

Halbjahresbericht

2015

Ausgewählte Kennzahlen

		H1 2015/ 30.06.2015	H1 2014/ 31.12.2014	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	31 012	30 148	2.9%
Betriebsaufwand	TCHF	12 416	11 687	6.2%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	18 596	18 461	0.7%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	32 781	10 513	211.8%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	51 354	28 974	77.2%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	49 526	27 192	82.1%
Konzernergebnis	TCHF	39 427	21 237	85.7%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg ¹	TCHF	11 452	11 867	- 3.5%
Bilanzsumme	TCHF	1 163 183	1 088 106	6.9%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	350 000	320 000	9.4%
- Fremdkapitalquote		30.1%	29.4%	
Eigenkapital (NAV)	TCHF	693 181	662 830	4.6%
- Eigenkapitalquote		59.6%	60.9%	
Personalbestand (Vollzeitstellen)		148.1	157.2	- 5.8%
Aktie				
Schlusskurs	CHF	1 394	1 244	12.1%
Börsenkapitalisierung ²	TCHF	683 852	610 267	12.1%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ³	CHF	80.4	43.7	83.8%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg ³	CHF	23.3	24.4	- 4.5%
Eigenkapital (NAV) pro Namenaktie Serie B ²	CHF	1 413.0	1 351.2	4.6%
EPRA (NAV) pro Namenaktie Serie B ²	CHF	1 532.1	1 468.9	4.3%
Portfolio				
Renditeliegenschaften	TCHF	997 028	900 276	10.7%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	30 993	94 771	- 67.3%
Unbebaute Grundstücke ⁴	TCHF	7 111	9 269	- 23.3%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 035 132	1 004 316	3.1%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁵	TCHF	106 724	106 724	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 141 856	1 111 040	2.8%
Liegenschaftenertrag ⁶	TCHF	19 108	18 321	4.3%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷		6.4%	4.4%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁸		4.5%	4.8%	

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 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

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

⁴ Die unbebauten Grundstücke sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten bilanziert

⁵ Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert

⁶ Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli

⁷ Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags

⁸ Stichtagsbezogen, Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwertes am Stichtag

Inhalt

- 4 Bericht an die Aktionäre
- 6 Finanzbericht
- 16 Portfolio
- 22 Kontakt



Bericht an die Aktionäre

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Der erfolgreiche Abschluss einer weiteren Entwicklungsetappe der Suurstoffi in Risch Rotkreuz und die Vornahme von weitreichenden Richtungsentscheiden sind prägend für das erste Semester 2015.

Markante Steigerung des Konzerngewinns

Zug Estates erzielte in den ersten sechs Monaten ein Betriebsergebnis vor Abschreibung und Neubewertung von CHF 18.6 Mio. Gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode entspricht dies einer Zunahme von 0.7%. Dabei stieg der Liegenschaftenertrag um 4.3% auf CHF 19.1 Mio. Der Bereich Hotel & Gastronomie konnte den Umsatz gegenüber dem Vorjahr leicht steigern. Der Betriebsaufwand der Gruppe lag im ersten Halbjahr vor allem infolge höherer Unterhaltsaufwendungen und Aufwendungen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen 6.2% über dem entsprechenden Vorjahreswert.

Die Gruppe hat im ersten Halbjahr 2015 CHF 22.2 Mio. in die Weiterentwicklung ihrer Areale investiert. Zusätzlich erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften aufgrund der Neubewertung netto um CHF 32.8 Mio. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 10.5 Mio. verdreifacht. Dazu beigetragen haben primär die überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten des Portfolios mit hohem Wohnanteil, die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung des Areals Suurstoffi als bevorzugter Wohn- und Unternehmensstandort sowie marktbedingte Faktoren.

Aufgrund der Neubewertung lagen der EBIT mit CHF 49.5 Mio. und das Konzernergebnis mit CHF 39.4 Mio. deutlich über

den entsprechenden Vorjahreswerten. Der Konzerngewinn ohne Neubewertung sank aufgrund der Veräusserung einer Liegenschaft und höheren Fremdkapitalaufwendungen um CHF 0.4 Mio. auf CHF 11.5 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 11.9 Mio.), ohne Transaktionen wäre das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg leicht über Vorjahresniveau gewesen.

Weitreichende Richtungsentscheide getroffen

Im ersten Halbjahr 2015 wurden für die weitere Entwicklung der Areale Suurstoffi und Zentrum Zug wichtige Entscheide getroffen:

- Zug Estates konnte das Portfolio weiter fokussieren und hat per 1. März 2015 die Industrieliegenschaft in Oberentfelden (AG) zum Marktwert veräussert. Weiter konnte Zug Estates per 1. Juli 2015 das letzte Grundstück in Dritteigentum im Areal Suurstoffi erwerben. Im Gegenzug wird die Liegenschaft Suurstoffi 3a–c veräussert.
- Im Areal Suurstoffi wurde eine dritte Realisierungsetappe mit 170 Mietwohnungen, Studenten- und Clusterwohnungen sowie ca. 7 000 m² kommerzieller Fläche ausgelöst. Das Baugesuch wurde im April eingereicht, der Baubeginn ist im Herbst 2015 und der Bezug auf das zweite Halbjahr 2017 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 110 Mio. Mehr als die Hälfte der kommerziellen Fläche ist bereits langfristig vermietet. Das Marktforschungsunternehmen GfK wird 2017 mit etwa 200 Mitarbeitenden in die Suurstoffi übersiedeln und so den Unternehmensstandort weiter stärken.
- Die Hochschule Luzern (HSLU) wird neu einen bedeutenden Standort auf dem Areal Suurstoffi haben. Der Aufbau

des Campus Suurstoffi Rotkreuz der HSLU erfolgt in zwei Etappen. Bereits im Herbst 2016 wird das neugeschaffene Departement Informatik seinen Betrieb in bestehenden Räumlichkeiten auf dem Areal aufnehmen. In einer zweiten Etappe werden auch Teile des Departements Wirtschaft, Bereich Finance, gemeinsam mit dem Departement Informatik ein neues Gebäude direkt beim Bahnhof beziehen. Die neuen Räumlichkeiten werden Platz für rund 1 350 Studierende und 200 Mitarbeitende bieten. Zudem werden auf dem Areal 100 Wohneinheiten für Studenten geschaffen. Damit kann Zug Estates den westlichen Arealteil, auf dem bis 2019 der definitive Standort der Hochschule Luzern entstehen soll, integral planen und gemeinsam mit der Standortgemeinde die notwendige Anpassung des Bebauungsplans in Angriff nehmen.

- Weiter wurde ein Richtungsentscheid für ein 70 Meter hohes Wohnhochhaus im Zentrum des Areals Suurstoffi getroffen. Rund 90 Wohnungen und etwa 2 500 m² Büro- und Gewerbeflächen im Stockwerkeigentum sind im Hochhausprojekt geplant. Das Studienverfahren ist abgeschlossen und das Baugesuch soll im Frühjahr 2016 eingereicht werden. Der Baubeginn ist auf Herbst 2016 und der Bezug auf Winter 2018/19 geplant.
- Im Zentrumsareal Zug wurde mit dem Entscheid der Zuger Stimmbevölkerung zum Stadttunnel am 14. Juni 2015 eine wichtige Rahmenbedingung für die zukünftige Entwicklung des Areals geklärt.

Vermietungserfolge im Einklang mit der grossen Entwicklungsdynamik

Die zweite Realisierungsetappe der Suurstoffi mit neun Wohngebäuden mit 145 Miet- und 11 Eigentumswohnungen wurde termingerecht fertiggestellt und an die Bewohner übergeben. Sämtliche Wohnungen sind vermietet, der Wohnanteil im Portfolio steigt dadurch auf rund 30%.

Der Leerstand des Portfolios per 30. Juni 2015 (Stichtagsbetrachtung) von 6.4% enthält rund 4 000 m² kommerzielle Fläche, die für die Hochschule Luzern bereitgehalten werden

und ab Sommer 2016 vermietet sind. Weitere 2 000 m² Büroflächen, die zum Stichtag leer standen, sind zwischenzeitlich vermietet. Für die verbleibenden kommerziellen Flächen sind Verhandlungen mit Mietinteressenten weit fortgeschritten, so dass wir davon ausgehen, im Verlauf von 2016 in den kommerziellen Hauptmietobjekten eine weitgehende Vollvermietung ausweisen zu können.

Zuversichtlicher Ausblick auf das zweite Halbjahr

Operativ erwarten wir im Bereich Immobilien insgesamt steigende Erträge. Es entfallen jedoch aufgrund der Veräusserung von zwei Liegenschaften und der referenzzinssatzbedingten Senkung der Wohnungsmieten per 1. Oktober 2015 jährliche Mieterträge von ca. CHF 1.9 Mio. Die Leerstandquote wird per Ende 2015 rückläufig erwartet. Die sorgfältige Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi wird weiterhin einen wichtigen Stellenwert einnehmen. Insgesamt rechnen wir für 2015 mit Investitionen ins Immobilienportfolio in der Grössenordnung von rund CHF 50 Mio. Im Segment Hotel & Gastronomie schätzen wir die Ertragsaussichten gleichbleibend ein.

Für das gesamte Jahr erwarten wir eine leichte Steigerung des Betriebsergebnisses vor Abschreibung und Neubewertung. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) wird zu einer Steigerung des Konzernergebnisses führen.

Zug, August 2015



Hannes Wüest
Präsident des Verwaltungsrats



Tobias Achermann
Chief Executive Officer

Konzernbilanz

Aktiven in TCHF	Erläuterung	30.06.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel		56 946	24 159
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 330	1 953
Sonstige Forderungen		6 234	4 838
Warenvorräte		323	342
Liegenschaften zur Veräusserung	1	16 500	4 805
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 945	2 242
Total Umlaufvermögen		83 278	38 339
Renditeliegenschaften	1	997 028	900 276
Renditeliegenschaften im Bau	1	30 993	94 771
Unbebaute Grundstücke	1	7 111	9 269
Betriebsliegenschaften		38 317	39 090
Übrige Sachanlagen		4 824	4 904
Finanzanlagen		1 603	1 414
Immaterielle Anlagen		29	43
Total Anlagevermögen		1 079 905	1 049 767
Total Aktiven		1 163 183	1 088 106
Passiven in TCHF	Erläuterung	30.06.2015	31.12.2014
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	0	45 000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7 880	4 750
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		7 769	6 528
Passive Rechnungsabgrenzungen		15 820	10 082
Kurzfristige Rückstellungen		0	236
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		31 469	66 596
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	350 000	275 000
Langfristige Rückstellungen		61	84
Latente Steuerverbindlichkeiten		88 472	83 596
Total langfristige Verbindlichkeiten		438 533	358 680
Total Fremdkapital		470 002	425 276
Aktienkapital		12 750	12 750
Kapitalreserven		534 083	543 159
Eigene Aktien		- 24 134	- 24 134
Gewinnreserven		170 482	131 055
Total Eigenkapital	3	693 181	662 830
Total Passiven		1 163 183	1 088 106

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2015 - 30.06.2015	01.01.2014 - 30.06.2014
Liegenschaftenertrag	4	19 108	18 321
Ertrag Hotel & Gastronomie		10 149	10 082
Sonstige betriebliche Erträge		1 755	1 745
Total Betriebsertrag		31 012	30 148
Liegenschaftenaufwand		1 290	953
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		1 123	1 195
Personalaufwand		6 990	7 061
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3 013	2 478
Total Betriebsaufwand		12 416	11 687
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		18 596	18 461
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	32 781	10 513
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften		- 23	0
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		51 354	28 974
Abschreibungen		1 828	1 782
Betriebsergebnis (EBIT)		49 526	27 192
Finanzergebnis		- 3 169	- 2 265
Ergebnis vor Steuern (EBT)		46 357	24 927
Steuern		6 930	3 690
Konzernergebnis		39 427	21 237
Gewinn pro Aktie (in CHF)			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert	3	8.04	4.37
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert	3	80.37	43.73

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

Konzerngeldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	01.01.2015 – 30.06.2015	01.01.2014 – 30.06.2014
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen	12 502	13 971
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	10 579	15 242
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	1 284	– 64 897
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	20 924	40 201
Veränderung Flüssige Mittel	32 787	– 9 454
Fondsnachweis		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	24 159	23 824
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	56 946	14 370
Veränderung Flüssige Mittel	32 787	– 9 454

Im ersten Halbjahr 2015 wurden TCHF 17 297 (erstes Halbjahr 2014: TCHF 234) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2014	12 750	551 014	– 20 601	85 906	629 069
Erwerb eigene Aktien	–	–	– 18 739	–	– 18 739
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	–	– 8 144	–	–	– 8 144
Konzernergebnis	–	–	–	21 237	21 237
Bestand 30.06.2014	12 750	542 870	– 39 340	107 143	623 423
Bestand 01.01.2015	12 750	543 159	– 24 134	131 055	662 830
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	–	– 9 076	–	–	– 9 076
Konzernergebnis	–	–	–	39 427	39 427
Bestand 30.06.2015	12 750	534 083	– 24 134	170 482	693 181

Anhang

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 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 2014 wiedergegebenen Grundsätzen, in welchen Swiss GAAP FER 31 erstmals angewendet wurde.

Die Regelungen von Swiss GAAP FER 31 in Bezug auf die Zwischenberichterstattung wurden entsprechend mit diesem Halbjahresabschluss per 30. Juni 2015 erstmals angewendet. Die erstmalige Anwendung von Swiss GAAP FER 31 führt zu zusätzlichen Offenlegungen des Eigenkapitalnachweises und in Anmerkung 3, jedoch zu keinen Änderungen in Bezug auf die Vermögens- und Ertragslage.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2014 unverändert.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2015 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 2015 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Erläuterungen

1 | Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und Unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2014	584 587	227 090
Investitionen	810	539
Akquisitionen	27 200	0
Neubewertung (netto)	3 835	1 735
Bestand 30.06.2014	616 432	229 364
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2014	310 343	186 614
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2014	338 353	187 153
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2014	274 244	40 476
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2014	278 079	42 211
Bestand 01.01.2015	621 948	255 738
Investitionen	3	1 846
Desinvestitionen ³	0	0
Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Renditeliegenschaften im Bau ⁴	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁵	0	85 934
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung ⁶	0	- 16 500
Umklassierung in Übrige Sachanlagen	0	- 373
Neubewertung (netto)	34 025	- 1 564
Bestand 30.06.2015	655 976	325 081
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2015	339 188	210 381
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2015	339 191	268 582
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2015	282 760	45 357
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2015	316 785	56 499

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 Veräusserung der Liegenschaft Industriestrasse 8 in Oberentfelden

⁴ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 16–22 zu Renditeliegenschaften im Bau

⁵ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 19–35 zu Renditeliegenschaften

⁶ Umklassierung der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 3a–c (am 3. Juli 2015 veräussert)

Übrige Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
24 190	835 867	47 023	9 269	892 159
0	1 349	34 320	0	35 669
0	27 200	0	0	27 200
17	5 587	4 926	0	10 513
24 207	870 003	86 269	9 269	965 541
22 344	519 301	42 136	9 269	570 706
22 344	547 850	76 456	9 269	633 575
1 846	316 566	4 887	0	321 453
1 863	322 153	9 813	0	331 966
22 590	900 276	94 771	9 269	1 004 316
0	1 849	20 382	0	22 231
- 7 323	- 7 323	0	0	- 7 323
0	0	2 158	- 2 158	0
0	85 934	- 85 934	0	0
0	- 16 500	0	0	- 16 500
0	- 373	0	0	- 373
704	33 165	- 384	0	32 781
15 971	997 028	30 993	7 111	1 035 132
21 460	571 029	81 785	9 269	662 083
9 511	658 812	30 993	7 111	696 916
1 130	329 247	12 986	0	342 233
6 460	338 216	0	0	338 216

Grundlage der Marktwerte bilden jährlich per 30. Juni und per 31. Dezember durchgeführte Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die realen Diskontsätze für die Bewertung der Rendite-
liegenschaften und der Rendite-
liegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.3% bis 3.9% (31. Dezember 2014: 3.5% bis 5.5%).

2 | Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2015	31.12.2014
Unter 1 Jahr	0	45 000
1 bis 3 Jahre	0	0
3 bis 5 Jahre	100 000	100 000
5 bis 10 Jahre	40 000	40 000
Über 10 Jahre	210 000	135 000
Total	350 000	320 000
Davon kurzfristig	0	45 000
Davon langfristig	350 000	275 000

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 9.7 Jahre (31. Dezember 2014: 7.6 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 2.5% (31. Dezember 2014: 2.2%). Sämtliche Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 666 702 (31. Dezember 2014: TCHF 631 158) 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 im ersten Halbjahr 2015 keine eigenen Namenaktien erworben oder veräussert (Vorjahr: Erwerb 15 895 eigene Namenaktien Serie B zum Marktwert von TCHF 18 734). Per 30. Juni 2015 hält die Zug Estates AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A (unverändert) und 17 592 eigene Namenaktien Serie B (unverändert).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2015 unverändert TCHF 7 676.

Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	30.06.2015	31.12.2014
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 593.36	1 521.55
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 413.02	1 351.15

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		30.06.2015	30.06.2014
Ausgegebene Namenaktien Serie A	Anzahl	1 948 640	1 948 640
Eigene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	18 400	18 400
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A		1 930 240	1 930 240
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	15 513	8 441
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	1 930 240	1 930 240
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert	CHF	8.04	4.37

Angaben Namenaktien Serie B

Ausgegebene Namenaktien Serie B	Anzahl	315 136	315 136
Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	17 592	22 546
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B		297 544	292 591
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	23 914	12 796
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	297 544	292 591
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert	CHF	80.37	43.73

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

4 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 19 108 (1. Halbjahr 2014: TCHF 18 321) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	01.01.2015 – 30.06.2015	01.01.2014 – 30.06.2014
Ist-Mieterträge	13 064	12 050
Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli ¹	6 044	6 271
Total Liegenschaftenertrag	19 108	18 321

¹ Anteiliger Rohgewinn

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

Fälligkeit, Anteil in %	30.06.2015	31.12.2014
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse ²	49.7	44.4
Über 1 Jahr	0.5	5.1
Über 2 Jahre	3.5	2.0
Über 3 Jahre	7.0	6.6
Über 4 Jahre	4.1	5.8
Über 5 Jahre	3.9	1.1
Über 6 Jahre	1.0	2.1
Über 7 Jahre	14.4	0.8
Über 8 Jahre	2.7	15.5
Über 9 Jahre	5.5	8.5
Über 10 Jahre	7.7	8.1
Total	100.0	100.0

² Mehrheitlich Wohnen und Parking

Die fünf wichtigsten Mietergruppen tragen zusammen 25.8% (per 31. Dezember 2014: 27.0%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	30.06.2015	Mieter, Anteil in %	31.12.2014
Novartis	7.9	Novartis	8.3
Migros ³	6.9	Migros ³	7.2
UBS	5.5	UBS	5.7
Dosenbach-Ochsner	2.8	Dosenbach-Ochsner	3.0
H&M	2.7	H&M	2.8

³ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

5 | Segmentsberichterstattung

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

01.01.2015 – 30.06.2015 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	23 849	10 192	- 3 029	31 012
Betriebsaufwand	5 596	9 303	2 483	12 416
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	32 781	0	0	32 781
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	- 23	0	0	- 23
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	51 011	889	- 546	51 354
Betriebsergebnis (EBIT)	49 706	380	- 560	49 526

01.01.2014 – 30.06.2014 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	23 043	10 117	- 3 012	30 148
Betriebsaufwand	4 888	9 532	2 733	11 687
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	10 513	0	0	10 513
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	28 668	585	- 279	28 974
Betriebsergebnis (EBIT)	27 405	79	- 292	27 192

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, das heisst, 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 operatives Ergebnis von CHF 1.8 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 1.7 Mio.) erwirtschaftet.



Vielfältig und flexibel

In der Suurstoffi steht die nächste Bauetappe an. Die drei neuen Gebäude bieten Platz für weitere Bewohner, Marktforscher und Studentinnen – und sind mit ihrer Vielfalt bestens gerüstet für die Zukunft.

Mit den Gebäuden Suurstoffi 16, 18 und 20 wird das neue Quartier noch vielfältiger. Etwa zwei Drittel der neuen Flächen dienen dem Wohnen, der Rest gewerblichen Zwecken. Zudem wird das Anergienetz für die nächsten Realisierungsschritte um ein zweites Erdsondenfeld mit 180 Erdsonden erweitert.



Durchmischte Nutzung

Bereits 2016 zieht in der Suurstoffi das Departement Informatik der Hochschule Luzern (HSLU) ein. Ein Teil der rund 1 000 Studierenden wird ab 2018 auch auf dem Areal wohnen. Für sie entstehen 8 Wohnungen mit jeweils vier bis zehn Zimmern und Gemeinschaftsräumen: Leben, Studieren und Arbeiten greifen ineinander. 2017 folgt GfK Switzerland mit rund 200 Mitarbeitenden. Das Marktforschungsunternehmen verlegt seinen Schweizer Hauptsitz von Hergiswil in die Suurstoffi.

So heterogen wie die gewerbliche Nutzung soll auch die Mieterschaft sein. Neben vielen Mietern und einigen Eigentümern bleibt in der Suurstoffi auch Platz für experimentelle Wohnformen. So wird es zum Beispiel Cluster-Wohnungen geben. "Jeder Nutzer hat ein Studio mit eigener Kochnische und eigenem Badezimmer. Zusätzlich gibt es eine gemeinsame Küche und Aussenräume im Innenhof oder auf dem Dach", erläutert Tobias Achermann CEO Zug Estates. So können die Wünsche nach Rückzugsmöglichkeiten und Gemeinschaft ideal vereinbart werden.

Flexibel bleiben

Vielfalt ist das erklärte Ziel bei der Quartierentwicklung in der Suurstoffi. Dazu müssen Veränderungen möglich sein. Die drei neuen Gebäude sind deshalb so geplant, dass sie eine hohe Nutzungsflexibilität ermöglichen.

Für alle drei Gebäude ist ein Servicepaket in Planung, das später übergreifend im ganzen Areal eingesetzt wird. Ansprechpersonen vor Ort sollen die Abwicklung des Alltags erleichtern – vom klassischen Pflanzengiessen während der Ferienabwesenheit bis zu spezifischen Dienstleistungen für das Wohnen im Alter. "Alle Wohnungen werden behindertengerecht gebaut. Sie können damit auch von älteren Menschen lange genutzt werden", sagt Achermann.

Linke Seite oben: Das Anergienetz wird im östlichen Teil des Areals weiter ausgebaut.

Linke Seite unten: Visualisierung der neuen Gebäude Suurstoffi 16, 18 und 20.

Vielfältige Dächer

Die bisherigen Vorgaben für die Arealentwicklung gelten auch für das neue Baufeld. Nach wie vor legt Zug Estates grossen Wert auf einen attraktiven, autofreien Aussenraum und Emissionsfreiheit im Betrieb. Die Verbindung von erneuerbarer Energieproduktion, grüner Vielfalt und hoher Wohnqualität lässt sich exemplarisch an der Nutzung der Dachflächen zeigen. Auf allen drei Gebäuden dienen sie als Aussenraum für die Mieter und gleichzeitig als solares Kraftwerk. Bei den Gebäuden Suurstoffi 16 und 18 sind die PVT-Module auf Aufbauten montiert, welche die Dachgärten teilweise überspannen. So kann das Dach, die urbane Brachfläche, gleich dreifach genutzt werden.

