ZugEstates

Zug Estates Holding AG

# Halbjahresergebnis 2024

Patrik Stillhart, CEO
Mirko Käppeli, CFO

22. August 2024

## Agenda

- Überblick 1. Halbjahr 2024
- Finanzkennzahlen
- Immobilienportfolio und Projekte
- Ausblick

Halbjahresergebnis 2024

# Überblick 1. Halbjahr 2024

# Das Wichtigste in Kürze

## Überblick

- Erfreuliches Ergebnis dank praktisch vollvermietetem Portfolio
- Konzernergebnis mit und ohne Neubewertung und Sondereffekte über Vorjahresperiode
- Bestätigung des positiven Ausblicks auf das Geschäftsjahr 2024

## Wesentliche Entwicklungen im Segment Immobilien

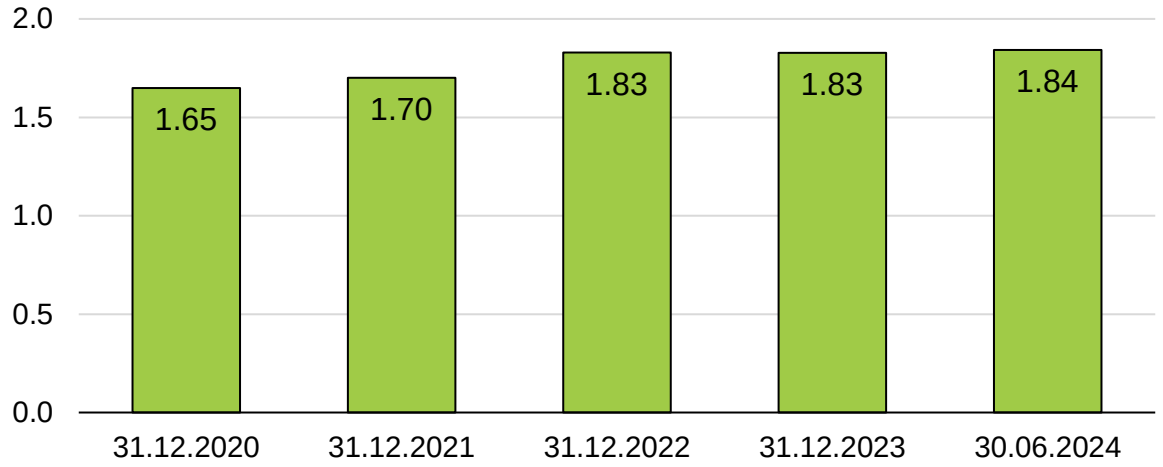
- Erhöhung des Liegenschaftenertrags
- Markante Reduktion der Leerstandsquote
- Neubewertungsgewinn dank erfreulicher Vermietungssituation und Anstieg der Mieterträge
- Auszeichnung Suurstoffi-Areal mit DGNB-Zertifikat in Platin

## Wesentliche Entwicklungen im Segment Hotel & Gastronomie

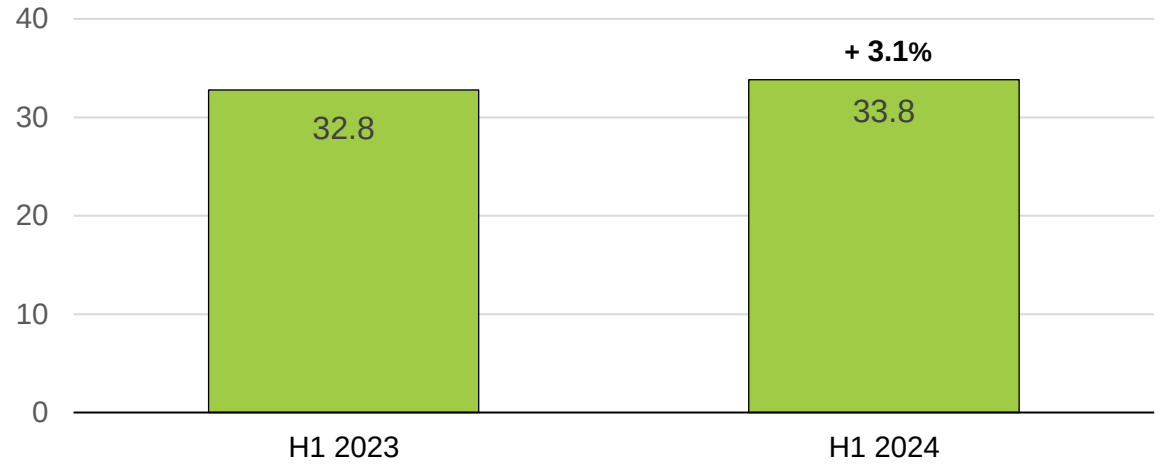
- Reduktion des Ertrags aus Hotel & Gastronomie aufgrund Zurückhaltung in der Buchung von Geschäftsreisen und -events bei grösseren Unternehmen

# Wichtigste Kennzahlen in Kürze

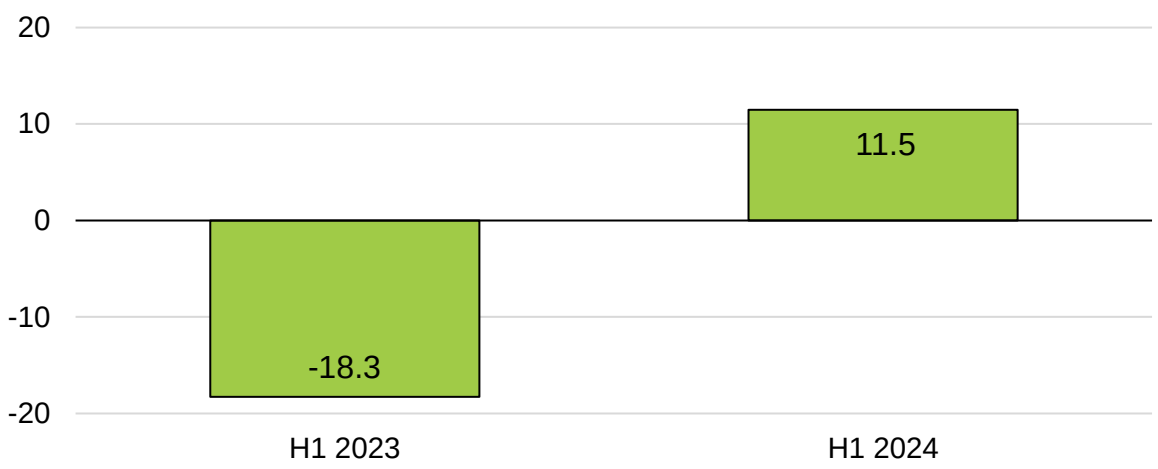
**Portfolio** (in CHF Mrd.)



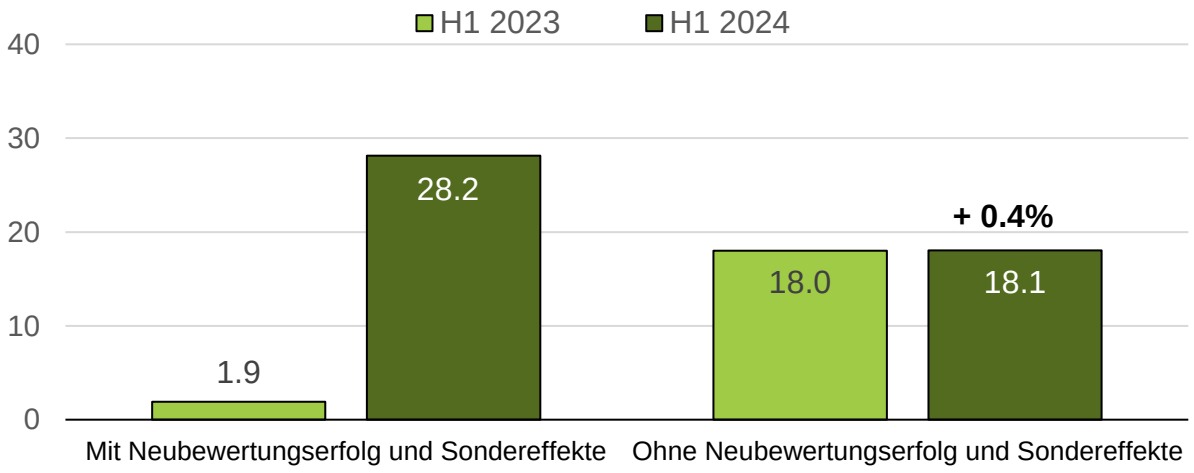

**Liegenschaftenertrag** (in CHF Mio.)




**Neubewertungserfolg** (in CHF Mio.)




**Konzernergebnis** (in CHF Mio.)



Halbjahresergebnis 2024

# Finanzkennzahlen

# Halbjahresabschluss 2024 - Konzernergebnis

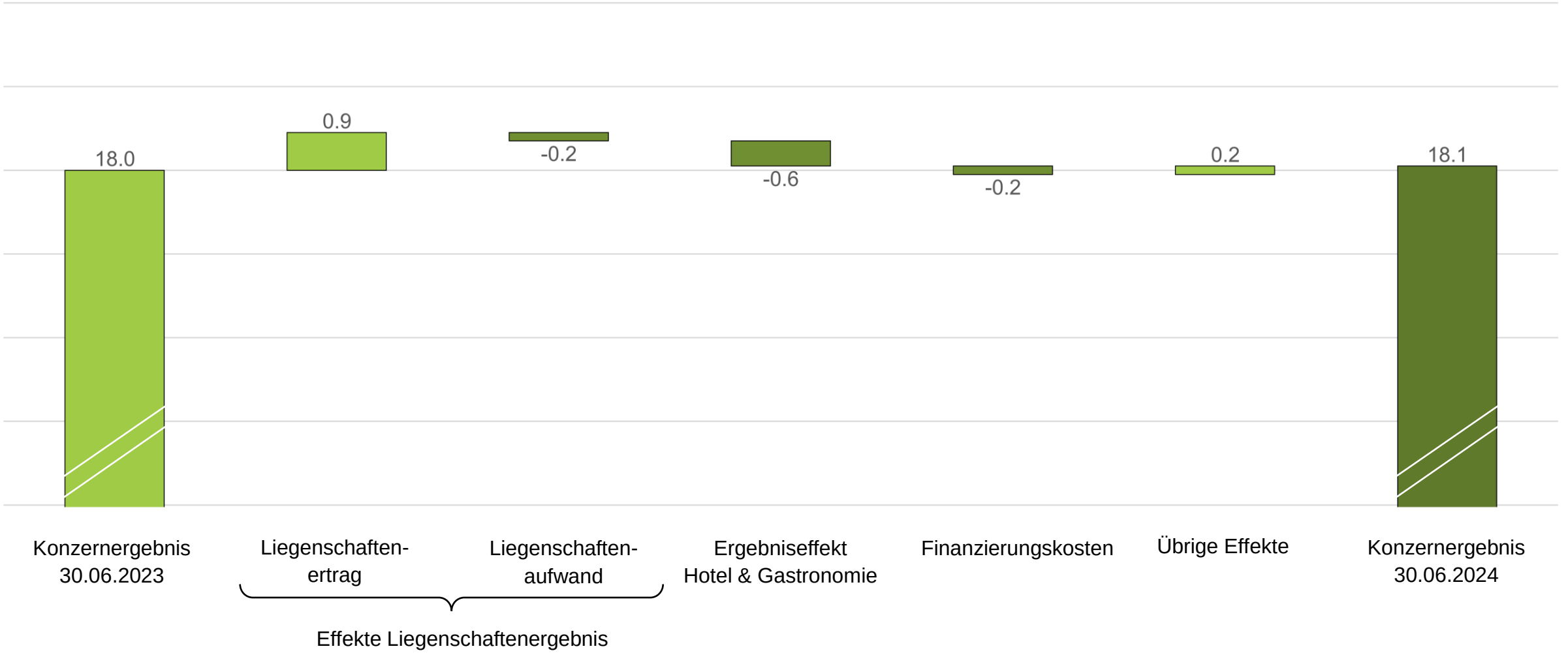
| in CHF Mio. | H1 2023 | H1 2024 | % |
|---|---|---|---|
| Liegenschaftenertrag | 32.8 | 33.8 | +3.1%[1] |
| Ertrag Hotel & Gastronomie | 8.1 | 7.7 | -5.5% |
| Übrige Erträge | 2.0 | 1.9 | -4.2% |
| **Total Betriebsertrag** | **42.9** | **43.4** | **+1.2%** |
| **Total Betriebsaufwand** | **-15.7** | **-15.9** | **+0.6%** |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) | -18.3 | 11.5 | +162.7% |
| Abschreibungen | -1.7 | -2.0 | +15.5% |
| **EBIT** | **7.2** | **37.0** | **+417.6%** |
| Finanzergebnis | -4.8 | -5.0 | +5.4% |
| Steueraufwand | -0.5 | -3.8 | +755.3% |
| **Konzernergebnis** | **1.9** | **28.2** | **+1364.7%** |
| **Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte** | **18.0** | **18.1** | **+0.4%** |

