

Halbjahresbericht

2014

Ausgewählte Kennzahlen

		H1 2014/ 30.06.2014	H1 2013/ 31.12.2013	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	30 148	28 752	4.9%
Betriebsaufwand	TCHF	11 687	11 557	1.1%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	18 461	17 195	7.4%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	10 513	15 653	- 32.8%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	28 974	32 848	- 11.8%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	27 192	31 092	- 12.5%
Konzernergebnis	TCHF	21 237	25 158	- 15.6%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg ¹	TCHF	11 867	10 614	11.8%
Bilanzsumme	TCHF	1 040 213	981 926	5.9%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	312 400	250 000	25.0%
- Fremdkapitalquote		30.0%	25.5%	
Eigenkapital (NAV)	TCHF	623 423	629 069	- 0.9%
- Eigenkapitalquote		59.9%	64.1%	
Personalbestand (Vollzeitstellen)		151.9	154.1	- 1.4%
Aktie				
Schlusskurs	CHF	1 185	1 162	2.0%
Börsenkapitalisierung ²	TCHF	566 035	573 519	- 1.3%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ³	CHF	43.7	50.5	- 13.4%
Eigenkapital (NAV) pro Namenaktie Serie B ²	CHF	1 305.1	1 274.6	2.4%
EPRA (NAV) pro Namenaktie Serie B ²	CHF	1 423.4	1 387.3	2.6%
Portfolio				
Renditeliegenschaften am Stichtag		14	14	0.0%
Renditeliegenschaften	TCHF	870 003	835 867	4.1%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	86 269	47 023	83.5%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	9 269	9 269	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	965 541	892 159	8.2%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁴	TCHF	106 507	106 507	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 072 048	998 666	7.3%
Liegenschaftenertrag ⁵	TCHF	18 321	16 725	9.5%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁶		2.4%	2.7%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁷		4.7%	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 betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert

⁵ Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli

⁶ Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags

⁷ Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwertes am Stichtag

Bericht an die Aktionäre	4
Finanzbericht	6
Portfolio	18
Kontakt	22

Bericht an die Aktionäre

Im ersten Halbjahr 2014 steigerte die Zug Estates Gruppe den Liegenschaftenertrag im Vergleich zur Vorjahresperiode um 9.5% auf CHF 18.3 Mio. Der Konzerngewinn ohne Neubewertung betrug CHF 11.9 Mio. und lag damit 11.8% über dem entsprechenden Vorjahreswert.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Eine hohe Investitionstätigkeit und insgesamt ein profitables Wachstum sind die prägenden Merkmale des ersten Halbjahres 2014 der Zug Estates. Wir freuen uns, Ihnen mit dem dritten Halbjahresbericht der Gruppe auch in einem anspruchsvoller werdenden Marktumfeld robuste Ergebnisse vorlegen zu können.

Gewinn ohne Neubewertung steigt um 11.8%

Die Zug Estates erzielte in den ersten sechs Monaten einen Betriebsertrag vor Neubewertung von CHF 30.1 Mio. Gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode entspricht dies einer Zunahme von 4.9%. Dabei stieg der Liegenschaftenertrag um 9.5% auf CHF 18.3 Mio. Der Bereich Hotel & Gastronomie verzeichnete einen leichten Umsatzrückgang von CHF 0.2 Mio. Der Betriebsaufwand der Gruppe lag im ersten Halbjahr 1.1% über dem entsprechenden Vorjahresergebnis, das Betriebsergebnis vor Abschreibung und Neubewertung konnte um 7.4% auf CHF 18.5 Mio. gesteigert werden.

Die Gruppe hat im ersten Halbjahr 2014 CHF 62.9 Mio. in die Weiterentwicklung und Arrondierung ihrer Areale investiert. Zusätzlich erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften aufgrund der Neubewertung netto um CHF 10.5 Mio. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) lag damit erwartungsgemäss unter dem Vorjahreswert von CHF 15.7 Mio., was zu einem entsprechend tieferen EBIT von CHF 27.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 31.1 Mio.) und einem Konzernergebnis von CHF 21.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 25.2 Mio.) führte. Der Konzerngewinn ohne Neubewertung stieg um 11.8% auf CHF 11.9 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 10.6 Mio.).

Stärkung der Areale und markanter Ausbau der Entwicklungsreserven

Im ersten Halbjahr konnte Zug Estates in der Entwicklung und der Bewirtschaftung ihrer Areale wesentliche Ergebnisse erreichen:

- Die Leerstandsquote wurde per 30. Juni 2014 auf 2.4% gesenkt; zum Vorjahresstand von 4.7% entspricht dies einer Halbierung der Quote.
- Mit der Akquisition eines weiteren Anteils an der Miteigentümergeinschaft Metalli wurde der Anteil auf 72.25% erhöht.
- Die Neugestaltung des Aussenraums der Einkaufs-Allee Metalli ist abgeschlossen. Das Parking ist modernisiert und mit einem Parkleitsystem ausgerüstet. Mit Negishi (Gastronomie), Kiko (Kosmetik) und Marco di Renzo (Bekleidung) konnten neue Mieter gewonnen werden, die das Retail-Angebot der Metalli attraktiv erweitern.
- Der Baufortschritt der Projekte im Areal Suurstoffi verläuft planmässig. Das Bürogebäude Suurstoffi 41 wurde Mitte Jahr baulich fertig erstellt, die Übergabe einer Teilfläche an die SIS Swiss International School erfolgte im Juli, die restlichen Flächen sind in Vermarktung. Die neun Wohngebäude mit insgesamt 156 Wohnungen werden voraussichtlich wie geplant im ersten Halbjahr 2015 bezogen werden können. Per 30. Juni 2014 betrug der Vermietungsstand erfreuliche 98%.
- Der Bebauungsplan Suurstoffi Ost ist seit Frühjahr 2014 rechtskräftig. Damit wurden weitere Entwicklungsreserven von über 80 000 m², wovon rund 40% für Wohnnutzungen bestimmt sind, baurechtlich gesichert. Im Vergleich mit den auf dem Areal bereits erstellten und im Bau befindlichen Projekten betragen die Entwicklungsreserven im Areal nun über 130%.

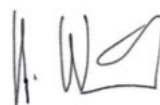
Zuversichtlicher Ausblick auf das zweite Halbjahr

Mit der Arbeitsaufnahme von Tobias Achermann als CEO per 1. Juli 2014 und einer gut vorbereiteten Stabsübergabe wurde auch der Führungswechsel im Management vollzogen.

Operativ erwarten wir im Bereich Immobilien für das zweite Halbjahr leicht höhere Mieterträge. Die Leerstandsquote wird steigen, da bei den neu erstellten, noch nicht vollständig vermieteten, Dienstleistungsflächen in der Suurstoffi mit längeren Vermarktungszeiten zu rechnen ist. Die sorgfältige Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi wird auch im zweiten Semester einen wichtigen Stellenwert einnehmen. Mit Testplanungen zur Volumenordnung und zum Aussenraum sind die Grundlagen für die weiteren Planungsschritte gelegt, um erste Planungsprojekte auf den Entwicklungsreserven auslösen zu können. Insgesamt rechnet die Gruppe für 2014 unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr erfolgten Arrondierungs-Akquisition mit Investitionen in der Grössenordnung von rund CHF 100 Mio. Im Segment Hotel & Gastronomie schätzen wir die Ertragsausichten gleich bleibend verhalten ein.

Für das gesamte Jahr erwarten wir eine deutliche Steigerung des Betriebsergebnisses vor Abschreibung und Neubewertung.

Zug, August 2014



Hannes Wüest
Präsident des Verwaltungsrats



Tobias Achermann
Chief Executive Officer

Konzernbilanz

Aktiven in TCHF	Erläuterung	30.06.2014	31.12.2013
Flüssige Mittel		14 370	23 824
Wertschriften		0	4 366
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 058	1 836
Sonstige Forderungen		6 325	5 218
Warenvorräte		338	304
Liegenschaften zur Veräusserung		3 055	1 388
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 711	4 540
Total Umlaufvermögen		27 857	41 476
Renditeliegenschaften	1	870 003	835 867
Renditeliegenschaften im Bau	1	86 269	47 023
Unbebaute Grundstücke	1	9 269	9 269
Betriebsliegenschaften		40 049	41 045
Übrige Sachanlagen		5 230	5 444
Anzahlungen für Sachanlagen		103	535
Finanzanlagen		1 393	1 214
Immaterielle Anlagen		40	53
Total Anlagevermögen		1 012 356	940 450
Total Aktiven		1 040 213	981 926
Passiven in TCHF			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	37 400	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4 146	7 554
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6 272	4 223
Passive Rechnungsabgrenzungen		10 832	10 460
Kurzfristige Rückstellungen		28	225
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		58 678	22 462
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	275 000	250 000
Langfristige Rückstellungen		81	80
Latente Steuerverbindlichkeiten		83 031	80 315
Total langfristige Verbindlichkeiten		358 112	330 395
Total Fremdkapital		416 790	352 857
Aktienkapital		12 750	12 750
Kapitalreserven		542 870	551 014
Eigene Aktien		- 39 340	- 20 601
Gewinnreserven		107 143	85 906
Total Eigenkapital	3	623 423	629 069
Total Passiven		1 040 213	981 926

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2014 – 30.06.2014	01.01.2013 – 30.06.2013
Liegenschaftenertrag	4	18 321	16 725
Ertrag Hotel & Gastronomie		10 082	10 250
Sonstige betriebliche Erträge		1 745	1 777
Total Betriebsertrag		30 148	28 752
Liegenschaftenaufwand		953	729
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		1 195	1 187
Personalaufwand		7 061	7 002
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2 478	2 639
Total Betriebsaufwand		11 687	11 557
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		18 461	17 195
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	10 513	15 653
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		28 974	32 848
Abschreibungen		1 782	1 756
Betriebsergebnis (EBIT)		27 192	31 092
Finanzergebnis		– 2 265	– 1 564
Ergebnis vor Steuern (EBT)		24 927	29 528
Steuern		3 690	4 370
Konzernergebnis		21 237	25 158

Konzerngeldflussrechnung (verkürzt)

	01.01.2014	01.01.2013
	– 30.06.2014	– 30.06.2013
in TCHF		
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	15 242	29 890
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 64 897	– 49 670
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	40 201	– 17 651
Veränderung Flüssige Mittel	– 9 454	– 37 431
Fondsnachweis		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	23 824	75 685
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	14 370	38 254
Veränderung Flüssige Mittel	– 9 454	– 37 431

Im ersten Halbjahr 2014 wurden TCHF 234 (erstes Halbjahr 2013: TCHF 5 343) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

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 12 (Zwischenberichterstattung) 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 2013 wiedergegebenen Grundsätzen.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2013 unverändert.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2014 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2014 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 01.01.2013	558 697	92 584
Investitionen	8 402	16 984
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen ³	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
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

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 eines Bastelraums in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 12–14

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

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 Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 3.5% bis 5.5% (31. Dezember 2013: 3.6% bis 5.4%).

Übrige Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
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
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

2 | Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2014	31.12.2013
Unter 1 Jahr	37 400	0
1 bis 5 Jahre	50 000	50 000
5 bis 10 Jahre	90 000	90 000
Über 10 Jahre	135 000	110 000
Total	312 400	250 000

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 8.3 Jahre (31. Dezember 2013: 9.5 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz liegt bei 2.3% (31. Dezember 2013: 2.6%). Die kurzfristigen Kredite wurden auf einer rollierenden Basis, die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen. Per Mai 2015 ist mittels Forward ein Festkredit über TCHF 75 000 mit einer Laufzeit von 15 Jahren zum Zinssatz von 2.5% vereinbart.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 624 280 (31. Dezember 2013: TCHF 419 170) 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 hat im ersten Halbjahr 2014 15 895 eigene Namenaktien Serie B zum Marktwert von TCHF 18 734 (Vorjahr: 8 648 eigene Namenaktien Serie B zum Marktwert von TCHF 10 248) erworben. Per 30. Juni 2014 hält die Zug Estates AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A (unverändert) und 30 493 eigene Namenaktien Serie B (31. Dezember 2013: 14 598).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2014 TCHF 47 016 (31. Dezember 2013: TCHF 28 281).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	01.01.2014	01.01.2013
	- 30.06.2014	- 30.06.2013
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie Serie B	43.73	50.53
in CHF	30.06.2014	31.12.2013
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 478.97	1 437.27
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 305.14	1 274.55

4 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 18 321 (1. Halbjahr 2013: TCHF 16 725) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in CHF	01.01.2014 – 30.06.2014	01.01.2013 – 30.06.2013
Ist-Mieterträge	12 050	10 764
Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli ¹	6 271	5 961
Total Liegenschaftenertrag	18 321	16 725

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 %	30.06.2014	31.12.2013
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse ²	43.8	40.5
Über 1 Jahr	6.5	6.7
Über 2 Jahre	0.8	5.8
Über 3 Jahre	2.9	0.6
Über 4 Jahre	6.9	6.2
Über 5 Jahre	3.6	1.7
Über 6 Jahre	2.3	1.2
Über 7 Jahre	1.1	0.8
Über 8 Jahre	15.6	1.6
Über 9 Jahre	3.3	16.1
Über 10 Jahre	13.2	18.8
Total	100.0	100.0

² Mehrheitlich Wohnen und Parking

Die fünf wichtigsten Mietergruppen tragen zusammen 28.0% (per 31. Dezember 2013: 28.1%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	30.06.2014	Mieter, Anteil in %	31.12.2013
Novartis	8.4	Novartis	8.6
Migros ³	7.5	Migros ³	7.2
UBS	6.0	UBS	6.2
Dosenbach-Ochsner	3.1	Nord Stream	3.1
H & M	3.0	Dosenbach-Ochsner	3.0

³ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

5 | Segmentsberichterstattung

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

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

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

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 1.7 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 1.9 Mio.) erwirtschaftet.



Präzise Vorfertigung aller Elemente und unerreicht kurze Bauzeiten machen den Holzbau attraktiv. Auf den Gebäudelebenszyklus bezogen zieht seine Rendite heute mit dem Massivbau gleich.



Suurstoffi mit grösster Holzbausiedlung der Zentralschweiz

In Rotkreuz wachsen neun Gebäude mit zwei verschiedenen Bauweisen simultan in die Höhe. Architektur, Bauweise und Beteiligte unterscheiden sich, das Ziel nicht: Rekordleistung in Rekordzeit.

Bei Architekturwettbewerben gibt es nur einen Gewinner. Nicht so bei der Suurstoffi Rotkreuz: "Mit der Vergabe an zwei Teams machen wir einen weiteren Schritt zu einem möglichst vielfältigen und durchmischten Areal", kommentiert Kim Riese, Direktor Projektentwicklung bei Zug Estates. Während einer intensiven Planungsphase entstanden aus den bei-



den Architekturkonzepten zwei gleichwertige Bauprojekte. Sie umfassen zwei unterschiedliche Fassaden, zwei unterschiedliche Holzbauweisen und eine Vielzahl von Partnern für die Umsetzung. So entsteht in Rekordzeit die grösste Holzbausiedlung der Zentralschweiz.

Rasanten Tempo

Im klassischen Massivbau muss man für die Fertigstellung eines Hauses vier bis sechs Monate rechnen. Die Holzbauer schaffen es in einem Monat. Das ehrgeizige Tempo gilt trotz technischer Unterschiede. Fünf Häuser werden im klassischen Elementholzbau mit tragenden Betonkernen, Brettschichtholzdecken und Tafelbauweise gebaut. Anders die restlichen vier Häuser: Ihre Holzrahmenbauweise setzt auf tragende Innenwände und hybride Holz-Beton-Verbunddecken. Die Bewehrung wird direkt auf die Brettstapeldecken montiert, anschliessend fliesst der Beton auf das Holz.

Gemeinsam vorwärts

Ehrgeizige Bauprojekte werden gemeinsam abgewickelt. Das zeigt sich auch in der Suurstoffi. Ein intensiver Sitzungsrhythmus hielt das Gesamtprojekt auf Kurs. Und im Holzbau schlossen sich insgesamt fünf Firmen zu zwei Arbeitsgemeinschaften zusammen. Von der Vorfertigung im Werk über die genaue Planung und Nummerierung jedes Keils bis zur zügigen Montage auf der Baustelle musste jeder Handgriff sitzen. Für die friedliche Koexistenz der Element- und Hybridbauweise interessiert sich inzwischen auch die Forschung. Derzeit entsteht eine Diplomarbeit, welche die beiden Konzepte miteinander vergleicht. Nicht nur die Theorie, auch die Praxis zeigt derweil Erfreuliches: Praktisch alle Wohnungen sind vermietet. Der Bezug ist auf den Frühling 2015 vorgesehen.

Linke Seite oben: Friedliche Koexistenz: In der Suurstoffi wachsen Häuser in Holzrahmen- und Elementbauweise nebeneinander in die Höhe.

Linke Seite unten: Hybridbauweise mit Holz-Beton-Verbunddecken und tragenden Innenwänden.



Klassische Bauweise in bewährtem Elementholzbau mit Beton-Treppenkernen für den Lastabtrag aufgerichtet.

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 3–5, 9, 13–17	Rotkreuz	A	100	2011/2012	–
Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)	Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Suurstoffi 8–12 (Baufeld 5, Gebäude A+B)	Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14 (Baufeld 5, Gebäude C)	Rotkreuz	A	100	2013	–
Total Areal Suurstoffi					
Übrige					
Hofstrasse 1a/b	Zug	A	100	1971	–
Rote Trotte 14–16	Baar	S	100	2007	–
Industriestrasse 8	Oberentfelden	A	100	1956	1974
Total Übrige					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
Suurstoffi West (Baufeld 3)	Rotkreuz	A	100	2014/2015	–
Suurstoffi 41	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	–	–
Total Portfolio					

¹ A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtspartzele; 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	8 165	12 170	18 141	608	4 472	742	44 298	525
4 843	270	5 325	3 085	0	3 281	356	12 317	111
2 155	1 965	1 634	381	461	686	0	5 127	92
3 200	-	-	-	-	-	-	-	-
1 637	0	1 583	0	0	256	78	1 917	30
3 615	3 150	0	0	0	0	59	3 209	54
13 474	8 222	0	0	0	11	38	8 271	64
45 343	21 772	20 712	21 607	1 069	8 706	1 273	75 139	876
19 370	14 546	0	0	0	0	0	14 546	244
2 680	0	337	0	183	0	0	520	3
11 961	9 982	0	3 590	0	159	0	13 731	212
2 290	0	8 177	0	0	448	0	8 625	37
36 301	24 528	8 514	3 590	183	607	0	37 422	496
2 806	503	698	0	0	36	0	1 237	12
1 687	876	0	0	0	0	105	981	12
20 551	0	1 212	0	141	6 094	6 457	13 904	105
25 044	1 379	1 910	0	141	6 130	6 562	16 122	129
106 688	47 679	31 136	25 197	1 393	15 443	7 835	128 683	1 501
18 770	10 386	0	0	0	0	23	10 409	371
6 430	0	5 994	0	0	489	0	6 483	0
25 200	10 386	5 994	0	0	489	23	16 892	371
42 539	-	-	-	-	-	-	-	-
42 539	-	-	-	-	-	-	-	-
174 427	47 679	31 136	25 197	1 393	15 443	7 835	128 683	1 501
12 871	2 000	860	0	13 068	89	0	16 017	178
187 298	49 679	31 996	25 197	14 461	15 532	7 835	144 700	1 679

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert 30.06.2014	Bilanzwert 31.12.2013	Soll- Mietertag 30.06.2014	Soll- Mietertag 31.12.2013	Leerstand 30.06.2014	Leerstand 31.12.2013
Zentrumsareal Zug, Zug ¹	616 432	584 587	28 567	27 110	1.6	1.7
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	229 364	227 090	11 147	11 133	4.6	5.6
Übrige	24 207	24 190	1 489	1 515	0.7	0.4
Renditeliegenschaften	870 003	835 867	41 203	39 758	2.4	2.7
Renditeliegenschaften im Bau	86 269	47 023	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	9 269	9 269	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	965 541	892 159	41 203	39 758	2.4	2.7
Betriebsliegenschaften ²	40 048	41 044	–	–	–	–
Total Portfolio	1 005 589	933 203	–	–	–	–

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

² Wüest & Partner AG hat per 31. Dezember 2013 einen Marktwert von TCHF 106 507 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. Die zweite Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 100 Mio. umfasst ein Bürogebäude mit rund 6 000 m² Mietfläche und 156 Wohnungen in neun Gebäuden.

Projektstand:

Die erste Bauetappe ist abgeschlossen. Die zweite Bauetappe befindet sich in Ausführung. Das Bürogebäude (rund 6 000 m² vermietbare Fläche) wurde Mitte Jahr fertig gestellt. Hier wird die SIS Swiss International School ab Juli 2014 zusätzliche Flächen mieten. Mit dem Bau von neun Wohngebäuden mit 145 Miet- und 11 Eigentumswohnungen wurde im Juli 2013 begonnen. Die Wohnungen werden im Frühjahr 2015 bezugsbereit sein.

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)	30.06.2014	31.12.2013
Suurstoffi 41 (Bürogebäude Ost)	45%	45%
Suurstoffi 19–35 (Baufeld 3)	98%	30%

Fertigstellung

Suurstoffi 41 (Bürogebäude Ost)	Juli 2014
Suurstoffi 19–35 (Baufeld 3)	Frühjahr 2015

Zwei Architekturkonzepte, zwei Ingenieurteams, zwei Bauweisen und fünf Holzbaufirmen: Nur mit Teamwork und konsequenter Arbeitsteilung konnte das ehrgeizige Ziel erreicht werden. Die sehr kurze Bauzeit stellt für eine Siedlung dieser Grösse einen neuen Rekord dar.



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

13. März 2015
14. April 2015
28. August 2015
Publikation Geschäftsbericht 2014
Ordentliche Generalversammlung 2015
Publikation Halbjahresbericht 2015

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 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

Fotografien

Silvan Bucher, Stansstad



ClimatePartner^o
Klimaneutral

Druck | ID: 11181-1407-1003

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6304 Zug

www.zugestates.ch
info@zugestates.ch