

Bericht an die Aktionäre

Erhöhung des Konzerngewinns ohne Neubewertungs- und Sondereffekte dank Erfolgen in beiden Geschäftssegmenten

**CHF
16.8 Mio.**

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

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.

+2.3%

Erhöhung Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr 2022

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 durchzogenen 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-Betrags 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 1701.0 Mio. per 31. Dezember 2021 auf CHF 1714.3 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 4 500 m² Mietfläche.

Insgesamt hat sich die Flächennachfrage im ersten Halbjahr 2022 als sehr dynamisch erwiesen. Mietverträge im Umfang von 10 500 m² 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 verzinssliche 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).

6.0 Jahre

Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT)

58.6%

Eigenkapitalquote

0.75%

**Coupon neu abgeschlossener
Green Bond**

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 CO₂eq 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.

0.9 kg

**Treibhausgasemissionen
pro m² Energiebezugsfläche**

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 1140 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.

Zug, im August 2022



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO