

2019

Halbjahresbericht

«Das qualitative Wachstum der Zug Estates Gruppe hält an. Der Liegenschaftenertrag, das Betriebsergebnis und das Konzernergebnis liegen deutlich über der Vorjahresperiode.»

Firmenporträt

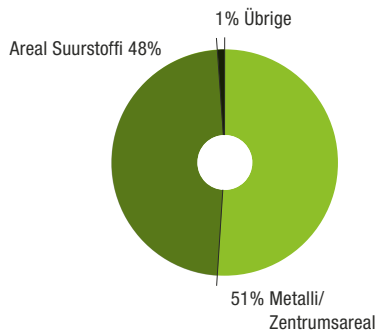
Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2019 CHF 1.61 Mrd.

26.1 Mio.

beträgt das Konzernergebnis per 30. Juni 2019

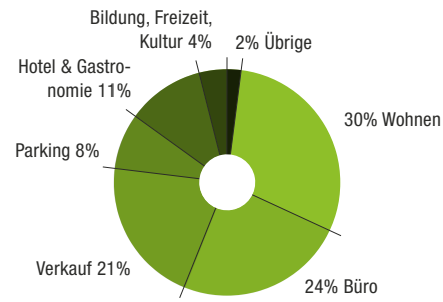
Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 30. Juni 2019



Portfolio nach Nutzung

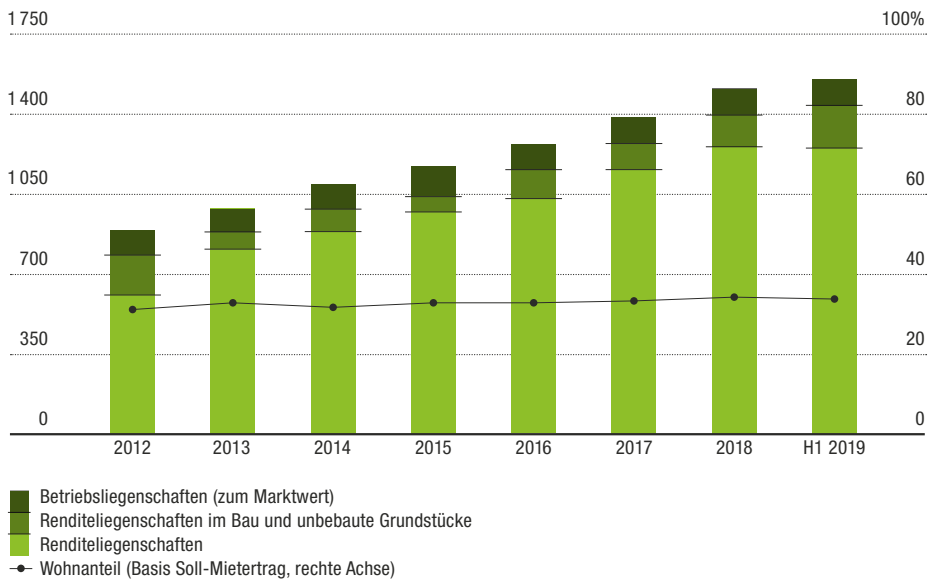
Basis Soll-Mietertrag¹ per 30. Juni 2019



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Ausgewählte Kennzahlen

		H1 2019/ 30.06.2019	Restated ⁶ H1 2018/ 31.12.2018	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	36 721	35 311	4.0%
Betriebsaufwand	TCHF	14 715	13 148	11.9%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	22 006	22 163	-0.7%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	11 513	3 487	230.2%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	TCHF	982	0	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	32 848	23 883	37.5%
Konzernergebnis	TCHF	26 084	18 176	43.5%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg ¹	TCHF	15 401	15 195	1.4%
Bilanzsumme	TCHF	1 656 922	1 552 511	6.7%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	631 178	554 546	13.8%
– Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		38.1%	35.7%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.7%	1.8%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	4.6	5.4	
Eigenkapital	TCHF	855 675	843 871	1.4%
– Eigenkapitalquote		51.6%	54.4%	
Personalbestand	Vollzeitstellen	135.1	131.3	2.9%
Aktie				
Schlusskurs	CHF	1 820	1 675	8.7%
Börsenkapitalisierung ²	TCHF	928 200	854 250	8.7%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ³	CHF	51.1	35.9	42.6%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg ³	CHF	30.2	30.0	0.7%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ²	CHF	1 821.2	1 796.7	1.4%
Portfolio				
Renditeliegenschaften	TCHF	1 290 764	1 273 724	1.3%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	195 605	140 739	39.0%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 488 893	1 416 987	5.1%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	118 705	118 705	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 607 598	1 535 692	4.7%
Liegenschaftenertrag	TCHF	26 744	25 170	6.3%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁴		3.2%	2.9%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁵		4.2%	4.2%	

¹ Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften und Wertschriften und sich daraus ergebende latente Steuern

² Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

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

⁴ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

⁵ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag (siehe Seite 24)

⁶ Erstanwendung Quotenkonsolidierung Miteigentümergeinschaft Metalli

Inhalt

Bericht an die Aktionäre	6
Finanzbericht	8
Anhang	11
Portfolio	22
Kontakt und Termine	25

Bericht an die Aktionäre

Das qualitative Wachstum der Zug Estates Gruppe hält an. Der Liegenschaftenertrag, das Betriebsergebnis und das Konzernergebnis liegen deutlich über der Vorjahresperiode.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Zug Estates hat im ersten Halbjahr ein erfreuliches Ergebnis erzielt. Sowohl in der Vermarktung als auch in der Baurealisation können bedeutende Erfolge verzeichnet werden.

Qualitatives Wachstum setzt sich fort

Bereinigt um die Effekte, welche aus der Erstanwendung der Quotenkonsolidierung der Miteigentümergeinschaft Metalli resultierten (Restatement), stieg der Liegenschaftenertrag verglichen zur Vorjahresperiode im ersten Halbjahr 2019 um 6.3% auf CHF 26.7 Mio. (Vorjahr: CHF 25.2 Mio.). Grund dafür ist die vollständige Periodenwirksamkeit der im letzten Jahr fertiggestellten Projekte.

Aufgrund einer geringeren Nachfrage musste der Bereich Hotel & Gastronomie einen Umsatzrückgang von 3.8% auf CHF 8.2 Mio. verzeichnen. Dank Kosteneinsparungen konnte der Gross Operating Profit jedoch auf im Branchenvergleich respektablen 39.3% gehalten werden.

Insgesamt erhöhte sich der Betriebsertrag von CHF 35.3 Mio. auf CHF 36.7 Mio. (+4.0%).

Der Neubewertungserfolg von CHF 11.5 Mio. (Vorperiode: CHF 3.5 Mio.) führte zu einem EBIT von CHF 32.8 Mio. (Vorperiode: CHF 23.9 Mio.) und einem um 43.5% höheren Konzernergebnis von CHF 26.1 Mio. (Vorperiode: CHF 18.2 Mio.). Beide Werte liegen nicht zuletzt auch deshalb über dem Vorjahresergebnis, weil die letzten zwei Eigentumswohnungen in der Roten Trotte in Baar mit einem Gewinn von CHF 1.0 Mio. verkauft werden konnten. Trotz höheren, werterhaltenden Liegenschaftsaufwendungen erhöhte sich das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg leicht um 1.4% auf CHF 15.4 Mio.

Im ersten Halbjahr hat die Zug Estates Gruppe CHF 84.8 Mio. (Vorperiode: CHF 62.5 Mio.) in die Weiterentwicklung ihrer Areale investiert. Davon entfielen CHF 24.5 Mio. auf das Promotionsprojekt Aglaya (Vorperiode: CHF 7.1 Mio.). Der Grossteil der Investitionen erfolgte wiederum auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz.

Konstante Wertentwicklung bei leicht höherem Leerstand

Der Marktwert des Portfolios konnte im ersten Halbjahr 2019 um 4.7% auf CHF 1.61 Mrd. erhöht werden. Die Leerstandsnummer stieg, bedingt durch die Fertigstellung zusätzlicher Gewerbeflächen, leicht an und lag per 30. Juni 2019 (Stichtagsbetrachtung) bei 3.2% (30. Juni 2018: 1.9%, 31. Dezember 2018: 2.9%). Vertraglich zugesicherte Mietflächen im Umfang von rund 3000 m² sind in der Leerstandsquote nicht berücksichtigt und fliessen erst im zweiten Halbjahr in die Berechnung ein.

Vermarktung hält mit hoher Bautätigkeit Schritt

Sowohl in der Suurstoffi als auch im Zentrumsareal in Zug konnten weitere wichtige Entwicklungs- und Vermarktungserfolge erzielt werden.

+4.7%

Portfoliowachstum auf
CHF 1.61 Mrd. per 30. Juni 2019

Zentrumsareal/Metalli, Zug

- Die Retail- und Büroflächen in der Metalli erfreuen sich nach wie vor einer guten Nachfrage. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr Mietverträge über mehr als 850 m² erneuert oder verlängert.
- Die zweite Etappe der umfassenden Sanierungsarbeiten in der Höhe von CHF 1.1 Mio. in der Liegenschaft Baarerstrasse 14a verlaufen nach Plan und werden Ende 2019 abgeschlossen sein. Zudem wurde mit den Vorbereitungsarbeiten für den Anschluss an den Seewasserverbund Circulago gestartet. Hierbei verfolgt Zug Estates das Ziel, ab April 2020 die gesamte Metalli CO₂-frei mit Wärme und Kälte aus dem Zugersee zu versorgen.
- Die für die Zentrumsentwicklung nötigen Anpassungen der Bebauungspläne Metalli und Bergli werden gemeinsam mit der Stadt Zug angegangen. Hierfür konnte mit der Stadt Zug eine Planungsvereinbarung abgeschlossen werden, welche die Rahmenbedingungen für das gemeinsame Vorgehen klärt. Die städtebaulichen Untersuchungen mit drei Planungsteams werden im August gestartet. Anfang 2020 soll ein Richtprojekt als Basis für die Anpassungen der beiden Bebauungspläne vorliegen. Die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne werden 2022/23 erwartet.

Suurstoffi, Rotkreuz

- Mit dem à-la-carte-Restaurant Saporìs und der Kita Globegarden wird die Quartierinfrastruktur weiter ausgebaut und gestärkt.
- Für das oberste Stockwerk im Holzhochhaus Arbo (Baufeld 1) konnte mit Burger Söhne AG (Dannemann) ein langfristiger Mieter gefunden werden.
- Die letzten beiden Etagen im Holzhochhaus S22 mit insgesamt 2 950 m² wurden langfristig an das global tätige Medizintechnikunternehmen Align Technology vermietet.
- Insgesamt konnten im ersten Halbjahr 2019 in der Suurstoffi längerfristige Gewerbemietverträge im Umfang von fast 5 900 m² und mit einem jährlichen Gegenwert von mehr als CHF 1.4 Mio. abgeschlossen werden.
- Die Fertigstellungsarbeiten im Gartenhochhaus Aglaya verlaufen planmässig, sodass im November 2019 mit dem gestaffelten Bezug der Eigentumswohnungen begonnen werden kann. Per 30. Juni 2019 waren 92% der Wohnungen reserviert oder verkauft.
- Die Bauarbeiten auf dem Baufeld 1 verlaufen ebenfalls nach Plan. Die erste Etappe kann der Hochschule Luzern termingerecht per Q3 2019 übergeben werden. Die Fertigstellung der zweiten Etappe erfolgt fristgerecht im Q2 2020. Rund 70% der insgesamt 26 000 m² Mietfläche sind bereits langfristig vermietet.

26.7 Mio.

beträgt der Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr 2019. Dies entspricht einem Plus von 6.3% im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Ausblick auf das zweite Halbjahr 2019

Für das Geschäftsjahr 2019 gehen wir von einer markanten Steigerung des Betriebsergebnisses vor Abschreibung und Neubewertung aus, welche insbesondere durch die erste Tranche des erwarteten Verkaufserlöses der Aglaya-Wohnungen begründet ist. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg erwarten wir wiederum über Vorjahr.

Im Geschäftsbereich Immobilien rechnen wir aufgrund der ganzjährigen Mieterträge aus S22 und dem Baufeld A sowie dem Bezug der ersten Bauetappe des Baufelds 1 und der Mietfläche von Aglaya mit steigenden Mieterträgen. Gleichzeitig wird sich der Liegenschaftenaufwand aufgrund weiterer Sanierungsarbeiten in der Metalli und den ersten Unterhaltsarbeiten in der Suurstoffi erhöhen.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir davon aus, dass Umsatz und Gross Operating Profit leicht unter Vorjahresniveau liegen werden.

Zug, im August 2019



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Tobias Achermann
CEO

Konzernbilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2019	31.12.2018	Restated 01.01.2018
Flüssige Mittel		30 971	20 464	30 549
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 761	1 109	2 655
Sonstige Forderungen		9 185	9 131	9 330
Warenvorräte		165	177	186
Liegenschaften zur Veräusserung		0	2 193	0
Promotionsliegenschaften		81 817	57 365	39 214
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 541	2 435	1 051
Total Umlaufvermögen		126 440	92 874	82 985
Renditeliegenschaften	1	1 290 764	1 273 724	1 181 425
Renditeliegenschaften im Bau	1	195 605	140 739	106 618
Unbebaute Grundstücke	1	2 524	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften		33 183	33 967	35 434
Übrige Sachanlagen		7 478	7 858	10 153
Anzahlungen für Sachanlagen		0	0	159
Finanzanlagen		773	596	2 502
Immaterielle Anlagen		155	229	334
Total Anlagevermögen		1 530 482	1 459 637	1 339 149
Total Aktiven		1 656 922	1 552 511	1 422 134

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2019	31.12.2018	Restated 01.01.2018
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	193 800	117 256	60 200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5 411	4 018	4 533
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		21 853	22 568	15 796
Passive Rechnungsabgrenzungen		28 487	17 336	27 303
Kurzfristige Rückstellungen		20	17	14
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		249 571	161 195	107 846
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	437 378	437 290	399 739
Langfristige Rückstellungen		0	0	957
Latente Steuerverbindlichkeiten		114 298	110 155	105 191
Total langfristige Verbindlichkeiten		551 676	547 445	505 887
Total Fremdkapital		801 247	708 640	613 733
Aktienkapital	3	12 750	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491	517 745
Eigene Aktien		0	0	-7 435
Gewinnreserven		333 434	321 630	285 341
Total Eigenkapital		855 675	843 871	808 401
Total Passiven		1 656 922	1 552 511	1 422 134

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2019 – 30.06.2019	Restated 01.01.2018 – 30.06.2018
Liegenschaftenertrag	4	26 744	25 170
Ertrag Hotel & Gastronomie		8 166	8 490
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1 526	1 515
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		36 436	35 175
Sonstige betriebliche Erträge		285	136
Total Betriebsertrag		36 721	35 311
Liegenschaftenaufwand		-3 826	-2 544
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		-760	-802
Personalaufwand		-7 222	-6 987
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2 907	-2 815
Total Betriebsaufwand		-14 715	-13 148
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		22 006	22 163
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	11 513	3 487
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften		982	0
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		34 501	25 650
Abschreibungen		-1 653	-1 767
Betriebsergebnis (EBIT)		32 848	23 883
Finanzergebnis		-2 466	-2 955
Ergebnis vor Steuern (EBT)		30 382	20 928
Steueraufwand		-4 298	-2 752
Konzernergebnis		26 084	18 176
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	3	5.11	3.59
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	3	51.15	35.87

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

Konzerngeldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	Erläuterung	01.01.2019 – 30.06.2019	Restated 01.01.2018 – 30.06.2018
– Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		16 992	15 542
– Veränderung Nettoumlaufvermögen		–22 347	–2 680
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		–5 355	12 862
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		–46 458	–53 409
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		62 320	42 846
Veränderung flüssige Mittel		10 507	2 299
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		20 464	30 549
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		30 971	32 848
Veränderung flüssige Mittel		10 507	2 299

Im ersten Halbjahr 2019 wurden TCHF 14 162 (erstes Halbjahr 2018: TCHF 3045) nicht liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2018	12 750	517 745	–7 435	280 950	804 010
Effekt aus Erstanwendung Quotenkonsolidierung				4 391	
Bestand 01.01.2018 Restated	12 750	517 745	–7 435	285 341	808 401
Veräusserung eigene Aktien ¹	0	2 086	7 435	0	9 521
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	0	–10 340	0	0	–10 340
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	0	–2 522	–2 522
Konzernergebnis	0	0	0	18 176	18 176
Bestand 30.06.2018 Restated	12 750	509 491	0	300 995	823 236
Bestand 01.01.2019	12 750	509 491	0	321 630	843 871
Ausschüttung an die Aktionäre	0	0	0	–14 280	–14 280
Konzernergebnis	0	0	0	26 084	26 084
Bestand 30.06.2019	12 750	509 491	0	333 434	855 675

¹ Der Gewinn aus Veräusserung eigener Aktien sowie die darauf entfallenden Steuern wurden erfolgsneutral als Erhöhung der Kapitalreserve erfasst

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 per 31. Dezember 2018 wiedergegebenen Grundsätzen.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2019 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 2019 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2018 unverändert.

Änderung der Konsolidierungsgrundsätze im Vergleich zum Halbjahresbericht 2018

Im Rahmen des bestehenden Wahlrechts zum Ausweis von Gemeinschaftsorganisationen (Swiss GAAP FER 30.3) hat sich Zug Estates entschieden, ihren Anteil an der Miteigentümergeinschaft Metalli in der Konzernrechnung per 31. Dezember 2018 erstmals nach den Regeln der Quotenkonsolidierung auszuweisen. Bis dahin wurde der anteilige Rohgewinn aus dieser Miteigentümergeinschaft gemäss der Equity-Methode als anteiliger Rohgewinn netto im Liegenschaftenertrag ausgewiesen. Neu werden die entsprechenden Abschlusspositionen anteilig den einzelnen Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen zugeordnet.

Die Zug Estates Gruppe hält zwar mit 72.25% den überwiegenden Kapitalanteil, hat aber mit einem Stimmenanteil von 7.69% keine Beherrschungsgewalt über die Miteigentümergeinschaft Metalli. Die neue Darstellungsform führt sowohl zu einem transparenteren Ausweis der Berichterstattung als auch zu einer erhöhten Vergleichbarkeit mit Mitbewerbern.

Gemäss Swiss GAAP FER Rahmenkonzept Ziffer 30 wird diese Anpassung des Konsolidierungskreises als Neubeurteilung eines bestehenden Wahlrechts innerhalb der Fachempfehlung klassifiziert. Diese Änderung der Grundsätze der Rechnungslegung verlangt die Korrektur der Vorjahreszahlen im aktuellen Halbjahresbericht. Entsprechend werden die relevanten Finanzaufstellungen für das erste Halbjahr 2018 so dargestellt, wie wenn die neuen Grundsätze der Rechnungslegung schon immer angewendet worden wären (Restatement). Das Konzernergebnis per 30. Juni 2018 erhöhte sich dadurch um TCHF 420. Nachfolgend sind die Veränderungen auf Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung tabellarisch dargestellt.

Veränderungen Bilanz durch Restatement

Aktiven

in TCHF	01.01.2018
Flüssige Mittel	5 888
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6
Sonstige Forderungen	2 397
Aktive Rechnungsabgrenzungen	40
Total Umlaufvermögen	8 331
Finanzanlagen	618
Total Anlagevermögen	618
Total Aktiven	8 949

Passiven

in TCHF	01.01.2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	920
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 808
Passive Rechnungsabgrenzungen	79
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	3 807
Latente Steuerverbindlichkeiten	751
Total langfristige Verbindlichkeiten	751
Total Fremdkapital	4 558
Gewinnreserven	4 391
Total Eigenkapital	4 391
Total Passiven	8 949

Veränderungen Erfolgsrechnung durch Restatement

in TCHF	01.01.2018 – 30.06.2018
Liegenschaftenertrag	1 756
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	– 433
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen	1 323
Sonstige betriebliche Erträge	16
Total Betriebsertrag	1 339
Liegenschaftenaufwand	– 816
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 48
Total Betriebsaufwand	– 864
Betriebsergebnis (EBIT)	475
Finanzergebnis	9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	484
Steueraufwand	– 64
Konzernergebnis	420

1 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2018	682 449	486 336
Investitionen ³	1 542	4 973
Neubewertung (netto)	2 159	3 049
Bestand 30.06.2018	686 150	494 358
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	342 814	394 145
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2018	344 356	399 118
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018	339 635	92 191
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2018	341 794	95 240
Bestand 01.01.2019	689 926	573 328
Investitionen ³	592	4 379
Akquisitionen	0	25
Neubewertung (netto)	7 087	5 247
Bestand 30.06.2019	697 605	582 979
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	345 683	456 507
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2019	346 275	460 911
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	344 243	116 821
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2019	351 330	122 068

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz (ohne Promotionsliegenschaften)

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

³ Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht cashwirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
12 640	1 181 425	106 618	2 524	1 290 567
0	6 515	49 024	0	55 539
123	5 331	-1 844	0	3 487
12 763	1 193 271	153 798	2 524	1 349 593
7 384	744 343	110 047	2 524	856 914
7 384	750 858	159 071	2 524	912 453
5 256	437 082	-3 429	0	433 653
5 379	442 413	-5 273	0	437 140
10 470	1 273 724	140 739	2 524	1 416 987
0	4 971	55 397	0	60 368
0	25	0	0	25
-290	12 044	-531	0	11 513
10 180	1 290 764	195 605	2 524	1 488 893
6 485	808 675	163 128	2 524	974 327
6 485	813 671	218 525	2 524	1 034 720
3 985	465 049	-22 389	0	442 660
3 695	477 093	-22 920	0	454 173

Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.8 bis 3.4% (31. Dezember 2018: 2.8 bis 3.5%).

2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von TCHF 631 178 per 30. Juni 2019 (31. Dezember 2018: TCHF 554 546) gliedern sich in Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten im Umfang von TCHF 531 344 (31. Dezember 2018: TCHF 454 744) sowie eine am 17. Februar 2017 liberierte Anleihe mit einer fünfjährigen Laufzeit und einem Bilanzwert von TCHF 99 834 (31. Dezember 2018: TCHF 99 802).

Das Emissionsvolumen der Anleihe betrug TCHF 100 000. Die Differenz zum Bilanzwert bilden Emissionskosten, die über die Laufzeit der Anleihe amortisiert werden.

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

Restlaufzeit

in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
Unter 1 Jahr	193 800	117 256
1 bis 3 Jahre	101 434	2 512
3 bis 5 Jahre	41 600	142 314
5 bis 10 Jahre	219 344	217 464
über 10 Jahre	75 000	75 000
Total Finanzverbindlichkeiten	631 178	554 546
Davon kurzfristig	193 800	117 256
Davon langfristig	437 378	437 290

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 4,6 Jahre (31. Dezember 2018: 5,4 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1,7% (31. Dezember 2018: 1,8%).

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 1 087 981 (31. Dezember 2018: TCHF 1 072 626) belastet.

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 2 069 (Vorperiode: TCHF 1 731) aktiviert.

3 Aktienkapital

Das Grundkapital setzt sich per 30. Juni 2019 wie folgt zusammen:

Zusammensetzung Grundkapital	Valoren- nummer	Nominal- wert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF	Stimmen Vorjahr	Kapital CHF Vorjahr
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	496 600	496 600	1 241 500	496 600	1 241 500
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	460 340	460 340	11 508 500	460 340	11 508 500
Total				956 940	12 750 000	956 940	12 750 000

Im ersten Halbjahr 2019 hat die Zug Estates Holding AG keine eigenen Aktien verkauft (Vorperiode: 5 592 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 734.50).

Per 30. Juni 2019 hält die Zug Estates Holding AG keine eigenen Aktien (31. Dezember 2018: keine eigenen Aktien).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2019 TCHF 7 625 (31. Dezember 2018: TCHF 7 625).

4 Kennzahlen und Konzernergebnis pro Aktie

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

Eigenkapital pro Aktie

	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital (in TCHF)	855 675	843 871
Latente Steuerverbindlichkeiten (in TCHF)	114 298	110 155
Eigenkapital vor latenten Steuern (in TCHF)	969 973	954 026
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie A ¹	496 600	496 600
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie B	460 340	460 340
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern (in CHF)	1 901.91	1 870.64
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern (in CHF)	1 677.79	1 654.65

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

Der NAV zu Marktwert je Aktie berechnet sich wie folgt:

NAV zu Marktwert pro Aktie

	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital (in TCHF)	855 675	843 871
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	85 522	84 738
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	- 12 401	- 12 287
NAV zu Marktwert (in TCHF)	928 796	916 322
Anzahl ausstehender Namenaktien Serie A ¹	496 600	496 600
Anzahl ausstehender Namenaktien Serie B	460 340	460 340
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B (in CHF)	1 821.17	1 796.71

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

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg

Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften, ohne den Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften und Wertschriften und sich daraus ergebenden zurechenbaren Steuern.

in TCHF	01.01.2019 - 30.06.2019	Restated 01.01.2018 - 30.06.2018
Konzernergebnis	26 084	18 176
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	- 11 513	- 3 487
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	- 982	0
Zurechenbare Steuern auf Anpassungen Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg	1 812	506
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg	15 401	15 195

Das Ergebnis pro Aktie berechnet sich wie folgt:

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		30.06.2019	Restated 30.06.2018
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 01.01.	Anzahl	496 600	1 948 640
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 30.06.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	496 600	1 311 356
Eigene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	0	0
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	1 311 356
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	2 540	4 704
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	1 500	3 933
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	1 311 356
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	5.11	3.59
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg je Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	3.02	3.00

Angaben Namenaktien Serie B		30.06.2019	Restated 30.06.2018
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 01.01.	Anzahl	460 340	315 136
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 30.06.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	460 340	378 864
Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	0	3 324
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	375 540
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	23 544	13 472
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	13 901	11 262
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	375 540
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	51.15	35.87
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg je Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	30.20	30.00

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

5 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 26 744 (1. Halbjahr 2018: TCHF 25 170) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Einnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	01.01.2019 – 30.06.2019	Restated 01.01.2018 – 30.06.2018
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	14 339	14 730
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	12 163	10 188
Ertrag übrige Liegenschaften	242	252
Total Liegenschaftenertrag	26 744	25 170

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

Fälligkeit, Anteil in %	30.06.2019	31.12.2018
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	45.4	45.4
Über 1 Jahr	4.3	5.8
Über 2 Jahre	4.9	4.7
Über 3 Jahre	18.2	3.7
Über 4 Jahre	3.0	17.1
Über 5 Jahre	4.4	6.2
Über 6 Jahre	1.2	0.1
Über 7 Jahre	0.5	1.1
Über 8 Jahre	3.8	3.0
Über 9 Jahre	9.8	7.0
Über 10 Jahre	4.5	5.9
Total	100.0	100.0

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 30. Juni 2019 zusammen 22.5% (per 31. Dezember 2018: 22.5%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	30.06.2019	Mieter, Anteil in %	31.12.2018
Novartis	6.6	Novartis	6.6
Migros ¹	6.3	Migros ¹	6.3
UBS	4.2	UBS	4.2
Nord Stream	2.8	Nord Stream	2.8
Hochschule Luzern HSLU	2.6	Hochschule Luzern HSLU	2.6

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

6 Segmentsberichterstattung

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

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2019–30.06.2019				
Betriebsertrag	31 414	8 483	-3 176	36 721
Betriebsaufwand	-9 747	-7 825	2 857	-14 715
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	11 513	0	0	11 513
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	982	0	0	982
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	34 162	658	-319	34 501
Betriebsergebnis (EBIT)	32 870	320	-342	32 848

Restated in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2018–30.06.2018				
Betriebsertrag	29 669	8 807	-3 165	35 311
Betriebsaufwand	-8 025	-7 850	2 727	-13 148
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	3 487	0	0	3 487
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	25 131	957	-438	25 650
Betriebsergebnis (EBIT)	23 802	542	-461	23 883

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

Sämtliche erzielten Umsätze wurden im Kanton Zug erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, das heisst bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundenen Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein operatives Ergebnis von CHF 2.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.3 Mio.) erwirtschaftet.

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	1987	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–
Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metallstrasse/Bleichimattweg	Zug	A	100	1910–1991	1986–1989
Total Zentrumsareal Zug					
Areal Suurstoffi					
Suurstoffi 5, 9, 13–17	Risch Rotkreuz	A	100	2011/2012	–
Suurstoffi 19–35	Risch Rotkreuz	A	100	2015	–
Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)	Risch Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Suurstoffi 8–12	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 16–20	Risch Rotkreuz	A	100	2017/2018	–
Suurstoffi 22	Risch Rotkreuz	A	100	2018	–
Suurstoffi 41	Risch Rotkreuz	A	100	2014	–
Total Areal Suurstoffi					
Übrige					
Hofstrasse 1a/b	Zug	A	100	1971	–
Total Übrige					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
Suurstoffi 37 (Aglaya)	Risch Rotkreuz	A	100	2019	–
Suurstoffi 1–6 (Campus Hochschule Luzern)	Risch Rotkreuz	A	100	2019/2020	–
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Areal Suurstoffi	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
Total unbebaute Grundstücke					
Total Immobilienportfolio³					
Betriebsliegenschaften ^{3,4}	Zug	A/S	100	–	–
Total Portfolio					

¹ A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtspartzeile; 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/ Gastronomie in m ²	Freizeit/Kultur/ Bildung in m ²	Lager/Sonstige Flächen in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl PP Total
16 419	8 130	10 141	17 917	923	2 261	5 172	44 544	521
4 843	270	5 491	3 056	149	–	3 046	12 012	124
2 155	1 965	1 370	381	461	264	755	5 196	93
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	–	1 463	–	–	–	234	1 697	30
3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
13 997	8 323	–	–	–	100	49	8 472	72
45 866	21 836	18 465	21 354	1 533	2 625	9 315	75 128	894
15 503	11 336	–	–	–	–	19	11 355	234
12 417	10 278	–	–	–	–	35	10 313	409
2 680	–	–	–	–	520	–	520	–
15 237	10 095	86	–	337	3 405	326	14 249	306
8 359	–	8 527	–	–	–	621	9 148	52
14 098	11 861	5 921	754	–	3 070	1 075	22 681	227
7 081	–	10 414	60	547	–	466	11 487	231
3 496	–	620	–	–	5 861	–	6 481	4
78 871	43 570	25 568	814	884	12 856	2 542	86 234	1 463
2 806	503	698	–	–	–	33	1 234	29
2 806	503	698	–	–	–	33	1 234	29
127 543	65 909	44 731	22 168	2 417	15 481	11 890	162 596	2 386
7 858	–	1 821	–	259	–	37	2 117	–
8 591	–	9 278	–	–	14 726	1 906	25 910	137
16 449	–	11 099	–	259	14 726	1 943	28 027	137
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
154 329	65 909	44 731	22 168	2 417	15 481	11 890	162 596	2 386
12 871	1 879	873	–	13 002	–	276	16 030	199
167 200	67 788	45 604	22 168	15 419	15 481	12 166	178 626	2 585

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert 30.06.2019	Bilanzwert 31.12.2018	Soll-Mietertrag 30.06.2019	Soll-Mietertrag 31.12.2018	Leerstand 30.06.2019	Leerstand 31.12.2018
Zentrumsareal Zug, Zug ¹	697 605	689 926	28 765	28 681	1.3	1.3
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	582 979	573 328	24 637	24 589	5.4	4.8
Übrige	10 180	10 470	445	445	0.0	0.0
Renditeliegenschaften	1 290 764	1 273 724	53 847	53 716	3.2	2.9
Renditeliegenschaften im Bau	195 605	140 739	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	1 488 893	1 416 987	53 847	53 716	3.2	2.9
Betriebsliegenschaften ²	33 183	33 967	–	–	–	–
Total Portfolio	1 522 076	1 450 954	–	–	–	–

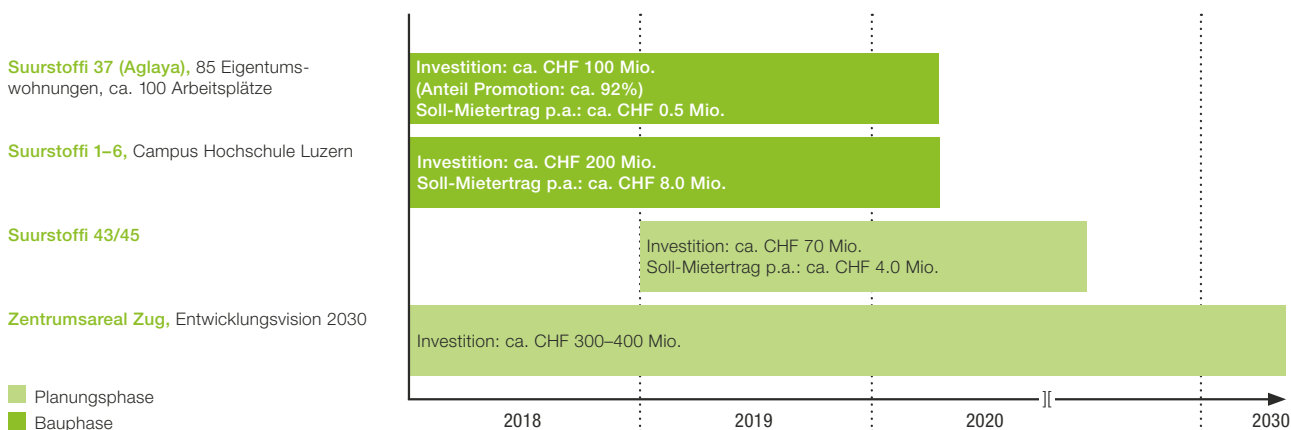
¹ Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

² Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Wüest Partner AG hat per 31. Dezember 2018 einen Marktwert von TCHF 118 705 (31. Dezember 2017: TCHF 117 296) ermittelt

Zusätzliche Angaben zu laufenden oder kürzlich fertiggestellten Entwicklungsprojekten in der Suurstoffi

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)	30.06.2019	31.12.2018	
Suurstoffi 16–20	Wohnen	100%	100%
	Studentisches Wohnen	100%	100%
	Kommerziell	94%	86%
Suurstoffi 22	Kommerziell	100%	75%
Suurstoffi 37	Kommerziell	100%	84%
Suurstoffi 1–6	Kommerziell	70%	69%
Verkaufsstand Promotionsliegenschaften auf Basis Stückzahl (Wohnnutzung)	30.06.2019	31.12.2018	
Suurstoffi 37	Wohnen	92%	87%
Fertigstellung			
Suurstoffi 37		2019/2020	
Suurstoffi 1–6		2019/2020	

Entwicklungspipeline



Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

Mirko Käppeli, CFO

T +41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

Adresse

Zug Estates Holding AG

Industriestrasse 12

CH-6300 Zug

T +41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

www.zugestates.ch

Termine

06.03.2020

Publikation Geschäftsbericht 2019

07.04.2020

Ordentliche Generalversammlung 2020

28.08.2020

Publikation Halbjahresbericht 2020

Börsenhandel

Namenaktie Serie B Zug Estates Holding AG

Valorenummer: 14 805 212

ISIN: CH 014 805 212 6

Tickersymbol SIX Swiss Exchange: ZUGN

Bloomberg: ZUGN:SW



Online, Download, Print

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. Eine gedruckte Ausgabe des Halbjahresberichts kann per E-Mail über 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 **Projektleitung** Philipp Hodel, Head of Corporate Communications **Copyrights** © Zug Estates Holding AG, September 2019

Konzept/Design/Realisation Linkgroup AG, Zürich, www.linkgroup.ch **Druck** Klimaneutral gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



