ZugEstates

Medienmitteilung
Zug, 11. März 2016

Zug Estates 2015 mit erfolgreichem Geschäftsjahr

Die Zug Estates Gruppe erzielte 2015 eine deutliche Steigerung des Konzernergebnisses. Der Liegenschaftenertrag stieg um 4.4% auf CHF 39.1 Mio., das Betriebsergebnis vor Abschreibung und Neubewertung um 4.0% auf CHF 39.2 Mio. und das Konzernergebnis um fast 50% auf CHF 67.1 Mio. Der Generalversammlung wird eine Erhöhung der Ausschüttung an die Aktionäre um 10.8% auf CHF 20.50 pro Namenaktie Serie B (Vorjahr: CHF 18.50) beantragt.

Die Zug Estates Gruppe erzielte 2015 einen Betriebsertrag von CHF 63.0 Mio. Gegenüber Vorjahr entspricht dies einer Zunahme von 1.6%. Der Liegenschaftenertrag stieg um 4.4% auf CHF 39.1 Mio., dies trotz Veräusserung von zwei Liegenschaften und referenzzinssatzbedingter Senkung der Wohnungsmieten. Ohne die Veräusserungen wäre der Liegenschaftenertrag rund CHF 1 Mio. höher ausgefallen und gegenüber Vorjahr um 7.6% gestiegen. Der Bereich Hotel & Gastronomie konnte den Ertrag in einem anspruchsvoller werdenden Marktumfeld mit CHF 19.8 Mio. knapp halten und die Profitabilität steigern. Der Betriebsaufwand der Gruppe war 2.3% tiefer als im Vorjahr. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung nahm um 4.0% auf CHF 39.2 Mio. (Vorjahr: CHF 37.7 Mio.) zu.

Die Gruppe hat 2015 CHF 47.5 Mio. in die Weiterentwicklung und Arrondierung ihrer Areale investiert. Zusätzlich erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften aufgrund der Neubewertung netto um CHF 50.5 Mio. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 21.3 Mio. mehr als verdoppelt. Dazu beigetragen haben die überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten des Portfolios mit hohem Wohnanteil, die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung des Areals Suurstoffi als bevorzugter Wohn- und Unternehmensstandort, Erfolge in der Vermietung sowie marktbedingte Faktoren.

Aufgrund des guten operativen Ergebnisses und der hohen Neubewertung lagen der EBIT mit CHF 86.3 Mio. und das Konzernergebnis mit CHF 67.1 Mio. deutlich über den entsprechenden Vorjahreswerten. Das Konzernergebnis ohne Neubewertung stieg um 0.3% auf CHF 24.1 Mio. (Vorjahr: CHF 24.0 Mio.).

Ausschüttung steigt um 10.8%
Das für die Ausschüttung an die Aktionäre relevante Konzernergebnis ohne Neubewertung lag mit CHF 48.97 pro Namenaktie Serie B 0.5% über Vorjahr, inkl. Neubewertung resultierte eine deutliche Steigerung auf CHF 136.69 (Vorjahr: CHF 91.75). Das solide Ergebnis erlaubt es dem Verwaltungsrat, den Aktionären 2016 eine Steigerung der Ausschüttung um 10.8% auf CHF 20.50 pro Namenaktie Serie B vorzuschlagen.

Gesamtaktienrendite bei 17.6%
Der Schlusskurs der Zug Estates-Aktie notierte am 31. Dezember 2015 bei CHF 1 445.00, 16.2% höher als noch zu Jahresbeginn. Unter Berücksichtigung der im Mai 2015 aus Kapitaleinlagereserven und somit verrechnungssteuerfrei erfolgten Ausschüttung von CHF 18.50 pro Namenaktie Serie B betrug die Gesamtaktienrendite im Geschäftsjahr 2015 17.6% (Vorjahr: 8.5%).

