

Bericht zum Geschäftsjahr

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
 Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zug Estates Gruppe hat 2015 erneut ein erfreuliches Ergebnis erwirtschaftet. Der Abschluss und die erfolgreiche Vermietung einer weiteren Entwicklungsetappe in der Suurstoffi in Risch Rotkreuz sowie der Abschluss von langfristigen Verträgen mit neuen Ankermietern waren prägend für das Jahr. Zudem wurden für die Entwicklung des Areals Suurstoffi weitreichende Richtungsentscheide getroffen und die nächste Realisierungsetappe ausgelöst.

Deutliche Steigerung Konzerngewinn

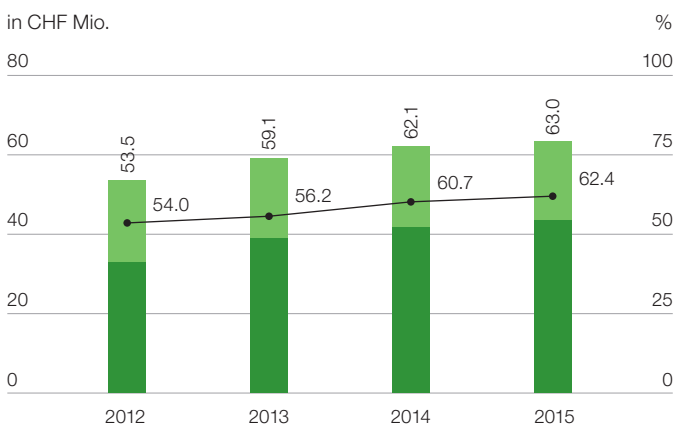
Die Zug Estates Gruppe erzielte 2015 einen Betriebsertrag von CHF 63.0 Mio. Gegenüber Vorjahr entspricht dies einer Zunahme von 1.6%. Der Liegenschaftenertrag stieg um 4.4% auf CHF 39.1 Mio., dies trotz Veräusserung von zwei Liegenschaften und referenzzinssatzbedingter Senkung der Wohnungsmieten. Ohne 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.

Das Finanzergebnis lag aufgrund höherer Fremdkapitalaufwendungen und tieferen Wertschriftengewinnen CHF 2.1 Mio. unter Vorjahr. Der Steueraufwand stieg aufgrund des hohen Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) gegenüber Vorjahr um CHF 6.3 Mio. auf CHF 11.7 Mio.

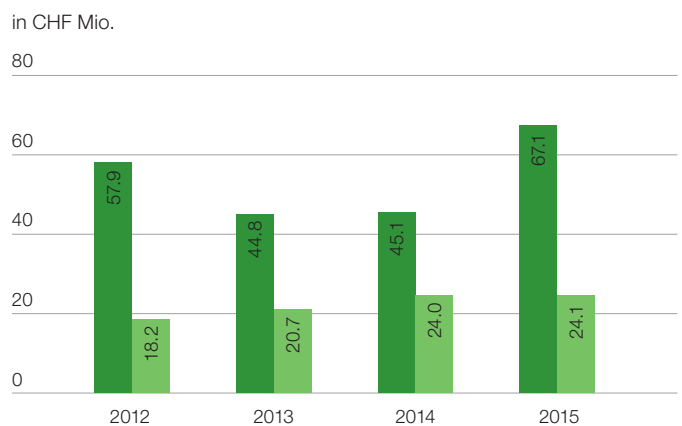
Aufgrund des guten operativen Ergebnisses und der hohen Neubewertung lagen der EBIT mit CHF 86.3 Mio. und das Konzernergebnis mit CHF 67.1 Mio. deutlich über den entsprechenden Vorjahreswerten. Das Konzernergebnis ohne Neubewertung stieg um 0.3% auf CHF 24.1 Mio. (Vorjahr: CHF 24.0 Mio.).

Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis



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

Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung



Konzernergebnis
 Konzernergebnis ohne Neubewertung

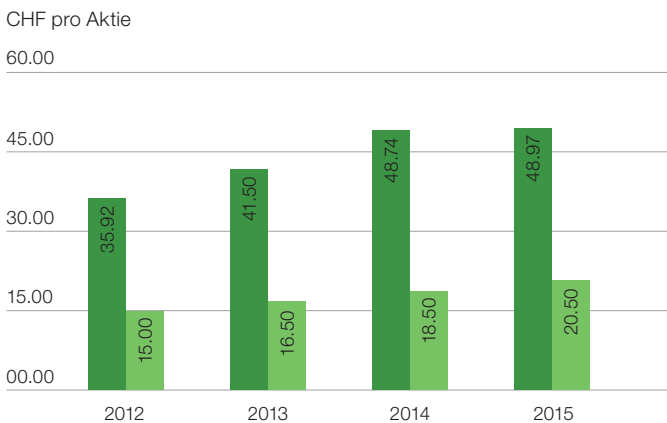
Ausschüttung steigt um 10.8%

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 NAV zu Marktwert, der die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert berücksichtigt, betrug pro Namenaktie Serie B CHF 1 600.45 (Vorjahr: CHF 1 468.89). 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%).

Entwicklung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung - pro Namenaktie Serie B
Ausschüttung pro Namenaktie Serie B ¹

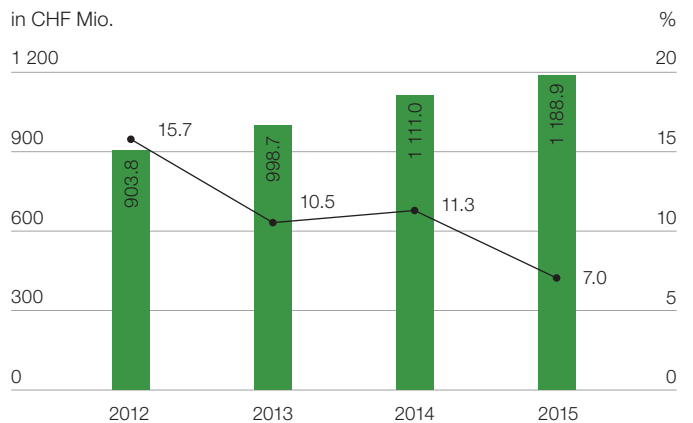
¹ Auszahlung im Folgejahr; 2015: Antrag des Verwaltungsrats

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.).

Entwicklung Marktwert Portfolio



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

Eigenkapitalquote bei anhaltender Investitionstätigkeit weiterhin über 60%

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

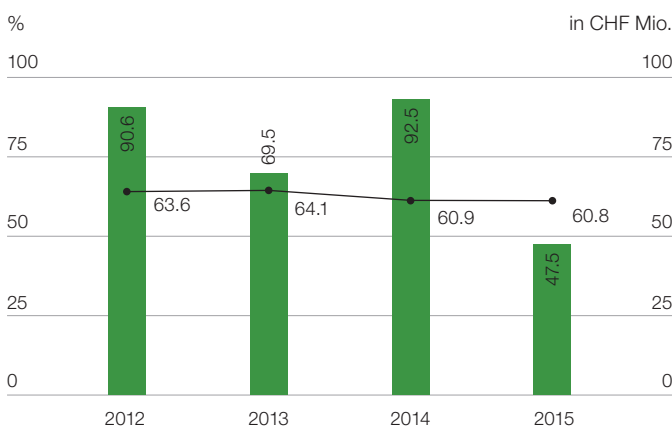
Zug Estates hat im Berichtsjahr wie geplant zusätzliches Fremdkapital im Umfang von CHF 30 Mio. aufgenommen. Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Dezember CHF 350 Mio., was unverändert 29.4% der Bilanzsumme entspricht. Zug Estates hat das Zinsänderungsrisiko langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals stieg auf 9.2 Jahre (Vorjahr: 7.6 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz lag bei 2.5% (Vorjahr: 2.2%). Die Gruppe besitzt nicht beanspruchte Kreditlimiten von CHF 110 Mio. Kombiniert mit den Flüssigen Mitteln von CHF 55.2 Mio. per Ende Jahr verfügt die Gruppe so über genügend Spielraum zur Finanzierung des weiteren Ausbaus des Immobilienportfolios.

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%.

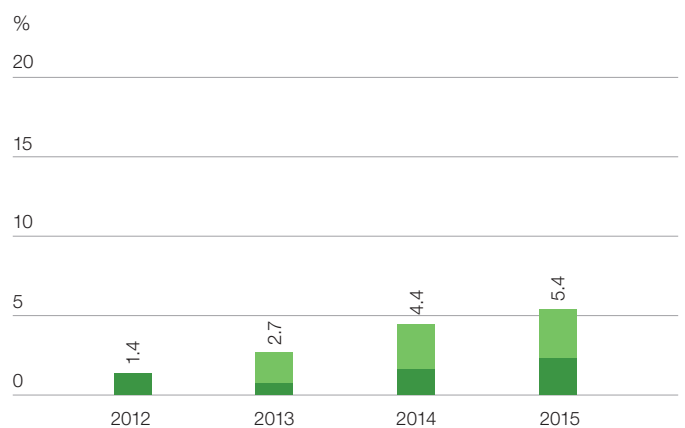
Auch im Bereich der Geschäftsflächen konnten 2015 wichtige Vermietungserfolge erzielt werden. Mit der Hochschule Luzern (HSLU) konnte ein langfristiger Mietvertrag für den Aufbau des neuen Campus Suurstoffi Rotkreuz vereinbart werden. Der Aufbau erfolgt in zwei Etappen: Im Herbst 2016 wird die HSLU den Studienbetrieb des neuen Departements Informatik auf rund 4 000 m² Mietfläche in bestehenden Gebäuden der Suurstoffi aufnehmen. In einer zweiten Etappe, voraussichtlich im Herbst 2019, werden auch Teile des Departements Wirtschaft, Bereich Finance, gemeinsam mit dem Departement Informatik ein neues Gebäude direkt beim Bahnhof beziehen. Der geplante Aufbau des Campus Suurstoffi Rotkreuz soll gegen 2 000 Studierenden und 250 Mitarbeitenden der HSLU Platz bieten.

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen



Eigenkapitalquote (linke Achse)
Investitionen (rechte Achse)

Entwicklung Leerstand (stichtagbezogen)



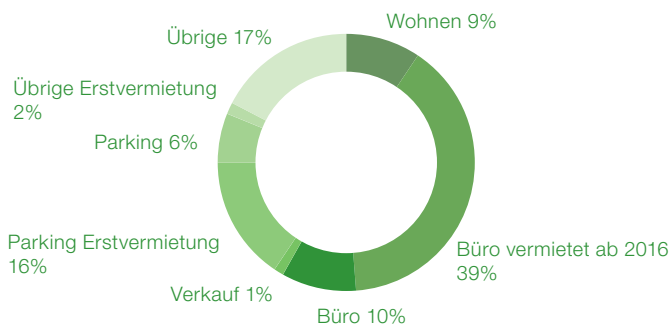
Leerstand per 31.12.
Leerstand aus Erstvermietung und strategischer Leerstand per 31.12.

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 übersiedeln und so den Unternehmensstandort Suurstoffi weiter stärken. Zudem vergrössert das zur Migros gehörende Fitnesscenter One Training nach nur zwei Betriebsjahren in der Suurstoffi das dortige Fitnesscenter und hat zusätzliche Gewerbeflächen gemietet.

In Zug wurden Mietverträge für rund 1 700 m² 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 wir davon ausgehen, dass wir bis Ende 2016 in den Hauptmietobjekten eine weitgehende Vollvermietung ausweisen können.

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%.

Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2015 nach Nutzungen



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 sind 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 m² 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 Suurstoffli 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

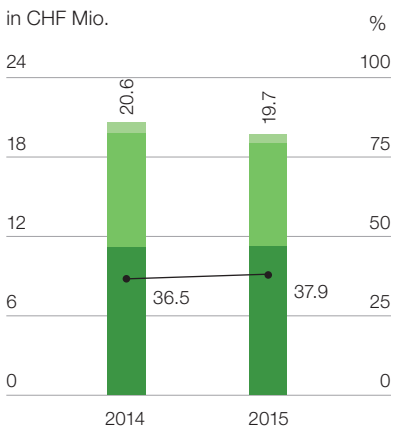
Der Hotelbusiness Zug AG gelang es 2015, ihre führende Marktstellung in der Businesshotellerie in Zug zu halten. Die Auslastung ihrer Hotelbetriebe ist bei annähernd konstanten Zimmerpreisen leicht gestiegen, der Beherbergungsertrag war mit CHF 11.2 Mio. stabil. Der Ertrag aus Gastronomie nahm um CHF 0.8 Mio. ab, was hauptsächlich auf tiefere Umsätze im Pachtbetrieb Theater Casino Zug zurückzuführen ist. Die Gesellschaft hat deshalb entschieden, sich künftig auf das Kerngeschäft Businesshotellerie mit ergänzender Gastronomie

zu fokussieren und den Ende 2015 auslaufenden Pachtvertrag für die Gastronomie im Theater Casino nicht zu verlängern. 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%.

Stärkung der Organisation

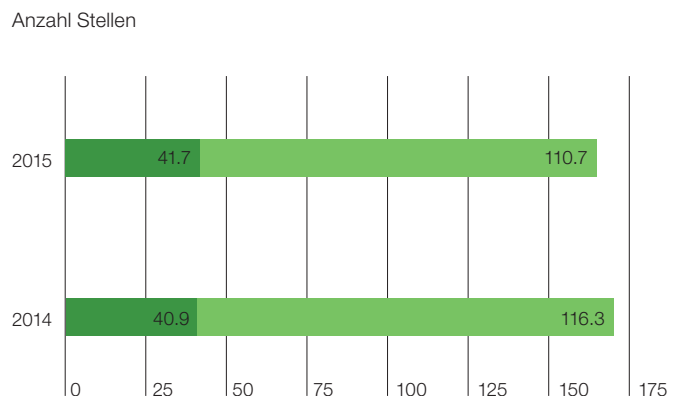
Damit das anvisierte Wachstum des Portfolios bewältigt werden kann, hat Zug Estates begonnen, die Organisation in den Bereichen Projektentwicklung, Vermarktung und Energietechnik/Gebäudeautomation gezielt zu verstärken. Dieser Prozess wird 2016 fortgeführt. Im Bereich Hotel & Gastronomie wurden aufgrund der strategischen Fokussierung auf das Kerngeschäft Stellen abgebaut. Insgesamt verfügte die Gruppe Ende 2015 über 152.4 Stellen.

Entwicklung Ertrag Hotel & Gastronomie



Ertrag Nebenleistungen
 Ertrag Restauration
 Ertrag Beherbergung
 GOP-Marge (rechte Achse)

Stellen nach Geschäftsbereich



Geschäftsbereich Immobilien
 Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie

Ausblick 2016

Wir blicken vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Der Kanton Zug zählt zu den gesuchtesten Wohnungsmärkten der Schweiz. Wir rechnen weiterhin mit einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend guter Vermietung unserer Wohnflächen. Im Bereich der Geschäftsflächen, insbesondere der Büroflächen, akzentuieren sich jedoch die seit etwa drei Jahren spürbare Abschwächung und der damit einhergehende Druck auf die Preise weiter. Die langen Vertragslaufzeiten und die gute Diversifikation des Portfolios mit einem hohen Wohnanteil dürften jedoch auch weiterhin für Kontinuität sorgen.

Insgesamt erwarten wir ein auf Vorjahresniveau liegendes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Im Segment Immobilien rechnen wir 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. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Profitabilität durch die Fokussierung auf das Kerngeschäft weiter steigen wird.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Immobilienanlagen rechnen wir auch 2016 mit Erfolgen aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), die wir jedoch unter Vorjahr erwarten. 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.

Zug, März 2016



Tobias Achermann
CEO



Gabriela Theus
CFO