



ZugEstates

2023

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 2023 CHF 1.83 Mrd.

33.9 ^{+0.2%}
Mio.

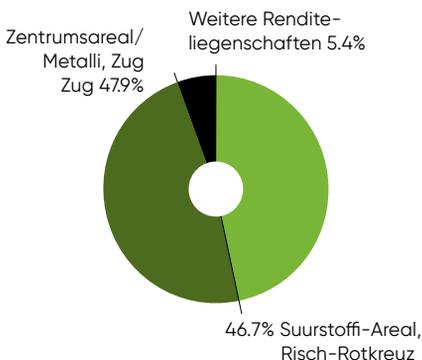
beträgt das Konzernergebnis ohne
Neubewertung und Sondereffekte
per 31. Dezember 2023

Die Zug Estates Gruppe auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2023

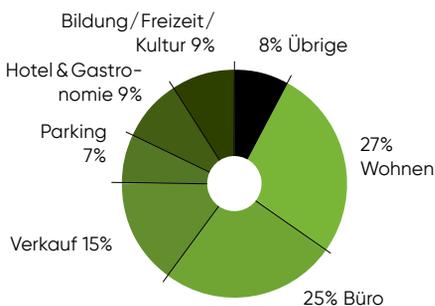
Portfolio nach Areal

Basis Marktwert



Portfolio nach Nutzung

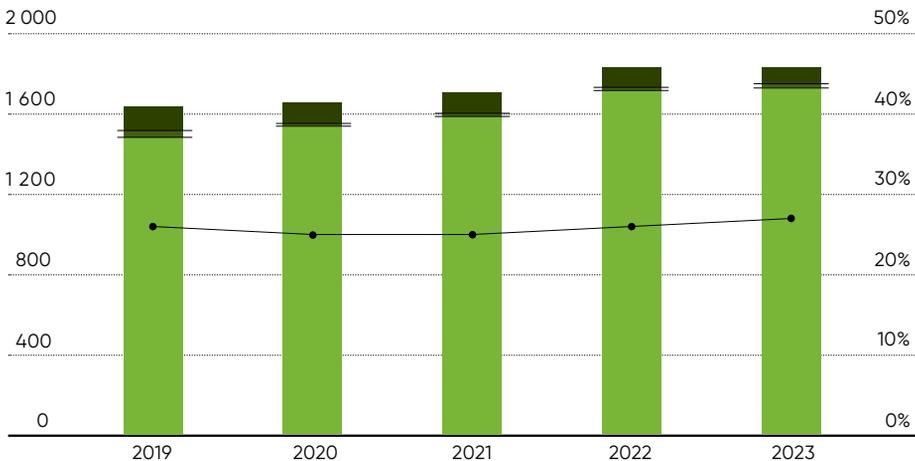
Basis Soll-Mietertrag¹



¹Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



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

33.9

+0.2%

Mio.

Konzernergebnis ohne Neubewertung
und Sondereffekte

24.2

-39.2%

Mio.

Konzernergebnis

65.7 ^{+5.5%}
Mio.

Liegenschaftenertrag

1.83 ^{-0.2%}
Mrd.

Portfoliowert

3.9% ^{1.6%}

Leerstandsquote
Renditeigenschaften
Stichtagsbezogen, in % des
Soll-Mietertrags

1.5% ^{1.3%}

Durchschnittlicher
Zinssatz des verzinslichen
Fremdkapitals (Periode)

44.00 ^{41.00}

Ordentliche Ausschüttung
pro Namenaktie B

54.9% ^{55.2%}

Eigenkapitalquote

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

Inhaltsverzeichnis

Zum Geschäftsjahr	2
Strategie und Geschäftsmodell	6
Portfolio	8
Konsolidierte Bilanz	14
Konsolidierte Erfolgsrechnung	15
Nachhaltigkeit	16
Aktieninformationen und Dividendenantrag	20

Zum Geschäftsjahr

«Erfreuliches operatives Ergebnis der Zug Estates Gruppe dank zahlreichen Vermietungserfolgen, Steigerung des Liegenschaftenertrags und Neupositionierung der Garden Park Zug AG.»



Beat Schwab, VRP

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren



Patrik Stillhart, CEO

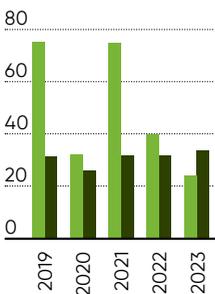
Das Jahr 2023 war geprägt durch ein verändertes Zins- und Marktumfeld auf der einen Seite und eine zunehmende Angebotsknappheit in gewissen Segmenten des Immobilienmarktes auf der anderen Seite. Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Zinsen führten zu höheren Finanzierungskosten und einem Anstieg der Diskontierungssätze. Dem dadurch entstandenen Abwertungsdruck auf die Immobilienwerte wirkten Erhöhungen der Liegenschaftenerträge entgegen.

Zug Estates hat von der regen Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen profitieren können und zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Das Segment Hotel & Gastronomie hat sich erfreulich entwickelt und der Umbau des Erdgeschosses im Park Hotel Zug mit Eröffnung des neuen Restaurants aïgu und die Neupositionierung der Garden Park Zug AG (vormals Hotelbusiness Zug AG) wurden erfolgreich abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2023 resultierte ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von CHF 33.9 Mio., welches mit CHF 0.1 Mio. bzw. 0.2% leicht über dem Vorjahresergebnis von CHF 33.8 Mio. lag. Beim Konzernergebnis resultierte eine Reduktion um 39.2% bzw. CHF 15.6 Mio. auf CHF 24.2 Mio. (Vorjahr: CHF 39.8 Mio.), was auf ein gesamtmarktbedingtes negatives Neubewertungsergebnis zurückzuführen ist.

Entwicklung Jahresergebnis

in CHF Mio.



- Konzernergebnis
- Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

Erfreuliche Steigerung des Liegenschaftenertrags und des operativen Ergebnisses

Der Liegenschaftenertrag der Zug Estates Gruppe erhöhte sich 2023 um CHF 3.5 Mio. bzw. 5.5% von CHF 62.2 Mio. auf CHF 65.7 Mio. Ergebnisverbessernd wirkten die volle Periodenwirksamkeit der im Vorjahr akquirierten Renggli Gruppe, ein weiterer Zukauf von 3.5% an der MEG Metalli im Mai 2023 sowie Index- und Referenzzinssatzanpassungen. Bereinigt um Portfolioveränderungen (like-for-like) erhöhte sich der Liegenschaftenertrag um CHF 0.9 Mio. bzw. 1.5%.

Leicht tieferer Portfoliowert bedingt durch negatives Neubewertungsergebnis

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Akquisitionen und Investitionen ins Portfolio im Umfang von CHF 28.3 Mio. getätigt (Vorjahr: CHF 123.2 Mio.). Der grösste Teil ist dabei mit CHF 19.4 Mio. im ersten Halbjahr 2023 durch den Erwerb von zusätzlichen Miteigentumsanteilen von 3.5% an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli angefallen. Der Miteigentumsanteil an der MEG Metalli erhöhte sich damit auf 78.75%. Im zweiten Halbjahr 2023 wurde die Liegenschaft Duggelistrasse 28 in Cham zum aktuellen Buchwert von CHF 4.5 Mio. veräussert.

Anfang Dezember 2023 hat die Zug Estates AG ihre beiden bisherigen Bürostandorte in Zug und Rotkreuz zusammengelegt und die neuen Räumlichkeiten in der Metalli bezogen. Die Liegenschaft Industriestrasse 12 wurde daher per 31. Dezember 2023 von den Betriebsliegenschaften zu den Renditeliegenschaften umklassiert. Zudem wurde eine Umklassierung der sich in Sanierung befindlichen Liegenschaft Bären aufgrund des Mietvertragsabschlusses mit der Tibits AG von den Betriebsliegenschaften zu den Renditeliegenschaften im Bau vorgenommen.

Der Marktwert des gesamten Portfolios reduzierte sich nur marginal um 0.2% bzw. CHF 2.9 Mio. und beträgt weiterhin CHF 1.83 Mrd. Die leichte Reduktion des Marktwerts ist auf ein negatives Neubewertungsergebnis von CHF 11.0 Mio. zurückzuführen, welches sich aus einer durchschnittlichen Erhöhung der realen Diskontierungssätze um 15 Basispunkte ergibt und rund 0.6% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften entspricht.

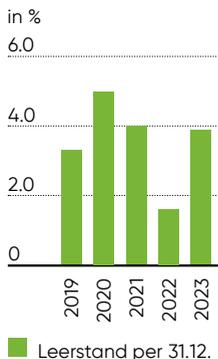


Zug Estates hat im ersten Halbjahr 2023 ihre Miteigentumsanteile an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli von 75.25% auf 78.75% erhöht.

1.83 Mrd.

Portfoliowert

Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



Zahlreiche Vermietungserfolge in allen Segmenten führen zu tiefem Leerstand im Jahr 2024

Zug Estates kann auf eine sehr erfolgreiche Vermietungstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 zurückblicken. Insgesamt konnten Gewerbemietverträge im Umfang von über 24 000 m² und mit einem Mietertrag von mehr als CHF 10.2 Mio. p.a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Ein Grossteil der Neuabschlüsse wird erst im ersten Halbjahr 2024 wirksam werden und hat keinen Einfluss auf die Leerstandsquote per Ende 2023. Der Anstieg der Leerstandsquote auf 3.9% per 31. Dezember 2023 (Vorjahr: 1.6%) ist mehrheitlich auf Umbaumasnahmen in der Einkaufs-Allee Metalli zurückzuführen, welche einen Anteil von 1.8% ausmachen.

Eröffnung Restaurant aïgu und Neupositionierung Garden Park Zug AG

Das Erdgeschoss des Park Hotel Zug wurde von Juni bis Oktober 2023 grundlegend umgebaut. Entstanden ist mit dem aïgu Restaurant & Bar (www.restaurant-aigu.ch) ein neues Restaurant, das Schweizer Küche mit südfranzösischem Flair vereint. Dank einer grossen Terrasse und einem neuen Wintergarten wurde der Restaurant-, Bar- und Konferenzbereich offener und einladender gestaltet und bietet neu auch Platz für Grossveranstaltungen mit bis zu 220 Personen.



