

Halbjahresbericht

2013

The number '2013' is rendered in a large, bold, black font. The digits are filled with a photograph of a modern building's glass facade, showing reflections of the sky and surrounding environment. The '2' shows a white building facade, while the '0', '1', and '3' show glass panels reflecting the sky and other buildings.

Ausgewählte Kennzahlen

		H1 2013 / 30.06.2013	H1 2012* / 31.12.2012	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	28 752	25 978	10,7%
Betriebsaufwand	TCHF	11 557	12 078	- 4,3%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	17 195	13 900	23,7%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	15 653	10 372	50,9%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	32 848	24 272	35,3%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	31 092	22 414	38,7%
Konzernergebnis	TCHF	25 158	17 462	44,1%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg ¹	TCHF	10 614	9 368	13,3%
Bilanzsumme	TCHF	958 014	945 721	1,4%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	250 000	250 000	0,0%
- Fremdkapitalquote		26,1%	26,4%	-
Eigenkapital (NAV)	TCHF	609 412	601 908	1,2%
- Eigenkapitalquote		63,6%	63,6%	-
Personalbestand (Vollzeitstellen)		150,2	153,7	- 2,3%
Aktie				
Schlusskurs ²	CHF	1 190	1 200	- 0,8%
Börsenkapitalisierung ^{2,3}	TCHF	587 339	602 652	- 2,5%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	50,5	34,2	47,6%
Eigenkapital (NAV) pro Namenaktie Serie B ³	CHF	1 234,7	1 198,5	3,0%
EPRA NAV pro Namenaktie Serie B ^{3,5}	CHF	1 352,0	1 310,1	3,2%
Portfolio				
Renditeliegenschaften am Stichtag		14	12	16,7%
Renditeliegenschaften	TCHF	825 690	675 644	22,2%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	22 340	111 234	- 79,9%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	10 903	11 311	- 3,6%
Total Immobilienportfolio	TCHF	858 933	798 189	7,6%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁶	TCHF	105 624	105 624	0,0%
Total Portfolio	TCHF	964 557	903 813	6,7%
Liegenschaftenertrag ⁷	TCHF	16 725	13 928	20,1%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸		4,6%	1,4%	3,2%
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁹		4,7%	4,7%	0,0%

* Bei den Werten für die Periode vom 01.01.2012 bis 30.06.2012 handelt es sich um Pro-forma-Werte

¹ Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften und ohne den Wertschriftenerfolg und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

² Die Namenaktien Serie B der Gesellschaft sind seit dem 2. Juli 2012 an der SIX Swiss Exchange AG kotiert (Valorennummer 14 805 212, Ticker-Symbol ZUGN)

³ Bezogen auf die Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁴ Bezogen auf die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁵ Nettoinventarwert (NAV) berechnet nach den Best-Practice-Grundsätzen der European Public Real Estate Association (EPRA)

⁶ Bilanziert sind die betrieblich genutzten Liegenschaften, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen von TCHF 41 162

⁷ Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli

⁸ Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags

⁹ Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwertes am Stichtag

Bericht an die Aktionäre	4
Finanzbericht	8
Portfolio	18
Kontakt	22

Bericht an die Aktionäre

Im ersten Halbjahr 2013 steigerte die Zug Estates Gruppe ihren Betriebsertrag um 10.7% auf CHF 28.8 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 26.0 Mio.). Das operative Betriebsergebnis vor Neubewertung konnte um 23.7% auf CHF 17.2 Mio. gesteigert werden. Das Betriebsergebnis (EBIT) verzeichnete aufgrund des mit CHF 15.7 Mio. um CHF 5.3 Mio. höheren Erfolges aus Neubewertung eine Zunahme um 38.7% auf CHF 31.1 Mio. Der Konzerngewinn betrug CHF 25.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 17.5 Mio.).

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zug Estates Holding AG ist seit nunmehr einem Jahr als eigenständige Gesellschaft an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert und hat sich gut behauptet. Die Zug Estates Gruppe umfasst die Geschäftsbereiche Immobilien (Zug Estates AG und ZEW Immobilien AG) sowie Hotel und Gastronomie (Hotelbusiness Zug AG).

Wir freuen uns, Ihnen den zweiten Halbjahresbericht der Zug Estates Gruppe vorlegen zu können.

Erfreuliche Ertrags- und Ergebnissteigerung

Die Zug Estates Gruppe erzielte in den ersten sechs Monaten einen Betriebsertrag vor Neubewertung von CHF 28.8 Mio. Gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode (Pro-forma-Werte) entspricht dies einer Zunahme von 10.7%. Zu diesem positiven Ergebnis trug der Geschäftsbereich Immobilien wesentlich bei. Der Liegenschaftenertrag stieg dank der Fertigstellung und Integration der ersten Realisierungsetappe der Suurstoffi um CHF 2.8 Mio. oder 20.1% auf CHF 16.7 Mio. Zudem konnten die liegenschaftsnahen Dienstleistungserträge gesteigert werden. Der Bereich Hotel & Gastronomie verzeichnet in einem schwierigen Marktumfeld vor allem im Bereich Gastronomie einen Umsatzrückgang, sodass der Ertrag um CHF 0.3 Mio. unter Vorjahresniveau lag.

Im ersten Halbjahr 2013 lag der Betriebsaufwand 4.3% unter dem Vorjahreswert, welcher mit einmaligen Zusatzaufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang belastet war. Das operative Betriebsergebnis konnte um 23.7% auf CHF 17.2 Mio. gesteigert werden.

Die Gruppe hat im ersten Halbjahr CHF 45.1 Mio. in die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios investiert. Zusätzlich zu diesen Investitionen erhöhte sich der Marktwert der Renditeliegenschaften netto um CHF 15.7 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 10.4 Mio.). Diese Aufwertung ergab sich einerseits aus Erfolgen der Projektentwicklung und andererseits aufgrund des um 10 Basispunkte tieferen kapitalgewichteten durchschnittlichen Diskontierungszinssatzes. Infolge dessen betrug das Betriebsergebnis (EBIT) CHF 31.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 22.4 Mio.). Dank der seit Anfang Jahr positiven Entwicklung des Aktienmarktes verzeichnet die Gruppe einen Wertschriftenenertrag von CHF 1.5 Mio. Deshalb verbesserte sich das Finanzergebnis gegenüber der Vorjahresperiode um 51.6%. Der Steueraufwand lag aufgrund des höheren Vorsteuerergebnisses und einer im Vorjahr erfolgten Senkung des massgeblichen Steuersatzes für die Berechnung der latenten Steuern CHF 2.7 Mio. über dem Vorjahreswert. Der Konzerngewinn erreichte CHF 25.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 17.5 Mio.). Unter Ausklammerung von Sonder- und Neubewertungseffekten – dem Nettoergebnis aus Neubewertung der Renditeliegenschaften, dem Wertschriftenenerfolg und sich daraus ergebenden latenten Steuern resultierte eine Gewinnsteigerung von CHF 9.4 Mio. auf CHF 10.6 Mio.

Anhaltend starke Eigenkapitalbasis

Die Zug Estates Gruppe kann auf einer starken und langfristig stabilen Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 30. Juni 2013 betragen die Eigenmittel CHF 609.4 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 63.6% (31. Dezember 2012: 63.6%) entspricht. Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Juni unverändert CHF 250 Mio. Dies entspricht 26.1% (31. Dezember 2012: 26.4%) der Bilanzsumme. Das verzinsliche Fremdkapital verfügt über eine durchschnittliche Restlaufzeit von 10 Jahren. Zudem wurde im ersten Halbjahr zusätzliches Fremdkapital in Form eines Forwards über CHF 75 Mio. per Mai 2015 langfristig angebonden. Kombiniert mit den Flüssigen Mitteln von CHF 38.3 Mio. verfügt die Gruppe so über genügend gesicherten Spielraum zur Finanzierung des weiteren Ausbaus ihres Immobilienportfolios.

