unter place-to-become.ch publiziert.

- Gesamtsanierung der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft Bären hat Anfang April 2023 begonnen.
- Im Juli 2023 konnte mit der Tibits AG ein Mietvertrag abgeschlossen werden.
- Im April 2024 eröffnet das auf vegetarische und vegane Küche spezialisierte Restaurant-Unternehmen erstmalig ein Lokal in Zug.

Projektentwicklungen – Lebensraum Metalli



- Inhaltliche Bearbeitung Bebauungspläne Metalli und Bergli im ersten Halbjahr gut vorangekommen.
- Im April 2023 ist der Bericht der kantonalen Vorprüfung eingetroffen und die Bebauungspläne hätten Ende Juni 2023 erneut im Stadtrat behandelt werden sollen.
- Annahme der städtischen Initiative „2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand“ führt zu Verzögerungen im Bebauungsplanprozess.
- Aktuell kann noch nicht beurteilt werden, wie die Anpassung der Bebauungspläne Metalli und Bergli betroffen ist.
- Aufgrund der Verzögerungen geht Zug Estates aktuell davon aus, dass die Genehmigung der Bebauungspläne frühestens im Jahr 2025 erfolgt und der Baustart frühestens 2027.

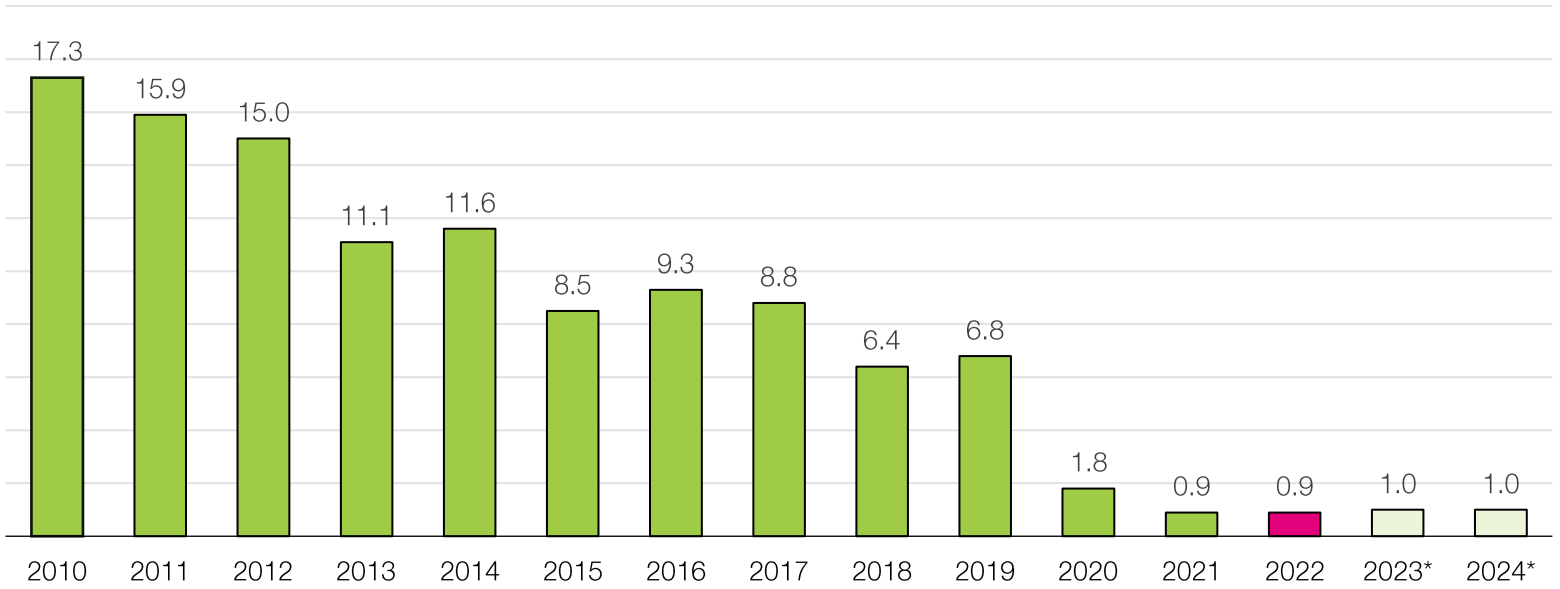
Projektentwicklungen – S43/45

- Überarbeitung Bauprojekt für Liegenschaft S43/45 schreitet planmässig voran.
- Änderungseingabe bei der Gemeinde Risch Rotkreuz ist im Juli 2023 erfolgt.
- Überarbeitung des Bauprojektes wird voraussichtlich Anfang 2024 abgeschlossen.

Treibhausgasemissionen deutlich unter Branchendurchschnitt

Absenkpfad Zug Estates Portfolio | Scope 1 + 2

Treibhausgasemissionen (kg/m² Energiebezugsfläche)



– Auch nach Übernahme des Renggli Portfolios per 1. Oktober 2022 liegen die Treibhausgasemissionen mit 0.9 kg pro m² Energiebezugsfläche deutlich unter dem Branchendurchschnitt.
– Bis auf eine Liegenschaft sind nun sämtliche Liegenschaften im Zentrumsareal an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen.

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

Ausblick

Ausblick 2023

Bereich	Ausblick / Erwartungen 2023
Segment Immobilien	– Auch in der Gesamtjahresbetrachtung höherer Liegenschaftenertrag aufgrund der getätigten Akquisitionen, tieferen leerstandbedingten Ertragsausfällen sowie Mietertragssteigerungen – Umbaubedingte Leerstände bei einzelnen Mietflächen in der Einkaufs-Allee Metalli verlangsamen den Anstieg etwas – Höhere Finanzierungskosten durch Portfoliowachstum und geändertes Zinsumfeld
Segment Hotel & Gastronomie	– Weiterhin stabiles Geschäft – Erträge auf Vorjahresniveau aufgrund Gesamterneuerung der Gastronomie- und Konferenzflächen im Parkhotel von Juni bis Oktober und Gesamtsanierung der Liegenschaft Bären ab April – Ergebnis unter Vorjahr bedingt durch laufende Umbaumassnahmen und deutlich höhere Stromkosten
Konzernergebnis	– Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von über CHF 32.0 Mio.

Fragen und Antworten

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.

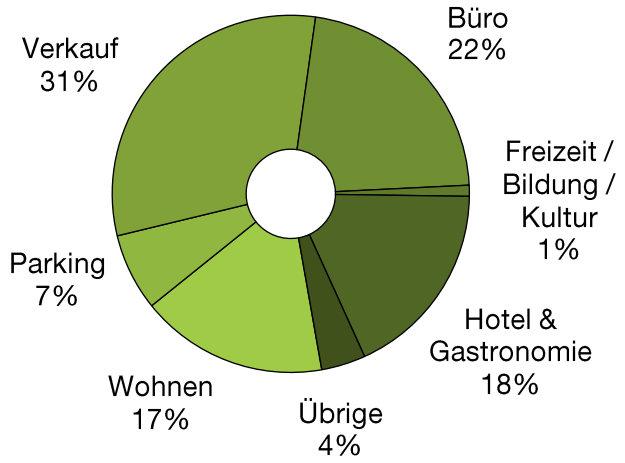
Diese Präsentation der Zug Estates Holding AG enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder 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 30. Juni 2023	**H1 2023[1]**
Grundstücksfläche	58 737 m²
Marktwert[2]	CHF 872.4 Mio.
Bilanzwert	CHF 799.8 Mio.
Soll-Mietertrag[2]	CHF 35.9 Mio.

