

ZugEstates

2021

Kurzbericht



## Firmenporträt

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio setzt sich aus zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz zusammen. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 31. Dezember 2021 CHF 1.7 Mrd.

**31.8** <sup>+ 23.0%</sup> **Mio.**

---

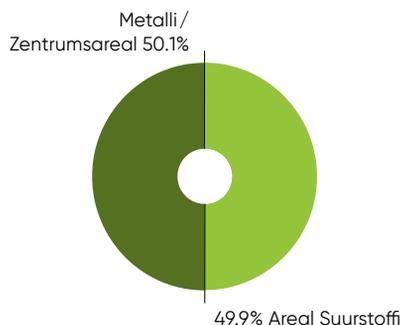
beträgt das Konzernergebnis ohne  
Neubewertung und Sondereffekte  
per 31. Dezember 2021

# Die Zug Estates Gruppe auf einen Blick

Stand per 31. Dezember 2021

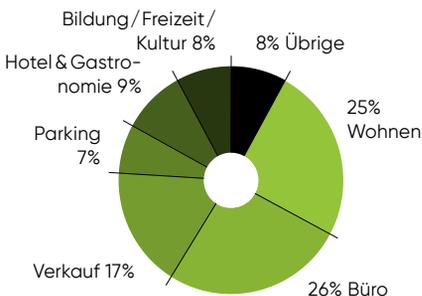
## Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2021



## Portfolio nach Nutzung

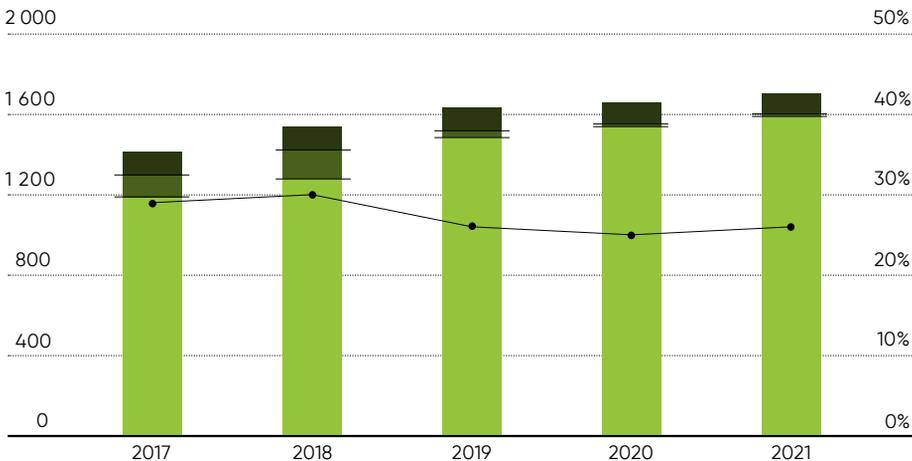
Basis Soll-Mietertrag<sup>1</sup> per 31. Dezember 2021



<sup>1</sup>Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

## Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



- Betriebsliegenschaften (zum Marktwert)
- Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke
- Renditeliegenschaften
- Wohnanteil (Basis Soll-Mietertrag, rechte Achse)

# 75.6 <sup>+134.2%</sup> Mio.

## Konzernergebnis

# 31.8 <sup>+23.0%</sup> Mio.

## Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

<sup>+3.9%</sup>  
**60.0** Mio.

Liegenschaftenertrag

<sup>+2.8%</sup>  
**1.7** Mrd.

Portfoliowert

<sup>5.0%</sup>  
**4.0%**

Leerstandsquote  
Renditeliegenschaften

Stichtagsbezogen, in % des  
Soll-Mietertrags

<sup>1.3%</sup>  
**1.3%**

Durchschnittlicher  
Zinssatz des verzinslichen  
Fremdkapitals (Periode)

<sup>34.00</sup>  
**37.50**

Ordentliche Ausschüttung  
pro Namenaktie B

Die grünen Werte zeigen den Vorjahreswert bzw. die Veränderung (+/-) zum Vorjahr.  
Alle Beträge in CHF

## Inhaltsverzeichnis

<b>Brief an die Aktionäre</b>	<b>2</b>
<b>Portfolio</b>	<b>6</b>
<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>12</b>
<b>Konsolidierte Bilanz</b>	<b>16</b>
<b>Konsolidierte Erfolgsrechnung</b>	<b>17</b>
<b>Aktieninformationen und Dividendenantrag</b>	<b>18</b>

## Brief an die Aktionäre

# Starkes Ergebnis in anspruchsvollem Umfeld



### Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

2021 geht vermutlich als Übergangsjahr auf dem Weg zur Normalisierung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens nach der COVID-19-Pandemie in die Geschichtsbücher ein. In diesem von Unsicherheiten geprägten Umfeld bewährte sich unser geografisch fokussiertes, aber bezüglich Nutzungsarten breit diversifiziertes Portfolio, und das operative Ergebnis ohne Neubewertungen und Sondereffekte konnte deutlich gesteigert werden.

### Zahlreiche Vermietungserfolge und sinkende Leerstandsquote

Dazu beigetragen hat unter anderem die unverminderte Attraktivität der Metalli mit ihrer zentralen Lage, der hohen Aufenthaltsqualität und dem vielfältigen Angebot. Dank diesen Qualitäten konnten verschiedene neue Mietverträge mit erfolgreichen Detailhändlern abgeschlossen werden. In der Suurstoffi hat die Ergänzung mit kleineren, voll ausge-

### Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



bauten Büroflächen trotz Zurückhaltung und Unsicherheiten bezüglich Auswirkungen von Home-Office zu einer erhöhten Flächennachfrage geführt. Insgesamt konnte die Leerstandsquote im Portfolio von 5.0% im Vorjahr auf 4.0% per Ende 2021 gesenkt werden.

## Erste Erholungsanzeichen und neue Führung bei der Hotelbusiness Zug AG

Unser Hotel- und Gastronomiegeschäft lag im Berichtsjahr weiterhin deutlich unter dem Vor-Pandemie-Niveau. Mit einer Umsatzsteigerung von 20.0% hat die Erholung aber zumindest phasenweise eingesetzt. Dank eines strikten Kostenmanagements und eines robusten Geschäfts mit den Serviced City Apartments konnte auch der Gross Operating Profit wieder deutlich auf über 25% gesteigert werden.



Irene Gangwisch

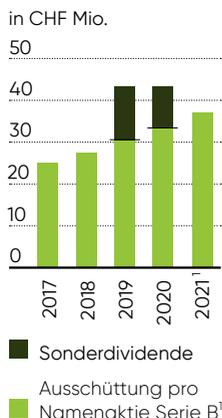
Nach fast 20-jähriger Tätigkeit hat sich unser Hoteldirektor Stefan Gareis entschieden, eine neue Herausforderung anzunehmen. Der Verwaltungsrat dankt Stefan Gareis für sein langjähriges, engagiertes und erfolgreiches Wirken bei der Hotelbusiness Zug AG (HBZ) und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute. Als neue Direktorin der HBZ leitet Irene Gangwisch das Parkhotel Zug, das City Garden Hotel sowie das Restaurant Bären. Sie verfügt über eine fundierte Ausbildung und umfangreiche Erfahrung in den Bereichen Hotellerie und Gastronomie sowohl bei Geschäfts- wie auch Freizeitreisenden.

## Nachhaltigkeit auf allen Ebenen

Mit dem Anschluss des Metalli-Gevierts an den Seewasserverbund Circulago sind wir in der Umsetzung unserer Vision Zero-Zero – dem Betrieb unseres Portfolios mit erneuerbarer Energie und ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen – in beiden Arealen nochmals einen grossen Schritt weitergekommen, da das Suurstoffi-Areal in Risch Rotkreuz von Beginn weg höchste Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt und nahezu CO<sub>2</sub>-frei betrieben wird. Unser konsequenter Fokus auf Nachhaltigkeit schlägt sich auch in unserer Finanzierungsstrategie nieder. Nach der zweiten Green-Bond-Emission im Februar 2022 ist Zug Estates die

einzigste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Anleihenportfolio, das ausschliesslich aus grünen Finanzierungsprodukten besteht.

### Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



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

## Erhöhung der ordentlichen Dividende

Die positive Geschäftsentwicklung im Jahr 2021 erlaubt es uns, an der seit mehreren Jahren umgesetzten Dividendenpolitik festzuhalten, die ordentliche Dividende bis zu einem Maximum von zwei Dritteln des operativen Gewinns schrittweise zu erhöhen. Entsprechend beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der ordentlichen Dividende um 10.3% von CHF 34.00 auf CHF 37.50 pro Namenaktie B (CHF 3.75 pro Namenaktie A).

## Lebensraum Metalli vor nächsten Meilensteinen

Seit Mai 2021 verstärkt Alain Baumgartner als Leiter Portfoliomanagement die Geschäftsleitung der Zug Estates AG. Er bringt seine langjährige Erfahrung unter anderem bei der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli ein. Zurzeit werden die beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli durch die Stadt Zug erarbeitet. Wir erwarten die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im zweiten Halbjahr 2023 und den Baubeginn 2025. Die Metalli soll als Einkaufs- und Begegnungsort mit zusätzlichem Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit, einer Öffnung zum Bahnhof und den Quartieren sowie mit grosszügigen Plätzen noch attraktiver werden, ohne ihre starke Identität zu verlieren.

Ich freue mich, Sie bei der Generalversammlung 2022 vom 12. April im Theater Casino Zug endlich wieder persönlich begrüßen zu dürfen und mit Ihnen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr anzustossen. Bis dahin wünsche ich Ihnen gute Gesundheit und danke Ihnen für Ihre Verbundenheit mit Zug Estates.

Zug, im März 2022

Dr. Beat Schwab  
Präsident des Verwaltungsrats



Campus Zug - Rotkreuz der  
Hochschule Luzern, Suurstoffi-Areal,  
Risch Rotkreuz

Hochschule Luzern

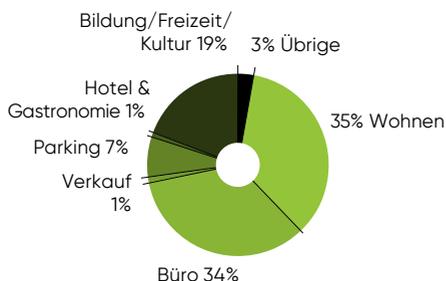
## Portfolio

# Zwei zentral gelegene Areale

Das Immobilienportfolio von Zug Estates konzentriert sich auf zwei Areale in Zug und Risch Rotkreuz mit vielfältigen und breit diversifizierten Nutzungen.

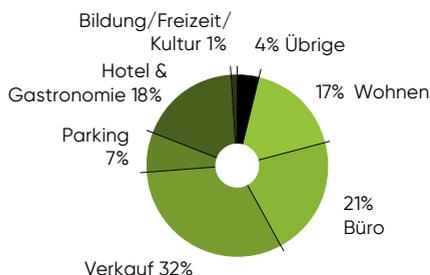
### Nutzung Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2021



### Nutzung Metalli/Zentrumsareal

Basis Soll-Mietertrag<sup>1,2</sup> per 31. Dezember 2021



<sup>1</sup> Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

<sup>2</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

### Suurstoffi, Risch Rotkreuz

105 657 m<sup>2</sup>

CHF 836.6 Mio.

CHF 836.6 Mio.

7.1% (Vorjahr: 9.6%)

CHF 33.9 Mio.

4.1%

rund 1400

rund 2100

Eckdaten per 31. Dezember 2021

Grundstücksfläche

Marktwert

Bilanzwert

Leerstand

Soll-Mietertrag  
Renditeliegenschaften

Bruttorendite  
Renditeliegenschaften

Bewohner

Arbeitsplätze

### Metalli/Zentrumsareal, Zug

58 737 m<sup>2</sup>

CHF 850.6 Mio.<sup>1,2</sup>

CHF 777.8 Mio.

0.5% (Vorjahr: 1.0%)

CHF 29.1 Mio.<sup>1</sup>

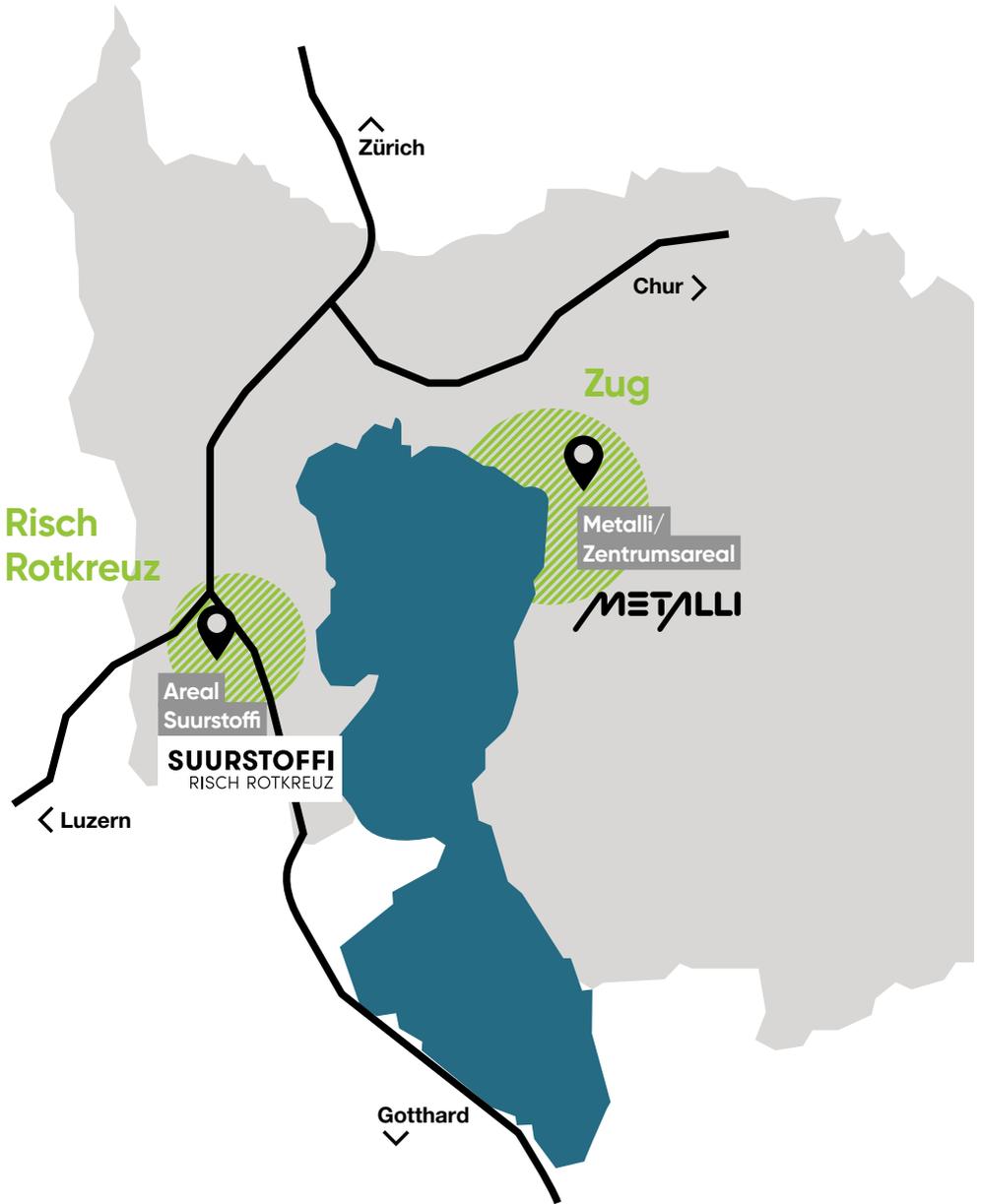
3.9%

rund 700

rund 2 000

<sup>1</sup> Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

<sup>2</sup> Inkl. Marktwert Betriebsliegenschaften



## Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Auf dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz steht ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind, kurz vor dem Abschluss. Im Endausbau wird die Suurstoffi Raum für rund 1400 Bewohner, gegen 2000 Studierende und über 2500 Arbeitsplätze bieten.



- |  |                                       |                           |  |
|--|---------------------------------------|---------------------------|--|
| 1 Campus Zug-Rotkreuz, Hochschule Luzern | 3 Switzerland Innovation Park Central | 4 Co-Working-Angebot      | 7 Gastronomie                              |
| 2 Fitness, Kinderbetreuung               |                                       | 5 Gartenhochhaus Aglaya   | 8 Personenüberführung zum Bahnhof Rotkreuz |
|  |                                       | 6 Bilinguale Sprachschule |  |

## Metalli / Zentrumsareal, Zug

Das direkt beim Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften, Büro- und Wohnflächen, die beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden Hotel sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.



**1 Einkaufs-Allee Metalli**

**2 Parkhotel Zug**  
109 Hotelzimmer,  
Restaurant, Bar und  
Konferenzräume

**3 Restaurant Bären**

**4 Serviced City  
Apartments**  
49 Longstay-Apart-  
ments

**5 City Garden Hotel**

78 Hotelzimmer,  
Restaurant, Bar,  
Konferenzraum und  
CU Restaurant

## Entwicklungsprojekt «Lebensraum Metalli»

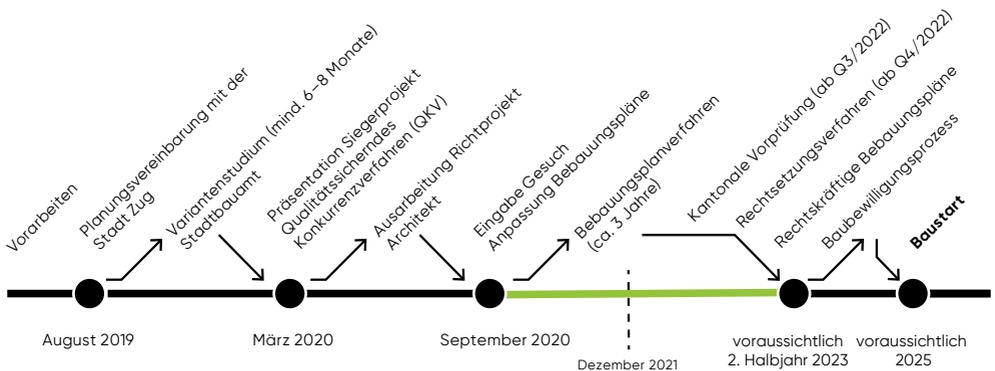
Zug Estates plant, das Geviert Metalli im Zentrum der Stadt Zug mit der bestehenden Einkaufs-Allee, den zugehörigen Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie das angrenzende Areal Bergli mit dem Parkhotel neu zu gestalten und in Teilen neu zu überbauen. Das Projekt «Lebensraum Metalli» soll Bewährtes erhalten, gleichzeitig aber viel Raum für Neues schaffen. Zudem soll die etappierte Weiterentwicklung im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug erfolgen. Dazu wurde 2019 eine Planungsvereinbarung unterzeichnet, die das gemeinsame Vorgehen zwischen Zug Estates und der Stadt Zug verbindlich regelt.

Auf Basis des im September 2020 eingereichten Richtprojekts werden zurzeit durch die Stadt Zug die Bebauungspläne ausgearbeitet. Parallel dazu wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Auftrag der Stadt und in Absprache mit dem Kanton Zug durchgeführt. Sobald die UVP abgeschlossen ist und die Bebauungspläne vorliegen, erfolgt voraussichtlich zwischen Juni und August 2022 die kantonale Vorprüfung. Zug Estates erwartet die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im zweiten Halbjahr 2023. Der Baustart erfolgt voraussichtlich 2025.

Weitere Informationen unter

 [www.lebensraum-metalli.ch](http://www.lebensraum-metalli.ch)

### Phasenplan «Lebensraum Metalli»





Das Erlebnisrestaurant Miss Miu ist eine Bereicherung für die Einkaufs-Allee Metalli und Zug. Das Konzept gilt als erfolgsversprechendes Zukunftsmodell für die Gastronomiebranche.



Mit der Eröffnung der ersten Filiale von Orell Füssli im Kanton Zug beherbergt die Metalli wieder eine Buchhandlung.

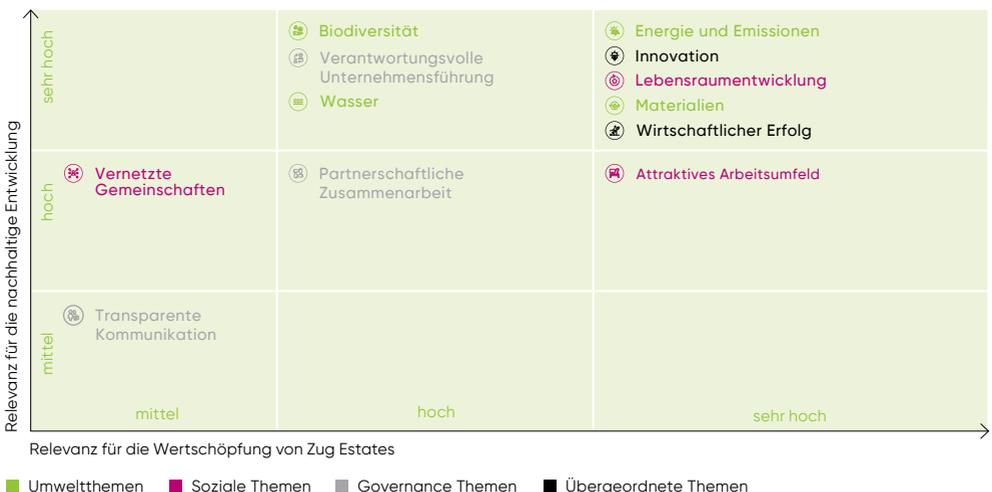
## Nachhaltigkeit

# «Wir gestalten die Lebensräume von morgen und verfolgen anspruchsvolle Zielsetzungen über alle ESG-Themen hinweg.»

## Strategie

Zug Estates leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von Immobilien. Seit über zehn Jahren entwickelt, realisiert und betreibt das Unternehmen sein Portfolio von Renditeliegenschaften entlang nachhaltiger Grundsätze. Mit Treibhausgasemissionen von lediglich noch 1.8 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche nimmt Zug Estates in der Schweizer Immobilienbranche eine Spitzenposition ein. Bereits 2023 werden die Emissionen im Betrieb der Liegenschaften nahezu bei null liegen.

Nicht nur im Bereich der Reduktion von Treibhausgasemissionen sondern auch bei Themen wie Materialien, Biodiversität und Mobilität hat Zug Estates in den vergangenen Jahren wichtige Projekte mit überregionaler Bedeutung umgesetzt und wesentliche Meilensteine erreicht. Mit der Liborierung eines zweiten Green Bonds am 17. Februar 2022 über eine Höhe von CHF 100 Mio. besteht das Anleihenportfolio nun komplett aus auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Finanzierungsinstrumenten und steht vollständig im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Zug Estates Gruppe.



## Unser Versprechen



### Energie und Emissionen:

100% CO<sub>2</sub>-freier Betrieb dank Zero-Zero-Strategie



### Lebensraumentwicklung:

Attraktive Räume für mehr Lebensqualität



### Wirtschaftlichkeit:

Nachhaltigkeit wirtschaftlich erfolgreich umgesetzt



### Innovation:

Mehrwert für Mensch und Natur durch Innovation



### Materialien:

Förderung der Kreislaufwirtschaft dank gezielter Materialwahl

Die Wesentlichkeitsmatrix (siehe Seite 12) zeigt die für Zug Estates wesentlichen Themen aus dem ESG-Spektrum auf. Auch in Zukunft legt Zug Estates den Hauptfokus ihrer Nachhaltigkeitsstrategie auf ökologische Aspekte sowie die Schaffung von attraktiven Lebensräumen mit vielfältigen Nutzungen und hoher Aufenthaltsqualität, da das Unternehmen hier den weitaus grössten Impact erreichen kann.

## Mission null Emission

Seit 2010 konnte Zug Estates ihre Treibhausgasemissionen von 17,3 auf derzeit 1,8 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche senken. Damit nimmt Zug Estates in der Schweiz eine Spitzenposition ein. Bis 2023 soll der Betrieb des gesamten Portfolios nahezu ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen und ohne zusätzliche Energiezufuhr von ausserhalb der Region erfolgen. Erreicht werden soll dieses ehrgeizige Ziel in erster Linie durch die Anbindung weiterer Liegenschaften des Zentrumsareals Zug an den Seewasserverbund Circulago. Aber auch die firmeneigenen Fahrzeuge sollen bis zu diesem Zeitpunkt auf Elektroantrieb umgestellt werden. Des Weiteren wird die Produktion von Solarenergie (Strom und Wärme) auf den eigenen Arealen ausgebaut. Der zusätzlich für den Betrieb benötigte Strom soll aus regionalen erneuerbaren Energiequellen bezogen werden. Seit Anfang 2022 erfolgt dies grösstenteils mittels Stromherkunftsnachweisen aus einem regionalen Laufwasserkraftwerk.

### Absenkungspfad Scope 1+2 Zug Estates Portfolio

Spez. Treibhausgasemissionen [kg/m<sup>2</sup> EBF]



**Scope 1** umfasst alle unsere direkt durch Verbrennung verursachten Emissionen.

**Scope 2** umfasst die mit eingekaufter Energie verursachten Emissionen (Elektrizität, Fernwärme).

## Wichtigste Kennzahlen



# 1.8kg

**Treibhausgasemissionen pro m<sup>2</sup>**  
Energiebezugsfläche (Reduktion  
von 89.6% gegenüber 2010)

# -73.5%

**Reduktion der Treibhausgas-  
emissionen** von 1712 Tonnen  
(2010) auf 453 Tonnen (2020).



# 87%

**Anteil erneuerbarer Energie**  
für Wärme, Kälte und Strom



# 68%

**Anteil naturnaher Flächen**  
im Gesamtportfolio, zertifiziert  
durch die Stiftung Natur &  
Wirtschaft



# 20%

**Anteil vermietbarer Flächen**  
in Holzbauten



## Publikationen

Seit 2015 rapportiert Zug Estates jährlich ihr Engagement im Bereich Nachhaltigkeit. Um die Transparenz und die Vergleichbarkeit weiter zu fördern, publizierte Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht im September 2021 erstmalig nach GRI-Standards.

Der im September publizierte Printbericht fasst Strategie, Ziele und Massnahmen visuell aufbereitet zusammen. Er ist wie der Bericht nach GRI-Standards online abrufbar:

[🔗 zugestates.ch/downloads](https://zugestates.ch/downloads)

Zug Estates hat das Thema Nachhaltigkeit auf ihrer neuen Website ausgebaut und mit multimedialen Kommunikationsmitteln wie z. B. Videobeiträgen ergänzt:

[🔗 zugestates.ch/nachhaltigkeit](https://zugestates.ch/nachhaltigkeit)

## Nachhaltigkeitsforum

Seit 2015 führt Zug Estates das Nachhaltigkeitsforum durch und fördert damit den Austausch in der Immobilienbranche und darüber hinaus. Mehr als 150 Gäste aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft nehmen Jahr für Jahr daran teil.

Das letztjährige Nachhaltigkeitsforum zeigte verschiedene Wege und Ansätze zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität der Schweiz auf. In diesem Kontext spielt die Immobilienwirtschaft eine zentrale Rolle, da sie für rund 40% der Treibhausgasemissionen in der Schweiz verantwortlich ist.

Im Anschluss an die Begrüssung durch den Verwaltungsratspräsidenten Dr. Beat Schwab präsentierte Dr. Stefan Gara, Abgeordneter zum Wiener Landtag und Gemeinderat, die Strategie der Stadt Wien, um bis 2040 klimaneutral zu werden. Dr. Kristina Orehounig, Leiterin Urban Energy Systems an der Empa, erklärte in einem zweiten Impulsreferat die Funktionsweise von Multi-Energie-Systemen – eine Grundvoraussetzung für eine CO<sub>2</sub>-neutrale Stadt der Zukunft.

Zum Abschluss des Forums leitete Prof. Dr. Adrian Altenburger, Instituts- und Studiengangleiter Gebäudetechnik und Energie an der Hochschule Luzern, das hochkarätig zusammengesetzte Diskussionspanel. Die Panelteilnehmer waren sich einig, dass zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität im städtischen Kontext quartier- und arealübergreifende Lösungsansätze notwendig sind und die lokalen Energieversorger sowie die öffentliche Hand eine wichtige Rolle bei der Umsetzung einnehmen.

Die Aufzeichnung der Veranstaltung finden Sie hier:

**➔ [zugestates.ch/stories/nachhaltigkeitsforum](https://zugestates.ch/stories/nachhaltigkeitsforum)**



Panelteilnehmer des Zug Estates Nachhaltigkeitsforums (v. l.): Patrik Stillhart, Kristina Orehounig, Adrian Altenburger (Moderator), Ilonka Zapke und Stefan Gara.

## Konsolidierte Bilanz

### Aktiven

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	18 691	17 199
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	829	780
Sonstige Forderungen	2 298	10 179
Warenvorräte	150	168
Liegenschaften zur Veräusserung	0	10 180
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 430	1 889
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>24 398</b>	<b>40 395</b>
Renditeliegenschaften	1 583 985	1 534 432
Renditeliegenschaften im Bau	11 274	9 794
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften	30 364	31 987
Übrige Sachanlagen	4 612	5 971
Latente Steuerguthaben	144	135
Finanzanlagen	213	520
Immaterielle Anlagen	769	487
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1 633 885</b>	<b>1 585 850</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 658 283</b>	<b>1 626 245</b>

### Passiven

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	125 792	55 800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 888	4 652
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3 432	2 850
Passive Rechnungsabgrenzungen	11 477	9 193
Kurzfristige Rückstellungen	29	24
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>144 618</b>	<b>72 519</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	435 305	535 970
Langfristige Rückstellungen	500	500
Latente Steuerverbindlichkeiten	109 282	101 799
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>545 087</b>	<b>638 269</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>689 705</b>	<b>710 788</b>
Aktienkapital	12 750	12 750
Kapitalreserven	509 491	509 491
Gewinnreserven	446 337	393 216
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>968 578</b>	<b>915 457</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>1 658 283</b>	<b>1 626 245</b>

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

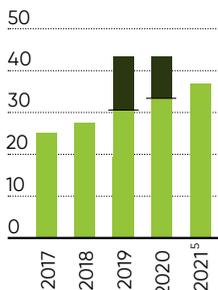
in TCHF	2021	2020
Liegenschaftenertrag	60 024	57 782
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	72 458
Ertrag Hotel & Gastronomie	8 389	6 987
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3 433	2 653
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>71 846</b>	<b>139 880</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2 383	514
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>74 229</b>	<b>140 394</b>
Liegenschaftenaufwand	-7 645	-9 023
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	-62 968
Warenaufwand Hotel & Gastronomie	-680	-807
Personalaufwand	-12 801	-12 772
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6 202	-5 255
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-27 328</b>	<b>-90 825</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b>	<b>46 901</b>	<b>49 569</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	42 400	-2 224
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	7 317	0
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>96 618</b>	<b>47 345</b>
Abschreibungen	-3 461	-3 596
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>93 157</b>	<b>43 749</b>
Finanzergebnis	-7 501	-7 215
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>85 656</b>	<b>36 534</b>
Steueraufwand	-10 095	-4 274
<b>Konzernergebnis</b>	<b>75 561</b>	<b>32 260</b>
<b>Gewinn pro Aktie</b>		
in CHF		
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert*	14.82	6.33
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert*	148.16	63.25

\* Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie

# Aktieninformationen und Dividendenantrag

## Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B

in CHF Mio.



■ Sonderdividende  
■ Ausschüttung pro Namenaktie Serie B

Die Zug Estates Holding AG verfügt über zwei Aktienkategorien. Die Namenaktien Serie A (Valorennummer: 14 805 211) sind nicht kotiert, die Namenaktien Serie B sind seit dem 2. Juli 2012 nach dem regulatorischen Standard für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valorennummer: 14 805 212, Tickersymbol: ZUGN).

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 10.3% von CHF 34.00 auf CHF 37.50 vorschlagen.

## Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF	2021
Konzernergebnis <sup>1</sup>	148.16
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>1,3</sup>	62.37
NAV zu Marktwert <sup>2,4</sup>	2 024.90
Ausschüttung <sup>5</sup>	37.50

<sup>1</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet) <sup>2</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet) <sup>3</sup> Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

<sup>4</sup> Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert sowie die entsprechenden latenten Steuern <sup>5</sup> Antrag des Verwaltungsrats

## Kursentwicklung Namenaktien Serie B

in CHF



— Namenaktien Serie B Zug Estates Holding AG  
— SXI Real Estate® Shares Index, angeglichen



# Kontakt und Termine

## Kontakt

Mirko Käppeli, CFO

T +41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

## Termine

12.04.2022

Ordentliche Generalversammlung 2022

20.04.2022

Ausschüttung an die Aktionäre (Payment Date)

26.08.2022

Publikation Halbjahresergebnis 2022



**Online, Download, Kurzbericht**

Dieser Kurzbericht sowie der vollständige Geschäftsbericht der Zug Estates Holding AG sind unter [www.zugestates.ch/downloads](http://www.zugestates.ch/downloads) abrufbar.

**Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:**

Der vorliegende Geschäftsbericht der Zug Estates Gruppe 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.

**Impressum**

**Herausgeberin** Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel,  
Leiter Kommunikation **Copyright** © Zug Estates Holding AG, März 2022  
**Konzept/Design/Realisation** Linkgroup AG, Zürich, [www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)  
**Druck** Printlink AG, Zürich, [www.printlink.ch](http://www.printlink.ch) **Titelfoto** Suurstoffi-Areal, Risch Rotkreuz



Scrollen und entdecken

**Der vorliegende Kurzbericht  
ist auch online verfügbar. Schau-  
en Sie vorbei und entdecken  
Sie weiterführende Informationen  
zum Geschäftsjahr 2021.**



[zugestates.ch/  
geschaeftsbericht-2021](https://zugestates.ch/geschaeftsbericht-2021)

Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
CH-6300 Zug  
[www.zugestates.ch](https://www.zugestates.ch)