

Bericht zum Geschäftsjahr

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zug Estates Gruppe hat 2014 erneut ein erfreuliches Ergebnis erwirtschaftet. Eine hohe Investitionstätigkeit und ein insgesamt profitables Wachstum prägten das Geschäftsjahr 2014. Zudem konnten bedeutende Fortschritte in der Entwicklung des Areals Suurstoffi erzielt werden.

Konzernergebnis ohne Neubewertung steigt um 16.1%

Zug Estates erzielte 2014 einen Betriebsertrag von CHF 62.1 Mio. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme von 5%. Der Liegenschaftenertrag stieg trotz referenzzinssatzbedingter Senkung der Wohnungsmieten um CHF 2.7 Mio. auf CHF 37.5 Mio. Dies vor allem da die im Vorjahr fertig gestellten Wohnungen und kommerziellen Flächen ganzjährig erfolgswirksam waren. Der Bereich Hotel & Gastronomie konnte den Ertrag in einem anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld auf CHF 20.6 Mio. steigern. Der Betriebsaufwand konnte gegenüber der Vorjahresperiode um 5.8% auf CHF 24.4 Mio. gesenkt werden. Dies ist insbesondere auf den deutlich tieferen Liegenschaftenaufwand zurückzuführen. 2013 wurden verschiedene, nur periodisch anfallende Massnahmen durchgeführt, die 2014 entfielen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung stieg im Berichtsjahr um 13.5% auf CHF 37.7 Mio. (Vorjahr: CHF 33.2 Mio.).

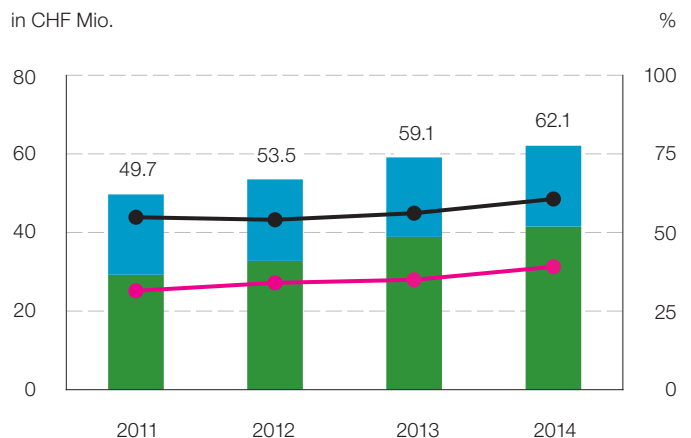
Wie erwartet, flachte die Entwicklung des Immobilienmarktes weiter ab. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) war mit CHF 21.3 Mio. deutlich positiv, lag aber unter dem Vorjahreswert von CHF 26.9 Mio. Zur positiven Wertentwicklung haben insbesondere die erzielten Fortschritte bei den bestehenden Entwicklungsprojekten sowie Neu- und Wiedervermietungserfolge beigetragen. Hinzu kommt ein Gewinn von CHF 0.5 Mio. aus der Veräusserung einer Wohnung in Baar. Das Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 55.9 Mio. lag CHF 0.7 Mio. unter Vorjahr.

Zug Estates hat 2014 die restlichen im Rahmen der Kapitalerhöhung von 2012 übernommen Wertschriften veräussert und

ist somit nicht mehr an Metall Zug AG beteiligt. Das Finanzergebnis lag CHF 1.3 Mio. unter Vorjahr. Der Steueraufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.3 Mio. Entlastend wirkte insbesondere eine Senkung des Steuersatzes für latente Steuern von 15.0% auf 14.6%.

Das Konzernergebnis erreichte CHF 45.1 Mio. und lag damit 0.8% über Vorjahr. Unter Ausklammerung von Sonder- und Neubewertungseffekten – dem Nettoergebnis aus Neubewertung der Renditeliegenschaften, dem Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften, dem Wertschriftenerfolg und sich daraus ergebenden latenten Steuern – resultierte eine Gewinnsteigerung um 16.1% auf CHF 24.0 Mio.

Entwicklung Betriebsertrag und Ergebnis



Liegenschaftenertrag und sonstige betriebliche Erträge (linke Skala)

Ertrag Hotel & Gastronomie (linke Skala)

Marge Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung (rechte Skala)

Marge Konzernergebnis ohne Neubewertung (rechte Skala)

Gewinn ohne Neubewertung steigt auf CHF 48.74 pro Namenaktie Serie B

Das für die Ausschüttung an die Aktionäre relevante Konzernergebnis ohne Neubewertung stieg pro Namenaktie Serie B um 17.5% auf CHF 48.74 und übertrifft damit das Vorjahr deutlich. Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie Serie B wuchs auf CHF 1 351.15 (Vorjahr: CHF 1 274.55). Der EPRA NAV, der die betrieblich genutzten Liegenschaften zum Marktwert berücksichtigt, betrug pro Namenaktie Serie B CHF 1 468.89

(Vorjahr: CHF 1 387.29). Der Schlusskurs der Zug Estates-Aktie notierte am 31. Dezember 2014 bei CHF 1 244 und damit unter dem NAV und dem EPRA NAV. Die Gesamtaktienrendite betrug 8.5%.

Marktwert Gesamtportfolio auf CHF 1 111.0 Mio. gesteigert

Die Gruppe hat im Berichtsjahr ihre Wachstumsstrategie weiterverfolgt und CHF 92.5 Mio. in den weiteren Ausbau ihres Portfolios investiert. Einerseits konnte in Zug ein Anteil von 5.5% an der Miteigentümergeinschaft Metalli akquiriert und so der Anteil auf 72.25% erhöht werden. Auf der anderen Seite wurde in Risch Rotkreuz die zweite Realisierungsetappe weitgehend fertiggestellt. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Jahr CHF 1 043.4 Mio., 11.8% mehr als im Vorjahr. Dabei sind die betrieblichen Liegenschaften zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften beträgt CHF 106.7 Mio., der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 1 111.0 Mio. (Vorjahr: CHF 998.7 Mio.). Abgesehen vom Verkauf einer nicht strategischen Wohnung und der erwähnten Akquisition des Miteigentumsanteils wurden keine Liegenschaften erworben oder veräussert.

Leerstand auf tiefem Niveau

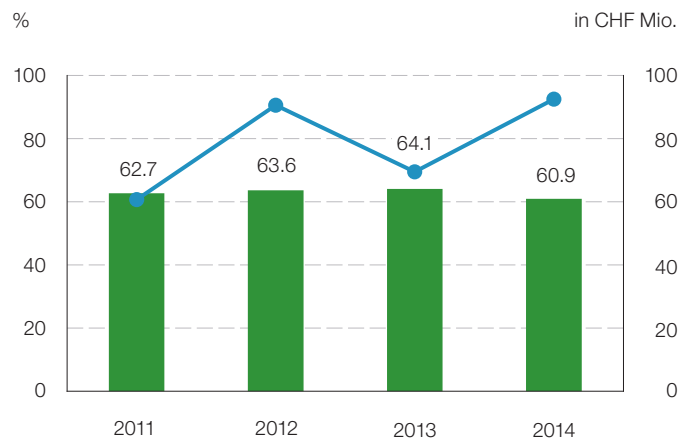
Per 31. Dezember 2014 ist die Leerstandsquote mit 4.4% gegenüber dem Vorjahr wie erwartet gestiegen, da im neuen Bürogebäude Suurstoffi 41 bewusst Flächen für künftige Nutzer, insbesondere die Hochschule Luzern (HSLU), freigehalten werden. Bereinigt um Leerstände aus Erstvermietung betrug die Leerstandsquote 1.6% (Vorjahr 0.8%).

Eigenkapitalquote auch bei hoher Investitionstätigkeit weiterhin über 60%

Die Zug Estates Gruppe kann auf eine starke und langfristig stabile Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 31. Dezember 2014 betragen die Eigenmittel CHF 662.8 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 60.9% entspricht. Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Dezember CHF 320 Mio. Dies entspricht 29.4% der Bilanzsumme. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 7.6 Jahre, der durch-

schnittliche Zinssatz liegt bei 2.2% (Vorjahr: 2.6%). Zusätzlich hat die Gruppe im Vorjahr CHF 75 Mio. mittels Forward-Hypothek ab Mai 2015 langfristig abgesichert. Kombiniert mit den Flüssigen Mitteln von CHF 24.2 Mio. per Ende Jahr verfügt die Gruppe über genügend Spielraum zur Finanzierung des weiteren Ausbaus ihres Immobilienportfolios.

Entwicklung Eigenkapitalquote



Eigenkapitalquote (linke Skala)
Investitionen ins Portfolio (rechte Skala)

Bedeutende Fortschritte in der Arealentwicklung

Zug Estates konnte im Berichtsjahr sowohl in Zug wie auch in Risch Rotkreuz wichtige Ergebnisse erreichen:

- Die Neugestaltung des Aussenraums der Einkaufs-Allee Metalli ist abgeschlossen. Das Parking ist modernisiert und mit einem benutzerfreundlichen Parkleitsystem ausgestattet. Zudem konnten neue Mieter gewonnen werden, die das Angebot der Metalli attraktiv erweitern.
- Der Baufortschritt der Projekte im Areal Suurstoffi verläuft planmässig. Das Bürogebäude Suurstoffi 41 wurde Mitte Jahr baulich fertiggestellt und eine Teilfläche an SIS Swiss International School übergeben. Die grösste Holzbausiedlung der Zentralschweiz mit insgesamt 156 Wohnungen wurde weitgehend fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen sind seit Juli 2014 vermietet und werden wie geplant im ersten Halbjahr 2015 bezogen.

- Der Bebauungsplan Suurstoffi Ost ist seit Frühjahr 2014 rechtskräftig. Damit wurden weitere Entwicklungsreserven von über 80 000 m², wovon rund 40% für Wohnnutzungen bestimmt sind, baurechtlich gesichert. Zug Estates plant, diese Entwicklungsreserven mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 400 Mio. in den nächsten Jahren sukzessive zu realisieren.
- Die HSLU hat im Oktober 2014 entschieden, das neue Departement Informatik in der Suurstoffi in Risch Rotkreuz aufzubauen. Die ersten Studierenden werden voraussichtlich ab 2016 in Rotkreuz ihr Studium in Provisorien, die in bereits bestehenden Gebäuden entstehen, aufnehmen. Voraussichtlich ab 2019 werden rund 1 000 Studierende in einem eigens für die Hochschule Luzern zu errichtenden Gebäude das Areal beleben. Nebst der Campus-Struktur und der wegweisenden Energiekonzeption war die herausragende Erreichbarkeit des Areals ausschlaggebend für die Standortwahl der HSLU.

Businesshotellerie stabil

Nach einigen schwierigen Jahren verzeichnete die Schweizer Tourismuswirtschaft in der jüngeren Vergangenheit eine Belebung, die Logiernächte nahmen gegenüber dem Vorjahr zu. Die Businesshotellerie konnte von dieser Erholung profitieren. Die Hotelbusiness Zug AG konnte ihre führende Marktstellung in der Businesshotellerie in Zug weiter festigen. Die Auslastung ihrer Hotelbetriebe ist bei annähernd konstanten Zimmerpreisen leicht gestiegen, der Beherbergungsertrag nahm um 3.6% auf CHF 11.2 Mio. zu, der Ertrag aus Gastronomie war stabil. Entsprechend stieg der Gesamtertrag um 1.7% auf CHF 20.6 Mio.

Zuversichtlicher Ausblick

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft. Wir rechnen weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend guter Vermietung der Wohnflächen. Im Bereich der Geschäftsflächen, insbesondere der Büroflächen, akzentuiert sich jedoch die seit zwei Jahren spürbare Abschwächung, was sich zunehmend auch auf die Flächen der Zug Estates auswirken dürfte. Die Gruppe geht bei Mieterwechseln von längeren

Absorptionszeiten und insgesamt leicht steigenden Leerständen aus. Die langen Vertragslaufzeiten und die gute Diversifikation des Portfolios mit einem hohen Wohnanteil dürften jedoch für Kontinuität sorgen.

Operativ erwarten wir im Bereich Immobilien mit Bezug von weiteren 145 Mietwohnungen im ersten Halbjahr 2015 steigende Mieterträge. Aufgrund der erwarteten Verlangsamung der Marktdynamik gehen wir davon aus, dass der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) unter Vorjahr liegen wird.

Im Segment Hotel & Gastronomie schätzen wir die Ertragsaussichten verhalten ein. Es ist allgemein mit zunehmendem Druck auf die Preise zu rechnen. Zudem wird der Gastronomieertrag umbaubedingt rückläufig erwartet. Ab 2016 wird der Umsatz der Gastronomie im Theater Casino Zug gänzlich entfallen, da die Hotelbusiness Zug AG aus strategischen Gründen entschieden hat, den Ende 2015 auslaufenden Pachtvertrag mit der Stadt Zug nicht zu verlängern.

Insgesamt erwarten wir für 2015 eine Steigerung des Betriebsergebnisses vor Abschreibungen und Neubewertung im mittleren einstelligen Prozentbereich.

Die sorgfältige Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi wird weiterhin einen wichtigen Stellenwert einnehmen. Die Planung der nächsten Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 110 Mio. ist weit fortgeschritten. Das Baugesuch soll im Frühjahr 2015 eingereicht werden, sodass wir davon ausgehen, dass wir im zweiten Halbjahr mit dem Bau beginnen können. Parallel werden die Planungsarbeiten für die weiteren Entwicklungsschritte mit einem Investitionsvolumen von weiteren CHF 150 Mio. vorangetrieben. Für 2015 rechnen wir mit Investitionen von CHF 30 bis 50 Mio.

Zug, März 2015



Tobias Achermann
CEO



Gabriela Theus
CFO