Marktwert des Portfolios steigt auf CHF 1.2 Mrd.
Die Gruppe hat im Berichtsjahr ihre Wachstumsstrategie fortgesetzt und CHF 36.9 Mio. in den Ausbau ihres Portfolios investiert. In Risch Rotkreuz wurde die zweite Realisierungsetappe fertig gestellt und mit dem Bau der dritten Realisierungsetappe begonnen. Zudem sind die Planungsarbeiten der weiteren Etappen fortgeschritten. Die Gruppe hat das günstige Marktumfeld genutzt, um das Portfolio weiter zu fokussieren. Sie hat per 1. März 2015 die Industrieliegenschaft in Oberentfelden (AG) zum Marktwert veräussert. Zudem hat Zug Estates entschieden, in Baar zwei weitere nicht strategische Wohnungen zu veräussern. Weiter konnte Zug Estates per 1. Juli 2015 das letzte Grundstück in Dritteigentum im Areal Suurstoffi erwerben. Im Gegenzug hat sie die Liegenschaft Suurstoffi 3a-c veräussert. Mit dieser Arrondierung wurden für die Entwicklung des Campus Suurstoffi der Hochschule Luzern optimale Voraussetzungen geschaffen.

Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Jahr CHF 1 113.3 Mio., 6.7% mehr als im Vorjahr. Bereinigt um die 2015 erfolgten Transaktionen ist das Portfolio um 8.4% gewachsen. Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften betrug CHF 113.7 Mio., der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 1 188.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1 111.0 Mio.).

Eigenkapitalquote bei anhaltender Investitionstätigkeit weiterhin über 60%
Die Zug Estates Gruppe kann auf eine starke und langfristig stabile Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 31. Dezember 2015 betrugen die Eigenmittel bei anhaltender Investitionstätigkeit CHF 723.4 Mio. Dies entspricht einer soliden Eigenkapitalquote von 60.8%.

Vermietungserfolge im Einklang mit der grossen Entwicklungsdynamik
Die zweite Realisierungsetappe der Suurstoffi mit neun Wohngebäuden mit 145 Miet- und 11 Eigentumswohnungen wurde im ersten Halbjahr termingerecht fertiggestellt und an die Bewohner übergeben. Sämtliche Wohnungen sind vermietet, der Wohnanteil im Portfolio stieg dadurch auf knapp 30%.

Auch im Bereich der Geschäftsflächen konnten 2015 wichtige Vermietungserfolge erzielt werden. Mit der Hochschule Luzern (HSLU) konnte ein langfristiger Mietvertrag für den Aufbau des neuen Campus Suurstoffi Rotkreuz vereinbart werden. Das Marktforschungsinstitut GfK schloss einen langfristigen Mietvertrag für Dienstleistungsflächen ab und wird im Herbst 2017 mit rund 200 Mitarbeitenden in einen Neubau der dritten Realisierungsetappe der Suurstoffi einziehen. In Zug wurden Mietverträge für rund 1 700 m^2 Büro- und Detailhandelsflächen verlängert oder neu abgeschlossen. Insbesondere im Bereich Retail wird dies zu höheren Mieterträgen führen. Für die verbleibenden kommerziellen Flächen sind Verhandlungen mit Mietinteressenten weit fortgeschritten, so dass die Gruppe davon ausgeht, dass sie bis Ende 2016 in den Hauptmietobjekten eine weitgehende Vollvermietung ausweisen kann.

Per 31. Dezember 2015 (Stichtagsbetrachtung) betrug der Leerstand 5.4% und hat damit gegenüber Mitte Jahr um 1 Prozentpunkt abgenommen. Bereinigt um Leerstände aus Erstvermietung (v.a. Parkplätze) sowie der im Verlaufe von 2016 an die HSLU und weitere Mieter vermieteten Flächen, betrug die Leerstandsquote Ende Jahr 2.3%.

Intensive Bau- und Entwicklungstätigkeit
Auch das Jahr 2015 war durch eine intensive Bau- und Entwicklungstätigkeit gekennzeichnet.
Zug Estates konnte im Berichtsjahr in beiden Arealen wichtige Fortschritte verzeichnen:

- Im Areal Suurstoffi wurde eine dritte Realisierungsetappe mit 152 Mietwohnungen, 8 Wohnungen mit 52 Zimmern für Studierende der HSLU sowie Geschäftsflächen für etwa 500 Arbeitsplätze ausgelöst. Mit dem Bau wurde termingerecht im Herbst 2015 begonnen. Der Bezug ist im zweiten Halbjahr 2017 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 110 Mio. 38% der kommerziellen Fläche ist bereits langfristig vermietet. Für weitere Flächen sind die Vertragsverhandlungen fortgeschritten.
- Mit dem Standortentscheid der HSLU wurden die Voraussetzungen geschaffen, den westlichen Arealteil, auf dem bis 2019 der definitive Standort der Hochschule Luzern entstehen soll, integral zu planen und gemeinsam mit der Standortgemeinde die notwendige Anpassung des Bebauungsplans in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des Bebauungsplans, der eine Erhöhung der Ausnützung und zusätzliche Wohnflächen vorsieht, wurde auf Basis eines qualifizierten städtebaulichen Variantenstudiums erarbeitet und soll nach Vorprüfung durch den Kanton im Herbst 2016 dem Rischer Stimmvolk zur Genehmigung vorgelegt werden. Parallel zur Anpassung des Bebauungsplans wurde ein öffentlicher Wettbewerb für den Neubau initiiert. Dessen Resultate werden im Frühjahr 2016 vorliegen.
- Weiter wurde ein Richtungsentscheid für einen 70 Meter hohen Wohnturm im Zentrum des Areals Suurstoffi getroffen. Geplant sind rund 90 Wohnungen im Stockwerkeigentum und etwa 2 500 m^2 Büro- und Gewerbeflächen. Das Studienverfahren ist abgeschlossen, das Baugesuch soll im Sommer 2016 eingereicht werden. Der Baubeginn ist für Herbst 2016 und der Bezug für Winter 2018/19 terminiert.
- Aufgrund der guten Nachfrage nach Büroflächen in der Suurstoffi hat Zug Estates entschieden, die Planung eines Bürogebäudes für 600 Arbeitsplätze auszulösen und bis zur Baubewilligung voranzutreiben. Das Gebäude soll in Holzmischbauweise gebaut werden und bei Fertigstellung mit 36 Metern das höchste Holzgebäude der Schweiz sein.
- Im Zentrumsareal Zug wurde mit dem Negativentscheid der Zuger Stimmbevölkerung zum Stadttunnel eine wichtige Rahmenbedingung für die zukünftige Entwicklung des Areals geklärt. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, die Masterplanung zur Umsetzung des bedeutenden Entwicklungspotenzials im Zentrum von Zug zu initiieren.

Robuste Businesshotellerie

Der Hotelbusiness Zug AG gelang es 2015, ihre führende Marktstellung in der Businesshotellerie in Zug zu halten. Die Auslastung ihrer Hotelbetriebe ist bei annähernd konstanten Zimmerpreisen leicht gestiegen, der Beherbergungsertrag war mit CHF 11.2 Mio. stabil. Der Gesamtertrag des Geschäftsbereichs sank um 3.9% auf CHF 19.8 Mio., der GOP (Gross Operating Profit) verbesserte sich von 36.5% auf 37.9%.

Ausblick 2016

Zug Estates blickt vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Insgesamt erwartet sie ein auf Vorjahresniveau liegendes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Im Segment Immobilien rechnet die Gruppe dank den 2015 fertig gestellten Wohnungen und den neu abgeschlossenen Mietverträgen sowie rückläufiger Leerstände mit höheren Mieterträgen. Die sorgfältige Vorbereitung des anstehenden grossen Wachstumsschubs wird zu steigenden Aufwendungen führen.

Im Segment Hotel & Gastronomie wird der Gastronomieertrag aufgrund des entfallenden Umsatzes aus der Gastronomie im Theater Casino Zug rund CHF 2.0 Mio. unter Vorjahr erwartet. Durch die Fokussierung auf das Kerngeschäft geht Zug Estates jedoch davon aus, dass die Profitabilität weiter steigen wird.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Immobilienanlagen rechnet die Gruppe auch 2016 mit Erfolgen aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), die jedoch unter Vorjahr erwartet werden. Die Entwicklung des Areals Suurstoffi wird weiterhin einen wichtigen Stellenwert einnehmen. Der Bau der dritten Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 110 Mio. wird planmässig vorangetrieben. Parallel werden die Planungsarbeiten für die weitere Entwicklung des westlichen Arealteils mit einem Investitionsvolumen von über CHF 100 Mio., für das Bürogebäude Suurstoffi 22 und für den Wohnturm fortgeführt.

