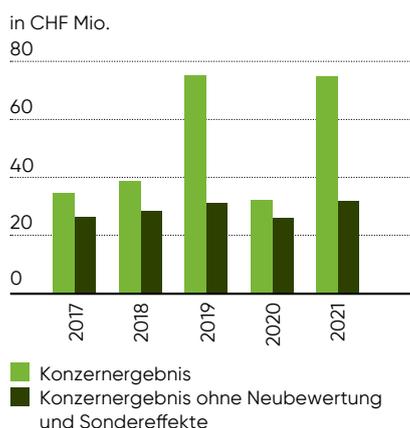


## Bericht zum Geschäftsjahr

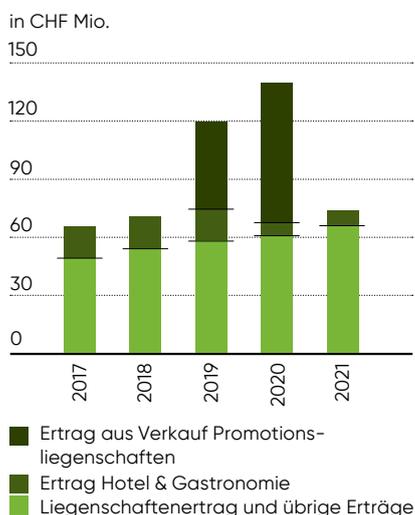
# «Starkes Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe dank qualitativ hochwertigem und nutzungsmässig breit diversifiziertem Portfolio.»

### Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 2017 Restated

### Entwicklung Betriebsertrag<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 2017 Restated

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Das Liegenschaftsportfolio der Zug Estates Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2021 sehr erfreulich entwickelt. Der Liegenschaftenertrag konnte erneut gesteigert und die Leerstandsquote von 5.0% auf 4.0% reduziert werden. Im Segment Hotel & Gastronomie war das Umfeld, bedingt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, auch 2021 herausfordernd. Die Gastronomie- und Hotelumsätze konnten gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht gesteigert werden.

Im Geschäftsjahr 2021 resultierte ein Konzernergebnis von CHF 75.6 Mio. Dieses lag CHF 43.3 Mio. bzw. 134.2% über dem Vorjahresergebnis von CHF 32.3 Mio. Die deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf positive Neubewertungseffekte sowie die erfolgreiche Veräusserung der Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug zurückzuführen. Auch das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte konnte deutlich gesteigert werden um CHF 5.9 Mio. bzw. 23.0% auf CHF 31.8 Mio. (Vorjahr: CHF 25.9 Mio.).

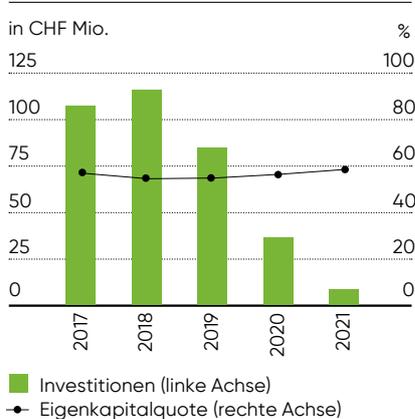
## Steigerung des Konzernergebnisses durch höhere Liegenschaftenerträge

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich 2021 um CHF 2.2 Mio. bzw. 3.9% von CHF 57.8 Mio. auf CHF 60.0 Mio. Ertragssteigernd wirkten sowohl die volle Periodenwirksamkeit von im Vorjahr abgeschlossenen Mietverträgen als auch die deutliche Leerstandsreduktion. Während im Vorjahr noch Mietzinserlasse im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie von CHF 0.7 Mio. gewährt werden mussten, waren die entsprechenden Effekte 2021 vernachlässigbar.

