

## **Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR Zug, 22. August 2024**

### **Erfreuliches Ergebnis im ersten Halbjahr 2024 dank praktisch vollvermietetem Portfolio**

- Das Konzernergebnis lag mit CHF 28.2 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert (CHF 1.9 Mio.)
- Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte steigerte sich leicht um 0.4% auf CHF 18.1 Mio.
- Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2024 um 3.1% auf CHF 33.8 Mio.
- Die Leerstandsquote reduzierte sich markant auf sehr tiefe 0.7% (3.9% per 31. Dezember 2023)
- Die erfreuliche Vermietungssituation sowie der Anstieg der Mieterträge führten zu einem Neubewertungsgewinn von CHF 11.5 Mio.
- Der Portfoliowert stieg um CHF 14.9 Mio. auf CHF 1.84 Mrd.
- Die sehr solide Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2024 unverändert bei 54.9%.
- Das Suurstoffi-Areal wurde von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin für nachhaltige Quartiere in Planung und Realisierung ausgezeichnet

Das Konzernergebnis von Zug Estates hat sich im ersten Halbjahr 2024 erfreulich entwickelt. Die Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen ist im sich dynamisch entwickelnden Wirtschafts- und Lebensraum Zug weiterhin intakt und das diesbezügliche Angebot begrenzt. Zusammen mit den zahlreichen Vermietungserfolgen im Vorjahr hat dies zu einer markant tieferen Leerstandsquote und zu einer Erhöhung des Liegenschaftenertrags geführt.

Das durch die beiden Leitzinssenkungen der Nationalbank veränderte Zinsumfeld hat sich im ersten Halbjahr 2024 vorteilhaft auf das Finanzierungsumfeld ausgewirkt, was zu einem besseren Finanzergebnis als erwartet geführt und die Liegenschaftsbewertungen positiv beeinflusst hat.

Das Konzernergebnis lag mit CHF 28.2 Mio. um CHF 26.3 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 1.9 Mio., was auf ein im Vergleich zur Vorjahresperiode positives Neubewertungsergebnis zurückzuführen ist. Das um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis erhöhte sich leicht um CHF 0.1 Mio. bzw. 0.4% von CHF 18.0 Mio. auf CHF 18.1 Mio.

#### **Höherer Liegenschaftenertrag und Zurückhaltung bei Hotelübernachtungen**

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich um CHF 1.0 Mio. bzw. 3.1% von CHF 32.8 Mio. auf CHF 33.8 Mio. Ursache hierfür ist die deutlich reduzierte Leerstandsquote, welche in der Vorjahresperiode von Umbaumassnahmen bei Retailflächen in der Einkaufs-Allee Metalli in Zug beeinflusst wurde. Im Vergleich zur Vorjahresperiode betrug das Wachstum des Liegenschaftenertrags bei einer Like-for-Like-Betrachtung CHF 0.7 Mio. bzw. 2.1%.

Im Segment Hotel & Gastronomie ist hingegen spürbar, dass grössere Unternehmen aktuell zurückhaltend in der Buchung von Geschäftsreisen und -events sind. Dies hat zu einer Reduktion des Ertrags aus Hotel & Gastronomie um CHF 0.4 Mio. bzw. 5.5% von CHF 8.1 Mio. auf CHF 7.7 Mio. geführt. Der Gross Operating Profit (GOP) reduzierte sich von 42.3% auf 37.8%, was auf das im letzten

Jahr ausgeweitete Gastronomieangebot zurückzuführen ist, welches im Vergleich zum Hotelgeschäft eine tiefere Marge aufweist.

Insgesamt erhöhte sich der Betriebsertrag um CHF 0.5 Mio. bzw. 1.2% von CHF 42.9 Mio. auf CHF 43.4 Mio. Der Betriebsaufwand erhöhte sich nur leicht um CHF 0.1 Mio. bzw. 0.6% von CHF 15.7 Mio. auf CHF 15.8 Mio.

## **Höherer Portfoliowert**

Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich primär durch Neubewertungseffekte um CHF 14.9 Mio. bzw. 0.8% von CHF 1 827.7 Mio. per 31. Dezember 2023 auf CHF 1 842.6 Mio. per 30. Juni 2024. Der Neubewertungsgewinn von CHF 11.5 Mio. (Vorjahresperiode: Neubewertungsverlust von CHF 18.3 Mio.) oder rund 0.7% des Portfoliowertes sämtlicher Renditeliegenschaften ist auf die erfreuliche Vermietungssituation und den Anstieg der Mieterträge zurückzuführen. Der durchschnittliche reale Diskontierungszinssatz verblieb mit 2.90% per 30. Juni 2024 praktisch unverändert zum Vorjahr (2.91% per Ende 2023).

In der Berichtsperiode wurden insgesamt CHF 3.5 Mio. in das Portfolio investiert. Im Vorjahr betrug dieser Wert CHF 22.8 Mio., wobei der grösste Teil davon auf den Erwerb von zusätzlichen Miteigentumsanteilen an der Miteigentümerschaft (MEG) Metalli zurückzuführen war.

## **Solide Eigenkapitalquote**

Das erfreuliche operative Ergebnis und niedrige Investitionen in das Portfolio führten trotz der Auszahlung einer Dividende von CHF 22.4 Mio. zu einer leichten Reduktion des verzinslichen Fremdkapitals um CHF 1.5 Mio. bzw. 0.2%. Es sank von CHF 674.2 Mio. per 31. Dezember 2023 auf CHF 672.7 Mio. per 30. Juni 2024. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme reduzierte sich dank der zusätzlichen Aufwertung des Portfolios von 37.3% auf 37.0%.

Die bereits sehr solide Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2024 unverändert bei 54.9%.

Da keine grösseren Finanzierungen zur Verlängerung fällig wurden, reduzierte sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen von 3.5 Jahren per 31. Dezember 2023 auf 3.0 Jahre per 30. Juni 2024. Der durchschnittliche Zinssatz verblieb unverändert bei 1.5%.

## **Markante Reduktion der Leerstandsquote**

Im ersten Halbjahr 2024 konnten Gewerbemietverträge im Umfang von rund 3 700 m<sup>2</sup> mit einem Mietertrag von rund CHF 1.5 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Die Vertragsabschlüsse betrafen sowohl Büroflächen in Zug und Rotkreuz als auch Retailflächen in der Metalli. So ist die Liegenschaft Suurstoffi 14, welche ursprünglich ausschliesslich von Novartis genutzt wurde, wieder voll vermietet.

Die in der Berichtsperiode getätigten Mietvertragsabschlüsse haben zusammen mit den zahlreichen Vermietungen im Vorjahr zu einer markanten Reduktion der Leerstandsquote geführt. Die Leerstandsquote reduzierte sich von 3.9% per 31. Dezember 2023 auf sehr tiefe 0.7% per 30. Juni 2024. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag mit 6.1 Jahren (6.5 Jahre per 31. Dezember 2023) weiterhin auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau.

## **Neue Retail- und Gastronomieangebote im Zentrumsareal**

Der Umbau der ehemaligen Zara-Fläche in der Einkaufs-Allee Metalli wurde abgeschlossen. Die Erdgeschossfläche wurde in drei Ladeneinheiten unterteilt und eine davon mit dem Untergeschoss verbunden. Im April und Mai 2024 haben Lidl (Lebensmittel), doodah und PME Legend (beide Bekleidung) ihre neuen Ladengeschäfte eröffnet.

Kurz vor Abschluss steht zudem die seit April 2023 laufende, umfassende Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft Bären. Ende August 2024 wird die Tibits AG im Traditionshaus ihr erstes Lokal in Zug eröffnen.

## **Baustart für letztes Baufeld in der Suurstoffi Ende 2024**

Die Vorbereitungsarbeiten für den Start der Bauarbeiten für das letzte noch nicht realisierte Baufeld im Suurstoffi-Areal laufen auf Hochtouren. Die Erstellung der beiden Gebäude S43/45 mit insgesamt rund 14 400 m<sup>2</sup> Büro- und Schulungsflächen sowie 1 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche für studentisches Wohnen löst in den nächsten drei bis vier Jahren 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. Für die Büro- und Schulungsflächen ist der Vermarktungsstart erfolgt und Gespräche mit Interessenten für die attraktiven und flexibel nutzbaren Mietflächen in den beiden Gebäuden laufen.

## **Weiterentwicklung Lebensraum Metalli**

Die Klärung der Umsetzung der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» beim Projekt Lebensraum Metalli ist am Laufen. Die Forderung, wonach in allen Verdichtungsgebieten mindestens 40% der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, hat Auswirkungen auf die beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli, welche nicht vernachlässigbar sind. Zug Estates steht hierfür in engem Austausch mit den Baubehörden der Stadt Zug und prüft Umsetzungs- und Optimierungsmöglichkeiten im Projekt.

Als Folge der Auswirkungen der Initiative hat sich Zug Estates bereits entschieden, die Anpassung des Bebauungsplans Bergli nicht weiterzuverfolgen und den Fokus auf den Bebauungsplan Metalli zu legen. Aktuell werden in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug die Projektgrundlagen überarbeitet und der Bebauungsplan zur Gewährleistung der Umsetzung der Initiative angepasst. Es ist geplant, diese Arbeiten bis Ende 2024 zu finalisieren, so dass - bei einem Entscheid zur Weiterverfolgung des Projektes - der politische Prozess zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans Metalli im ersten Halbjahr 2025 gestartet werden kann.

## **Suurstoffi-Areal mit DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet**

Zug Estates verfolgt seit vielen Jahren ehrgeizige Ziele in Bezug auf die Nachhaltigkeit und legt dabei den Fokus auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen im Betrieb wie auch bei der Erstellung der Liegenschaften sowie die Schaffung und stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen. Die hohen Ambitionen von Zug Estates wurden nun durch eine erfolgreiche DGNB-Zertifizierung bestätigt. Die Suurstoffi wurde im März 2024 von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin für nachhaltige Quartiere in Planung und Realisierung ausgezeichnet.

## **Positiver Ausblick 2024**

Dank der erfolgreichen Vermietungstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 und im ersten Halbjahr 2024 sowie Mietzinserhöhungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatzanpassungen erwarten wir im Segment Immobilien auch in der Gesamtjahresbetrachtung einen höheren Liegenschaftenertrag und eine Verbesserung des operativen Ergebnisses. Die Leerstandsquote wird Ende 2024 markant tiefer liegen als im Vorjahr.

Im Segment Hotel & Gastronomie erwarten wir aufgrund der rückläufigen Nachfrage bei grösseren Unternehmen einen Gesamtertrag, welcher in etwa auf Vorjahresniveau liegt. Ebenfalls im Bereich des Vorjahres wird die GOP-Marge erwartet.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024 weiterhin ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von über CHF 35 Mio.

## **Berichterstattung vom 22. August 2024**

Heute um 14.00 Uhr findet eine Videokonferenz für Analysten und Medien auf Deutsch statt. CEO Patrik Stillhart und CFO Mirko Käppeli werden das Halbjahresergebnis 2024 präsentieren und im Anschluss Fragen beantworten.

Bitte melden Sie sich für die Konferenz über nachfolgenden Link an. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

<https://zugestates.ch/stories/videokonferenz-f%C3%BCr-analysten-und-medien-zum-halbjahresergebnis-2024>

Sie finden den ausführlichen Bericht zum Halbjahr sowie die Präsentation zur Videokonferenz auf unserer Website: <https://zugestates.ch/downloads>

## **Wichtige Daten:**

|            |                                                              |
|------------|--------------------------------------------------------------|
| 27.08.2024 | Nachhaltigkeitsforum                                         |
| 20.02.2025 | Publikation Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitsbericht 2024 |
| 10.04.2025 | Ordentliche Generalversammlung                               |

## **Weitere Auskünfte:**

Patrik Stillhart, CEO T +41 41 729 10 10, [ir@zugestates.ch](mailto:ir@zugestates.ch)

Mirko Käppeli, CFO

## **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 im Wesentlichen 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 2024 CHF 1.84 Mrd. Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol: ZUGN, Valorennummer: 14 805 212).

## Ausgewählte Kennzahlen

| Ergebnis                                                                           |                 | H1 2024          | H1 2023          |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------|
| Liegenschaftenertrag                                                               | TCHF            | 33 820           | 32 799           | 3.1%        |
| Betriebsertrag <sup>1</sup>                                                        | TCHF            | 43 395           | 42 901           | 1.2%        |
| Betriebsaufwand                                                                    | TCHF            | 15 831           | 15 739           | 0.6%        |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung                               | TCHF            | 27 564           | 27 162           | 1.5%        |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                                         | TCHF            | 11 463           | – 18 271         | 162.7%      |
| Betriebsergebnis (EBIT)                                                            | TCHF            | 37 018           | 7 152            | 417.6%      |
| Konzernergebnis                                                                    | TCHF            | 28 152           | 1 922            | 1 364.7%    |
| Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>2</sup>                   | TCHF            | 18 065           | 18 000           | 0.4%        |
| Bilanz                                                                             |                 | 30.06.2024       | 31.12.2023       |             |
| Bilanzsumme                                                                        | TCHF            | 1 817 691        | 1 806 813        | 0.6%        |
| Verzinsliches Fremdkapital                                                         | TCHF            | 672 681          | 674 240          | – 0.2%      |
| – Verzinsliches Fremdkapital in % der Bilanzsumme                                  |                 | 37.0%            | 37.3%            |             |
| – Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)            |                 | 1.5%             | 1.5%             |             |
| – Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals                   | Jahre           | 3.0              | 3.5              |             |
| Eigenkapital                                                                       | TCHF            | 998 249          | 992 537          | 0.6%        |
| – Eigenkapitalquote                                                                |                 | 54.9%            | 54.9%            |             |
| Mitarbeitende                                                                      |                 | 30.06.2024       | 31.12.2023       |             |
| Personalbestand                                                                    | Vollzeitstellen | 132.6            | 134.4            | – 1.3%      |
| Aktie                                                                              |                 | H1 2024          | H1 2023          |             |
| Schlusskurs                                                                        | CHF             | 1 725            | 1 595            | 8.2%        |
| Börsenkapitalisierung <sup>3</sup>                                                 | TCHF            | 879 750          | 813 450          | 8.2%        |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B <sup>4</sup>                                       | CHF             | 55.2             | 3.8              | 1 364.7%    |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>2,4</sup> | CHF             | 35.4             | 35.3             | 0.4%        |
| NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B <sup>3,5</sup>                             | CHF             | 2 055.2          | 2 027.8          | 1.4%        |
| Portfolio                                                                          |                 | 30.06.2024       | 31.12.2023       |             |
| Renditeliegenschaften                                                              | TCHF            | 1 736 823        | 1 725 597        | 0.7%        |
| Renditeliegenschaften im Bau                                                       | TCHF            | 24 492           | 18 235           | 34.3%       |
| Unbebaute Grundstücke                                                              | TCHF            | 0                | 2 524            | – 100.0%    |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>                                                   | <b>TCHF</b>     | <b>1 761 315</b> | <b>1 746 356</b> | <b>0.9%</b> |
| Betriebsliegenschaften zum Marktwert <sup>6</sup>                                  | TCHF            | 81 320           | 81 320           | 0.0%        |
| <b>Total Portfolio</b>                                                             | <b>TCHF</b>     | <b>1 842 635</b> | <b>1 827 676</b> | <b>0.8%</b> |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>7</sup>                                 |                 | 0.7%             | 3.9%             |             |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>8</sup>                                   |                 | 4.0%             | 3.9%             |             |
| Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)                      | Jahre           | 6.1              | 6.5              |             |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)                                       |                 | 2.9%             | 2.9%             |             |

<sup>1</sup> Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften.

<sup>2</sup> Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (Seite 16).

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

<sup>4</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet).

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

<sup>6</sup> Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende bewertet.

<sup>7</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

<sup>8</sup> Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.