Weiterer Ausbau des Immobilienportfolios

Das Immobilienportfolio umfasste Ende Juni 14 Renditeliegenschaften, eine Renditeliegenschaft im Bau und ein Entwicklungsareal. Hinzu kommen sechs vorwiegend durch den Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie betrieblich genutzte Liegenschaften. Abgesehen von einer Landarrondierung im Areal Suurstoffi wurden in der Berichtsperiode keine Liegenschaften erworben oder veräussert.

Die Gruppe hat auch in der Berichtsperiode ihre Wachstumsstrategie weiterverfolgt und CHF 45.1 Mio. in den weiteren Ausbau ihres Portfolios investiert. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Juni CHF 900.1 Mio. (31. Dezember 2012: CHF 840.4 Mio.). Die betrieblichen Liegenschaften sind dabei zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften beträgt unverändert CHF 105.6 Mio., der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 964.6 Mio. (31. Dezember 2012: CHF 903.8 Mio.).

In der Entwicklung ihrer Areale hat die Zug Estates Gruppe im ersten Halbjahr wichtige Meilensteine erreicht.

Suurstoffi – erste Realisierungsstufe erfolgreich fertig gestellt

In der Suurstoffi in Risch Rotkreuz wurde die erste Realisierungsstufe mit 228 Mietwohnungen und rund 13 000 m² kommerziellen Flächen fertig gestellt. Für über 95% der Wohnungen konnten bereits Mietverträge abgeschlossen werden. Novartis ist seit März 2013 mit rund 350 Mitarbeitenden vor Ort tätig. SIS Swiss International School sowie eine Kindertagesstätte sind seit rund einem Jahr im Areal präsent und das von der Migros betriebene One Training Center wird im Herbst den Betrieb aufnehmen. Weitere rund 1 700 m² Gewerbeflächen, die für Quartierinfrastruktur vorgesehen sind, befinden sich in Vermarktung. Insgesamt beleben momentan rund 400 Bewohner, ebenso viele Werkstätige sowie rund 50 Schul- und Krippenkinder das Areal.

In einer zweiten Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 100 Mio. sollen 150 bis 160 zusätzliche Mietwohnungen in besonders umweltfreundlicher Holzmischausbauweise sowie ein Schul-/Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von rund 6 000 m² entstehen. Mit dem Bau des Bürogebäudes wurde im April begonnen. Hier wird SIS Swiss International School im Sommer 2014 zusätzliche Flächen beziehen. Für die Wohngebäude wurde die Baubewilligung erteilt (Baubeginn Juli 2013). Die insgesamt neun Gebäude werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2015 bezogen werden können.

Zentrumsareal Zug – weitere Retailflächen- erweiterung vor Abschluss

Ein weiteres Projekt der Erneuerung und Erweiterung der Einkaufs-Allee Metalli kommt in der Liegenschaft Baarerstrasse 14a zum Abschluss: Hier eröffnet im August 2013 das Modelabel Zara auf 1 900 m² neu geschaffener Verkaufsfläche die erste Filiale der Zentralschweiz.

Höhere Leerstände aus Erstvermietung

Die Renditeliegenschaften der Gruppe verzeichneten einen anhaltend hohen Vermietungsstand. Aufgrund von Leerständen aus Erstvermietung in den neuen Gebäuden der Suurstoffi war die Leerstandsquote zum Stichtag mit 4.6% höher als Ende 2012 (1.4%). Ohne Berücksichtigung der Leerstände aus Erstvermietung resultiert eine Leerstandsquote von 1.1%.

Ausblick

Die Zug Estates Gruppe erwartet 2013 im Schweizer Immobilienmarkt eine sich abflachende Marktentwicklung. Der Markt Zug dürfte jedoch überdurchschnittlich attraktiv bleiben. Zug Estates rechnet mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach

Wohnraum und einer entsprechend guten Absorption der restlichen noch verfügbaren Mietwohnungen in Risch Rotkreuz. Für ihre Geschäftsflächen geht Zug Estates von einer stabilen Nachfrage aus.

Die im ersten Halbjahr abgeschlossenen Bauvorhaben und der damit einhergehende Ausbau des Immobilienportfolios führen in Risch Rotkreuz und in Zug zu steigenden Mieterträgen, sodass Zug Estates für 2013 im Vergleich zum Vorjahr mit einer deutlichen Steigerung des operativen Ergebnisses vor Neubewertung rechnet. Aufgrund der erwarteten Abflachung der Marktdynamik geht die Gruppe jedoch weiterhin davon aus, dass der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) unter dem Vorjahreswert liegen wird.

Auch im zweiten Halbjahr 2013 steht die Weiterentwicklung der laufenden Investitionsvorhaben in den beiden Arealen in Zug und Risch Rotkreuz im Vordergrund. In Zug wird mit der Eröffnung von Zara und der Neugestaltung des Aussenraums eine mehrjährige und intensive Erneuerungsphase der Metalli abgeschlossen. In Risch Rotkreuz wird die zweite Realisierungsetappe sowie die Erlangung der planungsrechtlichen Baureife der östlichen Arealhälfte weiter vorangetrieben. Zug Estates geht für das gesamte Jahr von Investitionen in ihr Immobilienportfolio in der Grössenordnung von CHF 70 Mio. aus.

Zug, August 2013



Heinz M. Buhofer
Präsident des Verwaltungsrats



Stephan Wintsch
Chief Executive Officer



Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Suurstoffi 8/10

Konzernbilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel		38 254	75 685
Wertschriften		5 121	15 125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 350	2 218
Sonstige Forderungen		3 748	3 067
Warenvorräte		360	359
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 138	544
Total Umlaufvermögen		49 971	96 998
Renditeliegenschaften	1	825 690	675 644
Renditeliegenschaften im Bau	1	22 340	111 234
Unbebaute Grundstücke	1	10 903	11 311
Betriebsliegenschaften		41 162	42 254
Übrige Sachanlagen		5 633	5 958
Anzahlungen für Sachanlagen		1 034	1 034
Finanzanlagen		1 214	1 214
Immaterielle Anlagen		67	74
Total Anlagevermögen		908 043	848 723
Total Aktiven		958 014	945 721

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 229	9 984
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		5 092	4 178
Passive Rechnungsabgrenzungen		9 692	5 418
Kurzfristige Rückstellungen		12	38
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		21 025	19 618
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	250 000	250 000
Langfristige Rückstellungen		103	99
Latente Steuerverbindlichkeiten		77 474	74 096
Total langfristige Verbindlichkeiten		327 577	324 195
Total Fremdkapital		348 602	343 813
Aktienkapital		12 750	12 750
Kapitalreserven		551 011	558 417
Eigene Aktien		- 20 606	- 10 358
Gewinnreserven		66 257	41 099
Total Eigenkapital	3	609 412	601 908
Total Passiven		958 014	945 721

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2013 – 30.06.2013	01.03.2012 – 30.06.2012	01.01.2012 – 30.06.2012 pro forma
Liegenschaftenertrag	4	16 725	2 446	13 928
Ertrag Hotel & Gastronomie		10 250	1 950	10 553
Sonstige betriebliche Erträge		1 777	519	1 497
Total Betriebsertrag		28 752	4 915	25 978
Liegenschaftenaufwand		729	128	572
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		1 187	254	1 273
Personalaufwand		7 002	1 781	6 701
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2 639	1 567	3 532
Total Betriebsaufwand		11 557	3 730	12 078
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		17 195	1 185	13 900
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	15 653	1 729	10 372
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		32 848	2 914	24 272
Abschreibungen		1 756	299	1 858
Betriebsergebnis (EBIT)		31 092	2 615	22 414
Finanzergebnis		– 1 564	– 1 506	– 3 232
Ergebnis vor Steuern (EBT)		29 528	1 109	19 182
Steuern		4 370	434	1 720
Konzernergebnis		25 158	675	17 462

Konzerngeldflussrechnung (verkürzt)

	01.01.2013 – 30.06.2013	01.03.2012 – 30.06.2012	01.01.2012 – 30.06.2012 pro forma
in TCHF			
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	29 890	1 481	7 104
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 49 670	– 11 035	– 38 187
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 17 651	102 243	– 2 750
Veränderung Flüssige Mittel	– 37 431	92 689	– 33 833
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	75 685	100	126 622
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	38 254	92 789	92 789
Veränderung Flüssige Mittel	– 37 431	92 689	– 33 833

Im ersten Halbjahr 2013 wurden TCHF 5 343 (erstes Halbjahr 2012: TCHF 335) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

Anhang

Aufteilung und Kotierung an der SIX Swiss Exchange

An der Generalversammlung der Metall Zug AG vom 22. Juni 2012 wurde beschlossen, den in der Zug Estates Holding AG zusammengefassten Immobilienbereich als Sonderdividende an die Aktionäre auszuschütten und an der SIX Swiss Exchange kotieren zu lassen. Am 2. Juli 2012 wurden die Namenaktien Serie B der Zug Estates Holding AG an der SIX Swiss Exchange kotiert und erstmals gehandelt.

Die Metall Zug AG hat am 1. März 2012 die Zug Estates Holding AG (die «Gesellschaft»), eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, gegründet. Anschliessend hat die Metall Zug AG ihre Beteiligungen im Geschäftsbereich Immobilien, bestehend aus der Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), deren Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG sowie die ZEW Immobilien AG, direkt bzw. indirekt in die Zug Estates Holding AG eingebracht (zusammen die «Zug Estates Gruppe»).

Die Zug Estates Gruppe war bis zum 22. Juni 2012 Teil der Metall Zug AG. Per 30. Juni 2013 wird zum zweiten Mal ein Halbjahresbericht nach Swiss GAAP FER für die Zug Estates Gruppe erstellt.

Grundlagen

Die vorliegende, nicht geprüfte Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 12 (Zwischenberichterstattung) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

Die in der vorliegenden Konzernrechnung angewandten Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Konzernrechnung 2012 wiedergegebenen Grundsätzen.

Konsolidierungskreis

Die Geschäftsperiode des Vorjahres beginnt am 1. März 2012 mit der Gründung der Gesellschaft und endet am 30. Juni 2012.

Die Zug Estates Holding AG hat am 16. Mai 2012 im Rahmen einer Kapitalerhöhung die Kontrolle über die Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), deren Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG sowie die ZEW Immobilien AG erlangt. Diese Tochtergesellschaften werden ab diesem Zeitpunkt vollkonsolidiert und wiesen am 16. Mai 2012 die folgenden Aktiven und Passiven auf:

in TCHF

Umlaufvermögen	69 990
Anlagevermögen	761 116
Kurzfristiges Fremdkapital	11 012
Langfristiges Fremdkapital	317 832
Netto Aktiven	502 262

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2013 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2013 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Angaben zu den Pro-forma-Vergleichsinformationen

Zur besseren Vergleichbarkeit wird zusätzlich die Pro-forma-Vergleichsinformation der Erfolgsrechnung für die Periode vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012 offen gelegt. Diese wurde auf der Basis derselben Annahmen erstellt wie die Pro-forma-Finanzinformationen im Kotierungsprospekt vom 27. Juni 2012 auf den Seiten F-3 bis F-7.

Erläuterungen

1 | Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und Unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2012 pro forma	514 427	0
Investitionen	3 192	5 391
Akquisitionen	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ³	0	72 337
Neubewertung (netto)	8 148	632
Bestand 30.06.2012	525 767	78 360
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2012	290 841	0
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2012	294 033	70 395
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2012	223 586	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2012	231 734	7 965
Bestand 01.03.2012	0	0
Sacheinlagen	522 376	74 534
Investitionen	2 033	3 615
Akquisitionen	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0	0
Neubewertung (netto)	1 358	211
Bestand 30.06.2012	525 767	78 360
Kumulierte Anschaffungswerte 01.03.2012	0	0
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2012	294 033	70 395
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.03.2012	0	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2012	231 734	7 965
Bestand 01.01.2013	558 697	92 584
Investitionen	8 402	16 984
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁴	0	109 607
Neubewertung (netto)	12 283	2 848
Bestand 30.06.2013	579 382	222 023
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2013	300 881	73 713
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2013	309 283	185 011
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2013	257 816	18 871
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2013	270 099	37 012

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz

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

³ Umklassierung der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 3-17 (Baufeld 2) in Renditeliegenschaften

⁴ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 8-12 und Suurstoffi 14 in Renditeliegenschaften

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
38 494	552 921	112 503	10 011	675 435
0	8 583	25 481	0	34 064
0	0	0	1 300	1 300
0	72 337	- 72 337	0	0
1 038	9 818	554	0	10 372
39 532	643 659	66 201	11 311	721 171
34 190	325 031	89 787	10 011	424 829
34 190	398 618	50 264	11 311	460 193
4 304	227 890	22 716	0	250 606
5 342	245 041	15 937	0	260 978
0	0	0	0	0
39 359	636 269	59 189	10 011	705 469
0	5 648	7 025	0	12 673
0	0	0	1 300	1 300
0	0	0	0	0
173	1 742	- 13	0	1 729
39 532	643 659	66 201	11 311	721 171
0	0	0	0	0
34 190	398 618	50 264	11 311	460 193
0	0	0	0	0
5 342	245 041	15 937	0	260 978
24 363	675 644	111 234	11 311	798 189
0	25 386	19 622	0	45 008
0	0	0	118	118
- 35	- 35	0	0	- 35
0	109 607	- 109 081	- 526	0
- 43	15 088	565	0	15 653
24 285	825 690	22 340	10 903	858 933
22 384	396 978	94 709	11 311	502 998
22 348	531 971	20 017	10 903	562 891
1 979	278 666	16 525	0	295 191
1 937	293 719	2 323	0	296 042

Grundlage der Marktwerte bilden die per 30. Juni und per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 3.7% bis 5.3% (31. Dezember 2012: 3.8% bis 5.2%).

2 | Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Sämtliche langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten, die sich nach Fälligkeit wie folgt gliedern:

Restlaufzeit

in TCHF	30.06.2013	31.12.2012
1 bis 5 Jahre	0	0
5 bis 10 Jahre	100 000	100 000
Über 10 Jahre	150 000	150 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	250 000	250 000

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 10 Jahre (31. Dezember 2012: 10.5 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz liegt bei 2.6% (31. Dezember 2012: 2.6%). Die Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen. In der Berichtsperiode wurde zudem mittels Forward per Mai 2015 ein Festkredit über CHF 75 Mio. mit einer Laufzeit von 15 Jahren zum Zinssatz von 2.5% vereinbart.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 415 000 (31. Dezember 2012: TCHF 397 300) belastet.

3 | Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital

	Valoren- nummer	Nominal- wert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	1 948 640	1 948 640	4 871 600
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	315 136	315 136	7 878 400
Total	-	-	-	2 263 776	12 750 000

Die Zug Estates Holding AG hat 2012 von der Metall Zug AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A und 5 950 eigene Namenaktien Serie B zum Marktwert von total TCHF 10 358 als Sachdividende erhalten. Im ersten Halbjahr 2013 hat die Zug Estates Holding AG 8 648 eigene Namenaktien Serie B zum Marktwert von TCHF 10 248 erworben.

Per 30. Juni 2013 hält die Zug Estates Holding AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A (unverändert) und 14 598 eigene Namenaktien Serie B (31. Dezember 2012: 5 950).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2013 TCHF 20 606 (31. Dezember 2012: TCHF 10 358).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	01.01.2013 – 30.06.2013	01.03.2012 – 30.06.2012	01.01.2012 – 30.06.2012 pro forma
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie Serie B	50.53	1.32	34.24
in CHF	30.06.2013	31.12.2012	
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 391.69	1 346.06	
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 234.72	1 198.52	

4 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 16 725 (1. Halbjahr 2012: TCHF 13 928) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

Die einzelnen Vertragsverhältnisse mit externen Mietern zeigten zum Bilanzstichtag auf Basis des annualisierten Soll-Mietertrags zum Stichtag folgende Fälligkeiten:

Fälligkeit, Anteil in %	30.06.2013	31.12.2012
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse ¹	46.5	51.7
Über 1 Jahr	2.5	3.0
Über 2 Jahre	4.9	3.5
Über 3 Jahre	1.0	4.7
Über 4 Jahre	1.3	1.0
Über 5 Jahre	5.1	3.8
Über 6 Jahre	0.7	1.8
Über 7 Jahre	1.2	0.8
Über 8 Jahre	0.0	0.6
Über 9 Jahre	17.5	5.6
Über 10 Jahre	19.2	23.5
Total	100.0	100.0

¹ Mehrheitlich Wohnen und Parking

Die fünf wichtigsten Mietergruppen tragen zusammen 28.1% (per 31. Dezember 2012: 26.4%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	30.06.2013	Mieter, Anteil in %	31.12.2012
Novartis	9.3	Migros ¹	8.0
Migros ¹	6.5	UBS	7.7
UBS	6.4	Dosenbach-Ochsner	3.7
Dosenbach-Ochsner	3.1	H & M	3.5
H & M	2.9	C & A	3.5

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

5 | Segmentsberichterstattung

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

01.01.2013 – 30.06.2013 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	21 540	10 290	– 3 078	28 752
Betriebsaufwand	4 640	9 668	2 751	11 557
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	15 653	0	0	15 653
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	32 553	622	– 327	32 848
Betriebsergebnis (EBIT)	31 331	100	– 339	31 092

01.01.2012 – 30.06.2012 pro forma in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	18 432	10 572	– 3 026	25 978
Betriebsaufwand	5 096	10 008	3 026	12 078
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	10 372	0	0	10 372
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	23 708	564	0	24 272
Betriebsergebnis (EBIT)	22 517	– 103	0	22 414

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

Sämtliche Umsätze wurden im Kanton Zug und im Kanton Aargau erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, d.h. bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundener Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein Betriebsergebnis von CHF 1.9 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 1.7 Mio.) erwirtschaftet.



Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Suurstoffi 14

Portfolio

	Ort	Eigentumsform ¹	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
Renditeliegenschaften					
Zentrumsareal Zug					
Baarerstrasse 20-22 (Metalli I/II)	Zug	M	66.75	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	Zug	A	100	1910-1991	1986-1989
Total Zentrumsareal Zug					
Areal Suurstoffi					
Suurstoffi 3-5, 9, 13-17	Rotkreuz	A	100	2011/2012	
Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)	Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Suurstoffi 8, 10-12	Rotkreuz	A	100	2013	
Suurstoffi 14	Rotkreuz	A	100	2013	
Total Areal Suurstoffi					
Übrige					
Hofstrasse 1a/b	Zug	A	100	1971	
Rote Trotte 14-16	Baar	A/S	100	2007	
Industriestrasse 8	Oberentfelden	A	100	1956	1974
Total Übrige					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
Bürogebäude Ost	Rotkreuz	A	100	2014	
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Areal Suurstoffi	Rotkreuz	A	100		
Total Unbebaute Grundstücke					
Total Immobilienportfolio³					
Betriebsliegenschaften ^{3,4}	Zug	A/S	100		

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 (Hotel City Garden), Haldenstrasse 9, 10, 11 (Serviced City Apartments), Baarerstrasse 30 (Restaurant Bären) und Industriestrasse 12 (Büro Zug Estates)

Parzellen- fläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Verkauf in m²	Hotel/Gastro- nomie in m²	Lager in m²	Diverse in m²	Total Miet- fläche in m²	Anzahl PP Total
16 419	8 170	12 170	18 007	608	4 397	742	44 094	508
4 843	270	5 325	3 075	0	3 241	356	12 267	103
2 155	1 965	1 634	381	461	686	0	5 127	82
3 200	-	-	-	-	-	-	-	-
1 637	0	1 583	0	0	256	78	1 917	30
3 731	3 150	0	0	0	0	59	3 209	54
13 473	8 222	0	0	0	11	38	8 271	68
45 458	21 777	20 712	21 463	1 069	8 591	1 273	74 885	845
19 370	14 546	0	0	0	0	0	14 546	282
2 680	0	337	0	183	0	0	520	0
11 961	10 149	0	3 590	0	159	0	13 898	311
2 290	0	8 177	0	0	448	0	8 625	37
36 301	24 695	8 514	3 590	183	607	0	37 589	630
2 806	503	698	0	0	33	0	1 234	29
1 687	876	0	0	0	0	105	981	12
20 551	0	1 212	0	141	6 094	5 216	12 663	105
25 044	1 379	1 910	0	141	6 127	5 321	14 878	146
106 803	47 851	31 136	25 053	1 393	15 325	6 594	127 352	1 621
6 430	0	6 096	0	0	515	0	6 611	0
6 430	0	6 096	0	0	515	0	6 611	0
61 609	-	-	-	-	-	-	-	-
61 609	-	-	-	-	-	-	-	-
174 842	47 851	31 136	25 053	1 393	15 325	6 594	127 352	1 621
12 755	1 879	860	0	13 068	89	0	15 896	176
187 597	49 730	31 996	25 053	14 461	15 414	6 594	143 248	1 797

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert 30.06.2013	Bilanzwert 31.12.2012	Soll- Mietertag 30.06.2013	Soll- Mietertag 30.06.2012	Leerstand 30.06.2013	Leerstand 30.06.2012
Zentrumsareal Zug, Zug	579 382	558 697	26 099	26 093	1.3	1.4
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	222 023	92 584	10 922	4 380	12.9	1.5
Übrige	24 285	24 363	1 508	1 511	0.5	0.6
Renditeliegenschaften	825 690	675 644	38 529	31 984	4.6	1.4
Renditeliegenschaften im Bau	22 340	111 234	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	10 903	11 311	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	858 933	798 189	38 529	31 984	4.6	1.4
Betriebsliegenschaften ¹	41 162	42 254	–	–	–	–
Total Portfolio	900 095	840 443	–	–	–	–

¹ Wüest & Partner AG hat per 31. Dezember 2012 einen Marktwert von TCHF 105 624 ermittelt

Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Projektbeschreibung:

Auf dem rund 100 000 m² grossen Areal Suurstoffi beim Bahnhof Rotkreuz soll in verschiedenen Etappen eine gemischt genutzte Arealüberbauung mit rund 150 000 m² aGF realisiert werden. Die Entwicklung erfolgt grundsätzlich für den Eigenbestand.

In einer ersten, im Frühjahr 2013 abgeschlossenen Etappe entstanden rund 13 000 m² kommerzielle Flächen und 228 Mietwohnungen. In einer zweiten Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 100 Mio. befinden sich ein Bürogebäude mit rund 6 000 m² Mietfläche im Bau und etwa 150 Mietwohnungen in Planung.

Projektstand:

Die erste Bauetappe ist abgeschlossen. Die zweite Bauetappe befindet sich in Ausführung. Mit dem Bau des Bürogebäudes (rund 6 000 m² vermietbare Fläche) wurde im April 2013 begonnen. Hier wird SIS Swiss International School im Sommer 2014 zusätzliche Flächen mieten. Die Baubewilligung für neun Wohngebäude mit rund 150 Mietwohnungen ist erteilt, der Baubeginn ist Anfang Juli 2013 erfolgt.

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen)

	30.06.2013	31.12.2012
Bürogebäude Ost	45%	–

Fertigstellung

Bürogebäude Ost	Sommer 2014
-----------------	-------------



Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Suurstoffi 12, 6. Obergeschoss

Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

Gabriela Theus, CFO T +41 41 729 10 10
gabriela.theus@zugestates.ch

Adresse

Zug Estates Holding AG T +41 41 729 10 10
Industriestrasse 12 F +41 41 729 10 29
Postfach 4654 info@zugestates.ch
CH-6304 Zug www.zugestates.ch

Termine

Publikation Geschäftsbericht 2013: 20. März 2014
Ordentliche Generalversammlung 2014: 11. April 2014
Publikation Halbjahresbericht 2014: 29. August 2014

Börsenhandel

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

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

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 Begriffen bzw. 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

Konzept, Gestaltung und Realisation

schneiter meier AG, Zürich

Fotografien

Christian Ammann, Zürich



ClimatePartner[°]
klimateutral

Druck | ID: 11181-1308-1001

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6304 Zug

www.zugestates.ch
info@zugestates.ch