

Ad-hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement Zug, 26. August 2022

Zug Estates erhöht Konzerngewinn dank Erfolgen in beiden Geschäftssegmenten

- *Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte steigt um 8.6% auf CHF 16.8 Mio. (Vorjahr: CHF 15.4 Mio.)*
- *Das Konzernergebnis beträgt CHF 27.9 Mio. (Vorjahr: CHF 32.7 Mio.)*
- *Erhöhung Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr um 2.3%*
- *Der Marktwert des Portfolios erhöht sich um 0.8% auf CHF 1.71 Mrd.*
- *Die Leerstandsquote reduziert sich per 30. Juni 2022 auf 3.8% (4.0% per 31. Dezember 2021)*
- *Weitere Reduktion der Treibhausgasemissionen auf noch 0.9 kg CO_{2eq} pro m² Energiebezugsfläche*

Das erste Halbjahr 2022 war geprägt durch die Ukraine-Krise und deren Auswirkungen auf das wirtschaftliche Umfeld: stark steigende Rohstoff- und Energiepreise, anziehende Inflation und steigende Zinsen. Gleichzeitig verspürten viele Branchen eine kräftige Wiederbelebung nach Aufhebung der Corona-Einschränkungen, was zu einer dynamischen Nachfrage insbesondere nach Büro- und Gewerbeflächen sowie steigenden Umsätzen im Segment Hotel & Gastronomie geführt hat.

Der Liegenschaftenertrag konnte im ersten Halbjahr 2022 gesteigert und die Leerstandsquote weiter reduziert werden. Im Segment Hotel & Gastronomie haben die Umsätze ab April 2022 spürbar zugenommen und im Mai sowie Juni ein Niveau erreicht, welches mit den Umsätzen vor der COVID-19-Pandemie vergleichbar ist.

Das Konzernergebnis lag mit CHF 27.9 Mio. um CHF 4.8 Mio. bzw. 14.6% unter dem Vorjahreswert von CHF 32.7 Mio., in welchem ein Veräusserungserfolg vor Steuern von CHF 7.3 Mio. aus dem Verkauf der Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug enthalten war. Der um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzerngewinn erhöhte sich um CHF 1.4 Mio. bzw. 8.6% von CHF 15.4 Mio. auf CHF 16.8 Mio. Hauptgründe dieser positiven Entwicklung waren der höhere Liegenschaftenertrag, gesteigerte Erträge aus dem Segment Hotel & Gastronomie sowie ein tieferer Liegenschaftenaufwand.

Erhöhung des operativen Konzernergebnisses dank Erfolgen in beiden Segmenten

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich um CHF 0.6 Mio. bzw. 2.3% von CHF 29.8 Mio. auf CHF 30.4 Mio. Erträge von im Vorjahr neu abgeschlossenen Mietverträgen flossen über die ganze Periode ins Ergebnis ein. Da im Vergleich zur Vorjahresperiode kein weiterer Lockdown im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie verzeichnet werden musste, konnten mit mehr Retailkunden zudem auch die Parkhauserträge des Lebensraums Metalli wieder verbessert werden.

Der Ertrag des Segments Hotel & Gastronomie erhöhte sich deutlich um CHF 3.8 Mio. bzw. 142.0% von CHF 2.6 Mio. auf CHF 6.4 Mio. Während die gesamte Vorjahresperiode von den negativen Effekten der COVID-19-Pandemie betroffen war, stellte sich 2022 nach einem durchgezogenen ersten Quartal eine erfreuliche Erholung ein. Der Gross Operating Profit (GOP) erhöhte sich dadurch ebenfalls von 8.1% auf 38.0%. In der Vorjahresperiode wurden die wirtschaftlichen Einbussen der

Pandemie mit einer einmaligen Auszahlung eines COVID-19-à-fonds-perdu-Beitrags im Umfang von CHF 2.1 Mio. gemildert.

Der Betriebsertrag erhöhte sich insgesamt um CHF 2.4 Mio. bzw. 6.5% von CHF 36.1 Mio. auf CHF 38.5 Mio.

Der Liegenschaftenaufwand lag mit CHF 3.2 Mio. um CHF 0.8 Mio. bzw. 19.9% unter dem Wert der Vorjahresperiode von CHF 4.0 Mio. Für einzelne grössere geplante Instandhaltungsmassnahmen wie beispielsweise die partielle Fassadenrenovation im Lebensraum Metalli werden die kostenintensiveren Arbeitsschritte erst im zweiten Halbjahr 2022 erfolgen.

Der Personalaufwand erhöhte sich infolge der zunehmenden Aktivitäten im Segment Hotel & Gastronomie sowie der tieferen Vergütungen aus Kurzarbeitsentschädigung von CHF 6.0 Mio. um CHF 1.0 Mio. bzw. 16.1% auf CHF 7.0 Mio.

Leicht höherer Portfoliowert

Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich primär durch Neubewertungseffekte leicht um CHF 13.3 Mio. bzw. 0.8% von CHF 1'701.0 Mio. per 31. Dezember 2021 auf CHF 1'714.3 Mio. per 30. Juni 2022. Der Neubewertungsgewinn von CHF 12.7 Mio. ist einerseits auf die erfolgreiche Vermietung der Liegenschaft S6 in der Suurstoffi und andererseits auf eine leichte Reduktion der Diskontierungszinssätze bei einzelnen Liegenschaften mit Wohnnutzung zurückzuführen. In der Vorjahresperiode lag der Neubewertungsgewinn mit CHF 12.3 Mio. auf vergleichbarem Niveau.

Deutliche Reduktion der Leerstandsquote bis Ende 2022

Im ersten Halbjahr 2022 konnte die Leerstandsquote durch einzelne Neuvermietungen reduziert werden und betrug per 30. Juni 2022 3.8% (4.0% per 31. Dezember 2021). Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) kam mit 6.0 Jahren (6.5 Jahre per 31. Dezember 2021) auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau zu liegen.

Mit dem Abschluss des 10-jährigen Mietvertrages mit der Utopia Music AG für die Liegenschaft S6 in der Suurstoffi wird sich die Leerstandsquote in der zweiten Jahreshälfte weiter reduzieren und per Ende 2022 unter 2% zu liegen kommen. Das heute in Zug ansässige Unternehmen mietet per Juli 2022 die gesamte Liegenschaft S6 mit 4'500m² Mietfläche.

Insgesamt hat sich die Flächennachfrage im ersten Halbjahr 2022 als sehr dynamisch erwiesen. Mietverträge im Umfang von 10'500m² und mit einem Mietertrag von rund CHF 4.6 Mio. p.a. konnten im ersten Halbjahr verlängert oder neu abgeschlossen werden. Die Vertragsabschlüsse betreffen sowohl Büroflächen in der Suurstoffi und im Zentrumsareal als auch Retailflächen in der Metalli. Die Nachfrage nach Wohnflächen ist weiterhin äusserst rege.

Solide Eigenkapitalquote

Infolge einer weiterhin tiefen Investitionstätigkeit verblieb das verzinsliche Fremdkapital im ersten Halbjahr 2022 trotz Auszahlung einer Dividende von CHF 19.1 Mio. mit CHF 559.6 Mio. nahezu auf dem Niveau per 31. Dezember 2021 von CHF 561.1 Mio. Die Eigenkapitalquote ist mit 58.6% weiterhin sehr solid (58.4% per 31. Dezember 2021).

Zu Jahresbeginn konnte eine auslaufende konventionelle Anleihe von CHF 100.0 Mio. in einem damals noch deutlich attraktiveren Zinsumfeld mit einem weiteren Green Bond abgelöst werden. Die

Laufzeit beträgt etwas mehr als sieben Jahre bei einem Coupon von 0.75%. Zug Estates hat damit als erste kotierte Schweizer Immobiliengesellschaft ihr gesamtes Bondportfolio auf nachhaltige Finanzprodukte umgestellt.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen erhöhte sich dadurch von 3.6 Jahren per 31. Dezember 2021 auf 4.4 Jahre per 30. Juni 2022 bei einem unveränderten durchschnittlichen Zinssatz von 1.3%.

Projektentwicklung Lebensraum Metalli

Das Projekt Lebensraum Metalli wurde im ersten Halbjahr 2022 weiter vorangetrieben. Die Entwürfe der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli liegen vor und die Umweltverträglichkeitsprüfung ist weit fortgeschritten. Es ist geplant, dass die kantonale Vorprüfung der beiden Bebauungspläne im September 2022 eingeleitet wird. Basierend auf dem aktuellen Terminplan der Stadt Zug für das anschliessende Bewilligungsverfahren gehen wir neu von einer Genehmigung der Bebauungspläne im Sommer 2024 und einem Baustart frühestens 2026 aus.

Weitere CO₂-Reduktion und Ersatz der letzten Ölheizung im Portfolio

Zusammen mit dem Halbjahresbericht 2022 veröffentlicht Zug Estates den neusten Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards. Gegenüber dem Vorjahr konnten wir unsere Treibhausgasemissionen nochmals um 50% senken, von 1.8 kg auf aktuell 0.9 kg CO_{2eq} pro m² Energiebezugsfläche. Möglich wurde dies durch die Umrüstung von neun weiteren Gebäuden im Zentrumsareal in der Stadt Zug. In diesem Zusammenhang hat Zug Estates im Juni 2022 die letzte Ölheizung in ihrem Portfolio demontiert.

In Zukunft legen wir unseren Fokus verstärkt auf die weitere Erhöhung der Eigenproduktion von Strom sowie den Bezug von regionaler, erneuerbarer Energie. In der Berichtsperiode vom 1. April 2021 bis 31. März 2022 produzierten die Solaranlagen in der Suurstoffi 1'140 MWh Strom, was dem durchschnittlichen Verbrauch von 250 Einfamilienhäusern entspricht. Mit dem Bau von Solaranlagen im Zentrumsareal werden wir unsere eigene Stromproduktion weiter erhöhen. In einem ersten Schritt werden im Herbst 2022 im Gebiet Haldenhof sechs Häuser mit einer Solaranlage ausgerüstet und in einen ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) überführt.

Bei der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli im Zentrum von Zug nehmen nachhaltige Zielsetzungen eine wichtige Rolle ein. Hier ist der nahezu CO₂-freie Betrieb dank Circulago bereits Tatsache. Daher legen wir das Schwergewicht auf die Bereiche Biodiversität und Kreislaufwirtschaft. Aber auch soziale Themen wie die Schaffung eines vielseitigen Kultur- und Freizeitangebots oder der Bau von preisgünstigem Wohnraum stehen im Fokus unserer Planungen.

Die vollständige Nachhaltigkeitsberichterstattung kann unter www.zugestates.ch/nachhaltigkeit abgerufen werden.

Positiver Ausblick 2022

Im Geschäftsbereich Immobilien rechnen wir auch für das Gesamtjahr mit steigenden Mieterträgen. Die Ertragseffekte aus dem neu abgeschlossenen Mietvertrag für die Liegenschaft S6 werden erst 2023 spürbar. Hingegen erwarten wir per Ende 2022 eine Leerstandsquote von unter 2%. Verglichen mit der Berichtsperiode erwarten wir im zweiten Halbjahr einen etwas höheren Liegenschaftenaufwand.

Im Bereich Hotel & Gastronomie sind wir für das zweite Halbjahr vorsichtig optimistisch. Ohne erneute negative Effekte auf den internationalen Geschäftsreiseverkehr im Zusammenhang mit einem Anstieg der COVID-19-Fallzahlen oder einer Veränderung in der geopolitischen Lage gehen wir von einer weiteren Erholung aus.

Für 2022 erwarten wir weiterhin ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von über CHF 30 Mio.

Berichterstattung vom 26. August 2022

Sie finden den ausführlichen Bericht zum Halbjahr auf unserer Website:

<https://zugestates.ch/downloads>

Heute um 10.00 Uhr findet eine Videokonferenz auf Deutsch statt. CEO Patrik Stillhart und CFO Mirko Käppeli werden das Halbjahresergebnis 2022 präsentieren und im Anschluss Fragen beantworten. Die zugehörige Präsentation finden Sie ab 9.00 Uhr auf unserer Website unter:

<https://zugestates.ch/downloads>

Bitte melden Sie sich für die Konferenz über nachfolgenden Link an. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme. <https://zugestates.ch/stories/anmeldung-bilanzmedienkonferenz>

Wichtige Daten:

30.08.2022	Nachhaltigkeitsforum
24.02.2023	Publikation Geschäftsbericht 2022
06.04.2023	Ordentliche Generalversammlung

Weitere Auskünfte:

Patrik Stillhart, CEO T +41 41 729 10 10, ir@zugestates.ch

Über Zug Estates

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, die vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio setzt sich aus den zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz zusammen. Ergänzend betreibt die Gruppe in Zug ein City Resort mit den führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden und einem ergänzenden Gastronomieangebot. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2022 CHF 1.71 Mrd. Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol ZUGN, Valorennummer 14 805 212).

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		H1 2022	H1 2021	
Liegenschaftenertrag	TCHF	30 443	29 765	2.3%
Betriebsertrag ¹	TCHF	38 499	36 140	6.5%
Betriebsaufwand	TCHF	14 015	13 322	5.2%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	24 484	22 818	7.3%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	12 662	12 269	3.2%
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	TCHF	0	7 317	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	35 402	40 639	- 12.9%
Konzernergebnis	TCHF	27 900	32 663	- 14.6%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	16 757	15 427	8.6%
Bilanz		30.06.2022	31.12.2021	
Bilanzsumme	TCHF	1 667 699	1 658 283	0.6%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	559 572	561 097	- 0.3%
– Verzinsliches Fremdkapital in % der Bilanzsumme		33.6%	33.8%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.3%	1.3%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	4.4	3.6	
Eigenkapital	TCHF	977 353	968 578	0.9%
– Eigenkapitalquote		58.6%	58.4%	
Mitarbeitende		30.06.2022	31.12.2021	
Personalbestand	Vollzeitstellen	130.5	119.4	9.3%
Aktie		H1 2022	H1 2021	
Schlusskurs	CHF	1 990	1 990	0.0%
Börsenkapitalisierung ³	TCHF	1 014 900	1 014 900	0.0%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	54.7	64.0	- 14.6%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2,4}	CHF	32.9	30.2	8.6%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{3,5}	CHF	2 042.9	1 947.9	4.9%
Portfolio		30.06.2022	31.12.2021	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 597 030	1 583 985	0.8%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	11 547	11 274	2.4%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 611 101	1 597 783	0.8%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁶	TCHF	103 230	103 230	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 714 331	1 701 013	0.8%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷		3.8%	4.0%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁸		3.9%	4.0%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.0	6.5	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (nominal)		3.8%	3.3%	

¹ Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften.

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern (siehe Seite 16).

³ Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien zum Stichtag (Namenaktien Serie A umgerechnet).

⁴ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet).

⁵ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten sowie die entsprechenden latenten Steuern.

⁶ Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende bewertet.

⁷ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

⁸ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.