

Bericht zum Geschäftsjahr

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zug Estates Gruppe konnte das Wachstum der vergangenen Jahre erfolgreich konsolidieren. Wir haben ein auf Vorjahresniveau liegendes Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg erwirtschaftet, obwohl wir im Vorjahr zwei grössere Liegenschaften veräussert und Ende 2015 die Gastronomie im Theater Casino Zug aufgegeben haben. Der Leerstand konnte auf im Branchenvergleich rekordtiefe 1.8% gesenkt werden. Gleichzeitig haben wir vier grosse Entwicklungsvorhaben vorangetrieben, die ab 2018 zu einer deutlichen Ertragssteigerung führen werden.

Höherer Liegenschaftenertrag

Die Zug Estates Gruppe erzielte 2016 einen Betriebsertrag von CHF 61.2 Mio. Gegenüber Vorjahr entspricht dies einer Abnahme um 2.7%. Dabei stieg der Liegenschaftenertrag trotz der im Vorjahr erfolgten Veräusserung von zwei grösseren Liegenschaften um 2.3% auf CHF 40.1 Mio. Der Ertrag aus Hotel- und Gastronomietätigkeit nahm auf vergleichbarer Basis um CHF 2.6 Mio. auf 16.5 Mio. ab, was hauptsächlich auf den entfallenden Umsatz aus dem Ende 2015 beendeten Betrieb der Gastronomie im Theater Casino Zug zurückzuführen ist. Der Gross Operating Profit (GOP) des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie stieg von 37.9% auf 41.5%. Die weiteren Erträge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und die sonstigen betrieblichen Erträge lagen auf Vorjahresniveau.

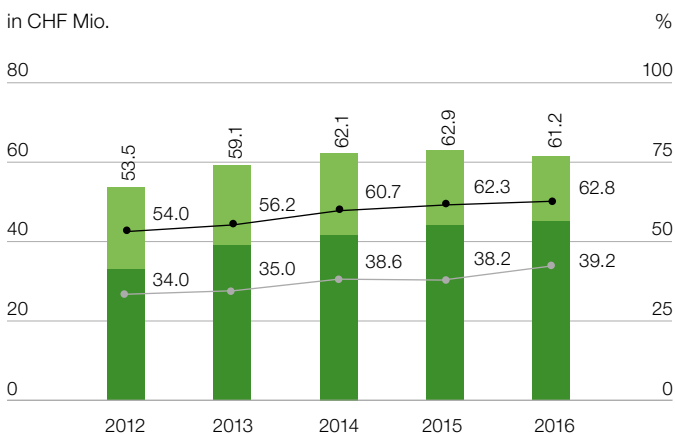
Der Betriebsaufwand war 3.9% tiefer als im Vorjahr. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung nahm um 1.9% ab und betrug CHF 38.4 Mio. (Vorjahr: CHF 39.2 Mio.).

Die Gruppe hat 2016 insgesamt CHF 76.2 Mio. in die Weiterentwicklung, den Ausbau und die Arrondierung ihrer Areale, insbesondere der Suurstoffi in Risch Rotkreuz, investiert. Zusätzlich erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften aufgrund der Neubewertung netto um CHF 28.1 Mio. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 50.5 Mio. deutlich reduziert, war jedoch immer noch positiv. Dazu beigetragen haben die überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten des Portfolios mit hohem Wohnanteil und die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung des Areals Suurstoffi als bevorzugter Wohn- und Unternehmensstandort.

Das Finanzergebnis lag um CHF 0.4 Mio. unter Vorjahr. Der Steueraufwand sank aufgrund des geringeren Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) gegenüber Vorjahr um CHF 3.4 Mio. auf CHF 8.3 Mio.

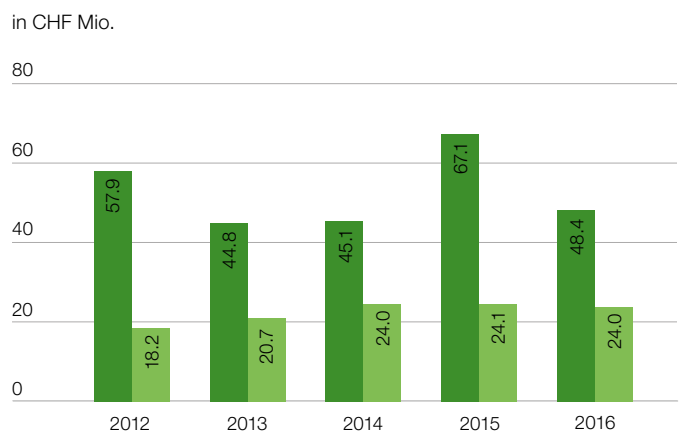
Aufgrund des tieferen Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) lagen der EBIT mit CHF 63.8 Mio. und das Konzernergebnis mit CHF 48.4 Mio. unter den entsprechenden Vorjahreswerten. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg betrug CHF 24.0 Mio. (Vorjahr: CHF 24.1 Mio.) und lag damit auf Vorjahresniveau. Die entsprechende Marge konnte von 38.2% auf 39.2% gesteigert werden.

Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis



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

Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung



Konzernergebnis
Konzernergebnis ohne Neubewertung

Um 12.2% höhere Ausschüttung beantragt

Das für die Ausschüttung an die Aktionäre relevante Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg betrug CHF 48.73 pro Namenaktie Serie B (Vorjahr: CHF 48.97). Zug Estates strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Reinvestition und Ausschüttung an die Aktionäre an und schüttet bis zu 50% des Konzernergebnisses vor Neubewertung an die Aktionäre aus. Gestützt auf das solide Ergebnis und die intakten Zukunftsaussichten beantragt der Verwaltungsrat eine um 12.2% höhere Ausschüttung von CHF 23.00 pro Namenaktie Serie B. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 47.2%.

Gesamtaktienrendite bei 15.8%

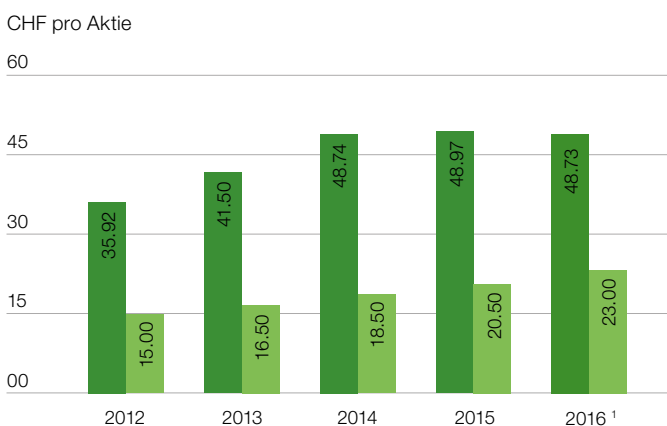
Der NAV zu Marktwert, der die betrieblich genutzten Liegenschaften zum Marktwert berücksichtigt, betrug pro Namenaktie Serie B CHF 1 683.49 (Vorjahr: CHF 1 600.45). Der Schlusskurs der Zug Estates Aktie notierte am 31. Dezember 2016 bei CHF 1 653.00, 14.4% höher als noch zu Jahresbeginn. Unter Berücksichtigung der im April 2016 aus Kapitaleinlagereserven und somit verrechnungssteuerfrei erfolgten Ausschüttung von CHF 20.50 pro Namenaktie Serie B betrug die Gesamtaktienrendite im Geschäftsjahr 2016 15.8% (Vorjahr: 17.6%).

Marktwert des Portfolios steigt um 8.5% auf CHF 1.3 Mrd.

Die Gruppe hat auch 2016 ihre Wachstumsstrategie fortgesetzt und CHF 76.2 Mio. in die Weiterentwicklung, den Ausbau und die Arrondierung ihres Portfolios investiert. Hinzu kommen Aufwendungen für die Promotionsliegenschaft Aglaya in Höhe von CHF 16.9 Mio. In Risch Rotkreuz sind Bauvorhaben mit einer Investitionssumme von über CHF 250 Mio. planmässig vorangeschritten. Zudem sind die Planungsarbeiten für die weiteren Etappen fortgeschritten. In Zug konnte im Rahmen einer Arrondierungsakquisition eine Liegenschaft erworben werden.

Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Jahr CHF 1 211.0 Mio., 8.8% mehr als im Vorjahr. Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften betrug CHF 116.0 Mio. (Vorjahr: CHF 113.7 Mio.), der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 1 290.5 Mio. (Vorjahr: CHF 1 188.9 Mio.).

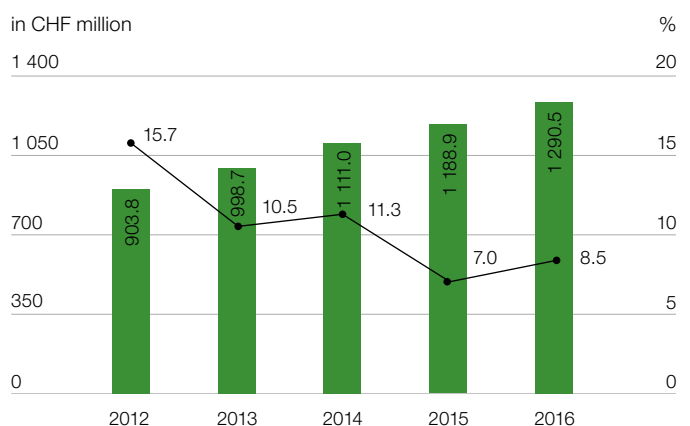
Entwicklung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung – pro Namenaktie Serie B
Ausschüttung pro Namenaktie Serie B¹

¹ Auszahlung im Folgejahr; 2016: Antrag des Verwaltungsrats

Entwicklung Marktwert Portfolio



Marktwert Portfolio (linke Achse)
Veränderung gegenüber Vorjahr (rechte Achse)

Eigenkapitalquote bei 61.2%

Die Zug Estates Gruppe kann auf einer starken und langfristig stabilen Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 31. Dezember 2016 betragen die Eigenmittel CHF 774.5 Mio. Dies entspricht bei anhaltender Investitionstätigkeit einer soliden Eigenkapitalquote von 61.2% (Vorjahr: 60.8%).

Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Dezember CHF 350.2 Mio., was tiefen 27.7% (Vorjahr: 29.4%) der Bilanzsumme entspricht und deutlich unter der selbst gesetzten Limite von 40% liegt. In Relation zum gesamten Portfoliowert von CHF 1.3 Mrd. betrug der Loan-to-Value 27.1%. Auch dies ist deutlich unter der konzerninternen Limite von 40%. Zug Estates hat das Zinsänderungsrisiko langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 8.2 Jahre (Vorjahr: 9.2 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz lag unverändert bei 2.5%.

Die Gruppe verfügt über nicht beanspruchte Kreditlimiten von CHF 160 Mio. Dies gibt der Gruppe genügend Spielraum zur Finanzierung des geplanten weiteren Ausbaus ihres Immobilienportfolios.

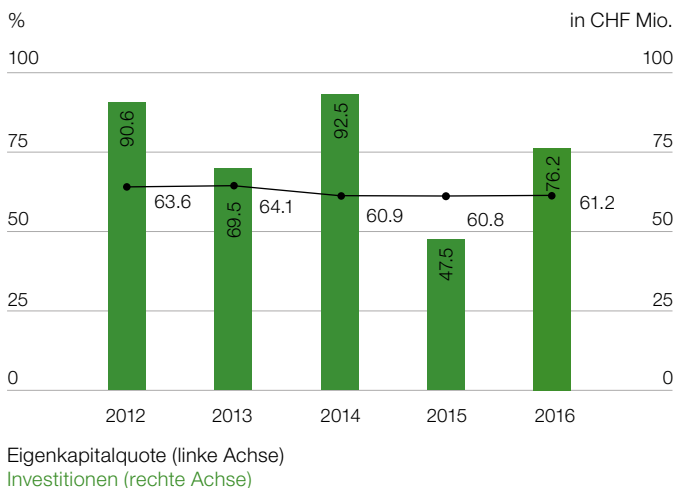
Leerstand im Portfolio sinkt auf 1.8%

Die Hauptnutzflächen im Areal Suurstoffi sind vollständig vermietet. Die Hochschule Luzern und der Gastronomieanbieter CreaBeck haben im zweiten Halbjahr 2016 den Betrieb aufgenommen. Für die verbleibenden 1 000 m² Bürofläche konnte mit einem Technologieunternehmen, das die Fläche im ersten Halbjahr 2017 beziehen wird, ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Es verbleiben nur die für die weitere Entwicklung vorinvestierten Unterniveau-Parkplätze im Leerstand.

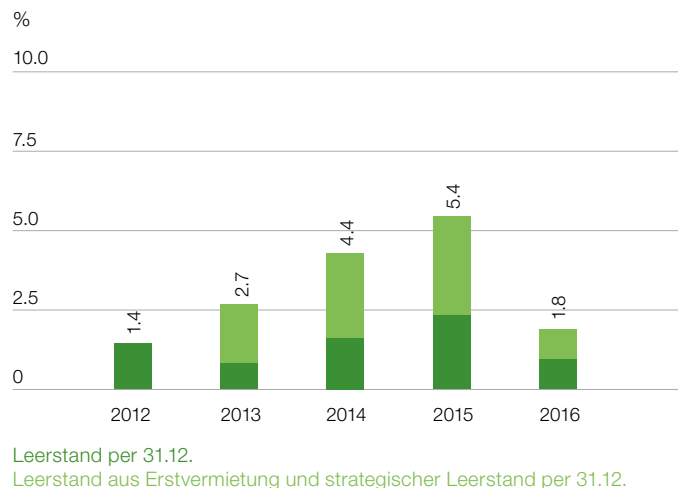
Im Zentrumsareal Zug wurde der Retail-Mix durch neue Marken wie Rituals oder The Butcher gestärkt. Zudem wurden Mietverträge für über 1 000 m² Büro- und Detailhandelsflächen verlängert oder neu abgeschlossen. Insbesondere im Bereich Retail wird dies zu höheren Mieterträgen führen.

Per 31. Dezember 2016 (Stichtagsbetrachtung) betrug der Leerstand 1.8% und hat damit gegenüber dem Vorjahreswert von 5.4% um 3.6 Prozentpunkte abgenommen. Bereinigt um Leerstände aus Erstvermietung (vor allem Parkplätze) und um Flächen, für die bereits Mietverträge abgeschlossen wurden, die jedoch erst im 2017 wirksam werden, betrug die Leerstandsquote Ende Jahr noch 0.9%.

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen



Entwicklung Leerstand (stichtagbezogen)



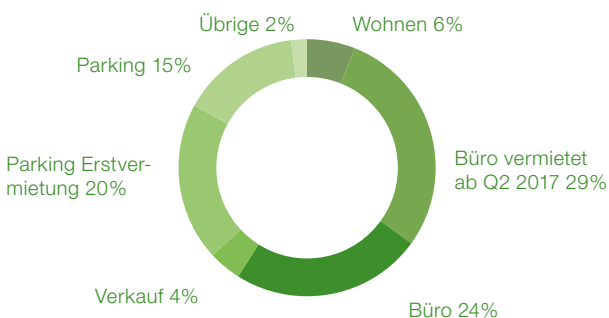
Entwicklungsvorhaben im Umfang von CHF 440 Mio. im Bau oder in Planung

2016 war ein weiteres Jahr mit intensiver Bau- und Entwicklungstätigkeit; die Projektpipeline ist prall gefüllt. Insgesamt befinden sich in der Suurstoffi konkrete Entwicklungsvorhaben im Umfang von rund CHF 440 Mio. im Bau oder in Planung. Diese Projekte werden ab 2018 zu einer deutlichen Ertragssteigerung führen.

Im Berichtsjahr konnten wichtige Vermarktungserfolge erzielt werden: Mit der Carsharing-Anbieterin Mobility und dem Biotechnologieunternehmen Amgen konnten langfristige Mietverträge für Dienstleistungsflächen abgeschlossen werden.

Mobility wird Anfang 2018 mit rund 130 Mitarbeitenden in einen Neubau der dritten Realisierungsetappe übersiedeln. Damit sind 70% der kommerziellen Flächen dieser Realisierungsetappe langfristig vermietet. Amgen folgt im Sommer 2018 in den Neubau Suurstoffi 22, wo das Unternehmen etwa einen Drittel der Fläche mieten wird. Mit dem Jugendwohnnetz Zürich JUWO wurde ein langfristiger Vertrag als Betreiber für das studentische Wohnen abgeschlossen. JUWO wird die ersten 52 Wohneinheiten Mitte 2017 übernehmen, weitere 48 Einheiten folgen spätestens 2019.

Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2016 nach Nutzungen



Zug Estates hat im November 2016 mit dem Verkauf der 85 Eigentumswohnungen im Hochhaus Aglaya begonnen. Dabei kommt der eigens für Zug Estates entwickelte Online-Wohnungskonfigurator erfolgreich zum Einsatz. Ende 2016 waren bereits 22 Wohnungen reserviert. Die ersten Beurkundungen fanden Anfang 2017 statt.

In Zug wurde zudem die Masterplanung für die Zentrumsentwicklung initiiert, um das im Zentrumsareal von Zug bestehende Entwicklungspotenzial zu realisieren.

Businesshotellerie mit verbesserter Profitabilität

Die Wachstumsperspektiven der Schweizer Tourismuswirtschaft haben sich 2016 aufgrund der anhaltenden Frankenstärke, des nach wie vor schwachen Konjunkturgangs und der Angst vor Terror in Europa weiter eingetrübt. Der auf Businessgäste ausgerichtete Standort Zug entwickelte sich vergleichsweise robust, verzeichnete jedoch rückläufige Übernachtungszahlen. Trotzdem reagiert die Businesshotellerie auf den starken Franken weniger sensibel als der Freizeittourismus. Entsprechend ist im Segment auch weiterhin mit vergleichsweise stabilen Erträgen zu rechnen.

Die Hotelbusiness Zug AG konnte die Auslastung ihrer Hotelbetriebe bei leicht gestiegenen Zimmerpreisen annähernd auf Vorjahresniveau halten, der Beherbergungsertrag lag mit CHF 10.9 Mio. um CHF 0.3 Mio. unter Vorjahr. Der Ertrag aus Gastronomie nahm um CHF 2.3 Mio. ab, was hauptsächlich auf den entfallenden Umsatz aus dem Pachtbetrieb Theater Casino Zug zurückzuführen ist (der Pachtvertrag wurde Ende 2015 nicht verlängert). Die weiteren Erträge des Geschäftsbereichs waren mit CHF 0.6 Mio. stabil, der Gesamtertrag des Geschäftsbereichs sank auf CHF 17.1 Mio. (Vorjahr: CHF 19.8 Mio.).

Durch die strategische Fokussierung auf das Kerngeschäft Businesshotellerie mit ergänzender Gastronomie verbesserte sich die GOP-Marge (GOP: Gross Operating Profit) von 37.9% auf 41.5%.

Stärkung der Organisation

Damit das anvisierte Wachstum des Portfolios bewältigt werden kann, hat Zug Estates die Organisation in den Bereichen Vermarktung und Projektentwicklung gezielt verstärkt und ausgebaut und so die Voraussetzungen geschaffen, um den grossen Wachstumsschub der nächsten Jahre erfolgreich zu bewältigen. Im Bereich Hotel & Gastronomie wurden aufgrund der strategischen Fokussierung auf das Kerngeschäft weitere Stellen abgebaut. Insgesamt beschäftigte die Gruppe Ende 2016 159 Personen, die sich 130.5 Stellen (Vorjahr: 152.4 Stellen) teilen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Finanzierung des weiteren Portfolioausbaus wurde am 24. Januar 2017 eine 0.7%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2017 bis 2022 und einem Volumen von CHF 100 Mio. emittiert. Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick 2017

Wir blicken vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Der Kanton Zug zählt weiterhin zu den attraktivsten Immobilienmärkten 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 der Nachfrage und der damit einhergehende Druck auf die Mietpreise weiter. Attraktive Produkte, lange Vertragslaufzeiten und die gute Diversifikation des Portfolios mit einem hohen Wohnanteil dürften jedoch auch weiterhin für Kontinuität sorgen.

Im Segment Immobilien rechnen wir aufgrund der ganzjährig ertragswirksamen Mietflächen der Hochschule Luzern und dem im zweiten Halbjahr erwarteten Bezug der dritten Realisierungsetappe in der Suurstoffi mit höheren Mieterträgen. Gleichzeitig werden aufgrund der im Vorjahr eingeleiteten Massnahmen zur Stärkung der Organisation und höheren Unterhaltsaufwendungen die Kosten steigen.

Im Segment Hotel & Gastronomie rechnen wir mit einer Konsolidierung von Umsatz und Gross Operating Profit auf Vorjahresniveau. Im Parkhotel Zug ist im Sommer eine Sanierung der Hotelzimmer geplant.

Insgesamt rechnen wir mit einem auf Vorjahresniveau liegenden Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Aufgrund der erwarteten Abschwächung der Marktdynamik gehen wir davon aus, dass der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und somit auch das Konzernergebnis unter Vorjahr liegen werden. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg wird über Vorjahr erwartet.

Die sorgfältige Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi steht auch weiterhin im Fokus. Die dritte Realisierungsetappe wird im Herbst fertiggestellt und schrittweise an die Nutzer übergeben. Der Bau des Bürogebäudes Suurstoffi 22 und des Wohnhochhauses Aglaya wird planmässig vorangetrieben, ebenso die Entwicklung des westlichen Arealteils. Insgesamt rechnen wir für 2017 mit Investitionen von etwa CHF 150 Mio. inklusive Promotionsliegenschaft.

Zug, März 2017



Tobias Achermann
CEO



Gabriela Theus
CFO