

ZugEstates

2021

Halbjahresbericht



Firmenporträt

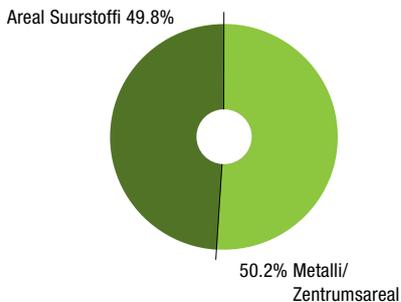
Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio verteilt sich auf zwei Areale in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2021 CHF 1.67 Mrd.

15.4 Mio.

beträgt das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte per 30. Juni 2021

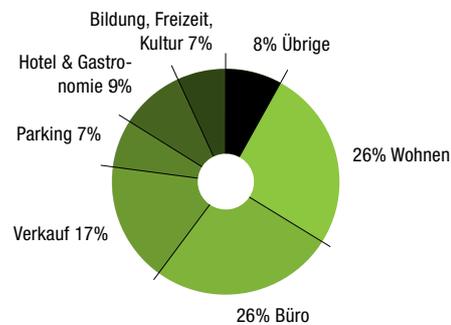
Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 30. Juni 2021



Portfolio nach Nutzung

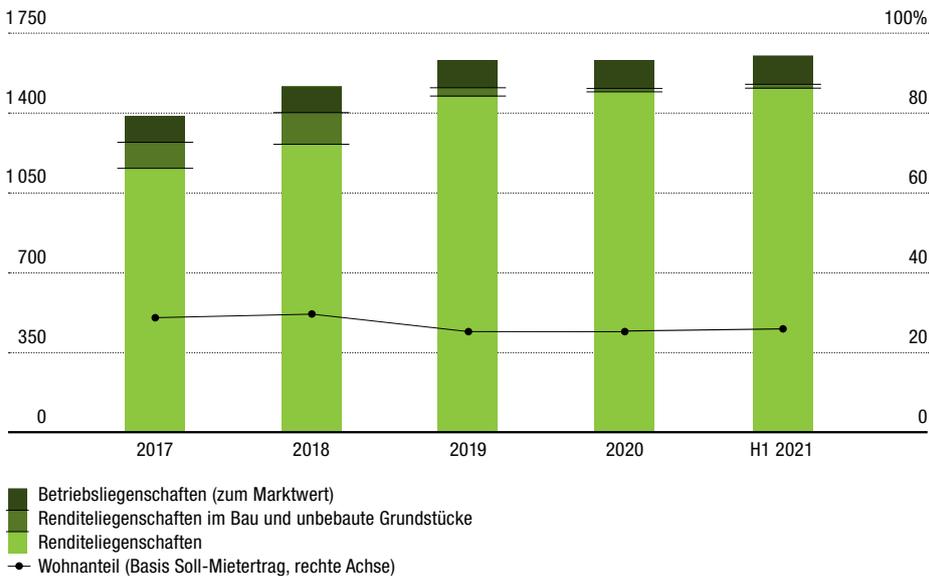
Basis Soll-Mietertrag¹ per 30. Juni 2021



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		H1 2021	H1 2020	
Liegenschaftenertrag	TCHF	29 765	28 195	5.6%
Betriebsertrag ¹	TCHF	36 140	105 426	-65.7%
Betriebsaufwand	TCHF	13 322	77 115	-82.7%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	22 818	28 311	-19.4%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	12 269	-13 612	190.1%
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	TCHF	7 317	0	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	40 639	12 883	215.4%
Konzernergebnis	TCHF	32 663	8 273	294.8%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	15 427	11 900	29.6%
Gewinn aus Verkauf Promotionsliegenschaften nach Steuern ³	TCHF	0	8 351	-100.0%
Bilanz		30.06.2021	31.12.2020	
Bilanzsumme	TCHF	1 631 356	1 626 245	0.3%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	581 433	591 770	-1.7%
- Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		35.6%	36.4%	
- Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.3%	1.3%	
- Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	3.9	4.3	
Eigenkapital	TCHF	925 680	915 457	1.1%
- Eigenkapitalquote		56.7%	56.3%	
Mitarbeitende		30.06.2021	31.12.2020	
Personalbestand	Vollzeitstellen	116.0	128.1	-9.4%
Aktie		H1 2021	H1 2020	
Schlusskurs	CHF	1 990	2 010	-1.0%
Börsenkapitalisierung ⁴	TCHF	1 014 900	1 025 100	-1.0%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁵	CHF	64.0	16.2	294.8%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2, 5}	CHF	30.2	23.3	29.6%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{5, 6}	CHF	1 947.9	1 895.9	2.7%
Portfolio		30.06.2021	31.12.2020	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 549 987	1 534 432	1.0%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	10 638	9 794	8.6%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 563 149	1 546 750	1.1%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁷	TCHF	108 110	108 110	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 671 259	1 654 860	1.0%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸		4.8%	5.0%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁹		4.0%	4.1%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.5	6.8	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (nominal)		3.4%	3.5%	

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 (siehe Seite 19)

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

Zug Estates hat im ersten Halbjahr 2021 ein sehr solides Gesamtergebnis erwirtschaftet. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Segment Hotel & Gastronomie sind noch deutlich spürbar.

+5.6%

**Erhöhung Liegenschaftenertrag
im ersten Halbjahr 2021**

CHF 7.3 Mio.

**Veräusserungserfolg vor Steuern
Hofstrasse 1a/b in Zug**

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Das erste Halbjahr 2021 war weiterhin beeinflusst durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Zahlreiche unserer Gastronomie- und Retailmieter mussten ihre Geschäfte durch den erneuten, behördlich angeordneten Lockdown zeitweise schliessen. Im Segment Hotel & Gastronomie haben die verordnete Schliessung der Gastronomiebetriebe sowie der deutliche Rückgang des internationalen Geschäftsreiseverkehrs zu erheblichen Umsatzeinbussen geführt.

Erfreulicherweise war der Lockdown weniger restriktiv als im Vorjahr. Zudem profitierten unsere Mieter von weitergehenden staatlichen Unterstützungsmassnahmen. Der Liegenschaftenertrag konnte insbesondere dank Mietzinssteigerungen aus bereits in den Vorjahren abgeschlossenen Mietverträgen weiter erhöht werden. Im ersten Halbjahr wurde ausserdem die Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug erfolgreich veräussert.

Hauptsächlich Veräusserungs- und Neubewertungseffekte führten im ersten Halbjahr 2021 zu einem um CHF 24.4 Mio. höheren Konzernergebnis von CHF 32.7 Mio. Der um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzerngewinn erhöhte sich um 29.6% von CHF 11.9 Mio. auf CHF 15.4 Mio.

Steigerung des Konzernergebnisses durch höhere Liegenschaftenerträge

Die volle Periodenwirksamkeit und Mietzinssteigerungen von mehrheitlich in den Vorjahren abgeschlossenen Mietverträgen sowie die geringeren negativen Effekte aus der COVID-19-Pandemie führten zu einem um 5.6% höheren Liegenschaftenertrag von CHF 29.8 Mio. (Vorjahr: CHF 28.2 Mio.).

Der Ertrag des Segments Hotel & Gastronomie reduzierte sich um CHF 1.0 Mio. von CHF 3.6 Mio. auf CHF 2.6 Mio. aufgrund eines weiterhin sehr eingeschränkten internationalen Geschäftsreiseverkehrs sowie des zweiten Lockdowns in der Gastronomie. Eine sehr robuste Nachfrage nach unseren Serviced City Apartments sowie ein striktes Kostenmanagement führten zu einem leicht höheren Gross Operating Profit (GOP) von 8.1% (Vorjahr: 7.8%). Zusätzlich wurden die wirtschaftlichen Einbussen mit einer einmaligen Auszahlung eines COVID-19-A-fonds-perdu-Beitrags im Umfang von CHF 2.1 Mio. etwas gemildert.

Aus der Veräusserung der letzten Liegenschaft ausserhalb unserer beiden Areale resultierte ein Veräusserungserfolg vor Steuern von CHF 7.3 Mio. Im Vorjahr wurden keine Renditeliegenschaften veräussert. Jedoch resultierte im ersten Halbjahr 2020 ein Promotionsgewinn vor Steuern von CHF 9.5 Mio. aus dem Verkauf der letzten Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya in Rotkreuz.

Durch den Wegfall des Ertrags aus Verkauf Promotionsliegenschaften reduzierte sich der Betriebsertrag erwartungsgemäss von CHF 105.4 Mio. auf CHF 36.1 Mio.

Tiefere aktivierungsfähige Fremdkapitalzinsen führten bei einem unveränderten durchschnittlichen Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals von 1.3% zu einem leicht höheren negativen Finanzergebnis von CHF 3.7 Mio. (Vorjahr CHF 3.5 Mio.).

Leichte Steigerung des Portfoliowerts bei leicht tieferer Leerstandsquote

Der Marktwert des Portfolios lag per 30. Juni 2021 mit CHF 1.67 Mrd. leicht über dem Niveau von CHF 1.65 Mrd. per 31. Dezember 2020. Das Immobilienportfolio wurde insgesamt um CHF 12.3 Mio. höher bewertet, was rund 0.8% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 30. Juni 2021 entspricht und vorwiegend auf die Reduktion der Diskontierungszinssätze zurückzuführen ist. In der Vorjahresperiode resultierte ein Neubewertungsverlust von CHF 13.6 Mio.

Durch die letztjährige Fertigstellung des Gebäudes S6 auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz stieg die Leerstandsquote auf 5.0% per 31. Dezember 2020. Per 30. Juni 2021 betrug die Leerstandsquote praktisch unverändert 4.8%, was primär auf den Erstvermietungsleerstand in der Suurstoffi zurückzuführen ist. Die um den Erstvermietungsleerstand bereinigte Leerstandsquote reduzierte sich von 1.5% per 31. Dezember 2020 auf 1.3% per 30. Juni 2021. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) kam mit 6.5 Jahren (6.8 Jahre per 31. Dezember 2020) auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau zu liegen.

Sowohl die Wohnprodukte wie auch die Retail- und Gastronomieflächen in unserem Portfolio erfreuen sich weiterhin einer regen Nachfrage. So konnten in der Metalli im ersten Halbjahr 2021 neue Mietverträge für Retailflächen mit der Orell Füssli Thalia AG und der McOptic (Schweiz) AG und in der Suurstoffi ein Mietvertrag für eine Gastronomienutzung abgeschlossen werden. Bei den Büroflächen stellen wir insbesondere bei grossflächigen Vermietungen eine gewisse Zurückhaltung fest. Insgesamt konnten in der Berichtsperiode Mietverträge für Büroflächen im Umfang von rund 1 500 m² verlängert oder neu unterzeichnet werden. Darüber hinaus hat sich die Novartis Pharma Schweiz AG für einen langfristigen Verbleib am Standort Rotkreuz entschieden und im Juli eine Mietvertragsverlängerung für eine reduzierte Bürofläche von rund 4 800 m² und eine Laufzeit bis mindestens 31. Dezember 2027 unterzeichnet. Die verbleibende Bürofläche von 3 700 m² wird per Anfang 2023 frei und verfügt über einen sehr hochwertigen Ausbau.

6.5 Jahre

Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT)

Solide Eigenkapitalquote

Infolge deutlich tieferer Investitionstätigkeiten reduzierte sich das verzinsliche Fremdkapital im ersten Halbjahr 2021 von CHF 591.8 Mio. auf CHF 581.4 Mio. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend leicht von 56.3 auf 56.7%, was im Branchenvergleich einem sehr soliden Wert entspricht. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen belief sich auf 3.9 Jahre (4.3 Jahre per 31. Dezember 2020).

Projektentwicklung mit Fokus auf den Lebensraum Metalli

Basierend auf dem Resultat des mit der Stadt Zug durchgeführten Planungsverfahrens zum Lebensraum Metalli wurde 2020 das Richtprojekt erarbeitet. Im September 2020 wurden die Anträge zur Anpassung der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli bei der Stadt Zug eingereicht. Aktuell werden von der Stadt Zug die Bebauungspläne erarbeitet. Parallel dazu vertieft Zug Estates im Hinblick auf die bevorstehenden Architekturwettbewerbe die Überlegungen zur Positionierung und Ausgestaltung der vorgesehenen Nutzungssegmente und Gebäudeteile. Die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne werden 2023 erwartet.

Wesentlicher Bestandteil der Entwicklung Lebensraum Metalli ist die Belebung des Zentrumsareals. Bewährtes soll erhalten und gleichzeitig viel Raum für Neues geschaffen werden. Dieser Grundidee folgend werden bereits heute neue Nutzungen und Konzepte umgesetzt. So belebt von Mai bis Oktober 2021 das Pop-up-Restaurant Secret Garden die Gastroflächen im City Garden, im August 2021 öffnete das Erlebnisrestaurant Miss Miu in der Metalli seine Türen und ebenfalls im August fand das ZugSPORTS Festival in der Metalli statt.

Das Bauprojekt für die beiden letzten Gebäude (S43/45) auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz wurde in den letzten Monaten weiter vorangetrieben. Das Projekt ist bereits baubewilligt. Über den Ausführungsstart wird nach Abschluss der Planungsarbeiten und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung bedarfsgerecht entschieden.

Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Nachdem 2020 das Metalli-Geviert an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen werden konnte, erfolgt in diesem Jahr der Anschluss von neun weiteren Liegenschaften im Zentrumsareal. Mit dieser baulichen Massnahme kommt Zug Estates dem Ziel eines CO₂-freien Betriebs des gesamten Portfolios einen bedeutenden Schritt näher. Der Anschluss der verbleibenden Liegenschaften ist in den Jahren 2022 und 2023 geplant, womit ein nahezu CO₂-freier Betrieb des gesamten Portfolios in Griffweite rückt.

Zug Estates fokussiert sich in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie nicht nur auf die Reduktion des CO₂-Ausstosses und die Optimierung des Energieverbrauchs, sondern verfolgt auch Projekte und Ziele in den Bereichen Materialien, Biodiversität und Wasser. Über diese Umweltthemen hinaus gewinnen zudem die Bereiche Soziales und Unternehmensverantwortung immer stärker an Bedeutung. Zug Estates wird daher im September 2021 den Nachhaltigkeitsbericht erstmals nach GRI-Standards veröffentlichen.

Positiver Ausblick 2021

Im Geschäftsbereich Immobilien rechnen wir auch für das Gesamtjahr mit steigenden Mieterträgen. Dies aufgrund ganzjähriger Mieterträge, einzelner Neuvermietungen sowie reduzierter negativer Effekte aus der COVID-19-Pandemie. Der Liegenschaftenaufwand wird infolge geringerer Sanierungsarbeiten in der Metalli tiefer ausfallen als im Vorjahr.

Trotz einer weiterhin hohen Prognoseunsicherheit bezüglich der Entwicklung des Segments Hotel & Gastronomie lassen die bereits vereinnahmten COVID-19-A-fonds-perdu-Beiträge sowohl Umsatz als auch GOP über Vorjahr erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir aufgrund des Wegfalls des Sondereffekts aus dem Verkauf der Aglaya-Wohnungen ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung unter Vorjahr.

Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte erwarten wir über Vorjahr.

Zug, im August 2021



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		21 092	17 199
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		892	780
Sonstige Forderungen		4 788	10 179
Warenvorräte		148	168
Liegenschaften zur Veräusserung	2	0	10 180
Aktive Rechnungsabgrenzungen		4 005	1 889
Total Umlaufvermögen		30 925	40 395
Renditeliegenschaften	1	1 549 987	1 534 432
Renditeliegenschaften im Bau	1	10 638	9 794
Unbebaute Grundstücke	1	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften		31 143	31 987
Übrige Sachanlagen		5 190	5 971
Latente Steuerguthaben		155	135
Finanzanlagen		283	520
Immaterielle Anlagen		511	487
Total Anlagevermögen		1 600 431	1 585 850
Total Aktiven		1 631 356	1 626 245

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2021	31.12.2020
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	145 760	55 800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 972	4 652
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		5 112	2 850
Passive Rechnungsabgrenzungen		11 043	9 193
Kurzfristige Rückstellungen		29	24
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		164 916	72 519
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	435 673	535 970
Langfristige Rückstellungen		500	500
Latente Steuerverbindlichkeiten		104 587	101 799
Total langfristige Verbindlichkeiten		540 760	638 269
Total Fremdkapital		705 676	710 788
Aktienkapital	5	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		403 439	393 216
Total Eigenkapital		925 680	915 457
Total Passiven		1 631 356	1 626 245

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
Liegenschaftenertrag	7	29 765	28 195
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	3	0	72 458
Ertrag Hotel & Gastronomie	8	2 643	3 612
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1 508	1 018
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		33 916	105 283
Sonstige betriebliche Erträge		2 224	143
Total Betriebsertrag		36 140	105 426
Liegenschaftenaufwand		-3 968	-4 442
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	3	0	-62 968
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		-227	-402
Personalaufwand		-6 041	-6 624
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3 086	-2 679
Total Betriebsaufwand		-13 322	-77 115
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		22 818	28 311
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	12 269	-13 612
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	2	7 317	0
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		42 404	14 699
Abschreibungen		-1 765	-1 816
Betriebsergebnis (EBIT)		40 639	12 883
Finanzergebnis		-3 745	-3 495
Ergebnis vor Steuern (EBT)		36 894	9 388
Steueraufwand		-4 231	-1 115
Konzernergebnis		32 663	8 273
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	6	6.40	1.62
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	6	64.04	16.22

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

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	Erläuterung	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
–	Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	17 533	24 620
–	Veränderung Nettoumlaufvermögen	5 979	33 263
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	23 512	57 883
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit	13 221	–26 990
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	–32 840	–32 440
	Veränderung flüssige Mittel	3 893	–1 547
Fondsnachweis			
	Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	17 199	21 352
	Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	21 092	19 805
	Veränderung flüssige Mittel	3 893	–1 547

Im ersten Halbjahr 2021 wurden TCHF 71 (1. Halbjahr 2020: TCHF 9 521) nicht liquiditätswirksame Investitionen berücksichtigt.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
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
Bestand 01.01.2021	12 750	509 491	393 216	915 457
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	–22 440	–22 440
Konzernergebnis	0	0	32 663	32 663
Bestand 30.06.2021	12 750	509 491	403 439	925 680

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 2020 wiedergegebenen Grundsätzen.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2021 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 2021 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 unverändert.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2021	Kapitalanteil 31.12.2020	Stimmenanteil 30.06.2021	Stimmenanteil 31.12.2020
Hotelbusiness Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Miteigentümer-gemeinschaft Metalli	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	0	74.50%	74.50%	8.33%	8.33%

Auswirkungen COVID-19-Pandemie

Segment Immobilien

Die COVID-19-Pandemie beeinflusste auch im ersten Halbjahr 2021 das Geschäftsergebnis. Zwischen dem 22. Dezember 2020 und dem 30. Mai 2021 mussten die Restaurationsbetriebe aufgrund des staatlich verordneten zweiten Lockdowns geschlossen werden. Retailmieter mussten ihre Läden vom 18. Januar 2021 bis 28. Februar 2021 erneut schliessen. Erfreulicherweise war der Lockdown weniger restriktiv als im Vorjahr, und unsere Mieter profitierten von weitergehenden staatlichen Unterstützungsmassnahmen. Diverse Retailmieter haben Mietzinsersparungsanträge eingereicht, welche noch nicht vollständig beurteilt werden konnten. Für gewährte und potenzielle Mietzinsreduktionen wurden in der Erfolgsrechnungsposition «Liegenschaftenertrag» konsolidiert TCHF 186 (Vorjahresperiode: TCHF 692) berücksichtigt. Die ausstehenden Mietzinsforderungen im Zusammenhang mit dem Lockdown betragen per Stichtag TCHF 66 (TCHF 14 per 31. Dezember 2020). Weitere unmittelbare finanzielle Folgen sind im Segment Immobilien nicht entstanden.

Segment Hotel & Gastronomie

Die teilweise Schliessung unserer Gastronomiebetriebe zwischen dem 22. Dezember 2020 und dem 30. Mai 2021 sowie die nach wie vor geringe Geschäftsreisetätigkeit führten weiterhin zu deutlichen Umsatzeinbrüchen, welche insbesondere die Erfolgsrechnungspositionen «Ertrag Hotel & Gastronomie» sowie «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» betreffen.

Für einen Grossteil der Mitarbeitenden des Segments Hotel & Gastronomie wurde Kurzarbeit eingeführt. Im Personalaufwand sind Kurzarbeitsentschädigungen von TCHF 702 (Vorjahresperiode: TCHF 807) als Aufwandreduktion enthalten.

Bezogen auf die Abschreibungen wurden weder Nutzungsdauern noch Abschreibungssätze angepasst.

Der in diesem Segment resultierende Verlust führte, kumuliert mit dem Vorjahr, zu einem latenten Steuerguthaben von TCHF 155 (TCHF 140 per 31. Dezember 2020).

In der Segmentsberichterstattung wurde zugunsten des Bereichs Hotel & Gastronomie eine konzerninterne Mietzinsreduktion von TCHF 500 berücksichtigt (Vorjahresperiode: TCHF 1 225), welche keinen Einfluss auf den konsolidierten Liegenschaftenertrag hat.

Die Hotelbusiness Zug AG hat staatliche Härtefallbeiträge erhalten. Im Berichtszeitraum sind unter den «Sonstigen betrieblichen Erträgen» A-fonds-perdu-Beiträge im Umfang von TCHF 2 100 enthalten. Der nicht rückzahlbare Beitrag darf ausschliesslich zur Finanzierung des betrieblichen Nettoumlaufvermögens des Unternehmens verwendet werden. Die Gewährung der Härtefallbeiträge ist zudem an Bedingungen geknüpft, deren Nichteinhaltung zur teilweisen oder vollständigen Rückzahlung der gewährten Zuwendungen führen kann. Einerseits hat die Hotelbusiness Zug AG einen allfälligen im Jahr 2021 resultierenden steuerbaren Jahresgewinn an den Kanton weiterzuleiten. Dies jedoch höchstens im Umfang der erhaltenen Beiträge. Andererseits darf sie 2021 sowie für die drei darauffolgenden Jahre oder bis zur Rückzahlung der erhaltenen Hilfen keine Dividenden oder Tantiemen ausschütten, keine Kapitalrücklagen auszahlen und keine Darlehen an ihre Eigentümer vergeben.

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 01.01.2020	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
Bestand 01.01.2021	722 632	811 800
Investitionen ³	1 524	1 762
Neubewertung (netto)	5 831	6 438
Bestand 30.06.2021	729 987	820 000
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2021	362 822	715 317
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2021	364 346	717 079
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2021	359 810	96 483
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2021	365 641	102 921

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz sowie Planungskosten für die Entwicklung Lebensraum Metalli, Zug. Bezüglich der Liegenschaft Suurstoffi 43/45, Risch Rotkreuz, liegt ein baubewilligtes Projekt vor, welches die Erstellung von 16 500 m² Bürofläche und 1 500 m² Wohnfläche sowie zugehörige Park- und Nebenflächen vorsieht. Die Baufreigabe erfolgt bedarfsgerecht bei einem adäquaten Vorvermietungsstand

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 Suurstoffi 6 der Liegenschaft Suurstoffi 1-6 (Campus Hochschule Luzern), Risch Rotkreuz, zu einer Renditeliegenschaft

	Total Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
	1 478 364	31 402	2 524	1 512 290
	- 158	16 275	0	16 117
	39 866	-39 866	0	0
	-13 612	0	0	-13 612
	1 504 460	7 811	2 524	1 514 795
	1 016 994	34 255	2 524	1 053 773
	1 059 555	7 811	2 524	1 069 890
	461 370	-2 853	0	458 517
	444 905	0	0	444 905
	1 534 432	9 794	2 524	1 546 750
	3 286	844	0	4 130
	12 269	0	0	12 269
	1 549 987	10 638	2 524	1 563 149
	1 078 139	9 794	2 524	1 090 457
	1 081 425	10 638	2 524	1 094 587
	456 293	0	0	456 293
	468 562	0	0	468 562

Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.45 bis 3.35% (31. Dezember 2020: real 2.50 bis 3.35%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.92 bzw. nominal 3.44% (31. Dezember 2020: real 2.98 bzw. nominal 3.49%).

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

2 Liegenschaften zur Veräusserung

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	10 180	10 180
Abgänge	-10 180	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	0	10 180

In den zur Veräusserung bestimmten Renditeliegenschaften ist das Objekt Hofstrasse 1 a/b, Zug, enthalten, welches 2019 umklassiert wurde. Das Objekt konnte im ersten Halbjahr 2021 mit einem Gewinn vor Steuern von TCHF 7 317 veräussert werden.

3 Promotionsliegenschaften

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	0	60 630
Zugänge	0	2 338
Abgänge	0	-62 968
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	0	0

Im ersten Halbjahr 2020 wurden die verbliebenen 49 der insgesamt 85 Stockwerkeigentumswohnungen des Promotionsprojekts Aglaya in Risch Rotkreuz mit zugehörigen Nebennutzungen (Parkplätze und Disporäume) mit einem Gewinn vor Steuern von TCHF 9 490 veräussert.

4 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von TCHF 581 433 per 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020: TCHF 591 770) gliedern sich in Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten im Umfang von TCHF 381 743 (31. Dezember 2020: TCHF 392 144) sowie in Anleihen mit einem Bilanzwert von TCHF 199 690 (31. Dezember 2020: TCHF 199 626).

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Unter 1 Jahr	145 760	55 800
1 bis 3 Jahre	41 600	141 529
3 bis 5 Jahre	265 073	241 297
5 bis 10 Jahre	129 000	153 144
Total Finanzverbindlichkeiten	581 433	591 770
Davon kurzfristig	145 760	55 800
Davon langfristig	435 673	535 970

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 3.9 Jahre (31. Dezember 2020: 4.3 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.3% (31. Dezember 2020: 1.3%).

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 908 425 (31. Dezember 2020: TCHF 896 416) belastet.

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 25 (Vorperiode: TCHF 263) 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 Ersterfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit linear zugeschrieben und beträgt per 30. Juni 2021 TCHF 310 (31. Dezember 2020: TCHF 374).

TCHF	0.7%-Anleihe (2017–2022)	0.1%-Green Bond (2019–2025)	Total
Emissionserlös	99 684	99 618	199 302
Zuschreibungen Emissionskosten kumuliert	245	79	324
Bestand 01.01.2021	99 929	99 697	199 626
Zuschreibungen Emissionskosten	32	32	64
Bestand 30.06.2021	99 961	99 729	199 690

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

5 Aktienkapital

Das Grundkapital setzt sich per 30. Juni 2021 wie folgt zusammen:

Zusammensetzung Grundkapital	Valorennummer	Nominalwert 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 2021 hält die Zug Estates Holding AG keine eigenen Aktien (31. Dezember 2020: 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 2021 unverändert TCHF 7 625 (31. Dezember 2020: TCHF 7 625).

6 Kennzahlen und Konzernergebnis pro Aktie

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

Eigenkapital pro Aktie

	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital (in TCHF)	925 680	915 457
Latente Steuerverbindlichkeiten (in TCHF)	104 587	101 799
Eigenkapital vor latenten Steuern (in TCHF)	1 030 267	1 017 256
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)	2 020.13	1 994.62
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern (in CHF)	1 815.06	1 795.01

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

	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital (in TCHF)	925 680	915 457
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	76 967	76 123
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	-9 236	-9 135
NAV zu Marktwert (in TCHF)	993 411	982 445
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)	1 947.86	1 926.36

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	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
Konzernergebnis	32 663	8 273
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	- 12 269	13 612
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1 472	- 1 634
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	- 7 317	0
Zurechenbare Steuern auf den Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	878	0
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	- 72 458
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	62 968
Zurechenbare Steuern auf dem Erfolg aus Veräusserung Promotionsliegenschaften	0	1 139
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte	15 427	11 900

Das Ergebnis pro Aktie berechnet sich wie folgt:

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		30.06.2021	30.06.2020
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	3 180	806
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	1 502	1 159
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	6.40	1.62
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	3.02	2.33

Angaben Namenaktien Serie B		30.06.2021	30.06.2020
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	29 483	7 467
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	13 925	10 741
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	64.04	16.22
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	30.24	23.33

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 29 765 (1. Halbjahr 2020: TCHF 28 195) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Einnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	14 469	13 641
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	15 247	14 481
Ertrag übrige Liegenschaften	49	73
Total Liegenschaftenertrag	29 765	28 195

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

Mietertragsfälligkeiten, Anteil in %	30.06.2021	30.06.2020
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	37.1	39.2
Über 1 Jahr	14.1	6.0
Über 2 Jahre	6.4	13.7
Über 3 Jahre	7.5	2.8
Über 4 Jahre	3.0	7.0
Über 5 Jahre	1.4	3.1
Über 6 Jahre	3.5	0.0
Über 7 Jahre	9.1	3.2
Über 8 Jahre	4.4	7.9
Über 9 Jahre	0.5	3.7
Über 10 Jahre	13.0	13.4
Total	100.0	100.0

Auf die fünf grössten Mietergruppen entfallen per 30. Juni 2021 zusammen 27.5% der Mieterträge (per 31. Dezember 2020: 27.5%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	30.06.2021	Mieter, Anteil in %	31.12.2020
Hochschule Luzern HSLU	9.8	Hochschule Luzern HSLU	9.5
Novartis	5.9	Novartis	5.9
Migros ¹	5.2	Migros ¹	5.6
UBS	3.8	UBS	3.8
Dosenbach-Ochsner AG	2.8	Dosenbach-Ochsner AG	2.7

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

8 Ertrag Hotel & Gastronomie

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

in TCHF	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
Beherbergung	2 000	2 325
Restauration	660	1 280
Nebenleistungen	10	14
Bildung Delkredere	–27	–7
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	2 643	3 612

9 Segmentsberichterstattung

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

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2021–30.06.2021				
Betriebsertrag	33 742	4 993	–2 595	36 140
Betriebsaufwand	–10 866	–4 776	2 320	–13 322
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	12 269	0	0	12 269
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	7 317	0	0	7 317
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	42 462	217	–275	42 404
Betriebsergebnis (EBIT)	41 099	–141	–319	40 639

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

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 2021 eine Mietzinsreduktion zugunsten des Segments Hotel & Gastronomie von TCHF 500 (im 1. Halbjahr 2020 TCHF 1 225).

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 0.9 Mio. (Vorjahresperiode: CHF –1.1 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	74.50	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	8 131	10 144	17 917	923	2 261	5 172	44 548	521
4 843	352	5 503	3 056	149	–	3 046	12 106	123
2 155	1 965	1 370	381	461	264	733	5 174	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	21 900	18 480	21 354	1 533	2 625	9 293	75 185	893
8 591	–	8 025	442	–	14 613	2 256	25 336	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	13 308	7 512	493	–	312	1 136	22 761	227
7 081	–	10 360	60	547	–	520	11 487	231
7 858	–	1 809	–	258	–	37	2 104	–
3 496	–	4 192	–	–	2 044	245	6 481	4
95 320	45 017	40 511	995	1 142	20 921	5 195	113 781	1 612
141 186	66 917	58 991	22 349	2 675	23 546	14 488	188 966	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	66 917	58 991	22 349	2 675	23 546	14 488	188 966	2 505
12 871	1 879	873	–	13 002	–	277	16 031	200
164 394	68 796	59 864	22 349	15 677	23 546	14 765	204 997	2 705

Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2017	2018	2019	2020	30.06.2021
Bilanzwert in TCHF					
Renditeliegenschaften	1 181 425	1 273 724	1 478 364	1 534 432	1 549 987
Renditeliegenschaften im Bau	106 618	140 739	31 402	9 794	10 638
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	2 524
Total Immobilienportfolio	1 290 567	1 416 987	1 512 290	1 546 750	1 563 149
Betriebsliegenschaften ¹	117 296	118 705	118 250	108 110	108 110
Total Portfolio	1 407 863	1 535 692	1 630 540	1 654 860	1 671 259
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	49 028	53 716	60 597	62 163	62 632
Liegenschaftenertrag ²	45 425	50 794	54 481	57 782	29 765
Bruttorendite Renditeliegenschaften ³	4.1%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%
Leerstandquote Renditeliegenschaften ⁴	1.5%	2.9%	3.3%	5.0%	4.8%
Durchschnittlicher Diskontsatz (real)	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%	2.9%

¹ Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Wüest Partner AG hat per 31. Dezember 2020 einen Marktwert von TCHF 108 110 ermittelt. Die Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende neu bewertet

² Restated 2017

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

⁴ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

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

29.09.2021

**Publikation Nachhaltigkeitsbericht
und Nachhaltigkeitsforum**

04.03.2022

Publikation Geschäftsbericht 2021

12.04.2022

Ordentliche Generalversammlung 2022

26.08.2022

Publikation Halbjahresbericht 2022



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 2021

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