Basis Soll-Mietertrag[2] per 30. Juni 2023

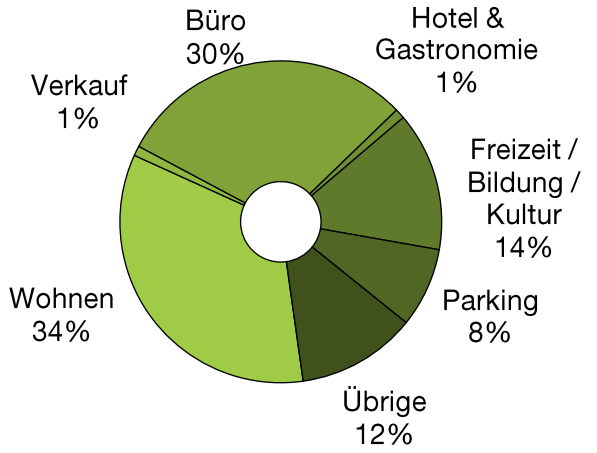


[1] Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien, inkl. Betriebsliegenschaften
[2] Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstr. 20-22 (Miteigentum) sind anteilig eingeflossen

Suurstoffi-Areal

Eckdaten per 30. Juni 2023	**H1 2023**
Grundstücksfläche	105 342 m²
Marktwert	CHF 843.2 Mio.
Bilanzwert	CHF 843.2 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 34.7 Mio.

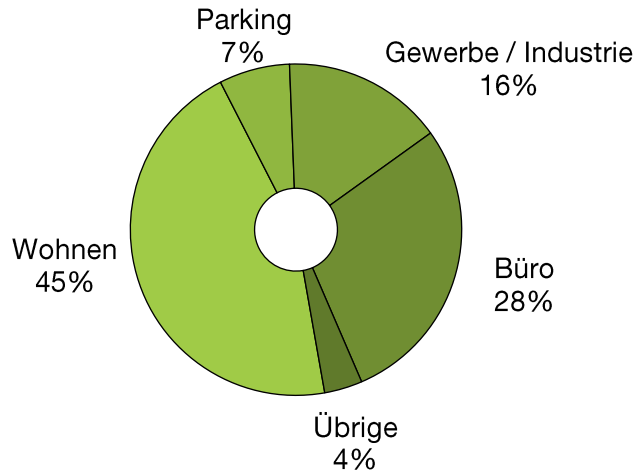
Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2023



Weitere Renditeliegenschaften

Eckdaten per 30. Juni 2023	**H1 2023**
Grundstücksfläche	20 864 m²
Marktwert	CHF 100.0 Mio.
Bilanzwert	CHF 100.0 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 2.5 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2023



Ausgewählte Finanzkennzahlen

Ausgewählte Finanzkennzahlen

per 30.6.2023, resp. jeweils per 31.12

in CHF Mio.	2019	2020	2021	2022	H1 2023
Total Portfoliowert	1’631	1’655	1’701	1’831	1’831
Verzinsliches Fremdkapital	597.4	591.8	561.1	660.5	683.5
– In % Bilanzsumme	36.1%	36.4%	33.8%	36.9%	38.1%
– LTV	36.6%	35.8%	33.0%	36.1%	37.3%
– % ungesicherte Verbindlichkeiten	33.4%	33.7%	35.6%	30.2%	29.2%
– Ø Zinssatz	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%	1.5%
– Ø Restlaufzeit	5.2 J	4.3 J	3.6 J	3.4 J	2.8 J
– Nettoverschuldung / EBITDA[1,2]	10.6x	11.6x	10.0x	12.9x	12.3x
– Zinsdeckungsgrad[1,2]	9.7	6.9	7.2	6.4	5.6

per 30.6.2023, resp. jeweils per 31.12

in CHF Mio.	2019	2020	2021	2022	H1 2023
Eigenkapital	905.6	915.5	968.6	989.3	970.3
– In % Bilanzsumme	54.7%	56.3%	58.4%	55.2%	54.0%
– Eigenkapitalrendite[2,3] in %	8.7%	3.5%	8.0%	4.1%	0.4%
Schlusskurs Aktie (CHF)	2’330	2’030	1’980	1’770	1’595
Börsenkapitalisierung[4]	1’188	1’035	1’010	903	813
Ergebnis / Namenaktie B (CHF)[5]	149.1	63.3	148.2	78.0	3.8
Ergebnis / Namenaktie B ohne Neubewertung & Sondereffekte (CHF)[5]	61.5	50.7	62.4	66.3	35.3
NAV zu Marktwert/Namenaktie B (CHF)[4,6]	1’924	1’926.4	2’025	2’065	2’028
Ordentliche Ausschüttung/Namenaktie B (CHF)[7]	31.0	34.0	37.5	41.0	-

