

2024

Halbjahresbericht

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		H1 2024	H1 2023	
Liegenschaftenertrag	TCHF	33 820	32 799	3.1%
Betriebsertrag ¹	TCHF	43 395	42 901	1.2%
Betriebsaufwand	TCHF	15 831	15 739	0.6%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	27 564	27 162	1.5%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	11 463	- 18 271	162.7%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	37 018	7 152	417.6%
Konzernergebnis	TCHF	28 152	1 922	1 364.7%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	18 065	18 000	0.4%
Bilanz		30.06.2024	31.12.2023	
Bilanzsumme	TCHF	1 817 691	1 806 813	0.6%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	672 681	674 240	- 0.2%
– Verzinsliches Fremdkapital in % der Bilanzsumme		37.0%	37.3%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.5%	1.5%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	3.0	3.5	
Eigenkapital	TCHF	998 249	992 537	0.6%
– Eigenkapitalquote		54.9%	54.9%	
Mitarbeitende		30.06.2024	31.12.2023	
Personalbestand	Vollzeitstellen	132.6	134.4	- 1.3%
Aktie		H1 2024	H1 2023	
Schlusskurs	CHF	1 725	1 595	8.2%
Börsenkapitalisierung ³	TCHF	879 750	813 450	8.2%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	55.2	3.8	1 364.7%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2,4}	CHF	35.4	35.3	0.4%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{3,5}	CHF	2 055.2	2 027.8	1.4%
Portfolio		30.06.2024	31.12.2023	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 736 823	1 725 597	0.7%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	24 492	18 235	34.3%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	0	2 524	- 100.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 761 315	1 746 356	0.9%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁶	TCHF	81 320	81 320	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 842 635	1 827 676	0.8%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷		0.7%	3.9%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁸		4.0%	3.9%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.1	6.5	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)		2.9%	2.9%	

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

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (Seite 16).

³ Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (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

Aktionärsbrief	4
Finanzbericht	8
Anhang	11
Portfolio	20
Kontakt und Termine	25

Aktionärsbrief

Erfreuliches Ergebnis im ersten Halbjahr 2024 dank praktisch vollvermietetem Portfolio

**CHF
18.1 Mio.**

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte

+3.1%

Erhöhung Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr 2024

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Das Konzernergebnis von Zug Estates hat sich im ersten Halbjahr 2024 erfreulich entwickelt. Die Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen ist im sich dynamisch entwickelnden Wirtschafts- und Lebensraum Zug weiterhin intakt und das diesbezügliche Angebot begrenzt. Zusammen mit den zahlreichen Vermietungserfolgen im Vorjahr hat dies zu einer markant tieferen Leerstandsquote und zu einer Erhöhung des Liegenschaftenertrags geführt.

Das durch die beiden Leitzinssenkungen der Nationalbank veränderte Zinsumfeld hat sich im ersten Halbjahr 2024 vorteilhaft auf das Finanzierungsumfeld ausgewirkt, was zu einem besseren Finanzergebnis als erwartet geführt und die Liegenschaftsbewertungen positiv beeinflusst hat.

Das Konzernergebnis lag mit CHF 28.2 Mio. um CHF 26.3 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 1.9 Mio., was auf ein im Vergleich zur Vorjahresperiode positives Neubewertungsergebnis zurückzuführen ist. Das um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis erhöhte sich leicht um CHF 0.1 Mio. bzw. 0.4% von CHF 18.0 Mio. auf CHF 18.1 Mio.

Höherer Liegenschaftenertrag und Zurückhaltung bei Hotelübernachtungen

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich um CHF 1.0 Mio. bzw. 3.1% von CHF 32.8 Mio. auf CHF 33.8 Mio. Ursache hierfür ist die deutlich reduzierte Leerstandsquote, welche in der Vorjahresperiode von Umbaumaassnahmen bei Retailflächen in der Einkaufs-Allee Metalli in Zug beeinflusst wurde. Im Vergleich zur Vorjahresperiode betrug das Wachstum des Liegenschaftenertrags bei einer Like-for-Like-Betrachtung CHF 0.7 Mio. bzw. 2.1%.

Im Segment Hotel & Gastronomie ist hingegen spürbar, dass grössere Unternehmen aktuell zurückhaltend in der Buchung von Geschäftsreisen und -events sind. Dies hat zu einer Reduktion des Ertrags aus Hotel & Gastronomie um CHF 0.4 Mio. bzw. 5.5% von CHF 8.1 Mio. auf CHF 7.7 Mio. geführt. Der Gross Operating Profit (GOP) reduzierte sich von 42.3% auf 37.8%, was auf das im letzten Jahr ausgeweitete Gastronomieangebot zurückzuführen ist, welches im Vergleich zum Hotelgeschäft eine tiefere Marge aufweist.

Insgesamt erhöhte sich der Betriebsertrag um CHF 0.5 Mio. bzw. 1.2% von CHF 42.9 Mio. auf CHF 43.4 Mio. Der Betriebsaufwand erhöhte sich nur leicht um CHF 0.1 Mio. bzw. 0.6% von CHF 15.7 Mio. auf CHF 15.8 Mio.

Höherer Portfoliowert

Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich primär durch Neubewertungseffekte um CHF 14.9 Mio. bzw. 0.8% von CHF 1827.7 Mio. per 31. Dezember 2023 auf CHF 1842.6 Mio. per 30. Juni 2024. Der Neubewertungsgewinn von CHF 11.5 Mio. (Vorjahresperiode: Neubewertungsverlust von CHF 18.3 Mio.) oder rund 0.7% des Portfoliowertes sämtlicher Renditeliegenschaften ist auf die erfreuliche Vermietungssituation und den Anstieg der Mieterträge zurückzuführen. Der durchschnittliche reale Diskontierungszinssatz verblieb mit 2.90% per 30. Juni 2024 praktisch unverändert zum Vorjahr (2.91% per Ende 2023).

In der Berichtsperiode wurden insgesamt CHF 3.5 Mio. in das Portfolio investiert. Im Vorjahr betrug dieser Wert CHF 22.8 Mio., wobei der grösste Teil davon auf den Erwerb von zusätzlichen Miteigentumsanteilen an der Miteigentümerschaft (MEG) Metalli zurückzuführen war.

Solide Eigenkapitalquote

Das erfreuliche operative Ergebnis und niedrige Investitionen in das Portfolio führten trotz der Auszahlung einer Dividende von CHF 22.4 Mio. zu einer leichten Reduktion des verzinslichen Fremdkapitals um CHF 1.5 Mio. bzw. 0.2%. Es sank von CHF 674.2 Mio. per 31. Dezember 2023 auf CHF 672.7 Mio. per 30. Juni 2024. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme reduzierte sich dank der zusätzlichen Aufwertung des Portfolios von 37.3% auf 37.0%.

Die bereits sehr solide Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2024 unverändert bei 54.9%.

Da keine grösseren Finanzierungen zur Verlängerung fällig wurden, reduzierte sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen von 3.5 Jahren per 31. Dezember 2023 auf 3.0 Jahre per 30. Juni 2024. Der durchschnittliche Zinssatz verblieb unverändert bei 1.5%.

Markante Reduktion der Leerstandsquote

Im ersten Halbjahr 2024 konnten Gewerbemietverträge im Umfang von rund 3700 m² mit einem Mietertrag von rund CHF 1.5 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Die Vertragsabschlüsse betrafen sowohl Büroflächen in Zug und Rotkreuz als auch Retailflächen in der Metalli. So ist die Liegenschaft Surstoffi 14, welche ursprünglich ausschliesslich von Novartis genutzt wurde, wieder voll vermietet.

Die in der Berichtsperiode getätigten Mietvertragsabschlüsse haben zusammen mit den zahlreichen Vermietungen im Vorjahr zu einer markanten Reduktion der Leerstandsquote geführt. Die Leerstandsquote reduzierte sich von 3.9% per 31. Dezember 2023 auf sehr tiefe 0.7% per 30. Juni 2024. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag mit 6.1 Jahren (6.5 Jahre per 31. Dezember 2023) weiterhin auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau.

6.1 Jahre

Gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT)

0.7%

Leerstandsquote

Neue Retail- und Gastronomieangebote im Zentrumsareal

Der Umbau der ehemaligen Zara-Fläche in der Einkaufs-Allee Metalli wurde abgeschlossen. Die Erdgeschossfläche wurde in drei Ladeneinheiten unterteilt und eine davon mit dem Untergeschoss verbunden. Im April und Mai 2024 haben Lidl (Lebensmittel), doodah und PME Legend (beide Bekleidung) ihre neuen Ladengeschäfte eröffnet.

Kurz vor Abschluss steht zudem die seit April 2023 laufende, umfassende Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft Bären. Ende August 2024 wird die Tibits AG im Traditionshaus ihr erstes Lokal in Zug eröffnen.

Baustart für letztes Baufeld in der Suurstoffi Ende 2024

Die Vorbereitungsarbeiten für den Start der Bauarbeiten für das letzte noch nicht realisierte Baufeld im Suurstoffi-Areal laufen auf Hochtouren. Die Erstellung der beiden Gebäude S43/45 mit insgesamt rund 14 400 m² Büro- und Schulungsflächen sowie 1100 m² Wohnfläche für studentisches Wohnen löst in den nächsten drei bis vier Jahren Investitionen von rund CHF 85 Mio. aus.

Der Baustart ist Ende 2024 vorgesehen und die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden. Die Flächen für studentisches Wohnen werden durch die Hochschule Luzern (HSLU) angemietet und betrieben. Für die Büro- und Schulungsflächen ist der Vermarktungsstart erfolgt und Gespräche mit Interessenten für die attraktiven und flexibel nutzbaren Mietflächen in den beiden Gebäuden laufen.

54.9%

Eigenkapitalquote

Weiterentwicklung Lebensraum Metalli

Die Klärung der Umsetzung der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» beim Projekt Lebensraum Metalli ist am Laufen. Die Forderung, wonach in allen Verdichtungsgebieten mindestens 40% der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, hat Auswirkungen auf die beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli, welche nicht vernachlässigbar sind. Zug Estates steht hierfür in engem Austausch mit den Baubehörden der Stadt Zug und prüft Umsetzungs- und Optimierungsmöglichkeiten im Projekt.

Als Folge der Auswirkungen der Initiative hat sich Zug Estates bereits entschieden, die Anpassung des Bebauungsplans Bergli nicht weiterzuverfolgen und den Fokus auf den Bebauungsplan Metalli zu legen. Aktuell werden in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug die Projektgrundlagen überarbeitet und der Bebauungsplan zur Gewährleistung der Umsetzung der Initiative angepasst. Es ist geplant, diese Arbeiten bis Ende 2024 zu finalisieren, so dass – bei einer Entscheidung zur Weiterverfolgung des Projektes – der politische Prozess zur Inkraftsetzung des Bebauungsplans Metalli im ersten Halbjahr 2025 gestartet werden kann.

Suurstoffi-Areal mit DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet

Zug Estates verfolgt seit vielen Jahren ehrgeizige Ziele in Bezug auf die Nachhaltigkeit und legt dabei den Fokus auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen im Betrieb wie auch bei der Erstellung der Liegenschaften sowie die Schaffung und stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen. Die hohen Ambitionen von Zug Estates wurden nun durch eine erfolgreiche DGNB-Zertifizierung bestätigt. Die Suurstoffi wurde im März 2024 von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin für nachhaltige Quartiere in Planung und Realisierung ausgezeichnet.

Positiver Ausblick 2024

Dank der erfolgreichen Vermietungstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 und im ersten Halbjahr 2024 sowie Mietzinserhöhungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatzanpassungen erwarten wir im Segment Immobilien auch in der Gesamtjahresbetrachtung einen höheren Liegenschaftenertrag und eine Verbesserung des operativen Ergebnisses. Die Leerstandsquote wird Ende 2024 markant tiefer liegen als im Vorjahr.

Im Segment Hotel & Gastronomie erwarten wir aufgrund der rückläufigen Nachfrage bei grösseren Unternehmen einen Gesamtertrag, welcher in etwa auf Vorjahresniveau liegt. Ebenfalls im Bereich des Vorjahres wird die GOP-Marge erwartet.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024 weiterhin ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von über CHF 35 Mio.

Zug, im August 2024



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		13 759	20 117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 208	489
Sonstige Forderungen		5 546	2 971
Warenvorräte		154	132
Aktive Rechnungsabgrenzungen		4 333	3 310
Total Umlaufvermögen		25 000	27 019
Renditeliegenschaften	1	1 736 823	1 725 597
Renditeliegenschaften im Bau	1	24 492	18 235
Unbebaute Grundstücke	1	0	2 524
Betriebsliegenschaften		24 591	25 664
Übrige Sachanlagen		5 773	6 606
Latente Steuerguthaben		98	92
Finanzanlagen		156	169
Immaterielle Anlagen		758	907
Total Anlagevermögen		1 792 691	1 779 794
Total Aktiven		1 817 691	1 806 813

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2024	31.12.2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	117 365	119 780
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		948	480
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6 349	3 871
Passive Rechnungsabgrenzungen	3	14 718	13 866
Kurzfristige Rückstellungen		35	34
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		139 415	138 031
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	555 316	554 460
Langfristige Rückstellungen		310	328
Latente Steuerverbindlichkeiten		124 401	121 457
Total langfristige Verbindlichkeiten		680 027	676 245
Total Fremdkapital		819 442	814 276
Aktienkapital	4	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		476 008	470 296
Total Eigenkapital		998 249	992 537
Total Passiven		1 817 691	1 806 813

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Liegenschaftenertrag	5	33 820	32 799
Ertrag Hotel & Gastronomie	6	7 658	8 100
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1 783	1 891
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		43 261	42 790
Sonstige betriebliche Erträge		134	111
Total Betriebsertrag		43 395	42 901
Liegenschaftenaufwand		- 3 675	- 3 459
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		- 595	- 554
Personalaufwand		- 7 344	- 7 549
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 4 217	- 4 177
Total Betriebsaufwand		- 15 831	- 15 739
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		27 564	27 162
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	11 463	- 18 271
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		39 027	8 891
Abschreibungen		- 2 009	- 1 739
Betriebsergebnis (EBIT)		37 018	7 152
Finanzergebnis		- 5 043	- 4 783
Ergebnis vor Steuern (EBT)		31 975	2 369
Steueraufwand		- 3 823	- 447
Konzernergebnis		28 152	1 922
Gewinn pro Aktie in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	4	5.52	0.38
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	4	55.20	3.77

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

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	Erläuterung	01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
–	Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	21 675	21 594
–	Veränderung Nettoumlaufvermögen	954	– 1 319
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	22 629	20 275
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 4 932	– 22 786
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 24 055	2 080
	Veränderung flüssige Mittel	– 6 358	– 431
Fondsnachweis			
	Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	20 117	17 319
	Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	13 759	16 888
	Veränderung flüssige Mittel	– 6 358	– 431

Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungen für Investitionen im Umfang von TCHF 1495 (1. Halbjahr 2023: Auflösung TCHF 1095) berücksichtigt.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2023	12 750	509 491	467 012	989 253
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	– 20 910	– 20 910
Konzernergebnis	0	0	1 922	1 922
Bestand 30.06.2023	12 750	509 491	448 024	970 265
Bestand 01.01.2024	12 750	509 491	470 296	992 537
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	– 22 440	– 22 440
Konzernergebnis	0	0	28 152	28 152
Bestand 30.06.2024	12 750	509 491	476 008	998 249

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 (Zwischenbericht) 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 2023 wiedergegebenen Grundsätzen.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2024 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 2024 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Konsolidierungskreis

Rückwirkend auf den 1. Januar 2024 wurde die Zubar A Immobilien AG mit der Renggli Immobilien AG fusioniert.

Gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 erfolgten keine weiteren Änderungen im Konsolidierungskreis.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2024	Kapitalanteil 31.12.2023	Stimmenanteil 30.06.2024	Stimmenanteil 31.12.2023
Garden Park 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 ¹	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	0	78.75%	78.75%	10.00%	11.11%
Renggli Immobilien AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	200 000	100%	100%	100%	100%
Zubar A Immobilien AG ²	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	n/a	n/a	100%	n/a	100%

¹ Die Übertragung eines Miteigentumsanteils an der Miteigentümergeinschaft Metalli eines Dritten an einen zusätzlichen Miteigentümer führte zu einer Reduktion des Stimmenanteils von 11.11% auf 10.00%.

² Fusion mit Renggli Immobilien AG per 1. Januar 2024.

1 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch-Rotkreuz, Renditeliegenschaften	Weitere Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke	Total
Bestand 01.01.2023	750 385	852 800	110 260	1 713 445	11 758	2 524	1 727 727
Investitionen ²	929	1 736	0	2 665	814	0	3 479
Akquisitionen ³	19 370	0	0	19 370	0	0	19 370
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung ⁴	0	0	- 4 500	- 4 500	0	0	- 4 500
Neubewertung (netto)	- 1 155	- 11 326	- 5 790	- 18 271	0	0	- 18 271
Bestand 30.06.2023	769 529	843 210	99 970	1 712 709	12 572	2 524	1 727 805
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2023	373 336	719 122	115 501	1 207 959	11 758	2 524	1 222 241
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2023	393 635	720 858	110 092	1 224 585	12 572	2 524	1 239 681
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2023	377 049	133 678	- 5 241	505 486	0	0	505 486
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2023	375 894	122 352	- 10 122	488 124	0	0	488 124
Bestand 01.01.2024	788 287	839 210	98 100	1 725 597	18 235	2 524	1 746 356
Investitionen ²	599	- 296	0	303	3 193	0	3 496
Umklassierung unbebaute Grundstücke zu Renditeliegenschaften im Bau ⁵	0	0	0	0	2 524	- 2 524	0
Neubewertung (netto)	7 677	5 246	- 2 000	10 923	540	0	11 463
Bestand 30.06.2024	796 563	844 160	96 100	1 736 823	24 492	0	1 761 315
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2024	405 145	720 567	110 092	1 235 804	18 348	2 524	1 256 676
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2024	405 744	720 271	110 092	1 236 107	24 065	0	1 260 172
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2024	383 142	118 643	- 11 992	489 793	- 113	0	489 680
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2024	390 819	123 889	- 13 992	500 716	427	0	501 143

¹ Umfasst das Neubauprojekt Suurstoffi 43/45, Risch-Rotkreuz, Planungskosten für die Entwicklung Lebensraum Metalli, Zug, sowie die Sanierung der Liegenschaft Baarerstrasse 30, Zug. Für das Bauprojekt Suurstoffi 43/45 liegt die Baubewilligung vor und das Projekt wurde ausgelöst. Die Liegenschaft wird per 30. Juni 2024 erstmals zu Marktwerten bewertet (zuvor Anschaffungskosten). Die Erstellung der beiden Gebäude mit 14 400 m² Büro- und Schulungsflächen sowie 1100 m² Wohnflächen für studentisches Wohnen löst Investitionen von rund CHF 85 Mio. aus. Der Baubeginn ist für Ende 2024 vorgesehen und die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden. Für die Entwicklung Lebensraum Metalli werden aktuell die Einflüsse der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» geprüft. Als Folge dieser Initiative wurde bereits entschieden, auf die Anpassung des Bebauungsplans Bergli zu verzichten und den Fokus auf den Bebauungsplan Metalli zu legen. Die Sanierung der Baarerstrasse 30, Zug, wird im 3. Quartal 2024 abgeschlossen.

² Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht cashwirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

³ Zugänge aus dem Zukauf von Anteilen an der Miteigentümergeinschaft Metalli, Zug, im Umfang von 3.5%.

⁴ Umklassierung der Liegenschaft Duggelistrasse 28, Cham, in Liegenschaften zur Veräusserung.

⁵ Umfasste den nicht bebauten Teil des Areals Suurstoffi in Risch-Rotkreuz. Das Grundstück Suurstoffi 43/45 wurde von unbebauten Grundstücken zu Renditeliegenschaften im Bau umklassiert und erstmalig zu Marktwerten bewertet.

Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.4% bis 3.4% (31. Dezember 2023: real 2.4% bis 3.5%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.90% bzw. nominal 4.19% (31. Dezember 2023: real 2.91% bzw. nominal 4.19%).

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

2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich aus Anleihen sowie Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten zusammen. Sie gliedern sich nach Fälligkeiten wie folgt:

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Fällig innerhalb des 1. Jahres	117 365	119 780
Fällig innerhalb des 2. Jahres	173 664	150 688
Fällig innerhalb des 3. Jahres	31 274	24 544
Fällig innerhalb des 4. Jahres	60 000	92 074
Fällig innerhalb des 5. Jahres	199 773	100 800
Fällig innerhalb des 6. Jahres	90 605	100 549
Fällig innerhalb des 7. Jahres	0	85 805
Total Finanzverbindlichkeiten	672 681	674 240
Davon kurzfristig	117 365	119 780
Davon langfristig	555 316	554 460

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 3.0 Jahre (31. Dezember 2023: 3.5 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt unverändert bei 1.5% (31. Dezember 2023: 1.5%).

In der Berichtsperiode wurden, analog Vorjahr, keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Finanzierungsstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzierungsstruktur in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Anleihen	199 693	199 637
Hypotheken	472 988	474 603
Total Finanzverbindlichkeiten	672 681	674 240

Die Anleihen bestehen aus zwei laufenden Green Bonds mit den nachfolgenden Konditionen:

Eckwerte	0.10%-Green-Bond (2019–2025)	0.75%-Green-Bond (2022–2029)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	6.0 Jahre (02.10.2019–02.10.2025)	7.2 Jahre (17.02.2022–17.04.2029)
Coupon	0.10%	0.75%
Effektivzins	0.174%	0.809%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	494 734 426	114 872 819

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 2024 TCHF 307 (31. Dezember 2023: TCHF 363).

TCHF	0.10%-Green-Bond (2019–2025)	0.75%-Green-Bond (2022–2029)	Total
Emissionserlös	99 618	99 660	199 278
Zuschreibungen Emissionskosten, kumuliert	270	89	359
Bestand 01.01.2024	99 888	99 749	199 637
Zuschreibungen Emissionskosten	32	24	56
Bestand 30.06.2024	99 920	99 773	199 693

Zur Sicherung der Hypotheken sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 1162 643 (31. Dezember 2023: TCHF 1156 788) belastet.

3 Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Vorauszahlungen von Mietern	8 174	4 931
Investitionsabgrenzungen	3 022	3 841
Betriebskostenabgrenzungen	1 423	1 279
Steuerabgrenzungen	1 073	1 955
Personalbezogene Abgrenzungen	781	1 281
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	245	579
Total passive Rechnungsabgrenzungen	14 718	13 866

Die Vorauszahlungen von Mietern werden neu in den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen statt in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

4 Aktienkapital

Grundkapital

Aktienkategorien	Valoren- nummer	Nominal- wert (CHF)	Anzahl	Stimmen	Kapital (CHF)	Stimmen Vorjahr	Kapital Vorjahr (CHF)
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

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr, analog Vorjahr, keine Namenaktien verkauft.

Die Zug Estates Holding AG besitzt per Bilanzstichtag, analog Vorjahr, keine eigenen Namenaktien.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2024 TCHF 3 900 (31. Dezember 2023: TCHF 3 975).

Eigenkapital pro Aktie

		30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital	TCHF	998 249	992 537
Latente Steuerverbindlichkeiten	TCHF	124 401	121 457
Eigenkapital vor latenten Steuern	TCHF	1 122 650	1 113 994
Ausstehende Namenaktien Serie A ¹	Anzahl	496 600	496 600
Ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B vor latenten Steuern	CHF	2 201.27	2 184.30
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B nach latenten Steuern	CHF	1 957.35	1 946.15

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

NAV zum Marktwert pro Aktie

		30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital	TCHF	998 249	992 537
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	56 729	55 656
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	- 6 807	- 6 679
NAV zum Marktwert	TCHF	1 048 171	1 041 514
Ausstehende Namenaktien Serie A ¹	Anzahl	496 600	496 600
Ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
NAV zum Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B	CHF	2 055.24	2 042.18

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

Der NAV zum 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	01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Konzernergebnis	28 152	1 922
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	- 11 463	18 271
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1 376	- 2 193
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte	18 065	18 000

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
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	2 741	187
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	1 759	1 753
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	5.52	0.38
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	3.54	3.53

Angaben Namenaktien Serie B		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
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	25 411	1 735
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	16 306	16 247
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	55.20	3.77
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	35.42	35.28

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

5 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 33 820 (1. Halbjahr 2023: TCHF 32 799) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Einnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF		01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal		15 675	15 316
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi		16 850	16 174
Ertrag weitere Liegenschaften		1 295	1 309
Total Liegenschaftenertrag		33 820	32 799

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

Mietertragsfälligkeiten, Anteil in %	30.06.2024	30.06.2023
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	43.5	42.2
Über 1 Jahr	4.0	5.0
Über 2 Jahre	2.8	3.3
Über 3 Jahre	12.4	2.1
Über 4 Jahre	11.2	12.7
Über 5 Jahre	10.3	9.8
Über 6 Jahre	0.7	9.7
Über 7 Jahre	0.4	0.9
Über 8 Jahre	0.5	2.5
Über 9 Jahre	4.2	0.2
Über 10 Jahre	10.0	11.6
Total	100.0	100.0

Auf die fünf grössten Mietergruppen entfallen per 30. Juni 2024 zusammen 22.6% der Mieterträge (per 31. Dezember 2023: 23.2%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	30.06.2024	Mieter, Anteil in %	31.12.2023
Hochschule Luzern (HSLU)	9.7	Hochschule Luzern (HSLU)	10.0
Migros ¹	4.5	Migros ¹	4.6
UBS	3.3	UBS	3.3
Novartis	2.6	Novartis	2.7
Dosenbach-Ochsner AG	2.5	Dosenbach-Ochsner AG	2.6

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe.

6 Ertrag Hotel & Gastronomie

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

in TCHF	01.01.2024– 30.06.2024	01.01.2023– 30.06.2023
Beherbergung	5 712	6 211
Restauration	1 942	1 864
Nebenleistungen	17	24
Bildung/Auflösung Delkredere	- 13	1
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	7 658	8 100

7 Segmentsberichterstattung

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

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2024–30.06.2024				
Betriebsertrag	38 653	7 952	– 3 210	43 395
Betriebsaufwand	– 11 208	– 7 482	2 859	– 15 831
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	11 463	0	0	11 463
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	38 908	470	– 351	39 027
Betriebsergebnis (EBIT)	37 472	– 19	– 435	37 018

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2023–30.06.2023				
Betriebsertrag	37 602	8 402	– 3 103	42 901
Betriebsaufwand	– 11 101	– 7 443	2 805	– 15 739
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	– 18 271	0	0	– 18 271
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	8 230	959	– 298	8 891
Betriebsergebnis (EBIT)	6 868	671	– 387	7 152

¹ In der Spalte «Corporate & Eliminationen» werden die Holding-Aufwendungen gezeigt und die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert.

Sämtliche erzielten Umsätze wurden im Kanton Zug erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also an den Rendite- wie auch an den 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 der Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 1.5 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.2 Mio.) erwirtschaftet.

8 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 20. August 2024 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

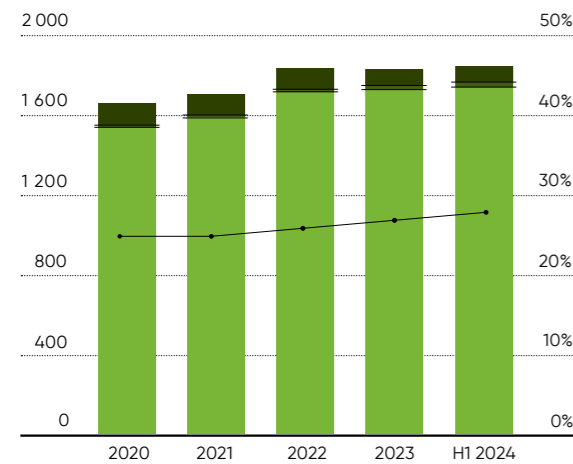
Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2024 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2024 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Immobilienportfolio

Eckdaten per 30. Juni 2024

Das Immobilienportfolio von Zug Estates konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei Areale in Zug und Risch-Rotkreuz mit vielfältigen und breit diversifizierten Nutzungen. Die Liegenschaften weisen überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten und tiefe Leerstände aus.

Entwicklung Portfoliowert
in CHF Mio.



- Betriebsliegenschaften (zum Marktwert)
- Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke
- Renditeliegenschaften
- ◆ Wohnanteil (Basis Soll-Mietertrag, rechte Achse)

Total Portfolio

Grundstücksfläche	187 328 m ²
Marktwert	CHF 1.84 Mrd.
Bilanzwert ¹	CHF 1.79 Mrd.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	0.7%
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 71.5 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.0%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	2 370/4 300

¹ Die Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende neu bewertet.

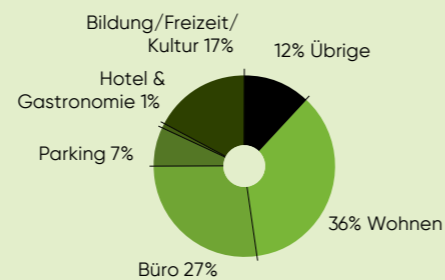
Suurstoffi-Areal, Rotkreuz



Auf dem Suurstoffi-Areal befindet sich ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind.

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2024



Grundstücksfläche	105 342 m ²
Marktwert	CHF 860.4 Mio.
Bilanzwert	CHF 860.4 Mio.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	0.2%
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 36.3 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.2%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	1500/2 100

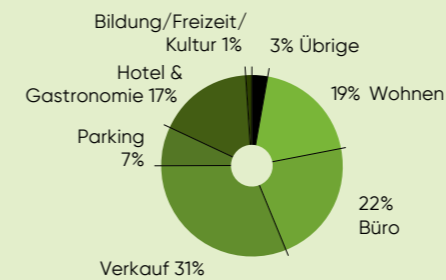
Zentrumsareal/Metalli, Zug



Das direkt am Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften auf 16 000 m² Verkaufsfläche, Büro- und Wohnflächen, die beiden Businesshotels Park Hotel Zug und City Garden sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag^{1,2} per 30. Juni 2024



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

² Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Grundstücksfläche	61 122 m ²
Marktwert	CHF 886.1 Mio.
Bilanzwert	CHF 829.4 Mio.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	1.3%
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 32.5 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	3.9%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	700/2 000

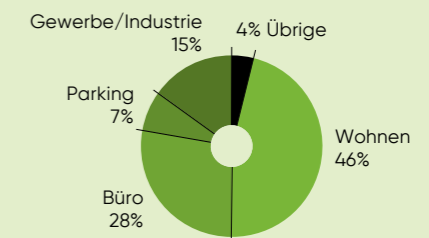
Weitere Renditeliegenschaften



Zu den weiteren Renditeliegenschaften gehören eine Geschäftsliegenschaft in Zug sowie ein über 19 000 m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz (siehe Bild), welches direkt an das Suurstoffi-Areal grenzt.

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2024



Grundstücksfläche	20 864 m ²
Marktwert	CHF 96.1 Mio.
Bilanzwert	CHF 96.1 Mio.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	1.2%
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 2.7 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	2.7%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	170/200

Liegenschaftsliste

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentumsform ¹	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung	Parzellenfläche 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 Mietfläche in m ²	Anzahl Parkplätze Total
Zentrumsareal, Zug														
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	78.75	1987/1991	–	16 419	8 086	11 574	16 183	923	2 261	5 385	44 412	521
Baarerstrasse 14a (Metalli III)	Zug	A	100	1995	–	4 843	352	5 505	3 215	298	–	2 808	12 178	123
Industriestrasse 12	Zug	A	100	1987	–	2 349	1 656	546	–	–	–	70	2 272	36
Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)	Zug	A	100	1995	–	2 155	1 965	1 370	381	461	264	759	5 200	93
Industriestrasse 16 (Baurecht) ²	Zug	BR-P	100	–	–	3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–	1 637	–	1 463	–	–	–	234	1 697	30
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–	3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
Metallstr. 13–19/Haldenstrasse 2/4	Zug	A	100	1910–1915	1984–1989	4 960	2 249	–	–	–	–	–	2 249	2
Haldenstrasse 1/3/5/6/8, Bleichimattweg 2/4, Metallstr. 21/23	Zug	A	100	1910–1991	–	9 037	6 055	–	–	–	100	49	6 204	70
Total Zentrumsareal Zug						48 215	23 511	20 458	19 779	1 682	2 625	9 364	77 419	929
Areal Suurstoffi														
Suurstoffi 1, 2, 4, 6	Risch-Rotkreuz	A	100	2019/2020	–	21 378	–	3 869	–	–	19 192	2 256	25 317	184
Suurstoffi 5, 9, 13, 15, 17	Risch-Rotkreuz	A	100	2011/2012	–	11 249	11 336	–	–	–	–	19	11 355	217
Suurstoffi 19–35	Risch-Rotkreuz	A	100	2015	–	10 553	10 194	–	–	–	–	44	10 238	382
Suurstoffi 7,11 (Alte Suurstoffi)	Risch-Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012	885	–	–	–	–	520	–	520	478
Suurstoffi 8, 10, 12	Risch-Rotkreuz	A	100	2013	–	12 374	10 132	89	–	335	3 442	377	14 375	269
Suurstoffi 14	Risch-Rotkreuz	A	100	2013	–	6 251	–	8 478	–	–	–	592	9 070	0
Suurstoffi 16, 18, 20	Risch-Rotkreuz	A	100	2017/2018	–	15 094	13 308	7 829	493	–	–	1 142	22 772	185
Suurstoffi 22	Risch-Rotkreuz	A	100	2018	–	8 113	–	10 360	60	547	–	534	11 501	97
Suurstoffi 37 (Aglaya)	Risch-Rotkreuz	S	100	2019	–	2 227	–	1 809	–	258	–	37	2 104	7
Suurstoffi 41	Risch-Rotkreuz	A	100	2014	–	4 246	–	2 689	–	–	3 192	593	6 474	–
Total Areal Suurstoffi						92 370	44 970	35 123	553	1 140	26 346	5 594	113 726	1 819
Weitere Renditeliegenschaften														
Birkenstrasse 27, 29, 31, 33 und 35, Chamerstrasse 4	Risch-Rotkreuz	A	100	1965, 1983, 2002	1983	9 124	5 196	500	–	–	–	179	5 875	88
Birkenstrasse 37/39	Risch-Rotkreuz	A	100	1962, 1964, 1967	–	10 059	–	171	–	–	–	7 546	7 717	67
Baarerstrasse 75, 77 und 79	Zug	A	100	1963	2011	1 681	525	2 616	32	–	–	300	3 473	59
Total weitere Renditeliegenschaften						20 864	5 721	3 287	32	0	0	8 025	17 065	214
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)						161 449	74 202	58 868	20 364	2 822	28 971	22 983	208 210	2 962
Renditeliegenschaften im Bau														
Baarerstrasse 30	Zug	A	100	1880	1984, 2024	494	344	–	–	278	–	72	694	3
Suurstoffi 43, 45	Risch-Rotkreuz	A	100	–	–	12 972	1 109	14 089	–	–	–	553	15 751	119
Total Renditeliegenschaften im Bau						13 466	1 453	14 089	0	278	0	625	16 445	122
Total Immobilienportfolio						174 915	75 655	72 957	20 364	3 100	28 971	23 608	224 655	3 084
Betriebsliegenschaften ³	Zug	A/S	100	–	–	12 413	–	171	–	12 700	–	27	12 898	152
Total Portfolio						187 328	75 655	73 128	20 364	15 800	28 971	23 635	237 553	3 236

¹ A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtspartzeile; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum.

² Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin.

³ Als Betriebsliegenschaften genutzt werden die in Zug gelegenen Liegenschaften Industriestrasse 14 (Park Hotel Zug), Industriestrasse 16 (Résidence), Metallstrasse 20 (Hotel City Garden) und Haldenstrasse 9, 10, 11 (Serviced City-Apartments).

Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2020	2021	2022	2023	30.06.2024
Portfoliowert in TCHF					
Zentrumsareal Zug, Zug	722 632	747 385	750 385	788 287	796 563
Areal Suurstoffi, Risch-Rotkreuz	811 800	836 600	852 800	839 210	844 160
Weitere Renditeliegenschaften	0	0	110 260	98 100	96 100
Renditeliegenschaften	1 534 432	1 583 985	1 713 445	1 725 597	1 736 823
Renditeliegenschaften im Bau	9 794	11 274	11 758	18 235	24 492
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	0
Total Immobilienportfolio	1 546 750	1 597 783	1 727 727	1 746 356	1 761 315
Betriebsliegenschaften ¹	108 110	103 230	102 890	81 320	81 320
Total Portfolio	1 654 860	1 701 013	1 830 617	1 827 676	1 842 635
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	62 163	63 024	66 128	69 675	71 496
Liegenschaftenertrag	57 782	60 024	62 221	65 655	33 820
Bruttorendite Renditeliegenschaften ²	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	4.0%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ³	5.0%	4.0%	1.6%	3.9%	0.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	3.0%	2.8%	2.8%	2.9%	2.9%

¹ Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert, werden in dieser Übersicht jedoch zu Marktwerten ausgewiesen.

² Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

³ 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

Baarerstrasse 18

CH-6300 Zug

T +41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

www.zugestates.ch

Termine

27.08.2024

Nachhaltigkeitsforum

20.02.2025

Publikation Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitsbericht 2024

10.04.2025

Ordentliche Generalversammlung

20.08.2025

Publikation Halbjahresbericht 2025



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, Leiter Kommunikation **Copyrights** © Zug Estates Holding AG, August 2024

