

2018

Halbjahresbericht

«Zug Estates blickt auf ein erfreuliches erstes Halbjahr zurück und zeigt eine überzeugende operative Performance. Liegenschaftenertrag und Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg liegen deutlich im Plus.»

Firmenporträt

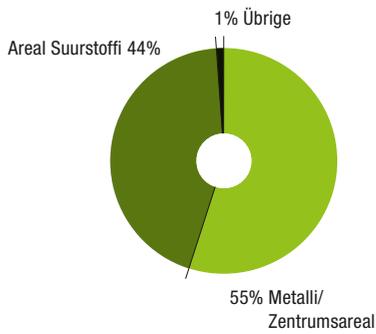
Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2018 CHF 1.47 Mrd.

14.8 Mio.

beträgt das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg per 30. Juni 2018

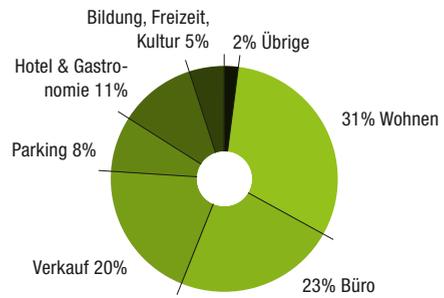
Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 30. Juni 2018



Portfolio nach Nutzung

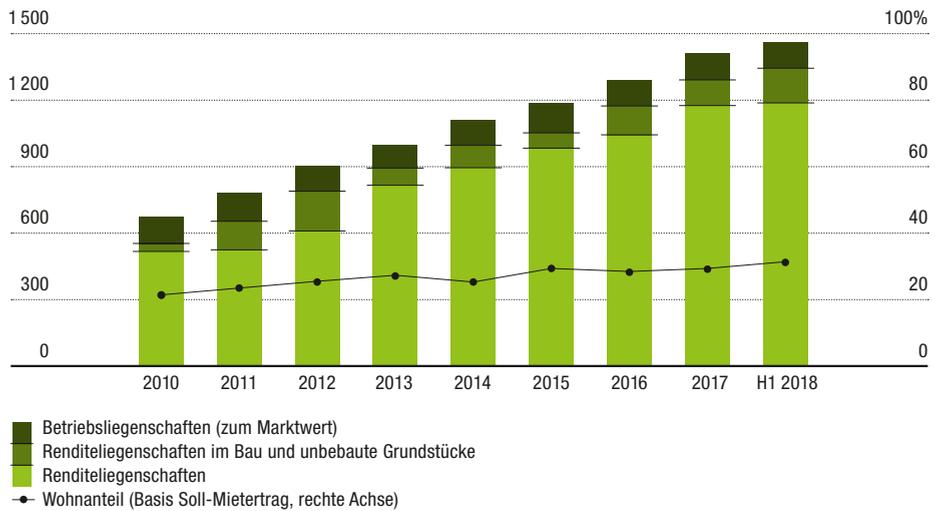
Basis Soll-Mietertrag¹ per 30. Juni 2018



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Ausgewählte Kennzahlen

		H1 2018/ 30.06.2018	H1 2017/ 31.12.2017	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	33 972	31 232	8.8%
Betriebsaufwand	TCHF	12 284	11 624	5.7%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	21 688	19 608	10.6%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	3 487	7 182	-51.4%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	TCHF	0	999	-100.0%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	23 408	26 099	-10.3%
Konzernergebnis	TCHF	17 756	20 034	-11.4%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg ¹	TCHF	14 775	13 047	13.2%
Bilanzsumme	TCHF	1 479 783	1 413 185	4.7%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	506 158	459 939	10.0%
- Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		34.2%	32.5%	
Eigenkapital	TCHF	818 425	804 010	1.8%
- Eigenkapitalquote		55.3%	56.9%	
Personalbestand	Vollzeitstellen	131.3	130.5	0.6%
Aktie				
Schlusskurs	CHF	1 720	1 827	-5.9%
Börsenkapitalisierung ²	TCHF	877 200	921 553	-4.8%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ³	CHF	35.0	39.9	-12.1%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg ³	CHF	29.2	26.0	12.3%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ²	CHF	1 743.58	1 732.57	0.6%
Portfolio				
Renditeliegenschaften	TCHF	1 193 271	1 181 425	1.0%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	153 798	106 618	44.3%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 349 593	1 290 567	4.6%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	117 296	117 296	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 466 889	1 407 863	4.2%
Liegenschaftenertrag ⁴	TCHF	23 414	20 792	12.6%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁵		1.9%	1.5%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁶		4.2%	4.1%	



¹ Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften und Wertschriften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

² Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

³ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁴ Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli

⁵ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

⁶ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

Inhalt

Bericht an die Aktionäre	4
Finanzbericht	6
Anhang	9
Erläuterungen	10
Portfolio	16
Kontakt und Termine	19

Bericht an die Aktionäre

Das erfolgreiche erste Halbjahr 2018 der Zug Estates Gruppe zeigt sich in einem zur Vorjahresperiode um 12.6% höheren Liegenschaftenertrag und einer deutlichen Steigerung des Konzernergebnisses ohne Neubewertung von CHF 13.0 Mio. auf CHF 14.8 Mio.

+13.2%

Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte erhöhte sich auf CHF 14.8 Mio.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Zug Estates blickt erneut auf ein erfreuliches erstes Halbjahr zurück, mit einer überzeugenden operativen Leistung. Wichtige Indikatoren entwickelten sich positiv, zudem konnten in der Arealentwicklung weitere Meilensteine erreicht werden.

Operativ erfolgreich

Der Liegenschaftenertrag stieg verglichen mit der Vorjahresperiode im ersten Halbjahr 2018 um 12.6% auf CHF 23.4 Mio. (Vorjahr: CHF 20.8 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich von CHF 19.6 Mio. auf CHF 21.7 Mio. (+10.6%). Auch der Bereich Hotel & Gastronomie konnte nach der letztjährigen Zimmersanierung im Parkhotel Zug seinen Umsatzbeitrag von CHF 8.3 Mio. auf CHF 8.5 Mio. (+2.9%) erhöhen und den Gross Operating Profit (GOP) auf hohen 41.2% halten.

Unter der Berücksichtigung des Neubewertungserfolgs von CHF 3.5 Mio. (Vorperiode: CHF 7.2 Mio.) stellte sich ein EBIT von CHF 23.4 Mio. und ein Konzernergebnis von CHF 17.8 Mio. ein. Beide Werte lagen unter dem Vorjahresergebnis. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg legte hingegen deutlich um 13.2% auf CHF 14.8 Mio. zu.

Im ersten Halbjahr hat die Zug Estates Gruppe CHF 62.5 Mio. (Vorperiode: CHF 49.7 Mio.) in die Weiterentwicklung ihrer Areale investiert. Davon entfielen CHF 7.1 Mio. auf das Promotionsprojekt Aglaya (Vorperiode: CHF 5.3 Mio.). Der Grossteil der Investitionen entfiel wiederum auf das Suurstoffi-Areal in Rotkreuz.

Konstante Wertentwicklung und leicht höherer Leerstand

Der Marktwert des Portfolios konnte im ersten Halbjahr 2018 um 4.2% auf CHF 1.47 Mrd. erhöht werden. Die Leerstandsnummer stieg bedingt durch die Fertigstellung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen leicht an und lag per 30. Juni 2018 (Stichtagsbetrachtung) bei 1.9% (31. Dezember 2017: 1.5%).

Weitere Entwicklungs- und Vermarktungserfolge

Sowohl in der Suurstoffi als auch im Zentrumsareal in Zug konnten weitere wichtige Entwicklungs- und Vermarktungserfolge erzielt werden.

- Erstmals in der Geschichte des Einkaufszentrums Metalli sind sämtliche Retailflächen vermietet. Zudem konnte mit Läderach Chocolatier Suisse eine weitere zugkräftige Marke gefunden werden, die im Q3 2019 in die Metalli einziehen wird.
- Die Büroflächen in der Metalli erfreuen sich nach wie vor einer guten Nachfrage. Mit dem grössten Büromieter der Metalli konnte eine Vertragsverlängerung bis 2027 zu Marktkonditionen unterzeichnet werden. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr Mietverträge über mehr als 2 600 m² verlängert.
- Die umfassenden Sanierungsarbeiten in der Höhe von CHF 4.4 Mio. in der Liegenschaft Baarerstrasse 14a verlaufen nach Plan und werden im Sommer 2019

abgeschlossen sein. Zudem wurde mit den Bauarbeiten für die Ladenerweiterungen bei den Mietern Esprit und Confiserie-Café Speck in der Metalli begonnen. Die Fertigstellung ist auf Oktober 2018 terminiert und wird zu jährlichen Mehrmieteinnahmen von TCHF 95.0 führen.

- Bei unserer Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG konnten die umfassenden Sanierungsarbeiten in den Bereichen Hotelzimmer, Gästetoiletten, Dach und Aussenraum abgeschlossen werden. Gäste sowie das Beurteilungskomitee von Hotellerie Suisse geben ein positives Feedback zum neuen Zimmerdesign, was sich auch in höheren Umsätzen zeigt.
- Die Resultate der Masterplanung Zentrumsareal wurden im April 2018 von den vier interdisziplinären Teams präsentiert. Aufbauend auf dem gewählten Siegerprojekt werden weitere Machbarkeiten wie Wirtschaftlichkeit und Umsetzungspfad usw. geprüft.
- Im Juli wurde zwischen Zug Estates und WWZ Energie eine Absichtserklärung unterzeichnet, die Überbauung Metalli an den Wärmeverbund Circulago anzuschliessen. Damit wird die Metalli ab 2020 mit Wärme und Kälte aus dem Wasser des Zugersees versorgt. Dies führt zu einer jährlichen CO₂-Einsparung von 780 Tonnen und setzt einen weiteren Meilenstein in unserer Nachhaltigkeitsstrategie.
- Die etappierte Übergabe des Baufelds A (Suurstoffi 16, 18, 20) an die Mieter wurde per Ende Februar 2018 abgeschlossen. Insgesamt investierte Zug Estates rund CHF 115.3 Mio. in diese 3. Bauetappe. Nebst den bereits ansässigen Firmen Mobility und GfK wird im Baufeld A eine Ärztegemeinschaft einziehen. Der Vermietungsstand der Wohnungen beträgt 100%, derjenige der Gewerbeflächen 84%.
- Die Bauarbeiten für das Holzhochhaus S22 konnten im Juli plangemäss beendet werden. Die Flächenübergabe an den Ankermieter Amgen ist bereits erfolgt. Weitere Mieter wie Arval und Mobilezone folgen im zweiten Halbjahr. Zudem konnte mit dem weltgrössten Bierbrauer AB InBev ein weiterer internationaler, attraktiver Mieter gefunden werden. Das Unternehmen hat eine Fläche von 1500 m² gemietet.
- Das Gartenhochhaus Aglaya wird im Oktober 2018 die Gebäudehöhe von 70 Metern erreicht haben. Die Fertigstellung ist für das Q4 2019 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 100 Mio., wobei 92% auf die Promotion entfallen. Per Mitte Jahr 2018 waren bereits 84% der Wohnungen reserviert oder verkauft.
- Die Planungs- und Bauarbeiten auf dem Baufeld 1 verlaufen nach Plan, sodass die erste Etappe termingerecht per Q3 2019 an die Hochschule Luzern übergeben werden kann. Die Fertigstellung der zweiten Etappe ist für Q2 2020 vorgesehen. Rund 70% der insgesamt 26000 m² Mietflächen sind bereits langfristig vermietet.

23.4 Mio.

beträgt der Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr 2018. Dies entspricht einem Plus von 12.6% im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Ausblick 2018

Aufgrund der Fertigstellung des Baufelds A und der Liegenschaft S22 gehen wir von steigenden Mieterträgen aus. Gleichzeitig wird sich der Liegenschaftenaufwand aufgrund von Sanierungsarbeiten in der Metalli erhöhen. Im Segment Hotel & Gastronomie erwarten wir, dass Umsatz und GOP auf Vorjahresniveau gehalten werden können.

Insgesamt rechnen wir mit einem leicht besseren Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Beim Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg erwarten wir ebenfalls einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr.

Zug, im August 2018



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Tobias Achermann
CEO

Konzernbilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel		25 055	24 661
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 158	2 649
Sonstige Forderungen		7 333	6 933
Warenvorräte		184	186
Promotionsliegenschaften		46 331	39 214
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 845	1 011
Total Umlaufvermögen		83 906	74 654
Renditeliegenschaften	1	1 193 271	1 181 425
Renditeliegenschaften im Bau	1	153 798	106 618
Unbebaute Grundstücke	1	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften		34 487	35 434
Übrige Sachanlagen		9 616	10 153
Anzahlungen für Sachanlagen		0	159
Finanzanlagen		1 890	1 884
Immaterielle Anlagen		291	334
Total Anlagevermögen		1 395 877	1 338 531
Total Aktiven		1 479 783	1 413 185

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2018	31.12.2017
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	108 271	60 200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 766	3 613
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		18 921	12 988
Passive Rechnungsabgrenzungen		25 846	27 224
Kurzfristige Rückstellungen		17	14
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		155 821	104 039
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	397 887	399 739
Langfristige Rückstellungen		957	957
Latente Steuerverbindlichkeiten		106 693	104 440
Total langfristige Verbindlichkeiten		505 537	505 136
Total Fremdkapital		661 358	609 175
Aktienkapital	3	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	517 745
Eigene Aktien		0	-7 435
Gewinnreserven		296 184	280 950
Total Eigenkapital		818 425	804 010
Total Passiven		1 479 783	1 413 185

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
Liegenschaftenertrag	4	23 414	20 792
Ertrag Hotel & Gastronomie		8 490	8 253
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1 948	2 101
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		33 852	31 146
Sonstige betriebliche Erträge		120	86
Total Betriebsertrag		33 972	31 232
Liegenschaftenaufwand		-1 728	-1 105
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		-802	-781
Personalaufwand		-6 987	-6 936
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2 767	-2 802
Total Betriebsaufwand		-12 284	-11 624
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		21 688	19 608
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	3 487	7 182
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften		0	999
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		25 175	27 789
Abschreibungen		-1 767	-1 690
Betriebsergebnis (EBIT)		23 408	26 099
Finanzergebnis		-2 964	-2 581
Ergebnis vor Steuern (EBT)		20 444	23 518
Steueraufwand		-2 688	-3 484
Konzernergebnis		17 756	20 034
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	3	3.50	3.99
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	3	35.04	39.88

¹ Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie

Konzerngeldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	Erläuterung	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
–	Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	15 057	14 623
–	Veränderung Nettoumlaufvermögen	–4 041	–17 262
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	11 016	–2 639
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–53 468	–33 710
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	42 846	96 577
	Veränderung Flüssige Mittel	394	60 228
Fondsnachweis			
	Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	24 661	18 440
	Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	25 055	78 668
	Veränderung Flüssige Mittel	394	60 228

Im ersten Halbjahr 2018 wurden TCHF 3 045 (erstes Halbjahr 2017: TCHF 10 986) nicht liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2017	12 750	527 458	–12 227	246 547	774 528
Veräusserung eigene Aktien ¹	0	1 796	4 792	0	6 588
Ausschüttung an die Aktionäre	0	–11 509	0	0	–11 509
Konzernergebnis	0	0	0	20 034	20 034
Bestand 30.06.2017	12 750	517 745	–7 435	266 581	789 641
Bestand 01.01.2018	12 750	517 745	–7 435	280 950	804 010
Veräusserung eigene Aktien ¹	0	2 086	7 435	0	9 521
Ausschüttung an die Aktionäre	0	–10 340	0	–2 522	–12 862
Konzernergebnis	0	0	0	17 756	17 756
Bestand 30.06.2018	12 750	509 491	0	296 184	818 425

¹ Der Gewinn aus Veräusserung eigener Aktien sowie die darauf entfallenden Steuern wurden erfolgsneutral als Erhöhung der Kapitalreserve erfasst

Anhang

Allgemeine Informationen

Die Zug Estates Holding AG mit Sitz in Zug, Schweiz, ist eine schweizerische Aktiengesellschaft, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert sind.

Grundlagen

Die vorliegende, nicht geprüfte Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die in der vorliegenden Konzernrechnung angewandten Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Konzernrechnung 2017 wiedergegebenen Grundsätzen.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2017 unverändert.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2018 durchgeführten Verkehrswertschätzungen (Update-Bewertungen) durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2018 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Erläuterungen

1 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2017	675 517	355 319
Investitionen ³	392	1 722
Neubewertung (netto)	2 579	2 434
Bestand 30.06.2017	678 488	359 475
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	341 771	278 491
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2017	342 163	280 213
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017	333 746	76 828
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2017	336 325	79 262
Bestand 01.01.2018	682 449	486 336
Investitionen ³	1 542	4 973
Neubewertung (netto)	2 159	3 049
Bestand 30.06.2018	686 150	494 358
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	342 814	394 145
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2018	344 356	399 118
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018 ⁴	339 635	92 191
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2018 ⁴	341 794	95 240

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz (ohne Promotionsliegenschaften)

² Umfasst den nicht bebauten Teil des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz. Die unbebauten Grundstücke werden gemäss den Bewertungsgrundsätzen zu den historischen Anschaffungskosten bilanziert

³ Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht cashwirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

⁴ Die Berücksichtigung des Entwicklungsrisikos in der Marktwertbewertung kann während der Entwicklungsphase zu temporären Differenzen zwischen Markt- und Anschaffungswerten führen

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
12 653	1 043 489	128 519	2 524	1 174 532
20	2 134	41 913	0	44 047
44	5 057	2 125	0	7 182
12 717	1 050 680	172 557	2 524	1 225 761
7 338	627 600	119 455	2 524	749 579
7 358	629 734	161 368	2 524	793 626
5 315	415 889	9 064	0	424 953
5 359	420 946	11 189	0	432 135
12 640	1 181 425	106 618	2 524	1 290 567
0	6 515	49 024	0	55 539
123	5 331	-1 844	0	3 487
12 763	1 193 271	153 798	2 524	1 349 593
7 384	744 343	110 047	2 524	856 914
7 384	750 858	159 071	2 524	912 453
5 256	437 082	-3 429	0	433 653
5 379	442 413	-5 273	0	437 140

Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.8 bis 3.8% (31. Dezember 2017: 2.8 bis 3.9%).

2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von TCHF 506 158 per 30. Juni 2018 (31. Dezember 2017: TCHF 459 939) gliedern sich in Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten im Umfang von TCHF 406 387 (31. Dezember 2017: TCHF 360 200) sowie eine am 17. Februar 2017 liberierte Anleihe mit einer fünfjährigen Laufzeit und einem Bilanzwert von TCHF 99 771 (31. Dezember 2017: TCHF 99 739).

Das Emissionsvolumen der Anleihe betrug TCHF 100 000. Die Differenz zum Bilanzwert bilden Emissionskosten, die über die Laufzeit der Anleihe amortisiert werden.

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

Restlaufzeit

in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Unter 1 Jahr	108 271	60 200
1 bis 3 Jahre	50 000	50 000
3 bis 5 Jahre	99 771	99 739
5 bis 10 Jahre	113 116	115 000
über 10 Jahre	135 000	135 000
Total Finanzverbindlichkeiten	506 158	459 939
Davon kurzfristig	108 271	60 200
Davon langfristig	397 887	399 739

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 5.4 Jahre (31. Dezember 2017: 6.4 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.9% (31. Dezember 2017: 2.0%).

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 921 948 (31. Dezember 2017: TCHF 695 128) belastet.

3 Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital

Am 10. April 2018 beschloss die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, basierend auf einem freiwilligen Umwandlungsangebot, 1 452 040 Namenaktien Serie A in 145 204 Namenaktien Serie B umzuwandeln. Das Grundkapital setzt sich per 30. Juni 2018 wie folgt zusammen:

Zusammensetzung Grundkapital	Valorennummer	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	496 600	496 600	1 241 500
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	460 340	460 340	11 508 500
Total				956 940	12 750 000

Im ersten Halbjahr 2018 hat die Zug Estates Holding AG 5 592 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 734.50 (Vorperiode: 4 000 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 685.50) verkauft.

Per 30. Juni 2018 hält die Zug Estates Holding AG keine eigenen Aktien (31. Dezember 2017: 5 592 eigene Namenaktien Serie B).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2018 TCHF 7 625 (31. Dezember 2017: TCHF 7 625).

Eigenkapital pro Aktie

in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 813.96	1 801.02
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 604.75	1 593.97

NAV zu Marktwert pro Aktie

in CHF	30.06.2018	31.12.2017
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B	1 743.58	1 732.57

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		30.06.2018	30.06.2017
Ausgegebene Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	1 948 640
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A		1 311 356	1 948 640
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	4 596	7 770
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	1 311 356	1 948 640
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	CHF	3.50	3.99

Angaben Namenaktien Serie B		30.06.2018	30.06.2017
Ausgegebene Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	315 136
Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 324	7 592
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B		375 540	307 544
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	13 160	12 264
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	375 540	307 544
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	CHF	35.04	39.88

¹ Es bestehen keine potenziell verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie

4 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 23 414 (1. Halbjahr 2017: TCHF 20 792) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar.

in TCHF	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
Ist-Mieterträge	16 829	14 293
Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli ¹	6 585	6 499
Total Liegenschaftenertrag	23 414	20 792

¹ Anteiliger Rohgewinn

Die einzelnen Vertragsverhältnisse mit externen Mietern zeigten zum Bilanzstichtag auf Basis des annualisierten Soll-Mietertrags folgende Fälligkeiten:

Fälligkeit, Anteil in %	30.06.2018	31.12.2017
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	47.3	40.5
Über 1 Jahr	5.3	12.2
Über 2 Jahre	2.8	1.9
Über 3 Jahre	1.5	4.9
Über 4 Jahre	16.9	4.5
Über 5 Jahre	3.2	17.9
Über 6 Jahre	5.4	6.6
Über 7 Jahre	1.2	0.8
Über 8 Jahre	0.3	0.0
Über 9 Jahre	2.7	3.6
Über 10 Jahre	13.4	7.1
Total	100.0	100.0

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 30. Juni 2018 zusammen 24.6% (per 31. Dezember 2017: 24.7%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	30.06.2018	Mieter, Anteil in %	31.12.2017
Novartis	7.1	Novartis	7.2
Migros ¹	6.7	Migros ¹	6.7
UBS	4.6	UBS	4.6
Nord Stream	3.3	Nord Stream	3.3
Hochschule Luzern HSLU	2.9	Hochschule Luzern HSLU	2.9

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

5 Segmentsberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit der Gruppe gliedert sich in die Geschäftsbereiche Immobilien und Hotel & Gastronomie.

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2018–30.06.2018				
Betriebsertrag	27 889	8 807	-2 724	33 972
Betriebsaufwand	-6 720	-7 850	2 286	-12 284
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	3 487	0	0	3 487
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	24 656	957	-438	25 175
Betriebsergebnis (EBIT)	23 327	542	-461	23 408

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2017–30.06.2017				
Betriebsertrag	25 331	8 608	-2 707	31 232
Betriebsaufwand	-6 061	-7 694	2 131	-11 624
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	7 182	0	0	7 182
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	999	0	0	999
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	27 451	914	-576	27 789
Betriebsergebnis (EBIT)	26 226	449	-576	26 099

¹ In der Spalte «Corporate & Eliminationen» werden die Holding-Aufwendungen gezeigt sowie die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert

Sämtliche erzielten Umsätze wurden im Kanton Zug erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, das heisst bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundenen Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein operatives Ergebnis von CHF 2.3 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.2 Mio.) erwirtschaftet.

Portfolio

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentumsform ¹	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
Zentrumsareal Zug					
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	72.25	1987/1991	–
Baarerstrasse 14a (Metalli III)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 16 (Baurecht) ²	Zug	BR-P	100	–	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–
Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metalstrasse/Bleichimattweg	Zug	A	100	1910–1991	1986–1989
Total Zentrumsareal Zug					
Areal Suurstoffi					
Suurstoffi 5, 9, 13–17	Risch Rotkreuz	A	100	2011/2012	–
Suurstoffi 19–35	Risch Rotkreuz	A	100	2015	–
Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)	Risch Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Suurstoffi 8–12	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 16–20	Risch Rotkreuz	A	100	2017	–
Suurstoffi 41	Risch Rotkreuz	A	100	2014	–
Total Areal Suurstoffi					
Übrige					
Hofstrasse 1a/b	Zug	A	100	1971	–
Rote Trotte 14–16	Baar	S	100	2007	–
Total Übrige					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
Suurstoffi 22 (Baufeld A)	Risch Rotkreuz	A	100	2018	–
Suurstoffi 37/39 (Aglaya)	Risch Rotkreuz	A	100	2018/2019	–
Suurstoffi 1–6 (Campus Hochschule Luzern)	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Areal Suurstoffi	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
Total Unbebaute Grundstücke					
Total Immobilienportfolio³					
Betriebsliegenschaften ^{3,4}	Zug	A/S	100	–	–
Total Portfolio					

¹ A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtsparcelle; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum

² Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin

³ Angaben zu Nutzflächen und Anzahl Parkplätze ohne Liegenschaften im Bau

⁴ Ganz oder teilweise als Betriebsliegenschaften genutzt werden die in Zug gelegenen Liegenschaften Industriestrasse 14 (Parkhotel Zug), Industriestrasse 16 (Résidence), Metalstrasse 20 (Hotel City Garden), Haldenstrasse 9, 10, 11 (Serviced City Apartments), Baarerstrasse 30 (Restaurant Bären) und Industriestrasse 12 (Büro Zug Estates)

Parzellen- fläche in m ²	Wohnen in m ²	Büro in m ²	Verkauf in m ²	Hotel/ Gastronomie in m ²	Freizeit/Kultur/ Bildung in m ²	Lager/Sonstige Flächen in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl PP Total
16 419	8 130	10 143	17 916	923	2 239	5 128	44 479	519
4 843	270	5 491	3 056	149	–	3 060	12 026	121
2 155	1 965	1 370	381	461	264	755	5 196	93
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	–	1 713	–	–	–	360	2 073	30
3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
13 997	8 322	–	–	–	100	49	8 471	71
45 866	21 835	18 717	21 353	1 533	2 603	9 411	75 452	888
15 503	11 336	–	–	–	–	19	11 355	224
12 417	10 278	–	–	–	–	35	10 313	394
2 680	–	–	–	–	520	–	520	–
15 237	10 095	86	–	337	3 405	281	14 204	286
8 359	–	8 527	–	–	–	621	9 148	49
14 098	11 861	6 659	–	–	1 447	2 731	22 698	232
3 496	–	620	–	–	5 861	–	6 481	–
71 790	43 570	15 892	–	337	11 233	3 687	74 719	1 185
2 806	503	698	–	–	–	33	1 234	29
1 687	273	–	–	–	–	31	304	4
4 493	776	698	–	–	–	64	1 538	33
122 149	66 181	35 307	21 353	1 870	13 836	13 162	151 709	2 106
6 863	–	11 131	–	–	–	754	11 885	239
7 858	–	1 821	–	–	–	292	2 113	–
8 591	–	9 437	–	–	14 726	1 740	25 903	137
23 312	–	22 389	–	–	14 726	2 786	39 901	376
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
155 798	66 181	35 307	21 353	1 870	13 836	13 162	151 709	2 106
12 871	1 879	873	–	13 002	–	277	16 031	188
168 669	68 060	36 180	21 353	14 872	13 836	13 439	167 740	2 294

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert 30.06.2018	Bilanzwert 31.12.2017	Soll-Mietertrag 30.06.2018	Soll-Mietertrag 31.12.2017	Leerstand 30.06.2018	Leerstand 31.12.2017
Zentrumsareal Zug, Zug ¹	686 150	682 449	28 674	28 680	1.6	1.1
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	494 358	486 336	21 461	19 839	2.4	2.0
Übrige	12 763	12 640	509	509	0.4	0.4
Renditeliegenschaften	1 193 271	1 181 425	50 644	49 028	1.9	1.5
Renditeliegenschaften im Bau	153 798	106 618	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	1 349 593	1 290 567	50 644	49 028	1.9	1.5
Betriebsliegenschaften ²	34 487	35 434	–	–	–	–
Total Portfolio	1 384 080	1 326 001	–	–	–	–

¹ Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

² Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Wüest Partner AG hat per 31. Dezember 2017 einen Marktwert von TCHF 117 296 (31. Dezember 2016: TCHF 115 976) ermittelt

Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)	30.06.2018	31.12.2017	
Suurstoffi 16–20	Wohnen	100%	100%
	Studentisches Wohnen	100%	100%
	Kommerziell	84%	81%
Suurstoffi 22	Kommerziell	70%	60%
Suurstoffi 37/39	Kommerziell	0%	0%
Suurstoffi 1–6	Kommerziell	69%	69%
Verkaufsstand Promotionsliegenschaften auf Basis Stückzahl (Wohnnutzung)			
	30.06.2018	31.12.2017	
Suurstoffi 37/39	Wohnen	84%	70%
Fertigstellung			
Suurstoffi 22		Sommer 2018	
Suurstoffi 37/39		Q4 2019	

Entwicklungspipeline

Suurstoffi 22, ca. 600 Arbeitsplätze, Amgen, Arval, Mobilezone, AB InBev

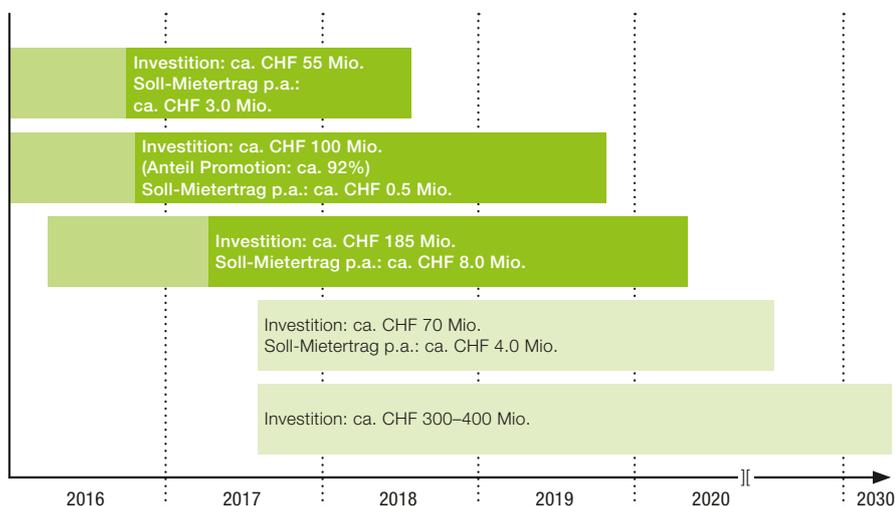
Suurstoffi 37/39 (Aglaya), 85 Eigentumswohnungen, ca. 100 Arbeitsplätze

Suurstoffi 1–6, Campus Hochschule Luzern

Suurstoffi 43/45

Zentrumsareal Zug, Entwicklungsvision 2030

- Planungsphase
- Bauphase
- Entwicklungspotenzial



Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

Mirko Käppeli, CFO
T +41 41 729 10 10
ir@zugestates.ch

Adresse

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6300 Zug

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

Termine

08.03.2019
Publikation Geschäftsbericht 2018

09.04.2019
Ordentliche Generalversammlung 2019

30.08.2019
Publikation Halbjahresbericht 2019

Börsenhandel

Namenaktie Serie B Zug Estates Holding AG
Valorenummer: 14 805 212
ISIN: CH 014 805 212 6
Tickersymbol SIX Swiss Exchange: ZUGN
Bloomberg: ZUGN:SW



Online, Download, Print

Dieser Halbjahresbericht erscheint auf Deutsch und Englisch, massgebend und verbindlich ist die deutsche Version.

Die elektronische Version des Berichts ist unter www.zugestates.ch abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe des Halbjahresberichts kann per E-Mail über ir@zugestates.ch bestellt werden.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

Der vorliegende Halbjahresbericht der Zug Estates Gruppe enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Impressum

Herausgeberin Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel, Head of Corporate Communications **Copyrights** © Zug Estates Holding AG, September 2018
Konzept/Design/Realisation Linkgroup AG, Zürich, www.linkgroup.ch **Druck** Klimaneutral gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