Das neue Restaurant aïgu vereint Schweizer Küche mit südfranzösischem Flair und bietet neu auch Platz für Grossveranstaltungen.

Die unter Denkmalschutz stehende Liegenschaft Bären wird seit April 2023 einer Gesamtanierung unterzogen. Das bisher durch die Hotelbusiness Zug AG betriebene Restaurant wird neu von der Tibits AG übernommen, welche nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Juni 2024 erstmalig ein Lokal in Zug eröffnen wird.

Im Zuge dieser Neuausrichtungen wurde die Hotelbusiness Zug AG, zu der das Park Hotel Zug mit dem aïgu Restaurant & Bar sowie das City Garden Hotel, die City Apartments und das Secret Garden Restaurant & Bar gehören, in die Garden Park Zug AG (www.gardenpark.ch) umfirmiert.

Bauprojekt S43/45 geht in die Realisierung

Vor dem Hintergrund der erfreulichen Vermietungssituation in der Suurstoffi sowie im gesamten Zug-Estates-Portfolio, der intakten Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen und einer positiven Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung in der Region Zug hat der Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG entschieden, die Realisierung des Projekts S43/45 auszulösen. Die Erstellung der beiden Gebäude löst Investitionen von rund CHF 85 Mio. in



Die Realisierung des Bauprojekts S43/45 auf dem letzten Baufeld in der Suurstoffi löst Investitionen im Umfang von CHF 85 Mio. aus.

den nächsten rund 3.5 Jahren aus. Der Baustart ist Ende 2024 vorgesehen und die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden.

Erhöhung der Dividende und Anpassung der Dividendenstrategie

Entsprechend der kommunizierten schrittweisen Erhöhung der Dividende bis zu einem Maximum von rund zwei Dritteln des operativen Konzernergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 7.3% von CHF 4.10 auf CHF 4.40 pro Namenaktie Serie A bzw. von CHF 41.00 auf CHF 44.00 pro Namenaktie Serie B beantragen.

Der Verwaltungsrat hat sich für eine Anpassung der Dividendenstrategie zu Gunsten einer offeneren Formulierung entschieden. Zug Estates ist weiterhin 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.

Ausblick 2024

Dank der erfolgreichen Vermietungstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 und Mietzinserhöhungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatzanpassungen erwarten wir 2024 im Geschäftsbereich Immobilien eine markante Reduktion der Leerstandsquote auf rund 1%, einen höheren Liegenschaftenertrag und eine Verbesserung des operativen Ergebnisses.

Im Segment Hotel & Gastronomie erwarten wir aufgrund des ausgebauten Gastronomieangebots einen Anstieg der Umsätze. Aufgrund des höheren Anteils der verhältnismässig margenschwächeren Gastronomieumsätze rechnen wir jedoch mit einer leicht tieferen GOP-Marge.

Unter Berücksichtigung von etwas höheren Finanzierungskosten gehen wir für das Geschäftsjahr 2024 von einem Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von über CHF 35 Mio. aus.

Zug, im Februar 2024



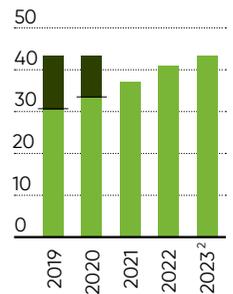
Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO

Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B¹

in CHF pro Aktie



■ Sonderdividende

■ Ausschüttung pro Namenaktie Serie B

¹ Auszahlung im Folgejahr.

² 2023: Antrag des Verwaltungsrats.

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 (Suurstoff) 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 eines attraktiven Gastronomie- und Eventangebots sind diese auch ein bevorzugter und beliebter Treffpunkt für Gäste aus der Region.

Zum Bereich Hotellerie gehören das renommierte 4-Sterne-Superior Park Hotel Zug, das 4-Sterne-Superior-Designhotel City Garden sowie drei City-Apartment-Häuser. Mit insgesamt rund 240 Zimmern und rund 110 Mitarbeitenden bietet die Garden Park Zug AG ihren Gästen erstklassigen Komfort und exzellenten Service. Der Bereich Gastronomie umfasst das im Oktober 2023 eröffnete aigu Restaurant inklusive Bar & Lounge sowie das flexitarische Secret Garden Restaurant (www.gardenpark.ch).



