

2017

Halbjahresbericht

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

Firmenporträt

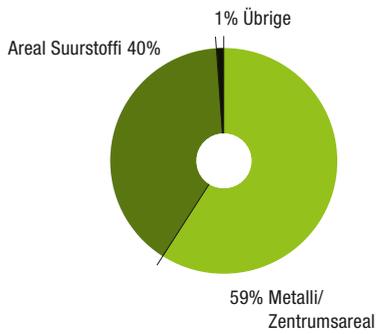
Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2017 CHF 1.34 Mrd.

20.0 Mio.

beträgt das Konzernergebnis
per 30. Juni 2017

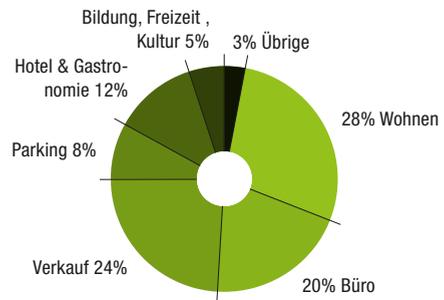
Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 30. Juni 2017



Portfolio nach Nutzung

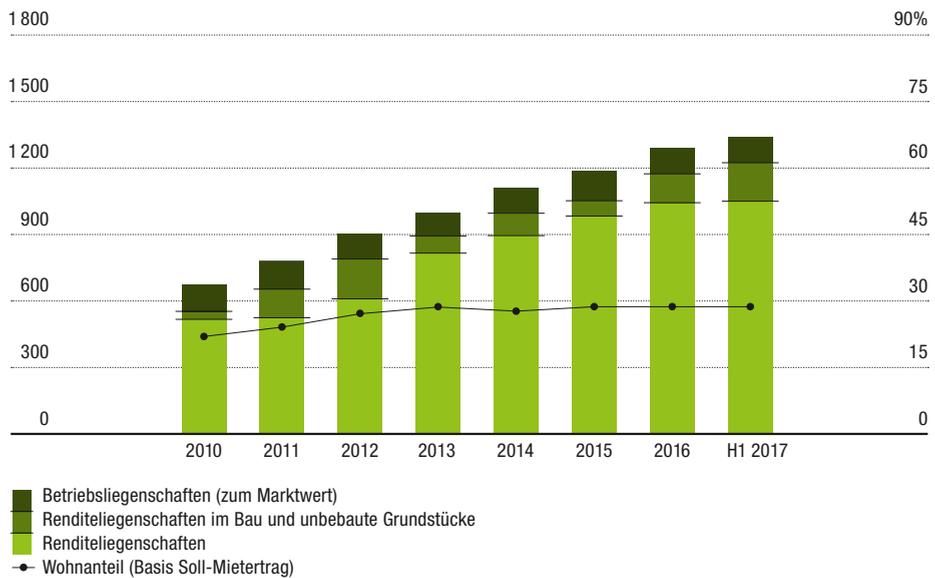
Basis Soll-Mietertrag¹ per 30. Juni 2017



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Ausgewählte Kennzahlen

		H1 2017/ 30.06.2017	H1 2016/ 31.12.2016	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	31 232	30 253	3.2%
Betriebsaufwand	TCHF	11 624	10 813	7.5%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	19 608	19 440	0.9%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) ¹	TCHF	7 182	14 374	- 50.0%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	TCHF	999	440	127.0%
Betriebsergebnis EBIT	TCHF	26 099	32 817	- 20.5%
Konzernergebnis	TCHF	20 034	24 740	- 19.0%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg ²	TCHF	13 047	12 089	7.9%
Bilanzsumme	TCHF	1 379 924	1 265 403	9.1%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	449 907	350 200	28.5%
Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		32.6%	27.7%	
Eigenkapital	TCHF	789 641	774 528	2.0%
Eigenkapitalquote		57.2%	61.2%	
Personalbestand	Vollzeitstellen	130.5	130.5	0.0%
Aktie				
Schlusskurs	CHF	1 848	1 653	11.8%
Börsenkapitalisierung ³	TCHF	932 146	827 174	12.7%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	39.9	50.2	- 20.5%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg ⁴	CHF	26.0	24.6	5.7%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ³	CHF	1 700.8	1 683.5	1.0%
Portfolio				
Renditeliegenschaften	TCHF	1 050 680	1 043 489	0.7%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	172 557	128 519	34.3%
Unbebaute Grundstücke ⁵	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 225 761	1 174 532	4.4%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁶	TCHF	115 976	115 976	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 341 737	1 290 508	4.0%
Liegenschaftenertrag ⁷	TCHF	20 792	19 731	5.4%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸		1.4%	1.8%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁹		4.3%	4.3%	



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 ergebende latente 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 Marktwerts am Stichtag

Inhalt

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

Bericht an die Aktionäre

Im ersten Halbjahr 2017 steigerte die Zug Estates Gruppe den Liegenschaftenertrag im Vergleich zur Vorjahresperiode um 5.4% auf CHF 20.8 Mio. Das Konzernergebnis ohne Neubewertung erhöhte sich um 7.9% auf CHF 13.0 Mio.

+7.9%

Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte erhöhte sich auf CHF 13 Mio.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

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

Das Konzernergebnis ohne Neubewertung steigt um 7.9%

Zug Estates erzielte in den ersten sechs Monaten ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von CHF 19.6 Mio. Gegenüber der Vorjahresperiode entspricht dies einer Zunahme von 0.9%. Dabei stieg der Liegenschaftenertrag um 5.4% resp. rund CHF 1.1 Mio. auf CHF 20.8 Mio. Der Bereich Hotel & Gastronomie konnte im Vergleich zum Vorjahr sowohl den Umsatz von CHF 8.3 Mio. als auch den Gross Operating Profit (GOP) von 41.7% nahezu halten. Der Betriebsaufwand der Gruppe lag im ersten Halbjahr infolge Vorinvestitionen in das zukünftige Wachstum des Portfolios mit CHF 11.6 Mio. 7.5% über dem Vorjahreswert.

Die Gruppe hat im ersten Halbjahr 2017 CHF 49.7 Mio. in die Weiterentwicklung ihrer Areale investiert. Zusätzlich erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften aufgrund der Neubewertung netto um CHF 7.2 Mio. (Vorjahr: CHF 14.4 Mio.). Überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung des Areals Suurstoffi trugen zum Neubewertungserfolg bei. Im Rahmen der Portfoliobereinigung hat Zug Estates zwei Objekte in Baar veräussert und damit einen Gewinn von CHF 1.0 Mio. erzielt.

Zur Finanzierung des weiteren Portfolioausbaus wurde im Januar 2017 erfolgreich eine 0.7%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2017 bis 2022 und einem Volumen von CHF 100 Mio. emittiert.

Aufgrund des tieferen Neubewertungsgewinns lagen der EBIT mit CHF 26.1 Mio. und das Konzernergebnis mit CHF 20.0 Mio. unter den entsprechenden Vorjahreswerten. Das Konzernergebnis ohne Neubewertung stieg jedoch um 7.9% auf CHF 13.0 Mio.

Marktwert steigt, Leerstand sinkt

Auch im ersten Halbjahr 2017 konnte der Marktwert des Portfolios um 4.0% gesteigert werden und betrug per Stichtag CHF 1.34 Mrd. Zudem hat sich die Leerstandsquote des Portfolios nochmals reduziert und lag per 30. Juni 2017 (Stichtagsbetrachtung) bei 1.4% (30. Juni 2016: 4.2%, 31. Dezember 2016: 1.8%).

Entwicklungsprojekte und Vermarktung auf Kurs

Bei der Entwicklung und Vermarktung der Areale Suurstoffi und Zentrum Zug wurden weitere Fortschritte erzielt:

- Der Bau der dritten Realisierungsetappe in der Suurstoffi, resp. der Gebäude S16, S18 und S20, verläuft planmässig. Die Fertigstellung und die etappierte Übergabe an die Mieter erfolgen im vierten Quartal 2017 und werden im ersten Quartal 2018 abgeschlossen sein. Das Investitionsvolumen für die 11 331 m² Gewerbeflächen und 152 Wohnungen beträgt rund CHF 110 Mio. Hauptmieter sind die Carsharing-Anbieterin Mobility sowie das Marktforschungsinstitut GfK. Der Vermietungsstand bei den Wohnungen beträgt 85%, bei den Gewerbeflächen 68%.

- Nach Plan verläuft der Neubau des derzeit höchsten Holzhochhauses der Schweiz. Das Investitionsvolumen für das Bürogebäude S22 beträgt rund CHF 55 Mio. Rund ein Drittel der Gewerbefläche konnten bereits langfristig an das Biotechnologieunternehmen Amgen vermietet werden. Verhandlungen mit weiteren Mietinteressenten sind teilweise weit fortgeschritten. Der Bezug ist im Sommer 2018 geplant.
- Das Gartenhochhaus Aglaya befindet sich in der Realisierungsphase. Die Fertigstellung ist Anfang 2019 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt CHF 100 Mio., wobei fast 90% davon auf Promotionsobjekte entfallen. Per Ende Juni 2017 waren 46% der Wohnungen verkauft oder reserviert.
- Der Bebauungsplan für den Campus Hochschule Luzern wurde am 29. November 2016 von der Gemeindeversammlung Risch Rotkreuz genehmigt und am 28. März 2017 vom Regierungsrat des Kantons Zug bewilligt. Seit dem 26. Juli 2017 ist nun auch die Baubewilligung rechtskräftig. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 175 Mio. Realisiert werden drei Gebäude mit rund 26000 m² vermietbare Gewerbefläche. Fast zwei Drittel dieser Fläche sind bereits langfristig an die Hochschule Luzern vermietet. Die Fertigstellung des Campus ist auf Sommer 2019 vorgesehen.
- Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage nach Gewerbeflächen hat Zug Estates entschieden, die Planung für die verbleibenden zwei Gebäude in der Suurstoffi (S43 und S45) auszulösen.
- Im Zentrumsareal Zug wurde die Masterplanung für die Zentrumsentwicklung initiiert. Erste Resultate hierzu werden im ersten Quartal 2018 erwartet.
- Des Weiteren wurden die Vorbereitungsarbeiten zur Sanierung der 73 Zimmer im Parkhotel Zug abgeschlossen. Die Umsetzung findet im zweiten Halbjahr 2017 statt.

Stabsübergaben erfolgreich vollzogen

Mit dem Erreichen der statutarischen Alterslimite beendete Hannes Wüest an der Generalversammlung vom 11. April 2017 seine Tätigkeit als Verwaltungsratspräsident der Zug Estates Holding AG. Als Nachfolger wurde Dr. Beat Schwab gewählt.

Am 1. Mai 2017 hat Mirko Käppeli als neuer CFO der Zug Estates Gruppe die Nachfolge von Gabriela Theus angetreten.

Die Stabsübergaben verliefen reibungslos.

Ausblick auf das zweite Halbjahr 2017

Operativ erwarten wir im Bereich Immobilien steigende Erträge, dies aufgrund der ganzjährig ertragswirksamen Mietflächen der Hochschule Luzern und dem im vierten Quartal 2017 geplanten Teilbezug der dritten Realisierungsetappe in der Suurstoffi.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir aufgrund der Zimmersanierung im Parkhotel Zug von einem leicht rückläufigen Umsatz aus.

Für das gesamte Jahr rechnen wir mit einem auf Vorjahresniveau liegenden Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Aufgrund der erwarteten Abschwächung der Marktdynamik gehen wir davon aus, dass der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und somit auch das Konzernergebnis unter Vorjahr liegen werden. Das Konzernergebnis ohne Neubewertung wird über Vorjahr erwartet. Insgesamt rechnen wir für 2017 mit Investitionen von rund CHF 160 Mio. inklusive Promotionsliegenschaft.

Neuer Auftritt Zug Estates

Zug Estates wird ab dem 1. September 2017 mit einem neuen Erscheinungsbild auftreten. Es handelt sich um das erste Redesign seit 2012 und umfasst unter anderem die Website, Geschäftsberichte (Print und Online) sowie den Nachhaltigkeitsbericht.

20.8 Mio

beträgt der Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr 2017. Dies entspricht einem Plus von 5.4% im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Zug, im August 2017



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Tobias Achermann
CEO

Konzernbilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		78 668	18 440
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		892	924
Sonstige Forderungen		5 022	4 186
Warenvorräte		207	187
Liegenschaften zur Veräusserung		0	1 946
Promotionsliegenschaften		22 183	16 906
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 947	2 351
Total Umlaufvermögen		108 919	44 940
Renditeliegenschaften	1	1 050 680	1 043 489
Renditeliegenschaften im Bau	1	172 557	128 519
Unbebaute Grundstücke	1	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften		36 060	36 461
Übrige Sachanlagen		6 848	7 485
Anzahlungen für Sachanlagen		171	171
Finanzanlagen		2 064	1 710
Immaterielle Anlagen		101	104
Total Anlagevermögen		1 271 005	1 220 463
Total Aktiven		1 379 924	1 265 403

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2017	31.12.2016
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	200	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9 350	5 370
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		7 463	6 751
Passive Rechnungsabgrenzungen		18 249	27 584
Kurzfristige Rückstellungen		13	0
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		35 275	39 705
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	449 707	350 200
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		1 814	0
Langfristige Rückstellungen		956	967
Latente Steuerverbindlichkeiten		102 531	100 003
Total langfristige Verbindlichkeiten		555 008	451 170
Total Fremdkapital		590 283	490 875
Aktienkapital		12 750	12 750
Kapitalreserven		517 745	527 458
Eigene Aktien		-7 435	-12 227
Gewinnreserven		266 581	246 547
Total Eigenkapital	3	789 641	774 528
Total Passiven		1 379 924	1 265 403

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
Liegenschaftenertrag		20 792	19 731
Ertrag Hotel & Gastronomie		8 253	8 373
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2 101	2 076
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		31 146	30 180
Sonstige betriebliche Erträge		86	73
Total Betriebsertrag		31 232	30 253
Liegenschaftenaufwand		1 105	1 077
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		781	836
Personalaufwand		6 936	6 551
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2 802	2 349
Total Betriebsaufwand		11 624	10 813
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		19 608	19 440
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	7 182	14 374
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften		999	440
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		27 789	34 254
Abschreibungen		1 690	1 437
Betriebsergebnis (EBIT)		26 099	32 817
Finanzergebnis		– 2 581	– 3 813
Ergebnis vor Steuern (EBT)		23 518	29 004
Steueraufwand		3 484	4 264
Konzernergebnis		20 034	24 740
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	3	3.99	5.02
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	3	39.88	50.24

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

Konzerngeldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
– Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	14 623	13 324
– Veränderung Nettoumlaufvermögen	– 17 262	– 3 317
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	– 2 639	10 007
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 33 710	– 17 275
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	96 577	– 10 094
Veränderung Flüssige Mittel	60 228	– 17 362
Fondsnachweis		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	18 440	55 235
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	78 668	37 873
Veränderung Flüssige Mittel	60 228	– 17 362

Im ersten Halbjahr 2017 wurden TCHF 10986 (erstes Halbjahr 2016: TCHF 13079) nicht liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
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
Bestand 01.01.2017	12 750	527 458	– 12 227	246 547	774 528
Veräusserung eigene Aktien ¹	–	1 796	4 792	–	6 588
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	–	– 11 509	–	–	– 11 509
Konzernergebnis	–	–	–	20 034	20 034
Bestand 30.06.2017	12 750	517 745	– 7 435	266 581	789 641

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

Anhang

Allgemeine Informationen

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

Grundlagen

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

Die in der vorliegenden Konzernrechnung angewandten Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Konzernrechnung 2016 wiedergegebenen Grundsätzen.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2016 unverändert.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2017 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 2017 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 01.01.2016	665 797	334 573
Investitionen	409	5 055
Umklassierung unbebaute Grundstücke zu Renditeliegenschaften im Bau ³	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
Bestand 01.01.2017	675 517	355 319
Investitionen	392	1 722
Neubewertung (netto)	2 579	2 434
Bestand 30.06.2017	678 488	359 475
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	341 771	278 491
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2017	342 163	280 213
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017	333 746	76 828
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2017	336 325	79 262

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

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

³ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 22 und 39, zu Renditeliegenschaften im Bau

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
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
12 653	1 043 489	128 519	2 524	1 174 532
20	2 134	41 913	0	44 047
44	5 057	2 125	0	7 182
12 717	1 050 680	172 557	2 524	1 225 761
7 338	627 600	119 455	2 524	749 579
7 358	629 734	161 368	2 524	793 626
5 315	415 889	9 064	0	424 953
5 359	420 946	11 189	0	432 135

Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.9 bis 3.6% (31. Dezember 2016: 2.9 bis 3.6%).

2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von TCHF 449 907 per 30. Juni 2017 gliedern sich in Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten im Umfang von TCHF 350 200 und eine in der Berichtsperiode emittierte Anleihe mit einem Bilanzwert von TCHF 99 707.

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

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

Restlaufzeit

in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Unter 1 Jahr	200	0
1 bis 3 Jahre	100 000	100 200
3 bis 5 Jahre	99 707	0
5 bis 10 Jahre	115 000	115 000
Über 10 Jahre	135 000	135 000
Total Finanzverbindlichkeiten	449 907	350 200
Davon kurzfristig	200	0
Davon langfristig	449 707	350 200

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 7.0 Jahre (31. Dezember 2016: 8.2 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 2.1% (31. Dezember 2016: 2.5%).

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 691 622 (31. Dezember 2016: TCHF 688 423) belastet.

3 Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital

	Valorennummer	Nominalwert 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 2017 keine eigenen Namenaktien Serie A erworben oder veräussert. Von den Namenaktien Serie B wurden 4 000 Stück zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 685.50 veräussert (Vorperiode: kein Erwerb und keine Veräusserung).

Per 30. Juni 2017 hält die Zug Estates Holding AG unverändert keine eigenen Namenaktien Serie A und 5 592 eigene Namenaktien Serie B.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reservern betragen per 30. Juni 2017 TCHF 7 625 (31. Dezember 2016: TCHF 7 625).

Eigenkapital pro Aktie

in CHF	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 768.75	1 747.64
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 565.48	1 547.79

NAV zu Marktwert pro Aktie

in CHF	30.06.2017	31.12.2016
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B	1 700.78	1 683.49

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		30.06.2017	30.06.2016
Ausgegebene Namenaktien Serie A	Anzahl	1 948 640	1 948 640
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A		1 948 640	1 948 640
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	7 770	9 791
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	1 948 640	1 948 640
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	CHF	3.99	5.02
Angaben Namenaktien Serie B		30.06.2017	30.06.2016
Ausgegebene Namenaktien Serie B	Anzahl	315 136	315 136
Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	7 592	17 592
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B		307 544	297 544
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	12 264	14 949
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	307 544	297 544
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	CHF	39.88	50.24

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

4 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 20 792 (1. Halbjahr 2016: TCHF 19 731) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar.

in TCHF	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
Ist-Mieterträge	14 293	13 275
Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli ¹	6 499	6 456
Total Liegenschaftenertrag	20 792	19 731

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 %	30.06.2017	31.12.2016
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	42.5	47.4
Über 1 Jahr	3.0	7.6
Über 2 Jahre	8.1	7.9
Über 3 Jahre	5.6	1.8
Über 4 Jahre	1.4	4.7
Über 5 Jahre	18.1	1.5
Über 6 Jahre	7.2	13.9
Über 7 Jahre	6.3	7.7
Über 8 Jahre	0.0	0.0
Über 9 Jahre	0.0	0.0
Über 10 Jahre	7.8	7.5
Total	100.0	100.0

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 30. Juni 2017 zusammen 27.3% (per 31. Dezember 2016: 27.3%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	30.06.2017	31.12.2016
Novartis	7.8	7.8
Migros ¹	7.3	7.3
UBS	5.5	5.5
Nord Stream	3.6	3.6
Hochschule Luzern	3.1	3.1

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

5 Segmentsberichterstattung

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

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

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Elimination ¹	Total
01.01.2016–30.06.2016				
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

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

Sämtliche erzielten Umsätze wurden im Kanton Zug erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, das heisst bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundenen Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein operatives Ergebnis von CHF 2.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.1 Mio.) erwirtschaftet.

Portfolio

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

¹ A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtspartzele; 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/ Gastronomie in m ²	Lager in m ²	Schulung/ Bildung/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	3 277	8	11 995	121
2 155	1 965	1 634	381	461	755	–	5 196	93
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	–	1 713	–	–	360	–	2 073	30
3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
13 997	8 422	–	–	–	11	38	8 471	69
45 866	21 935	20 891	21 183	1 472	8 923	867	75 271	886
15 503	11 336	–	–	–	–	19	11 355	224
12 417	10 278	–	–	–	35	–	10 313	394
2 680	–	–	–	–	–	520	520	–
15 237	10 095	86	–	334	297	3 405	14 217	314
8 359	–	8 527	–	–	621	–	9 148	48
3 496	–	620	–	–	16	5 861	6 497	65
57 692	31 709	9 233	–	334	969	9 805	52 050	1 045
2 806	503	698	–	–	33	–	1 234	29
1 687	273	–	–	–	–	31	304	4
4 493	776	698	–	–	33	31	1 538	33
108 051	54 420	30 822	21 183	1 806	9 925	10 703	128 859	1 964
14 098	11 861	7 418	–	–	494	3 419	23 192	234
6 863	–	11 131	–	–	86	668	11 885	132
7 858	–	1 821	–	–	36	256	2 113	–
8 591	–	9 436	–	–	1 741	14 726	25 903	137
37 410	11 861	29 806	–	–	2 357	19 069	63 093	503
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
155 798	54 420	30 822	21 183	1 806	9 925	10 703	128 859	1 964
12 871	1 879	873	–	13 002	277	–	16 031	178
168 669	56 299	31 695	21 183	14 808	10 202	10 703	144 890	2 142

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert 30.06.2017	Bilanzwert 31.12.2016	Soll-Mietertrag 30.06.2017	Soll-Mietertrag 31.12.2016	Leerstand 30.06.2017	Leerstand 31.12.2016
Zentrumsareal Zug, Zug ¹	678 488	675 517	28 662	28 640	1.2	1.0
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	359 475	355 319	15 770	16 041	1.8	3.2
Übrige	12 717	12 653	513	513	0.4	0.2
Renditeliegenschaften	1 050 680	1 043 489	44 945	45 194	1.4	1.8
Renditeliegenschaften im Bau	172 557	128 519	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	1 225 761	1 174 532	44 945	45 194	1.4	1.8
Betriebsliegenschaften ²	36 060	36 461	–	–	–	–
Total Portfolio	1 261 821	1 210 993	–	–	–	–

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

² Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gesteuerungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Wüest Partner AG hat per 31. Dezember 2016 einen Marktwert von TCHF 115 976 (31. Dezember 2015: TCHF 113 693) ermittelt

Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)	30.06.2017	31.12.2016	
Suurstoffi 16–20	Wohnen	85%	0%
	Studentisches Wohnen	100%	100%
	Kommerziell	68%	68%
Suurstoffi 22	Kommerziell	31%	31%
Suurstoffi 37/39	Kommerziell	0%	0%

Verkaufsstand Promotionsliegenschaften auf Basis Stückzahl (Wohnnutzung)	30.06.2017	31.12.2016	
Suurstoffi 37/39	Wohnen	46%	0%

Fertigstellung

Suurstoffi 16–20	Dezember 2017–Februar 2018
Suurstoffi 22	Sommer 2018
Suurstoffi 37/39	Anfang 2019

Entwicklungspipeline

Suurstoffi 16–20, 152 Mietwohnungen, 52 Zimmer für Studierende, ca. 500 Arbeitsplätze, Mobility | GfK Marktforschung

Investition: ca. CHF 110 Mio.
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 6.0 Mio.

Suurstoffi 22, ca. 600 Arbeitsplätze, Amgen, Arval

Investition: ca. CHF 55 Mio.
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 3.0 Mio.

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

Investition: ca. CHF 100 Mio.
(Anteil Promotion: ca. 90%)
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 0.5 Mio.

Suurstoffi 1–6, Campus Hochschule Luzern

Investition: ca. CHF 175 Mio.
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 7.5 Mio.

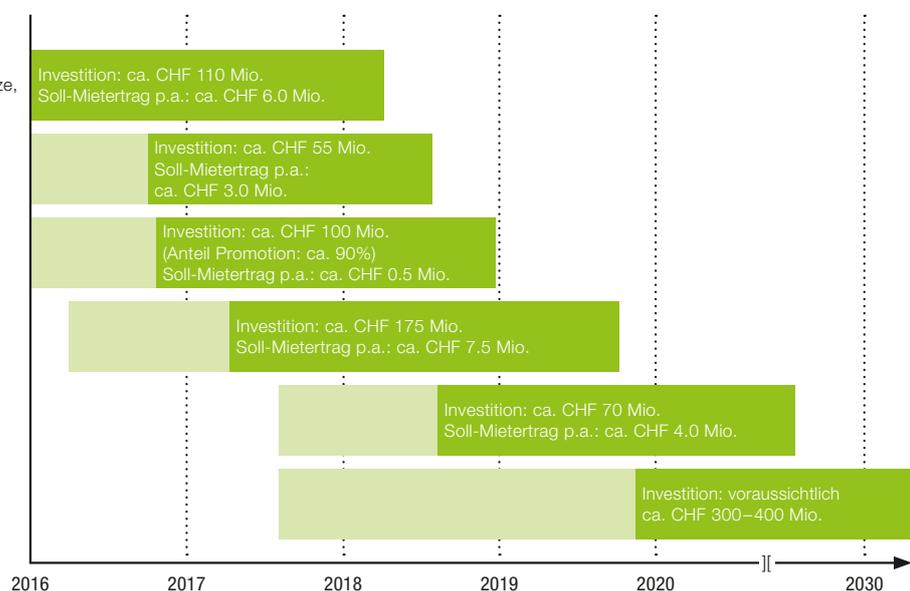
Suurstoffi 43/45

Investition: ca. CHF 70 Mio.
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 4.0 Mio.

Zentrumsareal Zug, Entwicklungsvision 2030

Investition: voraussichtlich ca. CHF 300–400 Mio.

■ Planungsphase ■ Bauphase



Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

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

Adresse

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6300 Zug

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

Termine

09.03.2018
Publikation Geschäftsbericht 2017

10.04.2018
Ordentliche Generalversammlung 2018

31.08.2018
Publikation Halbjahresbericht 2018

Börsenhandel

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



Online, Download, Print

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

Die elektronische Version 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 **Projektleitung** Philipp Hodel, Verantwortlicher Corporate Communications **Copyrights** © Zug Estates Holding AG, September 2017
Konzept/Design/Realisation Linkgroup AG, Zürich, www.linkgroup.ch **Druck** Klimaneutral gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



