

Bericht an die Aktionäre

Das erste Halbjahr 2020 stand auch bei Zug Estates im Zeichen der Herausforderungen, welche uns durch die COVID-19-Pandemie gestellt wurden.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Im Immobilienbereich mussten zahlreiche unserer Mieter während des behördlich verordneten Lockdowns ihre Geschäfte schliessen. Hiervon waren vor allem unsere Retailmieter und damit die Einkaufs-Allee Metalli betroffen. Im Segment Hotel & Gastronomie führte das nahezu vollständige Erliegen des internationalen Geschäftsreiseverkehrs zu erheblichen Umsatzeinbussen.

Erfreulicherweise konnten wir trotz Corona sämtliche der verbliebenen 49 Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojekts Aglaya fristgerecht an ihre neuen Eigentümer übergeben. Zudem konnten wir bereits mit über 90% der direkt vom Lockdown betroffenen Mieter eine partnerschaftliche und abschliessende Lösung für einen einmaligen Mietzinserslass finden.

Im ersten Halbjahr 2020 resultiert ein Konzernergebnis von CHF 8.3 Mio., das 68.3% unter dem der Vorjahresperiode (CHF 26.1 Mio.) liegt. Bereinigt um Neubewertungs- und Sondereffekte führen vor allem die rückläufigen Zahlen des Segments Hotel & Gastronomie zu einer Reduktion des Konzernergebnisses um 22.7% von CHF 15.4 Mio. auf CHF 11.9 Mio.

Erhöhung des Liegenschaftenertrags bei deutlich tieferen Hotel- und Gastronomieumsätzen

Die volle Periodenwirksamkeit von mehrheitlich im Vorjahr abgeschlossenen Mietverträgen erhöht den Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 5.4% auf CHF 28.2 Mio. Durch die COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserslässe von CHF 0.7 Mio. gewährt.

Der Ertrag des Segments Hotel & Gastronomie bildete sich von CHF 8.2 Mio. auf CHF 3.6 Mio. zurück. Die Belegung unserer Hotels reduzierte sich während des Lockdowns zeitweise auf unter 10%. Seither dürfen wir wieder Zuwächse verzeichnen, liegen jedoch immer noch deutlich unter den entsprechenden Vorjahreswerten. Der Gross Operating Profit (GOP) liegt lediglich noch bei 7.8% verglichen mit 39.3% im ersten Halbjahr 2019.

Aus der Veräusserung der letzten 49 Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya resultierte ein Ertrag von CHF 72.5 Mio. und ein Promotionsgewinn vor Steuern von CHF 9.5 Mio. Beim gesamten Promotionsprojekt Aglaya konnten wir damit eine Rendite auf das Investitionsvolumen von 17.3% erwirtschaften.

Da in der Vorjahresperiode keine Verkaufserlöse verbucht wurden, resultierte insgesamt eine deutliche Steigerung des Betriebsertrags von CHF 36.7 Mio. auf CHF 105.4 Mio.

+5.4%

Erhöhung Liegenschaftenertrag
im ersten Halbjahr 2020

CHF 9.5 Mio.

Promotionsgewinn vor Steuern

Das Immobilienportfolio wurde insgesamt um CHF 13.6 Mio. tiefer bewertet, was rund 0.9% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 30. Juni 2020 entspricht und auf eine leicht konservativere Einschätzung der Marktmieten von Retailflächen im Allgemeinen und einzelner spezifischer Büroflächen zurückzuführen ist. In der Vorjahresperiode resultierte ein Neubewertungsgewinn von CHF 11.5 Mio.

Der durchschnittliche Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals konnte weiter von 1.4% auf 1.3% gesenkt werden. Erwartungsgemäss führte die deutlich geringere Bautätigkeit zu einem Rückgang der aktivierungsfähigen Zinsen und einer entsprechenden Erhöhung des Finanzaufwands von CHF 2.5 Mio. auf CHF 3.5 Mio.

Stabiles Portfolio mit höherer Leerstandsquote

Der Marktwert des Portfolios liegt mit CHF 1.63 Mrd. auf dem Niveau per 31. Dezember 2019. Im ersten Halbjahr 2020 konnte das letzte Gebäude im Baufeld 1 in Rotkreuz in Betrieb genommen werden. Erwartungsgemäss erhöhte sich dadurch die Leerstandsquote von 3.3% per 31. Dezember 2019 auf 5.3% per 30. Juni 2020. Insgesamt haben wir in der Berichtsperiode CHF 16.2 Mio. in unser Portfolio investiert. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) liegt mit 6.7 Jahren (6.8 Jahre per 31. Dezember 2019) auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau.

Während sich unsere Wohnprodukte im aktuellen Marktumfeld einer sehr guten Nachfrage erfreuen, spüren wir derzeit, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, vor allem bei grossen Interessenten von Büroflächen eine gewisse Zurückhaltung. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die zentral gelegenen, qualitativ hochwertigen sowie nachhaltig betriebenen Büroflächen der Zug Estates auch künftig rege nachgefragt werden. Erfreulicherweise blieb die Anzahl der Anfragen nach Retailflächen in der Metalli stabil. Wir haben zurzeit keine Indizien, die für einen Rückgang sprechen.

55.7%

**Eigenkapitalquote (54.7% per
31. Dezember 2019)**

Solide Kapitalbasis

Mit der Rückführung von Mitteln aus dem Verkauf der letzten Wohnungen im Aglaya und trotz der Ausschüttung einer Sonderdividende konnte das verzinsliche Fremdkapital im ersten Halbjahr 2020 von CHF 597.4 Mio. auf CHF 587.1 Mio. reduziert werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Finanzierungen beläuft sich auf 4.8 Jahre (Vorjahr: 5.2 Jahre). Mit einer um einen Prozentpunkt erhöhten Eigenkapitalquote von 55.7% verfügt Zug Estates über eine sehr solide Eigenkapitalbasis.

Projektentwicklung mit Fokus auf den Lebensraum Metalli

Nachdem die Stadt Zug und Zug Estates im März 2020 das erste Resultat des gemeinsamen Planungsverfahrens zum «Lebensraum Metalli» vorgestellt haben, fand im Anschluss eine Machbarkeitsprüfung mit den Fachplanern statt. Zurzeit werden das Richtprojekt und der Antrag zur Anpassung der beiden betroffenen Bebauungspläne mit allen relevanten Unterlagen erarbeitet. Das Richtprojekt soll im dritten Quartal 2020 bei der Stadt Zug eingereicht werden. Die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne werden 2022/23 erwartet.

Nach erhaltener Baubewilligung hat der Verwaltungsrat die Planungsphase für die beiden letzten Gebäude (S43/45) auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz freigegeben. Der Baustart wird unter Berücksichtigung der Markterholung im Zusammenhang mit COVID-19 bedarfsgerecht ausgelöst.

Schrittweise Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Der Anschluss des Metalli-Gevierts an den Seewasserverbund Circulago konnte per April 2020 planmässig erfolgen. Für den Anschluss der verbleibenden 16 Liegenschaften wurden im Dezember 2019 die entsprechenden Verträge unterzeichnet. Die Inbetriebnahme soll etappiert 2021, 2023 und 2025 erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt wird Zug Estates ihr gesamtes Portfolio annähernd CO₂-frei betreiben können.

Seit Anfang Juni stehen der Kundschaft der Einkaufs-Allee Metalli öffentliche Elektroladestationen zur Verfügung. Bei zwei der sechs Stationen handelt es sich um Hochleistungs-Schnellladestationen, die ersten in der Stadt Zug.

Die Installation der CO₂-neutralen Kühlung in den Zimmern des Parkhotels Zug konnte im April 2020 planmässig abgeschlossen werden, was für die Gäste ab sofort eine deutliche Komfortsteigerung bedeutet.

Ausblick 2020

Aufgrund des zeitlich beschränkten Effekts der Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit COVID-19 rechnen wir für das Gesamtjahr weiterhin mit steigenden Mieterträgen. Infolge von erhöhten Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten bzw. geringeren aktivierungsfähigen Finanzierungskosten werden Liegenschaftenaufwand und Finanzaufwand höher ausfallen.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir aufgrund von erheblichen Umsatzeinbussen durch das Erliegen des internationalen Geschäftsverkehrs unserer Stammkunden von einem Umsatz und GOP deutlich unter Vorjahresniveau aus, wobei die Entwicklungen des zweiten Halbjahres schwierig zu prognostizieren sind.

Daher werden sowohl ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertungen als auch ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte deutlich unter Vorjahr erwartet.

Zug, im August 2020



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO