

Ad-Hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement Zug, 27. August 2021

Zug Estates mit sehr robustem Halbjahresergebnis trotz Pandemie

Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte steigt um 29.6% auf CHF 15.4 Mio. (Vorjahr: CHF 11.9 Mio.)

Das Konzernergebnis beträgt CHF 32.7 Mio. (Vorjahr: CHF 8.3 Mio.)

Erhöhung Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr um 5.6%

Der Marktwert des Portfolios erhöht sich um 1.0% auf CHF 1.67 Mrd.

Für das gesamte Geschäftsjahr erwarten wir das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte über Vorjahr.

Zug Estates hat im ersten Halbjahr 2021 ein sehr solides Gesamtergebnis erwirtschaftet. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Segment Hotel & Gastronomie sind noch deutlich spürbar.

Das erste Halbjahr 2021 war weiterhin beeinflusst durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Zahlreiche unserer Gastronomie- und Retailmieter mussten ihre Geschäfte durch den erneuten, behördlich angeordneten Lockdown zeitweise schliessen. Im Segment Hotel & Gastronomie haben die verordnete Schliessung der Gastronomiebetriebe sowie der deutliche Rückgang des internationalen Geschäftsreiseverkehrs zu erheblichen Umsatzeinbussen geführt.

Erfreulicherweise war der Lockdown weniger restriktiv als im Vorjahr. Zudem profitierten unsere Mieter von weitergehenden staatlichen Unterstützungsmassnahmen. Der Liegenschaftenertrag konnte insbesondere dank Mietzinssteigerungen aus bereits in den Vorjahren abgeschlossenen Mietverträgen weiter erhöht werden. Im ersten Halbjahr wurde ausserdem die Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug erfolgreich veräussert.

Hauptsächlich Veräusserungs- und Neubewertungseffekte führten im ersten Halbjahr 2021 zu einem um CHF 24.4 Mio. höheren Konzernergebnis von CHF 32.7 Mio. Der um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzerngewinn erhöhte sich um 29.6% von CHF 11.9 Mio. auf CHF 15.4 Mio.

Steigerung des Konzernergebnisses durch höhere Liegenschaftenerträge

Die volle Periodenwirksamkeit und Mietzinssteigerungen von mehrheitlich in den Vorjahren abgeschlossenen Mietverträgen sowie die geringeren negativen Effekte aus der COVID-19-Pandemie führten zu einem um 5.6% höheren Liegenschaftenertrag von CHF 29.8 Mio. (Vorjahr: CHF 28.2 Mio.).

Der Ertrag des Segments Hotel & Gastronomie reduzierte sich um CHF 1.0 Mio. von CHF 3.6 Mio. auf CHF 2.6 Mio. aufgrund eines weiterhin sehr eingeschränkten internationalen Geschäftsreiseverkehrs sowie des zweiten Lockdowns in der Gastronomie. Eine sehr robuste Nachfrage nach unseren Serviced City Apartments sowie ein striktes Kostenmanagement führten zu einem leicht höheren Gross Operating Profit (GOP) von 8.1% (Vorjahr: 7.8%). Zusätzlich wurden die wirtschaftlichen Einbussen mit einer einmaligen Auszahlung eines COVID-19-A-fonds-perdu-Beitrags im Umfang von CHF 2.1 Mio. etwas gemildert.

Aus der Veräusserung der letzten Liegenschaft ausserhalb unserer beiden Areale resultierte ein Veräusserungserfolg vor Steuern von CHF 7.3 Mio. Im Vorjahr wurden keine Renditeliegenschaften veräussert. Jedoch resultierte im ersten Halbjahr 2020 ein Promotionsgewinn vor Steuern von CHF 9.5 Mio. aus dem Verkauf der letzten Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya in Rotkreuz.

Durch den Wegfall des Ertrags aus Verkauf Promotionsliegenschaften reduzierte sich der Betriebsertrag erwartungsgemäss deutlich von CHF 105.4 Mio. auf CHF 36.1 Mio.

Tiefere aktivierungsfähige Fremdkapitalzinsen führten bei einem unveränderten durchschnittlichen Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals von 1.3% zu einem leicht höheren negativen Finanzergebnis von CHF 3.7 Mio. (Vorjahr CHF 3.5 Mio.).

Leichte Steigerung des Portfoliowerts bei leicht tieferer Leerstandsquote

Der Marktwert des Portfolios lag per 30. Juni 2021 mit CHF 1.67 Mrd. leicht über dem Niveau von CHF 1.65 Mrd. per 31. Dezember 2020. Das Immobilienportfolio wurde insgesamt um CHF 12.3 Mio. höher bewertet, was rund 0.8% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 30. Juni 2021 entspricht und vorwiegend auf die Reduktion der Diskontierungszinssätze zurückzuführen ist. In der Vorjahresperiode resultierte ein Neubewertungsverlust von CHF 13.6 Mio.

Durch die letztjährige Fertigstellung des Gebäudes S6 auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz stieg die Leerstandsquote auf 5.0% per 31. Dezember 2020. Per 30. Juni 2021 betrug die Leerstandsquote praktisch unverändert 4.8%, was primär auf den Erstvermietungsleerstand in der Suurstoffi zurückzuführen ist. Die um den Erstvermietungsleerstand bereinigte Leerstandsquote reduzierte sich von 1.5% per 31. Dezember 2020 auf 1.3% per 30. Juni 2021. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) kam mit 6.5 Jahren (6.8 Jahre per 31. Dezember 2020) auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau zu liegen.

Sowohl die Wohnprodukte wie auch die Retail- und Gastronomieflächen in unserem Portfolio erfreuen sich weiterhin einer regen Nachfrage. So konnten in der Metalli im ersten Halbjahr 2021 neue Mietverträge für Retailflächen mit der Orell Füssli Thalia AG und der McOptic (Schweiz) AG und in der Suurstoffi ein Mietvertrag für eine Gastronomienutzung abgeschlossen werden. Bei den Büroflächen stellen wir insbesondere bei grossflächigen Vermietungen eine gewisse Zurückhaltung fest. Insgesamt konnten in der Berichtsperiode Mietverträge für Büroflächen im Umfang von rund 1 500 m² verlängert oder neu unterzeichnet werden. Darüber hinaus hat sich die Novartis Pharma Schweiz AG für einen langfristigen Verbleib am Standort Rotkreuz entschieden und im Juli eine Mietvertragsverlängerung für ² und eine Laufzeit bis mindestens 31. Dezember 2027 ² wird per Anfang 2023 frei und verfügt über einen sehr hochwertigen Ausbau.

Solide Eigenkapitalquote

Infolge deutlich tieferer Investitionstätigkeiten reduzierte sich das verzinsliche Fremdkapital im ersten Halbjahr 2021 von CHF 591.8 Mio. auf CHF 581.4 Mio. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend leicht von 56.3 auf 56.7%, was im Branchenvergleich einem sehr soliden Wert entspricht. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen belief sich auf 3.9 Jahre (4.3 Jahre per 31. Dezember 2020).

Projektentwicklung mit Fokus auf den Lebensraum Metalli

Basierend auf dem Resultat des mit der Stadt Zug durchgeführten Planungsverfahrens zum Lebensraum Metalli wurde 2020 das Richtprojekt erarbeitet. Im September 2020 wurden die Anträge zur Anpassung der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli bei der Stadt Zug eingereicht. Aktuell werden von der Stadt Zug die Bebauungspläne erarbeitet. Parallel dazu vertieft Zug Estates im Hinblick auf die bevorstehenden Architekturwettbewerbe die Überlegungen zur Positionierung und Ausgestaltung der vorgesehenen Nutzungssegmente und Gebäudeteile. Die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne werden 2023 erwartet.

Wesentlicher Bestandteil der Entwicklung Lebensraum Metalli ist die Belebung des Zentrumsareals. Bewährtes soll erhalten und gleichzeitig viel Raum für Neues geschaffen werden. Dieser Grundidee folgend werden bereits heute neue Nutzungen und Konzepte umgesetzt. So belebt von Mai bis Oktober 2021 das Pop-up-Restaurant Secret Garden die Gastroflächen im City Garden, im August 2021 öffnete das Erlebnisrestaurant Miss Miu in der Metalli seine Türen und ebenfalls im August fand das ZugSPORTS Festival in der Metalli statt.

Das Bauprojekt für die beiden letzten Gebäude (S43/45) auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz wurde in den letzten Monaten weiter vorangetrieben. Das Projekt ist bereits baubewilligt. Über den Ausführungsstart wird nach Abschluss der Planungsarbeiten und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung bedarfsgerecht entschieden.

Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Nachdem 2020 das Metalli-Geviert an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen werden konnte, erfolgt in diesem Jahr der Anschluss von neun weiteren Liegenschaften im Zentrumsareal. Mit dieser baulichen Massnahme kommt Zug Estates dem Ziel eines CO₂-freien Betriebs des gesamten Portfolios einen bedeutenden Schritt näher. Der Anschluss der verbleibenden Liegenschaften ist in den Jahren 2022 und 2023 geplant, womit ein nahezu CO₂-freier Betrieb des gesamten Portfolios in Griffweite rückt.

Zug Estates fokussiert sich in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie nicht nur auf die Reduktion des CO₂-Ausstosses und die Optimierung des Energieverbrauchs, sondern verfolgt auch Projekte und Ziele in den Bereichen Materialien, Biodiversität und Wasser. Über diese Umweltthemen hinaus gewinnen zudem die Bereiche Soziales und Unternehmensverantwortung immer stärker an Bedeutung. Zug Estates wird daher im September 2021 den Nachhaltigkeitsbericht erstmals nach GRI-Standards veröffentlichen.

Positiver Ausblick 2021

Im Geschäftsbereich Immobilien rechnen wir auch für das Gesamtjahr mit steigenden Mieterträgen. Dies aufgrund ganzjähriger Mieterträge, einzelner Neuvermietungen sowie reduzierter negativer Effekte aus der COVID-19-Pandemie. Der Liegenschaftenaufwand wird infolge geringerer Sanierungsarbeiten in der Metalli tiefer ausfallen als im Vorjahr.

Trotz einer weiterhin hohen Prognoseunsicherheit bezüglich der Entwicklung des Segments Hotel & Gastronomie lassen die bereits vereinnahmten COVID-19-A-fonds-perdu-Beiträge sowohl Umsatz als auch GOP über Vorjahr erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir aufgrund des Wegfalls des Sondereffekts aus dem Verkauf der Aglaya-Wohnungen ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung unter Vorjahr.

Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte erwarten wir über Vorjahr.

Berichterstattung vom 27. August 2021

Sie finden den ausführlichen Bericht zum Halbjahr auf unserer Website:

<https://www.zugestates.ch/mn/downloads.html>

Heute um 10.30 Uhr findet eine Videokonferenz auf Deutsch statt. CEO Patrik Stillhart und CFO Mirko Käppeli werden das Halbjahresergebnis 2021 präsentieren und im Anschluss Fragen beantworten. Die zugehörige Präsentation finden Sie ab 10.00 Uhr auf unserer Website unter:

<https://www.zugestates.ch/de/mn/downloads.html>

Bitte melden Sie sich für die Konferenz über nachfolgenden Link an. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme. <https://www.zugestates.ch/investor-relations/berichterstattung.html>

Wichtige Daten:

29.09.2021	Publikation Nachhaltigkeitsbericht und Nachhaltigkeitsforum
04.03.2022	Publikation Geschäftsbericht 2021
12.04.2022	Ordentliche Generalversammlung

Weitere Auskünfte:

Patrik Stillhart, CEO T +41 41 729 10 10, 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 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 2021 CHF 1.67 Mrd.

Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol ZUGN, Valorenummer 14 805 212).

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		H1 2021	H1 2020	
Liegenschaftenertrag	TCHF	29 765	28 195	5.6%
Betriebsertrag ¹	TCHF	36 140	105 426	-65.7%
Betriebsaufwand	TCHF	13 322	77 115	-82.7%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	22 818	28 311	-19.4%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	12 269	-13 612	190.1%
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften	TCHF	7 317	0	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	40 639	12 883	215.4%
Konzernergebnis	TCHF	32 663	8 273	294.8%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	15 427	11 900	29.6%
Gewinn aus Verkauf Promotionsliegenschaften nach Steuern ³	TCHF	0	8 351	-100.0%
Bilanz		30.06.2021	31.12.2020	
Bilanzsumme	TCHF	1 631 356	1 626 245	0.3%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	581 433	591 770	-1.7%
- Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		35.6%	36.4%	
- Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.3%	1.3%	
- Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	3.9	4.3	
Eigenkapital	TCHF	925 680	915 457	1.1%
- Eigenkapitalquote		56.7%	56.3%	
Mitarbeitende		30.06.2021	31.12.2020	
Personalbestand	Vollzeitstellen	116.0	128.1	-9.4%
Aktie		H1 2021	H1 2020	
Schlusskurs	CHF	1 990	2 010	-1.0%
Börsenkapitalisierung ⁴	TCHF	1 014 900	1 025 100	-1.0%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁵	CHF	64.0	16.2	294.8%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2, 5}	CHF	30.2	23.3	29.6%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{5, 6}	CHF	1 947.9	1 895.9	2.7%
Portfolio		30.06.2021	31.12.2020	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 549 987	1 534 432	1.0%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	10 638	9 794	8.6%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 563 149	1 546 750	1.1%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁷	TCHF	108 110	108 110	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 671 259	1 654 860	1.0%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸		4.8%	5.0%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁹		4.0%	4.1%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.5	6.8	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (nominal)		3.4%	3.5%	

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 Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern (siehe Seite 19)

³ Entspricht dem Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften, abzüglich dem direkten Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

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

⁵ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁶ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten sowie die entsprechenden latenten Steuern

⁷ Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende bewertet

⁸ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

⁹ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag