

ZugEstates

2022

Halbjahresbericht

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		H1 2022	H1 2021	
Liegenschaftenertrag	TCHF	30 443	29 765	2.3%
Betriebsertrag ¹	TCHF	38 499	36 140	6.5%
Betriebsaufwand	TCHF	14 015	13 322	5.2%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	24 484	22 818	7.3%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	12 662	12 269	3.2%
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften	TCHF	0	7 317	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	35 402	40 639	-12.9%
Konzernergebnis	TCHF	27 900	32 663	-14.6%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	16 757	15 427	8.6%
Bilanz		30.06.2022	31.12.2021	
Bilanzsumme	TCHF	1 667 699	1 658 283	0.6%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	559 572	561 097	-0.3%
– Verzinsliches Fremdkapital in % der Bilanzsumme		33.6%	33.8%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.3%	1.3%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	4.4	3.6	
Eigenkapital	TCHF	977 353	968 578	0.9%
– Eigenkapitalquote		58.6%	58.4%	
Mitarbeitende		30.06.2022	31.12.2021	
Personalbestand	Vollzeitstellen	130.5	119.4	9.3%
Aktie		H1 2022	H1 2021	
Schlusskurs	CHF	1 990	1 990	0.0%
Börsenkapitalisierung ³	TCHF	1 014 900	1 014 900	0.0%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	54.7	64.0	-14.6%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2,4}	CHF	32.9	30.2	8.6%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{3,5}	CHF	2 042.9	1 947.9	4.9%
Portfolio		30.06.2022	31.12.2021	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 597 030	1 583 985	0.8%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	11 547	11 274	2.4%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 611 101	1 597 783	0.8%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁶	TCHF	103 230	103 230	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 714 331	1 701 013	0.8%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷		3.8%	4.0%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁸		3.9%	4.0%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.0	6.5	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (nominal)		3.8%	3.3%	

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 Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern (siehe Seite 16).

³ Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien zum Stichtag (Namenaktien Serie A umgerechnet).

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

⁵ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten sowie die entsprechenden latenten Steuern.

⁶ Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende bewertet.

⁷ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

⁸ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

Inhalt

Bericht an die Aktionäre	4
Finanzbericht	8
Anhang	11
Portfolio	20
Kontakt und Termine	23

Bericht an die Aktionäre

Erhöhung des Konzerngewinns ohne Neubewertungs- und Sondereffekte dank Erfolgen in beiden Geschäftssegmenten

**CHF
16.8 Mio.**

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Das erste Halbjahr 2022 war geprägt durch die Ukraine-Krise und deren Auswirkungen auf das wirtschaftliche Umfeld: stark steigende Rohstoff- und Energiepreise, anziehende Inflation und steigende Zinsen. Gleichzeitig verspürten viele Branchen eine kräftige Wiederbelebung nach Aufhebung der Corona-Einschränkungen, was zu einer dynamischen Nachfrage insbesondere nach Büro- und Gewerbeflächen sowie steigenden Umsätzen im Segment Hotel & Gastronomie geführt hat.

Der Liegenschaftenertrag konnte im ersten Halbjahr 2022 gesteigert und die Leerstandsquote weiter reduziert werden. Im Segment Hotel & Gastronomie haben die Umsätze ab April 2022 spürbar zugenommen und im Mai sowie Juni ein Niveau erreicht, welches mit den Umsätzen vor der COVID-19-Pandemie vergleichbar ist.

Das Konzernergebnis lag mit CHF 27.9 Mio. um CHF 4.8 Mio. bzw. 14.6% unter dem Vorjahreswert von CHF 32.7 Mio., in welchem ein Veräusserungserfolg vor Steuern von CHF 7.3 Mio. aus dem Verkauf der Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug enthalten war. Der um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzerngewinn erhöhte sich um CHF 1.4 Mio. bzw. 8.6% von CHF 15.4 Mio. auf CHF 16.8 Mio. Hauptgründe dieser positiven Entwicklung waren der höhere Liegenschaftenertrag, gesteigerte Erträge aus dem Segment Hotel & Gastronomie sowie ein tieferer Liegenschaftenaufwand.

+2.3%

Erhöhung Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr 2022

Erhöhung des operativen Konzernergebnisses dank Erfolgen in beiden Segmenten

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich um CHF 0.6 Mio. bzw. 2.3% von CHF 29.8 Mio. auf CHF 30.4 Mio. Erträge von im Vorjahr neu abgeschlossenen Mietverträgen flossen über die ganze Periode ins Ergebnis ein. Da im Vergleich zur Vorjahresperiode kein weiterer Lockdown im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie verzeichnet werden musste, konnten mit mehr Retailkunden zudem auch die Parkhauserträge des Lebensraums Metalli wieder verbessert werden.

Der Ertrag des Segments Hotel & Gastronomie erhöhte sich deutlich um CHF 3.8 Mio. bzw. 142.0% von CHF 2.6 Mio. auf CHF 6.4 Mio. Während die gesamte Vorjahresperiode von den negativen Effekten der COVID-19-Pandemie betroffen war, stellte sich 2022 nach einem durchzogenen ersten Quartal eine erfreuliche Erholung ein. Der Gross Operating

Profit (GOP) erhöhte sich dadurch ebenfalls von 8.1% auf 38.0%. In der Vorjahresperiode wurden die wirtschaftlichen Einbussen der Pandemie mit einer einmaligen Auszahlung eines COVID-19-à-fonds-perdu-Betrags im Umfang von CHF 2.1 Mio. gemildert.

Der Betriebsertrag erhöhte sich insgesamt um CHF 2.4 Mio. bzw. 6.5% von CHF 36.1 Mio. auf CHF 38.5 Mio.

Der Liegenschaftenaufwand lag mit CHF 3.2 Mio. um CHF 0.8 Mio. bzw. 19.9% unter dem Wert der Vorjahresperiode von CHF 4.0 Mio. Für einzelne grössere geplante Instandhaltungsmassnahmen wie beispielsweise die partielle Fassadenrenovation im Lebensraum Metalli werden die kostenintensiveren Arbeitsschritte erst im zweiten Halbjahr 2022 erfolgen.

Der Personalaufwand erhöhte sich infolge der zunehmenden Aktivitäten im Segment Hotel & Gastronomie sowie der tieferen Vergütungen aus Kurzarbeitsentschädigung von CHF 6.0 Mio. um CHF 1.0 Mio. bzw. 16.1% auf CHF 7.0 Mio.

Leicht höherer Portfoliowert

Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich primär durch Neubewertungseffekte leicht um CHF 13.3 Mio. bzw. 0.8% von CHF 1701.0 Mio. per 31. Dezember 2021 auf CHF 1714.3 Mio. per 30. Juni 2022. Der Neubewertungsgewinn von CHF 12.7 Mio. ist einerseits auf die erfolgreiche Vermietung der Liegenschaft S6 in der Suurstoffi und andererseits auf eine leichte Reduktion der Diskontierungszinssätze bei einzelnen Liegenschaften mit Wohnnutzung zurückzuführen. In der Vorjahresperiode lag der Neubewertungsgewinn mit CHF 12.3 Mio. auf vergleichbarem Niveau.

Deutliche Reduktion der Leerstandsquote bis Ende 2022

Im ersten Halbjahr 2022 konnte die Leerstandsquote durch einzelne Neuvermietungen reduziert werden und betrug per 30. Juni 2022 3.8% (4.0% per 31. Dezember 2021). Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) kam mit 6.0 Jahren (6.5 Jahre per 31. Dezember 2021) auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau zu liegen.

Mit dem Abschluss des 10-jährigen Mietvertrages mit der Utopia Music AG für die Liegenschaft S6 in der Suurstoffi wird sich die Leerstandsquote in der zweiten Jahreshälfte weiter reduzieren und per Ende 2022 unter 2% zu liegen kommen. Das heute in Zug ansässige Unternehmen mietet per Juli 2022 die gesamte Liegenschaft S6 mit 4 500 m² Mietfläche.

Insgesamt hat sich die Flächennachfrage im ersten Halbjahr 2022 als sehr dynamisch erwiesen. Mietverträge im Umfang von 10 500 m² und mit einem Mietertrag von rund CHF 4.6 Mio. p. a. konnten im ersten Halbjahr verlängert oder neu abgeschlossen werden. Die Vertragsabschlüsse betreffen sowohl Büroflächen in der Suurstoffi und im Zentrumsareal als auch Retailflächen in der Metalli. Die Nachfrage nach Wohnflächen ist weiterhin äusserst rege.

Solide Eigenkapitalquote

Infolge einer weiterhin tiefen Investitionstätigkeit verblieb das verzinssliche Fremdkapital im ersten Halbjahr 2022 trotz Auszahlung einer Dividende von CHF 19.1 Mio. mit CHF 559.6 Mio. nahezu auf dem Niveau per 31. Dezember 2021 von CHF 561.1 Mio. Die Eigenkapitalquote ist mit 58.6% weiterhin sehr solid (58.4% per 31. Dezember 2021).

6.0 Jahre

Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT)

58.6%

Eigenkapitalquote

0.75%

**Coupon neu abgeschlossener
Green Bond**

Zu Jahresbeginn konnte eine auslaufende konventionelle Anleihe von CHF 100.0 Mio. in einem damals noch deutlich attraktiveren Zinsumfeld mit einem weiteren Green Bond abgelöst werden. Die Laufzeit beträgt etwas mehr als sieben Jahre bei einem Coupon von 0.75%. Zug Estates hat damit als erste kotierte Schweizer Immobiliengesellschaft ihr gesamtes Bondportfolio auf nachhaltige Finanzprodukte umgestellt.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen erhöhte sich dadurch von 3.6 Jahren per 31. Dezember 2021 auf 4.4 Jahre per 30. Juni 2022 bei einem unveränderten durchschnittlichen Zinssatz von 1.3%.

Projektentwicklung Lebensraum Metalli

Das Projekt Lebensraum Metalli wurde im ersten Halbjahr 2022 weiter vorangetrieben. Die Entwürfe der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli liegen vor und die Umweltverträglichkeitsprüfung ist weit fortgeschritten. Es ist geplant, dass die kantonale Vorprüfung der beiden Bebauungspläne im September 2022 eingeleitet wird. Basierend auf dem aktuellen Terminplan der Stadt Zug für das anschliessende Bewilligungsverfahren gehen wir neu von einer Genehmigung der Bebauungspläne im Sommer 2024 und einem Baustart frühestens 2026 aus.

Weitere CO₂-Reduktion und Ersatz der letzten Ölheizung im Portfolio

Zusammen mit dem Halbjahresbericht 2022 veröffentlicht Zug Estates den neusten Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards. Gegenüber dem Vorjahr konnten wir unsere Treibhausgasemissionen nochmals um 50% senken, von 1.8 kg auf aktuell 0.9 kg CO₂eq pro m² Energiebezugsfläche. Möglich wurde dies durch die Umrüstung von neun weiteren Gebäuden im Zentrumsareal in der Stadt Zug. In diesem Zusammenhang hat Zug Estates im Juni 2022 die letzte Ölheizung in ihrem Portfolio demontiert.

0.9 kg

**Treibhausgasemissionen
pro m² Energiebezugsfläche**

In Zukunft legen wir unseren Fokus verstärkt auf die weitere Erhöhung der Eigenproduktion von Strom sowie den Bezug von regionaler, erneuerbarer Energie. In der Berichtsperiode vom 1. April 2021 bis 31. März 2022 produzierten die Solaranlagen in der Suurstoffi 1140 MWh Strom, was dem durchschnittlichen Verbrauch von 250 Einfamilienhäusern entspricht. Mit dem Bau von Solaranlagen im Zentrumsareal werden wir unsere eigene Stromproduktion weiter erhöhen. In einem ersten Schritt werden im Herbst 2022 im Gebiet Haldenhof sechs Häuser mit einer Solaranlage ausgerüstet und in einen ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) überführt.

Bei der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli im Zentrum von Zug nehmen nachhaltige Zielsetzungen eine wichtige Rolle ein. Hier ist der nahezu CO₂-freie Betrieb dank Circulago bereits Tatsache. Daher legen wir das Schwergewicht auf die Bereiche Biodiversität und Kreislaufwirtschaft. Aber auch soziale Themen wie die Schaffung eines vielseitigen Kultur- und Freizeitangebots oder der Bau von preisgünstigem Wohnraum stehen im Fokus unserer Planungen.

Die vollständige Nachhaltigkeitsberichterstattung kann unter www.zugestates.ch/nachhaltigkeit abgerufen werden.

Positiver Ausblick 2022

Im Geschäftsbereich Immobilien rechnen wir auch für das Gesamtjahr mit steigenden Mieterträgen. Die Ertragseffekte aus dem neu abgeschlossenen Mietvertrag für die Liegenschaft S6 werden erst 2023 spürbar. Hingegen erwarten wir per Ende 2022 eine Leerstandsquote von unter 2%. Verglichen mit der Berichtsperiode erwarten wir im zweiten Halbjahr einen etwas höheren Liegenschaftenaufwand.

Im Bereich Hotel & Gastronomie sind wir für das zweite Halbjahr vorsichtig optimistisch. Ohne erneute negative Effekte auf den internationalen Geschäftsreiseverkehr im Zusammenhang mit einem Anstieg der COVID-19-Fallzahlen oder einer Veränderung in der geopolitischen Lage gehen wir von einer weiteren Erholung aus.

Für 2022 erwarten wir weiterhin ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von über CHF 30 Mio.

Zug, im August 2022



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		11 825	18 691
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 223	829
Sonstige Forderungen		5 118	2 298
Warenvorräte		182	150
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 840	2 430
Total Umlaufvermögen		21 188	24 398
Renditeliegenschaften	1	1 597 030	1 583 985
Renditeliegenschaften im Bau	1	11 547	11 274
Unbebaute Grundstücke	1	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften		29 908	30 364
Übrige Sachanlagen		4 149	4 612
Latente Steuerguthaben		136	144
Finanzanlagen		200	213
Immaterielle Anlagen		1 017	769
Total Anlagevermögen		1 646 511	1 633 885
Total Aktiven		1 667 699	1 658 283

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2022	31.12.2021
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	24 958	125 792
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 849	3 888
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		5 565	3 432
Passive Rechnungsabgrenzungen		6 610	11 477
Kurzfristige Rückstellungen		32	29
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		43 014	144 618
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	534 614	435 305
Langfristige Rückstellungen		472	500
Latente Steuerverbindlichkeiten		112 246	109 282
Total langfristige Verbindlichkeiten		647 332	545 087
Total Fremdkapital		690 346	689 705
Aktienkapital	4	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		455 112	446 337
Total Eigenkapital		977 353	968 578
Total Passiven		1 667 699	1 658 283

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2022 –30.06.2022	01.01.2021 –30.06.2021
Liegenschaftenertrag	6	30 443	29 765
Ertrag Hotel & Gastronomie	8	6 397	2 643
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1 496	1 508
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		38 336	33 916
Sonstige betriebliche Erträge		163	2 224
Total Betriebsertrag		38 499	36 140
Liegenschaftenaufwand		– 3 180	– 3 968
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		– 481	– 227
Personalaufwand		– 7 011	– 6 041
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 3 343	– 3 086
Total Betriebsaufwand		– 14 015	– 13 322
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		24 484	22 818
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	12 662	12 269
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften	2	0	7 317
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		37 146	42 404
Abschreibungen		– 1 744	– 1 765
Betriebsergebnis (EBIT)		35 402	40 639
Finanzergebnis		– 3 740	– 3 745
Ergebnis vor Steuern (EBT)		31 662	36 894
Steueraufwand		– 3 762	– 4 231
Konzernergebnis		27 900	32 663
Gewinn pro Aktie in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	5	5.47	6.40
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	5	54.71	64.04

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

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	Erläuterung	01.01.2022 –30.06.2022	01.01.2021 –30.06.2021
–	Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	19 970	17 533
–	Veränderung Nettoumlaufvermögen	– 1 744	5 979
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	18 226	23 512
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 4 385	13 221
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 20 707	– 32 840
	Veränderung flüssige Mittel	– 6 866	3 893
Fondsnachweis			
	Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	18 691	17 199
	Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	11 825	21 092
	Veränderung flüssige Mittel	– 6 866	3 893

Im ersten Halbjahr 2022 wurde eine Auflösung von nicht liquiditätswirksamen Investitionen im Umfang von TCHF 2 684 (1. Halbjahr 2021: TCHF 71) berücksichtigt.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
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
Bestand 01.01.2022	12 750	509 491	446 337	968 578
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	– 19 125	– 19 125
Konzernergebnis	0	0	27 900	27 900
Bestand 30.06.2022	12 750	509 491	455 112	977 353

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 2021 wiedergegebenen Grundsätzen.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2022 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 2022 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 unverändert.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2022	Kapitalanteil 31.12.2021	Stimmenanteil 30.06.2022	Stimmenanteil 31.12.2021
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%

1 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
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
Bestand 01.01.2022	747 385	836 600
Investitionen ³	1 057	- 674
Neubewertung (netto)	- 512	13 174
Bestand 30.06.2022	747 930	849 100
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2022	365 778	719 514
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2022	366 835	718 840
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2022	381 607	117 086
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2022	381 095	130 260

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz sowie Planungskosten für die Entwicklung Lebensraum Metall, 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.

	Total Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
	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
	1 583 985	11 274	2 524	1 597 783
	383	273	0	656
	12 662	0	0	12 662
	1 597 030	11 547	2 524	1 611 101
	1 085 292	11 274	2 524	1 099 090
	1 085 675	11 547	2 524	1 099 746
	498 693	0	0	498 693
	511 355	0	0	511 355

Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegen sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.3% bis 3.5% (31. Dezember 2021: real 2.3% bis 3.3%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.78% bzw. nominal 3.80% (31. Dezember 2021: real 2.82% bzw. nominal 3.33%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 20 und 21 dieses Berichts.

2 Liegenschaften zur Veräußerung

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	0	10 180
Abgänge	0	- 10 180
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	0	0

In den zur Veräußerung bestimmten Renditeliegenschaften war im Vorjahr 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 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzierungsstruktur in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Hypotheken	358 444	361 344
Anleihen	199 471	199 753
Drittanteil Darlehen MEG Metalli	1 657	0
Total Finanzverbindlichkeiten	559 572	561 097

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fälligkeiten wie folgt:

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Fällig innerhalb des 1. Jahres	24 958	125 792
Fällig innerhalb des 2. Jahres	40 800	40 800
Fällig innerhalb des 3. Jahres	90 800	90 800
Fällig innerhalb des 4. Jahres	174 337	150 561
Fällig innerhalb des 5. Jahres	800	24 544
Fällig innerhalb des 6. Jahres	800	800
Fällig innerhalb des 7. Jahres	160 477	60 800
Fällig innerhalb des 8. Jahres	66 600	800
Fällig innerhalb des 9. Jahres	0	66 200
Total Finanzverbindlichkeiten	559 572	561 097
Davon kurzfristig	24 958	125 792
Davon langfristig	534 614	435 305

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 4,4 Jahre (31. Dezember 2021: 3,6 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1,3% (31. Dezember 2021: 1,3%).

In der Berichtsperiode wurden keine Fremdkapitalzinsen (Vorperiode: TCHF 25) aktiviert.

Am 17. Februar 2022 wurde eine konventionelle Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 unmittelbar durch einen weiteren neu emittierten Green Bond mit gleichem Volumen ersetzt. Der Coupon beträgt 0,75% bei einer Laufzeit bis zum 17. April 2029. Bereits am 2. Oktober 2019 wurde ein Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 2. Oktober 2025 zu einem Coupon von 0,10% 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 betrug per 30. Juni 2022 TCHF 529 (31. Dezember 2021: TCHF 247).

TCHF	0.70%-Anleihe (2017–2022)	0.10%-Green-Bond (2019–2025)	0.75%-Green-Bond (2022–2029)	Total
Emissionserlös	99 684	99 618	0	199 302
Zuschreibungen Emissionskosten, kumuliert	308	143	0	451
Bestand 01.01.2022	99 992	99 761	0	199 753
Erlös Neuemission	0	0	99 660	99 660
Zuschreibungen Emissionskosten	8	32	18	58
Rückzahlung	– 100 000	0	0	– 100 000
Bestand 30.06.2022	0	99 793	99 678	199 471

Eckwerte	0.70%-Anleihe (2017–2022)	0.10%-Green-Bond (2019–2025)	0.75%-Green-Bond (2022–2029)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5.0 Jahre (17.02.2017–17.02.2022)	6.0 Jahre (02.10.2019–02.10.2025)	7.2 Jahre (17.02.2022–17.04.2029)
Coupon	0.70%	0.10%	0.75%
Effektivzins	0.773%	0.174%	0.809%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valoren- nummer	353 427 989	494 734 426	114 872 819

Zur Sicherung der Hypotheken sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 930 554 (31. Dezember 2021: TCHF 926 363) belastet.

4 Aktienkapital

Das Grundkapital setzte sich per 30. Juni 2022 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 2022 hielt die Zug Estates Holding AG keine eigenen Aktien (31. Dezember 2021: 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 2022 unverändert TCHF 7 625 (31. Dezember 2021: TCHF 7 625).

5 Kennzahlen und Konzernergebnis pro Aktie

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

Eigenkapital pro Aktie

	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital (in TCHF)	977 353	968 578
Latente Steuerverbindlichkeiten (in TCHF)	112 246	109 282
Eigenkapital vor latenten Steuern (in TCHF)	1 089 599	1 077 860
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)	2 136.47	2 113.45
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B nach latenten Steuern (in CHF)	1 916.38	1 899.17

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

	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital (in TCHF)	977 353	968 578
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	73 322	72 866
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	- 8 799	- 8 744
NAV zu Marktwert (in TCHF)	1 041 876	1 032 700
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)	2 042.89	2 024.90

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	01.01.2022 –30.06.2022	01.01.2021 –30.06.2021
Konzernergebnis	27 900	32 663
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	- 12 662	- 12 269
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1 519	1 472
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	- 7 317
Zurechenbare Steuern auf den Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	878
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte	16 757	15 427

Das Ergebnis pro Aktie berechnet sich wie folgt:

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		30.06.2022	30.06.2021
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	2 717	3 180
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	1 632	1 502
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	5.47	6.40
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	3.29	3.02

Angaben Namenaktien Serie B		30.06.2022	30.06.2021
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	25 183	29 483
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	15 126	13 925
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	54.71	64.04
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	32.85	30.24

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

6 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 30 443 (1. Halbjahr 2021: TCHF 29 765) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Einnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	01.01.2022 –30.06.2022	01.01.2021 –30.06.2021
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	14 875	14 469
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	15 568	15 247
Ertrag übrige Liegenschaften	0	49
Total Liegenschaftenertrag	30 443	29 765

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

Mietertragsfälligkeiten, Anteil in %	30.06.2022	30.06.2021
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	44.5	37.1
Über 1 Jahr	4.9	14.1
Über 2 Jahre	8.9	6.4
Über 3 Jahre	2.5	7.5
Über 4 Jahre	3.1	3.0
Über 5 Jahre	9.5	1.4
Über 6 Jahre	8.8	3.5
Über 7 Jahre	5.4	9.1
Über 8 Jahre	0.7	4.4
Über 9 Jahre	0.5	0.5
Über 10 Jahre	11.2	13.0
Total	100.0	100.0

Auf die fünf grössten Mietergruppen entfallen per 30. Juni 2022 zusammen 26.9% der Mieterträge (per 31. Dezember 2021: 27.2%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	30.06.2022	Mieter, Anteil in %	31.12.2021
Hochschule Luzern (HSLU)	9.7	Hochschule Luzern (HSLU)	9.7
Novartis	5.9	Novartis	5.9
Migros ¹	4.9	Migros ¹	5.2
UBS	3.7	UBS	3.7
Dosenbach-Ochsner AG	2.7	Dosenbach-Ochsner AG	2.7

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe.

7 Ertrag Hotel & Gastronomie

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

in TCHF	01.01.2022 –30.06.2022	01.01.2021 –30.06.2021
Beherbergung	4 754	2 000
Restauration	1 624	660
Nebenleistungen	24	10
Bildung Delkredere	–5	–27
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	6 397	2 643

8 Segmentsberichterstattung

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

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2022–30.06.2022				
Betriebsertrag	34 277	6 743	– 2 521	38 499
Betriebsaufwand	– 9 918	– 6 310	2 213	– 14 015
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	12 662	0	0	12 662
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	37 021	433	– 308	37 146
Betriebsergebnis (EBIT)	35 706	91	– 395	35 402

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

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 2022 eine gegenüber der Vorjahresperiode unveränderte Mietzinsreduktion zugunsten des Segments Hotel & Gastronomie von TCHF 500.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also der Rendite- wie auch der Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, das heisst bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundener Aufwendungen und der Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein operatives Ergebnis von CHF 1.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 0.9 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	–
Metallstrasse 13-19/Haldenstrasse 2/4	Zug	A	100	1910–1915	1984–1989
Haldenstrasse 1/3/5/6/8, Bleichimattweg 2/4, Metallstr. 21/23	Zug	A	100	1910–1991	–
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: Baurechtsparzelle; 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 (City Garden Hotel), 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 Parkplätze 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
4 960	2 249	–	–	–	–	–	2 249	2
9 037	6 055	–	–	–	100	49	6 204	70
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	135
15 503	11 336	–	–	–	–	19	11 355	217
12 417	10 278	–	–	–	–	35	10 313	374
2 680	–	–	–	–	520	–	520	482
15 237	10 095	86	–	337	3 432	326	14 276	262
8 359	–	8 527	–	–	–	621	9 148	0
14 098	13 308	7 512	493	–	312	1 136	22 761	184
7 081	–	10 360	60	547	–	520	11 487	84
7 858	–	1 809	–	258	–	37	2 104	–
3 496	–	4 174	–	–	2 044	262	6 480	–
95 320	45 017	40 493	995	1 142	20 921	5 212	113 780	1 738
141 186	66 917	58 973	22 349	2 675	23 546	14 505	188 965	2 631
–	–	–	–	–	–	–	–	–
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	58 973	22 349	2 675	23 546	14 505	188 965	2 631
12 871	1 879	873	0	13 002	0	277	16 031	200
164 394	68 796	59 846	22 349	15 677	23 546	14 782	204 996	2 831

Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2018	2019	2020	2021	30.06.2022
Bilanzwert in TCHF					
Renditeliegenschaften	1 273 724	1 478 364	1 534 432	1 583 985	1 597 030
Renditeliegenschaften im Bau	140 739	31 402	9 794	11 274	11 547
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	2 524
Total Immobilienportfolio	1 416 987	1 512 290	1 546 750	1 597 783	1 611 101
Betriebsliegenschaften ¹	118 705	118 250	108 110	103 230	103 230
Total Portfolio	1 535 692	1 630 540	1 654 860	1 701 013	1 714 331
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften ²	53 716	60 597	62 163	63 024	63 021
Liegenschaftenertrag	50 794	54 481	57 782	60 024	30 443
Bruttorendite Renditeliegenschaften ³	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	3.9%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁴	2.9%	3.3%	5.0%	4.0%	3.8%
Durchschnittlicher Diskontsatz (real)	3.2%	3.1%	3.0%	2.8%	2.8%

¹ Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Wüest Partner AG hat per 31. Dezember 2021 einen Marktwert von TCHF 103 230 ermittelt. Die Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende neu bewertet.

² Stichtagsbezogen annualisiert.

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

30.08.2022

Nachhaltigkeitsforum

24.02.2023

Publikation Geschäftsbericht 2022

06.04.2023

Ordentliche Generalversammlung

25.08.2023

Publikation Halbjahresbericht 2023



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 2022