Eckdaten

Adresse	Suurstoffi 16–20, Rotkreuz
Architektur	Bob Gysin + Partner, Zürich
Vermietbare Fläche	ca. 21 800 m ²
Investitionssumme	ca. CHF 110 Mio.
Baubeginn	Herbst 2015
Bezug	Herbst 2017

Nutzungen

Wohnen	166 Mietwohnungen, 4 Clusterwohnungen (20 Studios und 8 Studentenwohnungen (52 Zimmer) mit total ca. 15 200 m ² vermietbarer Fläche
Kommerziell	ca. 7 000 m ² Büro- und Gewerbe- fläche Ankermieter GfK mit ca. 3 600 m ² ab 2017
Parking	168 Einstellhallenplätze

Energieversorgung

Anzahl Erdsonden	180
Ø Tiefe Erdsonden	280 m
Fläche Photovoltaik	ca. 500 m ² PV-Module an Fassade ca. 1 000 m ² PVT-Module auf den Dächern

Portfolio

	Ort	Eigentumsform ¹	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
Renditeliegenschaften					
Zentrumsareal Zug					
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	72.25	1987/1991	–
Baarerstrasse 14a (Metalli III)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 16 (Baurecht) ²	Zug	BR-P	100	–	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–
Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metallstrasse	Zug	A	100	1910–1991	1986–1989
Total Zentrumsareal Zug					
Areal Suurstoffi					
Suurstoffi 5, 9, 13–17	Rotkreuz	A	100	2011/2012	–
Suurstoffi 7, 11	Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Suurstoffi 8–12	Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14	Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 41	Rotkreuz	A	100	2014	–
Suurstoffi 19–35	Rotkreuz	A	100	2015	–
Total Areal Suurstoffi					
Übrige					
Hofstrasse 1a/b	Zug	A	100	1971	–
Rote Trotte 14–16	Baar	S	100	2007	–
Total Übrige					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
Suurstoffi 16–20	Rotkreuz	A	100	–	–
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Areal Suurstoffi	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 Parkplätze ohne Liegenschaften im Bau

⁴ Ganz oder teilweise als Betriebsliegenschaften genutzt werden die in Zug gelegenen Liegenschaften Industriestrasse 14 (Parkhotel Zug), Industriestrasse 16 (Résidence), Metallstrasse 20 (Hotel City Garden), Haldenstrasse 9, 10, 11 (Serviced City Apartments), Baarerstrasse 30 (Restaurant Bären) und Industriestrasse 12 (Büro Zug Estates)

Parzellen- fläche in m ²	Wohnen in m ²	Büro in m ²	Verkauf in m ²	Hotel/Gastro- nomie in m ²	Lager in m ²	Diverse in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl PP Total
16 419	8 170	12 169	17 886	862	4 377	905	44 369	519
4 843	270	5 325	3 086	0	3 626	0	12 307	121
2 155	1 965	1 634	381	461	708	0	5 149	93
3 200	-	-	-	-	-	-	-	-
1 637	0	1 713	0	0	360	0	2 073	30
3 615	3 148	0	0	0	0	59	3 207	54
13 473	8 222	0	0	0	11	38	8 271	68
45 342	21 775	20 841	21 353	1 323	9 082	1 002	75 376	885
18 269	11 336	0	0	0	0	19	11 355	245
2 680	0	0	0	0	0	520	520	0
11 961	10 094	3 590	0	0	159	0	13 843	311
2 290	0	8 177	0	0	448	0	8 625	37
6 430	0	5 988	0	0	489	0	6 477	65
18 770	10 312	0	0	0	0	0	10 312	355
60 400	31 742	17 755	0	0	1 096	539	51 132	1 013
2 806	503	698	0	0	33	0	1 234	29
1 687	718	0	0	0	0	105	823	10
4 493	1 221	698	0	0	33	105	2 057	39
110 235	54 738	39 294	21 353	1 323	10 211	1 646	128 565	1 937
13 718	15 220	6 676	0	0	1 166	0	23 061	175
13 718	15 220	6 676	0	0	1 166	0	23 061	175
28 821	-	-	-	-	-	-	-	-
28 821	-	-	-	-	-	-	-	-
152 774	54 738	39 294	21 353	1 323	10 211	1 646	128 565	1 937
12 871	1 879	860	0	13 002	277	0	16 018	178
165 645	56 617	40 154	21 353	14 325	10 488	1 646	144 583	2 115

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert	Bilanzwert	Soll-	Soll-	Leerstand	Leerstand
	30.06.2015	31.12.2014	Mietertrag	Mietertrag	30.06.2015	31.12.2014
Zentrumsareal Zug, Zug ¹	655 976	621 948	28 932	28 873	3.2	1.6
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	325 081	255 738	15 390	12 654	12.5	11.5
Übrige	15 971	22 590	644	1 432	1.1	0.5
Renditeliegenschaften	997 028	900 276	44 966	42 959	6.4	4.4
Renditeliegenschaften im Bau	30 993	94 771	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	7 111	9 269	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	1 035 132	1 004 316	44 966	42 959	6.4	4.4
Betriebsliegenschaften ²	38 318	39 090	–	–	–	–
Total Portfolio	1 073 450	1 043 406	–	–	–	–

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

² Wüest & Partner AG hat per 31.12.2014 einen Marktwert von TCHF 106 724 ermittelt

Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Projektbeschreibung

Auf dem 100 000 m² grossen Areal Suurstoffi beim Bahnhof Rotkreuz soll in verschiedenen Etappen eine gemischt genutzte Arealüberbauung mit rund 150 000 m² aGF für 1 000 Bewohner und über 2 000 Arbeitsplätze realisiert werden. Die Entwicklung erfolgt grundsätzlich für den Eigenbestand.

Die ersten beiden Bauetappen sind abgeschlossen. Damit sind rund 19 000 m² kommerzielle Flächen und 384 Wohnungen erstellt und an die Nutzer übergeben.

Projektstand

Die Planung für die dritte Bauetappe ist weitgehend abgeschlossen. Das Baugesuch wurde im Frühjahr 2015 eingereicht, der Baubeginn ist auf Herbst 2015 vorgesehen. Mit einem geplanten Investitionsvolumen von ca. CHF 110 Mio. werden hier nebst rund 7 000 m² kommerzieller Flächen auch 166 Mietwohnungen, 20 Studios in Clusterwohnungen und 52 Zimmer für Studierende der Hochschule Luzern (HSLU) entstehen. Mehr als die Hälfte der kommerziellen Fläche ist an das Marktforschungsunternehmen GfK vermietet, das ab Herbst 2017 mit rund 200 Mitarbeitenden in der Suurstoffi präsent sein wird.

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)	30.06.2015	31.12.2014
Suurstoffi 16–20		
Wohnen	0%	–
Kommerziell	55%	–

Fertigstellung

Suurstoffi 16–20	Herbst 2017
------------------	-------------

Das Marktforschungsunternehmen GfK wird 2017 mit etwa 200 Mitarbeitenden in die Suurstoffi übersiedeln und so den Unternehmensstandort Suurstoffi weiter stärken.



Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

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

Adresse

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

Termine

11. März 2016
12. April 2016
29. August 2016
Publikation Geschäftsbericht 2015
Ordentliche Generalversammlung 2016
Publikation Halbjahresbericht 2016

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



Onlinebericht



Download



Bericht

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

Die elektronische Version und das PDF des Berichts sind unter www.zugestates.ch abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe des Halbjahresberichts kann per Mail an ir@zugestates.ch bestellt werden.

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



klimaneutral

powered by ClimatePartner[°]

Druck | ID: 11181-1507-1001

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
6300 Zug

www.zugestates.ch
info@zugestates.ch