

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR Zug, 25. August 2023

Solides operatives Ergebnis in einem herausfordernden Marktumfeld

- Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte steigt um 7.4% auf CHF 18.0 Mio. (Vorjahr: CHF 16.8 Mio.)
- Erhöhung Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr um 7.7%
- Solide Eigenkapitalquote von 54.0 % (55.2% per 31. Dezember 2022)
- Nahezu unveränderter Portfoliowert von CHF 1.83 Mrd. dank getätigter Akquisitionen
- Die Leerstandsquote steigt umbaubedingt per 30. Juni 2023 auf 3.3% (1.6% per 31. Dezember 2022)
- Die Treibhausgasemissionen von 0.9 kg CO₂eq pro m² Energiebezugsfläche liegen deutlich unter Branchendurchschnitt

Der Schweizer Immobilienmarkt steht ganz im Fokus des veränderten Zins- und Marktumfelds. Auf der einen Seite führen die gestiegenen Zinsen zu höheren Finanzierungskosten und einem Anstieg der Diskontierungszinssätze, was einen Abwertungsdruck auf die Immobilienwerte verursacht. Auf der anderen Seite ermöglichen die Indexierung von Geschäftsmietverträgen und die Erhöhung des Referenzzinssatzes eine Steigerung der Mieterträge, was die Werte stützt und Immobilien zu einer weiterhin attraktiven Anlageklasse macht. Zudem führt die Angebotsknappheit in einzelnen Nutzungssegmenten, zum Beispiel im Wohnbereich und bei Büroflächen an zentraler Lage, zu einer nach wie vor guten Nachfrage.

Zug Estates hat in diesem Marktumfeld ein solides operatives Ergebnis erwirtschaftet. Dank dem nutzungsmässig breit diversifizierten Portfolio, dem Fokus auf attraktive, gut erschlossene Lagen und der sehr soliden Eigenkapitalbasis ist Zug Estates für die Herausforderungen des veränderten Marktumfelds sehr gut positioniert. Der Liegenschaftenertrag konnte im ersten Halbjahr 2023 gesteigert werden. Daneben hat sich die Erholung im Segment Hotel & Gastronomie auch im letzten Halbjahr fortgesetzt und zu einem erfreulichen Ergebnis in diesem Segment geführt.

Dank einer deutlich verbesserten Ertragslage lag das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte mit CHF 18.0 Mio. um CHF 1.2 Mio. bzw. 7.4% über dem Vorjahreswert von CHF 16.8 Mio. Ein gesamtmarktbedingtes negatives Neubewertungsergebnis von CHF 18.3 Mio. führte zu einem Konzerngewinn von CHF 1.9 Mio. Damit lag das Konzernergebnis um CHF 26.0 Mio. bzw. 93.1% unter dem Vorjahresergebnis von CHF 27.9 Mio.

Höherer Liegenschaftenertrag und anhaltende Erholung im Segment Hotel & Gastronomie

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich infolge der Ende 2022 getätigten Akquisition der Renggli Gruppe, der vollen Periodenwirksamkeit von Vermietungserfolgen sowie der Mietzinssteigerungen aufgrund der Indexierung um CHF 2.4 Mio. bzw. 7.7% von CHF 30.4 Mio. auf CHF 32.8 Mio.

Das Segment Hotel & Gastronomie verzeichnete im Vorjahr ab Mai 2022 eine stetige Erholung von den negativen Effekten der COVID-19-Pandemie. Diese Erholung setzte sich im ersten Halbjahr 2023 fort. Der Ertrag Hotel & Gastronomie erhöhte sich deshalb deutlich, und zwar von CHF 6.4 Mio. um

CHF 1.7 Mio. bzw. 26.6% auf CHF 8.1 Mio. Der Gross Operating Profit (GOP) stieg dadurch ebenfalls – von 38.0% auf bemerkenswerte 42.3%.

Der Betriebsertrag erhöhte sich insgesamt um CHF 4.4 Mio. bzw. 11.4% von CHF 38.5 Mio. auf CHF 42.9 Mio.

Ein leicht höherer Liegenschaftenaufwand, generell höhere Aufwandspositionen im Zusammenhang mit der Umsatzsteigerung sowie höhere Stromkosten führten zu einer Erhöhung des Betriebsaufwands von CHF 14.0 Mio. um CHF 1.7 Mio. bzw. 12.3% auf CHF 15.7 Mio.

Unveränderter Portfoliowert dank getätigter Akquisitionen

Der Marktwert des gesamten Portfolios verblieb mit CHF 1 830.7 Mio. per 30. Juni 2023 auf dem Niveau vom 31. Dezember 2022. Bedingt durch eine durchschnittliche Erhöhung der realen Diskontierungszinssätze um 9 Basispunkte resultierte im ersten Halbjahr 2023 ein negativer Neubewertungseffekt von CHF 18.3 Mio., was rund 1.1% des Portfoliowertes sämtlicher Renditeliegenschaften entspricht. In der Vorjahresperiode betrug der Neubewertungsgewinn CHF 12.7 Mio.

Dem gegenüber stehen Akquisitionen und Investitionen ins Portfolio im Umfang von CHF 22.8 Mio. Mit CHF 19.4 Mio. ist der grösste Teil davon auf den Erwerb von zusätzlichen Miteigentumsanteilen von 3.5% an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli zurückzuführen. Der Miteigentumsanteil an der MEG Metalli erhöhte sich damit auf 78.75%.

Umbaubedingt höhere Leerstandsquote

Im ersten Halbjahr 2023 konnten Gewerbemietverträge im Umfang von über 9'000 m² und mit einem Mietertrag von über CHF 3.8 Mio. p.a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Die Vertragsabschlüsse betrafen sowohl Büroflächen in Zug und Rotkreuz als auch Retailflächen in der Metalli. Unter anderem wurde der Mietvertrag mit der UBS AG für die Liegenschaft Baarerstrasse 14a in Zug um fünf Jahre verlängert.

Trotz dieser erfolgreichen Vermietungstätigkeit ist die Leerstandsquote im ersten Halbjahr 2023 angestiegen, und zwar von 1.6% per 31. Dezember 2022 auf einen Wert von 3.3% per 30. Juni 2023. Dieser Anstieg ist einerseits auf eine Reduktion der Mietflächen von Novartis in der Suurstoffi per Anfang 2023 und andererseits auf umbaubedingte Leerstände in der Metalli infolge Anpassung der bisherigen Flächen von C&A zurückzuführen. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag mit 6.5 Jahren (6.3 Jahre per 31. Dezember 2022) weiterhin auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau.

Neue Retailbrands in der Metalli

In der Einkaufs-Allee Metalli werden die bisherigen C&A- und Zara-Flächen unterteilt und das Angebot rund um den täglichen Bedarf erweitert. Für die neu geschaffenen Flächen konnten attraktive Brands gewonnen werden. Per 1. Januar 2024 mietet die Lidl Schweiz AG im Untergeschoss und in einem Teil des Erdgeschosses der heutigen Zara-Fläche einen Standort mit einer Verkaufsfläche von über 1'600 m². Im Erdgeschoss entstehen zwei zusätzliche Ladenflächen für die Vermietung per Anfang 2024. Für eine der beiden Flächen konnte im Juli 2023 ein Mietvertrag mit der Mr. Goodfun AG für die Eröffnung eines doodah Skate-, Snowboard- und Streetwearshops unterzeichnet werden.

Auch auf der ehemaligen C&A-Fläche werden neue Läden entstehen. Die Erdgeschossfläche wurde in drei Ladeneinheiten unterteilt, in denen ab Herbst 2023 die auf handgemachte Kosmetik spezialisierte LUSH (Switzerland) AG, die Bijouterie Maison Carat SA sowie die Parfümerie Douglas AG ihre Produkte zum Verkauf anbieten. Bei den bisherigen Verkaufsflächen von C&A im 1. Obergeschoss wurde eine Umnutzung als Büroflächen in die Wege geleitet. Es werden zwei rund 900 m² grosse Büroflächen entstehen. Die Bauarbeiten sind im Gange und werden voraussichtlich im Herbst 2023 abgeschlossen. Die Zug Estates AG legt ihre beiden bisherigen Standorte in Zug und Rotkreuz zusammen und wird Anfang Dezember 2023 auf einer der beiden Flächen ihre neuen Büroräumlichkeiten beziehen.

