

Halbjahresbericht



Ausgewählte Kennzahlen

		H1 2016/ 30.06.2016	H1 2015/ 31.12.2015	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	30 253	30 940	- 2.2%
Betriebsaufwand	TCHF	10 813	12 344	- 12.4%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	19 440	18 596	4.5%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) ¹	TCHF	14 374	32 781	- 56.2%
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	TCHF	440	- 23	n.m.
Betriebsergebnis EBIT	TCHF	32 817	49 526	- 33.7%
Konzernergebnis	TCHF	24 740	39 427	- 37.3%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg ²	TCHF	12 089	11 452	5.6%
Bilanzsumme	TCHF	1 212 142	1 189 529	1.9%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	350 000	350 000	0.0%
- Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		28.9%	29.4%	
Eigenkapital	TCHF	738 083	723 437	2.0%
- Eigenkapitalquote		60.9%	60.8%	
Personalbestand	Vollzeitstellen	130.0	152.4	- 14.7%
Aktie				
Schlusskurs	CHF	1 595	1 445	10.4%
Börsenkapitalisierung ³	TCHF	785 391	711 530	10.4%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	50.2	80.4	- 37.5%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg ⁴	CHF	24.6	23.3	5.2%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ⁵	CHF	1 631.5	1 600.4	1.9%
Portfolio				
Renditeliegenschaften	TCHF	1 026 161	1 013 516	1.2%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	90 960	57 723	57.6%
Unbebaute Grundstücke ⁵	TCHF	2 524	4 008	- 37.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 119 645	1 075 247	4.1%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁶	TCHF	113 693	113 693	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 233 338	1 188 940	3.7%
Liegenschaftenertrag ⁷	TCHF	19 731	19 133	3.1%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸		4.2%	5.4%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁹		4.3%	4.4%	

Die Vorjahreszahlen wurden bedingt durch die angepassten Regelungen von Swiss GAAP FER angepasst.

¹ Entspricht der Bruttowertänderung abzüglich Investitionen

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften und ohne den Wertschriftenerfolg und sich daraus ergebenden latenten Steuern

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

⁴ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁵ Die unbebauten Grundstücke sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten bilanziert

⁶ Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert

⁷ Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli

⁸ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags (annualisiert)

⁹ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwertes am Stichtag

Inhalt

- 4 Bericht an die Aktionäre
- 6 Finanzbericht
- 16 Portfolio
- 22 Kontakt



Bericht an die Aktionäre

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Zug Estates blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr zurück und konnte in der weiteren Entwicklung der Suurstoffi in Risch Rotkreuz wichtige Fortschritte erzielen.

Konzernergebnis ohne Neubewertung steigt um 5.6%

Zug Estates erzielte in den ersten sechs Monaten ein Betriebsergebnis vor Abschreibung und Neubewertung von CHF 19.4 Mio. Gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode entspricht dies einer Zunahme von 4.5%. Dabei stieg der Liegenschaftenertrag um 3.1% auf CHF 19.7 Mio. Der tiefere Umsatz des Bereichs Hotel & Gastronomie (entfallender Umsatz Gastronomie Theater Casino Zug) lag im Rahmen der Erwartungen, der Gross Operating Profit (GOP) stieg von 39.4% auf 41.7%. Der Betriebsaufwand der Gruppe lag im ersten Halbjahr 12.4% unter dem entsprechenden Vorjahreswert.

Die Gruppe hat im ersten Halbjahr 2016 CHF 30.0 Mio. in die Weiterentwicklung ihrer Areale, insbesondere der Suurstoffi, investiert. Zusätzlich erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften aufgrund der Neubewertung netto um CHF 14.4 Mio. (Vorjahreswert CHF 32.8 Mio.). Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung des Areals Suurstoffi als bevorzugter Wohn- und Unternehmensstandort sowie die überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten des Portfolios trugen wesentlich zum positiven Neubewertungserfolg bei. Zug Estates hat im Rahmen der Portfoliovereinbarung ein Objekt in Baar veräussert und damit einen Gewinn von CHF 0.4 Mio. erzielt.

Aufgrund der tieferen Neubewertung lagen der EBIT mit CHF 32.8 Mio. und das Konzernergebnis mit CHF 24.7 Mio. unter den entsprechenden Vorjahreswerten. Das Konzernergebnis ohne Neubewertung stieg um 5.6% auf CHF 12.1 Mio.

Leerstand rückläufig

Im ersten Halbjahr 2016 konnte Zug Estates wichtige Vermietungserfolge erzielen. Mit der Carsharing-Anbieterin Mobility wurde ein langfristiger Mietvertrag vereinbart. Die Unternehmung wird Anfang 2018 mit etwa 130 Mitarbeitenden von Luzern in die im Bau befindliche Suurstoffi 16 übersiedeln. Weiter wurde mit dem Jugendwohnnetz Zürich (Juwo) und der Hochschule Luzern eine langfristige Vereinbarung für den Betrieb der 52 Wohnplätze für Studierende in der Suurstoffi abgeschlossen. Zudem wird das Gastronomieunternehmen Creabeck ab September 2016 mit einem Restaurant vor Ort präsent sein und so das Angebot an Quartierinfrastruktur weiter aufwerten. In Zug wurde das Angebot der Einkaufsallee Metalli durch «The Butcher» (Gastronomie) und «Rituals» (Körperpflege) attraktiv erweitert.

Der Leerstand des Portfolios lag per 30. Juni 2016 (Stichtagsbetrachtung) bei 4.2% (30. Juni 2015: 6.4%, 31. Dezember 2015: 5.4%).

Entwicklungsprojekte auf Kurs

Im ersten Halbjahr 2016 wurden in der Entwicklung der beiden Areale Suurstoffi und Zentrum Zug wichtige Fortschritte erzielt:

- Der Baufortschritt der dritten Realisierungsetappe mit 152 Mietwohnungen, Studentenwohnungen und Büro- und

Gewerbeflächen für etwa 500 Arbeitsplätze verläuft planmässig. Der Bezug der drei Gebäude ist gestaffelt ab Herbst 2017 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 110 Mio. 70% der Geschäftsflächen sind bereits langfristig an das Marktforschungsinstitut GfK und die Carsharing-Anbieterin Mobility vermietet.

- Mit dem Standortentscheid der Hochschule Luzern wurden die Voraussetzungen geschaffen, den westlichen Arealteil, auf dem bis 2019 der definitive Standort des Departements Informatik sowie Teile des Departements Wirtschaft entstehen soll, integral zu planen und gemeinsam mit der Standortgemeinde die notwendige Anpassung des Bebauungsplans in Angriff zu nehmen. Der Bebauungsplan wurde im Frühjahr öffentlich aufgelegt und soll den Stimmberechtigten von Risch im November 2016 zur Abstimmung vorgelegt werden. Parallel zur Anpassung des Bebauungsplans wurde ein öffentlicher Wettbewerb für den Neubau durchgeführt. Die Arbeitsgemeinschaft Büro Konstrukt & Manetsch Meyer konkretisiert das Siegerprojekt «Peripteros» nun zu einem Vorprojekt und anschliessend zu einem Bauprojekt. Das Baugesuch soll unmittelbar nach dem Entscheid zum Bebauungsplan eingereicht werden. Der Bezug des Neubaus ist im Sommer 2019 geplant.
- Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage nach Büroflächen hat Zug Estates entschieden, die Planung eines Bürogebäudes für 600 Arbeitsplätze auszulösen und bis zur Baubewilligung voranzutreiben. Die Baubewilligung wurde im Juli 2016 erteilt. Die Verhandlungen mit einem Ankermieter sind weit fortgeschritten, sodass Zug Estates davon ausgeht, das Projekt noch in diesem Jahr auszulösen. Das Gebäude soll in Holzmischbauweise gebaut werden und bei Fertigstellung mit 36 Metern das höchste Holzgebäude der Schweiz sein.
- Im Juni 2016 wurde das Baugesuch für das 70 m hohe Gartenhochhaus «Aglaya» im Zentrum des Areals eingereicht. Es entstehen in den oberen Geschossen 85 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum veräussert werden sollen.

In den ersten drei Geschossen sind Büroflächen für etwa 75 Arbeitsplätze geplant. Der Baubeginn ist im Herbst 2016 und der Bezug im Winter 2018/19 geplant. Der Verkauf der Wohnungen startet im Herbst 2016.

- Im Zentrumsareal Zug wurde die Masterplanung für die Zentrumsentwicklung initiiert.

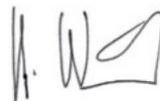
Ausblick auf das zweite Halbjahr

Operativ erwarten wir im Bereich Immobilien insgesamt steigende Erträge, obwohl 2015 zwei grössere Liegenschaften veräussert wurden. Die Leerstandsquote wird per Ende 2016 tiefer liegen. Die sorgfältige Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi wird weiterhin einen wichtigen Stellenwert einnehmen. Insgesamt rechnen wir für 2016 mit Investitionen ins Immobilienportfolio in der Grössenordnung von rund CHF 75 Mio.

Der Ertrag im Segment Hotel & Gastronomie wird aufgrund des entfallenden Umsatzes aus der Gastronomie im Theater Casino Zug rund CHF 2.0 Mio. unter Vorjahr erwartet. Wir gehen jedoch davon aus, dass der Gross Operating Profit (GOP) durch die Fokussierung in diesem Segment weiter steigen wird.

Für das gesamte Jahr erwarten wir insgesamt ein auf Vorjahresniveau liegendes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Wir rechnen auch im zweiten Halbjahr 2016 mit Erfolgen aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), jedoch werden diese unter Vorjahr liegen. Das Konzernergebnis ohne Neubewertung erwarten wir auf Vorjahresniveau.

Zug, im August 2016



Hannes Wüest
Präsident des Verwaltungsrats



Tobias Achermann
Chief Executive Officer

Konzernbilanz

Aktiven in TCHF	Erläuterung	30.06.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel		37 873	55 235
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		762	1 680
Sonstige Forderungen		8 253	7 297
Warenvorräte		221	277
Liegenschaften zur Veräusserung		963	2 426
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 090	3 044
Total Umlaufvermögen		49 162	69 959
Renditeliegenschaften	1	1 026 161	1 013 516
Renditeliegenschaften im Bau	1	90 960	57 723
Unbebaute Grundstücke	1	2 524	4 008
Betriebsliegenschaften		37 233	38 008
Übrige Sachanlagen		4 187	4 571
Anzahlungen für Sachanlagen		178	178
Finanzanlagen		1 663	1 543
Immaterielle Anlagen		74	23
Total Anlagevermögen		1 162 980	1 119 570
Total Aktiven		1 212 142	1 189 529
Passiven in TCHF	Erläuterung	30.06.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 270	4 865
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		9 405	8 558
Passive Rechnungsabgrenzungen		12 400	9 873
Kurzfristige Rückstellungen		3	0
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		28 078	23 296
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	350 000	350 000
Langfristige Rückstellungen		38	38
Latente Steuerverbindlichkeiten		95 943	92 758
Total langfristige Verbindlichkeiten		445 981	442 796
Total Fremdkapital		474 059	466 092
Aktienkapital		12 750	12 750
Kapitalreserven		524 087	534 181
Eigene Aktien		- 21 688	- 21 688
Gewinnreserven		222 934	198 194
Total Eigenkapital	3	738 083	723 437
Total Passiven		1 212 142	1 189 529

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2016 – 30.06.2016	01.01.2015 – 30.06.2015 ¹
Liegenschaftenertrag		19 731	19 133
Ertrag Hotel & Gastronomie		8 373	9 790
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2 076	1 954
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		30 180	30 877
Sonstige betriebliche Erträge		73	63
Total Betriebsertrag		30 253	30 940
Liegenschaftenaufwand		1 077	1 290
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		836	1 123
Personalaufwand		6 551	6 990
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2 349	2 941
Total Betriebsaufwand		10 813	12 344
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		19 440	18 596
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	14 374	32 781
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften		440	– 23
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		34 254	51 354
Abschreibungen		1 437	1 828
Betriebsergebnis (EBIT)		32 817	49 526
Finanzergebnis		– 3 813	– 3 169
Ergebnis vor Steuern (EBT)		29 004	46 357
Steuern		4 264	6 930
Konzernergebnis		24 740	39 427
Gewinn pro Aktie (in CHF)			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert	3	5,02	8,04
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert	3	50,24	80,37

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

¹ Die Vorjahreszahlen wurden, wie auf Seite 9 beschrieben, bedingt durch die angepassten Regelungen von Swiss GAAP FER angepasst

Konzerngeldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	01.01.2016 – 30.06.2016	01.01.2015 – 30.06.2015
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	10 007	10 579
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 17 275	1 284
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 10 094	20 924
Veränderung Flüssige Mittel	– 17 362	32 787
Fondsnachweis		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	55 235	24 159
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	37 873	56 946
Veränderung Flüssige Mittel	– 17 362	32 787

Im ersten Halbjahr 2016 wurden TCHF 13 079 (erstes Halbjahr 2015: TCHF 17 297) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2015	12 750	543 159	– 24 134	131 055	662 830
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	–	– 9 076	–	–	– 9 076
Konzernergebnis	–	–	–	39 427	39 427
Bestand 30.06.2015	12 750	534 083	– 24 134	170 482	693 181
Bestand 01.01.2016	12 750	534 181	– 21 688	198 194	723 437
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	–	– 10 094	–	–	– 10 094
Konzernergebnis	–	–	–	24 740	24 740
Bestand 30.06.2016	12 750	524 087	– 21 688	222 934	738 083

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 2015 wiedergegebenen Grundsätzen.

Die Regelungen vom Swiss GAAP FER Rahmenkonzept, Swiss GAAP FER 3 und 6 in Bezug auf die Umsatzerfassung (in Kraft seit 1. Januar 2016) wurden per 30. Juni 2016 erstmals angewendet. Die Neuerungen führten zu einem separaten Ausweis der «Weiteren Erträgen aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» in Höhe von TCHF 2 076 (1. Halbjahr 2015: TCHF 1 954) als Teil der «Nettoerlösen aus Lieferungen und Leistungen». Die entsprechenden Erträge waren bisher unter Ertrag Hotel & Gastronomie und «Sonstige betriebliche Erträgen» ausgewiesen. Weiter werden Weiterverrechnungen im Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie neu als Vermittlungsgeschäft beurteilt und somit gemäss Swiss GAAP FER 3.19 nur die selbst erbrachten Leistungen als Nettoerlös ausgewiesen. Weiter verlangt Swiss GAAP FER 6.8 zusätzliche Offenlegungen, welche im Konzernabschluss per 31. Dezember 2016 berücksichtigt werden.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb grundsätzlich gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2015 unverändert. Die ZEW Immobilien AG sowie die ZE Suurstoffi 1 AG wurden rückwirkend per 1. Januar 2016 in die Zug Estates AG fusioniert.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2016 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 2016 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Erläuterungen

1 | Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und Unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2015	621 948	255 738
Investitionen	3	1 846
Desinvestitionen ³	0	0
Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Renditeliegenschaften im Bau ⁴	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁵	0	85 934
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung ⁶	0	- 16 500
Umklassierung in Mobilien ⁷	0	- 373
Neubewertung (netto)	34 025	- 1 564
Bestand 30.06.2015	655 976	325 081
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2015	339 188	210 381
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2015	339 191	268 582
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2015	282 760	45 357
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2015	316 785	56 499
Bestand 01.01.2016	665 797	334 573
Investitionen	409	5 055
Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Renditeliegenschaften im Bau ⁸	0	0
Neubewertung (netto)	1 876	5 106
Bestand 30.06.2016	668 082	344 734
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2016	339 290	269 139
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2016	339 699	274 194
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2016	326 507	65 434
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2016	328 383	70 540

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz

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 Veräusserung der Liegenschaft Industriestrasse 8 in Oberentfelden

⁴ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 16–20 zu Renditeliegenschaften im Bau

⁵ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 19–35 zu Renditeliegenschaften

⁶ Umklassierung der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 3a–c

⁷ Anteil Energienetzwerk Suurstoffi 3

⁸ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 22 und 39 zu Renditeliegenschaften im Bau

Übrige Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
22 590	900 276	94 771	9 269	1 004 316
0	1 849	20 382	0	22 231
- 7 323	- 7 323	0	0	- 7 323
0	0	2 158	- 2 158	0
0	85 934	- 85 934	0	0
0	- 16 500	0	0	- 16 500
0	- 373	0	0	- 373
704	33 165	- 384	0	32 781
15 971	997 028	30 993	7 111	1 035 132
21 460	571 029	81 785	9 269	662 083
9 511	658 812	30 993	7 111	696 916
1 130	329 247	12 986	0	342 233
6 460	338 216	0	0	338 216
13 146	1 013 516	57 723	4 008	1 075 247
0	5 464	24 560	0	30 024
0	0	1 484	- 1 484	0
199	7 181	7 193	0	14 374
13 345	1 026 161	90 960	2 524	1 119 645
7 909	616 338	57 607	4 008	677 953
7 909	621 802	83 651	2 524	707 977
5 237	397 178	116	0	397 294
5 436	404 359	7 309	0	411 668

Grundlage der Marktwerte bilden jährlich per 30. Juni und per 31. Dezember durchgeführte 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 real 3.1% bis 3.6% (31. Dezember 2015: 3.2% bis 3.7%).

2 | Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2016	31.12.2015
Unter 1 Jahr	0	0
1 bis 3 Jahre	50 000	0
3 bis 5 Jahre	50 000	100 000
5 bis 10 Jahre	115 000	90 000
Über 10 Jahre	135 000	160 000
Total	350 000	350 000
Davon kurzfristig	0	0
Davon langfristig	350 000	350 000

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 8.7 Jahre (31. Dezember 2015: 9.2 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt unverändert bei 2.5%.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 680 408 (31. Dezember 2015: TCHF 631 158) belastet.

3 | Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital	Valoren- nummer	Nominal- wert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	1 948 640	1 948 640	4 871 600
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	315 136	315 136	7 878 400
Total				2 263 776	12 750 000

Die Zug Estates Holding hat im ersten Halbjahr 2016 keine eigenen Namenaktien erworben oder veräussert (Vorjahr: kein Erwerb und keine Veräusserung).

Per 30. Juni 2016 hält die Zug Estates Holding AG unverändert keine eigenen Namenaktien Serie A und 17 592 eigene Namenaktien Serie B.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2016 7 625 (31. Dezember 2015: TCHF 7 701).

Eigenkapital pro Aktie

in CHF	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 693.77	1 657.56
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 498.93	1 469.18

NAV zu Marktwert pro Aktie

in CHF	30.06.2016	31.12.2015
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B	1 631.53	1 600.45

Der NAV zu Marktwert pro Aktie berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert sowie die entsprechenden latenten Steuern.

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A

		30.06.2016	30.06.2015
Ausgegebene Namenaktien Serie A	Anzahl	1 948 640	1 948 640
Eigene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	0	18 400

Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A

		30.06.2016	30.06.2015
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	9 791	15 513
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	1 948 640	1 930 240
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert	CHF	5.02	8.04

Angaben Namenaktien Serie B

		2015	2014
Ausgegebene Namenaktien Serie B	Anzahl	315 136	315 136
Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	17 592	17 592

Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B

		2015	2014
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	14 949	23 914
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	297 544	297 544
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert	CHF	50.24	80.37

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 19 731 (1. Halbjahr 2015: TCHF 19 133) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	01.01.2016 – 30.06.2016	01.01.2015 – 30.06.2015
Ist-Mieterträge	13 275	13 089
Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli ¹	6 456	6 044
Total Liegenschaftenertrag	19 731	19 133

¹ Anteiliger Rohgewinn

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

Fälligkeit, Anteil in %	30.06.2016	31.12.2015
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse ²	48.2	47.3
Über 1 Jahr	2.7	0.6
Über 2 Jahre	7.6	3.7
Über 3 Jahre	4.0	7.3
Über 4 Jahre	5.8	4.3
Über 5 Jahre	0.7	4.1
Über 6 Jahre	15.6	1.0
Über 7 Jahre	2.7	15.1
Über 8 Jahre	5.3	2.8
Über 9 Jahre	0.0	5.7
Über 10 Jahre	7.4	8.1
Total	100.0	100.0

² Mehrheitlich Wohnen und Parking

Die fünf wichtigsten Mietergruppen tragen zusammen 26.0% (per 31. Dezember 2015: 26.9%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	30.06.2016	Mieter, Anteil in %	31.12.2015
Novartis	7.9	Novartis	8.2
Migros ³	7.0	Migros ³	7.2
UBS	5.5	UBS	5.7
Dosenbach-Ochsner	2.9	Dosenbach-Ochsner	3.0
H&M	2.7	H&M	2.8

³ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

5 | Segmentsberichterstattung

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

01.01.2016 – 30.06.2016 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	24 561	8 683	- 2 991	30 253
Betriebsaufwand	5 558	8 031	2 776	10 813
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	14 374	0	0	14 374
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	440	0	0	440
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	33 817	652	- 215	34 254
Betriebsergebnis (EBIT)	32 834	200	- 217	32 817

01.01.2015 – 30.06.2015 ² in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	23 849	10 120	- 3 029	30 940
Betriebsaufwand	5 596	9 231	2 483	12 344
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	32 781	0	0	32 781
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	- 23	0	0	- 23
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	51 011	889	- 546	51 354
Betriebsergebnis (EBIT)	49 706	380	- 560	49 526

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

² Die Vorjahreszahlen wurden, wie auf Seite 9 beschrieben, bedingt durch die angepassten Regelungen von Swiss GAAP FER angepasst

Sämtliche Umsätze wurden im Kanton Zug und im Kanton Aargau 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 verbundener Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein operatives Ergebnis von CHF 2.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 1.8 Mio.) erwirtschaftet.



Holzbau mit Höhenrekord

Während drei Gebäude noch im Bau sind, wird in Rotkreuz bereits die nächste Etappe angestossen. Mit dem zehngeschossigen Holz-Hybridbau Suurstoffi 22 entstehen zusätzliche Büroflächen – und der höchste Holzbau des Landes.

«Der Standort Suurstoffi hat sich etabliert», konstatiert Kim Riese, Leiter Entwicklung & Bauprojekte bei Zug Estates. Neben der idealen Verkehrslage, der guten Erschliessung



und der hohen Aussenraumqualität des Areals in Rotkreuz sei auch der gute Zugang zum Talentpool wichtig. Aufgrund der guten Nachfrage nach Büroflächen auf dem Areal geht Zug Estates nun den nächsten Entwicklungsschritt an: Mit der Suurstoffi 22 wird die Adressbildung entlang der Bahnlinie abgerundet.

Die bestehenden Gebäude entlang der Gleisachse werden vornehmlich als Büroflächen genutzt. Der Neubau reiht sich in diese Abfolge ein. Gleichzeitig wird er zum neuen Arealzugang für den motorisierten Individualverkehr. Die bisherige Erschliessung im Westen entfällt, was die Wohngebäude in den hinteren Arealgebieten weiter vom Verkehr entlasten wird. Damit verändert die Suurstoffi ein weiteres Mal ihr Gesicht und entwickelt sich als Quartier weiter. «Diese Lebendigkeit ist erwünscht, wir fördern sie seit Beginn der Arealentwicklung mit der bewussten Durchmischung von Nutzungen und architektonischen Sprachen», erläutert Kim Riese.

Starker Auftritt

Der neue Kopfbau besitzt eine hohe Visibilität und wird dem Areal ein neues Gesicht geben. Dies erfordert eine sorgfältige und umsichtige Gestaltung. Zu diesem Zweck hat Zug Estates bereits während der Projektphase eine umfangreiche Planung angestossen. Bis zu drei Mieter können beim neuen Gebäude auf individuelle Eingänge und optische Auftritte an der Fassade zählen. Die Baubewilligung wurde im Juli 2016 erteilt. Die Verhandlungen mit einem Ankermieter sind weit fortgeschritten, sodass Zug Estates davon ausgeht, das Projekt noch in diesem Jahr auszulösen.

Die Suurstoffi 22 wird mit ihren zehn Geschossen das erste Holz-Beton-Hybridhochhaus der Schweiz sein. Neben diesem Pioniercharakter ist die ökologische Gebäudetechnik hervorzuheben. Photovoltaikanlagen auf dem Dach und ein Anschluss an das arealeigene Anergienetz tragen zur Strom- und Wärmeversorgung bei. Die notwendige Technik für Heizung, Lüftung und Kühlung wird noch im Werk in die Holz-Beton-Verbunddecken eingebaut. Diese Vormontage erlaubt eine Verkürzung der Bauzeit um vier bis sechs Monate.

Linke Seite oben: Der Baubeginn der dritten Bauetappe im Ostteil des Areals ist Ende 2015 planmässig erfolgt.

Linke Seite unten: Visualisierung des neuen Gebäudes Suurstoffi 22.

Effiziente Bauprozesse

Mit dem Holzbau hat Zug Estates bei verschiedenen Bauprojekten gute Erfahrungen gemacht. 2010 wurde mit dem Hotel City Garden in Zug das erste viergeschossige Holzhotel der Schweiz eröffnet. Und auf dem nördlichen Arealteil der Suurstoffi entstanden von 2013 bis 2014 neun Gebäude mit insgesamt 156 Wohneinheiten im Holzelement- sowie Holz-Hybridbau.

«Eine unserer Auflagen für die Suurstoffi 22 war, dass die Planer mit Building Information Modeling (BIM) arbeiten», sagt Kim Riese. Im Holzbau sind solche digitalen Planungs- und Prozessketten seit mehr als 20 Jahren üblich. Dies begünstigt die bekannt kurzen Bauzeiten und die hohe Termintreue des Holzbaus. Beide Argumente spielen auf dem Areal Suurstoffi eine Rolle, denn es wird bereits heute tagtäglich von rund 1 500 Personen bevölkert.

Eckdaten

Adresse

Suurstoffi 22, Rotkreuz

Geschossfläche

12 000 m² Büro- und Gewerbeflächen

Architektur

Burkard Meyer Architekten BSA, Baden

Landschaftsarchitektur

Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Investitionsvolumen

ca. CHF 55 Mio.

Bauweise

Holz-Beton-Hybrid-Bauweise

Realisierung

Sommer 2016 bis 2018

Portfolio

	Ort	Eigentumsform ¹	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
Renditeliegenschaften					
Metalli/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/Metallstrasse	Zug	A	100	1910 – 1991	1986 – 1989
Total Metalli/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	Risch Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Suurstoffi 8–12	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
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 16–20	Risch Rotkreuz	A	100	2017	–
Suurstoffi 22	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
Suurstoffi 37/39	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
Campus Suurstoffi Rotkreuz der HSLU	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: Baurechtsparzelle; 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), Metallstrasse 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/Gastro- nomie in m ²	Lager in m ²	Diverse in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl PP Total
16 419	8 130	12 169	17 886	862	4 520	762	44 329	519
4 843	270	5 375	2 916	149	3 618	8	12 336	121
2 155	1 965	1 634	381	461	708	0	5 149	93
3 200	-	-	-	-	-	-	-	-
1 637	0	1 713	0	0	360	0	2 073	30
3 615	3 148	0	0	0	0	59	3 207	54
13 589	8 222	0	0	0	11	38	8 271	68
45 343	21 735	20 891	21 183	1 472	9 217	867	75 365	885
15 503	11 336	0	0	0	0	19	11 355	245
12 417	10 278	0	0	0	35	0	10 313	399
2 680	0	0	0	0	0	520	520	0
15 237	10 095	86	0	337	294	3 405	14 217	312
8 359	0	8 527	0	0	621	0	9 148	37
3 496	0	5 988	0	0	489	0	6 477	65
57 692	31 709	14 601	0	337	1 439	3 944	52 030	1 058
2 806	503	698	0	0	33	0	1 234	29
1 687	416	0	0	0	0	31	447	6
4 493	919	698	0	0	33	31	1 681	35
107 528	54 363	36 190	21 183	1 809	10 689	4 842	129 076	1 978
14 098	13 275	9 282	0	0	0	667	23 224	167
6 863	-	-	-	-	-	-	-	-
7 858	-	-	-	-	-	-	-	-
8 491	-	-	-	-	-	-	-	-
37 310	13 275	9 282	0	0	0	667	23 224	167
10 335	-	-	-	-	-	-	-	-
10 335	-	-	-	-	-	-	-	-
155 177	54 363	36 190	21 183	1 809	10 689	4 842	129 076	1 978
12 871	1 879	873	0	13 002	277	0	16 031	178
168 048	56 242	37 063	21 183	14 811	10 966	4 842	145 107	2 156

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert	Bilanzwert	Soll-	Soll-	Leerstand	Leerstand
	30.06.2016	31.12.2015	Mietertrag	Mietertrag	30.06.2016	31.12.2015
Metalli/Zentrumsareal Zug, Zug ¹	668 082	665 797	28 679	28 598	1.4	1.8
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	344 734	334 573	15 248	15 348	9.4	12.3
Übrige	13 345	13 146	539	539	0.6	0.6
Renditeliegenschaften	1 026 161	1 013 516	44 485	44 485	4.2	5.4
Renditeliegenschaften im Bau	90 960	57 723	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	2 524	4 008	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	1 119 645	1 075 247	44 485	44 485	4.2	5.4
Betriebsliegenschaften ²	37 233	38 008	–	–	–	–
Total Portfolio	1 156 878	1 113 255	–	–	–	–

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

² Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungspflichten entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Wüest & Partner AG hat per 31. Dezember 2015 einen Marktwert von TCHF 113 693 (31. Dezember 2014: TCHF 106 724) ermittelt

Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Projektbeschreibung

Auf dem rund 100 000 m² grossen Areal Suurstoffi beim Bahnhof Rotkreuz soll in verschiedenen Etappen eine gemischt genutzte Arealüberbauung für etwa 1 500 Bewohner, gegen 2 000 Studierende und über 2 500 Arbeitsplätze realisiert werden. Die Entwicklung erfolgt grundsätzlich für den Eigenbestand.

Die ersten beiden Bauetappen sind abgeschlossen. Damit sind rund 19 000 m² kommerzielle Flächen und 384 Wohnungen erstellt und an die Nutzer übergeben.

Projektstand

Der Baubeginn der dritten Bauetappe im Ostteil des Areals Suurstoffi ist 2015 planmässig erfolgt. Mit einem geplanten Investitionsvolumen von ca. CHF 110 Mio. werden hier nebst rund 9 000 m² kommerzieller Flächen auch 152 Mietwohnungen und 52 Zimmer für Studierende der Hochschule Luzern entstehen. Über zwei Drittel der kommerziellen Flächen sind an das Marktforschungsunternehmen GfK und an das Carsharing-Unternehmen Mobility vermietet, die ab Herbst 2017 resp. Januar 2018 mit insgesamt rund 300 Mitarbeitenden in der Suurstoffi präsent sein werden.

Das Gebäude Suurstoffi 22 am östlichen Kopf des Areals ist in Planung, das Baugesuch wurde im 2. Quartal 2016 eingereicht. Bis Ende 2018 sollen rund 12 000 m² Büro- und Gewerbeflächen in Holz-Beton-Konstruktionsweise entstehen. Für das Gartenhochhaus «Aglaya» (Suurstoffi 37/39) im Zentrum des Areals wurde das Baugesuch Ende Juni 2016 eingereicht. Nebst rund 2 000 m² Büroflächen, die im Eigentum von Zug Estates verbleiben, entstehen 85 Eigentumswohnungen. Der Bezug ist im Winter 2018/19 geplant. Die Entwicklung des Hochschul-Campus der Hochschule Luzern verläuft plangemäss. Das Baugesuch soll im Frühjahr 2017 eingereicht werden, der Bezug ist für 2019 geplant.

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)	30.06.2016	31.12.2015
Suurstoffi 16–20		
Wohnen	0%	–
Studentisches Wohnen	100%	–
Kommerziell	68%	38%

Fertigstellung

Suurstoffi 16–20	Herbst 2017
------------------	-------------

Die Suurstoffi 22 (im Foto unten links profiliert) wird dem Areal als östlicher Kopfbau ein neues Gesicht geben.



Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

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

Adresse

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6300 Zug
T +41 41 729 10 10
info@zugestates.ch
www.zugestates.ch

Termine

10. März 2017
11. April 2017
1. September 2017
Publikation Geschäftsbericht 2016
Ordentliche Generalversammlung 2017
Publikation Halbjahresbericht 2017

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



Onlinebericht



Download



Bericht

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

Die elektronische Version und das PDF des Berichts sind unter www.zugestates.ch abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe des Halbjahresberichts kann per E-Mail an 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



ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID: 11181-1608-1001

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
6300 Zug

www.zugestates.ch
info@zugestates.ch