PARK
HOTEL ZUG

City
GARDEN
Hotel & Apartments

aigu
Restaurant & Bar

Secret
GARDEN
Restaurant & Bar

Ein zentral gelegenes und gut erschlossenes Portfolio mit Entwicklungspotenzial

Eckdaten per 31. Dezember 2023

Portfoliowert

1.83 Mrd.

Liegenschaftenertrag

65.7 Mio.

Leerstandsquote Renditeliegenschaften*

3.9%

Mietfläche

224 753 m²

WAULT

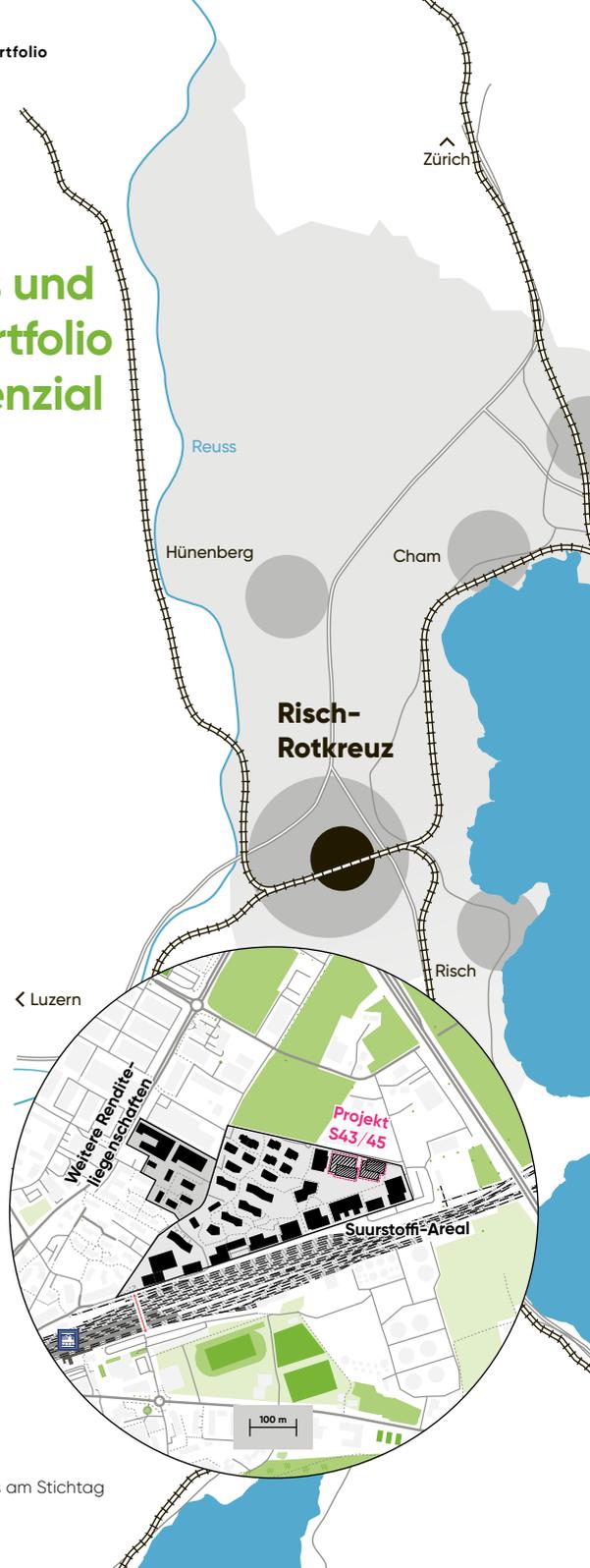
6.5 Jahre

Bruttorendite Renditeliegenschaften**

3.9%

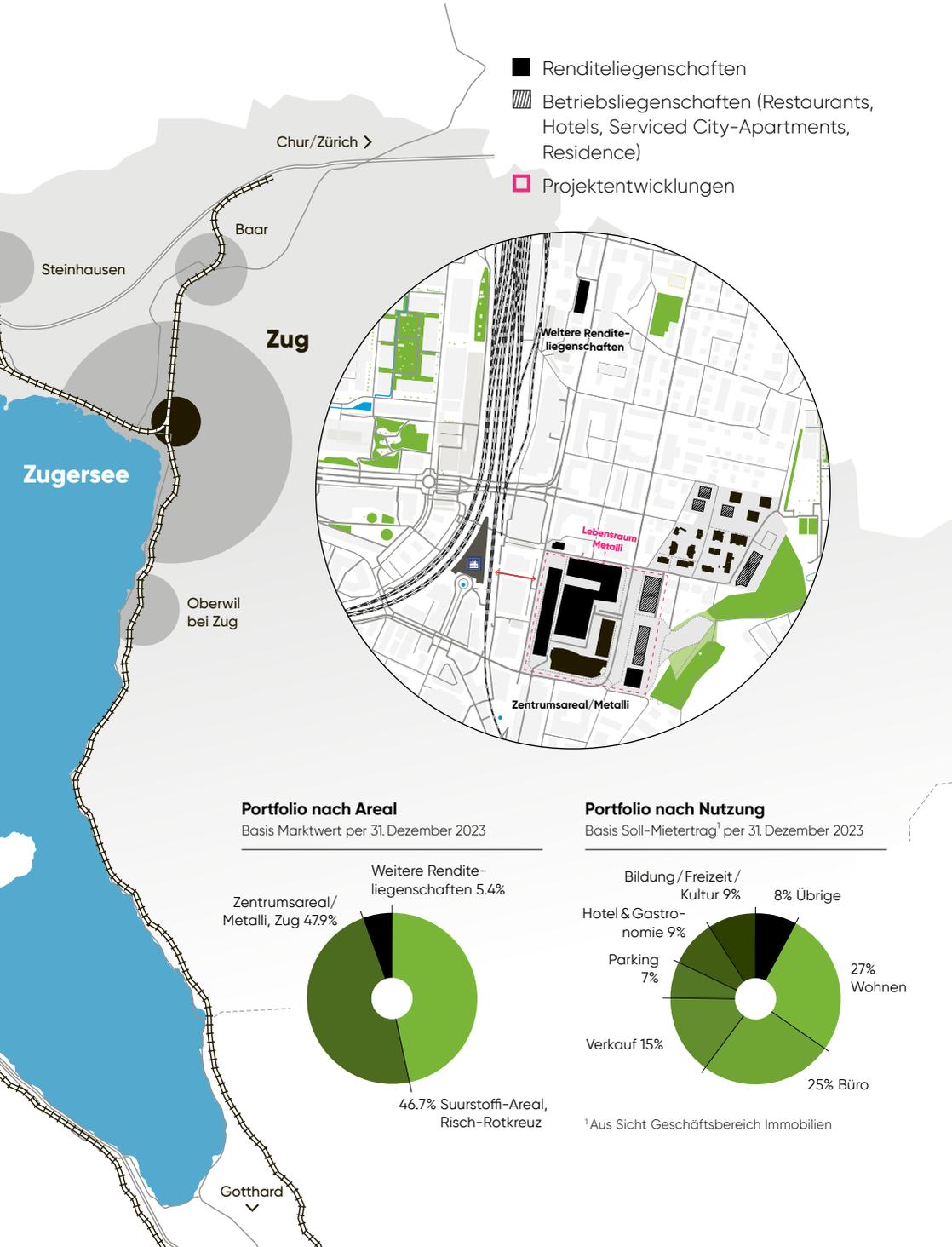
Treibhausgasemissionen pro m²
Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2)

1.1 kg/CO₂eq



* Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

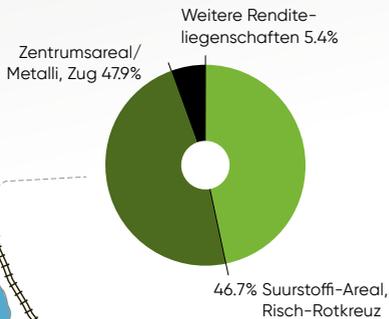
** Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag



- Renditeliegenschaften
- ▨ Betriebsliegenschaften (Restaurants, Hotels, Serviced City-Apartments, Residence)
- ◻ Projektentwicklungen

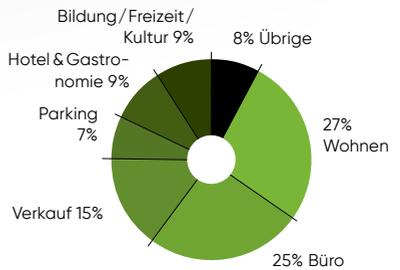
Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2023



Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag¹ per 31. Dezember 2023



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Immobilienportfolio

Eckdaten per 31. Dezember 2023

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.

-0.2%

1.83 Mrd.

Portfoliowert

Grundstücksfläche	187 328 m ²
Marktwert	1.83 Mrd.
Bilanzwert	1.77 Mrd.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	3.9%
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	69.7 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	3.9%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	2 370/4 300

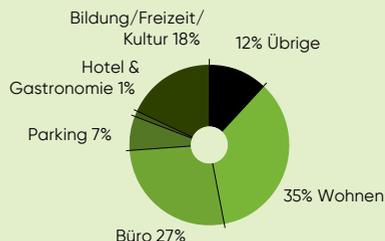
Suurstoffi-Areal, Rotkreuz



Auf dem Suurstoffi-Areal befindet sich ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind.

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2023



105 342 m ²
854,1 Mio.
854,1 Mio.
2.1%
35.4 Mio.
4.1%
1 500/2 100

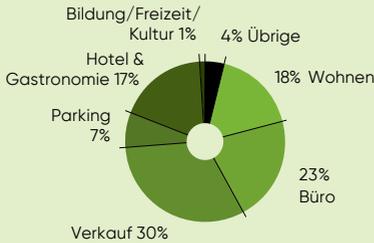
Zentrumsareal/Metalli, Zug



Das direkt am Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften auf 16 000 m² Verkaufsfläche, Büro- und Wohnflächen, die beiden Businesshotels Park Hotel Zug und City Garden sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag^{1,2} per 31. Dezember 2023



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

² Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

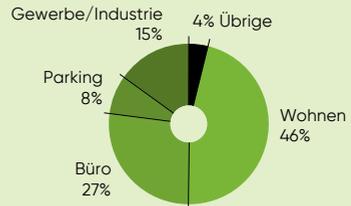
Weitere Renditeliegenschaften



Zu den weiteren Renditeliegenschaften gehören eine Geschäftsliegenschaft in Zug sowie ein über 19 000 m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz (siehe Bild), welches direkt an das Saurstoffi-Areal grenzt.

