

Anhang zur Konzernrechnung

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, welche im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen zulässt, 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 2019 wiedergegebenen Grundsätzen.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2020 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 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2019 unverändert.

Auswirkungen COVID-19-Pandemie

Segment Immobilien

Vom 16. März bis 11. Mai 2020 mussten die meisten Retail- und Gastromieter ihre Geschäfte aufgrund des staatlich verordneten Lockdowns schliessen. Um die Geschäftsmieter in dieser schwierigen Phase zu unterstützen und langfristig weiterhin einen ausgewogenen Mietermix anbieten zu können, unterbreitete ihnen Zug Estates auf freiwilliger Basis Mitte Mai einen Vorschlag für eine Mietzinsreduktion.

Das Angebot von Zug Estates sieht vor, dass alle vom Lockdown direkt betroffenen Retail- und Gastromieter in den beiden Arealen Metalli und Suurstoffi eine Reduktion von mindestens 50% für die Zeitspanne der staatlich verordneten Schliessung erhalten. Kleinere Mieter werden mit bis zu 80% entlastet.

Über 90% der betroffenen Mietparteien haben diesem abschliessenden Lösungsvorschlag zugestimmt. Die Vereinbarungen belasten den Liegenschaftenertrag des ersten Halbjahres 2020 mit TCHF 692.

Weitere unmittelbare finanzielle Folgen sind im Segment Immobilien nicht entstanden.

Segment Hotel und Gastronomie

Das durch die Pandemie bedingte Erliegen des internationalen Geschäftsreiserverkehrs unserer Stammkunden führte zu deutlichen Umsatzeinbrüchen, welche insbesondere die Erfolgsrechnungspositionen «Ertrag Hotel & Gastronomie» sowie «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» betreffen.

Gleichzeitig wurde das Beherbergungsangebot mit einem Minimalbetrieb aufrechterhalten. Entsprechende Einsparungen resultierten dadurch in den Erfolgsrechnungspositionen «Warenaufwand Hotel & Gastronomie» sowie «Sonstige betriebliche Aufwendungen».

Für einen Grossteil der Mitarbeitenden des Segments Hotel & Gastronomie wurde Kurzarbeit eingeführt. Im Personalaufwand sind Kurzarbeitsentschädigungen von TCHF 807 enthalten. Den Angestellten wurde der Lohn jeweils ohne Kürzungen ausbezahlt.

Bezogen auf die Abschreibungen wurden weder Nutzungsdauern noch Abschreibungssätze angepasst.

Der in diesem Segment resultierende Verlust führte zu einem latenten Steuerguthaben von TCHF 183.

In der Segmentsberichterstattung wurde zugunsten des Bereichs Hotel & Gastronomie eine konzerninterne Mietzinsreduktion von TCHF 1 225 berücksichtigt, welche jedoch keinen Einfluss auf den konsolidierten Liegenschaftenertrag hat.

Inanspruchnahme staatlicher Kredithilfen

Die Zug Estates Gruppe hat keine COVID-19-Kredite beansprucht.

1 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
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
Bestand 01.01.2020	704 784	773 580
Investitionen ³	1 416	-1 574
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁴	0	39 866
Neubewertung (netto)	-6 000	-7 612
Bestand 30.06.2020	700 200	804 260
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020	347 983	669 011
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2020	349 399	710 156
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020	356 801	104 569
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2020	350 801	94 104

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz (ohne Promotionsliegenschaften) sowie Planungskosten für die Entwicklung Zentrumsareal, Zug

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

⁴ Umklassierung des Gebäudes C der Liegenschaft Suurstoffi 1-6 (Campus Hochschule Luzern), Risch Rotkreuz, zu einer Renditeliegenschaft

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
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
0	1 478 364	31 402	2 524	1 512 290
0	-158	16 275	0	16 117
0	39 866	-39 866	0	0
0	-13 612	0	0	-13 612
0	1 504 460	7 811	2 524	1 514 795
0	1 016 994	34 255	2 524	1 053 773
0	1 059 555	7 811	2 524	1 069 890
0	461 370	-2 853	0	458 517
0	444 905	0	0	444 905

Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.7 bis 3.4% bzw. nominal 3.2 bis 3.9% (31. Dezember 2019: real 2.7 bis 3.4% bzw. nominal 3.2 bis 3.9%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 3.05% bzw. nominal 3.56% (31. Dezember 2019: real 3.05% bzw. nominal 3.57%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 22 und 23 dieses Berichts.

2 Promotionsliegenschaften

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	60 630	57 365
Zugänge	2 338	40 928
Abgänge	-62 968	-37 663
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	0	60 630

Zu den Promotionsliegenschaften zählt der zum Verkauf bestimmte Teil der Liegenschaft Suurstoffi 37 (Wohnhochhaus Aglaya), Risch Rotkreuz. Im ersten Halbjahr 2020 wurden die verbleibenden 49 der insgesamt 85 Stockwerkeigentumswohnungen mit zugehörigen Nebennutzungen (Parkplätze und Disporäume) mit einem Gewinn vor Steuern von TCHF 9 490 veräussert (1. Halbjahr 2019 keine Verkäufe von Promotionsliegenschaften).

3 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten von TCHF 587 106 per 30. Juni 2020 (31. Dezember 2019: TCHF 597 443) gliedern sich in Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten im Umfang von TCHF 387 543 (31. Dezember 2019: TCHF 397 944) sowie in Anleihen mit einem Bilanzwert von TCHF 199 563 (31. Dezember 2019: TCHF 199 499).

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Unter 1 Jahr	50 800	60 800
1 bis 3 Jahre	101 497	101 465
3 bis 5 Jahre	131 600	131 600
5 bis 10 Jahre	303 209	237 378
über 10 Jahre	0	66 200
Total Finanzverbindlichkeiten	587 106	597 443
Davon kurzfristig	50 800	60 800
Davon langfristig	536 306	536 643

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 4.8 Jahre (31. Dezember 2019: 5.2 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.3% (31. Dezember 2019: 1.4%).

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 870 454 (31. Dezember 2019: TCHF 875 629) belastet.

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 263 (Vorperiode: TCHF 2 069) aktiviert.

Am 17. Februar 2017 wurde eine Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. Februar 2022 liberiert. Zudem wurde am 2. Oktober 2019 ein Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 2. Oktober 2025 ausgegeben. Die Transaktionskosten wurden bei der Erstfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit linear zugeschrieben und beträgt per 30. Juni 2020 TCHF 437 (31. Dezember 2019: TCHF 501).

TCHF	0.7%-Anleihe (2017–2022)	0.1%-Green Bond (2019–2025)	Total
Emissionserlös	99 684	99 618	199 302
Zuschreibungen Emissionskosten kumuliert	181	16	197
Bestand 01.01.2020	99 865	99 634	199 499
Zuschreibungen Emissionskosten	32	32	64
Bestand 30.06.2020	99 897	99 666	199 563

Eckwerte	0.7%-Anleihe (2017–2022)	0.1%-Green Bond (2019–2025)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (17.02.2017–17.02.2022)	6 Jahre (02.10.2019–02.10.2025)
Coupon	0.70%	0.10%
Effektivzins	0.773%	0.174%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	35 342 798	494 734 426

4 Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen decken Baurisiken im Rahmen der Zwei- resp. Fünfjahresgarantien aus dem Verkauf von Wohnungen von Promotionsliegenschaften.

5 Aktienkapital

Das Grundkapital setzt sich per 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

Zusammensetzung Grundkapital	Valorennummer	Nominalwert 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

Per 30. Juni 2020 hält die Zug Estates Holding AG keine eigenen Aktien (31. Dezember 2019: keine eigenen Aktien) und hat sowohl in der Berichtsperiode wie auch in der Vorperiode keine eigenen Aktien gehandelt.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 30. Juni 2020 unverändert TCHF 7 625 (31. Dezember 2019: TCHF 7 625).

6 Kennzahlen und Konzernergebnis pro Aktie

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

Eigenkapital pro Aktie

	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital (in TCHF)	891 470	905 637
Latente Steuerverbindlichkeiten (in TCHF)	98 662	97 507
Eigenkapital vor latenten Steuern (in TCHF)	990 132	1 003 144
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)	1 941.44	1 966.95
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern (in CHF)	1 747.98	1 775.76

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

	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital (in TCHF)	891 470	905 637
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	85 724	85 838
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	-10 287	-10 301
NAV zu Marktwert (in TCHF)	966 907	981 174
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie A ¹	496 600	496 600
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie B	460 340	460 340
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B (in CHF)	1 895.90	1 923.87

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

Der NAV zu Marktwert pro Aktie berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten. Die Marktwerte der Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende durch den unabhängigen Liegenschaftsschätzer ermittelt.

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte

in TCHF	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Konzernergebnis	8 273	26 084
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-72 458	0
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	62 968	0
Zurechenbare Steuern auf dem Erfolg aus Veräusserung Promotionsliegenschaften	1 139	0
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	13 612	-11 513
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	-1 634	1 670
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	-982
Zurechenbare Steuern auf den Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	142
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte	11 900	15 401

Das Ergebnis pro Aktie berechnet sich wie folgt:

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		30.06.2020	30.06.2019
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 01.01.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 30.06.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	496 600	496 600
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	806	2 540
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	1 159	1 500
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	1.62	5.11
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	2.33	3.02

Angaben Namenaktien Serie B		30.06.2020	30.06.2019
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 01.01.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 30.06.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	460 340	460 340
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	7 467	23 544
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	10 741	13 901
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	16.22	51.15
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	23.33	30.20

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

7 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 28 195 (1. Halbjahr 2019: TCHF 26 744) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Einnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	13 641	14 339
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	14 481	12 163
Ertrag übrige Liegenschaften	73	242
Total Liegenschaftenertrag	28 195	26 744

Die einzelnen Vertragsverhältnisse mit externen Mietern zeigten zum Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten:

Mietertragsfälligkeiten, Anteil in %	30.06.2020	30.06.2019
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	39.2	45.4
Über 1 Jahr	6.0	4.3
Über 2 Jahre	13.7	4.9
Über 3 Jahre	2.8	18.2
Über 4 Jahre	7.0	3.0
Über 5 Jahre	3.1	4.4
Über 6 Jahre	0.0	1.2
Über 7 Jahre	3.2	0.5
Über 8 Jahre	7.9	3.8
Über 9 Jahre	3.7	9.8
Über 10 Jahre	13.4	4.5
Total	100.0	100.0

Auf die fünf grössten Mietergruppen entfallen per 30. Juni 2020 zusammen 27.5% der Mieterträge (per 31. Dezember 2019: 27.5%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	30.06.2020	Mieter, Anteil in %	31.12.2019
Hochschule Luzern HSLU	9.5	Hochschule Luzern HSLU	9.5
Novartis	5.9	Novartis	5.9
Migros ¹	5.6	Migros ¹	5.6
UBS	3.8	UBS	3.8
Dosenbach-Ochsner AG	2.7	Nord Stream	2.7

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

8 Ertrag Hotel & Gastronomie

Der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie setzt sich aus folgenden Kategorien zusammen:

in TCHF	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Beherbergung	2 325	5 541
Restauration	1 280	2 602
Nebenleistungen	14	24
Bildung Delkreder	-7	-1
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	3 612	8 166

9 Segmentsberichterstattung

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

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2020–30.06.2020				
Betriebsertrag	103 530	3 793	-1 897	105 426
Betriebsaufwand	-73 794	-4 944	1 623	-77 115
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	-13 612	0	0	-13 612
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	16 124	-1 151	-274	14 699
Betriebsergebnis (EBIT)	14 729	-1 517	-329	12 883

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

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.

Die Segmentelimination des Betriebsertrags bzw. des Betriebsaufwands berücksichtigt im ersten Halbjahr 2020 eine Mietzinsreduktion zugunsten des Segments Hotel & Gastronomie von TCHF 1 225 (keine Mietzinsreduktion im 1. Halbjahr 2019).

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 -1.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.0 Mio.) erwirtschaftet.