

# 2018

## Halbjahresbericht

**«Zug Estates blickt auf ein erfreuliches erstes Halbjahr zurück und zeigt eine überzeugende operative Performance. Liegenschaftenertrag und Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg liegen deutlich im Plus.»**

## Firmenporträt

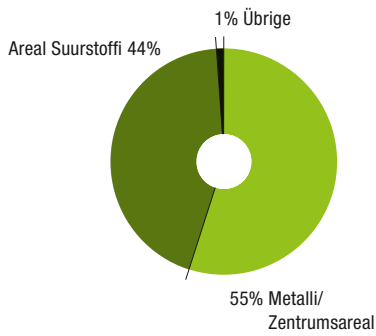
**Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2018 CHF 1.47 Mrd.**

**14.8 Mio.**

beträgt das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg per 30. Juni 2018

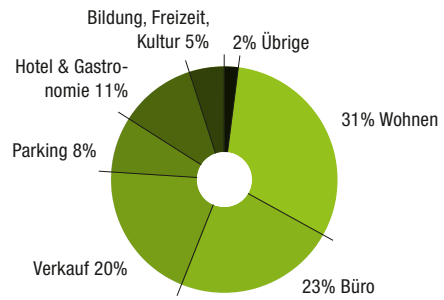
### Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 30. Juni 2018



### Portfolio nach Nutzung

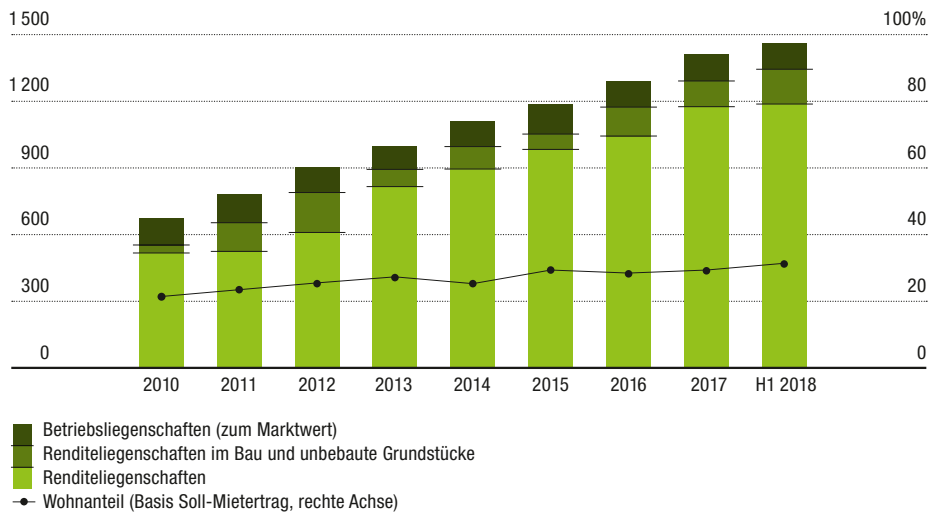
Basis Soll-Mietertrag<sup>1</sup> per 30. Juni 2018



<sup>1</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

### Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



## Ausgewählte Kennzahlen

|   |                 | H1 2018/<br>30.06.2018 | H1 2017/<br>31.12.2017 | %           |
|---|-----------------|------------------------|------------------------|-------------|
| <b>Zug Estates Gruppe</b>   |                 |                        |                        |             |
| Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)  | TCHF            | 33 972                 | 31 232                 | 8.8%        |
| Betriebsaufwand   | TCHF            | 12 284                 | 11 624                 | 5.7%        |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung                  | TCHF            | 21 688                 | 19 608                 | 10.6%       |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                            | TCHF            | 3 487                  | 7 182                  | -51.4%      |
| Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften                              | TCHF            | 0                      | 999                    | -100.0%     |
| Betriebsergebnis (EBIT)   | TCHF            | 23 408                 | 26 099                 | -10.3%      |
| Konzernergebnis   | TCHF            | 17 756                 | 20 034                 | -11.4%      |
| Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg <sup>1</sup>                 | TCHF            | 14 775                 | 13 047                 | 13.2%       |
| Bilanzsumme   | TCHF            | 1 479 783              | 1 413 185              | 4.7%        |
| Verzinsliches Fremdkapital  | TCHF            | 506 158                | 459 939                | 10.0%       |
| - Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme                         |                 | 34.2%                  | 32.5%                  |             |
| Eigenkapital  | TCHF            | 818 425                | 804 010                | 1.8%        |
| - Eigenkapitalquote   |                 | 55.3%                  | 56.9%                  |             |
| Personalbestand   | Vollzeitstellen | 131.3                  | 130.5                  | 0.6%        |
| <b>Aktie</b>  |                 |                        |                        |             |
| Schlusskurs   | CHF             | 1 720                  | 1 827                  | -5.9%       |
| Börsenkapitalisierung <sup>2</sup>                                    | TCHF            | 877 200                | 921 553                | -4.8%       |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B <sup>3</sup>                          | CHF             | 35.0                   | 39.9                   | -12.1%      |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg <sup>3</sup> | CHF             | 29.2                   | 26.0                   | 12.3%       |
| NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B <sup>2</sup>                  | CHF             | 1 743.58               | 1 732.57               | 0.6%        |
| <b>Portfolio</b>  |                 |                        |                        |             |
| Renditeliegenschaften   | TCHF            | 1 193 271              | 1 181 425              | 1.0%        |
| Renditeliegenschaften im Bau  | TCHF            | 153 798                | 106 618                | 44.3%       |
| Unbebaute Grundstücke   | TCHF            | 2 524                  | 2 524                  | 0.0%        |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>                                      | <b>TCHF</b>     | <b>1 349 593</b>       | <b>1 290 567</b>       | <b>4.6%</b> |
| Betriebsliegenschaften zum Marktwert                                  | TCHF            | 117 296                | 117 296                | 0.0%        |
| <b>Total Portfolio</b>  | <b>TCHF</b>     | <b>1 466 889</b>       | <b>1 407 863</b>       | <b>4.2%</b> |
| Liegenschaftenertrag <sup>4</sup>                                     | TCHF            | 23 414                 | 20 792                 | 12.6%       |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>5</sup>                    |                 | 1.9%                   | 1.5%                   |             |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>6</sup>                      |                 | 4.2%                   | 4.1%                   |             |



<sup>1</sup> Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften und Wertschriften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

<sup>2</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<sup>3</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<sup>4</sup> Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli

<sup>5</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

<sup>6</sup> Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

**Inhalt**

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| <b>Bericht an die Aktionäre</b> | <b>4</b>  |
| <b>Finanzbericht</b>            | <b>6</b>  |
| <b>Anhang</b>                   | <b>9</b>  |
| <b>Erläuterungen</b>            | <b>10</b> |
| <b>Portfolio</b>                | <b>16</b> |
| <b>Kontakt und Termine</b>      | <b>19</b> |

## Bericht an die Aktionäre

# Das erfolgreiche erste Halbjahr 2018 der Zug Estates Gruppe zeigt sich in einem zur Vorjahresperiode um 12.6% höheren Liegenschaftenertrag und einer deutlichen Steigerung des Konzernergebnisses ohne Neubewertung von CHF 13.0 Mio. auf CHF 14.8 Mio.

# +13.2%

Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte erhöhte sich auf CHF 14.8 Mio.

### Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Zug Estates blickt erneut auf ein erfreuliches erstes Halbjahr zurück, mit einer überzeugenden operativen Leistung. Wichtige Indikatoren entwickelten sich positiv, zudem konnten in der Arealentwicklung weitere Meilensteine erreicht werden.

### Operativ erfolgreich

Der Liegenschaftenertrag stieg verglichen mit der Vorjahresperiode im ersten Halbjahr 2018 um 12.6% auf CHF 23.4 Mio. (Vorjahr: CHF 20.8 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich von CHF 19.6 Mio. auf CHF 21.7 Mio. (+10.6%). Auch der Bereich Hotel & Gastronomie konnte nach der letztjährigen Zimmersanierung im Parkhotel Zug seinen Umsatzbeitrag von CHF 8.3 Mio. auf CHF 8.5 Mio. (+2.9%) erhöhen und den Gross Operating Profit (GOP) auf hohen 41.2% halten.

Unter der Berücksichtigung des Neubewertungserfolgs von CHF 3.5 Mio. (Vorperiode: CHF 7.2 Mio.) stellte sich ein EBIT von CHF 23.4 Mio. und ein Konzernergebnis von CHF 17.8 Mio. ein. Beide Werte lagen unter dem Vorjahresergebnis. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg legte hingegen deutlich um 13.2% auf CHF 14.8 Mio. zu.

Im ersten Halbjahr hat die Zug Estates Gruppe CHF 62.5 Mio. (Vorperiode: CHF 49.7 Mio.) in die Weiterentwicklung ihrer Areale investiert. Davon entfielen CHF 7.1 Mio. auf das Promotionsprojekt Aglaya (Vorperiode: CHF 5.3 Mio.). Der Grossteil der Investitionen entfiel wiederum auf das Suurstoffi-Areal in Rotkreuz.

### Konstante Wertentwicklung und leicht höherer Leerstand

Der Marktwert des Portfolios konnte im ersten Halbjahr 2018 um 4.2% auf CHF 1.47 Mrd. erhöht werden. Die Leerstandsnummer stieg bedingt durch die Fertigstellung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen leicht an und lag per 30. Juni 2018 (Stichtagsbetrachtung) bei 1.9% (31. Dezember 2017: 1.5%).

### Weitere Entwicklungs- und Vermarktungserfolge

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

- Erstmals in der Geschichte des Einkaufszentrums Metalli sind sämtliche Retailflächen vermietet. Zudem konnte mit Läderach Chocolatier Suisse eine weitere zugkräftige Marke gefunden werden, die im Q3 2019 in die Metalli einziehen wird.
- Die Büroflächen in der Metalli erfreuen sich nach wie vor einer guten Nachfrage. Mit dem grössten Büromieter der Metalli konnte eine Vertragsverlängerung bis 2027 zu Marktkonditionen unterzeichnet werden. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr Mietverträge über mehr als 2 600 m<sup>2</sup> verlängert.
- Die umfassenden Sanierungsarbeiten in der Höhe von CHF 4.4 Mio. in der Liegenschaft Baarerstrasse 14a verlaufen nach Plan und werden im Sommer 2019

abgeschlossen sein. Zudem wurde mit den Bauarbeiten für die Ladenerweiterungen bei den Mietern Esprit und Confiserie-Café Speck in der Metalli begonnen. Die Fertigstellung ist auf Oktober 2018 terminiert und wird zu jährlichen Mehrmieteinnahmen von TCHF 95.0 führen.

- Bei unserer Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG konnten die umfassenden Sanierungsarbeiten in den Bereichen Hotelzimmer, Gästetoiletten, Dach und Aussenraum abgeschlossen werden. Gäste sowie das Beurteilungskomitee von Hotellerie Suisse geben ein positives Feedback zum neuen Zimmerdesign, was sich auch in höheren Umsätzen zeigt.
- Die Resultate der Masterplanung Zentrumsareal wurden im April 2018 von den vier interdisziplinären Teams präsentiert. Aufbauend auf dem gewählten Siegerprojekt werden weitere Machbarkeiten wie Wirtschaftlichkeit und Umsetzungspfad usw. geprüft.
- Im Juli wurde zwischen Zug Estates und WWZ Energie eine Absichtserklärung unterzeichnet, die Überbauung Metalli an den Wärmeverbund Circulago anzuschliessen. Damit wird die Metalli ab 2020 mit Wärme und Kälte aus dem Wasser des Zugersees versorgt. Dies führt zu einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Einsparung von 780 Tonnen und setzt einen weiteren Meilenstein in unserer Nachhaltigkeitsstrategie.
- Die etappierte Übergabe des Baufelds A (Suurstoffi 16, 18, 20) an die Mieter wurde per Ende Februar 2018 abgeschlossen. Insgesamt investierte Zug Estates rund CHF 115.3 Mio. in diese 3. Bauetappe. Nebst den bereits ansässigen Firmen Mobility und GfK wird im Baufeld A eine Ärztegemeinschaft einziehen. Der Vermietungsstand der Wohnungen beträgt 100%, derjenige der Gewerbeflächen 84%.
- Die Bauarbeiten für das Holzhochhaus S22 konnten im Juli plangemäss beendet werden. Die Flächenübergabe an den Ankermieter Amgen ist bereits erfolgt. Weitere Mieter wie Arval und Mobilezone folgen im zweiten Halbjahr. Zudem konnte mit dem weltgrössten Bierbrauer AB InBev ein weiterer internationaler, attraktiver Mieter gefunden werden. Das Unternehmen hat eine Fläche von 1500 m<sup>2</sup> gemietet.
- Das Gartenhochhaus Aglaya wird im Oktober 2018 die Gebäudehöhe von 70 Metern erreicht haben. Die Fertigstellung ist für das Q4 2019 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 100 Mio., wobei 92% auf die Promotion entfallen. Per Mitte Jahr 2018 waren bereits 84% der Wohnungen reserviert oder verkauft.
- Die Planungs- und Bauarbeiten auf dem Baufeld 1 verlaufen nach Plan, sodass die erste Etappe termingerecht per Q3 2019 an die Hochschule Luzern übergeben werden kann. Die Fertigstellung der zweiten Etappe ist für Q2 2020 vorgesehen. Rund 70% der insgesamt 26000 m<sup>2</sup> Mietflächen sind bereits langfristig vermietet.

# 23.4 Mio.

**beträgt der Liegenschaftenertrag im ersten Halbjahr 2018. Dies entspricht einem Plus von 12.6% im Vergleich zur Vorjahresperiode.**

## Ausblick 2018

Aufgrund der Fertigstellung des Baufelds A und der Liegenschaft S22 gehen wir von steigenden Mieterträgen aus. Gleichzeitig wird sich der Liegenschaftenaufwand aufgrund von Sanierungsarbeiten in der Metalli erhöhen. Im Segment Hotel & Gastronomie erwarten wir, dass Umsatz und GOP auf Vorjahresniveau gehalten werden können.

Insgesamt rechnen wir mit einem leicht besseren Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Beim Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg erwarten wir ebenfalls einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr.

Zug, im August 2018



**Dr. Beat Schwab**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Tobias Achermann**  
CEO

## Konzernbilanz

### Aktiven

| in TCHF                                    | Erläuterung | 30.06.2018       | 31.12.2017       |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Flüssige Mittel                            |             | 25 055           | 24 661           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |             | 1 158            | 2 649            |
| Sonstige Forderungen                       |             | 7 333            | 6 933            |
| Warenvorräte                               |             | 184              | 186              |
| Promotionsliegenschaften                   |             | 46 331           | 39 214           |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen               |             | 3 845            | 1 011            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                |             | <b>83 906</b>    | <b>74 654</b>    |
| Renditeliegenschaften                      | 1           | 1 193 271        | 1 181 425        |
| Renditeliegenschaften im Bau               | 1           | 153 798          | 106 618          |
| Unbebaute Grundstücke                      | 1           | 2 524            | 2 524            |
| Betriebsliegenschaften                     |             | 34 487           | 35 434           |
| Übrige Sachanlagen                         |             | 9 616            | 10 153           |
| Anzahlungen für Sachanlagen                |             | 0                | 159              |
| Finanzanlagen                              |             | 1 890            | 1 884            |
| Immaterielle Anlagen                       |             | 291              | 334              |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                |             | <b>1 395 877</b> | <b>1 338 531</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                       |             | <b>1 479 783</b> | <b>1 413 185</b> |

### Passiven

| in TCHF  | Erläuterung | 30.06.2018       | 31.12.2017       |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 2           | 108 271          | 60 200           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |             | 2 766            | 3 613            |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          |             | 18 921           | 12 988           |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    |             | 25 846           | 27 224           |
| Kurzfristige Rückstellungen                      |             | 17               | 14               |
| <b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>155 821</b>   | <b>104 039</b>   |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 2           | 397 887          | 399 739          |
| Langfristige Rückstellungen                      |             | 957              | 957              |
| Latente Steuerverbindlichkeiten                  |             | 106 693          | 104 440          |
| <b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>505 537</b>   | <b>505 136</b>   |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |             | <b>661 358</b>   | <b>609 175</b>   |
| Aktienkapital                                    | 3           | 12 750           | 12 750           |
| Kapitalreserven                                  |             | 509 491          | 517 745          |
| Eigene Aktien                                    |             | 0                | -7 435           |
| Gewinnreserven                                   |             | 296 184          | 280 950          |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |             | <b>818 425</b>   | <b>804 010</b>   |
| <b>Total Passiven</b>                            |             | <b>1 479 783</b> | <b>1 413 185</b> |



## Konzernerfolgsrechnung

| in TCHF   | Erläuterung | 01.01.2018<br>– 30.06.2018 | 01.01.2017<br>– 30.06.2017 |
|---|-------------|----------------------------|----------------------------|
| Liegenschaftenertrag  | 4           | 23 414                     | 20 792                     |
| Ertrag Hotel & Gastronomie                                  |             | 8 490                      | 8 253                      |
| Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit     |             | 1 948                      | 2 101                      |
| <b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>            |             | <b>33 852</b>              | <b>31 146</b>              |
| Sonstige betriebliche Erträge                               |             | 120                        | 86                         |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                 |             | <b>33 972</b>              | <b>31 232</b>              |
| Liegenschaftenaufwand                                       |             | -1 728                     | -1 105                     |
| Warenaufwand Hotel & Gastronomie                            |             | -802                       | -781                       |
| Personalaufwand   |             | -6 987                     | -6 936                     |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                          |             | -2 767                     | -2 802                     |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                |             | <b>-12 284</b>             | <b>-11 624</b>             |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b> |             | <b>21 688</b>              | <b>19 608</b>              |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                  | 1           | 3 487                      | 7 182                      |
| Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften               |             | 0                          | 999                        |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>         |             | <b>25 175</b>              | <b>27 789</b>              |
| Abschreibungen  |             | -1 767                     | -1 690                     |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                              |             | <b>23 408</b>              | <b>26 099</b>              |
| Finanzergebnis  |             | -2 964                     | -2 581                     |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                           |             | <b>20 444</b>              | <b>23 518</b>              |
| Steueraufwand   |             | -2 688                     | -3 484                     |
| <b>Konzernergebnis</b>                                      |             | <b>17 756</b>              | <b>20 034</b>              |
| <b>Gewinn pro Aktie</b>                                     |             |                            |                            |
| <b>in CHF</b>   |             |                            |                            |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert <sup>1</sup>  | 3           | 3.50                       | 3.99                       |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert <sup>1</sup>  | 3           | 35.04                      | 39.88                      |

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

## Konzerngeldflussrechnung (verkürzt)

| in TCHF              | Erläuterung                                   | 01.01.2018<br>– 30.06.2018 | 01.01.2017<br>– 30.06.2017 |
|----------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| –                    | Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen | 15 057                     | 14 623                     |
| –                    | Veränderung Nettoumlaufvermögen               | –4 041                     | –17 262                    |
|                      | Geldfluss aus Geschäftstätigkeit              | 11 016                     | –2 639                     |
|                      | Geldfluss aus Investitionstätigkeit           | –53 468                    | –33 710                    |
|                      | Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit          | 42 846                     | 96 577                     |
|                      | <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>            | <b>394</b>                 | <b>60 228</b>              |
| <b>Fondsnachweis</b> |   |                            |                            |
|                      | Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode | 24 661                     | 18 440                     |
|                      | Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode   | 25 055                     | 78 668                     |
|                      | <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>            | <b>394</b>                 | <b>60 228</b>              |

Im ersten Halbjahr 2018 wurden TCHF 3 045 (erstes Halbjahr 2017: TCHF 10 986) nicht liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

## Eigenkapitalnachweis

| in TCHF                                 | Aktien-<br>kapital | Kapital-<br>reserven | Eigene<br>Aktien | Gewinn-<br>reserven | Total<br>Eigenkapital |
|---|--------------------|----------------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Bestand 01.01.2017</b>               | <b>12 750</b>      | <b>527 458</b>       | <b>–12 227</b>   | <b>246 547</b>      | <b>774 528</b>        |
| Veräusserung eigene Aktien <sup>1</sup> | 0                  | 1 796                | 4 792            | 0                   | 6 588                 |
| Ausschüttung an die Aktionäre           | 0                  | –11 509              | 0                | 0                   | –11 509               |
| Konzernergebnis                         | 0                  | 0                    | 0                | 20 034              | 20 034                |
| <b>Bestand 30.06.2017</b>               | <b>12 750</b>      | <b>517 745</b>       | <b>–7 435</b>    | <b>266 581</b>      | <b>789 641</b>        |
| <b>Bestand 01.01.2018</b>               | <b>12 750</b>      | <b>517 745</b>       | <b>–7 435</b>    | <b>280 950</b>      | <b>804 010</b>        |
| Veräusserung eigene Aktien <sup>1</sup> | 0                  | 2 086                | 7 435            | 0                   | 9 521                 |
| Ausschüttung an die Aktionäre           | 0                  | –10 340              | 0                | –2 522              | –12 862               |
| Konzernergebnis                         | 0                  | 0                    | 0                | 17 756              | 17 756                |
| <b>Bestand 30.06.2018</b>               | <b>12 750</b>      | <b>509 491</b>       | <b>0</b>         | <b>296 184</b>      | <b>818 425</b>        |

<sup>1</sup> 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 2017 wiedergegebenen Grundsätzen.

### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2017 unverändert.

### Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2018 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 2018 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

## Erläuterungen

### 1 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

| in TCHF  | Zentrumsareal Zug, Zug<br>Renditeliegenschaften | Areal Suurstoffi,<br>Risch Rotkreuz<br>Renditeliegenschaften |
|--|---|--|
| <b>Bestand 01.01.2017</b>                                      | <b>675 517</b>                                  | <b>355 319</b>   |
| Investitionen <sup>3</sup>                                     | 392   | 1 722  |
| Neubewertung (netto)   | 2 579   | 2 434  |
| <b>Bestand 30.06.2017</b>                                      | <b>678 488</b>                                  | <b>359 475</b>   |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017                        | 341 771   | 278 491  |
| Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2017                        | 342 163   | 280 213  |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2017              | 333 746   | 76 828   |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2017              | 336 325   | 79 262   |
| <b>Bestand 01.01.2018</b>                                      | <b>682 449</b>                                  | <b>486 336</b>   |
| Investitionen <sup>3</sup>                                     | 1 542   | 4 973  |
| Neubewertung (netto)   | 2 159   | 3 049  |
| <b>Bestand 30.06.2018</b>                                      | <b>686 150</b>                                  | <b>494 358</b>   |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018                        | 342 814   | 394 145  |
| Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2018                        | 344 356   | 399 118  |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018 <sup>4</sup> | 339 635   | 92 191   |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2018 <sup>4</sup> | 341 794   | 95 240   |

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

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

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

<sup>4</sup> Die Berücksichtigung des Entwicklungsrisikos in der Marktwertbewertung kann während der Entwicklungsphase zu temporären Differenzen zwischen Markt- und Anschaffungswerten führen

| Übrige Renditeliegenschaften | Total Renditeliegenschaften | Total Renditeliegenschaften im Bau <sup>1</sup> | Unbebaute Grundstücke <sup>2</sup> | Total            |
|------------------------------|-----------------------------|---|------------------------------------|------------------|
| <b>12 653</b>                | <b>1 043 489</b>            | <b>128 519</b>                                  | <b>2 524</b>                       | <b>1 174 532</b> |
| 20                           | 2 134                       | 41 913  | 0                                  | 44 047           |
| 44                           | 5 057                       | 2 125   | 0                                  | 7 182            |
| <b>12 717</b>                | <b>1 050 680</b>            | <b>172 557</b>                                  | <b>2 524</b>                       | <b>1 225 761</b> |
| 7 338                        | 627 600                     | 119 455   | 2 524                              | 749 579          |
| 7 358                        | 629 734                     | 161 368   | 2 524                              | 793 626          |
| 5 315                        | 415 889                     | 9 064   | 0                                  | 424 953          |
| 5 359                        | 420 946                     | 11 189  | 0                                  | 432 135          |
| <b>12 640</b>                | <b>1 181 425</b>            | <b>106 618</b>                                  | <b>2 524</b>                       | <b>1 290 567</b> |
| 0                            | 6 515                       | 49 024  | 0                                  | 55 539           |
| 123                          | 5 331                       | -1 844  | 0                                  | 3 487            |
| <b>12 763</b>                | <b>1 193 271</b>            | <b>153 798</b>                                  | <b>2 524</b>                       | <b>1 349 593</b> |
| 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          |

Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.8 bis 3.8% (31. Dezember 2017: 2.8 bis 3.9%).

## 2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von TCHF 506 158 per 30. Juni 2018 (31. Dezember 2017: TCHF 459 939) gliedern sich in Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten im Umfang von TCHF 406 387 (31. Dezember 2017: TCHF 360 200) sowie eine am 17. Februar 2017 liberierte Anleihe mit einer fünfjährigen Laufzeit und einem Bilanzwert von TCHF 99 771 (31. Dezember 2017: TCHF 99 739).

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                              | 30.06.2018     | 31.12.2017     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Unter 1 Jahr                         | 108 271        | 60 200         |
| 1 bis 3 Jahre                        | 50 000         | 50 000         |
| 3 bis 5 Jahre                        | 99 771         | 99 739         |
| 5 bis 10 Jahre                       | 113 116        | 115 000        |
| über 10 Jahre                        | 135 000        | 135 000        |
| <b>Total Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>506 158</b> | <b>459 939</b> |
| Davon kurzfristig                    | 108 271        | 60 200         |
| Davon langfristig                    | 397 887        | 399 739        |

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 5.4 Jahre (31. Dezember 2017: 6.4 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.9% (31. Dezember 2017: 2.0%).

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 921 948 (31. Dezember 2017: TCHF 695 128) belastet.

## 3 Eigenkapital

### Zusammensetzung Grundkapital

Am 10. April 2018 beschloss die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, basierend auf einem freiwilligen Umwandlungsangebot, 1 452 040 Namenaktien Serie A in 145 204 Namenaktien Serie B umzuwandeln. Das Grundkapital setzt sich per 30. Juni 2018 wie folgt zusammen:

| Zusammensetzung Grundkapital | Valorennummer | Nominalwert CHF | Anzahl  | Stimmen        | Kapital CHF       |
|------------------------------|---------------|-----------------|---------|----------------|-------------------|
| Namenaktien Serie A          | 14 805 211    | 2.50            | 496 600 | 496 600        | 1 241 500         |
| Namenaktien Serie B          | 14 805 212    | 25.00           | 460 340 | 460 340        | 11 508 500        |
| <b>Total</b>                 |               |                 |         | <b>956 940</b> | <b>12 750 000</b> |

Im ersten Halbjahr 2018 hat die Zug Estates Holding AG 5 592 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 734.50 (Vorperiode: 4 000 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 685.50) verkauft.

Per 30. Juni 2018 hält die Zug Estates Holding AG keine eigenen Aktien (31. Dezember 2017: 5 592 eigene Namenaktien Serie B).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2018 TCHF 7 625 (31. Dezember 2017: TCHF 7 625).

### Eigenkapital pro Aktie

| in CHF   | 30.06.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|
| Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern  | 1 813.96   | 1 801.02   |
| Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern | 1 604.75   | 1 593.97   |

### NAV zu Marktwert pro Aktie

| in CHF  | 30.06.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------|------------|
| NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B | 1 743.58   | 1 732.57   |

### Ergebnis pro Aktie

| Angaben Namenaktien Serie A                                 |        | 30.06.2018       | 30.06.2017       |
|---|--------|------------------|------------------|
| Ausgegebene Namenaktien Serie A                             | Anzahl | 496 600          | 1 948 640        |
| <b>Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A</b>     |        | <b>1 311 356</b> | <b>1 948 640</b> |
| Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar | TCHF   | 4 596            | 7 770            |
| Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A                     | Anzahl | 1 311 356        | 1 948 640        |
| Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert <sup>1</sup>   | CHF    | 3.50             | 3.99             |

| Angaben Namenaktien Serie B                                 |        | 30.06.2018     | 30.06.2017     |
|---|--------|----------------|----------------|
| Ausgegebene Namenaktien Serie B                             | Anzahl | 460 340        | 315 136        |
| Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)       | Anzahl | 3 324          | 7 592          |
| <b>Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B</b>     |        | <b>375 540</b> | <b>307 544</b> |
| Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar | TCHF   | 13 160         | 12 264         |
| Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B                     | Anzahl | 375 540        | 307 544        |
| Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert <sup>1</sup>   | CHF    | 35.04          | 39.88          |

<sup>1</sup> 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 23 414 (1. Halbjahr 2017: TCHF 20 792) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar.

| in TCHF  | 01.01.2018<br>– 30.06.2018 | 01.01.2017<br>– 30.06.2017 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ist-Mieterträge  | 16 829                     | 14 293                     |
| Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli <sup>1</sup> | 6 585                      | 6 499                      |
| <b>Total Liegenschaftenertrag</b>                        | <b>23 414</b>              | <b>20 792</b>              |

<sup>1</sup> Anteiliger Rohgewinn

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

| Fälligkeit, Anteil in %                           | 30.06.2018   | 31.12.2017   |
|---|--------------|--------------|
| Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse | 47.3         | 40.5         |
| Über 1 Jahr                                       | 5.3          | 12.2         |
| Über 2 Jahre                                      | 2.8          | 1.9          |
| Über 3 Jahre                                      | 1.5          | 4.9          |
| Über 4 Jahre                                      | 16.9         | 4.5          |
| Über 5 Jahre                                      | 3.2          | 17.9         |
| Über 6 Jahre                                      | 5.4          | 6.6          |
| Über 7 Jahre                                      | 1.2          | 0.8          |
| Über 8 Jahre                                      | 0.3          | 0.0          |
| Über 9 Jahre                                      | 2.7          | 3.6          |
| Über 10 Jahre                                     | 13.4         | 7.1          |
| <b>Total</b>                                      | <b>100.0</b> | <b>100.0</b> |

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 30. Juni 2018 zusammen 24.6% (per 31. Dezember 2017: 24.7%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

| Mieter, Anteil in %    | 30.06.2018 | Mieter, Anteil in %    | 31.12.2017 |
|------------------------|------------|------------------------|------------|
| Novartis               | 7.1        | Novartis               | 7.2        |
| Migros <sup>1</sup>    | 6.7        | Migros <sup>1</sup>    | 6.7        |
| UBS                    | 4.6        | UBS                    | 4.6        |
| Nord Stream            | 3.3        | Nord Stream            | 3.3        |
| Hochschule Luzern HSLU | 2.9        | Hochschule Luzern HSLU | 2.9        |

<sup>1</sup> Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe



## 5 Segmentsberichterstattung

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

| in TCHF   | Immobilien    | Hotel & Gastronomie | Corporate & Eliminationen <sup>1</sup> | Total         |
|---|---------------|---------------------|--|---------------|
| <b>01.01.2018–30.06.2018</b>                        |               |                     |  |               |
| Betriebsertrag                                      | 27 889        | 8 807               | -2 724                                 | 33 972        |
| Betriebsaufwand                                     | -6 720        | -7 850              | 2 286                                  | -12 284       |
| Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)      | 3 487         | 0                   | 0                                      | 3 487         |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>24 656</b> | <b>957</b>          | <b>-438</b>                            | <b>25 175</b> |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                      | <b>23 327</b> | <b>542</b>          | <b>-461</b>                            | <b>23 408</b> |

| in TCHF   | Immobilien    | Hotel & Gastronomie | Corporate & Eliminationen <sup>1</sup> | Total         |
|---|---------------|---------------------|--|---------------|
| <b>01.01.2017–30.06.2017</b>                        |               |                     |  |               |
| Betriebsertrag                                      | 25 331        | 8 608               | -2 707                                 | 31 232        |
| Betriebsaufwand                                     | -6 061        | -7 694              | 2 131                                  | -11 624       |
| Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)      | 7 182         | 0                   | 0                                      | 7 182         |
| Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften       | 999           | 0                   | 0                                      | 999           |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>27 451</b> | <b>914</b>          | <b>-576</b>                            | <b>27 789</b> |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                      | <b>26 226</b> | <b>449</b>          | <b>-576</b>                            | <b>26 099</b> |

<sup>1</sup> 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 2.3 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.2 Mio.) erwirtschaftet.

## Portfolio

| Renditeliegenschaften  | Ort            | Eigentumsform <sup>1</sup> | Eigentumsanteil in % | Baujahr   | Jahr der Sanierung |
|--|----------------|----------------------------|----------------------|-----------|--------------------|
| <b>Zentrumsareal Zug</b>   |                |                            |                      |           |                    |
| 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) <sup>2</sup>                      | Zug            | BR-P                       | 100                  | –         | –                  |
| Industriestrasse 18  | Zug            | A                          | 100                  | 1992      | –                  |
| Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)                                  | Zug            | A                          | 100                  | 2009      | –                  |
| Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metalstrasse/Bleichimattweg           | Zug            | A                          | 100                  | 1910–1991 | 1986–1989          |
| <b>Total Zentrumsareal Zug</b>                                   |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Areal Suurstoffi</b>  |                |                            |                      |           |                    |
| 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      | –                  |
| Suurstoffi 41  | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | 2014      | –                  |
| <b>Total Areal Suurstoffi</b>                                    |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Übrige</b>  |                |                            |                      |           |                    |
| Hofstrasse 1a/b  | Zug            | A                          | 100                  | 1971      | –                  |
| Rote Trotte 14–16  | Baar           | S                          | 100                  | 2007      | –                  |
| <b>Total Übrige</b>  |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)</b> |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Renditeliegenschaften im Bau</b>                              |                |                            |                      |           |                    |
| Suurstoffi 22 (Baufeld A)  | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | 2018      | –                  |
| Suurstoffi 37/39 (Aglaya)  | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | 2018/2019 | –                  |
| Suurstoffi 1–6 (Campus Hochschule Luzern)                        | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | –         | –                  |
| <b>Total Renditeliegenschaften im Bau</b>                        |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>                                     |                |                            |                      |           |                    |
| Areal Suurstoffi   | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | –         | –                  |
| <b>Total Unbebaute Grundstücke</b>                               |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Immobilienportfolio<sup>3</sup></b>                     |                |                            |                      |           |                    |
| Betriebsliegenschaften <sup>3,4</sup>                            | Zug            | A/S                        | 100                  | –         | –                  |
| <b>Total Portfolio</b>   |                |                            |                      |           |                    |

<sup>1</sup> A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtsparcelle; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum

<sup>2</sup> Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin

<sup>3</sup> Angaben zu Nutzflächen und Anzahl Parkplätze ohne Liegenschaften im Bau

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

| Parzellen-<br>fläche in m <sup>2</sup> | Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Büro<br>in m <sup>2</sup> | Verkauf<br>in m <sup>2</sup> | Hotel/<br>Gastronomie<br>in m <sup>2</sup> | Freizeit/Kultur/<br>Bildung<br>in m <sup>2</sup> | Lager/Sonstige<br>Flächen<br>in m <sup>2</sup> | Total Miet-<br>fläche in m <sup>2</sup> | Anzahl<br>PP Total |
|--|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|--|--|--|---|--------------------|
| 16 419                                 | 8 130                       | 10 143                    | 17 916                       | 923  | 2 239  | 5 128  | 44 479                                  | 519                |
| 4 843                                  | 270                         | 5 491                     | 3 056                        | 149  | –  | 3 060  | 12 026                                  | 121                |
| 2 155                                  | 1 965                       | 1 370                     | 381                          | 461  | 264  | 755  | 5 196                                   | 93                 |
| 3 200                                  | –                           | –                         | –                            | –  | –  | –  | –                                       | –                  |
| 1 637                                  | –                           | 1 713                     | –                            | –  | –  | 360  | 2 073                                   | 30                 |
| 3 615                                  | 3 148                       | –                         | –                            | –  | –  | 59   | 3 207                                   | 54                 |
| 13 997                                 | 8 322                       | –                         | –                            | –  | 100  | 49   | 8 471                                   | 71                 |
| <b>45 866</b>                          | <b>21 835</b>               | <b>18 717</b>             | <b>21 353</b>                | <b>1 533</b>                               | <b>2 603</b>                                     | <b>9 411</b>                                   | <b>75 452</b>                           | <b>888</b>         |
| 15 503                                 | 11 336                      | –                         | –                            | –  | –  | 19   | 11 355                                  | 224                |
| 12 417                                 | 10 278                      | –                         | –                            | –  | –  | 35   | 10 313                                  | 394                |
| 2 680                                  | –                           | –                         | –                            | –  | 520  | –  | 520                                     | –                  |
| 15 237                                 | 10 095                      | 86                        | –                            | 337  | 3 405  | 281  | 14 204                                  | 286                |
| 8 359                                  | –                           | 8 527                     | –                            | –  | –  | 621  | 9 148                                   | 49                 |
| 14 098                                 | 11 861                      | 6 659                     | –                            | –  | 1 447  | 2 731  | 22 698                                  | 232                |
| 3 496                                  | –                           | 620                       | –                            | –  | 5 861  | –  | 6 481                                   | –                  |
| <b>71 790</b>                          | <b>43 570</b>               | <b>15 892</b>             | <b>–</b>                     | <b>337</b>                                 | <b>11 233</b>                                    | <b>3 687</b>                                   | <b>74 719</b>                           | <b>1 185</b>       |
| 2 806                                  | 503                         | 698                       | –                            | –  | –  | 33   | 1 234                                   | 29                 |
| 1 687                                  | 273                         | –                         | –                            | –  | –  | 31   | 304                                     | 4                  |
| <b>4 493</b>                           | <b>776</b>                  | <b>698</b>                | <b>–</b>                     | <b>–</b>                                   | <b>–</b>   | <b>64</b>                                      | <b>1 538</b>                            | <b>33</b>          |
| <b>122 149</b>                         | <b>66 181</b>               | <b>35 307</b>             | <b>21 353</b>                | <b>1 870</b>                               | <b>13 836</b>                                    | <b>13 162</b>                                  | <b>151 709</b>                          | <b>2 106</b>       |
| 6 863                                  | –                           | 11 131                    | –                            | –  | –  | 754  | 11 885                                  | 239                |
| 7 858                                  | –                           | 1 821                     | –                            | –  | –  | 292  | 2 113                                   | –                  |
| 8 591                                  | –                           | 9 437                     | –                            | –  | 14 726   | 1 740  | 25 903                                  | 137                |
| <b>23 312</b>                          | <b>–</b>                    | <b>22 389</b>             | <b>–</b>                     | <b>–</b>                                   | <b>14 726</b>                                    | <b>2 786</b>                                   | <b>39 901</b>                           | <b>376</b>         |
| 10 337                                 | –                           | –                         | –                            | –  | –  | –  | –                                       | –                  |
| <b>10 337</b>                          | <b>–</b>                    | <b>–</b>                  | <b>–</b>                     | <b>–</b>                                   | <b>–</b>   | <b>–</b>                                       | <b>–</b>                                | <b>–</b>           |
| <b>155 798</b>                         | <b>66 181</b>               | <b>35 307</b>             | <b>21 353</b>                | <b>1 870</b>                               | <b>13 836</b>                                    | <b>13 162</b>                                  | <b>151 709</b>                          | <b>2 106</b>       |
| 12 871                                 | 1 879                       | 873                       | –                            | 13 002                                     | –  | 277  | 16 031                                  | 188                |
| <b>168 669</b>                         | <b>68 060</b>               | <b>36 180</b>             | <b>21 353</b>                | <b>14 872</b>                              | <b>13 836</b>                                    | <b>13 439</b>                                  | <b>167 740</b>                          | <b>2 294</b>       |

## Zusätzliche Informationen

| in TCHF bzw. in %                   | Bilanzwert<br>30.06.2018 | Bilanzwert<br>31.12.2017 | Soll-Mietertrag<br>30.06.2018 | Soll-Mietertrag<br>31.12.2017 | Leerstand<br>30.06.2018 | Leerstand<br>31.12.2017 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zentrumsareal Zug, Zug <sup>1</sup> | 686 150                  | 682 449                  | 28 674                        | 28 680                        | 1.6                     | 1.1                     |
| Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz    | 494 358                  | 486 336                  | 21 461                        | 19 839                        | 2.4                     | 2.0                     |
| Übrige                              | 12 763                   | 12 640                   | 509                           | 509                           | 0.4                     | 0.4                     |
| <b>Renditeliegenschaften</b>        | <b>1 193 271</b>         | <b>1 181 425</b>         | <b>50 644</b>                 | <b>49 028</b>                 | <b>1.9</b>              | <b>1.5</b>              |
| Renditeliegenschaften im Bau        | 153 798                  | 106 618                  | –                             | –                             | –                       | –                       |
| Unbebaute Grundstücke               | 2 524                    | 2 524                    | –                             | –                             | –                       | –                       |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>    | <b>1 349 593</b>         | <b>1 290 567</b>         | <b>50 644</b>                 | <b>49 028</b>                 | <b>1.9</b>              | <b>1.5</b>              |
| Betriebsliegenschaften <sup>2</sup> | 34 487                   | 35 434                   | –                             | –                             | –                       | –                       |
| <b>Total Portfolio</b>              | <b>1 384 080</b>         | <b>1 326 001</b>         | <b>–</b>                      | <b>–</b>                      | <b>–</b>                | <b>–</b>                |

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

<sup>2</sup> Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Wüest Partner AG hat per 31. Dezember 2017 einen Marktwert von TCHF 117 296 (31. Dezember 2016: TCHF 115 976) ermittelt

## Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

| Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung) | 30.06.2018           | 31.12.2017 |      |
|---|----------------------|------------|------|
| Suurstoffi 16–20  | Wohnen               | 100%       | 100% |
|   | Studentisches Wohnen | 100%       | 100% |
|   | Kommerziell          | 84%        | 81%  |
| Suurstoffi 22   | Kommerziell          | 70%        | 60%  |
| Suurstoffi 37/39  | Kommerziell          | 0%         | 0%   |
| Suurstoffi 1–6  | Kommerziell          | 69%        | 69%  |

| Verkaufsstand Promotionsliegenschaften auf Basis Stückzahl (Wohnnutzung) | 30.06.2018 | 31.12.2017 |     |
|--|------------|------------|-----|
| Suurstoffi 37/39   | Wohnen     | 84%        | 70% |

### Fertigstellung

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Suurstoffi 22    | Sommer 2018 |
| Suurstoffi 37/39 | Q4 2019     |

## Entwicklungspipeline

**Suurstoffi 22**, ca. 600 Arbeitsplätze, Amgen, Arval, Mobilezone, AB InBev

Investition: ca. CHF 55 Mio.  
Soll-Mietertrag p.a.:  
ca. CHF 3.0 Mio.

**Suurstoffi 37/39 (Aglaya)**, 85 Eigentumswohnungen, ca. 100 Arbeitsplätze

Investition: ca. CHF 100 Mio.  
(Anteil Promotion: ca. 92%)  
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 0.5 Mio.

**Suurstoffi 1–6**, Campus Hochschule Luzern

Investition: ca. CHF 185 Mio.  
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 8.0 Mio.

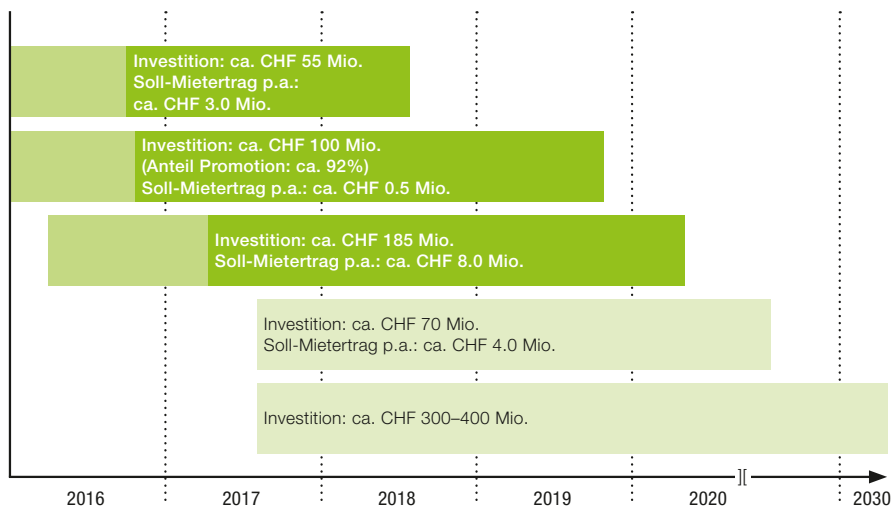
**Suurstoffi 43/45**

Investition: ca. CHF 70 Mio.  
Soll-Mietertrag p.a.: ca. CHF 4.0 Mio.

**Zentrumsareal Zug**, Entwicklungsvision 2030

Investition: ca. CHF 300–400 Mio.

- Planungsphase
- Bauphase
- Entwicklungspotenzial



## 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

08.03.2019  
**Publikation Geschäftsbericht 2018**

09.04.2019  
**Ordentliche Generalversammlung 2019**

30.08.2019  
**Publikation Halbjahresbericht 2019**

### 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](http://www.zugestates.ch) abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe des Halbjahresberichts kann per E-Mail über [ir@zugestates.ch](mailto: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 2018  
**Konzept/Design/Realisation** Linkgroup AG, Zürich, [www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch) **Druck** Klimaneutral gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