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2023



61 122 m²

875.5 Mio.

819.8 Mio.

5.6%

31.8 Mio.

3.8%

700/2 000

20 864 m²

98.1 Mio.

98.1 Mio.

0.4%

2.5 Mio.

2.6%

170/200

Projektentwicklung

S43/45

Investitionsvolumen:
rund CHF 85 Mio.

Baustart:
2024

Nutzungsmix:
Dienstleistungs- und
Schulungsflächen,
Studentenwohnungen

Mietfläche:
Büro- und Schulungs-
flächen: 14 400 m²
Wohnfläche: 1100 m²



Die Überarbeitung des Bauprojekts wurde erfolgreich abgeschlossen und das angepasste Projekt rechtskräftig bewilligt. Vor dem Hintergrund der erfreulichen Vermietungssituation im Portfolio und der positiven Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung in der Region Zug hat der Verwaltungsrat entschieden, die Realisierung des Projekts auszulösen. Der Baustart ist Ende 2024 vorgesehen und die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden.

Lebensraum Metalli

Investitionsvolumen:
CHF 200–300 Mio.

Baustart:
Frühestens 2027

Nutzungsmix:
Wohnen, Retail- und
Dienstleistungsflächen
sowie Hotel- und
Gastronomienutzung.

Website:
[www.lebensraum-
metalli.ch](http://www.lebensraum-metalli.ch)



Im ersten Halbjahr 2023 wurde die kantonale Vorprüfung der beiden Bebauungspläne Metallli und Bergli erfolgreich abgeschlossen. Sie hätten im Oktober 2023 erstmals dem Grossen Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug vorgelegt werden sollen. Durch die Annahme der städtischen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» am 18. Juni 2023, welche fordert, dass in allen Verdichtungsgebieten mindestens 40% der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, wurde dieser Prozess unterbrochen.

Um hinsichtlich der Umsetzung der Initiative Rechtssicherheit zu erlangen, hat die Stadt Zug ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, welches seit Anfang Dezember 2023 vorliegt. Zug Estates ist in engem Austausch mit den Baubehörden der Stadt Zug, um die konkreten Auswirkungen auf die beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli zu klären. Eine abschliessende Beurteilung ist noch nicht möglich. Es ist aber klar, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen nicht vernachlässigbar sind. Vor diesem Hintergrund ist zum aktuellen Zeitpunkt offen, ob und wenn ja in welchem Umfang Zug Estates die beiden Bebauungspläne und damit das Projekt Lebensraum Metalli weiterverfolgen wird.

Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2019	2020	2021	2022	2023
Portfoliowert in TCHF					
Zentrumsareal, Zug	704 784	722 632	747 385	750 385	788 287
Suurstoffi-Areal, Risch Rotkreuz	773 580	811 800	836 600	852 800	839 210
Weitere Renditeliegenschaften	0	0	0	110 260	98 100
Renditeliegenschaften	1 478 364	1 534 432	1 583 985	1 713 445	1 725 597
Renditeliegenschaften im Bau	31 402	9 794	11 274	11 758	18 235
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	2 524
Total Immobilienportfolio	1 512 290	1 546 750	1 597 783	1 727 727	1 746 356
Betriebsliegenschaften ¹	118 250	108 110	103 230	102 890	81 320
Total Portfolio	1 630 540	1 654 860	1 701 013	1 830 617	1 827 676
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	60 597	62 163	63 024	66 128	69 675
Liegenschaftenertrag	54 481	57 782	60 024	62 221	65 655
Bruttorendite Renditeliegenschaften ²	4.1%	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ³	3.3%	5.0%	4.0%	1.6%	3.9%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	3.1%	3.0%	2.8%	2.8%	2.9%

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

² Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

³ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	20 117	17 319
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	489	2 387
Sonstige Forderungen	2 971	5 881
Warenvorräte	132	166
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3 310	2 956
Total Umlaufvermögen	27 019	28 709
Renditeliegenschaften	1 725 597	1 713 445
Renditeliegenschaften im Bau	18 235	11 758
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften	25 664	30 112
Übrige Sachanlagen	6 606	4 187
Latente Steuerguthaben	92	101
Finanzanlagen	169	189
Immaterielle Anlagen	907	1 049
Total Anlagevermögen	1 779 794	1 763 365
Total Aktiven	1 806 813	1 792 074

Passiven

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	119 780	164 800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5 411	5 321
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3 871	7 458
Passive Rechnungsabgrenzungen	8 935	9 071
Kurzfristige Rückstellungen	34	32
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	138 031	186 682
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	554 460	495 670
Langfristige Rückstellungen	328	354
Latente Steuerverbindlichkeiten	121 457	120 115
Total langfristige Verbindlichkeiten	676 245	616 139
Total Fremdkapital	814 276	802 821
Aktienkapital	12 750	12 750
Kapitalreserven	509 491	509 491
Gewinnreserven	470 296	467 012
Total Eigenkapital	992 537	989 253
Total Passiven	1 806 813	1 792 074