In einem bedingt durch die COVID-19-Pandemie weiterhin anspruchsvollen Umfeld erhöhte sich der Ertrag Hotel & Gastronomie auf tiefem Niveau um CHF 1.4 Mio. bzw. 20.1% von CHF 7.0 Mio. auf CHF 8.4 Mio. Hierzu beigetragen haben die gelockerten Reisebestimmungen im zweiten Halbjahr 2021. Mit der zunehmenden Verbreitung der Omikron-Variante liessen die Umsätze gegen Ende Jahr wiederum nach. Eine weiterhin sehr robuste Nachfrage nach unseren Serviced City Apartments sowie ein striktes Kostenmanagement führten zu einem Gross Operating Profit (GOP) von 25.8% (Vorjahr: 9.1%). Zusätzlich wurden die wirtschaftlichen Einbussen mit einer einmaligen Auszahlung eines COVID-19-à-fonds-perdu-Beitrags im Umfang von CHF 2.1 Mio. etwas gemildert. Die entsprechenden Effekte werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Im Vorjahr resultierte aus dem Verkauf der letzten Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya in Rotkreuz noch ein Ertrag von CHF 72.5 Mio. Der

### Entwicklung Eigenkapital und Investitionen<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 2017 Restated

Wegfall dieses Ertrags reduzierte den Betriebsertrag erwartungsgemäss deutlich um CHF 66.2 Mio. bzw. 47.1% von CHF 140.4 Mio. auf CHF 74.2 Mio.

Ebenfalls den Erwartungen entsprechend führten geringere Sanierungsarbeiten in der Metalli, Zug, zu einer Reduktion des Liegenschaftenaufwands um CHF 1.4 Mio. bzw. 15.3% von CHF 9.0 Mio. auf CHF 7.6 Mio.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung reduzierte sich durch die oben erwähnten Effekte um CHF 2.7 Mio. bzw. 5.4% von CHF 49.6 Mio. auf CHF 46.9 Mio.

2021 resultierte ein positiver Neubewertungserfolg von CHF 42.4 Mio. verglichen mit einem negativen Neubewertungserfolg von CHF 2.2 Mio. im Vorjahr. Aus der Veräusserung der letzten Liegenschaft ausserhalb unserer beiden Areale wurde zudem ein Veräusserungserfolg vor Steuern von CHF 7.3 Mio. erzielt. Im Vorjahr wurden keine Renditeliegenschaften veräussert.

Der EBIT erhöhte sich deshalb deutlich um CHF 49.5 Mio. bzw. 112.9% von CHF 43.7 Mio. auf CHF 93.2 Mio.

Bei gleichbleibenden durchschnittlichen Zinssätzen auf den verzinslichen Finanzverbindlichkeiten resultierte aus einer tieferen Aktivierung von Finanzierungskosten eine Erhöhung des Finanzaufwandes um CHF 0.3 Mio. bzw. 3.9% von CHF 7.2 Mio. auf CHF 7.5 Mio.

### Entwicklung Portfolio



### Portfoliowert steigt auf CHF 1.7 Mrd.

Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich durch Investitionen und Neubewertungseffekte um 2.8% von CHF 1.65 Mrd. auf CHF 1.70 Mrd. Insgesamt wurden im Berichtsjahr CHF 8.6 Mio. in die Entwicklung des Portfolios investiert (Vorjahr: CHF 36.7 Mio.). Der positive Neubewertungseffekt von CHF 42.4 Mio., was rund 2.7% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2021 entspricht, ist insbesondere auf die marktbedingte Senkung der Diskontierungszinssätze um durchschnittlich 16 Basispunkte zurückzuführen.

### Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



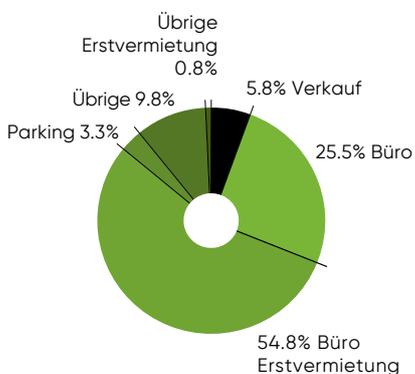
### Reduktion der Leerstandsquote auf 4.0%

Auch wenn bei grossflächigen Vermietungen von Büroflächen weiterhin eine gewisse Zurückhaltung festzustellen ist, so konnten im Berichtsjahr doch erfreuliche Vermarktungserfolge erzielt werden. Die per 31. Dezember 2020 durch die Fertigstellung des Gebäudes S6 auf dem Suurstoffi-Areal in Risch Rotkreuz auf 5.0% angestiegene Leerstandsquote konnte per 31. Dezember 2021 auf 4.0% reduziert werden. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag mit 6.5 Jahren (6.8 Jahre per 31. Dezember 2020) auf einem im Branchenvergleich weiterhin hohen Niveau.

Im Bereich der Wohnprodukte sind seit Jahren kaum Leerstände zu verzeichnen, und auch die Retail- und Gastronomieflächen erfreuen sich einer sehr regen Nachfrage. So konnten in der Metalli unter anderem neue Mietverträge für Retailflächen mit den Brands Orell Füssli, McOptic und Otto's Beauty und in der Suurstoffi ein Mietvertrag für eine Gastronomienutzung abgeschlossen werden. Zudem belebt seit Mai 2021 das Pop-up-Restaurant Secret Garden die Gastroflächen im City Garden und im August 2021 öffnete das Erlebnisrestaurant Miss Miu in der Metalli seine Türen.

Insgesamt konnten im Berichtsjahr Mietverträge über rund 12500m<sup>2</sup> und mit einem Mietertrag von mehr als CHF 4.8 Mio. p.a. erneuert oder verlängert werden.

### Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2021 nach Nutzungen



Die grössten Mietvertragsverlängerungen betreffen die Büroflächen der Novartis Pharma Schweiz AG in der Suurstoffi, welche eine Mietvertragsverlängerung für eine reduzierte Bürofläche von 4 800 m<sup>2</sup> und eine Laufzeit bis mindestens 31. Dezember 2027 unterzeichnet hat, sowie die Büroflächen der Hoerbiger Holding AG in der Metalli. Es konnten zudem neue Mietverträge für Büroflächen über rund 1000 m<sup>2</sup> in der Suurstoffi und 1500 m<sup>2</sup> im Zentrumsareal abgeschlossen werden.

### Ausweitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung und nahezu CO<sub>2</sub>-freier Betrieb

Seit über zehn Jahren entwickelt, realisiert und betreibt Zug Estates ihre Liegenschaften und Areale entlang nachhaltiger Grundsätze. Zug Estates hat in dieser Zeit sowohl in Bezug auf die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen als auch bei Themen wie Materialien, Biodiversität und Mobilität wichtige Projekte umsetzen und wesentliche Meilensteine erreichen können. Neben den ökologischen Aspekten verfolgt Zug Estates auch Ziele aus den Bereichen Soziales und Unternehmensführung, wie dem im September 2021 erstmals nach GRI-Standards publizierten Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden kann.

Seit 2010 konnte Zug Estates mit der Realisierung der Neubauten in der Suurstoffi sowie dem Anschluss des Metalli-Gevierts an den Seewasserverbund Circulago ihre Treibhausgasemissionen um 90% von 17.3 auf 1.8 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (Messperiode bis 31. März 2021) reduzieren. Damit nimmt Zug Estates in der Schweiz eine Spitzenposition ein. Im Berichtsjahr wurden neun weitere Liegenschaften an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen, was zu einer nochmaligen Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses führen wird. Mit dem Anschluss der verbleibenden Liegenschaften bis 2023 wird dann das gesamte Portfolio der Zug Estates nahezu ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen betrieben werden können.

### Entwicklungsprojekt Lebensraum Metalli

Basierend auf den Anträgen zur Anpassung der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli, welche im September 2020 eingereicht wurden, und dem Resultat des mit der Stadt Zug durchgeführten Planungsverfahrens zum Lebensraum Metalli erarbeitet die Stadt Zug zurzeit die neuen Bebauungspläne. Es ist vorgesehen, dass diese im Sommer 2022 in die kantonale Vorprüfung gehen. Zug Estates erwartet die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im zweiten Halbjahr 2023. Der Baustart erfolgt voraussichtlich 2025. Vorgesehen ist eine etappierte Realisierung unter grösstmöglicher Aufrechterhaltung des Betriebs.

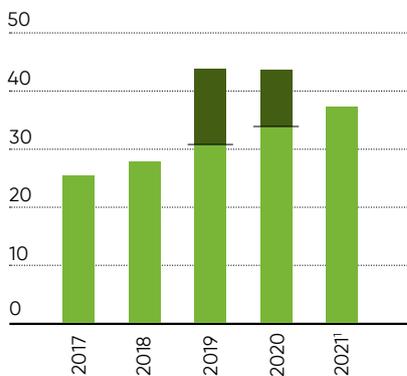
Parallel zur Erarbeitung der Bebauungspläne durch die Stadt Zug vertieft Zug Estates im Hinblick auf den bevorstehenden Architekturwettbewerb die Überlegungen zur Positionierung und Ausgestaltung der verschiedenen Nutzungssegmente und Gebäudeteile. Mit der Entwicklung Lebensraum Metalli will Zug Estates Bewährtes erhalten und gleichzeitig viel Raum für Neues schaffen.

### Sehr solide Eigenkapitalquote

Niedrige Investitionen, das gute Jahresergebnis sowie die Devestition einer Renditeliegenschaft erhöhten die Eigenkapitalquote in der Berichtsperiode von 56.3% auf sehr solide 58.4%.

### Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B

in CHF Mio.



■ Sonderdividende  
■ Ausschüttung pro Namenaktie Serie B<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Auszahlung im Folgejahr; 2021: Antrag des Verwaltungsrats

**«Wir rechnen auch 2022 mit einem leicht steigenden Liegenschaftenertrag.»**

Das verzinsliche Fremdkapital reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 30.7 Mio. bzw. 5.2% von CHF 591.8 Mio. auf CHF 561.1 Mio. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme betrug damit 33.8%, verglichen mit 36.4% im Vorjahr. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Finanzierungen reduzierte sich auf 3.6 Jahre (Vorjahr: 4.3 Jahre) bei einem unveränderten durchschnittlichen Periodenzinssatz auf dem verzinslichen Fremdkapital von 1.3%.

Am 17. Februar 2022 wurde eine auslaufende konventionelle Anleihe im Umfang von CHF 100.0 Mio. durch einen weiteren Green Bond ersetzt. Zug Estates führt damit als erstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz ein Anleihenportfolio, welches ausschliesslich aus grünen Finanzierungsprodukten besteht. Die neue Anleihe hat eine Laufzeit von etwas mehr als sieben Jahren und einen Coupon von 0.75%.

### Erhöhung der ordentlichen Dividende

Entsprechend der kommunizierten schrittweisen Erhöhung der ordentlichen Dividende bis zu einem Maximum von rund zwei Drittel des operativen Konzernergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 10.3% von CHF 34.00 auf CHF 37.50 pro Namenaktie Serie B beantragen. Die im Vorjahr ausgeschüttete Sonderdividende in der Höhe von CHF 10.00 pro Namenaktie B im Zusammenhang mit den Promotionsgewinnen aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya in Rotkreuz entfällt.

### Ausblick 2022

Im Geschäftsbereich Immobilien gehen wir 2022 von einem weiterhin intakten Mietflächenmarkt mit entsprechender Nachfrage nach unseren Mietprodukten aus. Da im laufenden Jahr zudem keine grösseren Mietverträge enden, rechnen wir auch 2022 mit einem leicht steigenden Liegenschaftenertrag.

Die Entwicklung im Segment Hotel & Gastronomie hängt stark vom weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie ab. Wir rechnen gegenüber dem Vorjahr mit einer wiederum verbesserten Auslastung und höheren operativen Erträgen. Bedingt durch den Wegfall des COVID-19-à-fonds-perdu-Beitrags bei den sonstigen betrieblichen Erträgen wird das Ergebnis im Bereich Hotel & Gastronomie jedoch tiefer ausfallen.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von leicht über CHF 30 Mio.

Zug, im März 2022

Patrik Stillhart  
CEO

Mirko Käppeli  
CFO