[1] Liegenschaftenertrag like-for-like +2.1%

# Überleitung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

## Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte im Vergleich zum Vorjahr

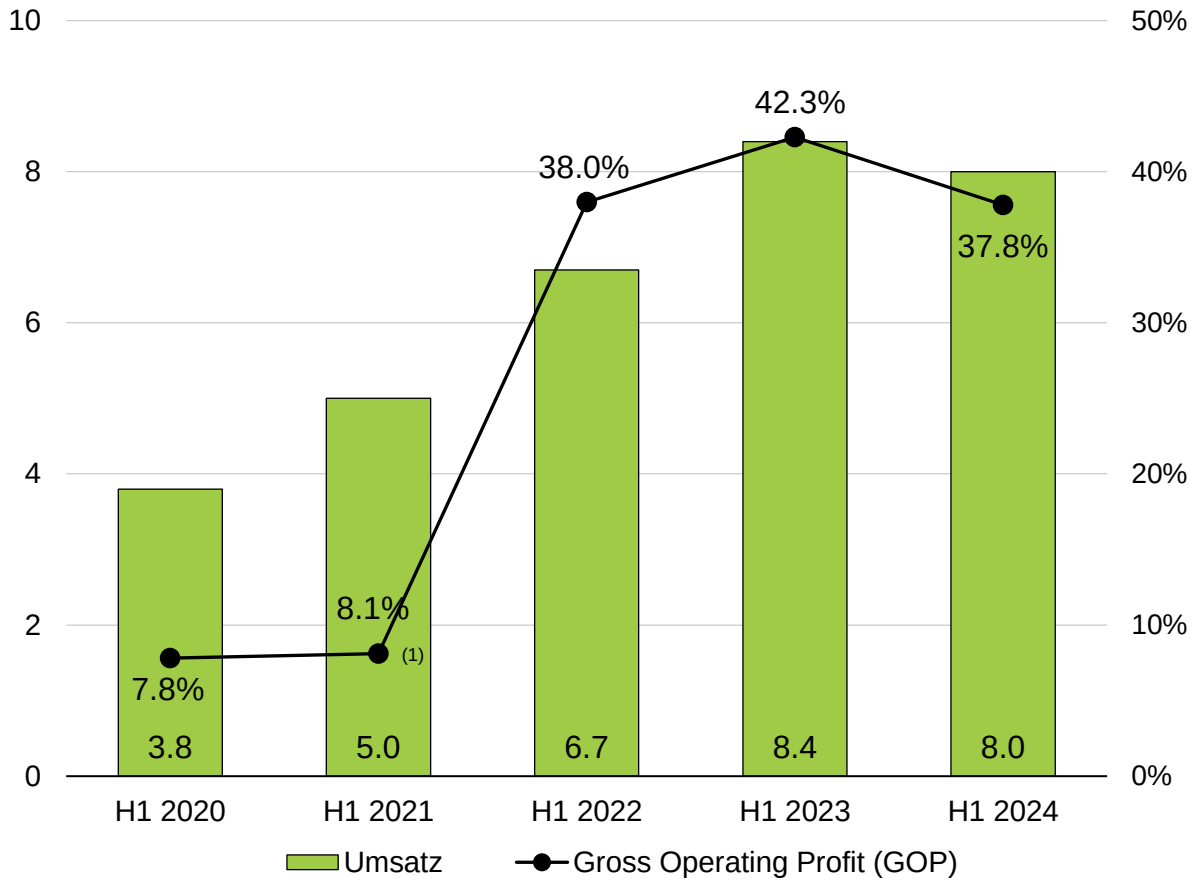
in CHF Mio., Ergebniseffekte inklusive anteiligen Steuern



# Zurückhaltung bei Hotelübernachtungen von Firmenkunden

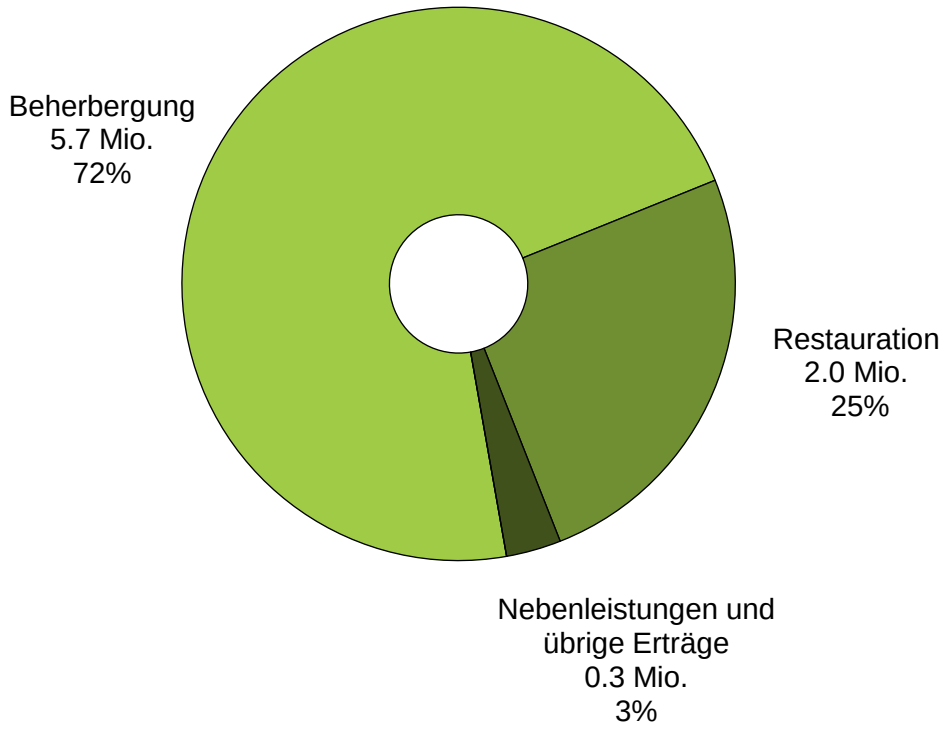
## Entwicklung Betriebsertrag & Gross Operating Profit

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




## Betriebsertrag Hotel & Gastronomie nach Kategorien

in CHF Mio., per 30.06.2024 aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie



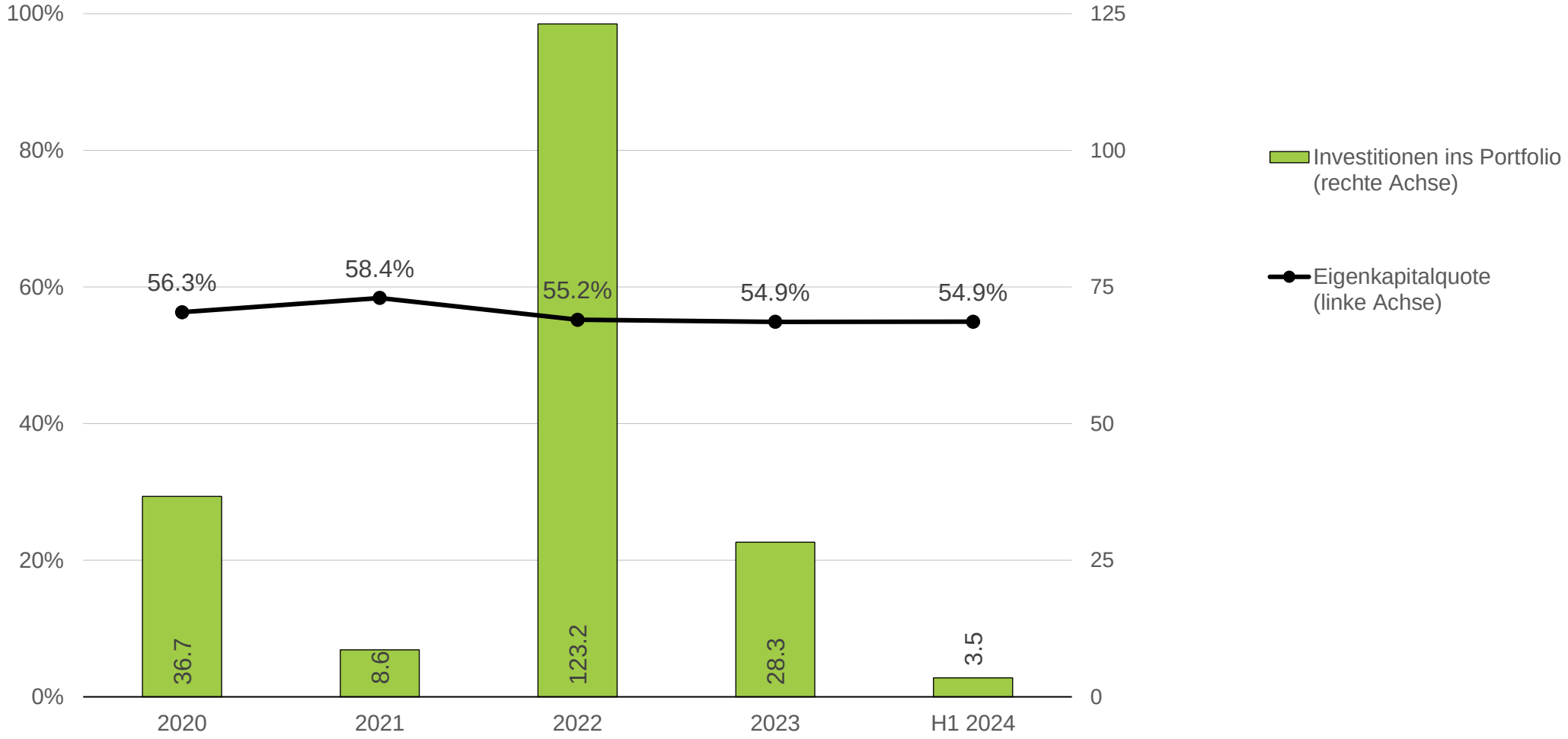

[1] GOP exklusive der staatlichen Härtefallentschädigung von CHF 2.1 Mio. im Abschlussjahr 2021

Total Betriebsertrag Segment Hotel & Gastronomie CHF 8.0 Mio.

# Solide Eigenkapitalquote bei niedrigen Investitionen

## Entwicklung Eigenkapital und Investitionen in Renditeliegenschaften

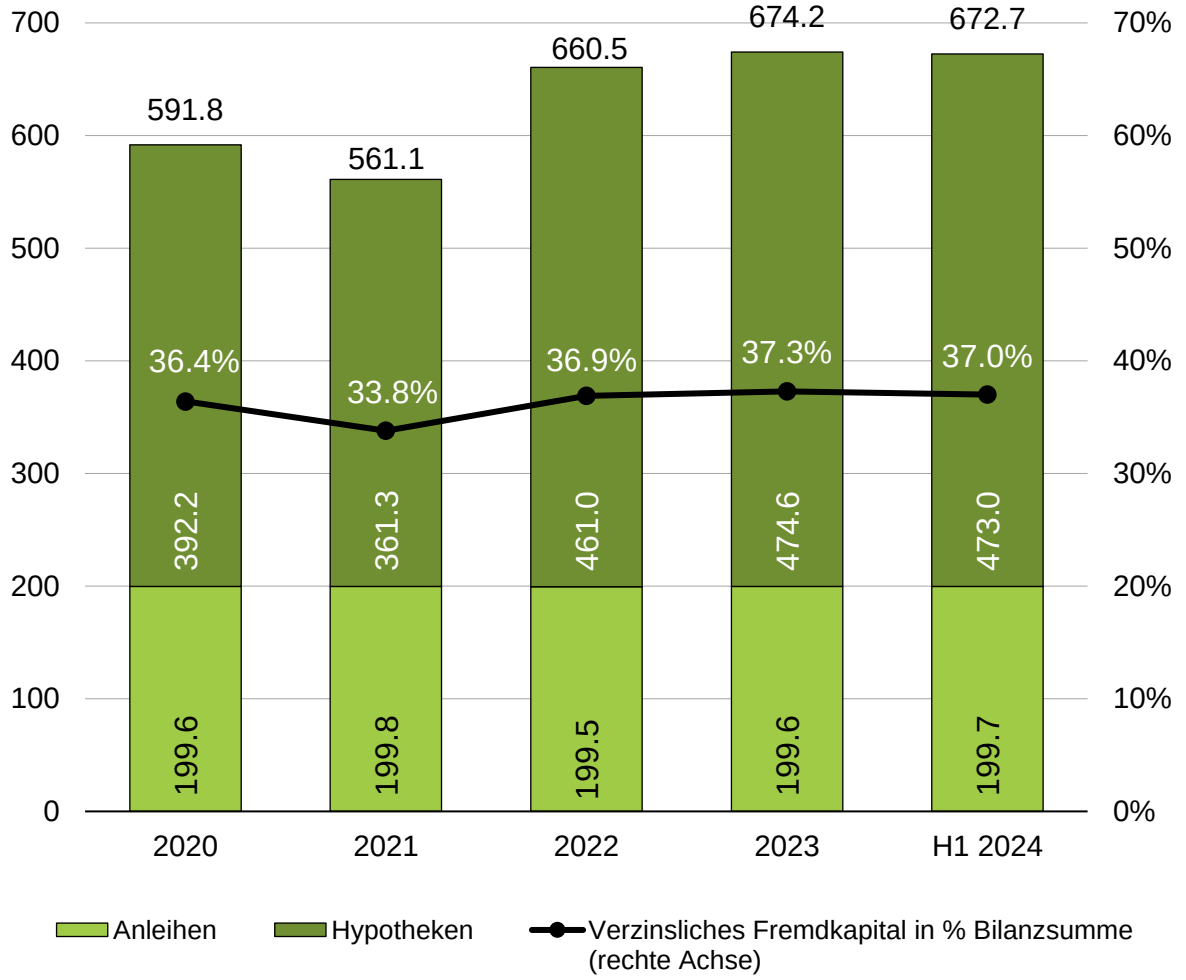
in CHF Mio. bzw. %, per 30.06.2024, resp. jeweils per 31.12



# Leicht tiefere Verschuldung bei stabilen Fremdkapitalkosten

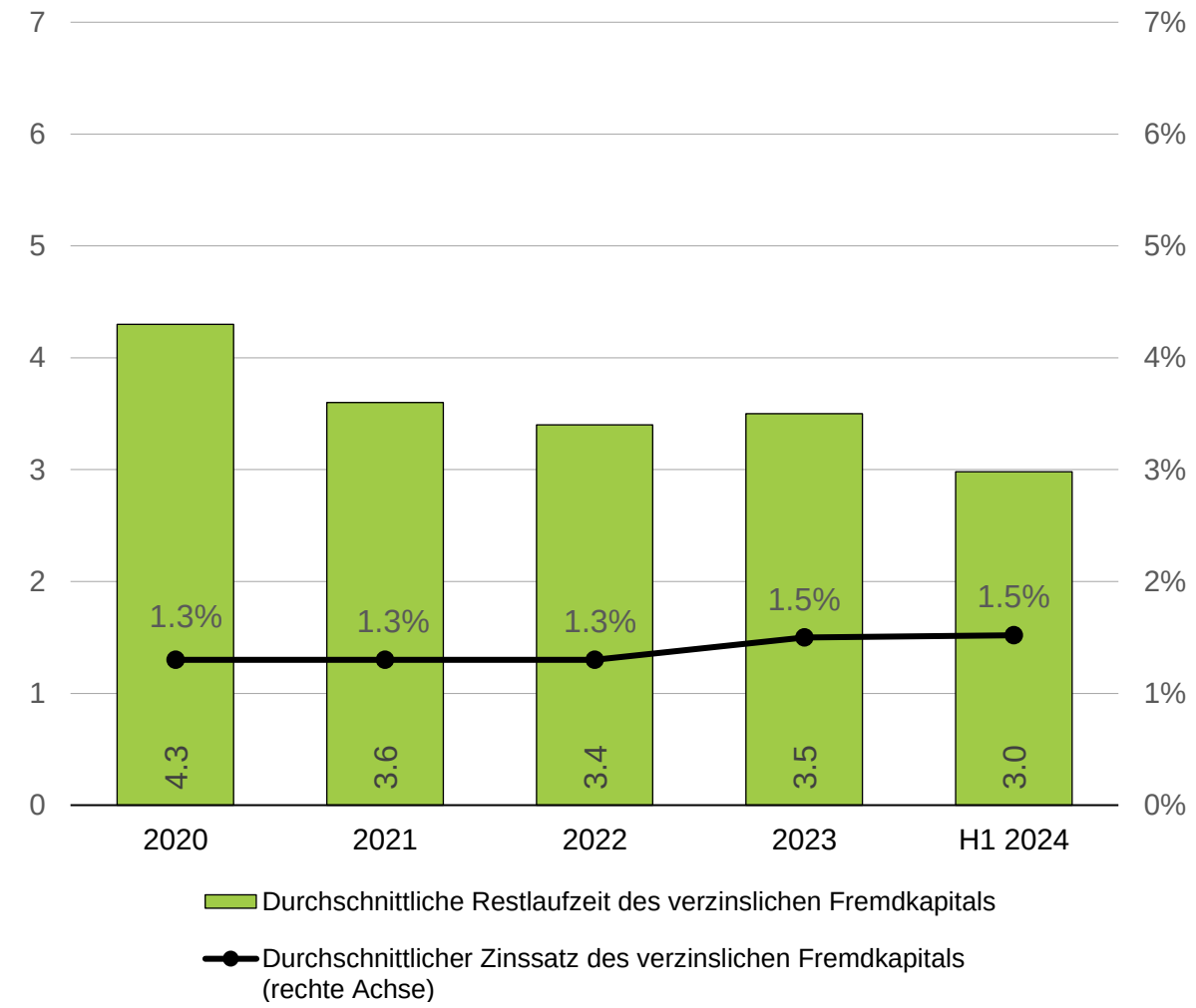
## Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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




## Durchschnittliche Restlaufzeit und Verzinsung

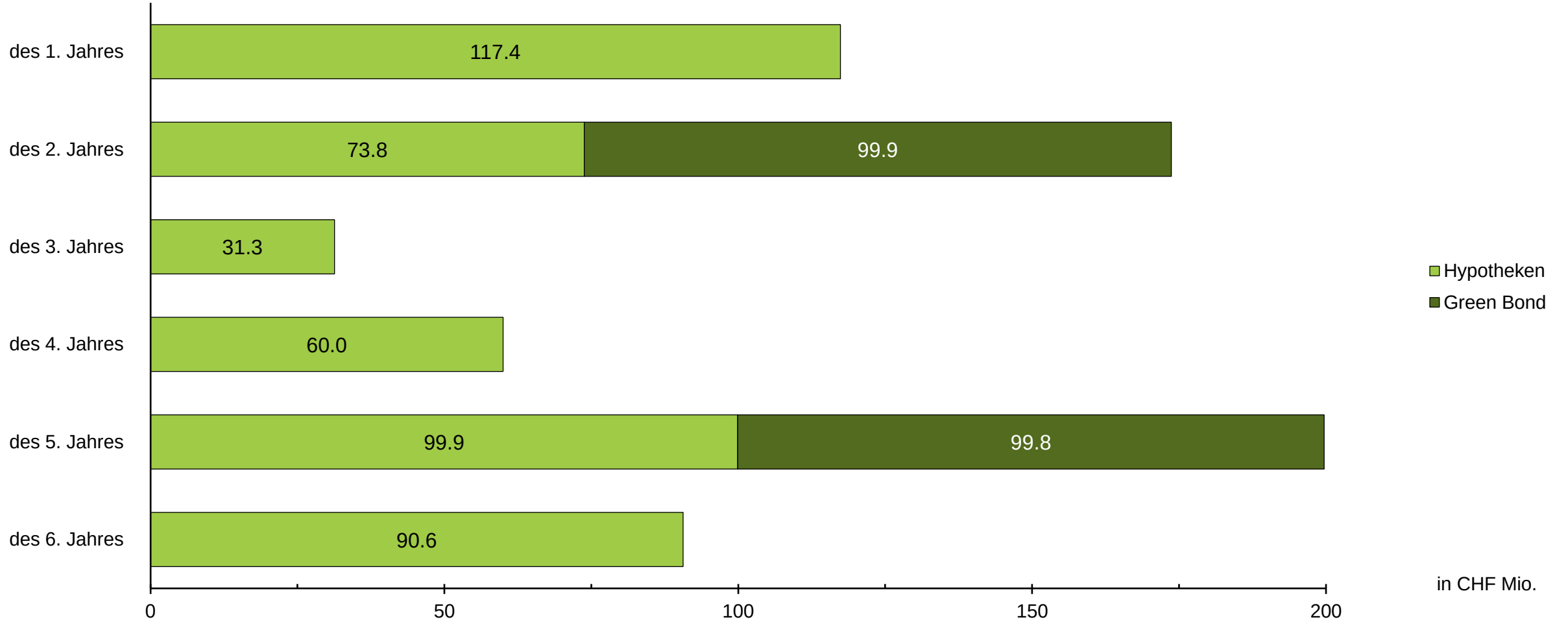
jeweils per Abschluss-Stichtag in Jahren, respektive für die jeweilige Periode in %



# Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten

## Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 30.06.2024, Fälligkeit innerhalb…

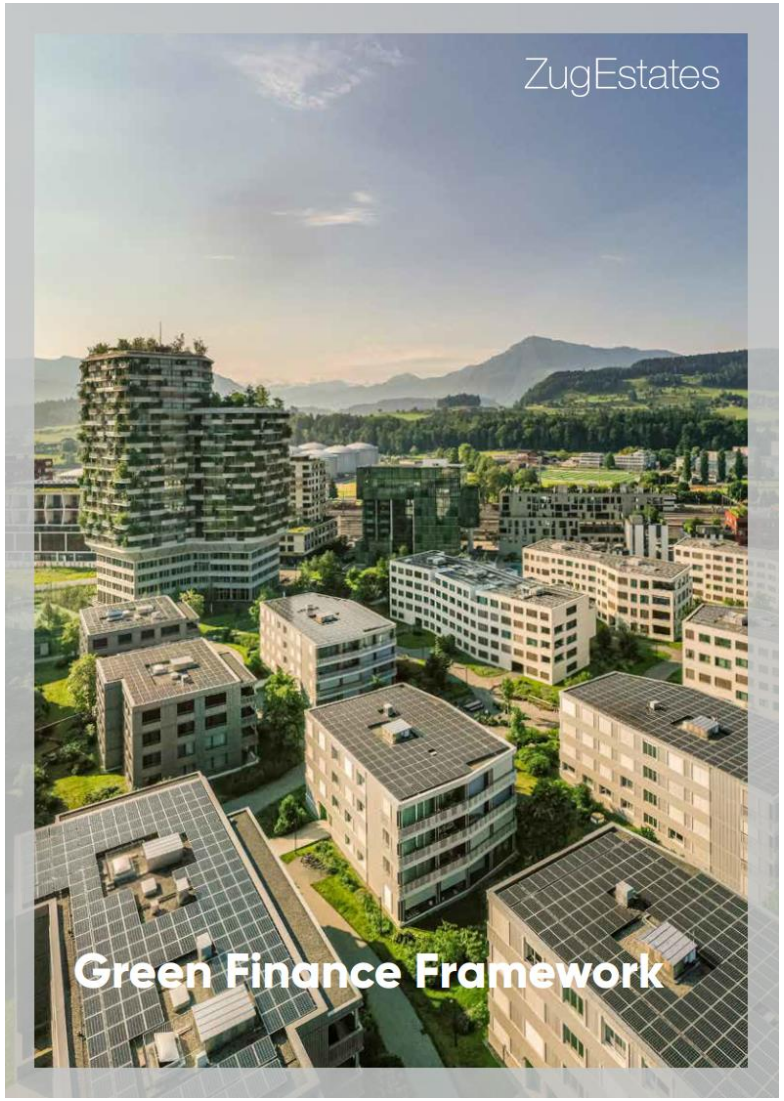


# Green Bond Framework wird zu Green Finance Framework

- Um der wachsenden Nachfrage nach nachhaltigen Finanzierungen gerecht zu werden, hat Zug Estates beschlossen, ihr bestehendes Green Bond Framework in ein Green Finance Framework umzuwandeln.

- Das Green Finance Framework ermöglicht Zug Estates nicht nur die Aufnahme oder Refinanzierung von Green Bonds, sondern auch von anderen Arten von grünen Finanzinstrumenten, die explizit zur Unterstützung von nachhaltigen Projekten eingesetzt werden.

- Unter dem bisherigen Green Bond Framework konnten bis anhin ausschliesslich grüne Projekte auf dem Suurstoffi Areal finanziert werden. Mit dem neuen Green Finance Framework kann Zug Estates ihre förderungswürdigen Projekte mit allen grünen Gebäuden (re)finanzieren, die die neuen strengen Kriterien für förderungsfähige Projekte erfüllen.



# Ein starkes, grünes Portfolio

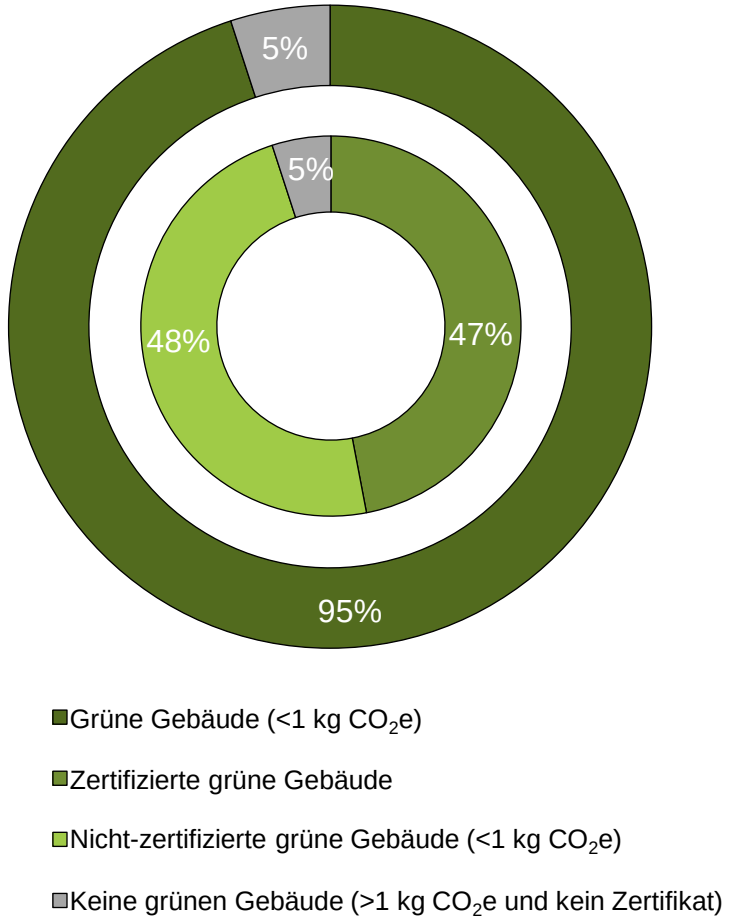
- Unter dem neuen Green Finance Framework werden Areale und Gebäude von Zug Estates als grüne Gebäude klassifiziert, welche Treibhausgasemissionen von weniger als 1 kg pro $m^2$ Energiebezugsfläche im Betrieb aufweisen (<1 kg $CO_2$e / EBF p.a.).

- Areale oder Gebäude mit einer sehr guten Zertifizierung (Gold oder höher) bei BREEAM, DGNB/SGNI, Minergie oder SNBS, erfüllen ebenfalls die Klassifizierung als grüne Gebäude.

- ISS Corporate Solutions bestätigt das neue Green Finance Framework mit einer Second Party Opinion.

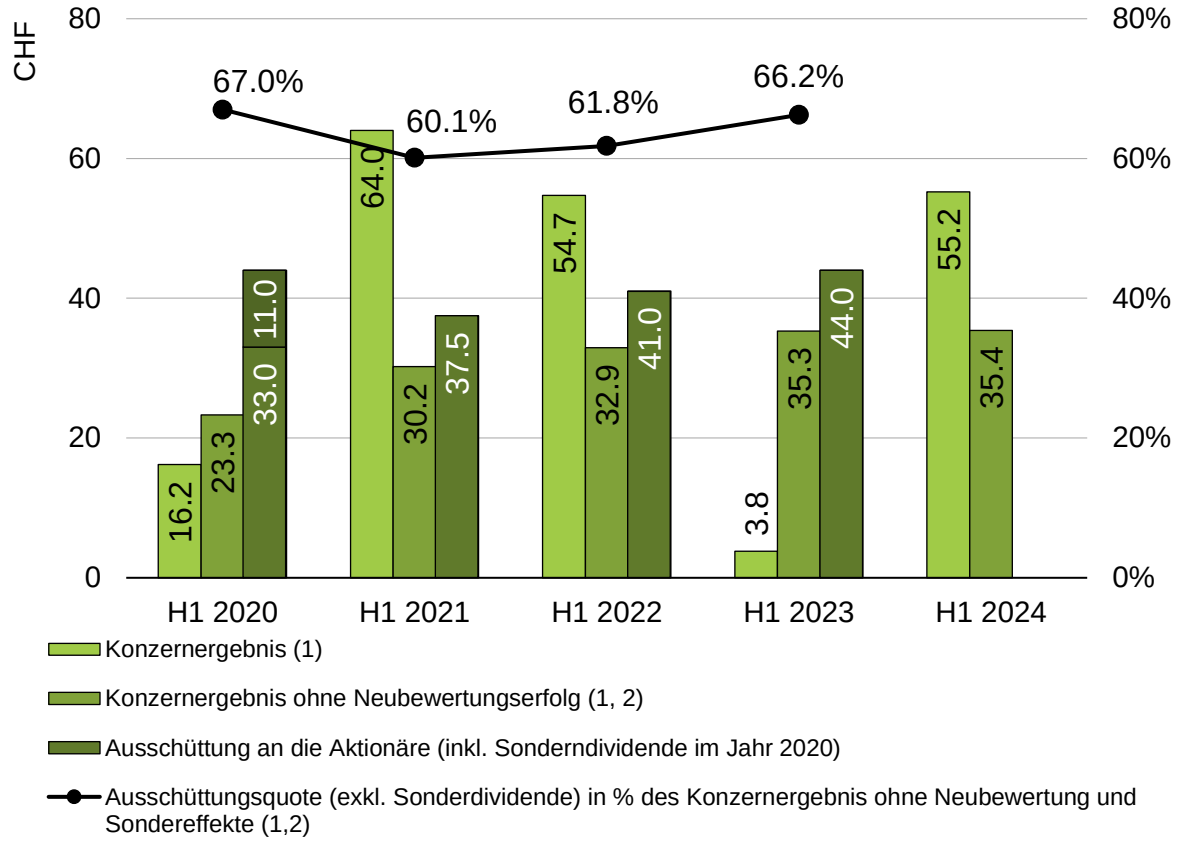
**95% des Portfolios als grüne Gebäude klassifiziert**

Klassifizierung anhand Green Finance Framework



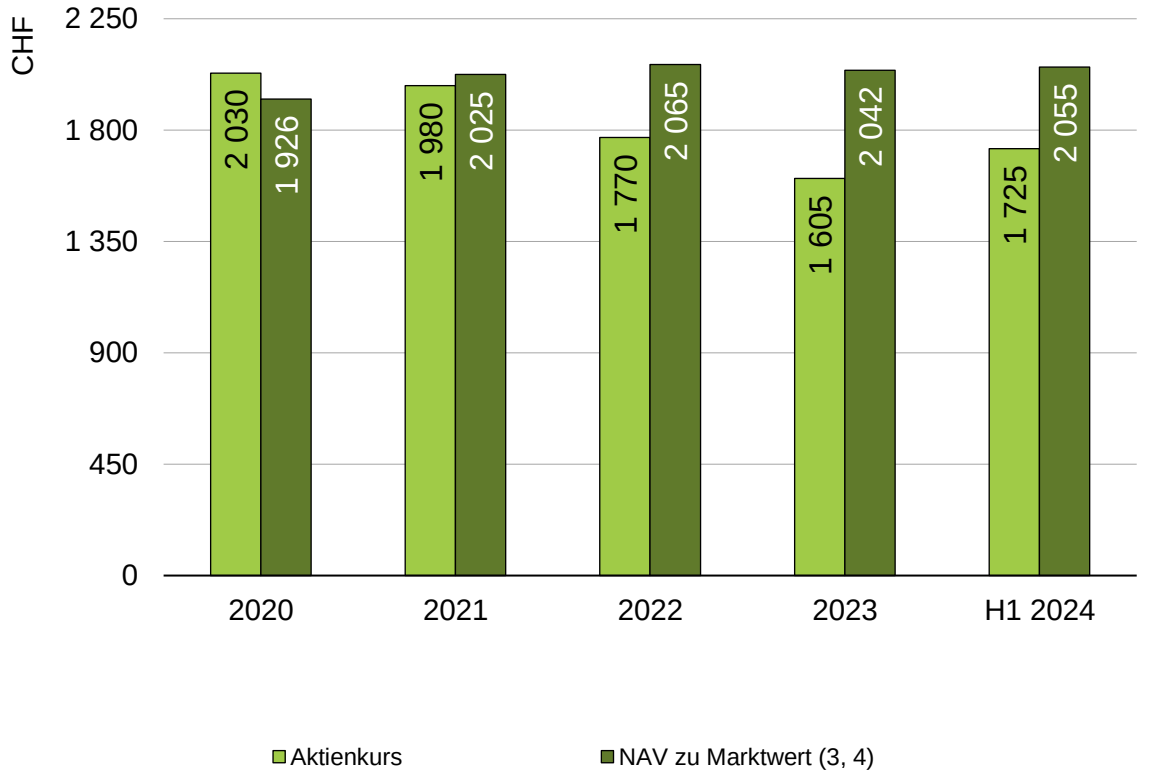
# Kennzahlenentwicklungen je Aktie

## Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B




## Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B

per 30.06.2024, 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 und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

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

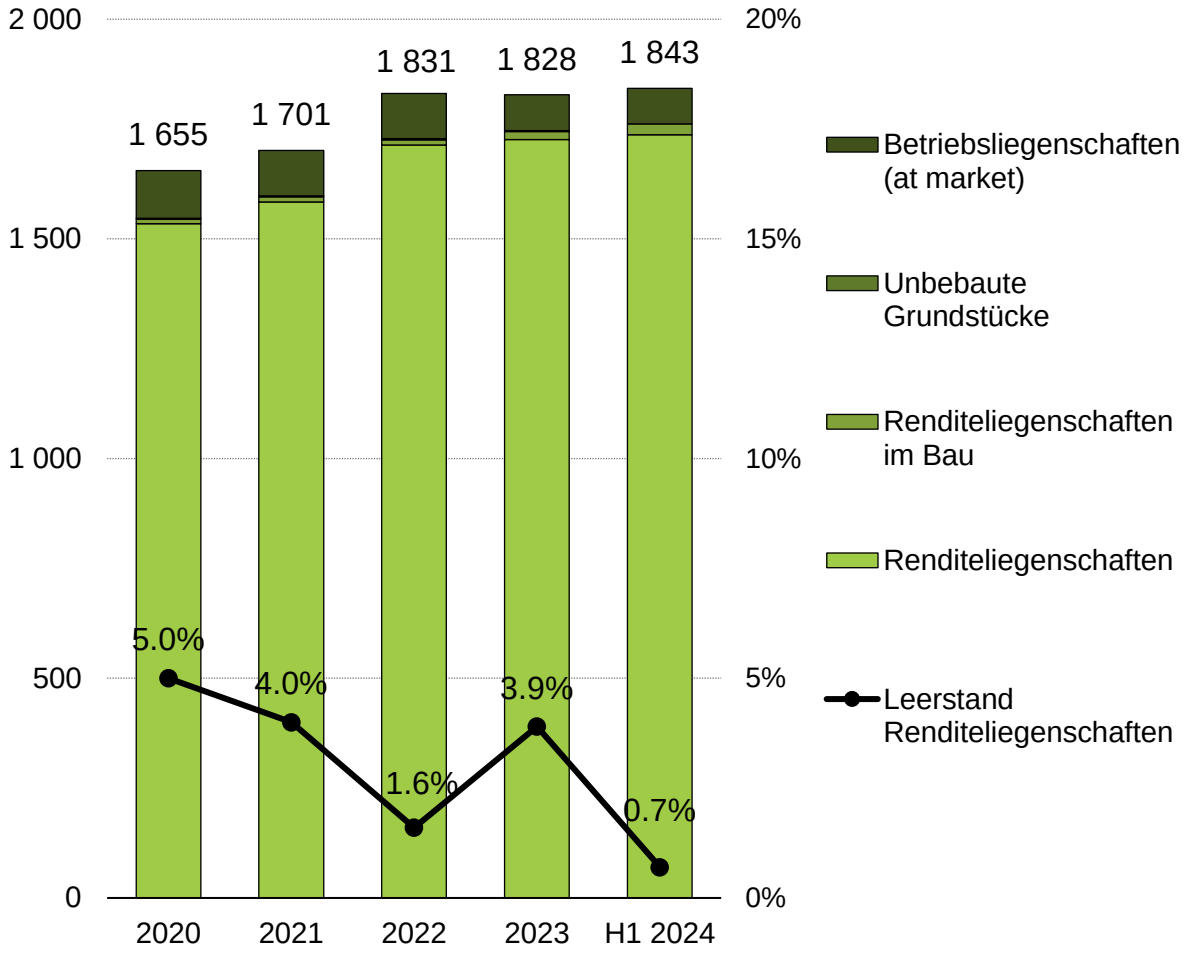
Halbjahresergebnis 2024

# Immobilienportfolio und Projekte

# Höherer Portfoliowert aufgrund von positivem Neubewertungseffekt

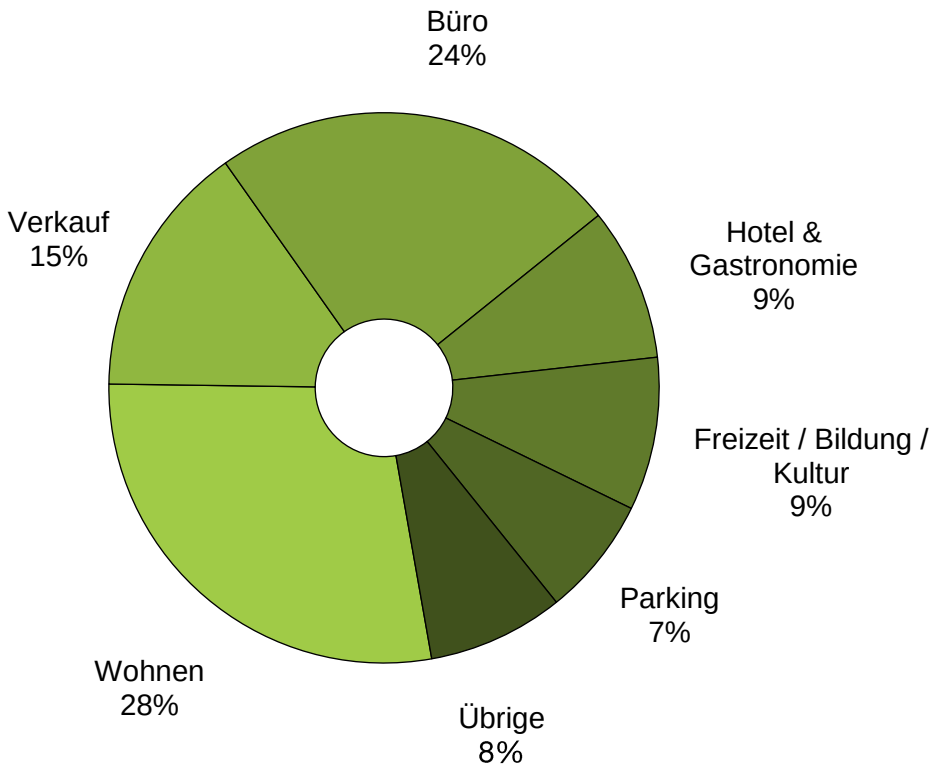
## Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

in CHF Mio. bzw. %




## Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag* per 30.06.2024

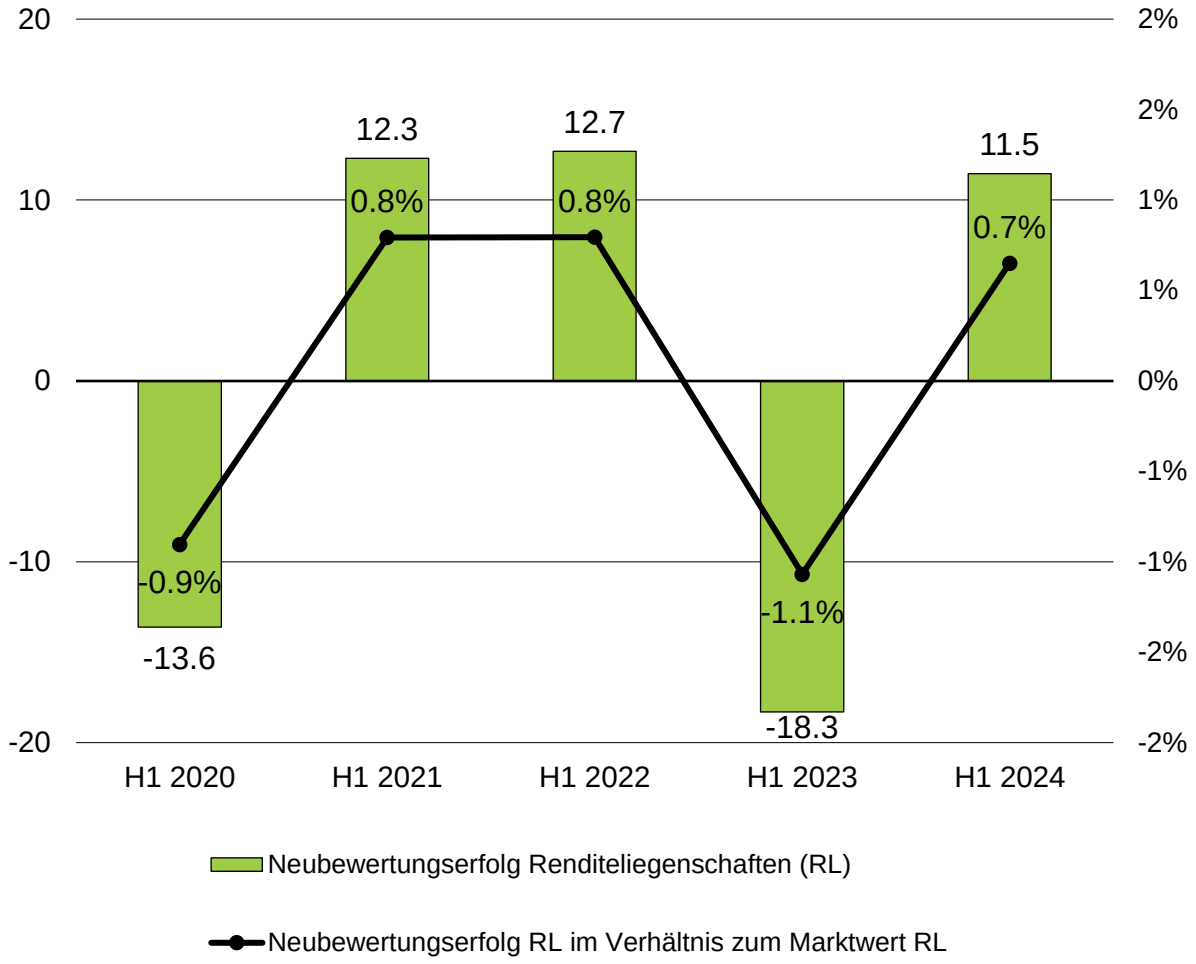



* Aus Sicht Segment Immobilien

# Neubewertungsgewinn dank erfreulicher Vermietungssituation

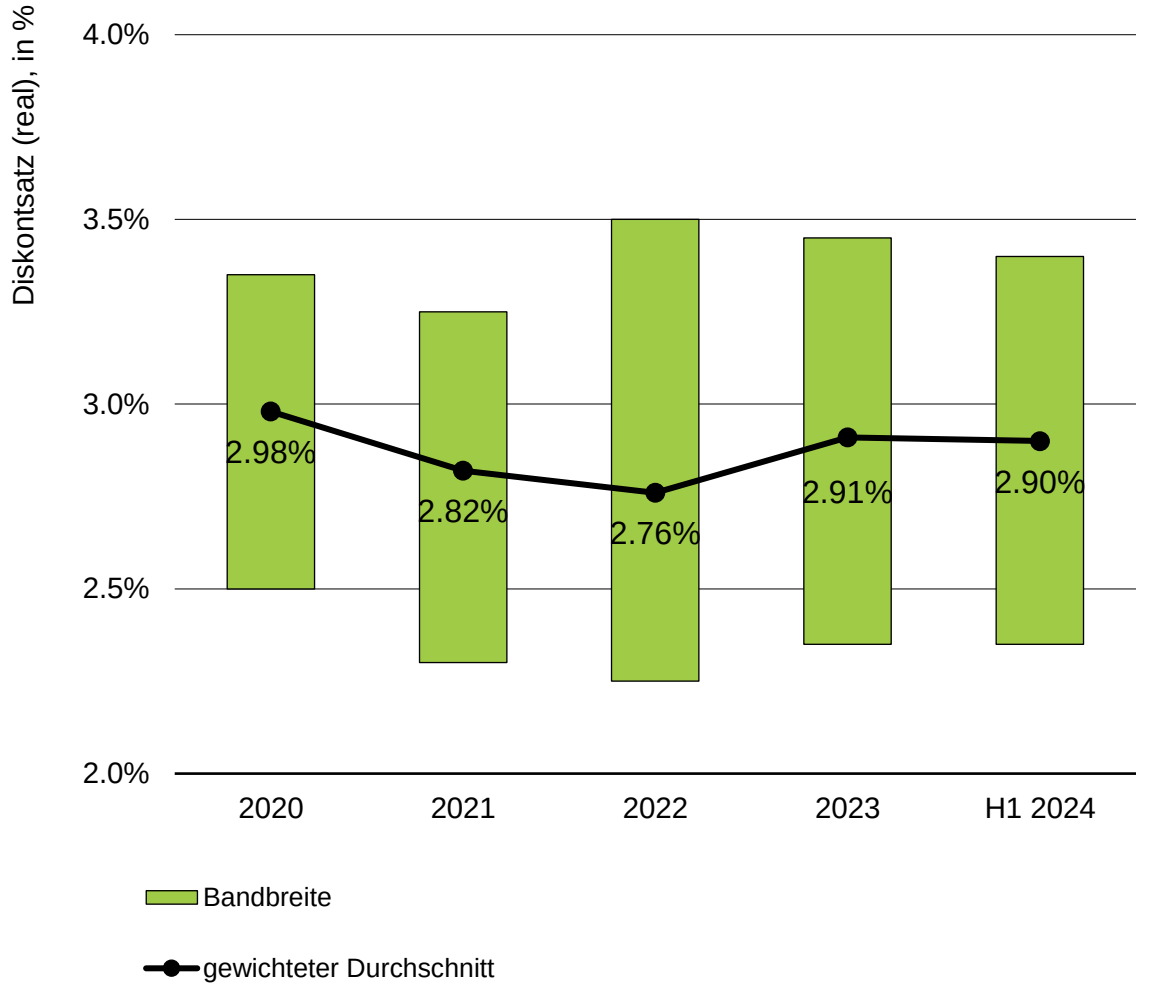
## Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.




## Entwicklung Diskontsätze

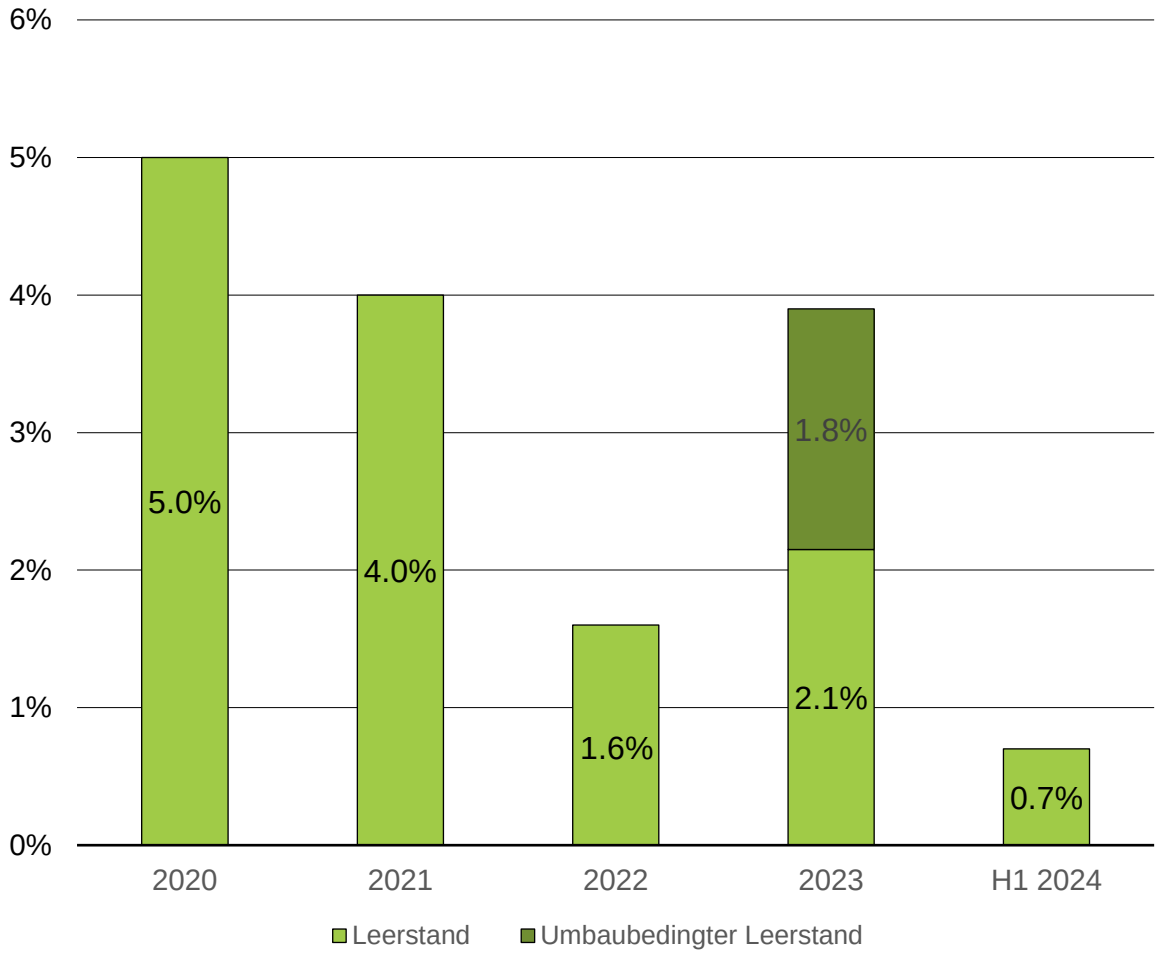
real



# Markante Reduktion der Leerstandsquote

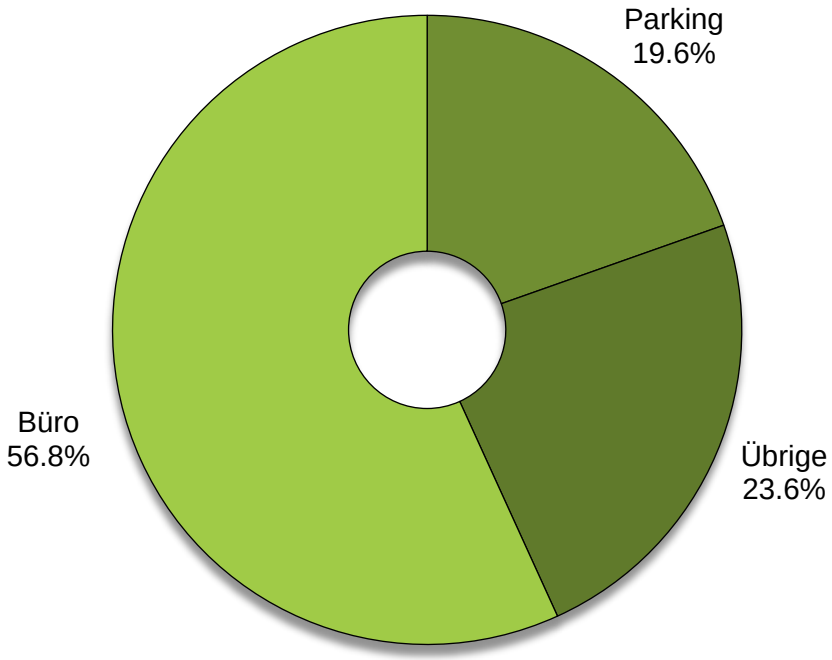
## Entwicklung Leerstand

per 30.06.2024, resp. jeweils per 31.12. in % vom Soll-Mietertrag (stichtagsbezogen)




## Aufteilung des Leerstands

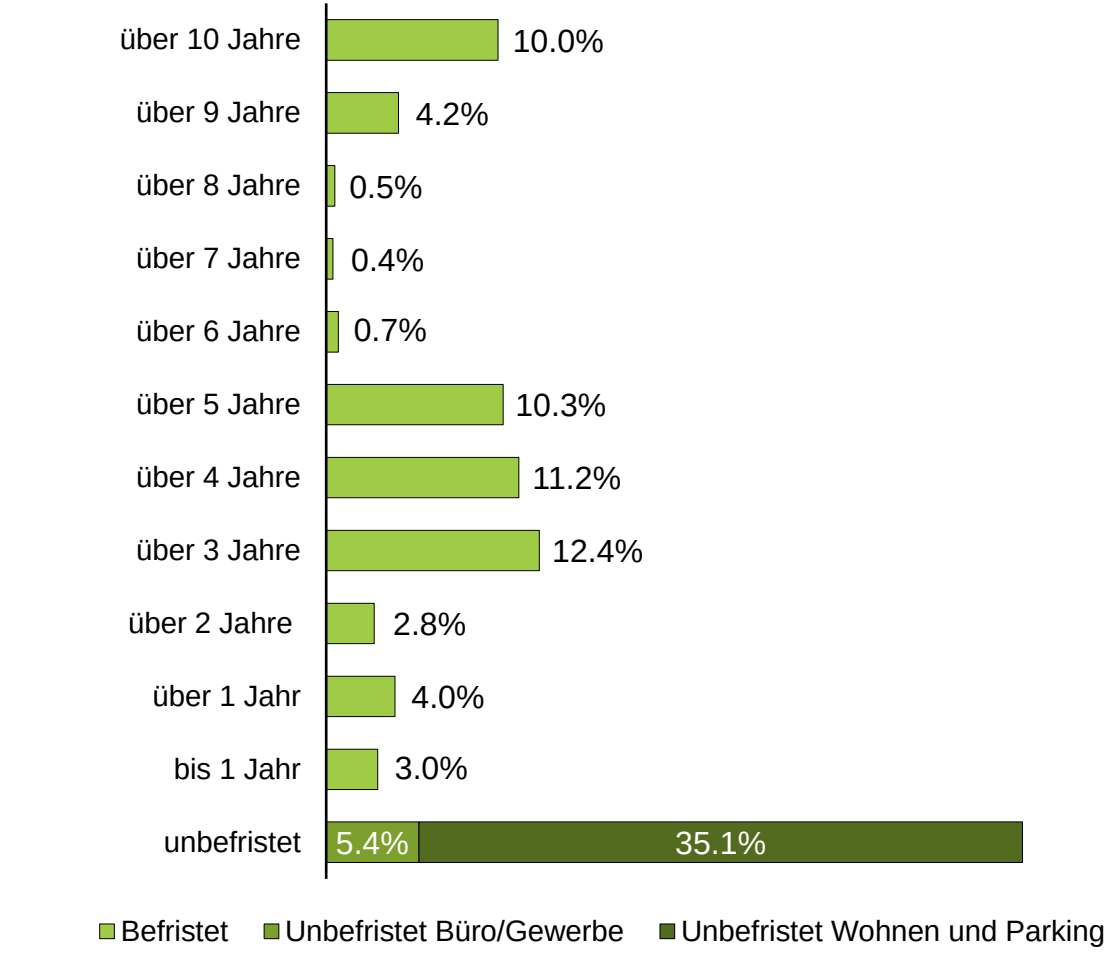
per 30.06.2024 nach Nutzungsart (stichtagbezogen, in % vom Soll-Mietertrag des Leerstandes)



# Wenig auslaufende Verträge in den nächsten drei Jahren

## Vertragslaufzeiten

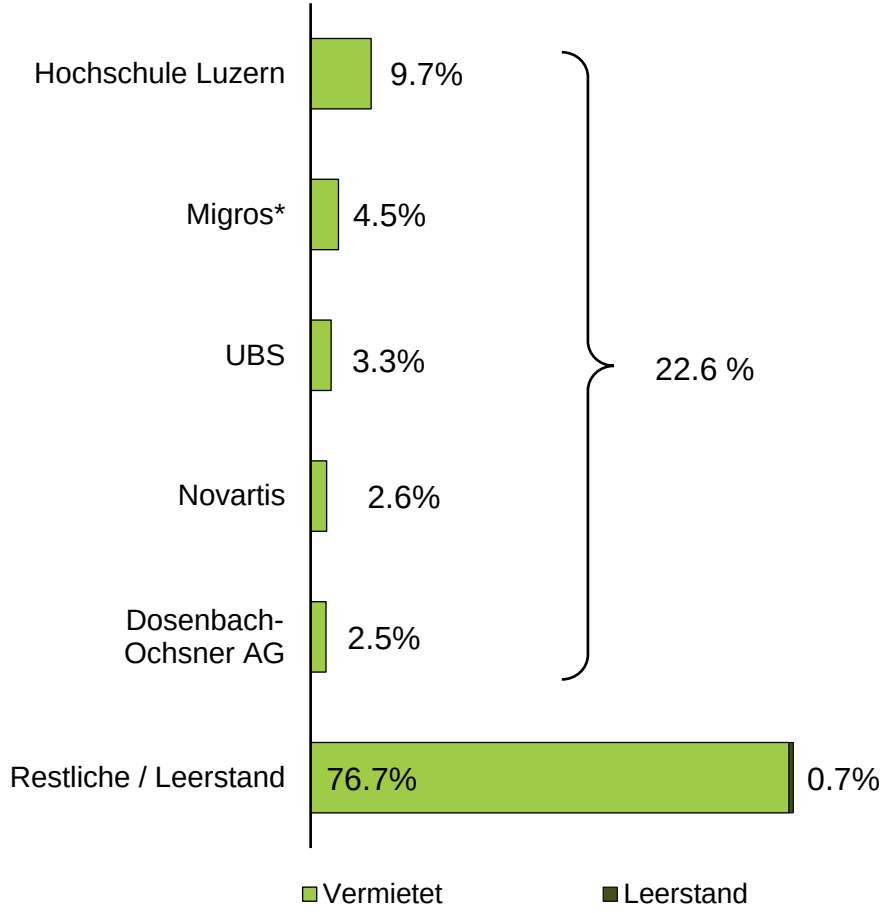
Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2024




WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.1 Jahre

## Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mieterertrag per 30.06.2024



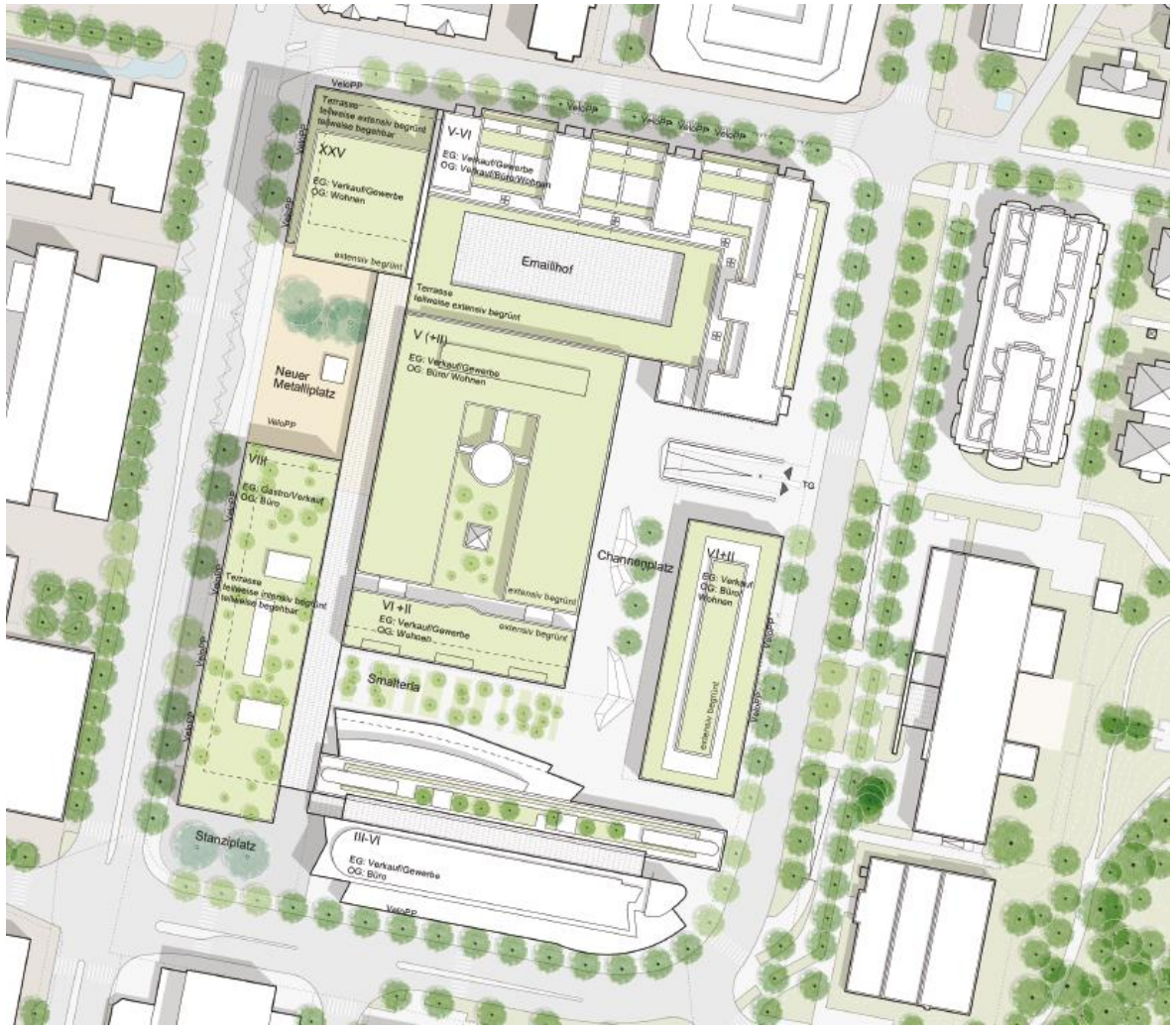

* Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

# Baustart S43/45 ist Ende 2024 vorgesehen

- Die Erstellung der beiden Gebäude mit insgesamt rund 14 400 $m^2$ Büro- und Schulungsflächen sowie 1 100 $m^2$ Wohnfläche für studentisches Wohnen löst Investitionen von rund CHF 85 Mio. aus.
- Der Baustart ist Ende 2024 vorgesehen und die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden.
- Die Flächen für studentisches Wohnen werden durch die Hochschule Luzern (HSLU) angemietet und betrieben.
- Gespräche mit Interessenten für die Büro- und Schulungsflächen in den beiden Gebäuden laufen.

# Weiterentwicklung Lebensraum Metalli

- Klärung der Umsetzung der Initiative „2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand“, welche fordert, dass in allen Verdichtungsgebieten mind. 40% der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, ist am Laufen.
- Als Folge der Auswirkungen der Initiative hat sich Zug Estates entschieden, den Fokus auf den Bebauungsplan Metalli zu legen und die Anpassung des Bebauungsplans Bergli nicht weiterzuverfolgen.
- Bis Ende 2024 werden die Projektgrundlagen überarbeitet und der Bebauungsplan zur Gewährleistung der Umsetzung der Initiative angepasst.
- Im Falle eines Entscheids zur Weiterverfolgung des Projektes ist geplant, den politischen Prozess zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans Metalli im ersten Halbjahr 2025 zu starten.



Immobilienportfolio und Projekte

# Suurstoffi-Areal mit DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet

Halbjahresergebnis 2024

# Ausblick

# Ausblick 2024

| Bereich | Ausblick / Erwartungen 2024 |
|---|---|
| Segment Immobilien | – Höherer Liegenschaftenertrag und Verbesserung des operativen Ergebnisses dank der erfolgreichen Vermietungstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 und im ersten Halbjahr 2024 sowie Mietzinserhöhungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatzanpassungen<br>– Markant tiefere Leerstandsquote als im Vorjahr |
| Segment Hotel & Gastronomie | – Gesamtertrag in etwa auf Vorjahresniveau aufgrund der rückläufigen Nachfrage bei grösseren Unternehmen<br>– GOP-Marge im Bereich des Vorjahres |
| Konzernergebnis | – Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von über CHF 35.0 Mio. |

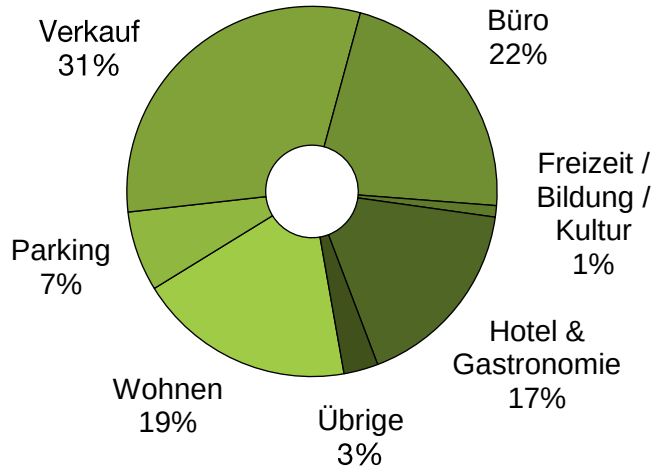
Halbjahresergebnis 2024

# Fragen und Antworten

# Zentrumsareal/Metalli

| Eckdaten per 30. Juni 2024 | **H1 2024[1]** |
|---|---|
| Grundstücksfläche | 61 122 m² |
| Marktwert[2] | CHF 886.1 Mio. |
| Bilanzwert | CHF 829.4 Mio. |
| Soll-Mietertrag[2] | CHF 37.6 Mio. |

Basis Soll-Mietertrag[2] per 30. Juni 2024

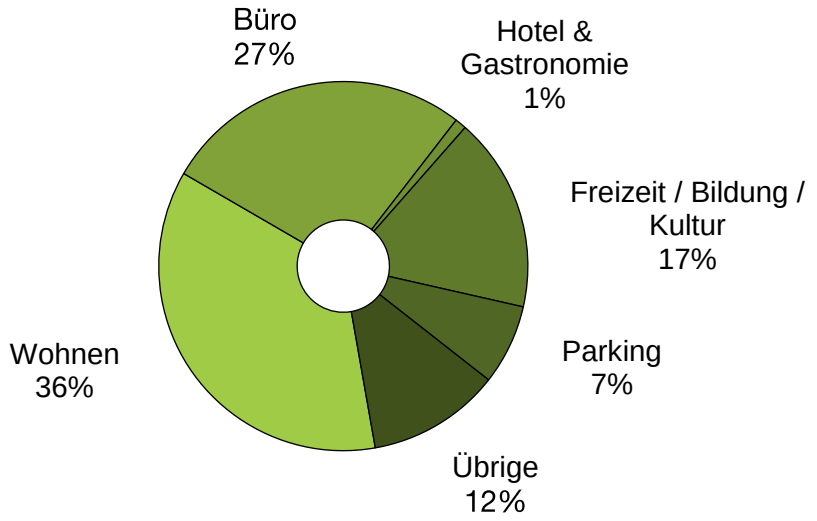



[1] Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien, inkl. Betriebsliegenschaften
[2] Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstr. 20-22 (Miteigentum) sind anteilig eingeflossen

# Suurstoffi-Areal

| Eckdaten per 30. Juni 2024 | **H1 2024** |
|---|---|
| Grundstücksfläche | 105 342 $m^2$ |
| Marktwert | CHF 860.4 Mio. |
| Bilanzwert | CHF 860.4 Mio. |
| Soll-Mietertrag | CHF 36.3 Mio. |

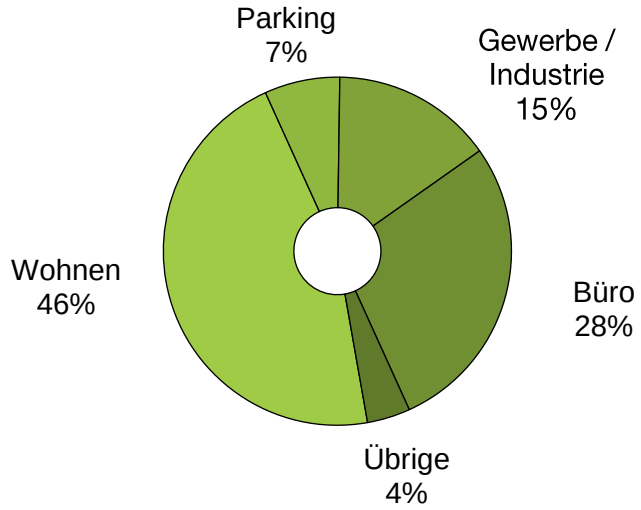
Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2024



# Weitere Renditeliegenschaften

| Eckdaten per 30. Juni 2024 | **H1 2024** |
|---|---|
| Grundstücksfläche | 20 864 m$^2$ |
| Marktwert | CHF 96.1 Mio. |
| Bilanzwert | CHF 96.1 Mio. |
| Soll-Mietertrag | CHF 2.7 Mio. |

Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2024



Anhang

# Ausgewählte Finanzkennzahlen

## Ausgewählte Finanzkennzahlen

Per 30.06.2024, resp. jeweils per 31.12.

| in CHF Mio. | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | H1 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Total Portfoliowert | 1’655 | 1’701 | 1’831 | 1’828 | 1’843 |
| Verzinsliches Fremdkapital | 591.8 | 561.1 | 660.5 | 674.2 | 672.7 |
| – In % Bilanzsumme | 36.4% | 33.8% | 36.9% | 37.3% | 37.0% |
| – LTV | 35.8% | 33.0% | 36.1% | 36.9% | 36.5% |
| – % ungesicherte Verbindlichkeiten | 33.7% | 35.6% | 30.2% | 29.6% | 29.7% |
| – 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 | 3.0 J |
| – Nettoverschuldung / EBITDA[1,2] | 11.6x | 10.0x | 12.9x | 12.5x | 12.0x |
| – Zinsdeckungsgrad[1,2] | 6.9 | 7.2 | 6.4 | 5.1 | 5.4 |

Per 30.06.2024, resp. jeweils per 31.12.

| in CHF Mio. | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | H1 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Eigenkapital | 915.5 | 968.6 | 989.3 | 992.5 | 998.2 |
| – In % Bilanzsumme | 56.3% | 58.4% | 55.2% | 54.9% | 54.9% |
| – Eigenkapitalrendite[2,3] in % | 3.5% | 8.0% | 4.1% | 2.4% | 5.7% |
| Schlusskurs Aktie (CHF) | 2’030 | 1’980 | 1’770 | 1’605 | 1’725 |
| Börsenkapitalisierung[4] | 1’035.3 | 1’009.8 | 902.7 | 818.6 | 879.8 |
| Ergebnis / Namenaktie B (CHF)[5] | 63.3 | 148.2 | 78.0 | 47.4 | 55.2 |
| Ergebnis / Namenaktie B ohne Neubewertung & Sondereffekte (CHF)[5] | 50.7 | 62.4 | 66.3 | 66.4 | 35.4 |
| NAV zu Marktwert / Namenaktie B (CHF)[4,6] | 1’926 | 2’025 | 2’065 | 2’042 | 2’055 |
| Ordentliche Ausschüttung / Namenaktie B (CHF)[7] | 34.0 | 37.5 | 41.0 | 44.0 | - |

[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 2024 noch nicht definiert

Anhang

# Erfolgsrechnung im Fünfjahresvergleich

| in CHF Mio. | H1 2020 | H1 2021 | H1 2022 | H1 2023 | H1 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Liegenschaftenertrag | 28.2 | 29.8 | 30.4 | 32.8 | 33.8 |
| Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften | 72.5 | - | - | - | - |
| Ertrag Hotel & Gastronomie | 3.6 | 2.6 | 6.4 | 8.1 | 7.7 |
| Übrige Erträge | 1.1 | 3.7 | 1.7 | 2.0 | 1.9 |
| **Total Betriebsertrag** | **105.4** | **36.1** | **38.5** | **42.9** | **43.4** |
| **Total Betriebsaufwand** | **-77.1** | **-13.3** | **-14.0** | **-15.7** | **-15.9** |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) | -13.6 | 12.3 | 12.7 | -18.3 | 11.5 |
| Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften | - | 7.3 | - | - | - |
| **EBITDA** | **14.7** | **42.4** | **37.2** | **8.9** | **39.0** |
| Abschreibungen | -1.8 | -1.8 | -1.8 | -1.7 | -2.0 |
| **EBIT** | **12.9** | **40.6** | **35.4** | **7.2** | **37.0** |
| Finanzergebnis | -3.5 | -3.7 | -3.7 | -4.8 | -5.0 |
| Steueraufwand | -1.1 | -4.2 | -3.8 | -0.5 | -3.8 |
| **Konzernergebnis** | **8.3** | **32.7** | **27.9** | **1.9** | **28.2** |
| **Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte** | **11.9** | **15.4** | **16.8** | **18.0** | **18.1** |

Anhang

# Bilanz im Fünfjahresvergleich

| in CHF Mio. | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | H1 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Flüssige Mittel | 17.2 | 18.7 | 17.3 | 20.1 | 13.8 |
| Liegenschaften zur Veräusserung und Promotionsliegenschaften | 10.2 | - | - | - | - |
| Übrige kurzfristige Aktiven | 13.0 | 5.7 | 11.4 | 6.9 | 11.2 |
| **Total Umlaufvermögen** | **40.4** | **24.4** | **28.7** | **27.0** | **25.0** |
| Renditeliegenschaften | 1’534.4 | 1’584.0 | 1’713.5 | 1’725.6 | 1’736.8 |
| Renditeliegenschaften in Bau | 9.8 | 11.3 | 11.8 | 18.2 | 24.5 |
| Betriebsliegenschaften und unbebaute Grundstücke | 34.5 | 32.9 | 32.6 | 28.2 | 24.6 |
| Übrige langfristige Aktiven | 7.1 | 5.7 | 5.5 | 7.8 | 6.8 |
| **Total Anlagevermögen** | **1’585.8** | **1’633.9** | **1’763.4** | **1’779.8** | **1’792.7** |
| **Total Aktiven** | **1’626.2** | **1’658.3** | **1’792.1** | **1’806.8** | **1’817.7** |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 55.8 | 125.8 | 164.8 | 119.8 | 117.4 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 16.6 | 18.8 | 21.9 | 18.2 | 22.0 |
| **Total kurzfristige Verbindlichkeiten** | **72.4** | **144.6** | **186.7** | **138.0** | **139.4** |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 536.0 | 435.3 | 495.7 | 554.5 | 555.3 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten und übrige langfristige Verbindlichkeiten | 102.3 | 109.8 | 120.4 | 121.8 | 124.7 |
| **Total langfristige Verbindlichkeiten** | **638.3** | **545.1** | **616.1** | **676.3** | **680.0** |
| **Total Eigenkapital** | **915.5** | **968.6** | **989.3** | **992.5** | **998.3** |
| **Total Passiven** | **1’626.2** | **1’658.3** | **1’792.1** | **1’806.8** | **1’817.7** |

# 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.

ZugEstates

Zug Estates Holding AG | Baarerstrasse 18 | CH-6300 Zug | +41 41 729 10 10 | info@zugestates.ch | www.zugestates.ch