[1] EBITDA ohne Neubewertung aber inkl. Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften
[2] Halbjahreszahl linear auf ganzes Jahr hochgerechnet
[3] Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital
[4] Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktie Serie A umgerechnet)
[5] Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktie Serie A umgerechnet)
[6] NAV berücksichtigt Betriebsliegenschaften zu Marktwert (inkl. latente Steuern)
[7] Für das laufende Geschäftsjahr 2023 noch nicht definiert

Erfolgsrechnung im Fünfjahresvergleich

in CHF Mio.	H1 2019	H1 2020	H1 2021	H1 2022	H1 2023
Liegenschaftenertrag	26.7	28.2	29.8	30.4	32.8
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-	72.5	-	-	-
Ertrag Hotel & Gastronomie	8.2	3.6	2.6	6.4	8.1
Übrige Erträge	1.8	1.1	3.7	1.7	2.0
Total Betriebsertrag	**36.7**	**105.4**	**36.1**	**38.5**	**42.9**
Total Betriebsaufwand	-14.7	-77.1	-13.3	-14.0	-15.7
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	11.5	-13.6	12.3	12.7	-18.3
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	1.0	-	7.3	-	-
EBITDA	**34.5**	**14.7**	**42.4**	**37.2**	**8.9**
Abschreibungen	-1.7	-1.8	-1.8	-1.8	-1.7
EBIT	**32.8**	**12.9**	**40.6**	**35.4**	**7.2**
Finanzergebnis	-2.4	-3.5	-3.7	-3.7	-4.8
Steueraufwand	-4.3	-1.1	-4.2	-3.8	-0.5
Konzernergebnis	**26.1**	**8.3**	**32.7**	**27.9**	**1.9**
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	**15.4**	**11.9**	**15.4**	**16.8**	**18.0**

Anhang

Bilanz im Fünfjahresvergleich

in CHF Mio.	2019	2020	2021	2022	H1 2023
Flüssige Mittel	21.4	17.2	18.7	17.3	16.9
Liegenschaften zur Veräusserung und Promotionsliegenschaften	70.8	10.2	-	-	4.5
Übrige kurzfristige Aktiven	9.6	13.0	5.7	11.4	11.1
Total Umlaufvermögen	**101.8**	**40.4**	**24.4**	**28.7**	**32.5**
Renditeliegenschaften	1'478.4	1'534.4	1'584.0	1'713.5	1'712.7
Renditeliegenschaften in Bau	31.4	9.8	11.3	11.8	12.6
Betriebsliegenschaften und unbebaute Grundstücke	34.9	34.5	32.9	32.6	32.8
Übrige langfristige Aktiven	8.4	7.1	5.7	5.5	4.8
Total Anlagevermögen	**1'553.1**	**1'585.8**	**1'633.9**	**1'763.4**	**1'762.9**
Total Aktiven	**1'654.9**	**1'626.2**	**1'658.3**	**1'792.1**	**1'795.4**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	60.8	55.8	125.8	164.8	189.6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	54.4	16.6	18.8	21.9	21.6
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**115.2**	**72.4**	**144.6**	**186.7**	**211.2**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	536.6	536.0	435.3	495.7	493.9
Latente Steuerverbindlichkeiten und übrige langfristige Verbindlichkeiten	97.5	102.3	109.8	120.4	120.0
Total langfristige Verbindlichkeiten	**634.1**	**638.3**	**545.1**	**616.1**	**613.9**
Total Eigenkapital	**905.6**	**915.5**	**968.6**	**989.3**	**970.3**
Total Passiven	**1'654.9**	**1'626.2**	**1'658.3**	**1'792.1**	**1'795.4**

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6300 Zug

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