Anpassung bei den Gastronomieangeboten

Im ersten Halbjahr 2023 wurde mit dem Umbau des Erdgeschosses im Parkhotel sowie der Sanierung der Liegenschaft Bären begonnen. Im Parkhotel wird der Restaurant-, Bar- und Konferenzbereich vergrössert und gleichzeitig offener, moderner und einladender gestaltet. Ende Oktober 2023 wird das neue Restaurant inklusive Bar eröffnet. Informationen zum Gastronomiekonzept, zur Gestaltung und zum Branding werden in den nächsten Wochen über die Social-Media-Kanäle der Hotelbusiness Zug AG sowie unter www.place-to-become.ch publiziert.

Die unter Denkmalschutz stehende Liegenschaft Bären wird von Anfang April 2023 bis Ende März 2024 einer Gesamtanierung unterzogen. Für das Restaurant konnte im Juli 2023 mit der Tibits AG ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Im April 2024 wird das auf vegetarische und vegane Küche spezialisierte Restaurant-Unternehmen erstmalig ein Lokal in Zug eröffnen.

Weiterhin solide Eigenkapitalquote

Der Zukauf von Anteilen an der MEG Metalli sowie die Auszahlung einer Dividende von CHF 20.9 Mio. führten zu einer Erhöhung des verzinslichen Fremdkapitals von CHF 660.5 Mio. auf CHF 683.5 Mio. per 30. Juni 2023. Die Eigenkapitalquote ist mit 54.0% weiterhin auf einem sehr soliden Niveau (55.2% per 31. Dezember 2022).

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen reduzierte sich von 3.4 Jahren per 31. Dezember 2022 auf 2.8 Jahre per 30. Juni 2023. Das im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere Zinsumfeld führte zu einem leichten Anstieg des durchschnittlichen Zinssatzes von 1.3% auf 1.5%.

Projektentwicklungen Lebensraum Metalli und S43/45

Die inhaltliche Bearbeitung der Anpassung der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli im Rahmen des Projektes Lebensraum Metalli ist im ersten Halbjahr 2023 gut vorangekommen. Im April 2023 ist der Bericht der kantonalen Vorprüfung eingetroffen und Ende Juni 2023 hätten die beiden Revisionen der Bebauungspläne wiederum im Stadtrat behandelt werden sollen mit dem Ziel, diese im Oktober 2023 erstmals dem Grossen Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug vorzulegen.

Die Annahme der städtischen Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» am 18. Juni 2023, welche fordert, dass in allen Verdichtungsgebieten mindestens 40% der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, führt zu Verzögerungen im Bebauungsplanprozess. Aktuell kann noch nicht beurteilt werden, wie die Anpassung der Bebauungspläne Metalli und Bergli betroffen ist. Wir sind diesbezüglich im Austausch mit der Stadt Zug und prüfen die Auswirkungen auf das Projekt Lebensraum Metalli. Aufgrund der verursachten Verzögerungen gehen wir aktuell davon aus, dass die Bebauungspläne frühestens im Jahr 2025 genehmigt werden und der Baustart frühestens im Jahr 2027 stattfinden kann.

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

Treibhausgasemissionen deutlich unter Branchendurchschnitt

Gleichzeitig mit dem Halbjahresbericht veröffentlicht Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards. Die Reduktion von Treibhausgasemissionen bleibt der Kern unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Trotz der Übernahme des Renggli-Portfolios per 1. Oktober 2022, das noch grösstenteils mit fossilen Energieträgern betrieben wird, liegen die Treibhausgasemissionen mit 0.9 kg pro m² Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2) auf Vorjahresniveau und damit weiterhin deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Kompensiert wurde die akquisitionsbedingte Erhöhung durch Einsparungen im Zentrumsareal/Metalli, wo mit der Haldenstrasse 9–16 sowie dem Hotel City Garden weitere Liegenschaften an den Seewasser-Energieverbund Circulago angeschlossen wurden.

An Bedeutung gewinnt die Diskussion rund um die Grauenenergie und die Aspekte der Kreislaufwirtschaft beim Bau von Gebäuden. Zug Estates hat sich bereits in der Vergangenheit stark mit diesem Thema beschäftigt und insbesondere im Bereich Bauen mit Holz Projekte mit Pioniercharakter realisiert. Auch zukünftig will Zug Estates in diesem Bereich ehrgeizige Ziele verfolgen und den Austausch in der Branche fördern. Dazu hat Zug Estates zusammen mit elf weiteren grossen Unternehmen und Organisationen im Juni 2023 die «Charta Kreislauforientiertes Bauen» unterzeichnet.

Mit unseren Gebäuden und Arealen prägen wir die Lebensweise von Menschen über Generationen. Dabei konzentrieren wir uns nicht nur auf Transformationsprojekte wie den Lebensraum Metalli, sondern tragen auch Sorge zu den bestehenden Arealen und Liegenschaften. In den vergangenen Monaten haben wir viel unternommen, um die Aussenraum- und Aufenthaltsqualität in der Suurstoffi weiter zu verbessern.

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

Bestätigung Ausblick 2023

Die 2022 und 2023 getätigten Akquisitionen, tiefere leerstandbedingte Ertragsausfälle sowie Mietertragssteigerungen im Zusammenhang mit Indexanpassungen und Referenzzinssatzanpassungen werden auch in der Gesamtjahresbetrachtung zu einer Zunahme des Liegenschaftenertrags führen, obwohl umbaubedingte Leerstände bei einzelnen Mietflächen in der Einkaufs-Allee Metalli den Anstieg etwas verlangsamen werden. Dieser Ertragsverbesserung stehen höhere Finanzierungskosten gegenüber.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir von einem weiterhin stabilen Geschäft aus. Ertragsausfälle resultieren jedoch aus der Gesamtsanierung der Liegenschaft Bären seit April 2023 sowie aus der Gesamterneuerung der Gastronomie- und Konferenzflächen im Parkhotel von Juni bis Ende Oktober. Insgesamt rechnen wir deshalb mit Erträgen auf Vorjahresniveau. Die laufenden Umbaumassnahmen sowie deutlich höhere Stromkosten werden jedoch die GOP-Marge belasten und zu einem Ergebnis unter Vorjahr führen.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, welches über CHF 32.0 Mio. liegt.

Berichterstattung vom 25. August 2023

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 2023 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:

06.09.2023	Nachhaltigkeitsforum
21.02.2024	Publikation Geschäftsbericht 2023
09.04.2024	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 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 2023 CHF 1.83 Mrd. Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol: ZUGN, Valorennummer: 14 805 212).

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		H1 2023	H1 2022	
Liegenschaftenertrag	TCHF	32 799	30 443	7.7%
Betriebsertrag ¹	TCHF	42 901	38 499	11.4%
Betriebsaufwand	TCHF	15 739	14 015	12.3%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	27 162	24 484	10.9%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	– 18 271	12 662	– 244.3%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	7 152	35 402	– 79.8%
Konzernergebnis	TCHF	1 922	27 900	– 93.1%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	18 000	16 757	7.4%
Bilanz		30.06.2023	31.12.2022	
Bilanzsumme	TCHF	1 795 392	1 792 074	0.2%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	683 516	660 470	3.5%
– Verzinsliches Fremdkapital in % der Bilanzsumme		38.1%	36.9%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.5%	1.3%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	2.8	3.4	
Eigenkapital	TCHF	970 265	989 253	– 1.9%
– Eigenkapitalquote		54.0%	55.2%	
Mitarbeitende		30.06.2023	31.12.2022	
Personalbestand	Vollzeitstellen	132.5	137.7	– 3.8%
Aktie		H1 2023	H1 2022	
Schlusskurs	CHF	1 595	1 990	– 19.8%
Börsenkapitalisierung ³	TCHF	813 450	1 014 900	– 19.8%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	3.8	54.7	– 93.1%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2,4}	CHF	35.3	32.9	7.4%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{3,5}	CHF	2 027.8	2 042.9	– 0.7%
Portfolio		30.06.2023	31.12.2022	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 712 709	1 713 445	0.0%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	12 572	11 758	6.9%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 727 805	1 727 727	0.0%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁶	TCHF	102 890	102 890	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 830 695	1 830 617	0.0%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷		3.3%	1.6%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁸		3.9%	3.9%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.5	6.3	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)		2.9%	2.8%	

¹ Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften.

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und sich daraus ergebenden latenten Steuern (siehe Seite 18).

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.