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	2023	2022
Liegenschaftenertrag	65 655	62 221
Ertrag Hotel & Gastronomie	15 223	14 704
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3 614	2 883
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	84 492	79 808
Sonstige betriebliche Erträge	302	322
Total Betriebsertrag	84 794	80 130
Liegenschaftenaufwand	- 8 197	- 7 816
Warenaufwand Hotel & Gastronomie	- 1 016	- 1 182
Personalaufwand	- 14 980	- 14 775
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 8 357	- 6 625
Total Betriebsaufwand	- 32 550	- 30 398
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	52 244	49 732
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	- 11 000	6 793
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	41 244	56 525
Abschreibungen	- 3 595	- 3 547
Betriebsergebnis (EBIT)	37 649	52 978
Finanzergebnis	- 10 153	- 7 759
Ergebnis vor Steuern (EBT)	27 496	45 219
Steueraufwand	- 3 302	- 5 419
Konzernergebnis	24 194	39 800
Gewinn pro Aktie		
in CHF		
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	4.74	7.80
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	47.44	78.04

¹ 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 herausragenden 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, Biodiversität und Wasser. Des Weiteren legt Zug Estates ihren Schwerpunkt auf die Schaffung und stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen mit einer hohen sozialen Durchmischung. Wir investieren in die Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten unserer Areale und passen diese den sich ändernden Nutzerbedürfnissen an.

Nach wie vor liegt der Kern unserer Nachhaltigkeitsstrategie bei der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Betrieb wie auch bei der Erstellung der Liegenschaften, wo wir den grössten Impact in der Immobilienbranche sehen. Mit Treibhausgasemissionen von aktuell 1.1 kg pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2, inkl. Out-of-Scope-Emissionen) nimmt Zug Estates bereits heute eine Spitzenposition in der Schweizer Immobilienbranche ein.



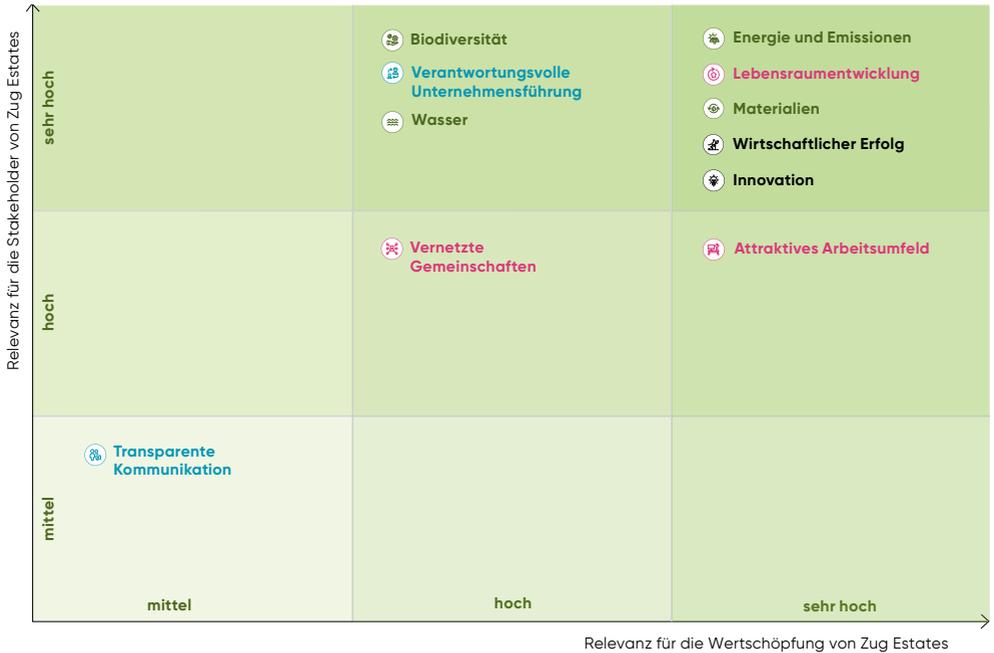
Weiterführende Informationen

Gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht hat Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht 2023 nach den GRI-Standards veröffentlicht:

 zugstates.ch/downloads

 zugstates.ch/nachhaltigkeit

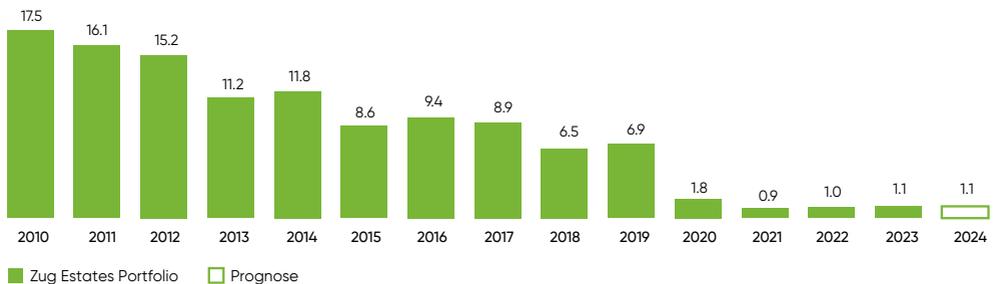
Wesentlichkeitsmatrix der Zug Estates Gruppe



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

Absenkpfad Scope 1 und 2, «market-based» inkl. Out-of-Scope-Emissionen (Biogas)

Spez. Treibhausgasemissionen [kg/m² EBF]



Wichtigste Kennzahlen



1.1 kg

Treibhausgasemissionen
pro m² Energiebezugsfläche

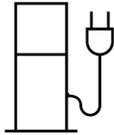
410

Anzahl Kundinnen
und Kunden im
Zusammenschluss
zum Eigenverbrauch



91

Elektroladestationen



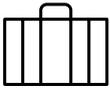
31

Gebäude mit
Solaranlagen
(49% aller
Gebäude)



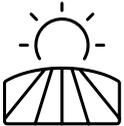
57%

Anteil zertifizierter
Aussenräume



200 Mio.

Volumen der ausgegebenen
Green Bonds



64 kWh

Energieintensität pro m²
Energiebezugsfläche

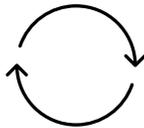


1188 MWh

Solarstromproduktion
(deckt Bedarf von
260 Einfamilienhäusern)

94%

Eigenverbrauchs-
quote ZEV



134

Anzahl Mitarbeitende der
Zug Estates Gruppe (FTE)



Nachhaltigkeitsforum

Zum achten Mal führte Zug Estates im September 2023 ihr Nachhaltigkeitsforum durch. Über 200 Gäste aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft konnten im Audimax der Hochschule Luzern auf dem Suurstoffi-Areal begrüsst werden.

Dass sich das Forum zu einem beliebten Treffpunkt entwickelt hat und Zug Estates auf dem richtigen Weg ist, zeigte eine erfreuliche Anzahl der Teilnehmenden und die im Nachgang durchgeführte Zufriedenheitsumfrage.

Die Aufzeichnung zur Veranstaltung finden Sie hier:

 zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum

Das nächste Forum findet am 27. August 2024 wiederum auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz statt.



Dr. David Bosshart



Kai-Uwe Bergmann

Nachhaltigkeitsforum 2023 zum Thema «Wie gelingt Innenverdichtung?»: Während Philosoph und Futurist Dr. David Bosshart auf soziale und gesellschaftspolitische Entwicklungen einging, präsentierte Kai-Uwe Bergmann (BIG – Bjarke Ingels Group) anhand zahlreicher Beispiele, wie er in seinen Stadtentwicklungsprojekten das Thema Innenverdichtung erfolgreich umsetzt.

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 7.3% von CHF 41.00 auf CHF 44.00 je Namenaktie Serie B vorschlagen.

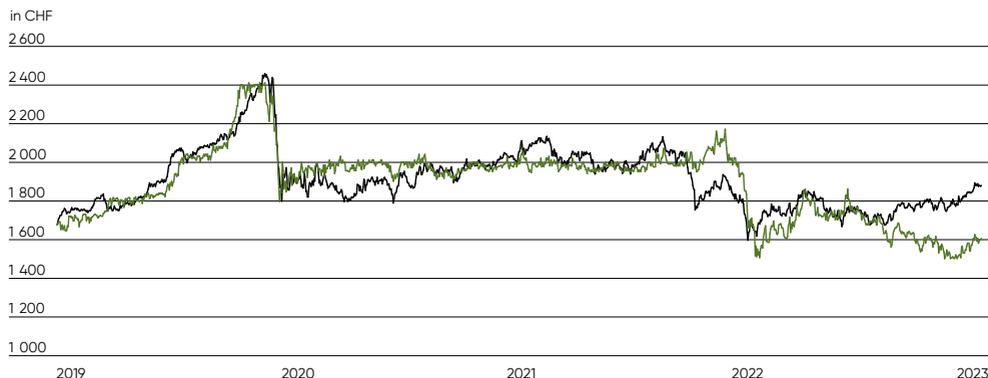
Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF	2023
Konzernergebnis ¹	47,44
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{1,3}	66,42
NAV zu Marktwert ^{2,4}	2 042,18
Ausschüttung ⁵	44,00

¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

² Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet) ³ Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze ⁴ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert sowie die entsprechenden latenten Steuern ⁵ 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

09.04.2024

Ordentliche Generalversammlung

15.04.2024

Ausschüttung an die Aktionäre (Payment Date)

22.08.2024

Publikation Halbjahresergebnis 2024



Online, Download, Kurzbericht

Dieser Geschäftsbericht erscheint auf Deutsch und Englisch, massgebend und verbindlich ist die deutsche Version.

Das PDF des Berichts ist unter www.zugestates.ch/downloads abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe des Geschäftsberichts kann per E-Mail an ir@zugestates.ch bestellt werden.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

Der vorliegende Geschäftsbericht der Zug Estates Gruppe 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.

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 2023 und
der Zug Estates im Allgemeinen.**



[zugstates.ch/
geschaeftsbericht-2023](https://zugstates.ch/geschaeftsbericht-2023)

Zug Estates Holding AG
Baarerstrasse 18
CH-6300 Zug
www.zugstates.ch