

Ad-Hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement Zug, 4. März 2022

Starkes Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe

Dank qualitativ hochwertigem und nutzungsmässig breit diversifiziertem Portfolio weist die Zug Estates Gruppe ein starkes Jahresergebnis aus.

- Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte liegt bei CHF 31.8 Mio. (Vorjahr: CHF 25.9 Mio.).
- Das Konzernergebnis beträgt CHF 75.6 Mio. (Vorjahr: 32.3 Mio.).
- Der Liegenschaftenertrag steigt um 3.9% auf CHF 60.0 Mio.
- Die Leerstandsquote sinkt von 5.0% auf 4.0%.
- Der Marktwert des Portfolios erhöht sich um 2.8% von CHF 1.65 Mrd. auf CHF 1.70 Mrd.
- Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung eine Erhöhung der ordentlichen Dividende um 10.3% von CHF 34.00 auf CHF 37.50 pro Namenaktie Serie B beantragen.

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 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.

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.

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 12'500 m² und mit einem Mietertrag von mehr als CHF 4.8 Mio. p.a. erneuert oder verlängert werden.

Die grössten Mietvertragsverlängerungen betreffen die Büroflächen der Novartis Pharma Schweiz AG in der Suurstoffi, welche eine Mietvertragsverlängerung für eine reduzierte Bürofläche von 4'800 m² 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 1'000 m² in der Suurstoffi und 1'500 m² im Zentrumsareal abgeschlossen werden.

Ausweitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung und nahezu CO₂-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 CO₂-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.

www.zugestates.ch/nachhaltigkeit

Seit 2010 konnte Zug Estates mit der Realisierung der Neubauten in der Suurstoffi sowie dem Anschluss des Metalli-Geviets 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 CO₂-Ausstosses führen wird. Mit dem Anschluss der verbleibenden Liegenschaften bis 2023 wird dann das gesamte Portfolio der Zug Estates nahezu ohne CO₂-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%.

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.

Berichterstattung vom 4. März 2022

Sie finden den ausführlichen Bericht zum Geschäftsjahr auf unserer Website:

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

Heute um 10.00 Uhr findet eine virtuelle Bilanzmedienkonferenz auf Deutsch statt. Patrik Stillhart (CEO) und Mirko Käppeli (CFO) werden das Jahresergebnis 2021 präsentieren und im Anschluss Fragen beantworten.

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:

12.04.2022	10. ordentliche Generalversammlung
20.04.2022	Ausschüttung an die Aktionäre (Payment Day)
26.08.2022	Publikation Halbjahresbericht 2022

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 31. Dezember 2021 CHF 1.7 Mrd. Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol: ZUGN, Valorennummer: 14 805 212).

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		2021	2020	%
Liegenschaftenertrag	TCHF	60 024	57 782	3.9%
Betriebsertrag ¹	TCHF	74 229	140 394	– 47.1%
Betriebsaufwand	TCHF	27 328	90 825	– 69.9%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	46 901	49 569	– 5.4%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	42 400	– 2 224	n/a
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	TCHF	7 317	0	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	93 157	43 749	112.9%
Konzernergebnis	TCHF	75 561	32 260	134.2%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	31 810	25 866	23.0%
Gewinn aus Verkauf Promotionsliegenschaften nach Steuern ³	TCHF	0	8 351	– 100.0%
Bilanz		31.12.2021	31.12.2020	
Bilanzsumme	TCHF	1 658 283	1 626 245	2.0%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	561 097	591 770	– 5.2%
– Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		33.8%	36.4%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.3%	1.3%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	3.6	4.3	
Eigenkapital	TCHF	968 578	915 457	5.8%
– Eigenkapitalquote		58.4%	56.3%	
– Eigenkapitalrendite ⁴		8.0%	3.5%	
Mitarbeitende		31.12.2021	31.12.2020	
Personalbestand	Vollzeitstellen	119.4	128.1	– 6.8%
Aktie		2021	2020	
Schlusskurs	CHF	1 980	2 030	– 2.5%
Börsenkapitalisierung ⁵	TCHF	1 009 800	1 035 300	– 2.5%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁶	CHF	148.16	63.25	134.2%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2, 6}	CHF	62.37	50.72	23.0%
Ordentliche Ausschüttung pro Namenaktie Serie B ⁸	CHF	37.50	34.00	10.3%
Sonderdividende Promotionsgewinn Aglaya pro Namenaktie Serie B ⁸	CHF	0.00	10.00	– 100.0%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{5, 7}	CHF	2 024.90	1 926.36	5.1%
Portfolio		31.12.2021	31.12.2020	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 583 985	1 534 432	3.2%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	11 274	9 794	15.1%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 597 783	1 546 750	3.3%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	103 230	108 110	– 4.5%
Total Portfolio	TCHF	1 701 013	1 654 860	2.8%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁹		4.0%	5.0%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ¹⁰		4.0%	4.1%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.5	6.8	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (nominal)		3.3%	3.5%	

¹ Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (siehe Seite 60)

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

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

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

⁶ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁷ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten sowie die entsprechenden latenten Steuern

⁸ Antrag des Verwaltungsrats

⁹ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

¹⁰ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag