

ZugEstates

2020

Halbjahresbericht



Firmenporträt

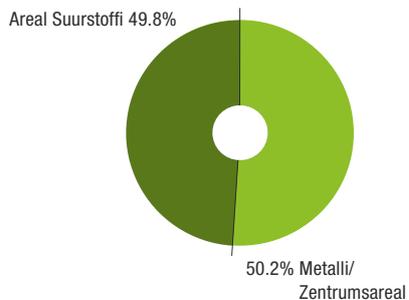
Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2020 CHF 1.63 Mrd.

11.9 Mio.

beträgt das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte per 30. Juni 2020

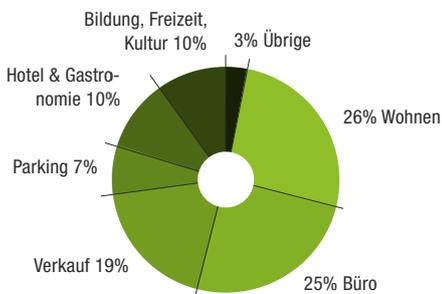
Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 30. Juni 2020



Portfolio nach Nutzung

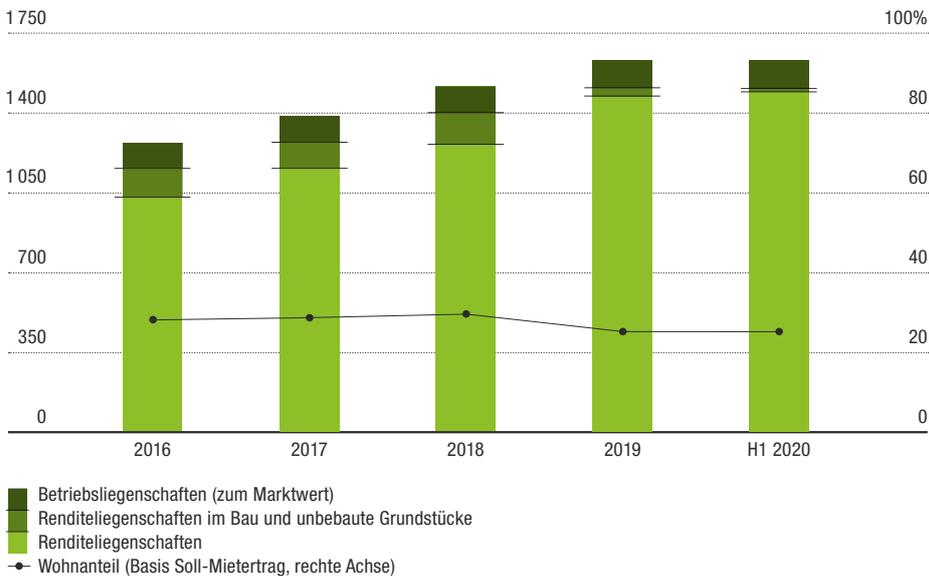
Basis Soll-Mietertrag¹ per 30. Juni 2020



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		H1 2020	H1 2019	
Liegenschaftenertrag	TCHF	28 195	26 744	5.4%
Betriebsertrag ¹	TCHF	105 426	36 721	187.1%
Betriebsaufwand	TCHF	77 115	14 715	424.1%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	28 311	22 006	28.7%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	-13 612	11 513	-218.2%
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	TCHF	0	982	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	12 883	32 848	-60.8%
Konzernergebnis	TCHF	8 273	26 084	-68.3%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	11 900	15 401	-22.7%
Gewinn aus Verkauf Promotionsliegenschaften nach Steuern ³	TCHF	8 351	0	n/a
Bilanz		30.06.2020	31.12.2019	
Bilanzsumme	TCHF	1 601 754	1 654 946	-3.2%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	587 106	597 443	-1.7%
– Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		36.7%	36.1%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.3%	1.4%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	4.8	5.2	
Eigenkapital	TCHF	891 470	905 637	-1.6%
– Eigenkapitalquote		55.7%	54.7%	
Mitarbeitende		30.06.2020	31.12.2019	
Personalbestand	Vollzeitstellen	140.2	139.6	0.4%
Aktie		H1 2020	H1 2019	
Schlusskurs	CHF	2 010	1 820	10.4%
Börsenkapitalisierung ⁴	TCHF	1 025 100	928 200	10.4%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁵	CHF	16.2	51.1	-68.3%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2, 5}	CHF	23.3	30.2	-22.7%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{5, 6}	CHF	1 895.9	1 821.2	4.1%
Portfolio		30.06.2020	31.12.2019	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 504 460	1 478 364	1.8%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	7 811	31 402	-75.1%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 514 795	1 512 290	0.2%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁷	TCHF	118 250	118 250	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 633 045	1 630 540	0.2%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸		5.3%	3.3%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁹		4.1%	4.1%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.7	6.8	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (nominal)		3.6%	3.6%	

¹ Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (siehe Seite 18)

³ Entspricht dem Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften, abzüglich dem direkten Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

⁴ Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁵ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁶ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten sowie die entsprechenden latenten Steuern

⁷ Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende bewertet

⁸ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

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

Inhalt

Bericht an die Aktionäre	6
Finanzbericht	9
Anhang	12
Portfolio	22
Kontakt und Termine	25

Bericht an die Aktionäre

Das erste Halbjahr 2020 stand auch bei Zug Estates im Zeichen der Herausforderungen, welche uns durch die COVID-19-Pandemie gestellt wurden.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Im Immobilienbereich mussten zahlreiche unserer Mieter während des behördlich verordneten Lockdowns ihre Geschäfte schliessen. Hiervon waren vor allem unsere Retailmieter und damit die Einkaufs-Allee Metalli betroffen. Im Segment Hotel & Gastronomie führte das nahezu vollständige Erliegen des internationalen Geschäftsreiseverkehrs zu erheblichen Umsatzeinbussen.

Erfreulicherweise konnten wir trotz Corona sämtliche der verbliebenen 49 Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojekts Aglaya fristgerecht an ihre neuen Eigentümer übergeben. Zudem konnten wir bereits mit über 90% der direkt vom Lockdown betroffenen Mieter eine partnerschaftliche und abschliessende Lösung für einen einmaligen Mietzinserslass finden.

Im ersten Halbjahr 2020 resultiert ein Konzernergebnis von CHF 8.3 Mio., das 68.3% unter dem der Vorjahresperiode (CHF 26.1 Mio.) liegt. Bereinigt um Neubewertungs- und Sondereffekte führen vor allem die rückläufigen Zahlen des Segments Hotel & Gastronomie zu einer Reduktion des Konzernergebnisses um 22.7% von CHF 15.4 Mio. auf CHF 11.9 Mio.

Erhöhung des Liegenschaftenertrags bei deutlich tieferen Hotel- und Gastronomieumsätzen

Die volle Periodenwirksamkeit von mehrheitlich im Vorjahr abgeschlossenen Mietverträgen erhöht den Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr 2020 im Vergleich zur Vorjahresperiode um 5.4% auf CHF 28.2 Mio. Durch die COVID-19-Pandemie wurden Mietzinserslässe von CHF 0.7 Mio. gewährt.

Der Ertrag des Segments Hotel & Gastronomie bildete sich von CHF 8.2 Mio. auf CHF 3.6 Mio. zurück. Die Belegung unserer Hotels reduzierte sich während des Lockdowns zeitweise auf unter 10%. Seither dürfen wir wieder Zuwächse verzeichnen, liegen jedoch immer noch deutlich unter den entsprechenden Vorjahreswerten. Der Gross Operating Profit (GOP) liegt lediglich noch bei 7.8% verglichen mit 39.3% im ersten Halbjahr 2019.

Aus der Veräusserung der letzten 49 Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya resultierte ein Ertrag von CHF 72.5 Mio. und ein Promotionsgewinn vor Steuern von CHF 9.5 Mio. Beim gesamten Promotionsprojekt Aglaya konnten wir damit eine Rendite auf das Investitionsvolumen von 17.3% erwirtschaften.

Da in der Vorjahresperiode keine Verkaufserlöse verbucht wurden, resultierte insgesamt eine deutliche Steigerung des Betriebsertrags von CHF 36.7 Mio. auf CHF 105.4 Mio.

+5.4%

Erhöhung Liegenschaftenertrag
im ersten Halbjahr 2020

CHF 9.5 Mio.

Promotionsgewinn vor Steuern

Das Immobilienportfolio wurde insgesamt um CHF 13.6 Mio. tiefer bewertet, was rund 0.9% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 30. Juni 2020 entspricht und auf eine leicht konservativere Einschätzung der Marktmieten von Retailflächen im Allgemeinen und einzelner spezifischer Büroflächen zurückzuführen ist. In der Vorjahresperiode resultierte ein Neubewertungsgewinn von CHF 11.5 Mio.

Der durchschnittliche Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals konnte weiter von 1.4% auf 1.3% gesenkt werden. Erwartungsgemäss führte die deutlich geringere Bautätigkeit zu einem Rückgang der aktivierungsfähigen Zinsen und einer entsprechenden Erhöhung des Finanzaufwands von CHF 2.5 Mio. auf CHF 3.5 Mio.

Stabiles Portfolio mit höherer Leerstandsquote

Der Marktwert des Portfolios liegt mit CHF 1.63 Mrd. auf dem Niveau per 31. Dezember 2019. Im ersten Halbjahr 2020 konnte das letzte Gebäude im Baufeld 1 in Rotkreuz in Betrieb genommen werden. Erwartungsgemäss erhöhte sich dadurch die Leerstandsquote von 3.3% per 31. Dezember 2019 auf 5.3% per 30. Juni 2020. Insgesamt haben wir in der Berichtsperiode CHF 16.2 Mio. in unser Portfolio investiert. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) liegt mit 6.7 Jahren (6.8 Jahre per 31. Dezember 2019) auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau.

Während sich unsere Wohnprodukte im aktuellen Marktumfeld einer sehr guten Nachfrage erfreuen, spüren wir derzeit, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, vor allem bei grossen Interessenten von Büroflächen eine gewisse Zurückhaltung. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass die zentral gelegenen, qualitativ hochwertigen sowie nachhaltig betriebenen Büroflächen der Zug Estates auch künftig rege nachgefragt werden. Erfreulicherweise blieb die Anzahl der Anfragen nach Retailflächen in der Metalli stabil. Wir haben zurzeit keine Indizien, die für einen Rückgang sprechen.

55.7%

**Eigenkapitalquote (54.7% per
31. Dezember 2019)**

Solide Kapitalbasis

Mit der Rückführung von Mitteln aus dem Verkauf der letzten Wohnungen im Aglaya und trotz der Ausschüttung einer Sonderdividende konnte das verzinsliche Fremdkapital im ersten Halbjahr 2020 von CHF 597.4 Mio. auf CHF 587.1 Mio. reduziert werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Finanzierungen beläuft sich auf 4.8 Jahre (Vorjahr: 5.2 Jahre). Mit einer um einen Prozentpunkt erhöhten Eigenkapitalquote von 55.7% verfügt Zug Estates über eine sehr solide Eigenkapitalbasis.

Projektentwicklung mit Fokus auf den Lebensraum Metalli

Nachdem die Stadt Zug und Zug Estates im März 2020 das erste Resultat des gemeinsamen Planungsverfahrens zum «Lebensraum Metalli» vorgestellt haben, fand im Anschluss eine Machbarkeitsprüfung mit den Fachplanern statt. Zurzeit werden das Richtprojekt und der Antrag zur Anpassung der beiden betroffenen Bebauungspläne mit allen relevanten Unterlagen erarbeitet. Das Richtprojekt soll im dritten Quartal 2020 bei der Stadt Zug eingereicht werden. Die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne werden 2022/23 erwartet.

Nach erhaltener Baubewilligung hat der Verwaltungsrat die Planungsphase für die beiden letzten Gebäude (S43/45) auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz freigegeben. Der Baustart wird unter Berücksichtigung der Markterholung im Zusammenhang mit COVID-19 bedarfsgerecht ausgelöst.

Schrittweise Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Der Anschluss des Metalli-Gevierters an den Seewasserverbund Circulago konnte per April 2020 planmässig erfolgen. Für den Anschluss der verbleibenden 16 Liegenschaften wurden im Dezember 2019 die entsprechenden Verträge unterzeichnet. Die Inbetriebnahme soll etappiert 2021, 2023 und 2025 erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt wird Zug Estates ihr gesamtes Portfolio annähernd CO₂-frei betreiben können.

Seit Anfang Juni stehen der Kundschaft der Einkaufs-Allee Metalli öffentliche Elektroladestationen zur Verfügung. Bei zwei der sechs Stationen handelt es sich um Hochleistungs-Schnellladestationen, die ersten in der Stadt Zug.

Die Installation der CO₂-neutralen Kühlung in den Zimmern des Parkhotels Zug konnte im April 2020 planmässig abgeschlossen werden, was für die Gäste ab sofort eine deutliche Komfortsteigerung bedeutet.

Ausblick 2020

Aufgrund des zeitlich beschränkten Effekts der Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit COVID-19 rechnen wir für das Gesamtjahr weiterhin mit steigenden Mieterträgen. Infolge von erhöhten Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten bzw. geringeren aktivierungsfähigen Finanzierungskosten werden Liegenschaftenaufwand und Finanzaufwand höher ausfallen.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir aufgrund von erheblichen Umsatzeinbussen durch das Erliegen des internationalen Geschäftsverkehrs unserer Stammkunden von einem Umsatz und GOP deutlich unter Vorjahresniveau aus, wobei die Entwicklungen des zweiten Halbjahres schwierig zu prognostizieren sind.

Daher werden sowohl ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertungen als auch ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte deutlich unter Vorjahr erwartet.

Zug, im August 2020



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		19 805	21 352
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 893	1 146
Sonstige Forderungen		11 925	5 767
Warenvorräte		191	189
Liegenschaften zur Veräusserung		10 180	10 180
Promotionsliegenschaften	2	0	60 630
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 578	2 520
Total Umlaufvermögen		46 572	101 784
Renditeliegenschaften	1	1 504 460	1 478 364
Renditeliegenschaften im Bau	1	7 811	31 402
Unbebaute Grundstücke	1	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften		32 526	32 412
Übrige Sachanlagen		6 623	7 146
Finanzanlagen		472	694
Latente Steuerguthaben		183	0
Immaterielle Anlagen		583	620
Total Anlagevermögen		1 555 182	1 553 162
Total Aktiven		1 601 754	1 654 946

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2020	31.12.2019
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	50 800	60 800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4 487	7 089
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		4 793	22 680
Passive Rechnungsabgrenzungen		14 712	24 570
Kurzfristige Rückstellungen		24	20
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		74 816	115 159
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	536 306	536 643
Langfristige Rückstellungen	4	500	0
Latente Steuerverbindlichkeiten		98 662	97 507
Total langfristige Verbindlichkeiten		635 468	634 150
Total Fremdkapital		710 284	749 309
Aktienkapital	5	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		369 229	383 396
Total Eigenkapital		891 470	905 637
Total Passiven		1 601 754	1 654 946

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Liegenschaftenertrag	7	28 195	26 744
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2	72 458	0
Ertrag Hotel & Gastronomie	8	3 612	8 166
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1 018	1 526
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		105 283	36 436
Sonstige betriebliche Erträge		143	285
Total Betriebsertrag		105 426	36 721
Liegenschaftenaufwand		-4 442	-3 826
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	2	-62 968	0
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		-402	-760
Personalaufwand		-6 624	-7 222
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2 679	-2 907
Total Betriebsaufwand		-77 115	-14 715
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		28 311	22 006
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	-13 612	11 513
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften		0	982
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		14 699	34 501
Abschreibungen		-1 816	-1 653
Betriebsergebnis (EBIT)		12 883	32 848
Finanzergebnis		-3 495	-2 466
Ergebnis vor Steuern (EBT)		9 388	30 382
Steueraufwand		-1 115	-4 298
Konzernergebnis		8 273	26 084
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	6	1.62	5.11
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	6	16.22	51.15

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

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	Erläuterung	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
–	Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	24 620	16 992
–	Veränderung Nettoumlaufvermögen	33 263	–22 347
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	57 883	–5 355
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–26 990	–46 458
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	–32 440	62 320
	Veränderung flüssige Mittel	–1 547	10 507
Fondsnachweis			
	Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	21 352	20 464
	Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	19 805	30 971
	Veränderung flüssige Mittel	–1 547	10 507

Im ersten Halbjahr 2020 wurden TCHF 9 521 (erstes Halbjahr 2019: TCHF 14 162) nicht liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2019	12 750	509 491	321 630	843 871
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	–14 280	–14 280
Konzernergebnis	0	0	26 084	26 084
Bestand 30.06.2019	12 750	509 491	333 434	855 675
Bestand 01.01.2020	12 750	509 491	383 396	905 637
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	–22 440	–22 440
Konzernergebnis	0	0	8 273	8 273
Bestand 30.06.2020	12 750	509 491	369 229	891 470

Anhang zur Konzernrechnung

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, welche im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen zulässt, 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 per 31. Dezember 2019 wiedergegebenen Grundsätzen.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2020 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 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2019 unverändert.

Auswirkungen COVID-19-Pandemie

Segment Immobilien

Vom 16. März bis 11. Mai 2020 mussten die meisten Retail- und Gastromieter ihre Geschäfte aufgrund des staatlich verordneten Lockdowns schliessen. Um die Geschäftsmieter in dieser schwierigen Phase zu unterstützen und langfristig weiterhin einen ausgewogenen Mietermix anbieten zu können, unterbreitete ihnen Zug Estates auf freiwilliger Basis Mitte Mai einen Vorschlag für eine Mietzinsreduktion.

Das Angebot von Zug Estates sieht vor, dass alle vom Lockdown direkt betroffenen Retail- und Gastromieter in den beiden Arealen Metalli und Suurstoffi eine Reduktion von mindestens 50% für die Zeitspanne der staatlich verordneten Schliessung erhalten. Kleinere Mieter werden mit bis zu 80% entlastet.

Über 90% der betroffenen Mietparteien haben diesem abschliessenden Lösungsvorschlag zugestimmt. Die Vereinbarungen belasten den Liegenschaftenertrag des ersten Halbjahres 2020 mit TCHF 692.

Weitere unmittelbare finanzielle Folgen sind im Segment Immobilien nicht entstanden.

Segment Hotel und Gastronomie

Das durch die Pandemie bedingte Erliegen des internationalen Geschäftsreiserverkehrs unserer Stammkunden führte zu deutlichen Umsatzeinbrüchen, welche insbesondere die Erfolgsrechnungspositionen «Ertrag Hotel & Gastronomie» sowie «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» betreffen.

Gleichzeitig wurde das Beherbergungsangebot mit einem Minimalbetrieb aufrechterhalten. Entsprechende Einsparungen resultierten dadurch in den Erfolgsrechnungspositionen «Warenaufwand Hotel & Gastronomie» sowie «Sonstige betriebliche Aufwendungen».

Für einen Grossteil der Mitarbeitenden des Segments Hotel & Gastronomie wurde Kurzarbeit eingeführt. Im Personalaufwand sind Kurzarbeitsentschädigungen von TCHF 807 enthalten. Den Angestellten wurde der Lohn jeweils ohne Kürzungen ausbezahlt.

Bezogen auf die Abschreibungen wurden weder Nutzungsdauern noch Abschreibungssätze angepasst.

Der in diesem Segment resultierende Verlust führte zu einem latenten Steuerguthaben von TCHF 183.

In der Segmentsberichterstattung wurde zugunsten des Bereichs Hotel & Gastronomie eine konzerninterne Mietzinsreduktion von TCHF 1 225 berücksichtigt, welche jedoch keinen Einfluss auf den konsolidierten Liegenschaftenertrag hat.

Inanspruchnahme staatlicher Kredithilfen

Die Zug Estates Gruppe hat keine COVID-19-Kredite beansprucht.

1 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2019	689 926	573 328
Investitionen ³	592	4 379
Akquisitionen	0	25
Neubewertung (netto)	7 087	5 247
Bestand 30.06.2019	697 605	582 979
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	345 683	456 507
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2019	346 275	460 911
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	344 243	116 821
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2019	351 330	122 068
Bestand 01.01.2020	704 784	773 580
Investitionen ³	1 416	-1 574
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁴	0	39 866
Neubewertung (netto)	-6 000	-7 612
Bestand 30.06.2020	700 200	804 260
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020	347 983	669 011
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2020	349 399	710 156
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020	356 801	104 569
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2020	350 801	94 104

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz (ohne Promotionsliegenschaften) sowie Planungskosten für die Entwicklung Zentrumsareal, Zug

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

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

⁴ Umklassierung des Gebäudes C der Liegenschaft Suurstoffi 1-6 (Campus Hochschule Luzern), Risch Rotkreuz, zu einer Renditeliegenschaft

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
10 470	1 273 724	140 739	2 524	1 416 987
0	4 971	55 397	0	60 368
0	25	0	0	25
-290	12 044	-531	0	11 513
10 180	1 290 764	195 605	2 524	1 488 893
6 485	808 675	163 128	2 524	974 327
6 485	813 671	218 525	2 524	1 034 720
3 985	465 049	-22 389	0	442 660
3 695	477 093	-22 920	0	454 173
0	1 478 364	31 402	2 524	1 512 290
0	-158	16 275	0	16 117
0	39 866	-39 866	0	0
0	-13 612	0	0	-13 612
0	1 504 460	7 811	2 524	1 514 795
0	1 016 994	34 255	2 524	1 053 773
0	1 059 555	7 811	2 524	1 069 890
0	461 370	-2 853	0	458 517
0	444 905	0	0	444 905

Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.7 bis 3.4% bzw. nominal 3.2 bis 3.9% (31. Dezember 2019: real 2.7 bis 3.4% bzw. nominal 3.2 bis 3.9%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 3.05% bzw. nominal 3.56% (31. Dezember 2019: real 3.05% bzw. nominal 3.57%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 22 und 23 dieses Berichts.

2 Promotionsliegenschaften

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	60 630	57 365
Zugänge	2 338	40 928
Abgänge	-62 968	-37 663
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	0	60 630

Zu den Promotionsliegenschaften zählt der zum Verkauf bestimmte Teil der Liegenschaft Suurstoffi 37 (Wohnhochhaus Aglaya), Risch Rotkreuz. Im ersten Halbjahr 2020 wurden die verbleibenden 49 der insgesamt 85 Stockwerkeigentumswohnungen mit zugehörigen Nebennutzungen (Parkplätze und Disporäume) mit einem Gewinn vor Steuern von TCHF 9 490 veräussert (1. Halbjahr 2019 keine Verkäufe von Promotionsliegenschaften).

3 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von TCHF 587 106 per 30. Juni 2020 (31. Dezember 2019: TCHF 597 443) gliedern sich in Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten im Umfang von TCHF 387 543 (31. Dezember 2019: TCHF 397 944) sowie in Anleihen mit einem Bilanzwert von TCHF 199 563 (31. Dezember 2019: TCHF 199 499).

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Unter 1 Jahr	50 800	60 800
1 bis 3 Jahre	101 497	101 465
3 bis 5 Jahre	131 600	131 600
5 bis 10 Jahre	303 209	237 378
über 10 Jahre	0	66 200
Total Finanzverbindlichkeiten	587 106	597 443
Davon kurzfristig	50 800	60 800
Davon langfristig	536 306	536 643

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 4.8 Jahre (31. Dezember 2019: 5.2 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.3% (31. Dezember 2019: 1.4%).

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 870 454 (31. Dezember 2019: TCHF 875 629) belastet.

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 263 (Vorperiode: TCHF 2 069) aktiviert.

Am 17. Februar 2017 wurde eine Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. Februar 2022 liberiert. Zudem wurde am 2. Oktober 2019 ein Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 2. Oktober 2025 ausgegeben. Die Transaktionskosten wurden bei der Erstfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit linear zugeschrieben und beträgt per 30. Juni 2020 TCHF 437 (31. Dezember 2019: TCHF 501).

TCHF	0.7%-Anleihe (2017–2022)	0.1%-Green Bond (2019–2025)	Total
Emissionserlös	99 684	99 618	199 302
Zuschreibungen Emissionskosten kumuliert	181	16	197
Bestand 01.01.2020	99 865	99 634	199 499
Zuschreibungen Emissionskosten	32	32	64
Bestand 30.06.2020	99 897	99 666	199 563

Eckwerte	0.7%-Anleihe (2017–2022)	0.1%-Green Bond (2019–2025)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (17.02.2017–17.02.2022)	6 Jahre (02.10.2019–02.10.2025)
Coupon	0.70%	0.10%
Effektivzins	0.773%	0.174%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	35 342 798	494 734 426

4 Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen decken Baurisiken im Rahmen der Zwei- resp. Fünfjahresgarantien aus dem Verkauf von Wohnungen von Promotionsliegenschaften.

5 Aktienkapital

Das Grundkapital setzt sich per 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

Zusammensetzung Grundkapital	Valoren- nummer	Nominal- wert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF	Stimmen Vorjahr	Kapital CHF Vorjahr
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	496 600	496 600	1 241 500	496 600	1 241 500
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	460 340	460 340	11 508 500	460 340	11 508 500
Total				956 940	12 750 000	956 940	12 750 000

Per 30. Juni 2020 hält die Zug Estates Holding AG keine eigenen Aktien (31. Dezember 2019: keine eigenen Aktien) und hat sowohl in der Berichtsperiode wie auch in der Vorperiode keine eigenen Aktien gehandelt.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2020 unverändert TCHF 7 625 (31. Dezember 2019: TCHF 7 625).

6 Kennzahlen und Konzernergebnis pro Aktie

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

Eigenkapital pro Aktie

	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital (in TCHF)	891 470	905 637
Latente Steuerverbindlichkeiten (in TCHF)	98 662	97 507
Eigenkapital vor latenten Steuern (in TCHF)	990 132	1 003 144
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie A ¹	496 600	496 600
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie B	460 340	460 340
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern (in CHF)	1 941.44	1 966.95
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern (in CHF)	1 747.98	1 775.76

¹ Namenaktien Serie A werden entsprechend ihrem Kapitalanteil im Verhältnis 1 zu 10 berücksichtigt

Der NAV zu Marktwert je Aktie berechnet sich wie folgt:

NAV zu Marktwert pro Aktie

	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital (in TCHF)	891 470	905 637
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	85 724	85 838
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	-10 287	-10 301
NAV zu Marktwert (in TCHF)	966 907	981 174
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie A ¹	496 600	496 600
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie B	460 340	460 340
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B (in CHF)	1 895.90	1 923.87

¹ Namenaktien Serie A werden entsprechend ihrem Kapitalanteil im Verhältnis 1 zu 10 berücksichtigt

Der NAV zu Marktwert pro Aktie berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten. Die Marktwerte der Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende durch den unabhängigen Liegenschaftsschätzer ermittelt.

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte

in TCHF	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Konzernergebnis	8 273	26 084
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-72 458	0
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	62 968	0
Zurechenbare Steuern auf dem Erfolg aus Veräusserung Promotionsliegenschaften	1 139	0
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	13 612	-11 513
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	-1 634	1 670
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	-982
Zurechenbare Steuern auf den Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	142
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte	11 900	15 401

Das Ergebnis pro Aktie berechnet sich wie folgt:

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		30.06.2020	30.06.2019
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 01.01.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 30.06.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	496 600	496 600
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	806	2 540
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	1 159	1 500
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	1.62	5.11
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	2.33	3.02

Angaben Namenaktien Serie B		30.06.2020	30.06.2019
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 01.01.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 30.06.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	460 340	460 340
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	7 467	23 544
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	10 741	13 901
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	16.22	51.15
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	23.33	30.20

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

7 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 28 195 (1. Halbjahr 2019: TCHF 26 744) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Einnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	13 641	14 339
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	14 481	12 163
Ertrag übrige Liegenschaften	73	242
Total Liegenschaftenertrag	28 195	26 744

Die einzelnen Vertragsverhältnisse mit externen Mietern zeigten zum Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten:

Mietertragsfälligkeiten, Anteil in %	30.06.2020	30.06.2019
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	39.2	45.4
Über 1 Jahr	6.0	4.3
Über 2 Jahre	13.7	4.9
Über 3 Jahre	2.8	18.2
Über 4 Jahre	7.0	3.0
Über 5 Jahre	3.1	4.4
Über 6 Jahre	0.0	1.2
Über 7 Jahre	3.2	0.5
Über 8 Jahre	7.9	3.8
Über 9 Jahre	3.7	9.8
Über 10 Jahre	13.4	4.5
Total	100.0	100.0

Auf die fünf grössten Mietergruppen entfallen per 30. Juni 2020 zusammen 27.5% der Mieterträge (per 31. Dezember 2019: 27.5%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	30.06.2020	Mieter, Anteil in %	31.12.2019
Hochschule Luzern HSLU	9.5	Hochschule Luzern HSLU	9.5
Novartis	5.9	Novartis	5.9
Migros ¹	5.6	Migros ¹	5.6
UBS	3.8	UBS	3.8
Dosenbach-Ochsner AG	2.7	Nord Stream	2.7

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

8 Ertrag Hotel & Gastronomie

Der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie setzt sich aus folgenden Kategorien zusammen:

in TCHF	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Beherbergung	2 325	5 541
Restauration	1 280	2 602
Nebenleistungen	14	24
Bildung Delkredere	-7	-1
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	3 612	8 166

9 Segmentsberichterstattung

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

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2020–30.06.2020				
Betriebsertrag	103 530	3 793	-1 897	105 426
Betriebsaufwand	-73 794	-4 944	1 623	-77 115
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	-13 612	0	0	-13 612
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	16 124	-1 151	-274	14 699
Betriebsergebnis (EBIT)	14 729	-1 517	-329	12 883

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2019–30.06.2019				
Betriebsertrag	31 414	8 483	-3 176	36 721
Betriebsaufwand	-9 747	-7 825	2 857	-14 715
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	11 513	0	0	11 513
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	982	0	0	982
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	34 162	658	-319	34 501
Betriebsergebnis (EBIT)	32 870	320	-342	32 848

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.

Die Segmentselimination des Betriebsertrags bzw. des Betriebsaufwands berücksichtigt im ersten Halbjahr 2020 eine Mietzinsreduktion zugunsten des Segments Hotel & Gastronomie von TCHF 1 225 (keine Mietzinsreduktion im 1. Halbjahr 2019).

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 -1.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.0 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 1, 2, 4, 6	Risch Rotkreuz	A	100	2019/2020	–
Suurstoffi 5, 9, 13, 15, 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, 10, 12	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 16, 18, 20	Risch Rotkreuz	A	100	2017/2018	–
Suurstoffi 22	Risch Rotkreuz	A	100	2018	–
Suurstoffi 37 (Aglaya)	Risch Rotkreuz	S	100	2019	–
Suurstoffi 41	Risch Rotkreuz	A	100	2014	–
Total Areal Suurstoffi					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
–	–	–	–	–	–
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 Parkplätzen 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	Freizeit/Kultur/ Bildung in m ²	Lager/Sonstige Flächen in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl PP Total
16 419	8 165	10 140	17 917	923	2 261	5 172	44 578	521
4 843	352	5 491	3 056	149	–	3 046	12 094	123
2 155	1 965	1 370	381	461	264	755	5 196	93
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	–	1 463	–	–	–	234	1 697	30
3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
13 997	8 304	–	–	–	100	49	8 453	72
45 866	21 934	18 464	21 354	1 533	2 625	9 315	75 225	893
8 591	–	8 025	442	–	14 613	2 191	25 271	149
15 503	11 336	–	–	–	–	19	11 355	234
12 417	10 278	–	–	–	–	35	10 313	409
2 680	–	–	–	–	520	–	520	–
15 237	10 095	86	–	337	3 432	326	14 276	306
8 359	–	8 527	–	–	–	621	9 148	52
14 098	11 851	6 182	493	–	3 099	1 071	22 696	227
7 081	–	10 414	60	547	–	466	11 487	231
7 858	–	1 809	–	258	–	37	2 103	–
3 496	–	4 437	–	–	2 044	–	6 481	4
95 320	43 560	39 480	995	1 142	23 708	4 766	113 650	1 612
141 186	65 494	57 944	22 349	2 675	26 333	14 081	188 875	2 505
–	–	–	–	–	–	–	–	–
0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
10 337	0	0	0	0	0	0	0	0
151 523	65 494	57 944	22 349	2 675	26 333	14 081	188 875	2 505
12 871	1 879	873	–	13 002	–	277	16 031	199
164 394	67 373	58 817	22 349	15 677	26 333	14 358	204 906	2 704

Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2016	2017	2018	2019	30.06.2020
Bilanzwert in TCHF					
Renditeliegenschaften	1 043 489	1 181 425	1 273 724	1 478 364	1 504 460
Renditeliegenschaften im Bau	128 519	106 618	140 739	31 402	7 811
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	2 524
Total Immobilienportfolio	1 174 532	1 290 567	1 416 987	1 512 290	1 514 795
Betriebsliegenschaften ¹	36 461	35 434	33 967	32 412	32 526
Total Portfolio	1 210 993	1 326 001	1 450 954	1 544 702	1 547 321
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	45 194	49 028	53 716	60 597	61 464
Liegenschaftenertrag ⁴	43 569	45 425	50 794	54 481	28 195
Bruttorendite Renditeliegenschaften ³	4.3%	4.1%	4.2%	4.1%	4.1%
Leerstandquote Renditeliegenschaften ²	1.8%	1.5%	2.9%	3.3%	5.3%
Durchschnittlicher Diskontsatz (real)	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.1%

¹ Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Wüest Partner AG hat per 31. Dezember 2019 einen Marktwert von TCHF 118 250 ermittelt. Die Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende neu bewertet

² Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

³ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

⁴ Restated 2016–2017

Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

Mirko Käppeli, CFO

T +41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

Adresse

Zug Estates Holding AG

Industriestrasse 12

CH-6300 Zug

T +41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

www.zugestates.ch

Termine

05.03.2021

Publikation Geschäftsbericht 2020

13.04.2021

Ordentliche Generalversammlung 2021

27.08.2021

Publikation Halbjahresbericht 2021



Online, Download

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

Die elektronische Version des Berichts ist unter www.zugestates.ch abrufbar.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

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

Impressum

Herausgeberin Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel, Head of Corporate Communications **Copyrights** © Zug Estates Holding AG, August 2020

Konzept/Design/Realisation Linkgroup AG, Zürich, www.linkgroup.ch

