

ZugEstates

Zug Estates Holding AG

Geschäftsjahr 2021

Patrik Stillhart, CEO

Mirko Käppeli, CFO

Zug, 4. März 2022

An aerial photograph of a modern city, likely in Switzerland, featuring numerous multi-story buildings with solar panels installed on their roofs. The city is surrounded by green hills and mountains under a clear blue sky. A semi-transparent white box is overlaid on the center of the image, containing the agenda text.

Agenda

- **Überblick Geschäftsjahr 2021**
- **Finanzkennzahlen**
- **Immobilienportfolio und Projektpipeline**
- **Ausblick**

The image is a composite of two photographs. The top half shows a modern, multi-story glass building with a prominent 'L' logo on its upper facade. The bottom half shows a lush green courtyard with a wooden playground structure, a paved area with outdoor seating, and various green plants and trees. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the text 'Überblick Geschäftsjahr 2021'.

Überblick Geschäftsjahr 2021

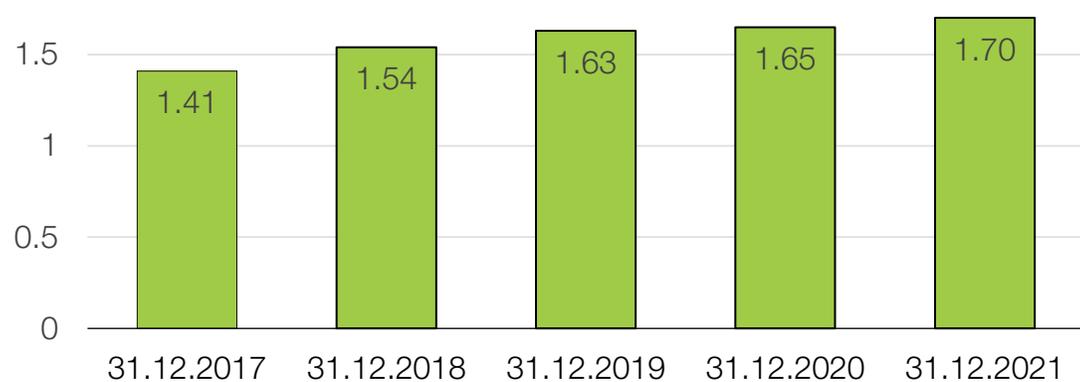
Das Wichtigste in Kürze



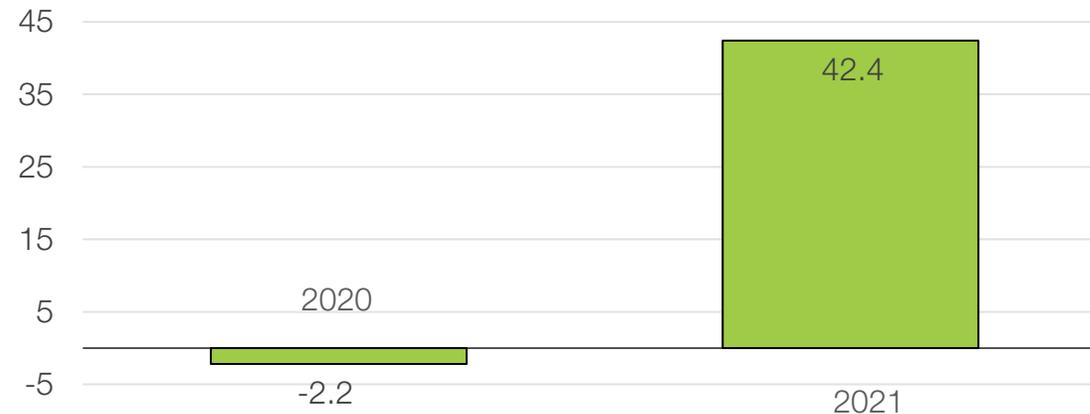
- Starkes Jahresergebnis 2021
- Erneute Steigerung des Liegenschaftenertrags und Reduktion der Leerstandsquote
- Leichte Steigerung der Erträge und des GOP im Segment Hotel & Gastronomie
- Erfolgreiche Veräusserung der Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug
- Deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen und Ausweitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Weiterentwicklung Projekt Lebensraum Metalli mit den entsprechenden Bebauungsplänen

Wichtigste Kennzahlen in Kürze

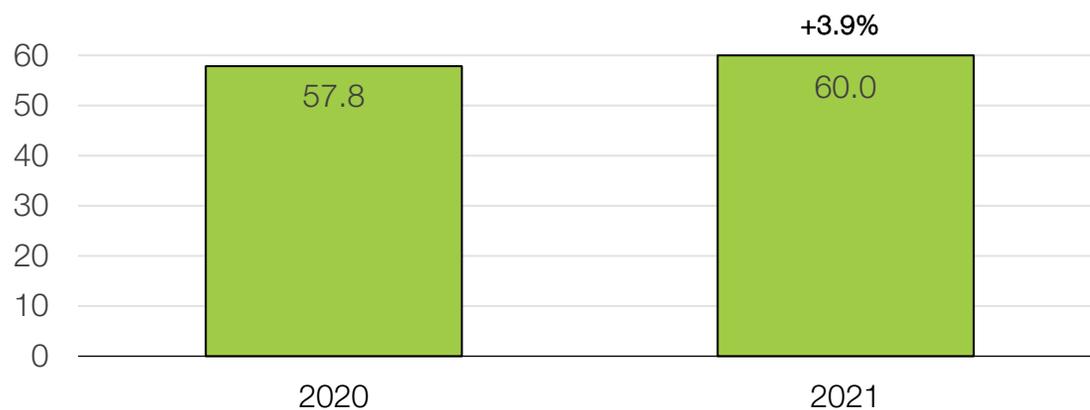
Portfolio (in CHF Mrd.)



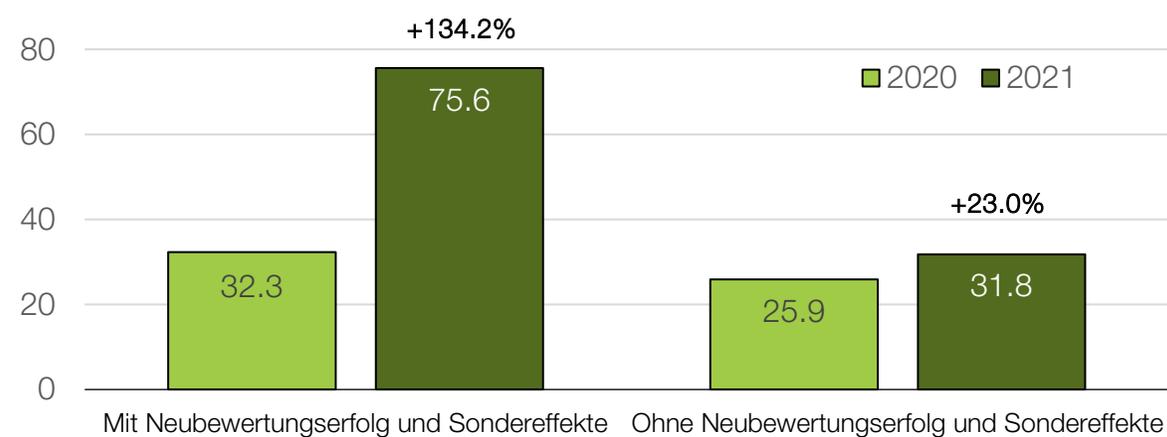
Neubewertungserfolg (in CHF Mio.)



Liegenschaftenertrag (in CHF Mio.)



Konzernergebnis (in CHF Mio.)



Finanzkennzahlen

A photograph of a modern shopping mall interior. The space is characterized by a high, arched glass and steel roof structure. The ground floor is paved with light-colored tiles. On the left, there are storefronts for 'KIKO' and 'CALIDA'. In the foreground on the right, there are two escalators with metal railings. People are seen walking and sitting at outdoor tables under umbrellas in the background. A traffic light is visible in the distance. The overall atmosphere is bright and modern.

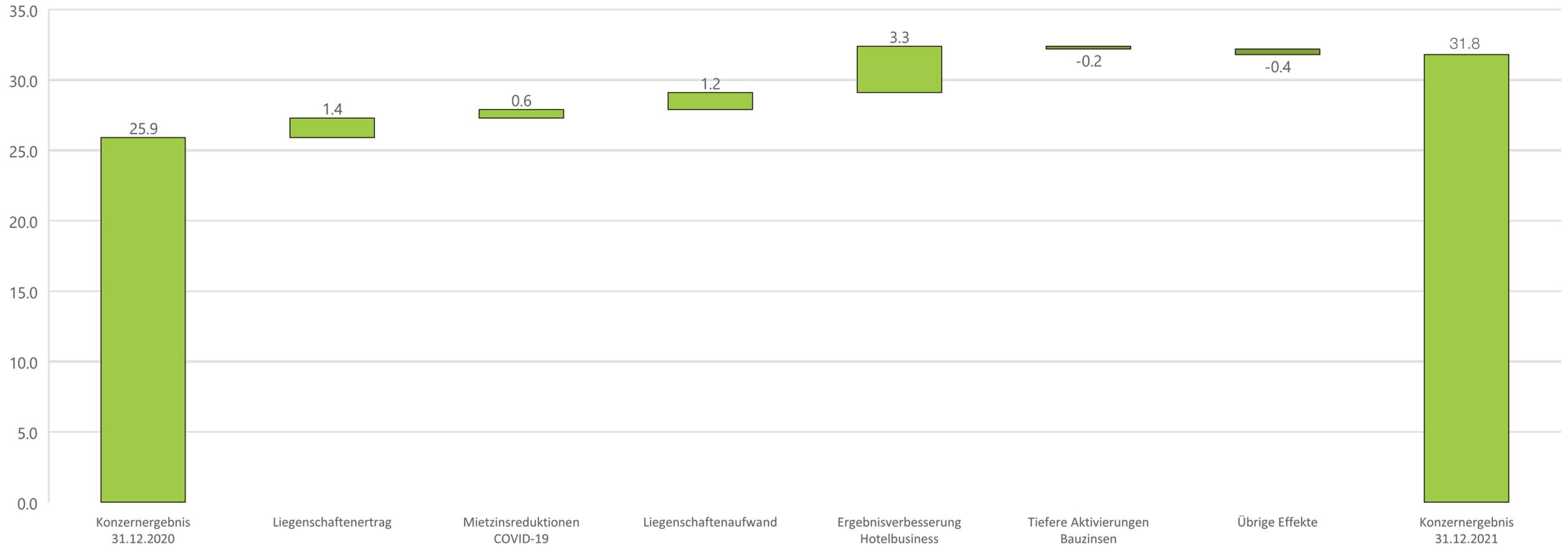
Jahresabschluss 2021 – Konzernergebnis

in CHF Mio.	2020	2021	%
Liegenschaftenertrag	57.8	60.0	+3.9%
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	72.5	0.0	-100.0%
Ertrag Hotel & Gastronomie	7.0	8.4	+20.0%
Übrige Erträge	3.1	5.8	+83.6%
Total Betriebsertrag	140.4	74.2	-47.1%
Total Betriebsaufwand	-90.8	-27.3	+69.9%
Neubewertung RL (netto)	-2.2	42.4	n/a
Erfolg Verkauf RL	0.0	7.3	n/a
Abschreibungen	-3.6	-3.4	+3.8%
EBIT	43.8	93.2	+112.9%
Finanzergebnis	-7.2	-7.5	-4.0%
Steueraufwand	-4.3	-10.1	-136.2%
Konzernergebnis	32.3	75.6	134.2%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	25.9	31.8	23.0%

Überleitung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte im Vergleich zum Vorjahr¹

in CHF Mio.

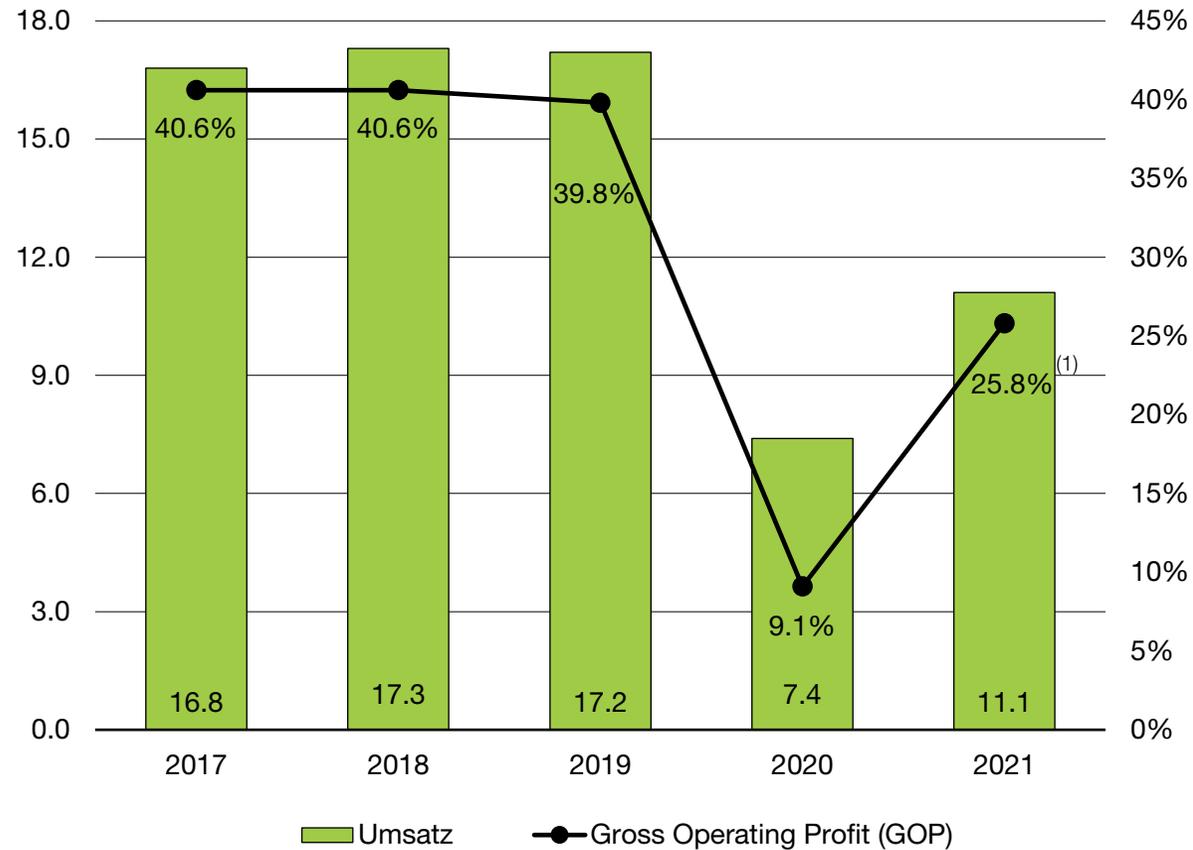


¹ Die Überleitung berücksichtigt die dazugehörigen Steuereffekte

Leichte Erholung im Segment Hotel & Gastronomie

Entwicklung Betriebsertrag & Gross Operating Profit

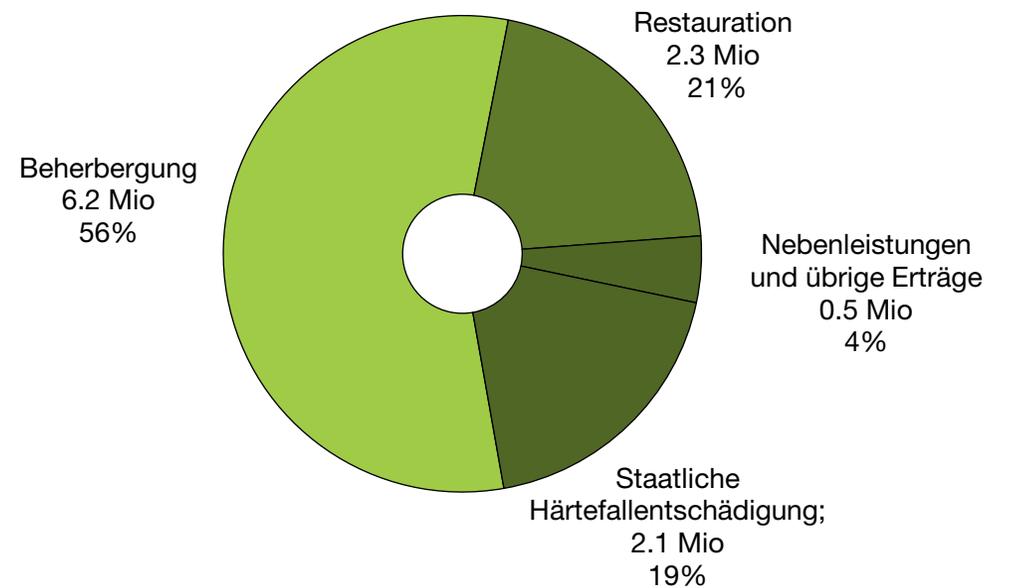
in CHF Mio. jeweils per 31.12. aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie



¹ GOP exklusive der staatlichen Härtefallentschädigung von 2.1 CHF Mio. im Abschlussjahr 2021

Betriebsertrag Hotelgeschäft nach Kategorien

in CHF Mio. per 31.12.2021 aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie

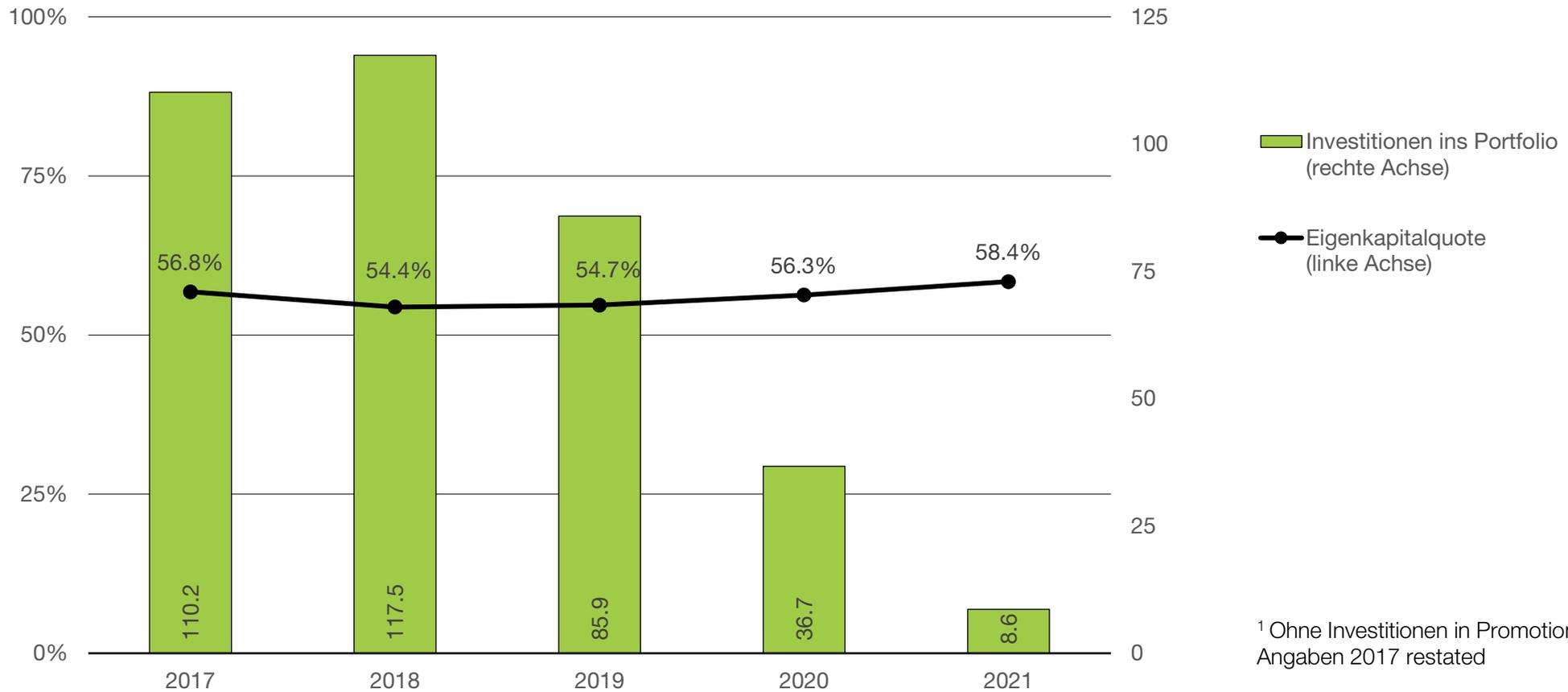


Total Betriebsertrag Hotelgeschäft 11.1 CHF Mio.

Sehr solide Eigenkapitalquote bei deutlich rückläufiger Bautätigkeit

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen¹

in CHF Mio. bzw. %, jeweils per 31.12

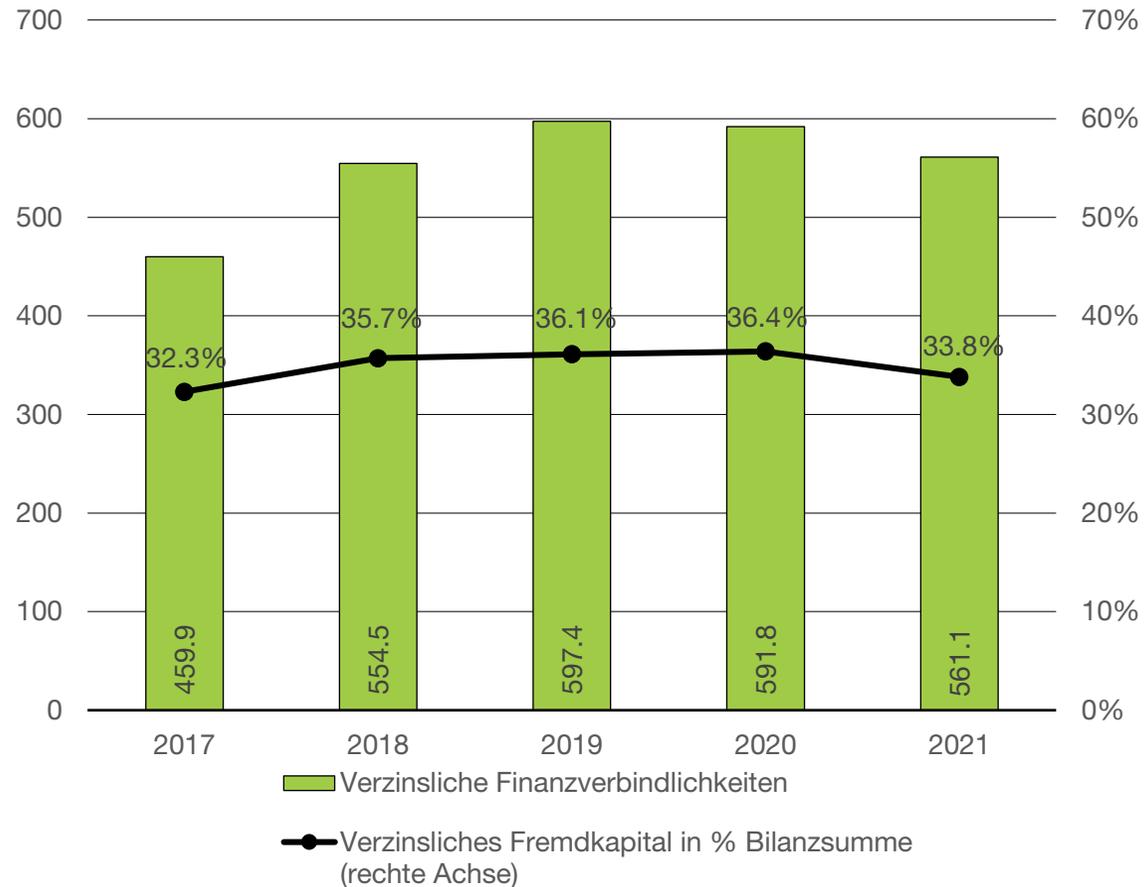


¹ Ohne Investitionen in Promotionsliegenschaften / Angaben 2017 restated

Stabile Verschuldung bei weiterhin tiefen Fremdkapitalkosten

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten¹

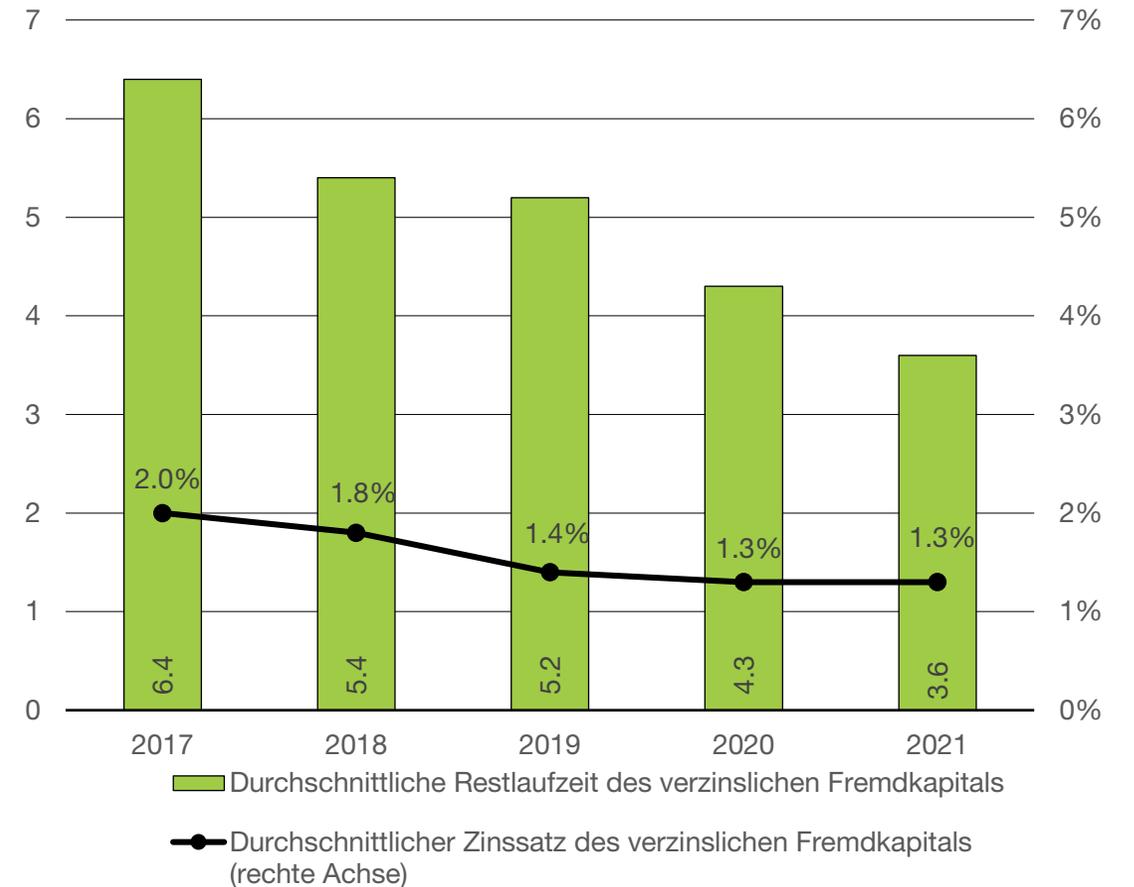
in CHF Mio., jeweils per 31.12



¹ Angaben 2017 restated

Durchschnittliche Restlaufzeit und Verzinsung

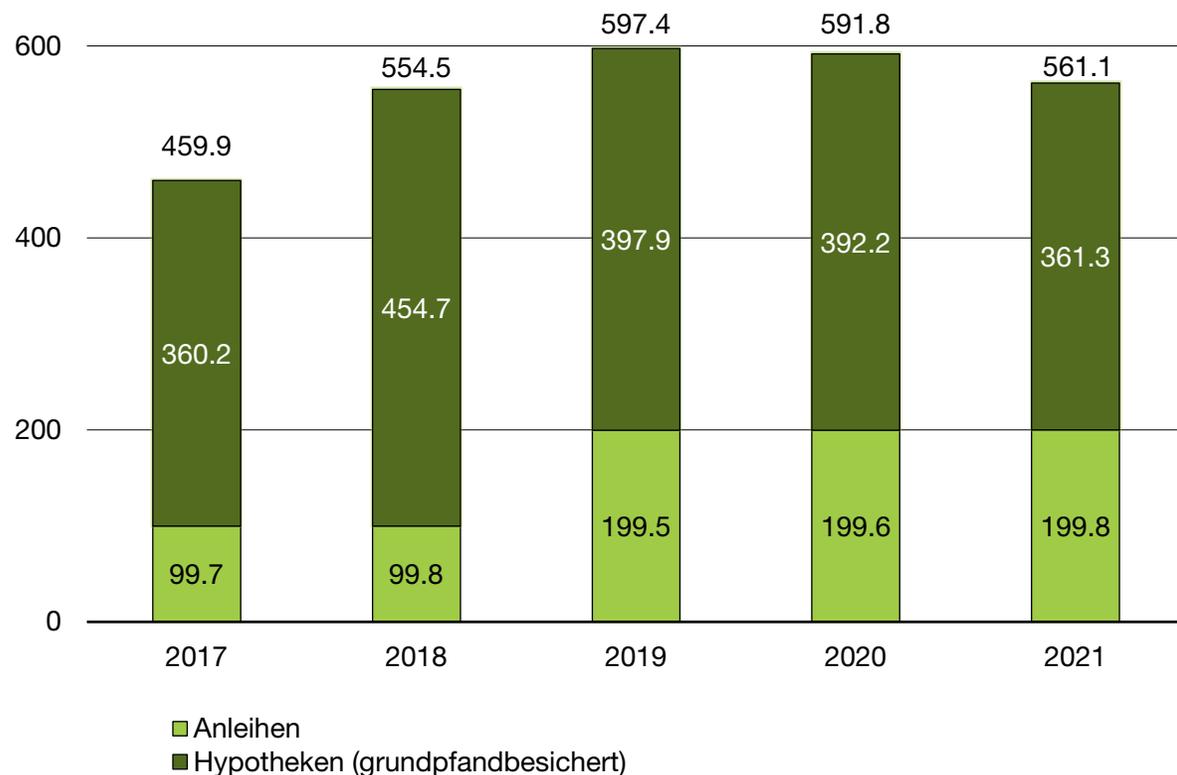
per 31.12. in Jahren, respektive für die jeweilige Periode in %



Struktur und Fälligkeit der Finanzverbindlichkeiten

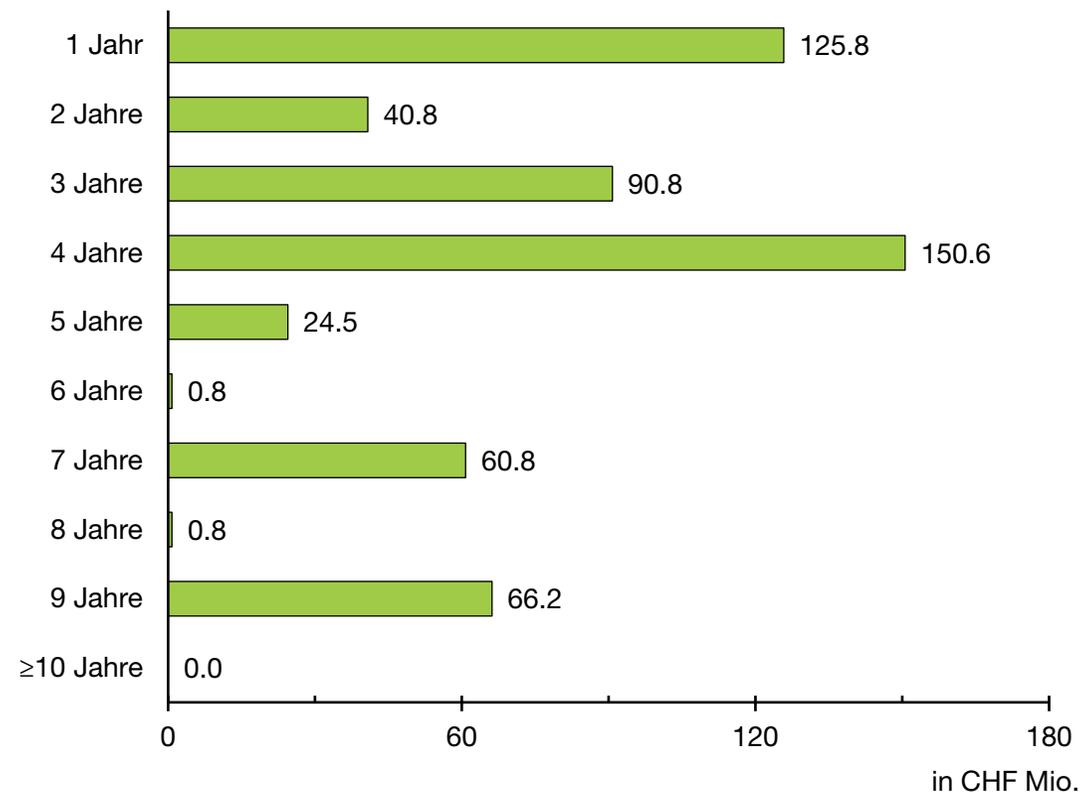
Finanzverbindlichkeiten

in CHF Mio., jeweils per 31.12



Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

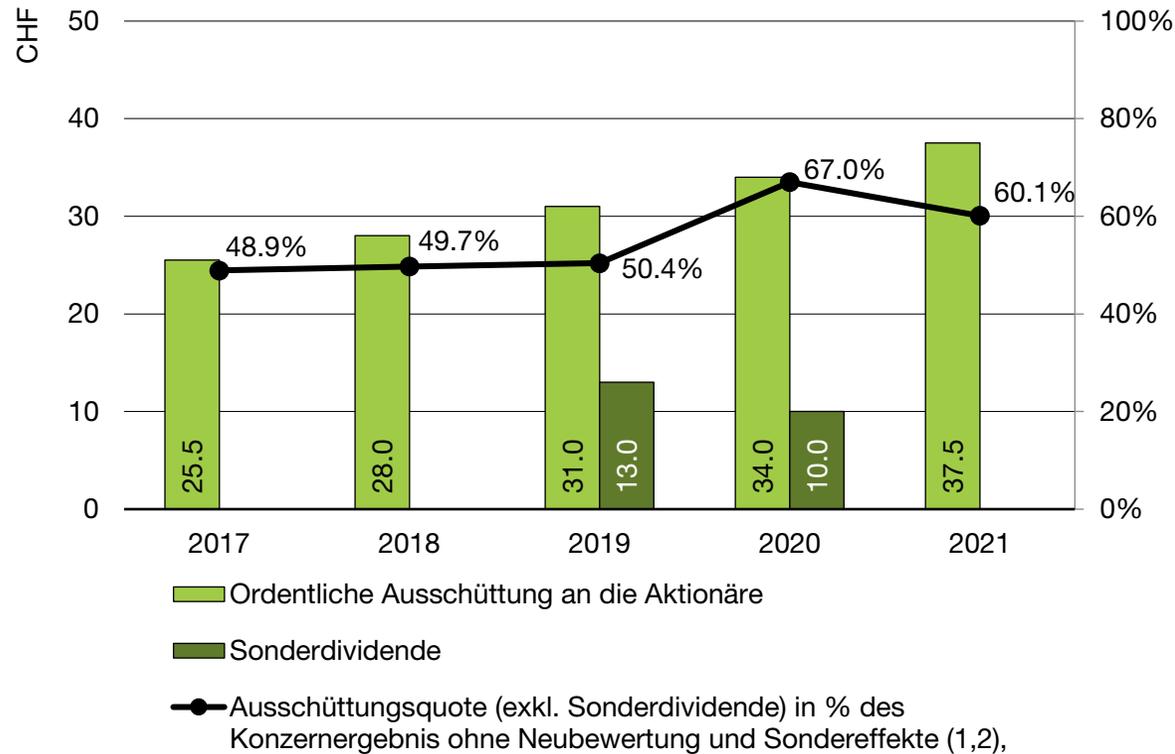
per 31.12.2021



Kennzahlenentwicklungen je Aktie

Entwicklung Ausschüttung pro Namenaktie Serie B⁵

in CHF, respektive in %

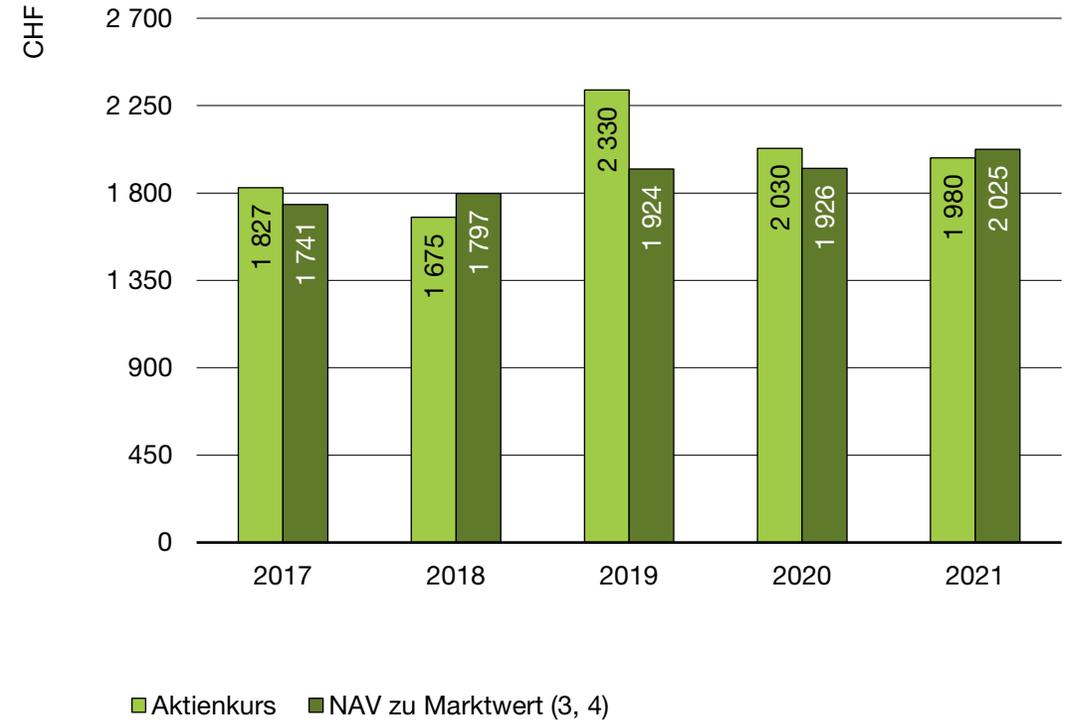


¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

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

Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B⁵

jeweils per 31.12



³ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

⁴ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁵ Angaben 2017 restated

Aktienperformance

Kursentwicklung Dezember 2016 - Dezember 2021 Namenaktien Serie B



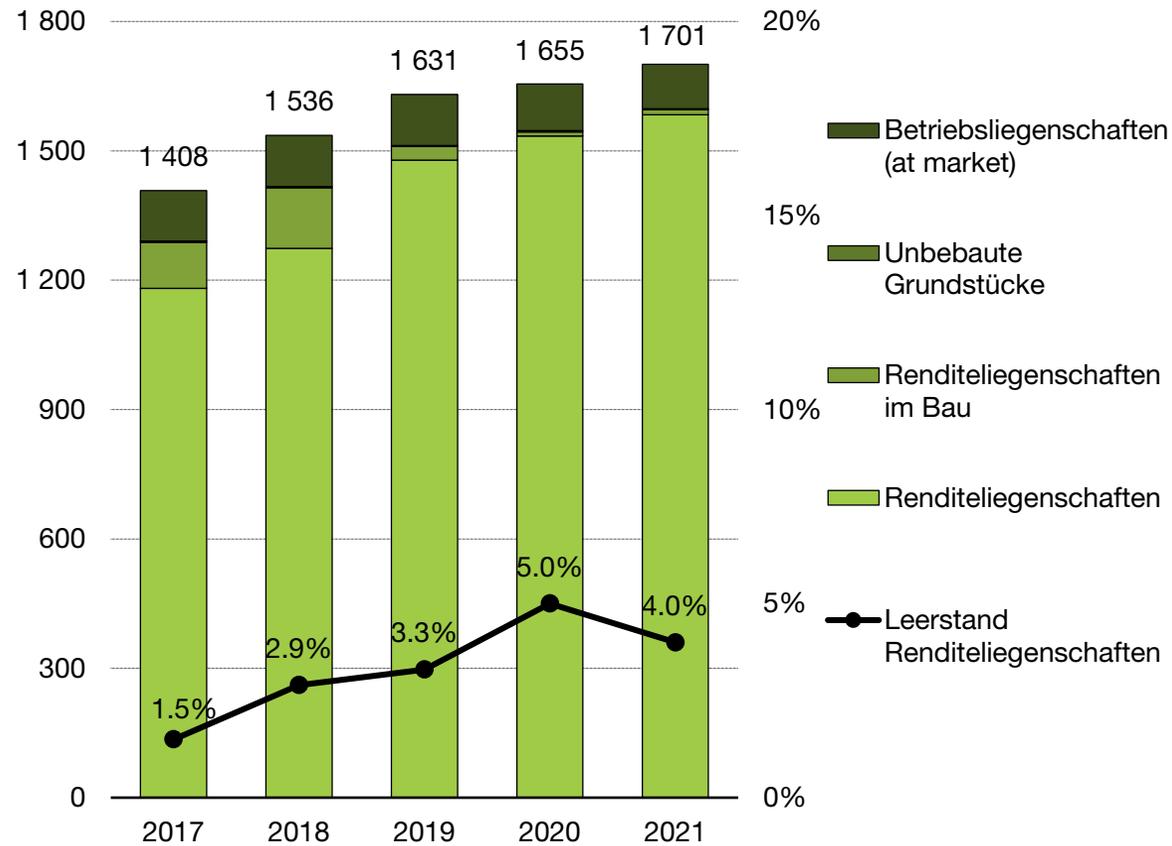
An aerial photograph of a modern urban landscape. In the foreground, a multi-story building with a grid of glass windows and dark frames is visible. To the right, a railway track with multiple parallel rails runs alongside a road with parked cars. In the background, several other modern buildings are scattered across a valley, with rolling hills and mountains visible under a clear sky. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the title text.

Immobilienportfolio und Projektpipeline

Konstantes Portfolio mit breiter Nutzungsdiversifikation

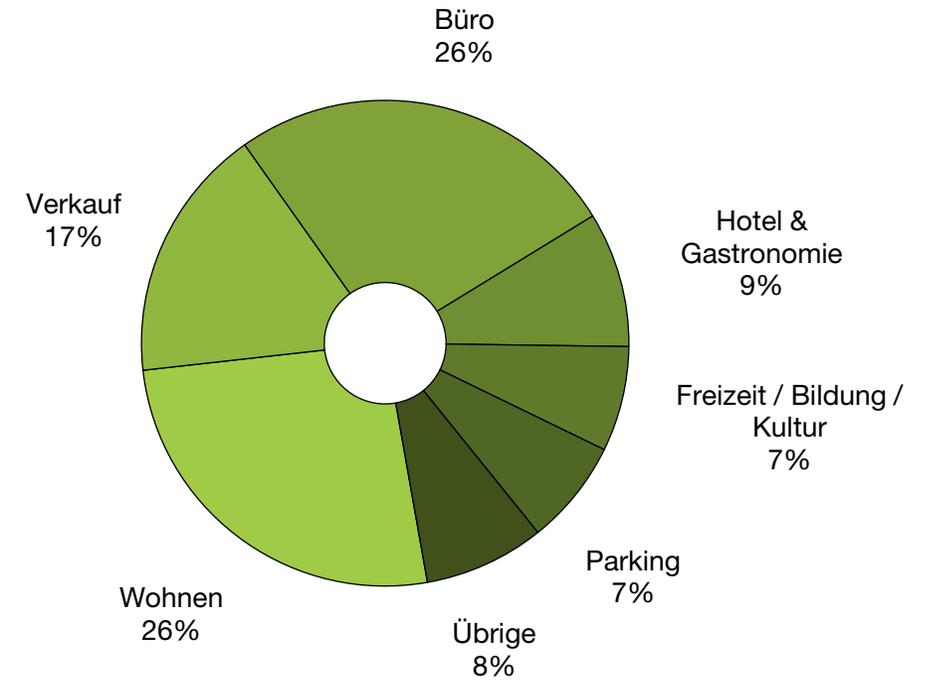
Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

in CHF Mio. bzw. %



Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag* per 31.12.2021

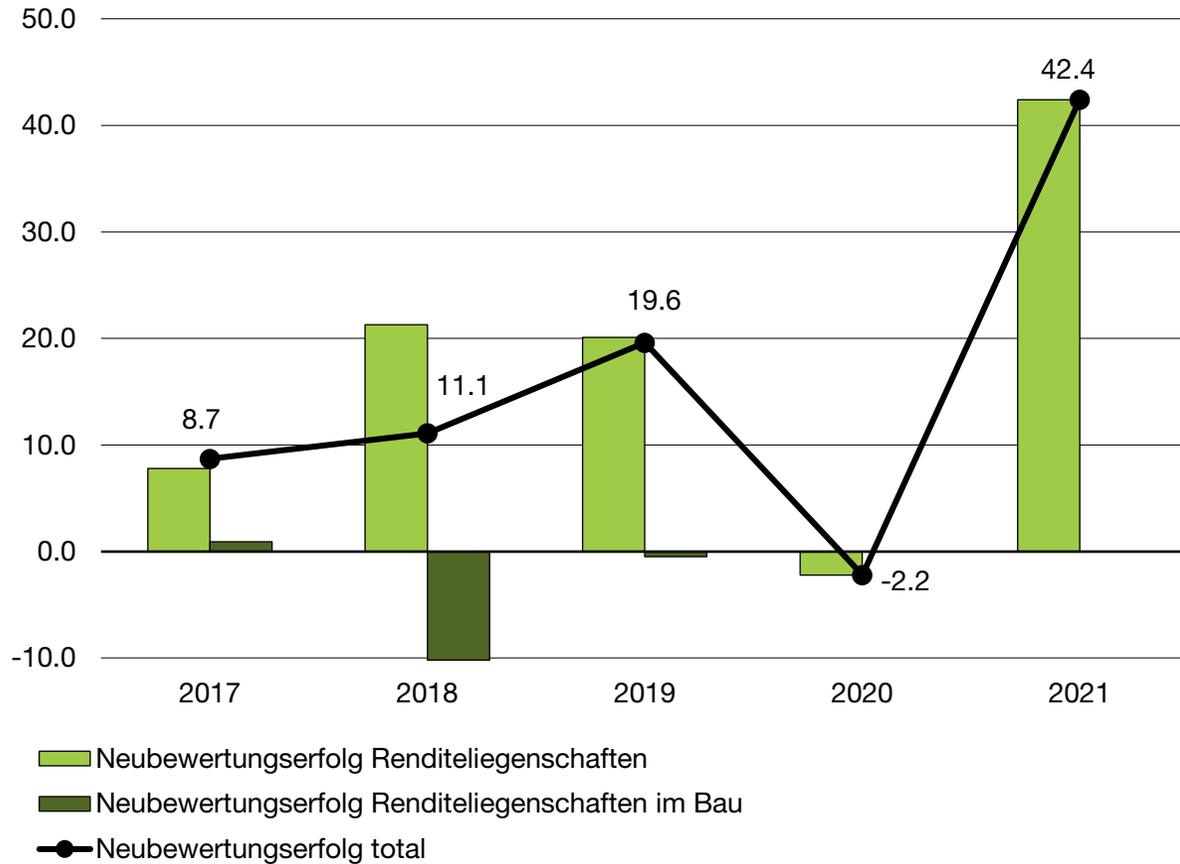


* Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Aufwertung des Portfolios um 2.7% im Jahresvergleich

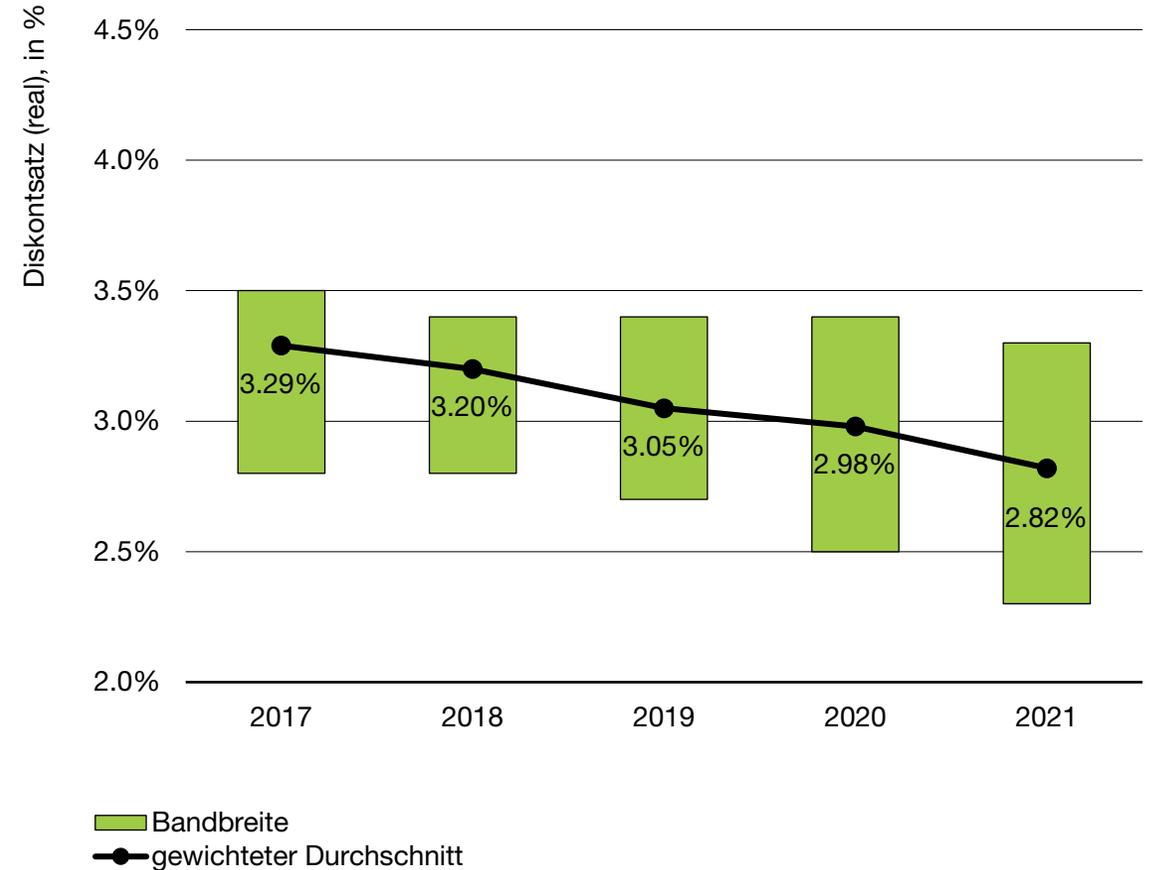
Entwicklung Neubewertungserfolg

in CHF Mio.



Entwicklung Diskontsätze

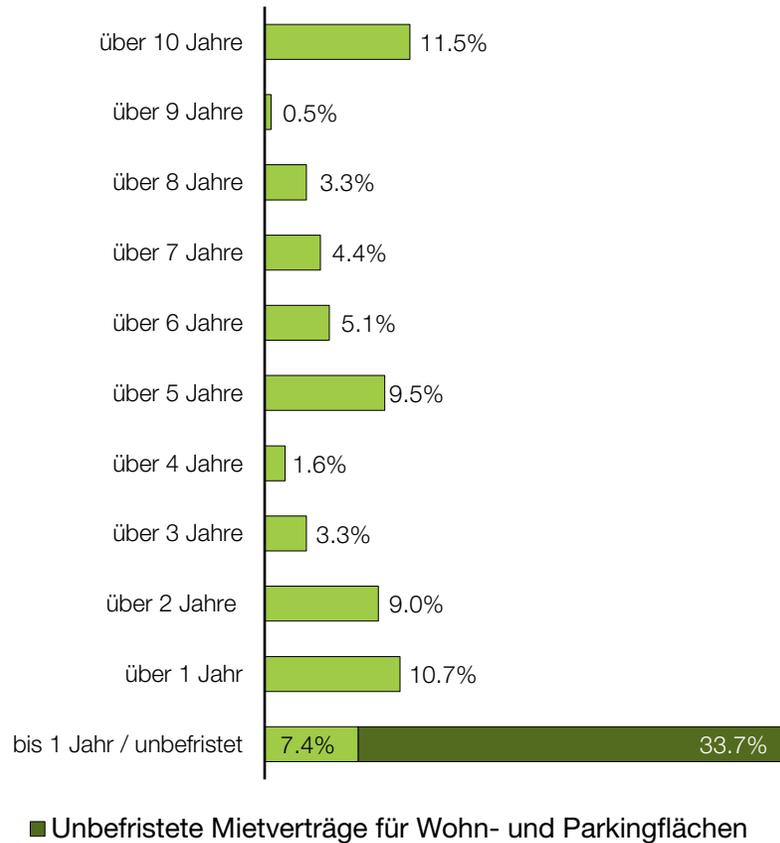
real



Durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit weiter auf hohem Niveau

Vertragslaufzeiten

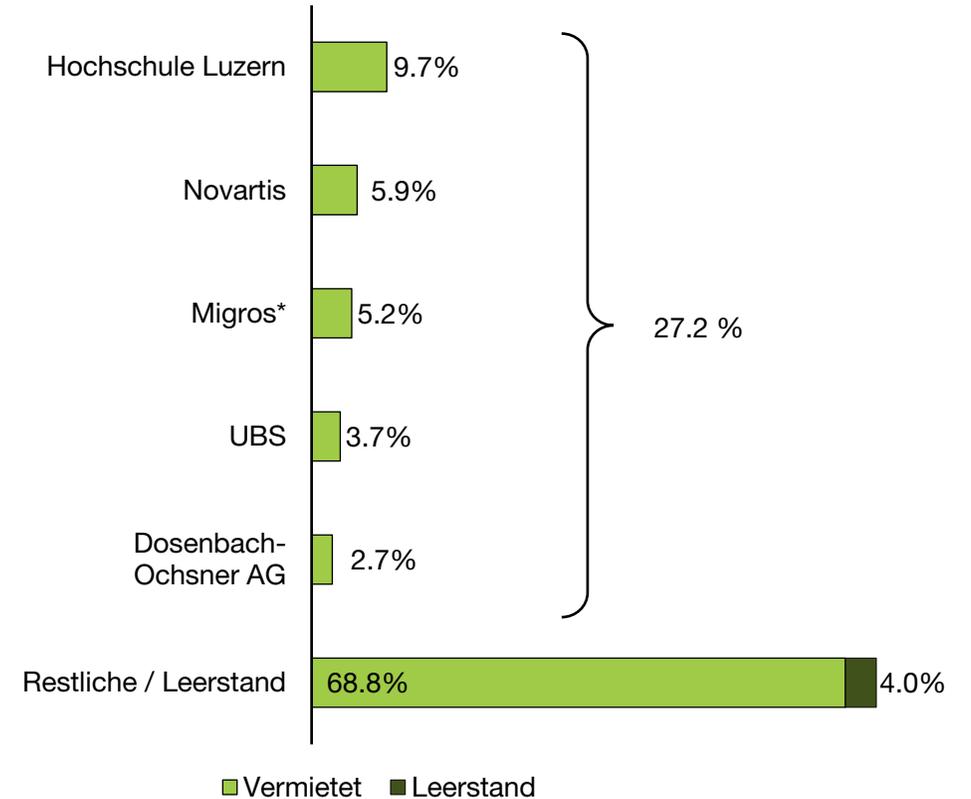
Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 31.12.2021



WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.5 Jahre

Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Ist-Mietertrag per 31.12.2021

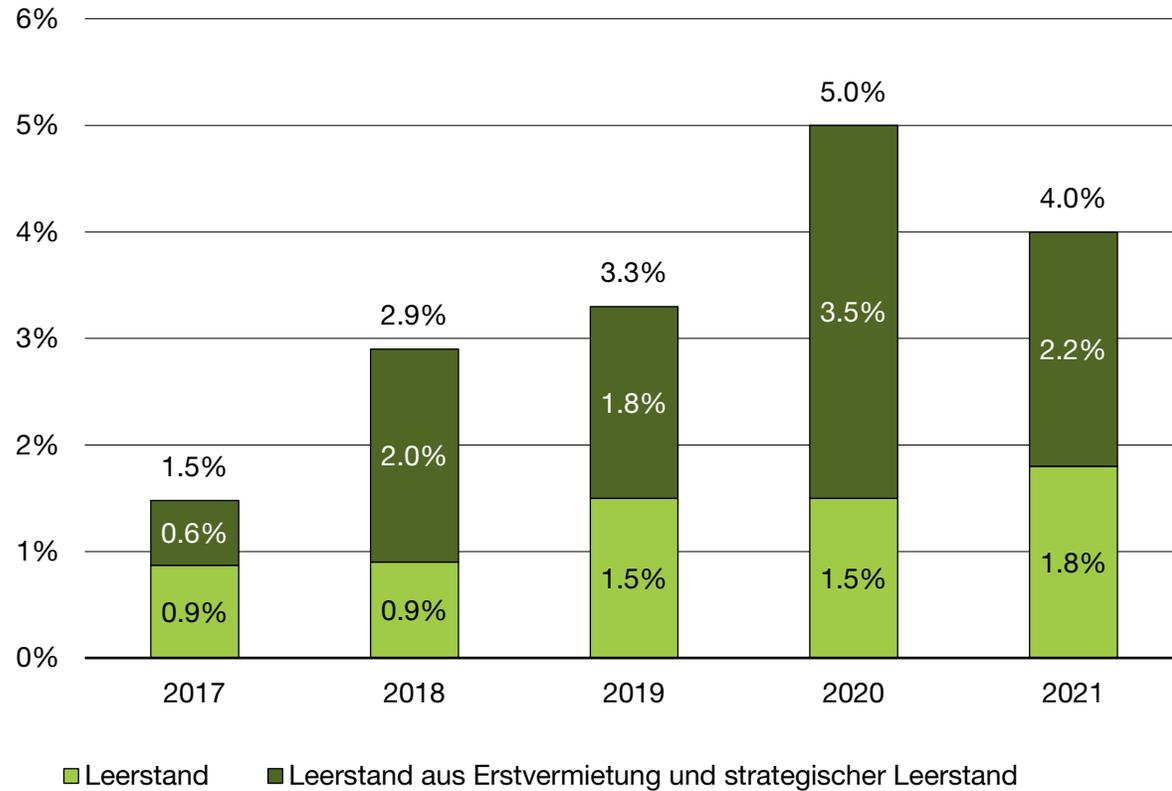


* Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Tiefere Leerstandsquote aufgrund zahlreicher Vermietungserfolge

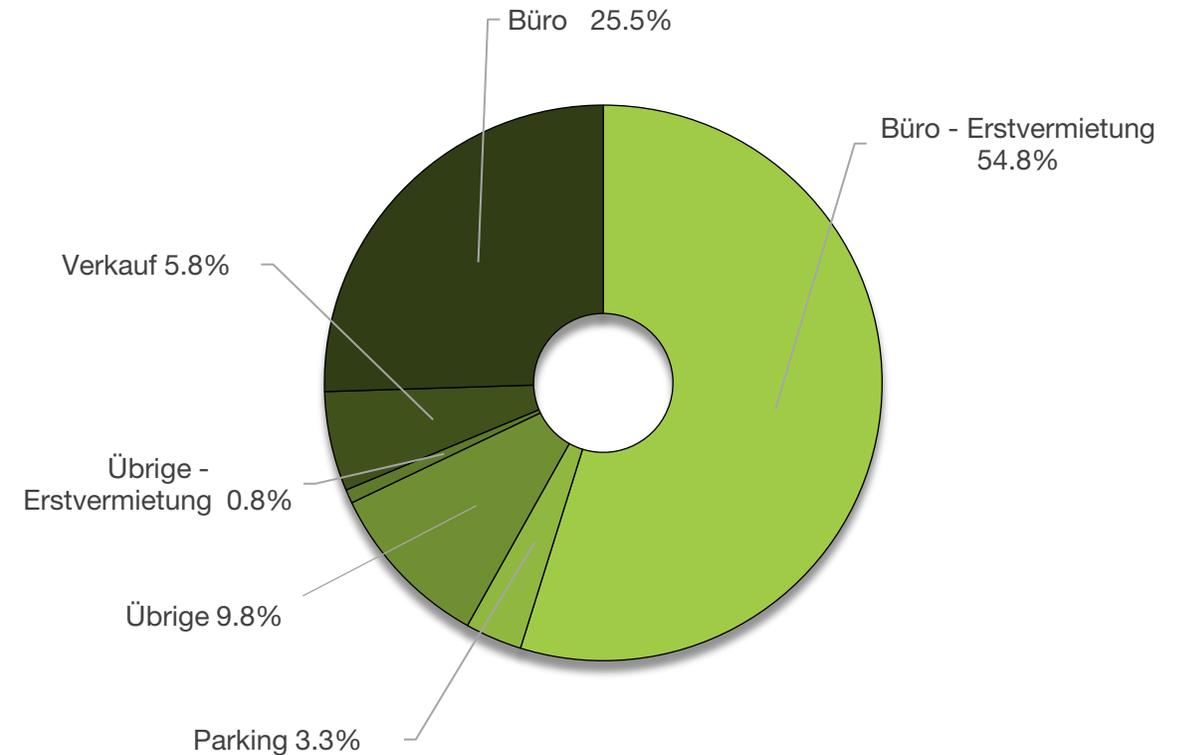
Entwicklung Leerstand

Jeweils per 31.12. in % vom Soll-Mietertrag, (stichtagsbezogen)

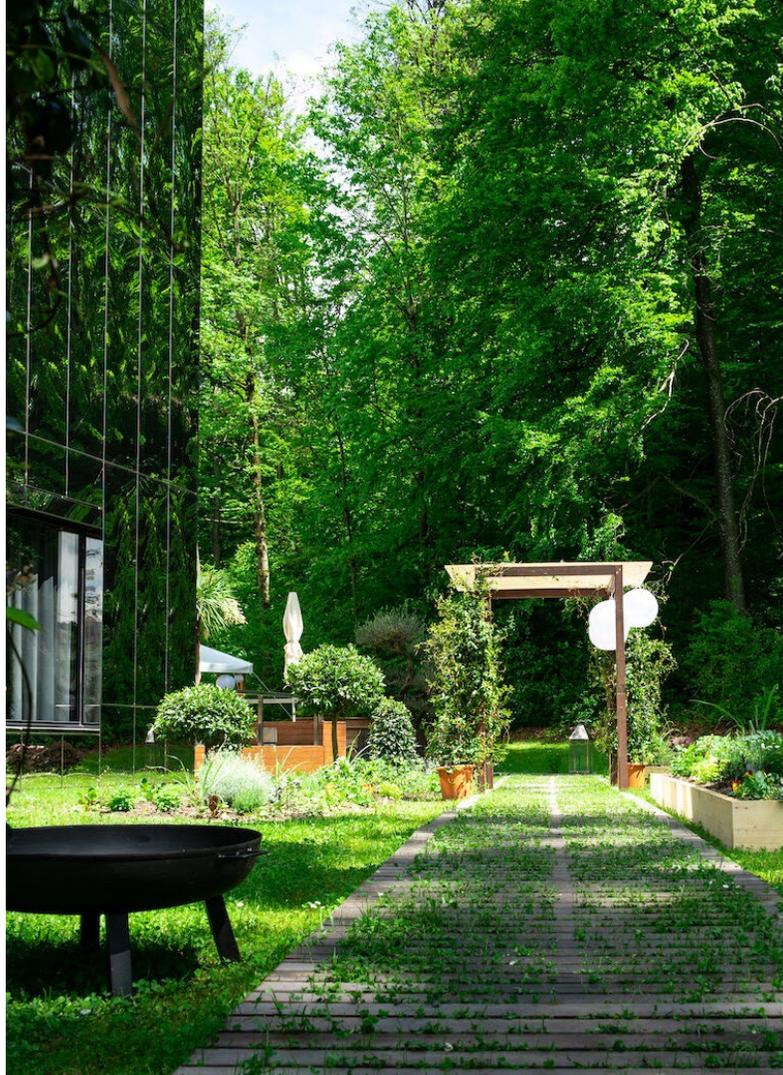


Aufteilung des Leerstands

per 31.12.2021 nach Nutzungsart, (stichtagsbezogen, in % vom Soll-Mietertrag)



Mietvertragsabschlüsse und Angebotsentwicklung



- Mietverträge über rund 12'500m² erneuert oder verlängert
- Laufende Weiterentwicklung des Angebots zur Steigerung der Attraktivität der Lebensräume
- Neue Gastronomiekonzepte von Saponi's, Miss Miu und Secret Garden
- Erweiterung des Retailangebots in der Einkaufs-Allee Metalli

Konsequente Weiterverfolgung des starken Fokus auf Nachhaltigkeit

Investitionen in CO₂-freie Energieversorgung

Circulago



Legende:
Seit April 2020 in Betrieb
2021 angeschlossen
Anschluss bis 2023

- 2021 wurden neun weitere Liegenschaften an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen.
- Bis 2023 werden die verbleibenden Gebäude angeschlossen und Zug Estates kann ihr Portfolio nahezu emissionslos betreiben.

Nachhaltigkeitsberichterstattung nach GRI

September 2021

- Erstmalige Berichterstattung nach GRI-Standards
- Deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen



1.8 kg: Treibhausgasemissionen pro m² Energiebezugsfläche



20%: Anteil vermietbarer Flächen in Holzbauten



68%: Anteil zertifizierter, naturnaher Flächen am Gesamtportfolio



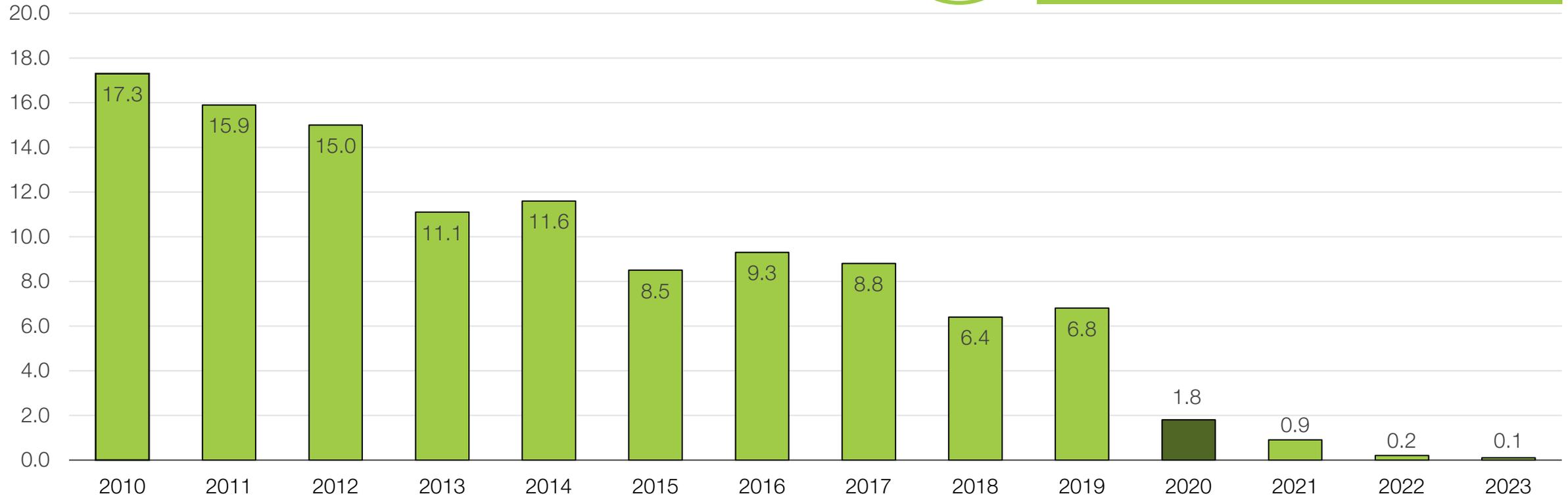
272: Anzahl Kunden im Zusammenschluss Eigenverbrauch

Signifikante Reduktion der Treibhausgasemissionen

Absenkepfad Zug Estates Portfolio | Scope 1+2
Treibhausgasemissionen [kg/m² EBA]

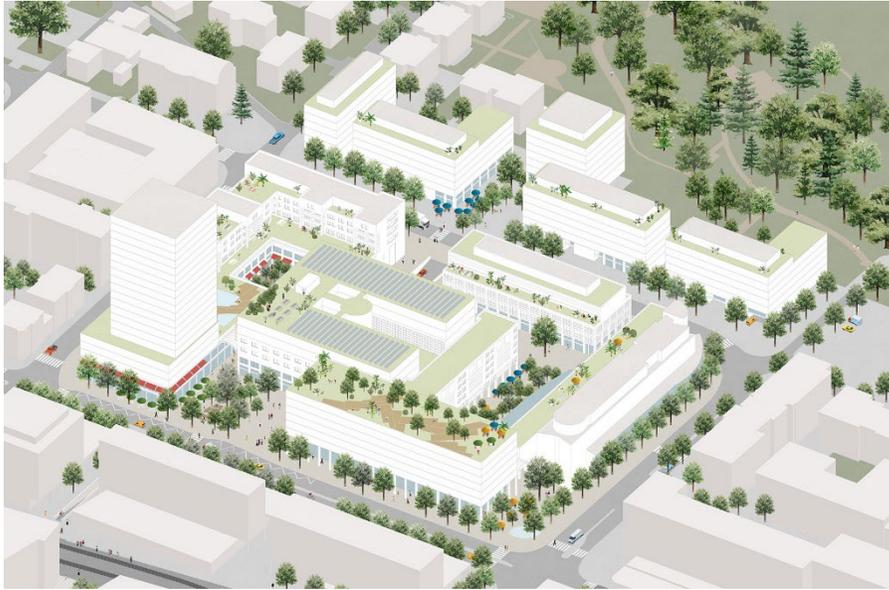


Seit 2010 haben wir unsere Treibhausgasemissionen um 90% gesenkt.



2021 – 2023: Prognose

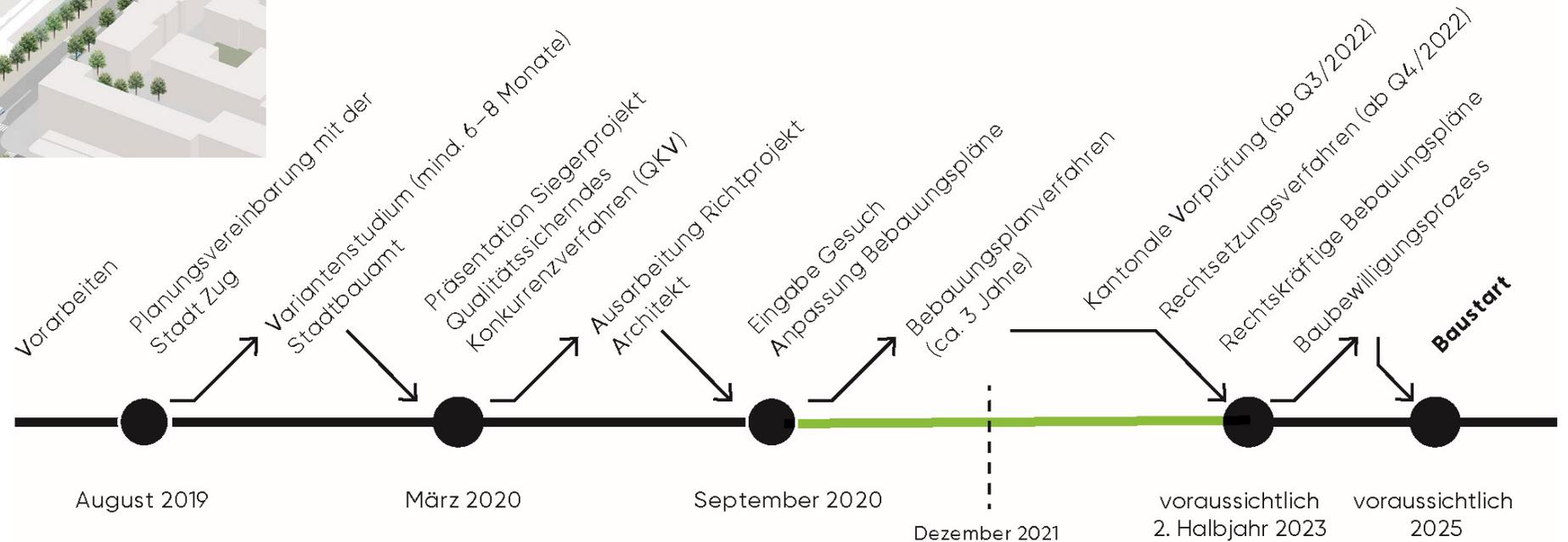
Lebensraum Metalli



Zurzeit werden durch die Stadt Zug die Bebauungspläne auf Basis des im September 2020 eingereichten Richtprojekts ausgearbeitet.

Die nächsten Schritte:

- Kantonale Vorprüfung
- Rechtsetzungsverfahren
- Rechtskräftige Bebauungspläne



Ausblick



Bereich

Segment Immobilien

Segment Hotel & Gastronomie

Konzernergebnis

Ausblick / Erwartungen 2022

- Weiterhin intakter Mietflächenmarkt mit entsprechender Nachfrage nach unseren Mietprodukten
- Leicht steigender Liegenschaftenertrag

- Entwicklung stark vom weiteren Verlauf der Covid-19-Pandemie abhängig
- Verbesserte Auslastung und höhere operative Erträge gegenüber Vorjahr
- Tieferes Ergebnis als im Vorjahr bedingt durch den Wegfall des Covid-19-à-fonds-perdu-Beitrags

- Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von leicht über CHF 30 Mio.

Fragen und Antworten



Geschäftsleitung
Zug Estates Holding AG (v.l.):
Patrik Stillhart, CEO und Mirko
Käppeli, CFO

Disclaimer

Alle in dieser Präsentation veröffentlichten Angaben dienen ausschliesslich Informationszwecken und stellen keine Grundlage für einen Anlageentscheid bzw. keine Empfehlung zum Kauf von Wertpapieren der Zug Estates Holding AG dar. Der Inhalt dieser Präsentation wurde sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl übernimmt die Zug Estates Holding AG keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität der gemachten Angaben und ist in keiner Art und Weise für allfällige unmittelbare oder mittelbare Verluste, Haftungsansprüche, Kosten, Forderungen, Ausgaben oder Schäden jeglicher Art haftbar, die sich aus der Verwendung von allen oder einem Teil der Informationen in dieser Präsentation ergeben oder damit zusammenhängen.

Diese Präsentation der Zug Estates Holding AG enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Aufgrund dieser Unsicherheiten sollten sich allfällige Investoren nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Die Zug Estates Holding AG kann nicht garantieren, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen sowie die zukunftsgerichteten Aussagen sich als richtig erweisen werden. Aus diesem Grund übernimmt die Zug Estates Holding AG keine Verantwortung oder Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse, Entwicklungen oder Erwartungen der Zug Estates Holding AG anzupassen, auf welche diese zukunftsgerichteten Aussagen gerichtet waren.

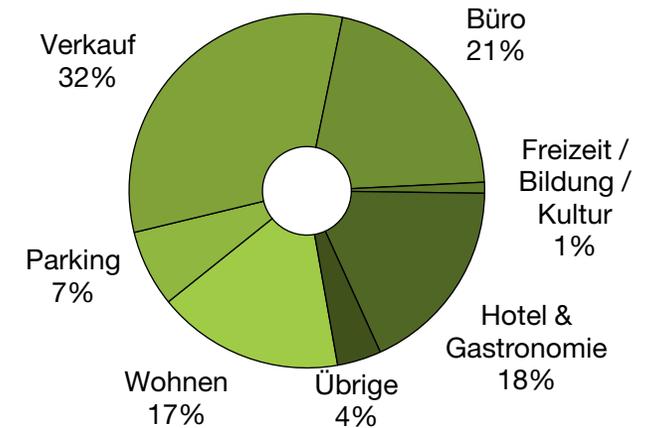
Anhang

Zentrumsareal/Metalli



Eckdaten per 31. Dezember 2021	2021*
Grundstücksfläche	58 737 m ²
Marktwert*	CHF 850.6 Mio.
Bilanzwert	CHF 777.8 Mio.
Soll-Mietertrag*	CHF 35.4 Mio.

Basis Soll-Mietertrag* per 31. Dezember 2021



* Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien, inkl. Betriebsliegenschaften
 * Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstr. 20-22 (Miteigentum) sind anteilig eingeflossen

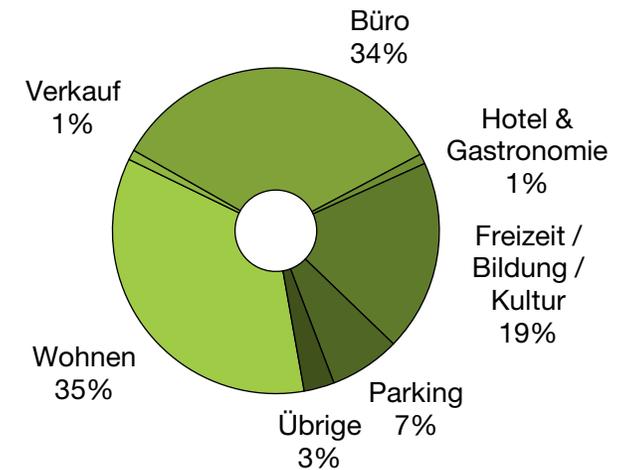
Anhang

Suurstoffi-Areal



Eckdaten per 31. Dezember 2021	2021
Grundstücksfläche	105 657 m ²
Marktwert	CHF 836.6 Mio.
Bilanzwert	CHF 836.6 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 33.9 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2021



Ausgewählte Finanzkennzahlen

Ausgewählte Finanzkennzahlen¹

jeweils per 31.12

in CHF Mio.	2017	2018	2019	2020	2021
Total Portfoliowert	1'408	1'536	1'631	1'655	1'701
Verzinsliches Fremdkapital	459.9	554.5	597.4	591.8	561.1
– In % Bilanzsumme	32.3%	35.7%	36.1%	36.4%	33.8%
– LTV	32.7%	36.1%	36.6%	35.8%	33.0%
– % ungesicherte Verbindlichkeiten	21.7%	18.0%	33.4%	33.7%	35.6%
– Ø Zinssatz	2.0%	1.8%	1.4%	1.3%	1.3%
– Ø Restlaufzeit	6.4 J	5.4 J	5.2 J	4.3 J	3.6 J
– Nettoverschuldung / EBITDA ²	10.8x	12.7x	10.6x	11.6x	10.0x
– Zinsdeckungsgrad ²	7.0	7.3	9.7	6.9	7.2

¹ Angaben 2017 restated² EBITDA ohne Neubewertung aber inkl. Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften³ Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital⁴ Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktie Serie A umgerechnet)

jeweils per 31.12.

in CHF Mio.	2017	2018	2019	2020	2021
Eigenkapital	808.4	843.9	905.6	915.5	968.6
– In % Bilanzsumme	56.8%	54.4%	54.7%	56.3%	58.4%
– Eigenkapitalrendite ³ in %	4.4%	4.7%	8.7%	3.5%	8.0%
Schlusskurs Aktie (CHF)	1'827	1'675	2'330	2'030	1'980
Börsenkapitalisierung ⁴	922	854	1'188	1'035	1'010
Ergebnis / Namenaktie B (CHF) ⁵	68.7	76.4	149.1	63.3	148.2
Ergebnis / Namenaktie B ohne Neubewertung & Sondereffekte (CHF) ⁵	52.2	56.3	61.5	50.7	62.4
NAV zu Marktwert/Namenaktie B (CHF) ^{4,6}	1'741	1'797	1'924	1'926.4	2'025
Ordentliche Ausschüttung/Namenaktie B (CHF) ⁷	25.5	28.0	31.0	34.0	37.5

⁵ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktie Serie A umgerechnet)⁶ NAV berücksichtigt Betriebsliegenschaften zu Marktwert (inkl. latente Steuern)⁷ Antrag des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2021

Erfolgsrechnung im Fünf - Jahresvergleich

in CHF Mio.	2017 ¹	2018	2019	2020	2021
Liegenschaftenertrag	45.4	50.8	54.5	57.8	60.0
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-	-	45.6	72.5	-
Ertrag Hotel & Gastronomie	16.2	16.7	16.6	7.0	8.4
Übrige Erträge	3.8	3.3	3.7	3.1	5.8
Total Betriebsertrag	65.4	70.8	120.4	140.4	74.2
Total Betriebsaufwand	-25.8	-28.6	-67.0	-90.8	-27.3
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	8.7	11.1	19.5	-2.2	42.4
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	1.0	-	1.0	-	7.3
EBITDA	49.3	53.3	73.9	47.4	96.6
Abschreibungen	-3.4	-3.5	-3.4	-3.6	-3.4
EBIT	45.9	49.8	70.5	43.8	93.2
Finanzergebnis	-5.5	-5.7	-5.5	-7.2	-7.5
Steueraufwand	-5.8	-5.3	11.0	-4.3	-10.1
Konzernergebnis	34.6	38.8	76.0	32.3	75.6
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	26.3	28.6	31.4	25.9	31.8

¹ Angaben 2017 restated

Bilanz im Fünf - Jahresvergleich

in CHF Mio.	2017 ¹	2018	2019	2020	2021
Flüssige Mittel	30.6	20.5	21.4	17.2	18.7
Liegenschaften zur Veräusserung und Promotionsliegenschaften	39.2	59.6	70.8	10.2	-
Übrige kurzfristige Aktiven	13.2	12.8	9.6	13.0	5.7
Total Umlaufvermögen	83.0	92.9	101.8	40.4	24.4
Renditeliegenschaften	1'181.4	1'273.7	1'478.4	1'534.4	1'584.0
Renditeliegenschaften in Bau	106.6	140.7	31.4	9.8	11.3
Betriebsliegenschaften und unbebaute Grundstücke	38.0	36.5	34.9	34.5	32.9
Übrige langfristige Aktiven	13.1	8.7	8.4	7.1	5.7
Total Anlagevermögen	1'339.1	1'459.6	1'553.1	1'585.8	1'633.9
Total Aktiven	1'422.1	1'552.5	1'654.9	1'626.2	1'658.3
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	60.2	117.3	60.8	55.8	125.8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	47.6	43.9	54.4	16.6	18.8
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	107.8	161.2	115.2	72.4	144.6
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	399.7	437.3	536.6	536.0	435.3
Latente Steuerverbindlichkeiten und übrige langfristige Verbindlichkeiten	106.2	110.1	97.5	102.3	109.8
Total langfristige Verbindlichkeiten	505.9	547.4	634.1	638.3	545.1
Total Eigenkapital	808.4	843.9	905.6	915.5	968.6
Total Passiven	1'422.1	1'552.5	1'654.9	1'626.2	1'658.3

¹Angaben 2017 restated

Zug Estates Holding AG

Industriestrasse 12

CH-6300 Zug

+41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

www.zugestates.ch