Berichterstattung
Sie finden den ausführlichen Bericht zum Geschäftsjahr auf unserer Homepage www.zugestates.ch unter Investor Relations / Berichte.

Heute um **11.00 Uhr** findet in **Rotkreuz** eine **Analysten- und Medienkonferenz** statt. Hannes Wüest (VRP), Tobias Achermann (CEO) und Gabriela Theus (CFO) werden die Geschäftsergebnisse 2015 präsentieren. Anmeldung an ir@zugestates.ch (bis 9.00 Uhr).

Um **14.30 Uhr** führen wir einen **Webcast in Englisch** durch. Nach der Präsentation stehen Tobias Achermann (CEO) und Gabriela Theus (CFO) für Fragen zur Verfügung. Eine Anmeldung ist nicht notwendig.
Einwahlnummer: +41 225 80 59 70 / Konferenz-ID: 86485636#
Die zugehörige Präsentation kann auf unserer Homepage www.zugestates.ch eingesehen werden.

Wichtige Daten:

12.04.2016	Generalversammlung
18.04.2016	Ausschüttung an die Aktionäre („Payment Day“)
26.08.2016	Publikation Halbjahresbericht 2016

Weitere Auskünfte:

Tobias Achermann, CEO
Gabriela Theus, CFO

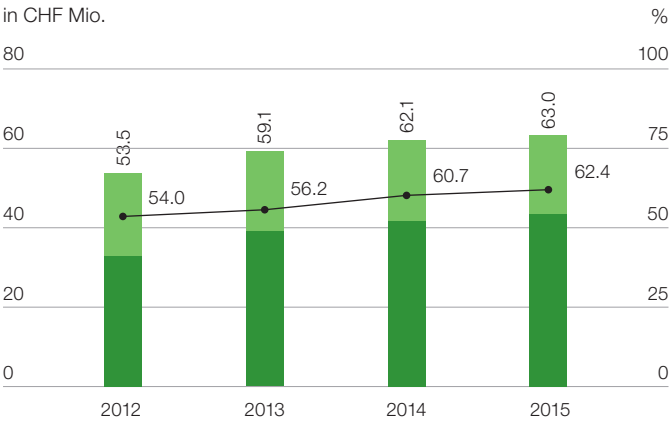
T +41 41 729 10 10
ir@zugestates.ch
www.zugestates.ch

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. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. 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 2015 CHF 1.2 Mrd.
Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol ZUGN, Valorennummer 14 805 212).

Kennzahlen 2015

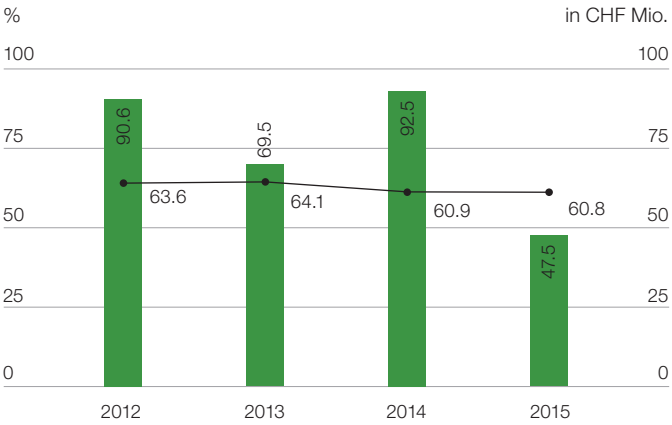
		2015	2014	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	63 030	62 065	1.6%
Betriebsaufwand	TCHF	23 850	24 409	– 2.3%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	39 180	37 656	4.0%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) [1]	TCHF	50 477	21 314	136.8%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	TCHF	– 23	483	n.m.
Betriebsergebnis EBIT	TCHF	86 325	55 855	54.6%
Konzernergebnis	TCHF	67 139	45 149	48.7%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg [2]	TCHF	24 051	23 982	0.3%
Bilanzsumme	TCHF	1 189 529	1 088 106	9.3%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	350 000	320 000	9.4%
– Fremdkapitalquote		29.4%	29.4%	
Eigenkapital	TCHF	723 437	662 830	9.1%
– Eigenkapitalquote		60.8%	60.9%	
– Eigenkapitalrendite [3]		9.7%	7.0%	
Personalbestand	Vollzeitstellen	152.4	157.2	– 3.1%

Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis



Ertrag Hotel & Gastronomie
Liegenschaftenertrag und sonstige betriebliche Erträge
Betriebsergebnis vor Abschreibung und Neubewertung in % Betriebsertrag

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen

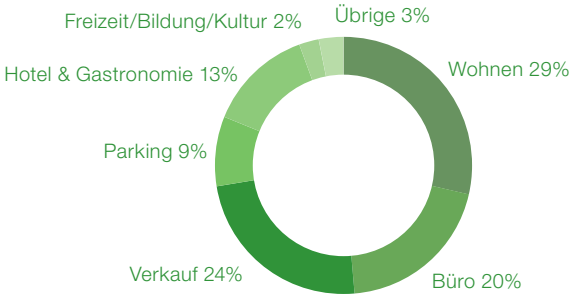


Eigenkapitalquote (linke Achse)
Investitionen (rechte Achse)

		2015	2014	%
Aktie				
Schlusskurs	CHF	1 445	1 244	16.2%
Börsenkapitalisierung [4]	TCHF	711 530	610 267	16.6%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B [5]	CHF	136.69	91.75	49.0%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg [5]	CHF	48.97	48.74	0.5%
Ausschüttung pro Namenaktie Serie B [6]	CHF	20.50	18.50	10.8%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B [4]	CHF	1 600.45	1 468.89	9.0%
Portfolio				
Renditeliegenschaften	TCHF	1 013 516	900 276	12.6%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	57 723	94 771	– 39.1%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	4 008	9 269	– 56.8%
Total Immobilienportfolio	**TCHF**	**1 075 247**	**1 004 316**	**7.1%**
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	113 693	106 724	6.5%
Total Portfolio	**TCHF**	**1 188 940**	**1 111 040**	**7.0%**
Liegenschaftenertrag [7]	TCHF	39 111	37 450	4.4%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften [8]		5.4%	4.4%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften [9]		4.4%	4.8%	
Bruttorendite Betriebsliegenschaften [10]		6.2%	6.6%	

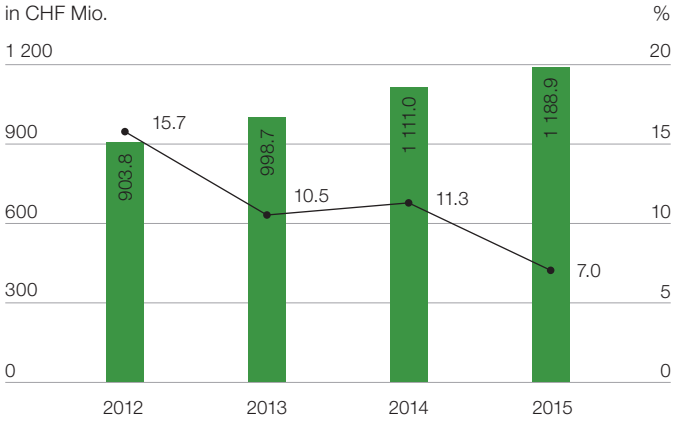
Portfolio nach Nutzung

Basis Sollmietertrag* per 31. Dezember 2015



* Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Marktwert Portfolio



Marktwert Portfolio (linke Achse)
Veränderung ggü. Vorjahr (rechte Achse)

[1] Entspricht der Bruttowertänderung abzüglich Investitionen
[2] Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften und ohne den Wertschriftenerfolg und sich daraus ergebenden latenten Steuern
[3] Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital
[4] Bezogen auf die Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[5] Bezogen auf die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[6] Antrag des Verwaltungsrats, in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven
[7] Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergemeinschaft Metalli
[8] Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags
[9] Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag
[10] Sollmietertrag aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag