

**Halbjahresbericht**

2012

The year '2012' is rendered in a large, bold, sans-serif font. The numbers are filled with a light blue color and feature a cutout effect, revealing a photograph of a modern, multi-story office building with a grid of windows. The building is set against a clear blue sky. The '2' is white, while the '0', '1', and '2' are light blue.

## Ausgewählte Kennzahlen

|  |                 | 1. HJ 2012/<br>30.06.2012* | 1. HJ 2011/<br>31.12.2011* | Verände-<br>rung in % |
|--|-----------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Zug Estates Gruppe</b>  |                 |                            |                            |                       |
| Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften) | TCHF            | 25 978                     | 24 785                     | 4.8%                  |
| Betriebsaufwand  | TCHF            | 12 078                     | 11 435                     | 5.6%                  |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                           | TCHF            | 10 372                     | 20 262                     | - 48.8%               |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)                         | TCHF            | 24 272                     | 33 612                     | - 27.8%               |
| Betriebsergebnis (EBIT)  | TCHF            | 22 414                     | 31 779                     | - 29.5%               |
| Konzernergebnis  | TCHF            | 17 462                     | 24 582                     | - 29.0%               |
| <br>   |                 |                            |                            |                       |
| Bilanzsumme  | TCHF            | 891 958                    | 888 260                    | 0.4%                  |
| Verzinsliches Fremdkapital   | TCHF            | 250 000                    | 250 000                    | 0.0%                  |
| - Fremdkapitalquote  |                 | 28.0%                      | 28.1%                      |                       |
| Eigenkapital (NAV)   | TCHF            | 561 484                    | 557 130                    | 0.8%                  |
| - Eigenkapitalquote  |                 | 62.9%                      | 62.7%                      |                       |
| <br>   |                 |                            |                            |                       |
| Personalbestand  | Vollzeitstellen | 147.7                      | 159.9                      | - 7.6%                |
| <br>   |                 |                            |                            |                       |
| <b>Aktie</b>   |                 |                            |                            |                       |
| Schlusskurs 1. Handelstag <sup>1</sup>                               | CHF             | 1 295                      | --                         |                       |
| Börsenkapitalisierung 1. Handelstag <sup>2</sup>                     | TCHF            | 650 362                    | --                         |                       |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B                                      | CHF             | 34.24                      | 48.20                      | - 29.0%               |
| Eigenkapital (NAV) pro Namenaktie Serie B                            | CHF             | 1 100.95                   | 1 092.41                   | 0.8%                  |
| <br>   |                 |                            |                            |                       |
| <b>Portfolio</b>   |                 |                            |                            |                       |
| Renditeliegenschaften am Stichtag                                    | Anzahl          | 12                         | 11                         | 9.1%                  |
| Renditeliegenschaften  | TCHF            | 643 659                    | 552 921                    | 16.4%                 |
| Renditeliegenschaften im Bau   | TCHF            | 66 201                     | 112 503                    | - 41.2%               |
| Unbebaute Grundstücke  | TCHF            | 11 311                     | 10 011                     | 13.0%                 |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>                                     | <b>TCHF</b>     | <b>721 171</b>             | <b>675 435</b>             | <b>6.8%</b>           |
| Betriebsliegenschaften   | TCHF            | 43 345                     | 44 407                     | - 2.4%                |
| <b>Total Portfolio</b>   | <b>TCHF</b>     | <b>764 516</b>             | <b>719 842</b>             | <b>6.2%</b>           |
| <br>   |                 |                            |                            |                       |
| Liegenschaftenertrag <sup>3</sup>                                    | TCHF            | 13 928                     | 12 659                     | 10.0%                 |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>4</sup>                   |                 | 1.7%                       | 1.0%                       |                       |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>5</sup>                     |                 | 4.9%                       | 5.0%                       |                       |

\* Mit Ausnahme der stichtagsbezogenen Werte per 30.06.2012 handelt es sich um Pro-Forma-Werte.

<sup>1</sup> Die Namenaktien Serie B der Gesellschaft sind seit 02.07.2012 an der SIX Swiss Exchange AG kotiert.

<sup>2</sup> Börsenkurs der Aktie am 1. Handelstag (Schlusskurs) multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet).

<sup>3</sup> Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli.

<sup>4</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags.

<sup>5</sup> Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwertes am Stichtag.

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| <b>Bericht an die Aktionäre</b> | 4  |
| <b>Finanzbericht</b>            | 8  |
| <b>Portfolio</b>                | 14 |
| <b>Kontakt und Termine</b>      | 18 |

## Bericht an die Aktionäre

**Im ersten Halbjahr 2012 steigerte die Zug Estates Gruppe ihren operativen Ertrag vor Neubewertung auf CHF 26.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 24.7 Mio.). Das operative Betriebsergebnis vor Neubewertung konnte trotz Zusatzaufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang um 4.1% auf CHF 13.9 Mio. gesteigert werden. Der Erfolg aus Neubewertung lag mit CHF 10.4 Mio. um CHF 9.9 Mio. unter dem entsprechenden Vorjahreswert. Deshalb war im Betriebsergebnis (EBIT) ein Rückgang auf CHF 22.4 Mio. (Vorjahresperiode CHF 31.8 Mio.) zu verzeichnen. Der Konzerngewinn betrug CHF 17.5 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 24.6 Mio.).**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen den ersten Halbjahresbericht der Zug Estates Gruppe vorlegen zu können, der auf der Basis von Pro-Forma-Finanzinformationen erstellt wurde.

### Erfolgreiche Börseneinführung

An der Generalversammlung vom 22. Juni 2012 stimmten die Aktionäre der Metall Zug AG dem Antrag des Verwaltungsrates zu, den Geschäftsbereich Immobilien vom industriellen Geschäft abzuspalten und als eigenständiges börsenkotiertes Unternehmen weiterzuführen. Seit dem 2. Juli 2012 ist der ehemalige Geschäftsbereich Immobilien der Metall Zug Gruppe unter dem Namen Zug Estates Holding AG (Namenaktien Serie B, Valorennummer 14 805 212, Tickersymbol ZUGN) an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert. Die Zug Estates Gruppe umfasst die Geschäftsbereiche Immobilien (Zug Estates AG und ZEWO Immobilien AG) sowie Hotel und Gastronomie (Hotelbusiness Zug AG).

### Steigerung des operativen Ertrags

Die Zug Estates Gruppe erzielte in den ersten sechs Monaten einen operativen Ertrag vor Neubewertung von CHF 26.0 Mio. Gegenüber der Vorjahresperiode entspricht dies einer Zunahme von 4.8%. Diese Steigerung kam im Wesentlichen aus dem Geschäftsbereich Immobilien. Dank der Integration der ersten 141 Wohnungen im Areal Suurstoffi und erfolgreicher Neuabschlüsse von Mietverträgen stieg der Liegenschaftenertrag um CHF 1.3 Mio. auf CHF 13.9 Mio. Dies trotz der im April aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes erfolgten Mietzinsreduktion bei den Wohnungsmieten. Der Bereich Hotel und Gastronomie konnte den Ertrag in einem schwierigen Marktumfeld auf Vorjahresniveau halten.

Der Betriebsaufwand lag trotz Zusatzaufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang nur leicht über Vorjahr, so dass das operative Betriebsergebnis um 4.1% auf CHF 13.9 Mio. gesteigert werden konnte.

Die Gruppe hat im ersten Halbjahr CHF 35.4 Mio. in die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios investiert. Zusätzlich zu diesen Investitionen erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften netto um CHF 10.4 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 20.3 Mio.). Infolge dessen betrug das Betriebsergebnis (EBIT) CHF 22.4 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 31.8 Mio.). Der Finanzaufwand wurde durch Verluste auf den im Rahmen der Kapitalerhöhung übernommenen Wertschriften belastet und lag CHF 0.5 Mio. über der entsprechenden Vorjahresperiode, der Steueraufwand reduzierte sich aufgrund des tieferen Vorsteuerergebnisses sowie einer Reduktion des massgeblichen Steuersatzes gegenüber dem Vorjahreswert um CHF 2.7 Mio. Der Konzerngewinn erreichte CHF 17.5 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 24.6 Mio.). Unter Ausklammerung von Neubewertungseffekten – dem Nettoergebnis aus Neubewertung der Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern – resultierte eine Gewinnsteigerung um 15.8% auf CHF 9.3 Mio.

### Starke Eigenkapitalbasis

Mit einer Eigenkapitalquote von 62.9%, entsprechend einem Eigenkapital von CHF 561.5 Mio. (31.12.11: CHF 557.1 Mio.), verfügt die Gruppe über eine starke Eigenkapitalbasis. Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Juni unverändert CHF 250 Mio. Dies entspricht 28.0% der Bilanzsumme. Die flüssigen Mittel betragen Ende Juni CHF 92.8 Mio. (31.12.11: CHF 126.6 Mio.). Damit verfügt die Zug Estates Gruppe über genügend Spielraum zur Finanzierung des weiteren Ausbaus des Immobilienportfolios.

### Ausbau Immobilienportfolio kommt gut voran

Das Immobilienportfolio umfasste Ende Juni zwölf Renditeliegenschaften, drei Renditeliegenschaften im Bau und ein Entwicklungsareal. Hinzu kommen sechs vorwiegend durch den Geschäftsbereich Hotel und Gastronomie betrieblich genutzte Liegenschaften. Abgesehen von einer Landarrondierung im Areal Suurstoffi wurden in der Berichtsperiode keine Liegenschaften erworben oder veräussert.

Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Juni CHF 764.5 Mio. (31.12.11: CHF 719.8 Mio.). Dabei sind die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Gestehungskosten bilanziert. Nach Investitionen resultierte eine Aufwertung von CHF 10.4 Mio. Diese Aufwertung ergab sich aus Erfolgen der Projektentwicklung, aus zu höheren Mietzinsen abgeschlossenen neuen Mietverträgen und aus dem um 5 Basispunkte tieferen kapitalgewichteten Diskontierungszinssatz. Der für das gesamte Immobilienportfolio errechnete durchschnittliche Diskontierungszinssatz betrug Ende Juni real 4.44% (31.12.2011: 4.49%).

Operativ war das erste Halbjahr durch die Weiterentwicklung der beiden zentralen Areale in Zug und Risch Rotkreuz geprägt. In der Zentrumsüberbauung Metalli steht die Aufstockung der Liegenschaft Baarerstrasse 20–22 (MEG Metalli I/II) um 2 770 m<sup>2</sup> Bürofläche kurz vor Abschluss. Mit Dosenbach-Ochsner und C&A haben zwei Ankermieter den Umbau und die Erneuerung ihrer Mietflächen in Angriff genommen. Die Planungsarbeiten für die Erweiterung und teilweise Umnutzung der Liegenschaft Baarerstrasse 14a wurden weiter vorangetrieben.

### Suurstoffi – erster Meilenstein erreicht

Auf dem Areal Suurstoffi in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Rotkreuz realisiert die Gruppe ein integriertes Quartier mit Wohnungen und kommerziellen Flächen. Die Bauarbeiten der ersten Realisierungsetappe, welche 228 Wohnungen und rund 13 000 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen umfasst, kommen planmässig voran. Mit der Fertigstellung und dem Bezug der ersten sechs Gebäude wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht. Die restlichen Gebäude werden in Etappen bis Frühjahr 2013 fertig gestellt und an die Mieter übergeben. Der Vermietungsstand der 141 per Ende Juni bezogenen und bezugsbereiten Wohnungen betrug zum Stichtag 98%. Von den weiteren 87 Wohnungen, die ab Frühjahr 2013 bezogen werden können, waren bereits 36% vermietet. Die Gebäude der «Alten Suurstoffi» sind langfristig an den privaten bilingualen Bildungsanbieter SIS Swiss International School vermietet, der den Schulbetrieb im August 2012 aufnehmen wird. Das Bürogebäude Suurstoffi 8 ist langfristig an Novartis, die ab 2013 mit rund 400 Mitarbeitenden vor Ort sein wird, vermietet. Was die verbleibenden kommerziellen Flächen betrifft, konnten in der Berichtsperiode langfristige Mietverträge mit einer Kindertagesstätte und einem Fitnesscenter-Betreiber abgeschlossen und so das Angebot an Quartierinfrastruktur weiter abgerundet werden.

## Anhaltend tiefer Leerstand

Die Renditeliegenschaften der Gruppe verzeichneten einen anhaltend hohen Vermietungsstand. Die Leerstandsquote war per 30.06.2012 mit 1.7% leicht höher als Ende 2011 (1.0%). Dies war vorwiegend auf umbaubedingten Leerstand sowie Leerstand aus Erstvermietung zurückzuführen.

## Ausblick

Die Zug Estates Gruppe erwartet für die Region Zug eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und kommerziellen Flächen. Die Mehreinnahmen aus Portfolioerweiterungen dürften die durch Senkungen des Referenzzinssatzes bedingten Mindereinnahmen im Wohnbereich mehr als wettmachen, so dass Zug Estates für 2012 im Vergleich zum Vorjahr mit einer Steigerung der Erträge sowie des operativen Ergebnisses vor Neubewertung rechnet.

Auch im zweiten Halbjahr 2012 steht die Weiterentwicklung der laufenden Investitionsvorhaben in den beiden Arealen in Zug und Risch Rotkreuz im Vordergrund. In Zug wird die Büroflächenerweiterung Metalli im Verlauf des dritten Quartals abgeschlossen und an die Mieter übergeben. Im Bereich der Verkaufsflächen werden die mieterseitigen Umbauten bis zum Weihnachtsgeschäft fertig gestellt und so die Attraktivität der Metalli weiter gesteigert. Die Realisierung der Erweiterung und teilweisen Umnutzung der Liegenschaft Baarerstrasse 14a wird im zweiten Halbjahr gestartet. Im Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz wird Ende Jahr die gesamte erste Bauetappe bis auf die Mieterausbauten weitgehend abgeschlossen sein. Im zweiten Halbjahr werden hier auch die Arbeiten zur Erlangung der Ausführungsreife für ein weiteres Baufeld mit rund 100 Wohnungen sowie der planungsrechtlichen Baureife der östlichen Arealshälfte weiter vorangetrieben. Zug Estates geht für das gesamte Jahr von Investitionen in ihr Immobilienportfolio von CHF 75 Mio. bis CHF 100 Mio. aus.

Zug, im August 2012



**Heinz M. Buhofer**  
Präsident  
des Verwaltungsrates



**Stephan Wintsch**  
Chief Executive Officer



## Konzernbilanz

| Aktiven<br>in TCHF                         | Erläuterung | 31.12.2011     |            |                |
|--|-------------|----------------|------------|----------------|
|  |             | 30.06.2012     | 01.03.2012 | pro forma      |
| Flüssige Mittel                            |             | 92 789         | 100        | 126 622        |
| Wertschriften                              |             | 17 620         | 0          | 30 031         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |             | 1 483          | 0          | 1 601          |
| Sonstige Forderungen                       |             | 3 690          | 0          | 2 350          |
| Warenvorräte                               |             | 357            | 0          | 350            |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen               |             | 756            | 0          | 312            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                |             | <b>116 695</b> | <b>100</b> | <b>161 266</b> |
| Renditeliegenschaften                      | 1           | 643 659        | 0          | 552 921        |
| Renditeliegenschaften im Bau               | 1           | 66 201         | 0          | 112 503        |
| Unbebaute Grundstücke                      | 1           | 11 311         | 0          | 10 011         |
| Betriebsliegenschaften                     |             | 43 345         | 0          | 44 407         |
| Übrige Sachanlagen                         |             | 5 174          | 0          | 5 795          |
| Anzahlungen für Sachanlagen                |             | 4 239          | 0          | 1 262          |
| Finanzanlagen                              |             | 1 256          | 0          | 50             |
| Immaterielle Anlagen                       |             | 78             | 0          | 45             |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                |             | <b>775 263</b> | <b>0</b>   | <b>726 994</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                       |             | <b>891 958</b> | <b>100</b> | <b>888 260</b> |

| Passiven<br>in TCHF                              | Erläuterung | 31.12.2011     |            |                |
|--|-------------|----------------|------------|----------------|
|  |             | 30.06.2012     | 01.03.2012 | pro forma      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |             | 6 274          | 0          | 6 240          |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          |             | 4 022          | 0          | 4 302          |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    |             | 2 496          | 0          | 2 540          |
| Kurzfristige Rückstellungen                      |             | 128            | 0          | 788            |
| <b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>12 920</b>  | <b>0</b>   | <b>13 870</b>  |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 2           | 250 000        | 0          | 250 000        |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten          |             | 0              | 0          | 600            |
| Langfristige Rückstellungen                      |             | 99             | 0          | 122            |
| Latente Steuerverbindlichkeiten                  |             | 67 455         | 0          | 66 538         |
| <b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>317 554</b> | <b>0</b>   | <b>317 260</b> |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |             | <b>330 474</b> | <b>0</b>   | <b>331 130</b> |
| Aktienkapital                                    |             | 12 750         | 100        | 12 750         |
| Kapitalreserven                                  |             | 558 417        | 0          | 544 380        |
| Eigene Aktien                                    |             | - 10 358       | 0          | 0              |
| Gewinnreserven                                   |             | 675            | 0          | 0              |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        | 3           | <b>561 484</b> | <b>100</b> | <b>557 130</b> |
| <b>Total Passiven</b>                            |             | <b>891 958</b> | <b>100</b> | <b>888 260</b> |

## Konzernerfolgsrechnung

| in TCHF   | Erläuterung | 01.03.2012   | 01.01.2012    | 01.01.2011    |
|---|-------------|--------------|---------------|---------------|
|   |             | – 30.06.2012 | – 30.06.2012  | – 30.06.2011  |
|   |             |              | pro forma     | pro forma     |
| Liegenschaftenertrag  | 4           | 2 446        | 13 928        | 12 659        |
| Ertrag Hotel & Gastronomie                                  |             | 1 950        | 10 553        | 10 472        |
| Sonstige betriebliche Erträge                               |             | 519          | 1 497         | 1 654         |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                 |             | <b>4 915</b> | <b>25 978</b> | <b>24 785</b> |
| Liegenschaftenaufwand                                       |             | 128          | 572           | 748           |
| Warenaufwand Hotel & Gastronomie                            |             | 254          | 1 273         | 1 189         |
| Personalaufwand   |             | 1 781        | 6 701         | 6 969         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                          |             | 1 567        | 3 532         | 2 529         |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                |             | <b>3 730</b> | <b>12 078</b> | <b>11 435</b> |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b> |             | <b>1 185</b> | <b>13 900</b> | <b>13 350</b> |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                  | 1           | 1 729        | 10 372        | 20 262        |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>         |             | <b>2 914</b> | <b>24 272</b> | <b>33 612</b> |
| Abschreibungen  |             | 299          | 1 858         | 1 833         |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                              |             | <b>2 615</b> | <b>22 414</b> | <b>31 779</b> |
| Finanzergebnis  |             | – 1 506      | – 3 232       | – 2 733       |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                           |             | <b>1 109</b> | <b>19 182</b> | <b>29 046</b> |
| Steuern   |             | 434          | 1 720         | 4 464         |
| <b>Konzernergebnis</b>                                      |             | <b>675</b>   | <b>17 462</b> | <b>24 582</b> |

## Konzerngeldflussrechnung (verkürzt)

| in TCHF                                       | 01.03.2012    | 01.01.2012      | 01.01.2011    |
|---|---------------|-----------------|---------------|
|   | – 30.06.2012  | – 30.06.2012    | – 30.06.2011  |
|   |               | pro forma       | pro forma     |
| Geldfluss aus Geschäftstätigkeit              | 1 481         | 7 104           | 13 618        |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit           | – 11 035      | – 35 187        | – 21 507      |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit          | 102 243       | – 2 750         | 97 250        |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>            | <b>92 689</b> | <b>– 33 833</b> | <b>89 361</b> |
| <b>Fondsnachweis</b>                          |               |                 |               |
| Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode | 100           | 126 622         | 25 932        |
| Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode   | 92 789        | 92 789          | 115 293       |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>            | <b>92 689</b> | <b>– 33 833</b> | <b>89 361</b> |

Im ersten Halbjahr 2012 wurden TCHF 335 (erstes Halbjahr 2011: TCHF 1 789) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

## Anhang zur Konzernrechnung

### Aufteilung und Kotierung an der SIX Swiss Exchange

An der Generalversammlung der Metall Zug AG vom 22. Juni 2012 wurde beschlossen, den in der Zug Estates Holding AG zusammengefassten Immobilienbereich als Sonderdividende an die Aktionäre auszuschütten und an der SIX Swiss Exchange kotieren zu lassen. Am 2. Juli 2012 wurden die Namenaktien Serie B der Zug Estates Holding AG an der SIX Swiss Exchange kotiert und erstmals gehandelt.

Die Metall Zug AG hat am 1. März 2012 die Zug Estates Holding AG (die «Gesellschaft»), eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, gegründet. Anschliessend hat die Metall Zug AG ihre Beteiligungen im Geschäftsbereich Immobilien, bestehend aus der Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), deren Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG sowie die ZEW Immobilien AG, direkt bzw. indirekt in die Zug Estates Holding AG eingebracht (zusammen die «Zug Estates Gruppe»).

Die Zug Estates Gruppe war bis zum 22. Juni 2012 Teil der Metall Zug AG. Per 30. Juni 2012 wird erstmals eine Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER für die Zug Estates Gruppe erstellt.

### Grundlagen

Die vorliegende, nicht geprüfte Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 12 (Zwischenberichterstattung) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art.17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

Die in der vorliegenden Konzernrechnung angewandten Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Vergleich zu den im Kotierungsprospekt vom 27. Juni 2012 auf den Seiten F-17 bis F-19 (konsolidierte Jahresrechnung der Zug Estates AG – vormals MZ-Immobilien AG – per 31. Dezember 2011) wiedergegebenen Grundsätzen unverändert. Diese Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze stimmen mit dem gesamten Regelwerk der Swiss GAAP FER überein.

### Konsolidierungskreis

Die Geschäftsperiode dieser Konzernrechnung beginnt am 1. März 2012 mit der Gründung der Gesellschaft und endet am 30. Juni 2012.

Die Zug Estates Holding AG hat am 16. Mai 2012 im Rahmen einer Kapitalerhöhung die Kontrolle über die Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), deren Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG sowie die ZEW Immobilien AG erlangt. Diese Tochtergesellschaften werden ab diesem Zeitpunkt vollkonsolidiert und weisen am 16. Mai 2012 die folgenden Aktiven und Passiven auf:

in TCHF

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Umlaufvermögen             | 69 990         |
| Anlagevermögen             | 761 116        |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 11 012         |
| Langfristiges Fremdkapital | 317 832        |
| <b>Netto Aktiven</b>       | <b>502 262</b> |

### Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2012 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2012 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

### Angaben zu den Pro-Forma-Vergleichsinformationen

Die Pro-Forma-Vergleichsinformationen in der Bilanz per 31. Dezember 2011 sowie in den Erfolgsrechnungen für die Perioden vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012 und vom 1. Januar 2011 bis 30. Juni 2011 wurden auf der Basis der selben Annahmen erstellt, wie die Pro-Forma-Finanzinformationen im Kotierungsprospekt vom 27. Juni 2012 auf den Seiten F-3 bis F-7.

**1 | Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und Unbebaute Grundstücke**

| in TCHF   | Zentrums-<br>areal Zug,<br>Zug, RL* | Areal Suurstoffi,<br>Risch Rotkreuz,<br>RL* | Übrige<br>RL* | Total<br>RL*   | Total RL*<br>im Bau <sup>1</sup> | Unbebaute<br>Grund-<br>stücke <sup>2</sup> |
|---|-------------------------------------|---|---------------|----------------|----------------------------------|--|
| <b>Bestand 01.01.2011</b>                               | <b>486 504</b>                      | <b>0</b>                                    | <b>37 217</b> | <b>523 721</b> | <b>43 479</b>                    | <b>6 831</b>                               |
| Investitionen   | 1 655                               | 0   | 0             | 1 655          | 19 422                           | 0  |
| Akquisitionen   | 0                                   | 0   | 0             | 0              | 0                                | 0  |
| Umklassierung Liegenschaften im Bau zu RL*              | 0                                   | 0   | 0             | 0              | 0                                | 0  |
| Neubewertung (netto)                                    | 10 537                              | 0   | 629           | 11 166         | 9 096                            | 0  |
| <b>Bestand 30.06.2011</b>                               | <b>498 696</b>                      | <b>0</b>                                    | <b>37 846</b> | <b>536 542</b> | <b>71 997</b>                    | <b>6 831</b>                               |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2011                 | 285 471                             | 0   | 34 190        | 319 661        | 37 623                           | 6 831                                      |
| Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2011                 | 287 126                             | 0   | 34 190        | 321 316        | 57 045                           | 6 831                                      |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2011       | 201 033                             | 0   | 3 027         | 204 060        | 5 856                            | 0  |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2011       | 211 570                             | 0   | 3 656         | 215 226        | 14 952                           | 0  |
| <b>Bestand 01.01.2012</b>                               | <b>514 427</b>                      | <b>0</b>                                    | <b>38 494</b> | <b>552 921</b> | <b>112 503</b>                   | <b>10 011</b>                              |
| Investitionen   | 3 192                               | 5 391                                       | 0             | 8 583          | 25 481                           | 0  |
| Akquisitionen   | 0                                   | 0   | 0             | 0              | 0                                | 1 300                                      |
| Umklassierung Liegenschaften im Bau zu RL* <sup>3</sup> | 0                                   | 72 337                                      | 0             | 72 337         | -72 337                          | 0  |
| Neubewertung (netto)                                    | 8 148                               | 632   | 1 038         | 9 818          | 554                              | 0  |
| <b>Bestand 30.06.2012</b>                               | <b>525 767</b>                      | <b>78 360</b>                               | <b>39 532</b> | <b>643 659</b> | <b>66 201</b>                    | <b>11 311</b>                              |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2012                 | 290 841                             | 0   | 34 190        | 325 031        | 89 787                           | 10 011                                     |
| Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2012                 | 294 033                             | 70 395                                      | 34 190        | 398 618        | 50 264                           | 11 311                                     |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2012       | 223 586                             | 0   | 4 304         | 227 890        | 22 716                           | 0  |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2012       | 231 734                             | 7 965                                       | 5 342         | 245 041        | 15 937                           | 0  |
| <b>Bestand 01.03.2012</b>                               | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                    | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                         | <b>0</b>                                   |
| Sacheinlage   | 522 376                             | 74 534                                      | 39 359        | 636 269        | 59 189                           | 10 011                                     |
| Investitionen   | 2 033                               | 3 615                                       | 0             | 5 648          | 7 025                            | 0  |
| Akquisitionen   | 0                                   | 0   | 0             | 0              | 0                                | 1 300                                      |
| Umklassierung Liegenschaften im Bau zu RL*              | 0                                   | 0   | 0             | 0              | 0                                | 0  |
| Neubewertung (netto)                                    | 1 358                               | 211   | 173           | 1 742          | -13                              | 0  |
| <b>Bestand 30.06.2012</b>                               | <b>525 767</b>                      | <b>78 360</b>                               | <b>39 532</b> | <b>643 659</b> | <b>66 201</b>                    | <b>11 311</b>                              |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.03.2012                 | 0                                   | 0   | 0             | 0              | 0                                | 0  |
| Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2012                 | 294 033                             | 70 395                                      | 34 190        | 398 618        | 50 264                           | 11 311                                     |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.03.2012       | 0                                   | 0   | 0             | 0              | 0                                | 0  |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2012       | 231 734                             | 7 965                                       | 5 342         | 245 041        | 15 937                           | 0  |

\* RL: Renditeliegenschaften

Grundlage der Marktwerte bilden die per 30. Juni und per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.8% bis 5.2% (31. Dezember 2011: 3.9% bis 5.2%).

Der Nettoerfolg aus der Neubewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau betrug für die Periode vom 1. März 2012 bis 30. Juni 2012 TCHF 1 729; für das Halbjahr vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012 TCHF 10 372 und für die Vergleichsperiode des Vorjahres TCHF 20 262.

<sup>1</sup> Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz.

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

<sup>3</sup> Umklassierung der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 3–17 (Baufeld 2) in Renditeliegenschaften.

## 2 | Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Sämtliche langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten, welche sich nach Fälligkeit wie folgt gliedern:

| Restlaufzeit   | 30.06.2012     | 31.12.2011           |
|----------------|----------------|----------------------|
|                | in TCHF        | pro forma<br>in TCHF |
| 1 bis 5 Jahre  | 100 000        | 100 000              |
| 5 bis 10 Jahre | 100 000        | 100 000              |
| Über 10 Jahre  | 50 000         | 50 000               |
| <b>Total</b>   | <b>250 000</b> | <b>250 000</b>       |

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug unverändert 2.80%. Die Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen. Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 370 210 (31. Dezember 2011: TCHF 361 660) belastet.

## 3 | Eigenkapital (NAV)

Das Aktienkapital ist in 1 948 640 Namenaktien Serie A (nicht kotiert) mit einem Nennwert von je CHF 2.50 und in 315 136 Namenaktien Serie B mit einem Nennwert von je CHF 25 eingeteilt. Die Namenaktien Serie B sind seit dem 2. Juli 2012 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

| Das Ergebnis pro Namenaktie Serie B betrug in CHF | 01.03.2012   | 01.01.2012   | 01.01.2011   |
|---|--------------|--------------|--------------|
|   | - 30.06.2012 | - 30.06.2012 | - 30.06.2011 |
|   |              | pro forma    | pro forma    |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B                   | 1.32         | 34.24        | 48.20        |

| Das Eigenkapital pro Namenaktie Serie B betrug in CHF            | 30.06.2012 | 31.12.2011 |
|--|------------|------------|
|  |            | pro forma  |
| Eigenkapital (NAV) pro Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern  | 1 233.21   | 1 222.88   |
| Eigenkapital (NAV) pro Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern | 1 100.95   | 1 092.41   |

## 4 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 13 928 (Vorjahresperiode TCHF 12 659) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten. Die einzelnen Vertragsverhältnisse mit externen Mietern zeigten zum Bilanzstichtag auf Basis des annualisierten Soll-Mietertrags zum Stichtag folgende Fälligkeiten:

| Fälligkeit  | 30.06.2012   | 31.12.2011   |
|---|--------------|--------------|
|   | Anteil in %  | Anteil in %  |
| Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse* | 52.7         | 49.5         |
| Über 1 Jahr   | 1.4          | 1.4          |
| Über 2 Jahre  | 1.5          | 0.5          |
| Über 3 Jahre  | 10.7         | 8.0          |
| Über 4 Jahre  | 0.5          | 5.2          |
| Über 5 Jahre  | 1.9          | 0.7          |
| Über 6 Jahre  | 4.5          | 4.2          |
| Über 7 Jahre  | 1.7          | 2.0          |
| Über 8 Jahre  | 0.6          | 0.9          |
| Über 9 Jahre  | 0.0          | 0.7          |
| Über 10 Jahre                                       | 24.5         | 26.9         |
| <b>Total</b>  | <b>100.0</b> | <b>100.0</b> |

\* Mehrheitlich Wohnen und Parking

Die fünf wichtigsten Mietergruppen tragen zusammen 27.9% (per 31. Dezember 2011: 29.5%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

| Mieter              | 30.06.2012  | Mieter              | 31.12.2011  |
|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
|                     | Anteil in % |                     | Anteil in % |
| UBS                 | 8.8         | UBS                 | 9.5         |
| Migros <sup>1</sup> | 8.1         | Migros <sup>1</sup> | 8.7         |
| Dosenbach-Ochsner   | 3.8         | C&A                 | 4.0         |
| C&A                 | 3.7         | H&M                 | 3.8         |
| H&M                 | 3.6         | Nord Stream         | 3.5         |

<sup>1</sup> Die Mieter sind verschiedene Gesellschaften der Migros Gruppe

## 5 | Segmentsberichterstattung

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

### 01.01.2012 – 30.06.2012 pro forma

| in TCHF   | Immobilien    | Hotel und<br>Gastronomie | Elimination* | Total         |
|---|---------------|--------------------------|--------------|---------------|
| Betriebsertrag                                      | 18 432        | 10 572                   | - 3 026      | 25 978        |
| Betriebsaufwand                                     | 5 096         | 10 008                   | 3 026        | 12 078        |
| Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)      | 10 372        | 0                        | 0            | 10 372        |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>23 708</b> | <b>564</b>               | <b>0</b>     | <b>24 272</b> |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                      | <b>22 517</b> | <b>- 103</b>             | <b>0</b>     | <b>22 414</b> |

### 01.01.2011 – 30.06.2011 pro forma

| in TCHF   | Immobilien    | Hotel und<br>Gastronomie | Elimination* | Total         |
|---|---------------|--------------------------|--------------|---------------|
| Betriebsertrag                                      | 17 183        | 10 485                   | - 2 883      | 24 785        |
| Betriebsaufwand                                     | 4 109         | 10 209                   | 2 883        | 11 435        |
| Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)      | 20 262        | 0                        | 0            | 20 262        |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>33 336</b> | <b>276</b>               | <b>0</b>     | <b>33 612</b> |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                      | <b>32 156</b> | <b>- 377</b>             | <b>0</b>     | <b>31 779</b> |

\* In der Spalte Eliminationen werden die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert.

Sämtliche erzielten Umsätze wurden im Kanton Zug und im Kanton Aargau erwirtschaftet.

## Portfolio

|  | Ort           | Eigentumsform <sup>1</sup> | Eigentumsanteil in % | Baujahr   | Jahr der Sanierung |
|--|---------------|----------------------------|----------------------|-----------|--------------------|
| <b>Renditeliegenschaften</b>                                     |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Zentrumsareal Zug</b>   |               |                            |                      |           |                    |
| Zentrumsüberbauung Metalli                                       |               |                            |                      |           |                    |
| – Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)         | Zug           | M                          | 66.75                | 1987/1991 | --                 |
| – Baarerstrasse 14a (Metalli III)                                | Zug           | A                          | 100                  | 1995      | --                 |
| – Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)                            | Zug           | A                          | 100                  | 1995      | --                 |
| Total Zentrumsüberbauung Metalli                                 |               |                            |                      |           |                    |
| Wohn- und Geschäftliegenschaften                                 |               |                            |                      |           |                    |
| – Industriestrasse 16 (Baurecht) <sup>2</sup>                    | Zug           | BR-P                       | 100                  | --        | --                 |
| – Industriestrasse 18  | Zug           | A                          | 100                  | 1992      | --                 |
| – Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)                                | Zug           | A                          | 100                  | 2009      | --                 |
| – Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metallstrasse                       | Zug           | A                          | 100                  | 1910–1991 | 1986–1989          |
| Total Wohn- und Geschäftliegenschaften                           |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Zentrumsareal Zug</b>                                   |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Areal Suurstoffi</b>  |               |                            |                      |           |                    |
| Suurstoffi 3–5, 9, 13–17   | Rotkreuz      | A                          | 100                  | 2011/2012 | --                 |
| <b>Total Areal Suurstoffi</b>                                    |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Übrige</b>  |               |                            |                      |           |                    |
| Hofstrasse 1a/b  | Zug           | A                          | 100                  | 1971      | --                 |
| Rote Trotte 10, 12, 14, 16                                       | Baar          | A/S                        | 100                  | 2007      | --                 |
| Rote Trotte 18/20  | Baar          | A                          | 100                  | 2007      | --                 |
| Industriestrasse 8   | Oberentfelden | A                          | 100                  | 1956      | 1974               |
| <b>Total Übrige</b>  |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Renditeliegenschaften</b> (exkl. Liegenschaften im Bau) |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Renditeliegenschaften im Bau</b>                              |               |                            |                      |           |                    |
| Areal Suurstoffi   |               |                            |                      |           |                    |
| – Suurstoffi 7, 11 («Alte Suurstoffi»)                           | Rotkreuz      | A                          | 100                  | ca. 1926  | 2012               |
| – Suurstoffi 8–12 (Baufeld 5 Gebäude A+B)                        | Rotkreuz      | A                          | 100                  | 2012/2013 | --                 |
| – Suurstoffi 14 (Baufeld 5 Gebäude C)                            | Rotkreuz      | A                          | 100                  | 2013      | --                 |
| Total Areal Suurstoffi   |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Renditeliegenschaften im Bau</b>                        |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>                                     |               |                            |                      |           |                    |
| Areal Suurstoffi   |               |                            |                      |           |                    |
| – Baufeld 3  | Rotkreuz      | A                          | 100                  | --        | --                 |
| – Baufeld 4  | Rotkreuz      | A                          | 100                  | --        | --                 |
| – Ostareal   | Rotkreuz      | A                          | 100                  | --        | --                 |
| Total Areal Suurstoffi   |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Unbebaute Grundstücke</b>                               |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Immobilienportfolio<sup>3</sup></b>                     |               |                            |                      |           |                    |
| Betriebsliegenschaften <sup>4</sup>                              | Zug           | A/S                        | 100                  |           |                    |
| <b>Total Portfolio<sup>3</sup></b>                               |               |                            |                      |           |                    |

<sup>1</sup> A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtspartizelle; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum.

<sup>2</sup> Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin.

<sup>3</sup> Angaben zu Nutzflächen und Anzahl Parkplätzen ohne Liegenschaften im Bau.

| Parzellen-<br>fläche in m <sup>2</sup> | Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Büro<br>in m <sup>2</sup> | Verkauf<br>in m <sup>2</sup> | Gastronomie/<br>Hotel in m <sup>2</sup> | Lager<br>in m <sup>2</sup> | Diverse<br>in m <sup>2</sup> | Total Miet-<br>fläche in m <sup>2</sup> | Anzahl<br>PP Total |
|--|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|---|----------------------------|------------------------------|---|--------------------|
| 16 419                                 | 8 170                       | 9 292                     | 17 727                       | 608                                     | 4 380                      | 750                          | 40 927                                  | 508                |
| 4 843                                  | 270                         | 5 310                     | 1 557                        | 127                                     | 2 830                      | 388                          | 10 482                                  | 103                |
| 2 155                                  | 1 965                       | 1 634                     | 381                          | 461                                     | 855                        | 0                            | 5 296                                   | 82                 |
| 23 417                                 | 10 405                      | 16 236                    | 19 665                       | 1 196                                   | 8 065                      | 1 138                        | 56 705                                  | 693                |
| 3 200                                  | --                          | --                        | --                           | --                                      | --                         | --                           | --                                      | --                 |
| 1 637                                  | 0                           | 1 583                     | 0                            | 0                                       | 256                        | 78                           | 1 917                                   | 30                 |
| 3 731                                  | 3 150                       | 0                         | 0                            | 0                                       | 0                          | 59                           | 3 209                                   | 54                 |
| 13 473                                 | 8 223                       | 0                         | 0                            | 0                                       | 12                         | 38                           | 8 273                                   | 67                 |
| 22 041                                 | 11 373                      | 1 583                     | 0                            | 0                                       | 268                        | 175                          | 13 399                                  | 151                |
| <b>45 458</b>                          | <b>21 778</b>               | <b>17 819</b>             | <b>19 665</b>                | <b>1 196</b>                            | <b>8 333</b>               | <b>1 313</b>                 | <b>70 104</b>                           | <b>844</b>         |
| 19 370                                 | 14 547                      | 0                         | 0                            | 0                                       | 0                          | 0                            | 14 547                                  | 282                |
| <b>19 370</b>                          | <b>14 547</b>               | <b>0</b>                  | <b>0</b>                     | <b>0</b>                                | <b>0</b>                   | <b>0</b>                     | <b>14 547</b>                           | <b>282</b>         |
| 2 806                                  | 503                         | 698                       | 0                            | 0                                       | 33                         | 0                            | 1 234                                   | 29                 |
| 4 353                                  | 2 558                       | 0                         | 0                            | 0                                       | 0                          | 338                          | 2 896                                   | 36                 |
| 776                                    | 486                         | 0                         | 0                            | 0                                       | 0                          | 0                            | 486                                     | 6                  |
| 20 551                                 | 0                           | 1 212                     | 0                            | 141                                     | 6 314                      | 5 616                        | 13 283                                  | 105                |
| <b>28 486</b>                          | <b>3 547</b>                | <b>1 910</b>              | <b>0</b>                     | <b>141</b>                              | <b>6 347</b>               | <b>5 954</b>                 | <b>17 899</b>                           | <b>176</b>         |
| <b>93 314</b>                          | <b>39 872</b>               | <b>19 729</b>             | <b>19 665</b>                | <b>1 337</b>                            | <b>14 680</b>              | <b>7 267</b>                 | <b>102 550</b>                          | <b>1 302</b>       |
| 2 680                                  | 0                           | 337                       | 0                            | 183                                     | 0                          | 0                            | 520                                     | 0                  |
| 11 961                                 | 10 132                      | 0                         | 3 597                        | 0                                       | 114                        | 0                            | 13 843                                  | 243                |
| 2 290                                  | 0                           | 8 177                     | 0                            | 0                                       | 448                        | 0                            | 8 625                                   | 130                |
| 16 931                                 | 10 132                      | 8 514                     | 3 597                        | 183                                     | 562                        | 0                            | 22 988                                  | 373                |
| <b>16 931</b>                          | <b>10 132</b>               | <b>8 514</b>              | <b>3 597</b>                 | <b>183</b>                              | <b>562</b>                 | <b>0</b>                     | <b>22 988</b>                           | <b>373</b>         |
| 19 070                                 | --                          | --                        | --                           | --                                      | --                         | --                           | --                                      | --                 |
| 6 091                                  | --                          | --                        | --                           | --                                      | --                         | --                           | --                                      | --                 |
| 42 682                                 | --                          | --                        | --                           | --                                      | --                         | --                           | --                                      | --                 |
| 67 843                                 | --                          | --                        | --                           | --                                      | --                         | --                           | --                                      | --                 |
| <b>67 843</b>                          | <b>--</b>                   | <b>--</b>                 | <b>--</b>                    | <b>--</b>                               | <b>--</b>                  | <b>--</b>                    | <b>--</b>                               | <b>--</b>          |
| <b>178 088</b>                         | <b>39 872</b>               | <b>19 729</b>             | <b>19 665</b>                | <b>1 337</b>                            | <b>14 680</b>              | <b>7 267</b>                 | <b>102 550</b>                          | <b>1 302</b>       |
| 12 755                                 | 1 878                       | 860                       | 0                            | 13 000                                  | 88                         | 0                            | 15 826                                  | 171                |
| <b>190 843</b>                         | <b>41 750</b>               | <b>20 589</b>             | <b>19 665</b>                | <b>14 337</b>                           | <b>14 768</b>              | <b>7 267</b>                 | <b>118 376</b>                          | <b>1 473</b>       |

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

## Zusätzliche Informationen

| in TCHF bzw. in %                | Bilanzwert     | Bilanzwert     | Soll-<br>Mietertag | Soll-<br>Mietertag | Leerstand   | Leerstand   |
|----------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|
|                                  | 30.06.2012     | 31.12.2011     | 30.06.2012         | 31.12.2011         | 30.06.2012  | 31.12.2011  |
| Zentrumsareal Zug, Zug           | 525 767        | 514 427        | 25 603             | 25 467             | 1.8%        | 1.0%        |
| Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz | 78 360         | --             | 3 954              | --                 | 1.5%        | --          |
| Übrige                           | 39 532         | 38 494         | 2 247              | 2 242              | 0.3%        | 0.2%        |
| <b>Renditeliegenschaften</b>     | <b>643 659</b> | <b>552 921</b> | <b>31 804</b>      | <b>27 709</b>      | <b>1.7%</b> | <b>1.0%</b> |
| Renditeliegenschaften im Bau     | 66 201         | 112 503        |                    |                    |             |             |
| Unbebaute Grundstücke            | 11 311         | 10 011         |                    |                    |             |             |
| <b>Total Immobilienportfolio</b> | <b>721 171</b> | <b>675 435</b> | <b>31 804</b>      | <b>27 709</b>      | <b>1.7%</b> | <b>1.0%</b> |
| Betriebsliegenschaften           | 43 345         | 44 407         |                    |                    |             |             |
| <b>Total Portfolio</b>           | <b>764 516</b> | <b>719 842</b> |                    |                    |             |             |

## Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

### Projektbeschreibung:

Auf dem rund 100 000 m<sup>2</sup> grossen Areal Suurstoffi beim Bahnhof Rotkreuz soll in verschiedenen Etappen eine gemischt genutzte Arealüberbauung mit rund 150 000 m<sup>2</sup> aGF realisiert werden. Die Entwicklung erfolgt für den Eigenbestand. In einer ersten Etappe entstehen bis Mitte 2013 rund 13 000 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen und 228 Mietwohnungen.

### Projektstand:

Der Baubeginn für die erste Bauetappe ist im Sommer 2010 erfolgt; die Bauarbeiten kommen planmässig voran. Die ersten sechs Gebäude mit insgesamt 141 Wohneinheiten sind fertig gestellt und den Nutzern übergeben. Die Fertigstellung der restlichen Gebäude dieser ersten Bauetappe erfolgt bis Frühjahr 2013. Für ein weiteres Baufeld mit rund 100 Wohnungen besteht eine Vorstudie.

## Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) resp. Stückzahl (Wohnnutzung)

|                       | per 30.06.2012  |
|-----------------------|-----------------|
| Alte Suurstoffi       | 100%            |
| Baufeld 5 Gebäude C   | 100%            |
| Baufeld 5 Gebäude A+B | Wohnen 36%      |
|                       | Kommerziell 51% |

## Fertigstellung

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Alte Suurstoffi       | 31.07.2012    |
| Baufeld 5 Gebäude C   | Ende 2012     |
| Baufeld 5 Gebäude A+B | Frühjahr 2013 |



## Kontakt und Termine

### Kontakt Investor Relations

Gabriela Theus, CFO T +41 41 729 10 10  
gabriela.theus@zugestates.ch

### Adresse

Zug Estates Holding AG T +41 41 729 10 10  
Industriestrasse 12 F +41 41 729 10 29  
Postfach 4654 info@zugestates.ch  
CH-6304 Zug www.zugestates.ch

### Termine

Publikation Geschäftsbericht 2012: 4. April 2013  
Ordentliche Generalversammlung 2013: 26. April 2013  
Publikation Halbjahresbericht 2013: 2. September 2013

### Börsenhandel

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

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

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

### **Konzept, Gestaltung und Realisation**

schneiter meier AG, Zürich

### **Fotografien**

Leonardo Finotti, São Paulo

Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
CH-6304 Zug

[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch)  
[info@zugestates.ch](mailto:info@zugestates.ch)