

Aktionärsbrief

Sehr erfreuliches Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe dank nutzungsmässig breit diversifiziertem Portfolio und kräftiger Erholung im Segment Hotel & Gastronomie.

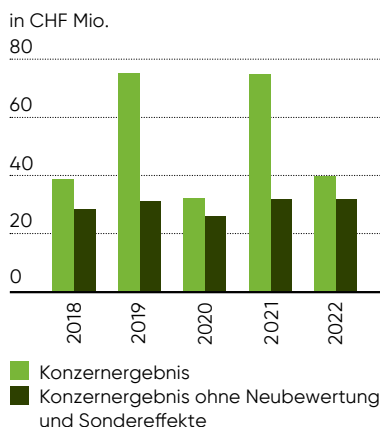
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich 2022 deutlich verändert. Stark steigende Rohstoff- und Energiepreise, die anziehende Inflation und höhere Zinsen haben zu Verunsicherung geführt. Gleichzeitig haben viele Branchen nach der Aufhebung der Corona-Einschränkungen eine sehr dynamische Entwicklung erfahren. Dies führte zu einer kräftigen Erholung bei der Mietflächennachfrage, insbesondere im Bereich der Büro- und Gewerbeflächen, sowie stark gestiegenen Umsätzen bei Hotel- und Gastronomienutzungen.

In diesem Marktumfeld erwirtschaftete Zug Estates ein sehr erfreuliches Geschäftsergebnis. Die Liegenschaftenerträge konnten gesteigert und die Leerstandsquote deutlich reduziert werden. Im Segment Hotel & Gastronomie erholten sich die Umsätze markant gegenüber dem Vorjahr, welches noch stark durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie geprägt war.

Im Geschäftsjahr 2022 resultierte ein Konzernergebnis von CHF 39.8 Mio. Dieses lag CHF 35.8 Mio. bzw. 47.3% unter dem Vorjahresergebnis von CHF 75.6 Mio., was vollständig auf höhere Neubewertungseffekte sowie die Veräusserung der Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug im Vorjahr zurückzuführen ist. Beim Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte resultierte mit CHF 33.8 Mio. eine erfreuliche Steigerung um 6.3% bzw. CHF 2.0 Mio. von CHF 31.8 Mio. im Vorjahr.

Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

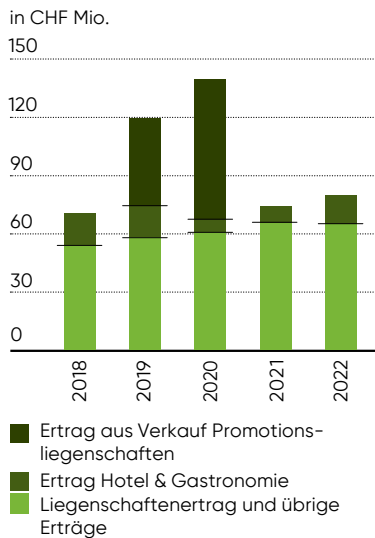


Erfreuliche Steigerung des Betriebsertrags und der operativen Kennzahlen

Der Liegenschaftenertrag der Zug Estates Gruppe erhöhte sich 2022 um CHF 2.2 Mio. bzw. 3.7% von CHF 60.0 Mio. auf CHF 62.2 Mio. Ergebnisverbessernd wirkten hauptsächlich der weitere Abbau von Leerständen sowie zusätzliche Einnahmen aus der im vierten Quartal getätigten Akquisition der Renggli Gruppe.

Der Ertrag aus Hotel & Gastronomie legte deutlich zu und erhöhte sich von CHF 8.4 Mio. im Vorjahr um CHF 6.3 Mio. bzw. 75.3% auf CHF 14.7 Mio. Während die beiden Vorjahre erheblich von den internationalen Reisebeschränkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie betroffen waren, zeigten die letzten sechs Monate der Berichtsperiode eine Erholungsphase, die besser als erwartet war. Daraus resultierten zum Jahresende Ergebnisse, die bereits wieder nahe an den Werten

Entwicklung Betriebsertrag



von vor der Pandemie lagen. Der Gross Operating Profit (GOP) lag bei 37.9%, verglichen mit 25.8% im Vorjahr.

Der Betriebsertrag erhöhte sich von CHF 74.2 Mio. um CHF 5.9 Mio. bzw. 7.9% auf CHF 80.1 Mio.

Der Liegenschaftenaufwand verblieb trotz gesteigerten Erträgen nahezu auf Vorjahresniveau und erhöhte sich nur leicht von CHF 7.6 Mio. um CHF 0.2 Mio. bzw. 2.2% auf CHF 7.8 Mio.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich um 6.0% bzw. CHF 2.8 Mio. von CHF 46.9 Mio. auf CHF 49.7 Mio.

Auch 2022 konnte dank einem erfolgreichen Vermietungsstand ein Neubewertungserfolg von CHF 6.8 Mio. verbucht werden, was rund 0.4% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2022 entspricht. Eine Abflachung der Marktdynamik, bedingt durch ein höheres Zinsumfeld, führte zu keinen weiteren Diskontsatzsenkungen. Der Neubewertungserfolg lag deshalb CHF 35.6 Mio. bzw. 84.0% unter dem hohen Vorjahresergebnis von CHF 42.4 Mio.

Aus der Veräusserung einer Liegenschaft ausserhalb unserer beiden Areale wurde im Vorjahr zudem ein einmaliger Veräusserungserfolg vor Steuern von CHF 7.3 Mio. erzielt.

Bedingt durch die erwähnten Neubewertungs- und Sondereffekte reduzierte sich der EBIT trotz erfolgreicher operativer Leistung von CHF 93.2 Mio. um CHF 40.2 Mio. bzw. 43.1% auf CHF 53.0 Mio.

Bei gleichbleibenden durchschnittlichen Zinssätzen erhöhte sich der Finanzaufwand akquisitionsbedingt leicht um CHF 0.3 Mio. bzw. 3.5% von CHF 7.5 Mio. auf CHF 7.8 Mio.

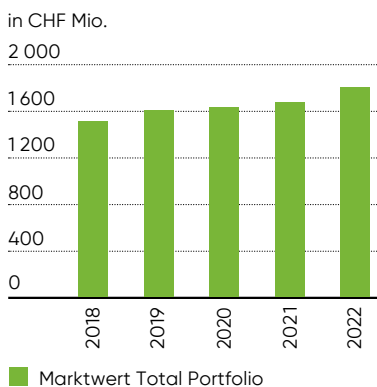
Erweiterung des Portfolios durch Akquisition der Renggli Holding AG

Am 2. November 2022 hat Zug Estates 100% der Aktien der in Zug domizilierten Renggli Holding AG erworben, welche Eigentümerin eines Immobilienportfolios mit einem Wert von rund CHF 110 Mio. ist. Zum Portfolio mit einem Wohnanteil von knapp 50% gehören eine Geschäftsliegenschaft in Zug und ein über 19'000 m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz, welches direkt an das Saurstoffi-Areal angrenzt. Die übernommenen Liegenschaften ergänzen das auf zentrale und gut erschlossene Lagen im Kanton Zug ausgerichtete Portfolio von Zug Estates ausgezeichnet. Insbesondere das übernommene Areal in Rotkreuz weist ein attraktives Entwicklungspotenzial auf.

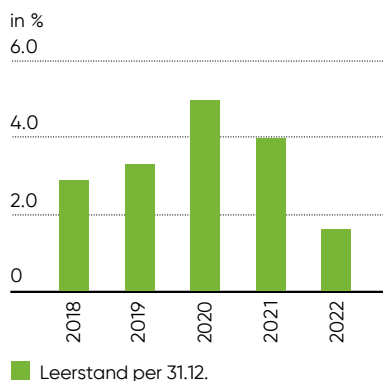
Im zweiten Halbjahr 2022 konnten zudem zusätzliche Miteigentumsanteile von 0.75% an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli erworben werden. Der Miteigentumsanteil an der MEG Metalli erhöhte sich damit auf 75.25%. Insgesamt wurden im Berichtsjahr CHF 123.2 Mio. in die Erweiterung und Entwicklung des Portfolios investiert (Vorjahr: CHF 8.6 Mio.).

Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich durch die getätigten Investitionen und Neubewertungseffekte um 7.6% von CHF 1.70 Mrd. auf CHF 1.83 Mrd.

Entwicklung Portfolio



Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)

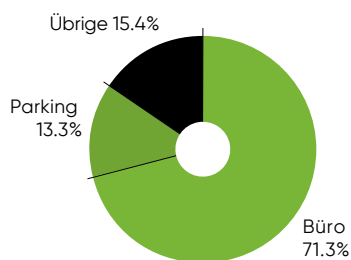


Deutliche Reduktion der Leerstandsquote auf 1.6%

Der Mietflächenmarkt hat sich 2022 dynamisch entwickelt. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2022 Gewerbemietverträge über rund 18 000 m² mit einem Mietertrag von mehr als CHF 7.2 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Die Leerstandsquote hat sich dadurch deutlich reduziert von 4.0% per 31. Dezember 2021 auf 1.6% per 31. Dezember 2022. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag per 31. Dezember 2022 mit 6.3 Jahren auf einem im Branchenvergleich weiterhin sehr hohen Niveau (Vorjahr: 6.5 Jahre).

Der wesentliche Teil der Neuvermietungen betrifft Büroflächen in der Suurstoffi. Im ersten Halbjahr 2022 konnte unter anderem die Liegenschaft S6 mit einer Mietfläche von 4 500 m² an die Utopia Music AG vermietet werden. Im zweiten Halbjahr 2022 hat Amgen den Mietvertrag für zwei von vier Geschossen bzw. rund 2 000 m² in der Liegenschaft S22 um fünf Jahre verlängert. Für die zwei Geschosse, welche Amgen per 31. Januar 2023 zurückgegeben hat, konnten bereits Anschlussverträge mit der Gambit Consulting AG sowie der Axians Informa Schweiz AG abgeschlossen werden. Darüber hinaus konnte in der Liegenschaft S14 ein Geschoss an die GSK Consumer Healthcare Schweiz AG und in den Liegenschaften S2 und S41 Flächen von rund 2 300 m² an die Hochschule Luzern vermietet werden.

Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2022 nach Nutzungen



Weitere wichtige Schritte in der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Zug Estates kann auch im Bereich Nachhaltigkeit auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Treibhausgasemissionen nochmals um 50% reduziert werden von 1.8 kg auf 0.9 kg CO_{2eq} pro m² Energiebezugsfläche (Messperiode bis 31. März 2022). Bis auf eine Liegenschaft sind nun sämtliche Liegenschaften im Zentrumsareal an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen. Damit sind wir unserem Ziel, das gesamte Portfolio ohne Treibhausgasemissionen betreiben zu können, einen wesentlichen Schritt näher gekommen. Mit der Akquisition der Renggli Holding AG werden sich die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu den Vorjahren vorübergehend wieder leicht erhöhen, absolut aber immer noch auf einem sehr tiefen Niveau bleiben.

Nebst der Reduktion der Treibhausgasemissionen im Betrieb strebt Zug Estates auch eine weitere Erhöhung der Eigenproduktion von Strom an. In der Messperiode vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 produzierten die Solaranlagen in der Suurstoffi 1140 MWh Strom, was dem durchschnittlichen Verbrauch von 250 Einfamilienhäusern entspricht. Im Herbst 2022 wurden zudem die ersten sechs Häuser im Zentrumsareal in Zug mit einer Solaranlage ausgerüstet, womit die installierte Photovoltaikleistung von 1531 auf 1672 kWp erhöht wurde.

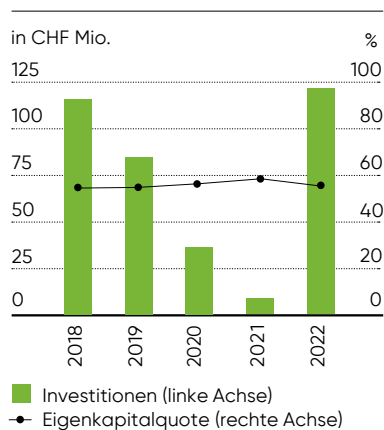


Weiterentwicklung Lebensraum Metalli und Bauprojekt S43/45

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Projektentwicklung Lebensraum Metalli weiter vorangebracht. Die Entwürfe der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli liegen vor und die kantonale Vorprüfung wurde darauf basierend Ende Oktober 2022 eingeleitet. Die Vorbereitungsarbeiten für den Architekturwettbewerb wurden aufgenommen und der Dialog mit der Bevölkerung weitergeführt. Es ist vorgesehen, dass sich der Grosse Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug Mitte 2023 in einer ersten Lesung mit den Bebauungsplänen befassen wird. Auf Basis des aktuellen Terminplans der Stadt Zug gehen wir von einer Genehmigung der Bebauungspläne im Jahr 2024 und einem Baustart frühestens 2026 aus.

Das Bauprojekt für die Liegenschaft S43/45 in Rotkreuz wird aktuell überarbeitet. Basierend auf den Erkenntnissen aus den Vermietungen der letzten beiden Jahre und den sich infolge der COVID-19-Pandemie geänderten Mieterbedürfnissen steht dabei insbesondere eine Erhöhung der Nutzungsflexibilität im Vordergrund. Aktuell ist vorgesehen, dass im Sommer 2023 bei der Gemeinde Risch Rotkreuz ein Projektänderungsgesuch eingereicht wird. Losgelöst von dieser Überarbeitung wird die Vermarktung der Flächen weiter vorangetrieben.

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen



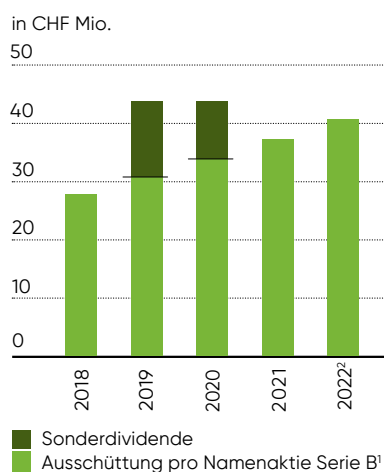
Weiterhin solide Eigenkapitalquote

Die Finanzierung der im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen führte zu einer Reduktion der Eigenkapitalquote von 58.4% auf 55.2%, was weiterhin einem soliden Wert entspricht.

Das verzinsliche Fremdkapital erhöhte sich im Gegenzug um CHF 99.4 Mio. bzw. 17.7% von CHF 561.1 Mio. auf CHF 660.5 Mio. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme betrug damit 36.9%, verglichen mit 33.8% im Vorjahr. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Finanzierungen reduzierte sich leicht auf 3.4 Jahre (Vorjahr: 3.6 Jahre) bei einem unveränderten durchschnittlichen Periodenzinssatz auf dem verzinslichen Fremdkapital von 1.3%.

Am 17. Februar 2022 wurde eine auslaufende Anleihe im Umfang von CHF 100.0 Mio. durch einen weiteren Green Bond ersetzt. Nachdem Zug Estates 2019 als erstes kotiertes Immobilienunternehmen in der Schweiz einen Green Bond emittierte, ist es Zug Estates mit dieser weiteren Emission gelungen, als erstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz ihr gesamtes Anleihenportfolio auf grüne Finanzierungsprodukte umzustellen. Die neue Anleihe hat eine Laufzeit von etwas mehr als sieben Jahren sowie einen Coupon von 0.75% und konnte damit in einem sehr günstigen Zinsumfeld abgeschlossen werden.

Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



¹ Auszahlung im Folgejahr;

² 2022: Antrag des Verwaltungsrats

Erhöhung der Dividende und Wechsel im Verwaltungsrat

Entsprechend der kommunizierten schrittweisen Erhöhung der Dividende bis zu einem Maximum von rund zwei Drittel des operativen Konzernergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 9.3% von CHF 3.75 auf CHF 4.10 pro Namenaktie Serie A bzw. von CHF 37.50 auf CHF 41.00 pro Namenaktie Serie B beantragen.

An der Generalversammlung tritt Armin Meier nach zehn Jahren im Verwaltungsrat nicht zur Wiederwahl an. Mit seiner umfangreichen strategischen und operativen Führungserfahrung in verschiedenen Branchen leistete er einen sehr wertvollen Beitrag zur erfolgreichen und nachhaltigen Entwicklung der Zug Estates Gruppe, wofür wir ihm herzlich danken. Der Verwaltungsrat schlägt an der Generalversammlung neu Joëlle Zimmerli zur Wahl vor. Die promovierte Soziologin und Planerin befasst sich intensiv mit Stadtentwicklung und nimmt oft in Jurys von Architekturwettbewerben Einsitz. Sie ist unter anderem Vorstandsmitglied im Verein Green Building Schweiz und ergänzt das Gremium mit ihren Erfahrungen und Kompetenzen ideal.

Ausblick 2023

Durch die im Geschäftsjahr 2022 getätigte Akquisition der Renggli Gruppe, die reduzierte Leerstandsquote und Mietzinserhöhungen auf indexierten Mietverträgen gehen wir 2023 im Geschäftsbereich Immobilien von einem höheren Liegenschaftenertrag aus. Dieser erwarteten Ergebnisverbesserung stehen höhere Finanzierungskosten sowie umbaubedingte Leerstände und Investitionskosten bei einzelnen Mietflächen in der Einkaufs-Allee Metalli gegenüber.

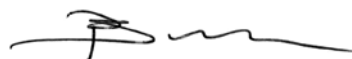
Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir davon aus, dass sich die in der zweiten Jahreshälfte 2022 erfolgte Erholung des Geschäfts fortsetzen wird. Aufgrund der ab April 2023 geplanten Gesamtsanierung der Liegenschaft Bären sowie der in den Monaten Juni bis Oktober 2023 vorgesehenen Gesamterneuerung der Gastronomie- und Konferenzflächen im Parkhotel rechnen wir jedoch mit Erträgen leicht unter Vorjahr. Da die Umbaumaassnahmen im Jahr 2023 zu einer spürbar tieferen GOP-Marge führen und die Stromkosten erheblich höher ausfallen werden, gehen wir von einem deutlich tieferen Ergebnis in diesem Segment aus.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 ein leicht tieferes Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte.

Zug, im Februar 2023



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO