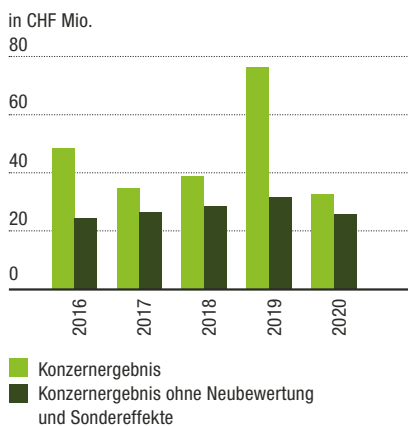


Bericht zum Geschäftsjahr

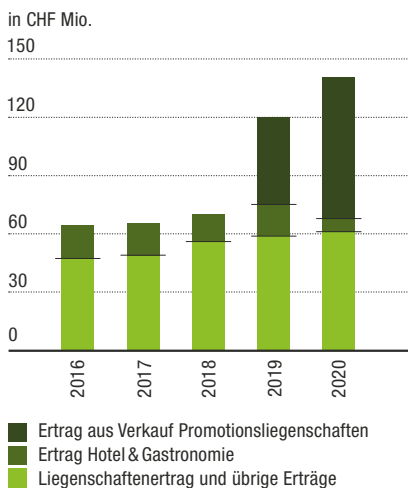
«Während Zug Estates die Erträge im Bereich Immobilien weiter ausbauen konnte, kam es im Segment Hotel & Gastronomie pandemiebedingt zu erheblichen Umsatzeinbussen.»

Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte¹



¹ 2016–2017 Restated

Entwicklung Betriebsertrag¹



¹ 2016–2017 Restated

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2020 war auch bei Zug Estates geprägt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Einerseits konnte der Liegenschaftenertrag erwartungsgemäss deutlich gesteigert und das Promotionsprojekt Aglaya fristgerecht abgeschlossen werden. Andererseits mussten zahlreiche Mieter während des behördlich verordneten Lockdowns ihre Geschäfte schliessen. Das nahezu vollständige Erliegen des internationalen Geschäftsreiseverkehrs führte zu erheblichen Umsatzeinbussen im Segment Hotel & Gastronomie.

Im Geschäftsjahr 2020 resultierte ein Konzernergebnis von CHF 32.3 Mio. Dieses lag CHF 43.7 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von CHF 76.0 Mio., welches neben deutlichen positiven Neubewertungseffekten auch diverse Sondereffekte im Umfang von CHF 21.3 Mio. enthalten hatte – wie Gewinne aus der Veräusserung einer nicht strategiekonformen Renditelienshaft sowie einen einmaligen positiven Steuer-effekt aus der Reduktion des latenten Steuersatzes.

Trotz der weiteren Stärkung des Segments Immobilien resultierte – bedingt durch die negative Ergebnisentwicklung im Segment Hotel & Gastronomie – ein gegenüber dem Vorjahr tieferes Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von CHF 25.9 Mio. (Vorjahr: CHF 31.4 Mio.).

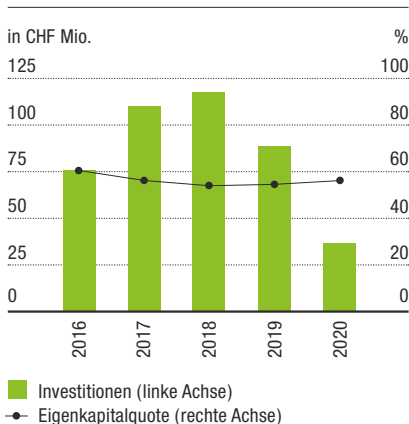
Erhöhung des Liegenschaftenertrags bei deutlich tieferen Gastronomie- und Hotelumsätzen

Die volle Periodenwirksamkeit von Mietverträgen sowie einzelne Erstvermietungen erhöhten den Liegenschaftenertrag um 6.1% von CHF 54.5 Mio. auf CHF 57.8 Mio. Darin enthalten sind Mietzinserrisse von CHF 0.7 Mio., welche im Zusammenhang mit dem behördlich verordneten Lockdown zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie stehen.

Der pandemiebedingte einschneidende Rückgang im Beherbergungsgeschäft führte verglichen zum Vorjahr zu Umsatzeinbussen von CHF 9.6 Mio. bzw. 57.8% auf CHF 7.0 Mio. Konsequente Einsparungsbemühungen auf der Kostenseite führten dazu, dass der Gross Operating Profit (GOP) mit 9.1% im positiven Bereich gehalten werden konnte (Vorjahr: 39.8%).

Aus der Veräusserung der letzten 49 der insgesamt 85 Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya resultierten ein Ertrag von CHF 72.5 Mio. und ein Promotionsgewinn vor Steuern von CHF 9.5 Mio. (Vorjahr: Ertrag von CHF 45.6 Mio. und Promotionsgewinn vor Steuern von CHF 7.9 Mio.). Beim gesamten Promotionspro-

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen¹



¹ 2016–2017 Restated

jekt Aglaya konnten wir damit eine Rendite auf dem Investitionsvolumen von 17.3% erzielen.

Erwartungsgemäss und wie angekündigt führten Sanierungsmassnahmen in der Metalli in Zug sowie ein insgesamt gewachsenes Bestandesportfolio zu einem Anstieg des Liegenschaftenaufwands um CHF 1.2 Mio. bzw. 15.6% von CHF 7.8 Mio. auf CHF 9.0 Mio.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung reduzierte sich durch die oben erwähnten Effekte von CHF 53.4 Mio. um CHF 3.8 Mio. auf CHF 49.6 Mio.

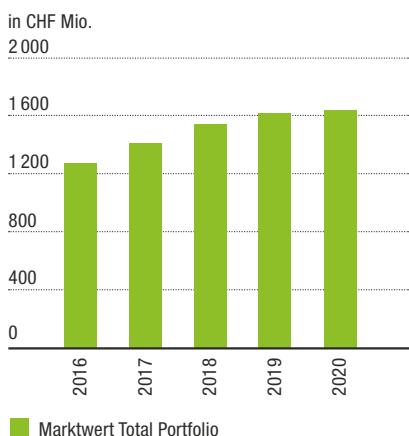
Die marktbedingte durchschnittliche Senkung des Diskontierungssatzes um 7 Basispunkte hielt sich mit insgesamt konservativeren Einschätzungen der Marktmieten und des strukturellen Leerstands von Retailflächen sowie einer einmaligen Anpassung der Baukostenprognose des fertiggestellten Entwicklungsprojekts Baufeld 1 die Waage. Insgesamt resultierte ein leicht negatives Neubewertungsergebnis von CHF 2.2 Mio., was 0.1% des korrespondierenden Portfoliowerts entspricht. Im Vorjahr resultierte ein positives Neubewertungsergebnis von CHF 19.6 Mio.

Das EBIT reduzierte sich in der Folge von CHF 70.5 Mio. auf CHF 43.7 Mio. (-38.0%).

Die deutlich verlangsamte Bautätigkeit führte wie angekündigt zu einer tieferen Aktivierung von Finanzierungskosten, weshalb sich der Finanzaufwand trotz einer weiteren Senkung des durchschnittlichen Zinssatzes von CHF 5.6 Mio. auf CHF 7.2 Mio. erhöhte.

Der Steueraufwand betrug CHF 4.3 Mio. Im Vorjahr führte eine Steuergesetzrevision des Kantons Zug zu einer einmaligen Auflösung von latenten Steuern im Umfang von CHF 20.3 Mio. und damit zu einem Steuerertrag von CHF 11.0 Mio.

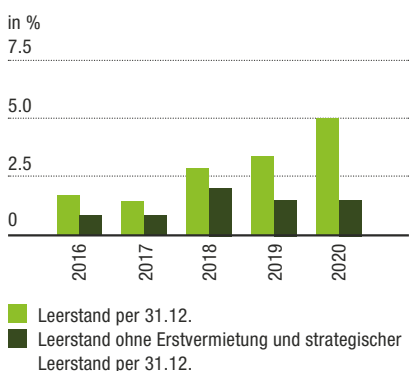
Entwicklung Portfolio



Steigerung des Portfoliowerts durch Investitionen auf CHF 1.65 Mrd.

Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich um 1.5% von CHF 1.63 Mrd. auf CHF 1.65 Mrd. Im ersten Halbjahr 2020 konnte das letzte Gebäude im Baufeld 1 in Rotkreuz in Betrieb genommen und im zweiten Halbjahr ein zusätzlicher Miteigentumsanteil von 2.25% an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli erworben werden. Der Miteigentumsanteil an der MEG Metalli erhöhte sich damit auf 74.5%. Insgesamt wurden im Berichtsjahr CHF 36.7 Mio. in die Entwicklung des Portfolios investiert.

Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



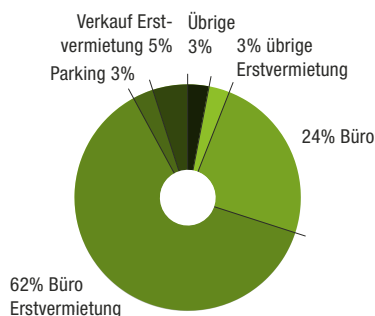
Leerstandsquote durch Fertigstellungen höher

Durch die Fertigstellung des Gebäudes S6 auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz sind per Mitte 2020 4900m² hochwertige Büroflächen neu ins Portfolio gekommen. Dadurch erhöhte sich die Leerstandsquote von 3.3% per 31. Dezember 2019 auf 5.0% per 31. Dezember 2020. Die um den Erstvermietungs-Leerstand bereinigte Leerstandsquote betrug unverändert 1.5%. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag mit 6.8 Jahren (6.8 Jahre per 31. Dezember 2019) auf einem im Branchenvergleich hohen Niveau.

Vermarktungserfolge auch in herausforderndem Umfeld

Auch in einem bedingt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie herausfordernden Marktumfeld konnten erfreuliche Vermarktungserfolge erzielt werden.

Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2020 nach Nutzungen



Während die Nachfrage nach grossen Büroflächen aktuell zurückhaltend ist, erfreuen sich die Wohnprodukte sowohl in Zug wie auch in Rotkreuz nach wie vor einer sehr guten Nachfrage und auch bei den Retail- und Gastronomieflächen ist die Nachfrage intakt.

Insgesamt konnten im Berichtsjahr Mietverträge über rund 5 700 m² und einen Mietertrag von mehr als CHF 2.6 Mio. p. a. erneuert oder verlängert werden. Während im Suurstoffi-Areal in Rotkreuz vor allem Büromietverträge verlängert wurden, konnten im Zentrumsareal neue Verträge mit Retail- und Gastronomiemietern unterzeichnet werden. Unter anderem wurde ein Vertrag mit der Familie Wiesner Gastronomie AG abgeschlossen, welche im Sommer/Herbst 2021 in der Einkaufs-Allee Metalli die zweite Filiale des koreanischen Erlebnisrestaurants Miss Miu eröffnen wird.

Projektentwicklung mit Fokus auf den Lebensraum Metalli

Die Entwicklung des Suurstoffi-Areals ist in den letzten Jahren zügig vorangeschritten und nach dem Abschluss des Baufeldes 1 im ersten Halbjahr 2020 stehen nun noch die letzten beiden Gebäude (S43/45) mit einer Mietfläche von rund 18 000 m² vor der Realisierung. Der Verwaltungsrat hat die Bauprojektphase für diese beiden Gebäude ausgelöst und das Bauprojekt wird bis zum zweiten Quartal 2021 erarbeitet. Über den Ausführungsstart wird nach Vorliegen des Bauprojekts und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung bedarfsgerecht entschieden.

Nachdem die Stadt Zug und Zug Estates im März 2020 das Resultat des gemeinsamen Planungsverfahrens zum «Lebensraum Metalli» vorgestellt haben, wurden darauf basierend das Richtprojekt und die Anträge zur Anpassung der beiden betroffenen Bebauungspläne mit allen relevanten Unterlagen erarbeitet. Im September 2020 wurden die Anträge zur Anpassung der Bebauungspläne bei der Stadt Zug eingereicht. Die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne werden 2022/23 erwartet.

CO₂-freier Betrieb des gesamten Portfolios rückt näher

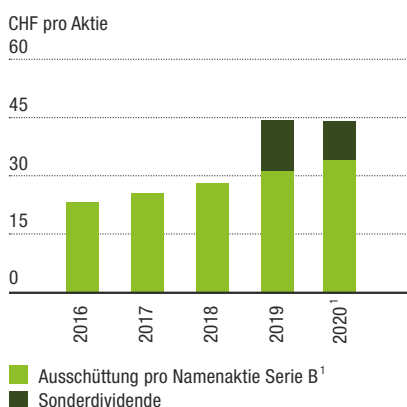
Dem Ziel, das gesamte Immobilienportfolio CO₂-frei betreiben zu können, ist Zug Estates auch 2020 bedeutende Schritte näher gekommen. Der Anschluss des Metalli-Geviets an den Seewasserverbund Circulago konnte per April 2020 planmässig erfolgen. Das gesamte Metalli-Geviert kann damit nahezu CO₂-frei mit Wärme und Kälte aus dem Zugersee versorgt werden. Für den Anschluss der verbleibenden Liegenschaften im Zentrumsareal wurden im Dezember 2019 die entsprechenden Verträge unterzeichnet. Die Inbetriebnahme soll etappiert bis spätestens 2025 erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt wird Zug Estates ihr gesamtes Portfolio annähernd CO₂-frei betreiben können.

Auch bei anderen Investitionen ins Portfolio verfolgt Zug Estates hohe Ansprüche in Bezug auf Nachhaltigkeit. Die Installation der CO₂-neutralen Kühlung in den Zimmern des Parkhotels Zug konnte ebenfalls im April 2020 planmässig abgeschlossen werden und bietet Gästen eine deutliche Komfortsteigerung. Seit Anfang Juni stehen der Kundschaft der Einkaufs-Allee Metalli zudem öffentliche Elektroladestationen zur Verfügung. Bei zwei der sechs Stationen handelt es sich um Hochleistungs-Schnellladestationen, die ersten in der Stadt Zug.

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 von CHF 597.4 Mio. auf CHF 591.8 Mio. reduziert werden. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme betrug 36.4%, verglichen mit 36.1% im Vorjahr. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Finanzierungen belief sich auf 4.3 Jahre (Vorjahr: 5.2 Jahre) bei einem von 1.4% auf 1.3% reduzierten durchschnittlichen Periodenzinssatz auf dem verzinslichen Fremdkapital. Mit einer um 1.6 Prozentpunkte erhöhten Eigenkapitalquote von 56.3% verfügt Zug Estates über eine weiterhin sehr solide Kapitalbasis.

Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



¹ Auszahlung im Folgejahr; 2020: Antrag des Verwaltungsrats

«Wir rechnen im Geschäftsbereich Immobilien auch 2021 mit steigenden Mieterträgen.»

Erhöhung der ordentlichen Dividende und Ausschüttung einer Sonderdividende

Entsprechend der kommunizierten schrittweisen Erhöhung der ordentlichen Dividende bis zu einem Maximum von rund zwei Drittel des Konzernergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 9.7% von CHF 31.00 auf CHF 34.00 pro Namenaktie Serie B beantragen. Zudem soll das Aktionariat auch am diesjährigen Erfolg aus dem Verkauf des Promotionsprojekts Aglaya partizipieren. In Anbetracht des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds und im Sinne des Vorsichtsprinzips verzichtet der Verwaltungsrat auf eine Erhöhung der Gesamtausschüttung. Er wird daher der Generalversammlung eine Sonderdividende in der Höhe von CHF 10.00 pro Namenaktie B beantragen. Die Gesamtausschüttung verbleibt damit unverändert zum Vorjahr bei CHF 44.00 pro Namenaktie Serie B.

Ausblick 2021

Im Geschäftsbereich Immobilien rechnen wir auch 2021 mit steigenden Mieterträgen. Dies aufgrund ganzjähriger Mieterträge und Mietzinssteigerungen aus bereits abgeschlossenen Mietverträgen und einzelnen Neuvermietungen. Der Liegenschaftenaufwand wird infolge geringerer Sanierungsarbeiten in der Metalli tiefer ausfallen als im Vorjahr.

Die Entwicklung im Segment Hotel & Gastronomie hängt stark vom weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie ab und Umsatz wie auch GOP sind in diesem Marktumfeld schwierig zu prognostizieren.

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.

Die Auswirkungen auf das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte können nicht abschliessend eingeschätzt werden.

Zug, im März 2021

Patrik Stillhart
CEO

Mirko Käppeli
CFO