

ZugEstates

2019

Geschäftsbericht

Firmenporträt

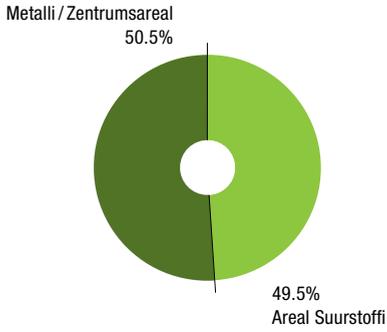
Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio setzt sich aus den zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz zusammen. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 31. Dezember 2019 CHF 1.63 Mrd.

31.4 Mio.

beträgt das Konzernergebnis ohne
Neubewertung und Sondereffekte
per 31. Dezember 2019

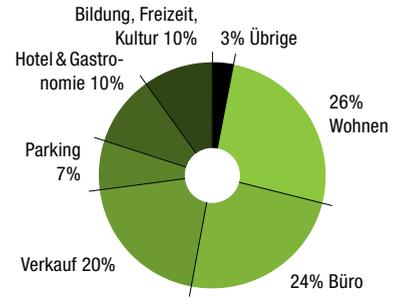
Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2019



Portfolio nach Nutzung

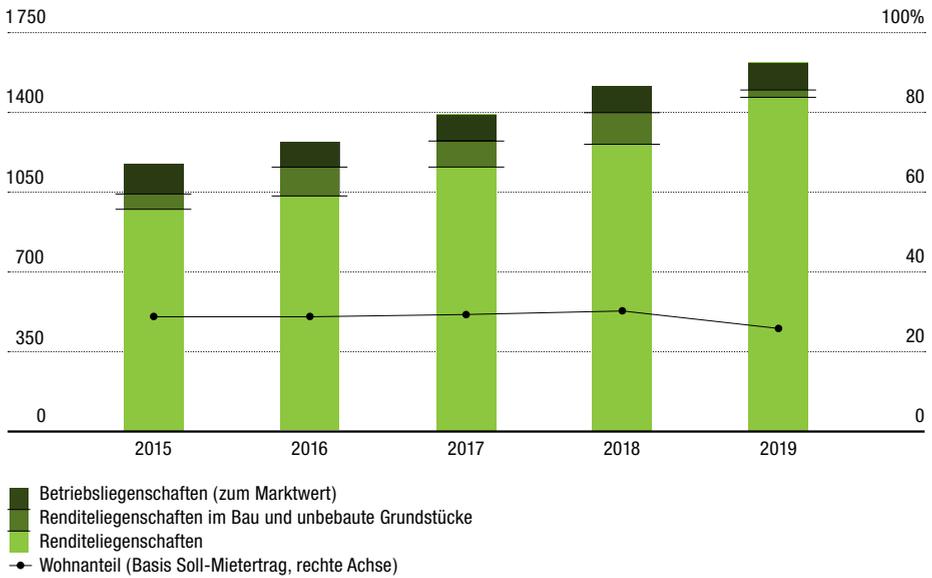
Basis Soll-Mietertrag¹ per 31. Dezember 2019



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Ausgewählte Kennzahlen

		2019	2018	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag ¹	TCHF	120 378	70 828	70.0%
Betriebsaufwand	TCHF	66 960	28 630	133.9%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	53 418	42 198	26.6%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	19 552	11 082	76.4%
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	TCHF	998	0	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	70 549	49 797	41.7%
Konzernergebnis	TCHF	76 046	38 811	95.9%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	31 373	28 616	9.6%
Gewinn aus Verkauf Promotionsliegenschaften nach Steuern ³	TCHF	6 792	0	n/a
Bilanzsumme	TCHF	1 654 946	1 552 511	6.6%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	597 443	554 546	7.7%
- Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		36.1%	35.7%	
- Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.4%	1.8%	
- Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	JAHRE	5.2	5.4	
Eigenkapital	TCHF	905 637	843 871	7.3%
- Eigenkapitalquote		54.7%	54.4%	
- Eigenkapitalrendite ⁴		8.7%	4.7%	
Personalbestand	Vollzeitstellen	139.6	135.4	3.1%
Aktie				
Schlusskurs	CHF	2 330	1 675	39.1%
Börsenkaptalisierung ⁵	TCHF	1 188 300	854 250	39.1%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁶	CHF	149.11	76.35	95.3%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2,6}	CHF	61.52	56.29	9.3%
Ordentliche Ausschüttung pro Namenaktie Serie B ⁶	CHF	31.00	28.00	10.7%
Sonderdividende Promotionsgewinn Aglaya pro Namenaktie Serie B ⁸	CHF	13.00	0.00	n/a
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{5,7}	CHF	1 923.87	1 796.71	7.1%
Portfolio				
Renditeliegenschaften	TCHF	1 478 364	1 273 724	16.1%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	31 402	140 739	-77.7%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 512 290	1 416 987	6.7%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	118 250	118 705	-0.4%
Total Portfolio	TCHF	1 630 540	1 535 692	6.2%
Liegenschaftenertrag	TCHF	54 481	50 794	7.3%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁹		3.3%	2.9%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ¹⁰		4.1%	4.2%	

¹ Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Erfolg aus Veräusserung von Renditeliegenschaften

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (siehe Seite 58)

³ Entspricht dem Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften, abzüglich dem direkten Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

⁴ Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

⁵ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁶ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

⁷ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten sowie die entsprechenden latenten Steuern

⁸ Antrag des Verwaltungsrats

⁹ Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmieterertrags

¹⁰ Sollmieterertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	4
Bericht zum Geschäftsjahr	6
Portfolio	10
Bericht zur Corporate Governance	24
Vergütungsbericht	36
Finanzbericht	
Konzernrechnung	42
Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG	68
Green Bond Reporting	76
Aktieninformationen	80
Kontakt und Termine	82

Brief an die Aktionäre

Startschuss «Lebensraum Metalli»

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

2019 konnten wir mit den Eigentumswohnungen im Aglaya – dem ersten Gartenhochhaus der Schweiz – und dem Campus der Hochschule Luzern zwei Leuchtturmgebäude den Nutzern übergeben. Mit diesen beiden markanten und wichtigen Mosaiksteinen zeigt sich das architektonisch abwechslungsreiche Gesicht der Suurstoffi mit der attraktiven Aussenraumgestaltung nun immer deutlicher. Auf dem verkehrsfreien Areal ist die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Forschen, Lehren und Lernen sowie Freizeit hervorragend gelungen.

Wechsel in der Geschäftsleitung

Unser CEO, Tobias Achermann, hat sich entschieden, nach der weitgehenden Vollendung der Suurstoffi und sechs erfolgreichen Jahren bei Zug Estates nochmals eine neue Herausforderung anzunehmen. Der Verwaltungsrat bedankt sich für sein erfolgreiches, sehr engagiertes und umsichtiges Wirken bei der Umsetzung unserer Vision und Strategie als führender Entwickler und Betreiber von nachhaltigen und divers genutzten Arealen. Insbesondere bei der Entwicklung der Suurstoffi hat Tobias Achermann einen wesentlichen und bleibenden Beitrag geleistet. Für die Zukunft wünschen wir ihm privat und beruflich alles Gute. Über die Nachfolge werden wir bis spätestens Ende März und somit vor der Generalversammlung informieren.

«Wir wollen unser gesamtes Portfolio mittelfristig mit erneuerbarer Energie und ohne CO₂-Emissionen betreiben.»

Erster Green Bond

Gelebte Nachhaltigkeit ist ein zentrales Element unserer Strategie. Mit unserer Vision Zero-Zero wollen wir mittelfristig unser gesamtes Portfolio mit erneuerbarer Energie und ohne CO₂-Emissionen betreiben. Für uns war früh klar, dass viele Anleger in Zukunft nur noch in Firmen mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell investieren wollen. Vor diesem Hintergrund haben wir letztes Jahr als erste Schweizer Immobiliengesellschaft erfolgreich einen festverzinslichen Green Bond im Umfang von CHF 100 Mio. platziert. Der Erlös diente der Ablösung bestehender Kredite für das derzeit höchste Holzhochhaus der Schweiz, das höchste ökologische Anforderungen erfüllt und messbaren ökologischen Mehrwert bietet.

Attraktive Sonderdividende

Der vollständige Verkauf aller Eigentumswohnungen im Aglaya per Fertigstellung trägt zu einem äusserst erfreulichen Jahresergebnis bei. Der Verwaltungsrat beantragt daher der Generalversammlung, den Anteil des 2019 erzielten Promotionsgewinns nach Steuern mit einer Sonderdividende vollständig an die Aktionäre auszusütten. Ferner halten wir an unserer im letzten Jahr kommunizierten Politik fest, die ordentliche Dividende jährlich um 10% zu erhöhen, bis die Ausschüttungsquote zwei Drittel des operativen Gewinns erreicht und solange keine grösseren Investitionsstätigkeiten anfallen.

Für das Jahr 2019 beantragen wir der Generalversammlung somit eine ordentliche Dividende pro Namenaktie B von CHF 31.00 und zusätzlich eine Sonderdividende von CHF 13.00, Total CHF 44.00 (CHF 4.40 pro Namenaktie A).

Chance «Lebensraum Metalli»

Im vergangenen Jahr haben wir mit der Stadt Zug eine Planungsvereinbarung unterzeichnet, die das Vorgehen bei der Entwicklung des «Lebensraums Metalli» verbindlich regelt. In einem gemeinsamen städtebaulichen Verfahren mit gemischten Planungsteams haben wir die Basis für ein Richtprojekt und einen neuen Bebauungsplan gelegt. Vorgesehen ist eine massvolle Neugestaltung, um mehr Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu schaffen. Zudem sollen neue Nutzungsmöglichkeiten, Begegnungsorte und Freiräume für die Zugerinnen und Zuger entstehen. Die Transformation nimmt sowohl auf ökologische Gesichtspunkte Rücksicht als auch auf den Erhalt wichtiger identitätsstiftender Elemente. Es bietet sich die einmalige Chance, im Zentrum von Zug sowie in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof einen Stadtteil weiterzuentwickeln und dabei Neues und Bewährtes zu kombinieren.

Ich freue mich auf diesen Prozess und danke Ihnen, wenn Sie uns auch auf diesem Weg weiterhin wohlwollend begleiten und unterstützen.

Zug, im März 2020



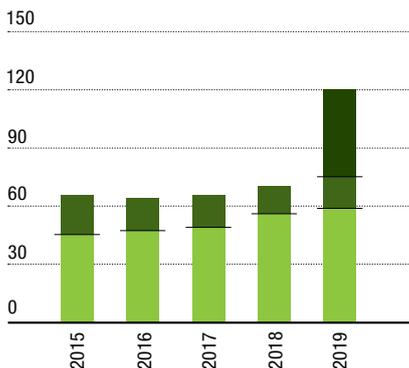
Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats

Bericht zum Geschäftsjahr

«Durch die Fertigstellung bedeutender Entwicklungsobjekte in der Suurstoffi und eine erfolgreiche Vermarktungstätigkeit hält das qualitative Wachstum der Zug Estates Gruppe an.»

Entwicklung Betriebsertrag¹

in CHF Mio.

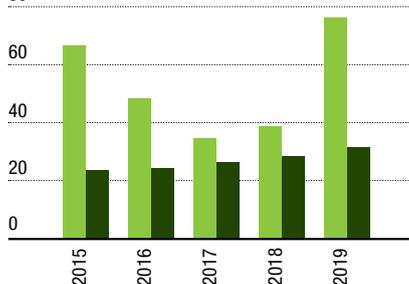


■ Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften
 ■ Ertrag Hotel & Gastronomie
 ■ Liegenschaftenertrag und übrige Erträge

¹ 2015–2017 Restated

Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte¹

in CHF Mio.



■ Konzernergebnis
 ■ Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

¹ 2015–2017 Restated

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2019 war geprägt durch die Fertigstellung bedeutender Entwicklungsprojekte in der Suurstoffi. In der Entwicklung des Projekts «Lebensraum Metall» im Zentrumsareal Zug wurden wichtige Meilensteine erreicht. Das Fundament für eine sorgfältige Weiterentwicklung ist gelegt. Erfolge in der Vermarktung runden das erfreuliche Geschäftsjahr ab. Der Liegenschaftenertrag, das Betriebsergebnis und das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte liegen deutlich über den Vorjahreswerten.

Zudem führten diverse Sondereffekte – wie die ersten Verkaufsgewinne aus dem Stockwerkeigentumsprojekt Aglaya, ein Gewinn aus der Veräusserung einer nicht strategiekonformen Renditelienshaft, erneute Aufwertungen auf unserem Bestandesportfolio sowie ein einmaliger positiver Steuereffekt aus der Reduktion des latenten Steuersatzes – dazu, dass sich das Konzernergebnis nahezu verdoppelte.

Qualitatives Wachstum setzt sich fort

Aufgrund ganzjähriger Mieterträge aus den Suurstoffi-Liegenschaften S22 und Bau-feld A, dem Bezug der ersten Bauetappe des Bau-felds 1 sowie der Mietflächen im Aglaya erhöhte sich der Liegenschaftenertrag um 7.3% auf CHF 54.5 Mio.

Der Umsatz im Bereich Hotel & Gastronomie lag mit CHF 16.6 Mio. um 0.8% leicht unter dem Vorjahreswert. Die Gründe dafür liegen in einer geringeren Anzahl Logiernächte, was hauptsächlich auf den Wegzug eines Grosskunden zurückzuführen ist. Zudem konnten weniger Grossanlässe durchgeführt werden. Der Gross Operating Profit (GOP) verbleibt mit 39.8% jedoch hoch.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Liegenschaftenaufwand um 7.7% auf CHF 7.8 Mio. Die Erhöhung ist auf das insgesamt gewachsene Immobilienportfolio zurückzuführen. Zum einen wurden in der Suurstoffi Investitionen für Sanierungsarbeiten getätigt, zum anderen stiegen die Unterhaltsarbeiten im Zentrumsareal.

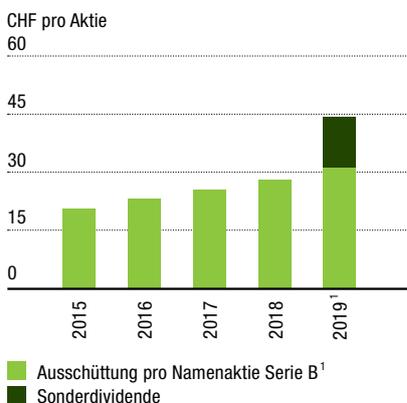
Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich von CHF 42.2 Mio. auf CHF 53.4 Mio. (+26.6%). Diese markante Steigerung ist auf die Verkaufserlöse aus Promotion (1. Etappe der Aglaya-Wohnungen) zurückzuführen. Die Veräusserung der ersten 36 von insgesamt 85 Stockwerkeigentumswohnungen führte insgesamt zu einem Gewinn vor Steuern im Umfang von CHF 7.9 Mio. Die verbleibenden 49 Wohnungen sind inzwischen verkauft. Die zugehörigen Erlöse fallen in das Geschäftsjahr 2020.

Überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten unseres gemischt genutzten Portfolios, die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung der Areale als bevorzugter Wohn- und Unternehmensstandort, Erfolge in der Wiedervermietung sowie die derzeit für Immobilien vorteilhaften Gesamtmarktfaktoren führen zu einer deutlichen Erhöhung des Neubewertungserfolgs. Dieser beträgt CHF 19.6 Mio. und liegt 76.4% bzw. CHF 8.5 Mio. höher als im Vorjahr. Zudem konnte im Berichtsjahr eine nicht strategiekonforme Renditeliegenschaft mit einem Gewinn vor Steuern von CHF 1.0 Mio. veräussert werden (keine Verkäufe von Renditeliegenschaften im Vorjahr). Der EBIT erhöhte sich in der Folge von CHF 49.8 Mio. auf CHF 70.5 Mio. (+41.7%). Im Zuge einer Steuergesetzrevision des Kantons Zug resultierte in der Berichtsperiode aus der Auflösung von latenten Steuern zudem ein einmaliger positiver Steuereffekt von CHF 20.3 Mio. Getrieben durch ein solides operatives Wachstum, aber auch durch die erwähnten Sondereffekte erhöhte sich das Konzernergebnis um 95.9% von CHF 38.8 Mio. auf CHF 76.0 Mio. Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte erfuhr ein operatives Wachstum um 9.6% von CHF 28.6 Mio. auf CHF 31.4 Mio.

Deutliche Erhöhung der Ausschüttung

Im Bestreben, die Ausschüttung schrittweise auf zwei Drittel des Konzernergebnisses ohne Neubewertung und Sondereffekte zu erhöhen, wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 10.7% von CHF 28.00 auf CHF 31.00 pro Namenaktie Serie B beantragen. Zudem sollen die Aktionäre am Erfolg aus dem Verkauf des Promotionsprojekts Aglaya partizipieren, weshalb zusätzlich beantragt wird, den diesjährigen Promotionsgewinn nach Steuern in der Form einer Sonderdividende von CHF 13.00 pro Namenaktie Serie B auszuschütten. Insgesamt resultiert damit eine Erhöhung der Ausschüttung von CHF 28.00 auf CHF 44.00, bzw. 57.1% pro Namenaktie Serie B. Über eine allfällige Ausschüttung einer Sonderdividende aus dem Promotionsgewinn 2020 wird im Frühjahr 2021 entschieden.

Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



¹ Auszahlung im Folgejahr; 2019: Antrag des Verwaltungsrats

Portfoliowert steigt auf CHF 1.63 Mrd.

Die hohe Entwicklungstätigkeit der Zug Estates führte im Berichtsjahr zu Portfolioinvestitionen von CHF 85.9 Mio. Weitere CHF 40.9 Mio. wurden im Promotionsprojekt Aglaya verbaut. Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich um 6.2% von CHF 1.54 Mrd. auf CHF 1.63 Mrd.

Entwicklung Portfolio



Leichte Erhöhung der Leerstandsquote

Durch die Fertigstellung der Gebäude A und B im Baufeld 1 sowie der Mietflächen im Aglaya wurden 2019 rund 22'600 m² zusätzliche Gewerbeflächen der Leerstandsrechnung zugewiesen. Trotz dieser markanten Flächenzunahme stieg die Leerstandsquote lediglich um 0.4%-Punkte von 2.9% auf 3.3%.

Platzierung Green Bond

Als erste Schweizer Immobiliengesellschaft hat Zug Estates im September 2019 einen Green Bond über 100 Mio. mit einem Coupon von 0.1% und einer Laufzeit von sechs Jahren erfolgreich platziert. Der Erlös dient der ausschliesslichen Refinanzierung ausstehender kurzfristiger Kredite im Zusammenhang mit der Erstellung dreier Gebäude auf dem Baufeld 1 im Suurstoffi-Areal. Die Gebäude, darunter das

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen¹

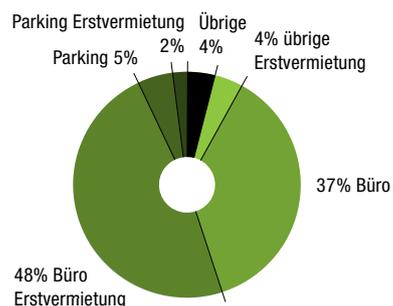


¹ 2015–2017 Restated

Entwicklung Leerstand (stichtagbezogen)



Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2019 nach Nutzungen



höchste Holzhochhaus der Schweiz, erfüllen höchste Nachhaltigkeitsanforderungen mit messbarem ökologischem Nutzen. Mit dem Green Bond diversifiziert Zug Estates zudem ihre Finanzierungsstruktur und reduziert die durchschnittliche Verzinsung ihres Fremdkapitals von 1.8% im Jahr 2018 auf 1.4% für die Periode 2019 bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 5.2 Jahren (Vorjahr: 5.4 Jahre). Dank Mittelrückflüssen aus der Veräusserung von Promotionsobjekten, die zur Rückführung von Fremdkapital verwendet werden, erhöhte sich der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme trotz hoher Bautätigkeit marginal von 35.7% auf 36.1%.

Bedeutende Entwicklungs- und Vermarktungserfolge

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

Zentrumsareal Zug

- Die Retail- und Büroflächen in der Metalli erfreuen sich nach wie vor einer guten Nachfrage. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Mietverträge über mehr als 4600 m² erneuert oder verlängert. Für die verbleibenden derzeit zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sind die Vertragsverhandlungen weit fortgeschritten.
- Die zweite Etappe der umfassenden Sanierungsarbeiten in der Höhe von CHF 1.5 Mio. in der Liegenschaft Baarerstrasse 14a konnten Ende 2019 plangemäss abgeschlossen werden.
- Die Vorbereitungsarbeiten für den Anschluss an den Seewasserverbund Circulago sind beinahe abgeschlossen. Laufen auch die Abschlussarbeiten nach Plan, wird ab April 2020 das gesamte Metalli-Geviert nahezu CO₂-frei mit Wärme und Kälte aus dem Zugersee versorgt.
- Für den Anschluss der verbleibenden 16 Liegenschaften an den Seewasserverbund Circulago wurden im Dezember 2019 die entsprechenden Verträge unterzeichnet. Die Inbetriebnahme soll etappiert 2021, 2023 und 2025 erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt wird Zug Estates ihr gesamtes Portfolio annähernd CO₂-frei betreiben können.
- Ab Dezember 2019 wird eine CO₂-neutrale Kühlung in den Zimmern des Parkhotels Zug eingebaut. Dieses Projekt, bei welchem ca. CHF 1 Mio. investiert wird, soll im April 2020 abgeschlossen sein und den Gästen eine deutliche Komfortsteigerung bieten.
- Die für die Zentrumsentwicklung nötigen Anpassungen der Bebauungspläne Metalli und Bergli werden gemeinsam mit der Stadt Zug angegangen. Hierfür konnte mit der Stadt Zug eine Planungsvereinbarung abgeschlossen werden, welche die Rahmenbedingungen für das gemeinsame Vorgehen klärt. Zur Klärung städtebaulicher Fragen wurde das sogenannte QKV (Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren) mit drei Planungsteams im August gestartet und im Dezember 2019 erfolgreich abgeschlossen. Ab Q2 2020 soll ein Richtprojekt als Basis für die Anpassungen der beiden Bebauungspläne vorliegen. Die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne werden 2022/23 erwartet. Detailliertere Ausführungen zum Entwicklungsprojekt «Lebensraum Metalli» siehe Seite 15.

Suurstoffi Rotkreuz

- Termingemäss konnten im September 2019 der Hochschule Luzern ihre rund 19000 m² langfristig angemieteten Schulungs- und Büroflächen auf dem Baufeld 1 übergeben werden. Für die obersten drei Etagen im Holzhochhaus Arbo mit insgesamt 2000 m² konnten mit der Burger Söhne AG (Dannemann), Sanofi Aventis und der Konplan AG prominente und langfristige Mieter gefunden werden.

Die Nachfrage für diese Flächen ist hoch, so dass im Verlauf des Jahres 2020 von einer Vollvermietung des Arbo ausgegangen werden kann. Die Fertigstellung des dritten Gebäudes mit insgesamt 4 900 m² ist auf Q2 2020 vorgesehen. Rund 74% der insgesamt 25 000 m² Mietflächen auf dem Baufeld 1 sind bereits langfristig vermietet.

- Das Gartenhochhaus Aglaya wurde wie angekündigt Anfang November 2019 fertiggestellt. Gleichzeitig konnte die letzte der 85 Eigentumswohnungen verkauft werden. Der gestaffelte Bezug hat am 4. November begonnen und wird Ende März 2020 abgeschlossen sein. Die Gewerbeflächen im Umfang von 2 100 m² wurden an den Co-Working-Anbieter Spaces und das À-la-carte-Restaurant Saponi's vermietet. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 100 Mio., wobei 92% auf die Promotion entfallen.
- Im Juni 2019 wurden die letzten beiden Etagen im Holzhochhaus S22 mit insgesamt 2 950 m² an das international tätige Medizintechnikunternehmen Align Technology vermietet.
- Im S41 konnte eine Etage mit einem Flächenprofil von 1 000 m² an die Arisco Versicherungen AG vermietet werden. Die Fläche wurde vormals von der Hochschule Luzern als Provisorium genutzt.
- Insgesamt konnten im Jahr 2019 in der Suurstoffi längerfristige Gewerbemietverträge im Umfang von fast 5 900 m² und einem Gegenwert von mehr als CHF 1.4 Mio. abgeschlossen werden.
- Für die letzten zwei Gewerbebauten S43 und S45 hat Zug Estates Ende 2019 die Baubewilligung erhalten. Die beiden Gebäude umfassen eine Mietfläche von 18 000 m². Der Bau wird nachfragegerecht und etappiert ausgelöst. Mit der Realisierung der letzten Suurstoffi-Etappe wird das letzte von drei Erdsondenfeldern gebaut und das nachhaltige Energiesystem vollendet.

Ausblick 2020

Im Geschäftsbereich Immobilien rechnen wir mit steigenden Mieterträgen. Dies aufgrund ganzjähriger Mieterträge sowie Neuvermietungen aus der ersten Bauetappe des Baufelds 1 und der Mietfläche von Aglaya. Gleichzeitig wird sich der Liegenschaftenaufwand infolge Sanierungsarbeiten in der Metalli und weiteren Unterhaltsarbeiten in der Suurstoffi deutlich erhöhen. Aufgrund der geringeren Investitionstätigkeit wird sich der Anteil an aktivierungsfähigen Finanzierungskosten wesentlich reduzieren und damit der Finanzaufwand deutlich höher ausfallen.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir aufgrund der Auswirkungen des Coronavirus davon aus, dass Umsatz und GOP unter Vorjahresniveau liegen werden.

Für das Geschäftsjahr 2020 gehen wir wiederum von einer Steigerung des Betriebsergebnisses vor Abschreibung und Neubewertung gegenüber Vorjahr aus, welche insbesondere durch die zweite Tranche des erwarteten Verkaufserlöses der Aglaya-Wohnungen begründet ist.

Die Auswirkungen auf das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte können noch nicht abschliessend eingeschätzt werden.

Zug, im März 2020



Tobias Achermann
CEO



Mirko Käppeli
CFO

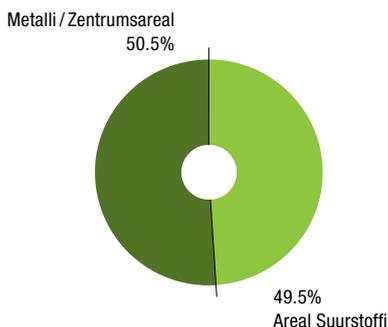
«Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte erwarten wir auf Vorjahresniveau.»

Portfolio

«Die Zug Estates Gruppe entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Areale in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Standorte, die eine hohe Dichte, eine langfristige Entwicklung und vielfältige Nutzungen ermöglichen.»

Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2019



Zug Estates investiert in Areale in der Region Zug. Das Immobilienportfolio befindet sich je hälftig im Zentrumsareal in Zug und in der Suurstoffi in Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort bietet die Region Zug gute Voraussetzungen für die langfristig erfolgreiche Entwicklung des Portfolios: zentrale Lage und sehr gute Erreichbarkeit sowie Zugang zu einem grossen Talent-Pool und eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung.

Die Fokussierung auf den Raum Zug ermöglicht es der Gruppe, ihre besonderen Kenntnisse des regionalen Markts und des geschäftlichen Umfelds gezielt zu nutzen. Auf Basis dieser soliden Ausgangslage beabsichtigt Zug Estates mittelfristig, ein weiteres, zentral gelegenes Areal in der Deutschschweiz zu erwerben.

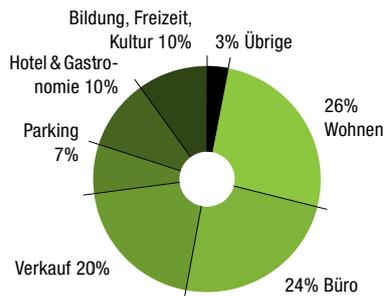
Überdurchschnittliche Objektqualitäten mit attraktiver Marktpositionierung

Ausgehend von den standortspezifischen Gegebenheiten ihrer Areale verfolgt Zug Estates einen integrierten Entwicklungsansatz, um zukunftsweisende Lebenswelten zu gestalten. Dank zentraler Lage, sehr guter Erreichbarkeit und der umsatzstarken Einkaufs-Allee Metall in Zug sowie dem Hochschulcampus in Risch Rotkreuz sind beide Areale als Unternehmensstandorte langfristig attraktiv positioniert. Quartierbezogene Dienstleistungen, hochwertig begrünte Aussenräume sowie ressourcenschonende Energiesysteme machen die Areale zu gesuchten Standorten – sowohl für Wohnungs- als auch für kommerzielle Mieter. Entsprechend weisen die Liegenschaften der Zug Estates Gruppe überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten und tiefe Leerstände aus. Zudem verfügt das Portfolio über einen ausgewogenen Nutzungsmix mit einem Wohnanteil von rund 26% und Entwicklungspotenzial, das in den kommenden Jahren schrittweise realisiert werden kann.

Aktive Wachstumspolitik

Das Portfolio weist per 31. Dezember 2019 einen Marktwert von CHF 1.63 Mrd. auf und hat sich seit dem Börsengang der Zug Estates Gruppe im Jahr 2012 mehr als verdoppelt (Marktwert per 30. Juni 2012: CHF 764.5 Mio.). Im Durchschnitt ist das Immobilienportfolio der Zug Estates damit pro Jahr um über 10% gewachsen.

Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. Bislang stand die Fertigstellung des Suurstoffi-Areals in Risch Rotkreuz im Vordergrund der Entwicklungstätigkeiten.

Portfolio nach NutzungBasis Soll-Mietertrag¹ per 31. Dezember 2019¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

In einem nächsten Schritt ist vorgesehen, das Zentrumsareal in Zug mit einem zusätzlichen Investitionspotenzial von voraussichtlich über CHF 300 Mio. etappiert zu entwickeln. Der Baustart erfolgt nicht vor 2023.

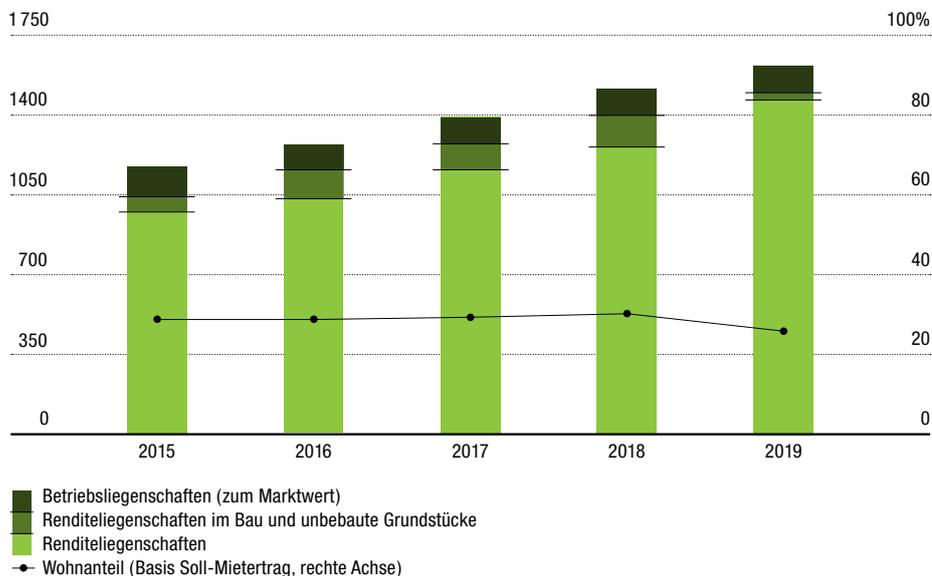
Darüber hinaus beabsichtigt Zug Estates ein weiteres Entwicklungsareal zu akquirieren. Bei der Evaluation möglicher Areale liegt der Fokus auf Objekten in der Deutschschweiz mit einem langfristig intakten Nachfragepotenzial (Stadt oder Agglomeration von Zürich, Winterthur, Zug, Luzern oder Basel). Die Entwicklungsstrategie sieht vor, grossflächige Areale mit eigener Ausstrahlung, breit diversifizierter Nutzung und internen Synergien zu entwickeln. Das Investitionsvolumen soll mindestens CHF 200 Mio. betragen.

Ergänzende Businesshotellerie

Die Zug Estates Gruppe betreibt mit der Hotelbusiness Zug AG in der Stadt Zug ein auf Geschäftskunden ausgerichtetes City Resort mit rund 240 Übernachtungseinheiten und ergänzendem Gastronomie- und Konferenzangebot. Das Angebot umfasst die führenden 4-Sterne-Superior-Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie Longstay-Apartments. Ideal ins Zentrumsareal Zug integriert und in Gehdistanz zu Bahnhof, Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten, profitiert das City Resort von vielfältigen Synergien mit dem restlichen Areal.

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2015	2016	2017	2018	2019
Bilanzwert in TCHF					
Renditeliegenschaften	1 013 516	1 043 489	1 181 425	1 273 724	1 478 364
Renditeliegenschaften im Bau	57 723	128 519	106 618	140 739	31 402
Unbebaute Grundstücke	4 008	2 524	2 524	2 524	2 524
Total Immobilienportfolio	1 075 247	1 174 532	1 290 567	1 416 987	1 512 290
Betriebsliegenschaften ¹	38 008	36 461	35 434	33 967	32 412
Total Portfolio	1 113 255	1 210 993	1 326 001	1 450 954	1 544 702
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	44 485	45 194	49 028	53 716	60 597
Liegenschaftenertrag ⁴	41 456	43 569	45 425	50 794	54 481
Bruttorendite Renditeliegenschaften ³	4.4%	4.3%	4.1%	4.2%	4.1%
Leerstandquote Renditeliegenschaften ²	5.4%	1.8%	1.5%	2.9%	3.3%
Durchschnittlicher Diskontsatz (real)	3.5%	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%

¹ Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Wüest Partner AG hat per 31. Dezember 2019 einen Marktwert von TCHF 118 250 (31. Dezember 2018: TCHF 118 705) ermittelt

² Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags

³ Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

⁴ Restated 2015-2017



Zwischen Februar und Oktober 2019 wurden rund 15 000 Pflanzen am Gartenhochhaus Aglaya angebracht, welche die grüne Fassade des 70 Meter hohen Baus bilden.

Eingangsbereich des im September 2019 eröffneten Campus Zug-Rotkreuz der Hochschule Luzern. Im Holz-Hybrid-Bau befindet sich das Departement Informatik und das Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ).



Metalli/Zentrumsareal, Zug

Das direkt beim Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit über 50 Geschäften, Büro- und Wohnflächen, die beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden Hotel sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Eckdaten per 31. Dezember 2019

Grundstücksfläche	58 737 m ²
Marktwert ^{1,2}	CHF 823.0 Mio.
Bilanzwert	CHF 737.2 Mio.
Leerstand	1.0% (Vorjahr: 1.3%)
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften ¹	CHF 28.9 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.1%
Bewohner	rund 700
Arbeitsplätze	rund 2 000
Quartierinfrastruktur	Einkaufs-Allee Metalli mit etwa 16 000 m ² kundenfreundlicher Verkaufsfläche und rund CHF 160 Mio. Jahresumsatz, City Resort mit 240 Übernachtungsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Kinderbetreuung, Aus- und Weiterbildung, Jugendkultur

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

² Inkl. Marktwert Betriebsliegenschaften

1 Einkaufs-Allee Metalli

2 Parkhotel Zug
109 Hotelzimmer,
Restaurant, Bar und
Konferenzräume

**3 Restaurant
Bären**

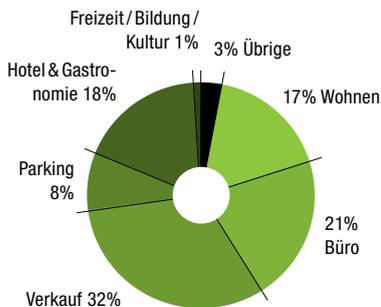
**4 Serviced
City Apartments**
49 Longstay-Apartments

5 City Garden Hotel
78 Hotelzimmer,
Restaurant, Bar,
Konferenzraum und
CU Restaurant



Nutzung

Basis Soll-Mietertrag^{1,2} per 31. Dezember 2019



¹ Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen
² Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

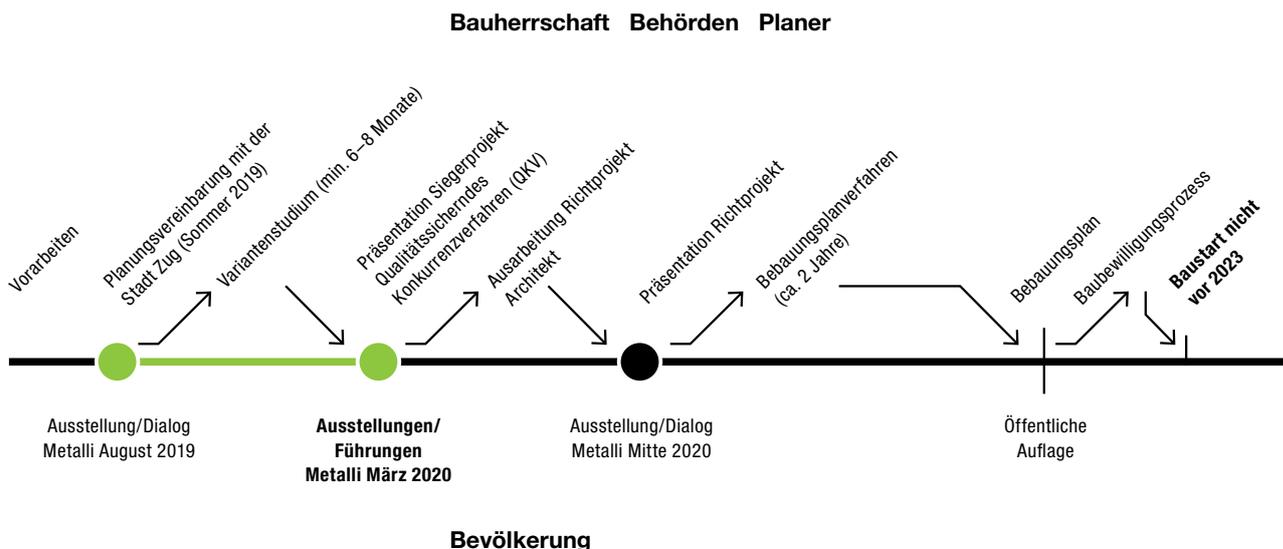
Angaben zum Entwicklungsprojekt «Lebensraum Metalli», Zentrumsareal, Zug

Zug Estates plant, den Lebensraum Metalli im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug weiterzuentwickeln. Mit der 2019 unterzeichneten Planungsvereinbarung wurde das gemeinsame Vorgehen zwischen Zug Estates und der Stadt Zug verbindlich geregelt. Das Verfahren bildet den Startschuss für einen wichtigen, langjährigen städtebaulichen Prozess. In diese Entwicklung sollen von Anfang an auch die Sichtweisen und die Bedürfnisse der Zuger Bevölkerung einfließen. Dazu fand vom 22. August bis am 7. September 2019 unter anderem eine Ausstellung über die historische Entwicklung der Metalli mit einer Dialogplattform zum Meinungsaustausch statt.

Die Inputs aus diesem Dialog mit der Bevölkerung wurden schon in der ersten Phase des Prozesses, dem städtebaulichen Wettbewerb (Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren), von allen drei Planerteams aufgenommen und in ihren städtebaulichen Richtprojekten berücksichtigt. Der favorisierte Entwurf wird im März 2020 der Öffentlichkeit präsentiert. Danach wird darauf aufbauend ein Richtprojekt erstellt, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Diese Prozessphase wird etwa zwei Jahre in Anspruch nehmen. Erste bauliche Massnahmen können somit frühestens 2023 erfolgen.

Weitere Informationen auf www.lebensraum-metalli.ch

Phasenplan



Suurstoffi, Risch Rotkreuz

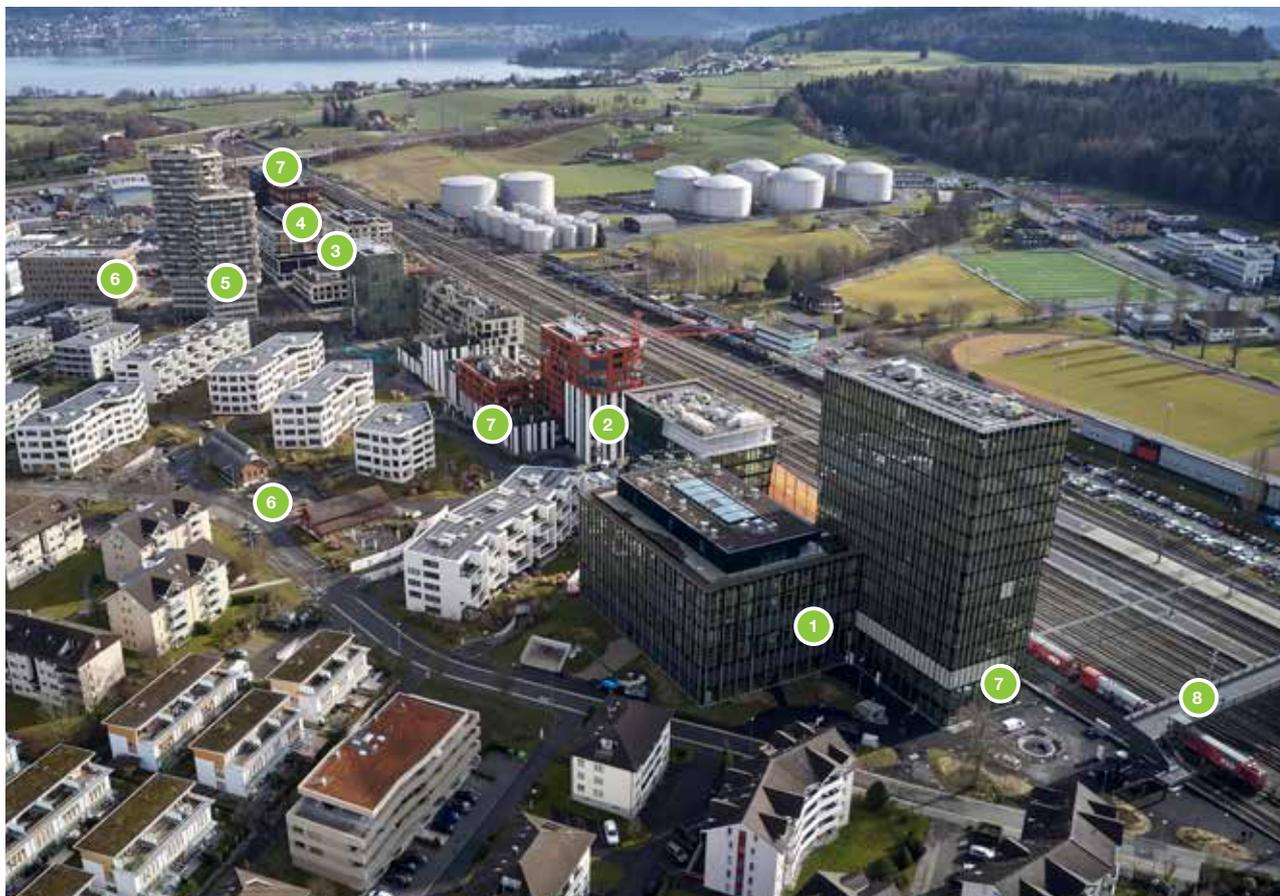
Auf dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz entsteht ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind. Im Endausbau wird die Suurstoffi Raum für rund 1 500 Bewohner, gegen 2 000 Studierende und über 2 500 Arbeitsplätze bieten.

Eckdaten per 31. Dezember 2019

Grundstücksfläche	105 657 m ²
Marktwert	CHF 773.6 Mio.
Bilanzwert	CHF 773.6 Mio.
Leerstand	5.3% (Vorjahr: 4.8%)
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 31.7 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.3%
Bewohner	rund 1 100
Arbeitsplätze	rund 1 800

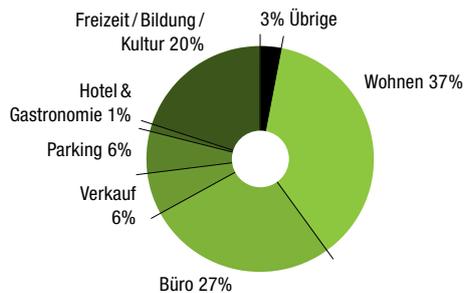
Quartierinfrastruktur

- 1 Campus Zug Rotkreuz, Hochschule Luzern
- 2 Fitness, Kinderbetreuung
- 3 Coiffeur, Hausarztpraxis, Kinderbetreuung, Physiotherapie
- 4 Radiologie & Neuroradiologie Institut
- 5 Coworking
- 6 Bilinguale Privatschule
- 7 Gastronomie
- 8 Personenüberführung zum Bahnhof Rotkreuz



Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2019

**Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz**

Die Suurstoffi ist gemessen am Investitionsvolumen zu 95% fertiggestellt. Mit dem Erhalt der Baubewilligung für die letzten beiden Gebäude S43 und S45 Ende 2019 rückt die Fertigstellung des Areals näher. Geplant sind zwei Bürogebäude mit einer Mietfläche von rund 18 000 m² und einem Investitionsvolumen von etwa CHF 80 Mio. Sie werden nachfragegerecht und etappiert ausgelöst.

Die zwei letzten Etagen im Holzhochhaus S22 mit einer Fläche von total 2 950 m² wurden im Juni 2019 an das global tätige Medizintechnikunternehmen Align Technology vermietet.

Im Baufeld A nahm am 19. August das RNI (Radiologie & Neuroradiologie Institut) seinen Betrieb auf und verstärkt damit das Angebot im Gesundheitsbereich auf dem Areal.

Am 13. September wurden die Räumlichkeiten auf dem Baufeld 1 der Hochschule Luzern offiziell übergeben. Das letzte der drei Gebäude auf diesem Baufeld wird im Sommer 2020 bezugsbereit sein.

Die letzte der 85 Eigentumswohnungen im Gartenhochhaus Aglaya konnte verkauft werden. Damit wurde das hochgesteckte Ziel, alle Wohnungen bis zur Fertigstellung des Gebäudes zu verkaufen, erreicht. Der gestaffelte Bezug der Wohnungen hat am 4. November plangemäss begonnen und wird Ende März 2020 abgeschlossen sein. Parallel dazu hat der internationale Coworking-Anbieter Spaces am 3. Dezember seine Räumlichkeiten eröffnet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden mehr als 22 000 m² Gewerbeflächen fertiggestellt und auf den Markt gebracht. Dank einer sehr guten Vermarktungsleistung wurde dieser Flächenzuwachs mehrheitlich am Markt platziert.

Per 31. Dezember 2019 befanden sich in der Suurstoffi Bauprojekte mit einem potenziellen Soll-Mietertrag von CHF 1.3 Mio. im Bau.

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)		31.12.2019	31.12.2018
Suurstoffi 16–20	Wohnen	100%	100%
	Studentisches Wohnen	100%	100%
	Kommerziell	95%	86%
Suurstoffi 22	Kommerziell	100%	75%
Suurstoffi 37	Kommerziell	100%	84%
Suurstoffi 1–6	Kommerziell	74%	69%
Verkaufsstand Promotionsliegenschaften auf Basis Stückzahl (Wohnnutzung)		31.12.2019	31.12.2018
Suurstoffi 37	Wohnen	100%	87%

Fertigstellung

Suurstoffi 37	Q4 2019
Suurstoffi 1–6	2019/2020

Liegenschaftsliste

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentumsform ¹	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
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/Bleichimattweg	Zug	A	100	1910–1991	1986–1989
Total Zentrumsareal Zug					
Areal Suurstoffi					
Suurstoffi 1, 2, 4 ⁵	Risch Rotkreuz	A	100	2019	–
Suurstoffi 5, 9, 13, 15, 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, 10, 12	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 16, 18, 20	Risch Rotkreuz	A	100	2017/2018	–
Suurstoffi 22	Risch Rotkreuz	A	100	2018	–
Suurstoffi 37 (Aglaya)	Risch Rotkreuz	A	100	2019	–
Suurstoffi 41	Risch Rotkreuz	A	100	2014	–
Total Areal Suurstoffi					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
Suurstoffi 6 ⁵	Risch Rotkreuz	A	100	2020	–
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Areal Suurstoffi	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
Total Unbebaute Grundstücke					
Total Immobilienportfolio³					
Betriebsliegenschaften ^{3,4}	Zug	A/S	100	–	–
Total Portfolio					

¹ A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtspartzele; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum

² Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin

³ Angaben zu Nutzflächen und Anzahl Parkplätzen 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)

⁵ Parzellenfläche Baufeld 1 je zu 50% aufgeteilt

Parzellen- fläche in m ²	Wohnen in m ²	Büro in m ²	Verkauf in m ²	Hotel/ Gastronomie in m ²	Freizeit/Kultur/ Bildung in m ²	Lager/Sonstige Flächen in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl PP Total
16 419	8 165	10 140	17 917	923	2 261	5 172	44 578	521
4 843	352	5 491	3 056	149	–	3 046	12 094	123
2 155	1 965	1 370	381	461	264	755	5 196	93
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	–	1 463	–	–	–	234	1 697	30
3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
13 997	8 304	–	–	–	100	49	8 453	72
45 866	21 934	18 464	21 354	1 533	2 625	9 315	75 225	893
6 979	–	2 372	–	–	16 155	1 645	20 524	122
15 503	11 336	–	–	–	–	19	11 355	234
12 417	10 278	–	–	–	–	35	10 313	409
2 680	–	–	–	–	520	–	520	–
15 237	10 095	86	–	337	3 405	326	14 249	306
8 359	–	8 527	–	–	–	621	9 148	52
14 098	11 851	6 182	493	–	3 099	1 071	22 696	227
7 081	–	10 414	60	547	–	466	11 487	231
7 858	–	1 809	–	258	–	37	2 103	–
3 496	–	4 437	–	–	2 044	–	6 481	4
93 708	43 560	33 827	553	1 142	25 223	4 220	108 876	1 585
139 574	65 494	52 291	21 907	2 675	27 848	13 535	184 101	2 478
1 612	–	4 124	477	–	–	142	4 742	38
1 612	0	4 124	477	0	0	142	4 742	38
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
10 337	0	0	0	0	0	0	0	0
151 523	65 494	52 291	21 907	2 675	27 848	13 535	184 101	2 478
12 871	1 879	873	–	13 002	–	277	16 031	199
164 394	67 373	53 164	21 907	15 677	27 848	13 812	200 132	2 677

An den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG



Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten; Bewertung per 31. Dezember 2019

Auftrag

Im Auftrag der Zug Estates Holding AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Zug Estates Gruppe gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile (Liegenschaften) zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2019 bewertet. Dabei wurde der Wert von 17 Renditeliegenschaften, sechs Betriebsliegenschaften und einer Liegenschaft im Bau ermittelt.

Zürich,
23. Januar 2020

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Zug Estates Gruppe hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Zug Estates Gruppe nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Der Projektwert der Liegenschaft im Bau wurde zum Bilanzierungsstichtag mittels drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung – unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungs-/Verkaufsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Entwicklungsrisikos gemäss dem aktuellen Projektstand und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner auf Grund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Der Wert der Liegenschaft im Bau konnte zuverlässig ermittelt werden. Es lagen ausreichende Unterlagen wie Baubewilligung, Kostenschätzung, Projektpläne und Mieterspiegel/Wohnungsspiegel als Grundlagen zur Verfügung.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2019 wurden 6 Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2019 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 24 Liegenschaften. Diese teilen sich auf in 17 Renditeliegenschaften, sechs Betriebsliegenschaften und eine Liegenschaft im Bau. Der Marktwert (aktueller Wert) der Liegenschaften wird per Stichtag wie folgt bewertet:

in CHF

17 Renditeliegenschaften	1 478 363 725
6 Betriebsliegenschaften	118 250 000
1 Liegenschaft im Bau	24 400 000
Total	1 621 013 725

Veränderungen in der Berichtsperiode

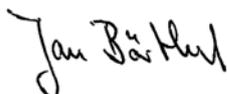
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 fanden folgende Veränderungen statt:

- Liegenschaft «Hofstrasse 1a/b», Zug: Umklassierung in eine zur Veräusserung bestimmte Renditeliegenschaft.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Zug Estates Gruppe unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG



Jan Bärthel MRICS
Partner



Martin Schönenberger MRICS
Director



Anhang: Bewertungsannahmen und –hinweise

Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Zug Estates Gruppe sowie anhand der mündlichen Informationen der Zug Estates Gruppe abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der Zug Estates Gruppe verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2020 sind im Oktober 2019 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Perioden-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit, mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der Zug Estates Holding AG bewegen sich zwischen 2.7% bis 4.3% p.a. (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer Teuerung von 0.5% p.a. sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterrisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

Liegenschaften im Bau

Wüest Partner ermittelte auch die aktuellen Werte (Marktwerte) der Liegenschaften im Bau. Diesen Bewertungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- **Teilgrundstücke:** Die Liegenschaften sind von der Zug Estates Gruppe gegebenenfalls in Teilgrundstücke unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen.
- **Projektentwicklungsstrategie:** Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z. B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der Zug Estates Gruppe übernommen.
- **Grundlagendaten:** Die Grundlagendaten der Zug Estates Gruppe werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z. B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- **Unabhängige Betrachtung:** Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- **TU- oder GU-Werkverträge:** Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- **Leistungen Projektentwickler:** In den Erstellungskosten werden die Leistungen der Zug Estates Gruppe als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- **Verkaufskosten:** Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z. B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- **Vorbereitungsarbeiten:** Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z. B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- **Baunebenkosten:** Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten inkl. Baufinanzierung jedoch exkl. Finanzierung des Grundstücks. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- **Bisher erbrachte Leistungen:** Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der Zug Estates Gruppe in Form von getätigten Investitionen werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- **Optierung:** Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- **Latente Steuern:** Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

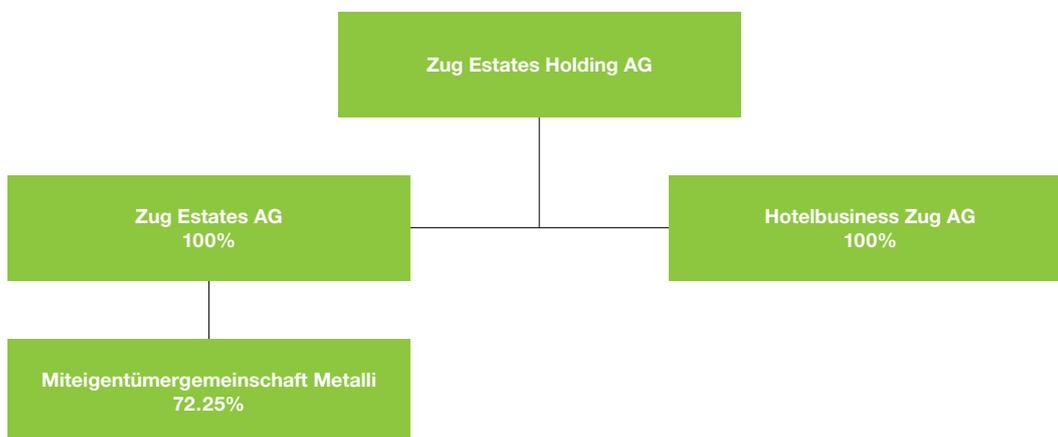
Bericht zur Corporate Governance

«Die Zug Estates Holding AG ist den Prinzipien einer guten Unternehmensführung verpflichtet. Ausdruck davon sind eine effiziente Führungsorganisation, ausgebaute Kontrollmechanismen und eine transparente Informationspolitik.»

Die folgenden Angaben beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand vom 31. Dezember 2019 bzw. auf das Berichtsjahr 2019. Zwischen dem 31. Dezember 2019 und Redaktionsschluss des Geschäftsberichts sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Die Reihenfolge und Nummerierung der Kapitel entsprechen denjenigen der «Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance» der SIX Swiss Exchange, Zürich.

1 Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur



Das Verzeichnis des Konsolidierungskreises ist im Finanzbericht auf Seite 46 dargestellt.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die der Zug Estates Holding AG bekannten bedeutenden Aktionäre sowie Angaben zur Zusammensetzung der Aktionärsgruppen sind im Finanzbericht auf Seite 59 in der Anmerkung «Bedeutende Aktionäre» aufgeführt. Weitere Informationen zu den bedeutenden Aktionären sind zudem auf der Website der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange, www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html, einsehbar.

Sowohl per 31. Dezember 2019 als auch 31. Dezember 2018 bilden Elisabeth Buhofer, Annelies Häcki Buhofer, Martin Buhofer und Julia Häcki die Aktionärsgruppe Buhofer. Teile der Aktien werden indirekt über die Holmia Holding AG, Zug, gehalten. Zwischen den Mitgliedern besteht ein Aktionärsbindungsvertrag, mit dem sich Gruppenmitglieder dazu verpflichten, sich über die Ausübung ihrer Stimmrechte abzustimmen. Die Gruppe hält per 31. Dezember 2019, unverändert zum Vorjahr, insgesamt 49.3% der Stimmrechte.

Darüber hinaus sind der Gesellschaft keine gemeinsamen Absprachen zwischen meldepflichtigen Aktionären bekannt.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Die Zug Estates Holding AG hält keine Kreuzbeteiligungen.

2 Kapitalstruktur

2.1 Kapital

Die Zusammensetzung des Grundkapitals ist im Finanzbericht auf Seite 57 unter «Zusammensetzung Grundkapital» aufgeführt.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt weder über genehmigtes noch über bedingtes Kapital.

2.3 Kapitalveränderungen

Angaben zu den Kapitalveränderungen im Berichtsjahr sind im Finanzbericht auf Seite 45 unter «Eigenkapitalnachweis» aufgeführt.

2.4 Aktien

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 57 unter «Zusammensetzung Grundkapital» aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valor 14805212, ISIN CH0148052126).

2.5 Partizipationsscheine und Genusscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genusscheine ausstehend.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Die Eintragung im Aktienbuch erfolgt:

- sofern die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft und/oder ihre Tochtergesellschaften gemäss den der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindert oder hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre und/oder der wirtschaftlich Berechtigten zu erbringen, namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;
- auf ausdrückliche Erklärung, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben.

Personen, die im Eintragungsgesuch nicht ausdrücklich erklären, die Namenaktien auf eigene Rechnung zu halten (Nominees), können mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen werden, wenn der Nominee mit dem Verwaltungsrat eine Vereinbarung über seine Stellung abgeschlossen hat und einer anerkannten Bank- oder Finanzaufsicht untersteht.

Im Hinblick auf den Nachweis der schweizerischen Beherrschung im Rahmen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland kann der Verwaltungsrat die Eintragung im Aktienbuch mit Stimmrecht bzw. die Übertragung verweigern, sobald und soweit durch die Eintragung bzw. die Übertragung der Prozentsatz von durch ausländische Aktionäre gehaltenen Aktien mit Stimmrecht einen Anteil von gesamthaft 25% an den im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragenen Aktien oder von 25% am gesamten Kapital oder der Anteil des in Frage stehenden ausländischen Aktionärs (einschliesslich mit ihm in gemeinsamer Absprache zusammenwirkende andere Aktionäre) an Aktien mit Stimmrecht gesamthaft 10% der im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragenen Aktien übersteigt. Dabei gilt jeder Aktionär als ausländischer Aktionär, für den der Gesellschaft keine ausreichenden Informationen vorliegen, damit sie nach dem genannten Bundesgesetz den Nachweis erbringen könnte, dass der betreffende Aktionär keine Person im Ausland im Sinne des genannten Bundesgesetzes ist.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, Aktien nachträglich aus dem Aktienbuch auszutragen bzw. eine Umbuchung in die Rubrik von Aktien vorzunehmen, die über kein Stimmrecht verfügen, falls sich die Situation eines Aktionärs derart verändert, dass die Zustimmung zur Übertragung bzw. Eintragung mit Stimmrecht, würde diese nach Veränderung der Situation beim Aktionär erfolgen, für seine Aktien nicht oder nur noch teilweise erfolgen könnte. Die Austragung bzw. Umbuchung erfolgt, soweit dies zur Erreichung der oben genannten Prozentsätze erforderlich ist. Der Aktionär wird angehört.

Der Übergang von Namenaktien Serie A bedarf in jedem Fall der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Die Zustimmung kann aus wichtigen Gründen verweigert werden.

Als wichtige Gründe gelten:

- das Fernhalten von Erwerbern, die ein zum Gesellschaftszweck in Konkurrenz stehendes Unternehmen betreiben, daran direkt oder indirekt beteiligt oder dort angestellt sind;
- die Bewahrung der Gesellschaft als selbständiges Unternehmen unter stimmenmässiger Kontrolle der Gruppe der derzeitigen Namenaktionäre Serie A. Ehegatten und Nachkommen des gegenwärtigen Aktionärskreises sind in der Regel zuzulassen, ausser sie qualifizieren als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;
- der Erwerb oder das Halten von Aktien im Namen oder im Interesse Dritter.

Die Zustimmung kann auch ohne Angabe von Gründen verweigert werden, sofern der Verwaltungsrat die Aktien (für Rechnung der Gesellschaft, bestimmter Aktionäre oder Dritter) zum wirklichen Wert zum Zeitpunkt des Gesuchs übernimmt. Sind die Aktien durch Erbgang, Erbteilung, eheliches Güterrecht oder Zwangsvollstreckung erworben worden, so kann die Gesellschaft das Gesuch um Zustimmung nur ablehnen, wenn sie dem Erwerber die Übernahme der Aktien (für Rechnung der Gesellschaft, bestimmter Aktionäre oder Dritter) zum wirklichen Wert zum Zeitpunkt des Gesuchs anbietet und die Übertragung dazu führt, dass einer der in Absatz 4 (Lex Koller-Vinkulierung) festgelegten Grenzwerte überschritten wird.

Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3 Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
Dr. Beat Schwab , CH, 1966 – Präsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2014	2020
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer , CH, 1954 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Mitglied des Prüfungsausschusses	2012	2020
Armin Meier , CH, 1958 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses	2013	2020
Johannes Stöckli , CH, 1959 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Mitglied des Prüfungsausschusses	2018	2020
Martin Wipfli , CH, 1963 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Prüfungsausschusses – Mitglied des Personal- und Vergütungsausschusses	2012	2020



Verwaltungsrat, von links:
Martin Wipfli, Armin Meier, Annelies Häcki Buhofer, Beat Schwab und Johannes Stöckli

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Dr. Beat Schwab

Ausbildung

Dr. rer. pol., Universität Bern; MBA, Columbia University

Beruflicher Hintergrund

Selbständiger Immobilienunternehmer und unabhängiger Verwaltungsrat, seit 2017; Head Real Estate Investment Management der Credit Suisse AG, 2012–2017; CEO der Wincasa AG, 2006–2012; Mitglied der Geschäftsleitung der ISS Schweiz AG, 2004–2006; Geschäftsführer der SEVIS AG, 1999–2004; verschiedene Positionen in der Bankenbranche

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Varia US Properties AG, Zug; Mitglied des Kontrollorgans der Schweizerischen Bundesbahnen SBB, Bern; Mitglied des Verwaltungsrats der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen; Vizepräsident des Verwaltungsrats der pom+Consulting AG, Zürich, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer

Ausbildung

PD Dr. Phil. I, Universität Zürich

Beruflicher Hintergrund

Führungsaufgaben an der philosophisch-historischen Fakultät der Universität Basel, 2002–2015; Professorin für Deutsche Sprachwissenschaft an der Universität Basel, 1989–2015

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Mitglied des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG, 1997–2012

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Präsidentin des Verwaltungsrats der BURU Holding AG, Cham, und der Holmia Holding AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats der V-ZUG AG, Zug, und der Cham Group AG, Cham, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen; Tätigkeit in Führungsgremien nationaler sowie internationaler Fachgesellschaften

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Armin Meier

Ausbildung

Ingenieur HTL, Berner Fachhochschule; Executive MBA, Universität St. Gallen

Beruflicher Hintergrund

Managing Director Boyden Switzerland, Zürich, seit 2010; Chief Commercial Officer Travelport, London, 2008–2010; Vorsitzender der Konzernleitung Kuoni Reisen Holding AG, Zürich, 2005–2007; Mitglied der

Generaldirektion Migros Genossenschafts-Bund, Zürich, 2002–2005; President and CEO Atraxis AG, Zürich, 1998–2002; CEO ABB PTI AG, Baden, 1995–1998

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Präsident des Verwaltungsrats der Hotelbusiness Zug AG, 2012–2013

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der KIBAG HOLDING AG, Zürich, der Ameos Gruppe AG, Zürich, der IHAG Holding AG, Zürich, der Evalueserve Holding AG, Zug, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Johannes Stöckli

Ausbildung

CAS Friedensrichter, Universität Luzern; Intensivstudium KMU-Management, Universität St. Gallen

Beruflicher Hintergrund

Selbständiger Investor und unabhängiger Verwaltungsrat seit 2015; Geschäftsführer und Verwaltungsrat Pyros Holding AG und Tochtergesellschaften, Cham, 1992–2015

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Präsident des Verwaltungsrats der Zebrabox SA, Lausanne; Vizepräsident des Verwaltungsrats, Schilt-hornbahn AG, Lauterbrunnen, sowie Mandate in weiteren, nicht börsenkotierten Unternehmen und gemeinnützigen Organisationen

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Friedensrichter im Friedensrichteramt der Stadt Zug

Martin Wipfli

Ausbildung

Rechtsanwalt, lic. iur., Universität Bern

Beruflicher Hintergrund

Geschäftsführender Partner Baryon AG, seit 1998; Partner bei der Tax Partner AG, Zürich, 1997–1998; Leiter der Steuerabteilung der Bank Leu AG, Zürich, 1995–1997; Steuerberater bei der ATAG Ernst & Young AG, Zürich, 1990–1995

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Mitglied des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG, 2011–2012

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Verwaltungsratspräsident der ELMA Electronic AG, Wetzikon, der Metall Zug AG, Zug, und der nebag ag, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Frutiger AG, Thun, der GRAPHIA-Holding AG, Hergiswil, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Gemeindepräsident der Gemeinde Feusisberg, Präsident des Verbands Schwyzer Gemeinden und Bezirke

3.3 Weitere Mandate

Ein Mitglied des Verwaltungsrats kann gemäss Gesellschaftsstatuten nicht mehr als vier zusätzliche Mandate in börsenkotierten Unternehmen und 20 Mandate in nicht-börsenkotierten Unternehmen ausüben. Dabei wird für die Berechnung der Anzahl Mandate von mehreren miteinander verbundenen Rechtseinheiten ein Mandat voll und die übrigen zu je 10% gezählt. Als Mandate gelten Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich im Handelsregister oder einem entsprechenden ausländischen Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden. Andere Mandate können ohne zahlenmässige Beschränkung ausgeübt werden, solange diese das Mitglied des Verwaltungsrats in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen nicht beeinträchtigen. Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2019 überprüft und bestätigt.

3.4 Wahl und Amtszeit

Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch die Generalversammlung einzeln und jeweils für die Dauer von einem Jahr bzw. bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Die Generalversammlung wählt je einzeln den Präsidenten des Verwaltungsrats und die Mitglieder des Personal- und Vergütungsausschusses. Im Übrigen konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Mitglieder des Verwaltungsrats sind jederzeit wieder wählbar, scheidet aber mit dem Erreichen des 70. Altersjahres, das heisst mit dem Tag der darauffolgenden Generalversammlung, ohne Weiteres aus.

Die Generalversammlung wählt zudem jährlich einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreeters endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

3.5 Interne Organisation

Im Berichtsjahr traf sich der Verwaltungsrat zu sieben Sitzungen, an denen auch die Mitglieder der Geschäftsleitung teilnahmen. Bei entschuldigtem Absenzen werden die Themen der Sitzung mit dem Verwaltungsratspräsidenten vorbesprochen. 2019 waren sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats an allen Sitzungen anwesend. Die Traktanden für die Verwaltungsratssitzungen werden jeweils durch den Präsidenten festgelegt und von der Geschäftsleitung vorbereitet. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung ist berechtigt, die Einberufung einer Sitzung unter Angabe des Zwecks zu verlangen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten in der Regel zehn Tage vor den Verwaltungsratssitzungen Unterlagen, die ihnen die Vorbereitung auf die Behandlung der Traktanden erlauben. Entscheide werden vom Gesamtverwaltungsrat getroffen, wobei er von zwei Ausschüssen unterstützt wird: dem Personal- und Vergütungsausschuss sowie dem Prüfungsausschuss.

Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss entwickelt und überprüft die Grundsätze der Corporate Governance. Er überprüft regelmässig die Zusammensetzung und Grösse des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse, der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften sowie der Geschäftsleitungen und schlägt dem Verwaltungsrat qualifizierte Kandidaten für die verschiedenen Gremien vor. Zudem bereitet er zuhanden des Verwaltungsrats den Antrag an die Generalversammlung zur Höhe des Gesamtbetrags und des Zusatzbetrags der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und den Vergütungsbericht vor. Er unterbreitet dem Verwaltungsrat unter Wahrung der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung Vorschläge für die Entlohnung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitungen und begleitet und überprüft zuhanden des Verwaltungsrats die Ziele und Grundsätze der Personalpolitik. Ferner überprüft er die vom CEO vorgeschlagene Beurteilung der Mitglieder der Geschäftsleitungen und lässt sich über die Personalentwicklung und die personelle Nachfolgeplanung sowie die entsprechenden Entwicklungsmassnahmen orientieren. Der Vergütungs- und Personalausschuss tagt in der Regel dreimal jährlich. Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen statt. Alle Mitglieder des Ausschusses haben an den drei Sitzungen teilgenommen. Dem Vergütungs- und Personalausschuss gehören Armin Meier (Vorsitz) und Martin Wipfli an. Der CEO nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil, jedoch nicht, wenn sein Arbeitsvertrag oder seine Entlohnung diskutiert werden.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufsichtspflicht, indem er die finanziellen Informationen an Aktionäre und Dritte, die internen Kontrollsysteme sowie den Revisionsprozess überprüft. Er bildet sich ein eigenständiges Urteil über die Qualität der Jahresabschlüsse inklusive Bewertungsgutachten der Verkehrswertschätzungen und bespricht diese mit der Geschäftsleitung und der Revisionsstelle. Er stellt dem Verwaltungsrat Antrag, ob die Abschlüsse zur Vorlage an die Generalversammlung empfohlen werden können. Zudem legt er in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle deren Prüfungsplan und -umfang fest, beurteilt deren Leistung und Honorierung, vergewissert sich über deren Unabhängigkeit und prüft die Vereinbarkeit der Revisionsfunktion mit allfälligen anderen Beratungsmandaten. Ferner beurteilt er die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems unter Einbezug des Risikomanagements und macht sich ein Bild über die Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften und Rechnungslegungsstandards sowie von internen Regelungen und Weisungen. Der Prüfungsausschuss tagt in der Regel quartalsweise. Im Berichtsjahr fanden fünf Sitzungen statt. 2019 hat sich ein Ausschussmitglied einmal aus zwingenden Gründen für eine Sitzung entschuldigt. Dem Ausschuss gehören Martin Wipfli (Vorsitz), Annelies Häcki Buhofer und Johannes Stöckli an; CEO und CFO sowie die Revisionsstelle nehmen ebenfalls an den Sitzungen teil.

3.6 Kompetenzregelung

Für die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung hat der Verwaltungsrat ein Organisationsreglement erlassen. Dieses ist auf <http://www.zugestates.ch/de/investor-relations/corporate-governance.html> zugänglich. Im Grundsatz ist der Auftrag an die Geschäftsleitung umfassend. Auch wenn eine Kompetenz dem Verwaltungsrat zusteht, muss die Geschäftsleitung gedankliche Initiativen ergreifen und sich zeigende Geschäftsmöglichkeiten bis zur Entscheidungsreife wahrnehmen.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Geschäftsleitung und überwacht ihre Arbeitsweise. Die Zug Estates Gruppe verfügt über ein umfassendes Management-Informationssystem. Die Gruppengesellschaften berichten monatlich an die Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über die operative und finanzielle Entwicklung der Gruppe informiert. Dabei werden die Resultate mit der Vorjahresperiode und dem Budget verglichen. Die Budgets, eingebettet in rollende Mittelfristpläne, werden mehrmals pro Jahr in Form von Hochrechnungen auf ihre Erreichbarkeit überprüft. An den Sitzungen des Verwaltungsrats informiert die Geschäftsleitung zudem umfassend über den Geschäftsgang.

Der Verwaltungsrat hat ein umfassendes System zur Überwachung und Steuerung der mit der unternehmerischen Tätigkeit verbundenen Risiken in Kraft gesetzt. Dieser Prozess beinhaltet die Risikoidentifikation, -analyse, -steuerung und das Risiko-Reporting. Die Risiken werden in den Kategorien Umfeld, Strategie, Reputation, Bewirtschaftung, Bau- und Entwicklungsrisiken, Finanzen, IT/Infrastruktur, Personal/Führung/Organisation und Allgemein erhoben und aufgrund von Eintretenswahrscheinlichkeit und Schadenpotenzial bewertet. Für die Überwachung und Steuerung der Risiken ist die Geschäftsleitung zuständig. Für wesentliche Einzelrisiken sind Verantwortliche benannt, die konkrete Massnahmen für das Management der Risiken treffen und ihre Umsetzung kontrollieren. Im Auftrag des Prüfungsausschusses erstellt die Geschäftsleitung in regelmässigen Abständen einen Risikobericht zuhanden des Verwaltungsrats.

4 Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

	Anstellung
Tobias Achermann, CH, 1971, CEO	Von 2014 bis 31. Mai 2020
Mirko Käppeli, CH, 1979, CFO	Seit 2017

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Geschäftsleitung,
von links:
Mirko Käppeli und
Tobias Achermann

Tobias Achermann, CEO

Ausbildung

Executive MBA, HTW Chur; MAS Immobilienmanagement, HSLU; Eidg. dipl. Immobilienreuhänder

Beruflicher Hintergrund

Geschäftsführer der Clair AG, Cham, 2008–2014; Leiter Immobilien, Arthur Waser Gruppe, Luzern, 2004–2008; Leiter Immobilienreuhand, BDO Visura, Aarau, 2001–2004; Abteilungsleiter, HEV Aargau, Baden, 1993–2001

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien innerhalb der Zug Estates Gruppe

Präsident des Verwaltungsrats der Zug Estates AG, Zug, und der Hotelbusiness Zug AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats der Parkleitsystem Zug AG, Zug

Weitere Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Mirko Käppeli, CFO

Ausbildung

Lic. oec. HSG, Universität St. Gallen

Beruflicher Hintergrund

2010–2017 in Finanzpositionen der Seewarte Gruppe, ab 2011 als CFO; Finance Manager, Gravhaven Mining AG, 2008–2009; Finanzprojekte, Mobimo Gruppe, 2005–2009; Controlling, Livit AG, 2002–2004

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien innerhalb der Zug Estates Gruppe

Mitglied des Verwaltungsrats der Zug Estates AG, Zug, und der Hotelbusiness Zug AG, Zug

Weitere Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Meili Holding AG, Zug

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

4.3 Anstehende Veränderungen in der Geschäftsleitung

Tobias Achermann (CEO) wird Zug Estates per 31. Mai 2020 verlassen, um sich neuen unternehmerischen Herausforderungen zu widmen. Die Suche nach einer Nachfolgerin oder einem Nachfolger läuft.

4.4 Weitere Mandate

Mitglieder der Geschäftsleitung können maximal zwei zusätzliche Mandate, davon eines in einer börsenkotierten Unternehmung, ausüben. Die Annahme von Mandaten durch Mitglieder der Geschäftsleitung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2019 überprüft und bestätigt.

4.5 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 36 bis 39 dargestellt.

6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Jeder Aktionär kann in der Generalversammlung seine Rechte durch Anwesenheit, mittels schriftlicher Vollmacht durch einen anderen stimmberechtigten Aktionär oder durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrnehmen.

Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter können schriftlich oder elektronisch erteilt werden. Eine elektronische Teilnahme an der Generalversammlung ist nicht vorgesehen.

6.2 Statutarische Quoren

Über die in Art. 704 OR genannten Fälle hinaus sind für Beschlüsse über die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien (und umgekehrt), die Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien sowie die Erleichterung oder Aufhebung der Beschränkung die Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte erforderlich. Im Übrigen fasst die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Aktienstimmen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen.

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

6.4 Traktandierung

Die Traktandierung richtet sich im Grundsatz nach den gesetzlichen Vorschriften. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von mindestens einer Million Franken vertreten, können, sofern die Gesellschaft nicht auf dem Weg der Publikation eine andere Frist festsetzt, innert einer Frist von 40 Tagen vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Dem schriftlichen Begehren ist eine Sperrklärung einer Bank beizulegen, wonach die Aktien bis nach der Generalversammlung hinterlegt sind.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Namenaktionäre, die am Tag des brieflichen Versands der Einladung zur Generalversammlung, das heisst in der Regel rund 20 Tage vor dem Versammlungstag, im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind, erhalten die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung direkt zugestellt. Von diesem Tag bis zum Tag der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen.

7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Die Pflicht zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots nach Art. 135 und 163 ff. FinfraG wird im Sinne von Art. 125 Abs. 3 FinfraG wegbedungen (opting-out).

7.2 Kontrollwechselklauseln

Bei einem Kontrollwechsel ist die Zug Estates Holding AG weder zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrats noch der Geschäftsleitung oder weiterer Kadermitarbeitenden zu irgendwelchen zusätzlichen Leistungen verpflichtet.

8 Revisionsorgan

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Ernst & Young AG, Zug, ist seit 2006 Revisionsstelle der operativen Gesellschaften. Der leitende Revisor übt diese Funktion seit 2017 aus.

8.2 Revisionshonorar

Ernst & Young AG stellte der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe für das Berichtsjahr TCHF 158 (Vorjahr: TCHF 165) in Rechnung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresrechnungen der Zug Estates Holding AG und deren Tochtergesellschaften Zug Estates AG und Hotelbusiness Zug AG sowie der Konzernrechnung der Zug Estates Gruppe. Die Miteigentümergeinschaft Metalli wird durch BDO AG revidiert. BDO AG stellte im Berichtsjahr TCHF 15 (Vorjahr: TCHF 11) in Rechnung.

8.3 Zusätzliche Honorare

Ernst & Young AG und BDO AG bezogen im Berichtsjahr keine zusätzlichen Honorare für revisionsnahe Dienstleistungen (Vorjahr: keine zusätzlichen Honorare).

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Prüfungsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat. Dieser stellt der Generalversammlung einen Antrag zur Wahl der Revisionsstelle und überwacht die Einhaltung des Rotationsrhythmus des leitenden Revisors von sieben Jahren. Der Prüfungsausschuss prüft zusammen mit der Geschäftsleitung jährlich den Umfang der externen Revision sowie die Auftragsbedingungen für allfällige Zusatzaufträge und bespricht jeweils die Revisionsergebnisse mit den externen Prüfern.

9 Informationspolitik

Die Zug Estates Gruppe verfolgt gegenüber der Öffentlichkeit und den Finanzmärkten eine transparente Informationspolitik. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch Brief an die Aktionäre. Zu wichtigen Ereignissen erfolgen jeweils Medienmitteilungen.

Die Zug Estates Gruppe publiziert ihre Zahlen halbjährlich in Form des Halbjahres- bzw. des Geschäftsberichts. Aktuelle Mitteilungen, die wichtigsten Termine sowie allgemeine Informationen der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe können unter www.zugestates.ch abgerufen werden. Unter <https://www.zugestates.ch/de/investor-relations/ad-hoc-mitteilungen.html> können Ad-hoc-Mitteilungen abonniert werden. Die publizierten Ad-hoc- und Medienmitteilungen sind unter <https://www.zugestates.ch/de/nc/medien/medienmitteilungen.html> abrufbar, der Finanzkalender unter <https://www.zugestates.ch/de/investor-relations/agenda.html> und Halbjahres- bzw. Geschäftsberichte unter <https://www.zugestates.ch/mn/downloads.html>.

Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf den Seiten 80 bis 82 dieses Geschäftsberichts.

Vergütungsbericht

«Die markt- und leistungsgerechte Vergütung von Verwaltungsräten, Mitarbeitenden und Führungskräften bildet eine adäquate Grundlage für die Vergütungspolitik der Zug Estates Gruppe.»

Das Vergütungssystem ist so strukturiert, dass die Interessen dieser Personen mit den Interessen der Gruppe kongruent sind. Dabei sind folgende Grundsätze wegleitend:

- Das Vergütungssystem der Gruppe ist einfach und transparent.
- Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ausschliesslich ein Fixum.
- Die variable Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung wird massvoll festgelegt.

Die Generalversammlung genehmigt auf Antrag des Verwaltungsrats jährlich gesondert den Gesamtbetrag für die Vergütung des Verwaltungsrats bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und den Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung für das kommende Geschäftsjahr (Art. 19 der Gesellschaftsstatuten). Zudem nimmt die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung Kenntnis vom Vergütungsbericht.

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen die Grundsätze des Vergütungssystems sowie die Details der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 auf.

Verwaltungsrat

Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats eine feste Barvergütung. Zudem erhalten sie grundsätzlich Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen, wobei dieser Ersatz für weitere Auslagen nur im Ausnahmefall und nach entsprechendem Nachweis innert 60 Tagen ausgerichtet wird. Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Spesen an Mitglieder des Verwaltungsrats ausbezahlt.

Der Gesamtverwaltungsrat legt die Höhe der festen Barvergütung der einzelnen Mitglieder auf Antrag des Personal- und Vergütungsausschusses jährlich aufgrund eines Ermessensentscheids im Rahmen des Gesamtbetrags für die Zeit von der nächsten ordentlichen Generalversammlung bis zur darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung fest. Der Gesamtbetrag wird der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Bei der Festlegung wird insbesondere die Wahrnehmung von zusätzlichen Funktionen bzw. das Engagement in den Ausschüssen des Verwaltungsrats berücksichtigt (Funktionszulage). Auf den Bezug von externen Beratern wird verzichtet.

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019

Die Generalversammlung hat am 10. April 2018 über die Vergütung abgestimmt und einen Gesamtbetrag von CHF 900 000 für den Verwaltungsrat für die Amtsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 09. April 2019 genehmigt.

Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 803 394 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung auf der Folgeseite).

Vergütungen für die Vergütungsperiode

in CHF	11.04.2018–09.04.2019
Vergütungen fix (netto)	767 546
Vergütungen var. (netto)	0
Vorsorgebeiträge	35 848
Total zugesprochene Vergütungen	803 394
Genehmigter Gesamtbetrag	900 000
Abweichung	-96 606

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020

Die Generalversammlung hat am 09. April 2019 über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für die Amtsdauer bis zur nächsten Generalversammlung 2020 genehmigt. Im Geschäftsjahr 2019 belief sich der Gesamtbetrag der ausbezahlten Vergütungen des Verwaltungsrats auf total CHF 764 736. Davon wurde der Betrag von CHF 497 388 in der Periode von der Generalversammlung 2019 bis zum 31.12.2019 ausbezahlt. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (CHF 535 523) ergibt dies eine Abnahme von 7.1%.

Antrag für die Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021

An der Generalversammlung 2020 wird der Verwaltungsrat einen verglichen mit der Vorjahresperiode unveränderten Gesamtbetrag von CHF 800 000 beantragen, der für die feste Barvergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats in der Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung zur Verfügung steht.

Geschäftsleitung

Die Kompensation der Mitglieder der Geschäftsleitung besteht gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten aus einer festen Barvergütung, einer erfolgsabhängigen Vergütung in bar sowie Auslagenersatz gemäss dem von der kantonalen Steuerbehörde genehmigten Spesenreglement.

Die feste Barvergütung richtet sich nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet, den fachlichen Voraussetzungen und Kompetenzen eines jeden Mitglieds der Geschäftsleitung bzw. der hierzu notwendigen Arbeitsleistung.

Die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung soll eine möglichst weitgehende Interessenkongruenz zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären gewährleisten. Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten kann sie höchstens die Hälfte der festen Barvergütung ausmachen. In den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung ist eine maximale erfolgsabhängige Vergütung von einem Drittel der festen Barvergütung vereinbart.

Bei der Festlegung der erfolgsabhängigen Vergütung wird hauptsächlich der Geschäftsgang berücksichtigt, ergänzt durch den individuellen Einsatz und die persönliche Initiative sowie die Erreichung vereinbarter Ziele. Die Bewertung des Geschäftsgangs richtet sich nach dem wirtschaftlichen Erfolg, der grundsätzlich anhand der Werttreiber Ertragslage, erwirtschaftetes Ausschüttungspotenzial und Ertragsaussichten sowie weiterer Faktoren gemessen wird. Die feste Barvergütung und die erfolgsabhängige Vergütung werden vom Verwaltungsrat jährlich auf Antrag des Personal- und Vergütungsausschusses nach Ermessen im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrags festgelegt.

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2019

Die Generalversammlung hat am 10. April 2018 den Gesamtbetrag von CHF 1 200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 1 050 782 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung auf der Folgeseite).

Vergütungen Geschäftsleitung

in CHF	Geschäftsjahr 2019
Vergütungen fix (netto)	542 149
Vergütungen var. (netto)	198 158
Vorsorgebeiträge	310 475
Total zugesprochene Vergütungen	1 050 782
Genehmigter Gesamtbetrag	1 200 000
Abweichung	-149 218

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2020

Die Generalversammlung hat am 09. April 2019 den Gesamtbetrag von CHF 1 200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020 genehmigt.

Antrag für die Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2021

An der Generalversammlung 2020 wird der Verwaltungsrat mit CHF 1 200 000 einen unveränderten Gesamtbetrag für die Vergütungen der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2021 beantragen.

An den Sitzungen des Vergütungs- und Personalausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Geschäftsleitung und insbesondere mit den Vergütungen an ihre Mitglieder befassen, sind die betroffenen Mitglieder der Geschäftsleitung nicht anwesend. Auf den Beizug von externen Beratern wird verzichtet.

Die in den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung festgelegte Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

Beteiligungsprogramme

Die Zug Estates Holding AG unterhält gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten keine Beteiligungs- und Optionsprogramme. In der Berichtsperiode wurden weder Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung noch diesen nahestehenden Personen Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte zugeteilt.

Darlehen und Kredite

In der Berichtsperiode wurden weder Darlehen noch Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen gewährt und es sind auch keine solchen ausstehend.

Frühere Mitglieder

Die Zug Estates AG hat im Berichtsjahr dem ehemaligen Verwaltungsratspräsidenten, Hannes Wüest, ein Planungshonorar für Umgebungsarbeiten im Areal Risch Rotkreuz von CHF 50 000 (exkl. Mehrwertsteuer) sowie ein Abschiedsgeschenk im Wert von CHF 3 762 entrichtet. In der Vorjahresperiode wurde Hannes Wüest ein Planungshonorar für Umgebungsarbeiten im Areal Risch Rotkreuz von CHF 50 000 (exkl. Mehrwertsteuer) entrichtet.

Es sind von früheren Mitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen keine Darlehen oder Kredite ausstehend.

Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Im Berichtsjahr wurden an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung die nachfolgenden Vergütungen ausgerichtet:

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2019

in CHF	Vergütungen fix (netto)	Vergütungen var. (netto) ¹	Vorsorge- beträge ²	Total 2019
Dr. Beat Schwab	356 299	0	0	356 299
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	80 000	0	7 995	87 995
Armin Meier	95 000	0	14 387	109 387
Johannes Stöckli	80 000	0	12 115	92 115
Martin Wipfli	118 940	0	0	118 940
Total Verwaltungsrat	730 239	0	34 497	764 736
Tobias Achermann, CEO	329 635	120 092	187 279	637 006
Total Geschäftsleitung	542 149	198 158	310 475	1 050 782

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2018

in CHF	Vergütungen fix (netto)	Vergütungen var. (netto) ¹	Vorsorge- beträge ²	Total 2018
Dr. Beat Schwab	393 606	0	0	393 606
Heinz M. Buhofer ³	26 431	0	0	26 431
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	80 000	0	10 044	90 044
Armin Meier	95 000	0	14 374	109 374
Johannes Stöckli ³	51 667	0	7 821	59 488
Martin Wipfli	118 940	0	0	118 940
Total Verwaltungsrat	765 644	0	32 239	797 883
Tobias Achermann, CEO	332 641	108 083	175 609	616 333
Total Geschäftsleitung	549 834	178 342	292 031	1 020 207

¹ Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2020 ausbezahlt

² Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge für Personalvorsorgeeinrichtungen, Kranken- und Unfallversicherung, AHV, IV, EO, ALV, wobei die Mitglieder des Verwaltungsrats nur Beiträge für AHV, IV, EO, ALV erhalten

³ Heinz M. Buhofer ist per Generalversammlung 2018 aus dem Verwaltungsrat ausgetreten. Als Nachfolger wurde Johannes Stöckli gewählt. Die Vergütungen an die im Jahr 2018 ernannten oder ausgetretenen Mitglieder des Verwaltungsrats wurden pro rata temporis einbezogen (Heinz M. Buhofer für 4 Monate bis 10. April 2018 und Johannes Stöckli für 8 Monate ab 1. Mai 2018)



An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen auf den Seiten 38 bis 39 des Vergütungsberichts.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.



Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14–16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Zug, 4. März 2020

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Beatrice Bieri
Zugelassene Revisionsexpertin

Konzernrechnung

Konsolidierte Bilanz	42
Konsolidierte Erfolgsrechnung	43
Konsolidierte Geldflussrechnung	44
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	45
Anhang zur Konzernrechnung	46
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	66

Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

Bilanz	68
Erfolgsrechnung	69
Anhang zur Jahresrechnung	70
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	73
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	74

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		21 352	20 464
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	1 146	1 109
Sonstige Forderungen	2	5 767	9 131
Warenvorräte		189	177
Liegenschaften zur Veräußerung	3	10 180	2 193
Promotionsliegenschaften	4	60 630	57 365
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 520	2 435
Total Umlaufvermögen		101 784	92 874
Renditeliegenschaften	5	1 478 364	1 273 724
Renditeliegenschaften im Bau	5	31 402	140 739
Unbebaute Grundstücke	5	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften	6	32 412	33 967
Übrige Sachanlagen	7	7 146	7 858
Finanzanlagen		694	596
Immaterielle Anlagen	8	620	229
Total Anlagevermögen		1 553 162	1 459 637
Total Aktiven		1 654 946	1 552 511

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2019	31.12.2018
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	60 800	117 256
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	7 089	4 018
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11	22 680	22 568
Passive Rechnungsabgrenzungen		24 570	17 336
Kurzfristige Rückstellungen	12	20	17
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		115 159	161 195
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	536 643	437 290
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	97 507	110 155
Total langfristige Verbindlichkeiten		634 150	547 445
Total Fremdkapital		749 309	708 640
Aktienkapital	14	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		383 396	321 630
Total Eigenkapital		905 637	843 871
Total Passiven		1 654 946	1 552 511

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	2019	2018
Liegenschaftenertrag	16	54 481	50 794
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	4	45 606	0
Ertrag Hotel & Gastronomie	17	16 553	16 683
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18	3 037	2 699
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		119 677	70 176
Sonstige betriebliche Erträge		701	652
Total Betriebsertrag		120 378	70 828
Liegenschaftenaufwand		-7 805	-7 250
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	4	-37 663	0
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		-1 456	-1 549
Personalaufwand	19	-14 167	-13 712
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	-5 869	-6 119
Total Betriebsaufwand		-66 960	-28 630
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		53 418	42 198
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	19 552	11 082
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	3	998	0
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		73 968	53 280
Abschreibungen	21	-3 419	-3 483
Betriebsergebnis (EBIT)		70 549	49 797
Finanzergebnis	22	-5 551	-5 683
Ergebnis vor Steuern (EBT)		64 998	44 114
Steueraufwand	23	11 048	-5 303
Konzernergebnis		76 046	38 811
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert *		14.91	7.63
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert *		149.11	76.35

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

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Erläuterung	2019	2018
Periodenergebnis		76 046	38 811
Abschreibungen	6,7,8	3 419	3 483
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	-19 552	-11 082
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften		-998	0
Veränderungen Rückstellungen / latente Steuerverbindlichkeiten	12,13	-12 645	4 010
Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen		7 425	-3 802
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		53 695	31 420
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-37	1 546
Veränderungen sonstige Forderungen		3 364	199
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen		-85	-1 261
Veränderungen Warenvorräte / Immobilien zum Verkauf		-7 999	-2 184
Veränderungen Promotionsliegenschaften		-3 265	-18 151
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 375	-513
Veränderungen sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		112	6 772
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen		1 389	-882
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		48 549	16 946
Investitionen in Renditeliegenschaften	5	-74 572	-120 074
Investitionen in Betriebsliegenschaften	6	-117	-99
Investitionen in übrige Sachanlagen	7	-897	-108
Erhaltene Einmalvergütungen übrige Sachanlagen		0	365
Desinvestitionen von übrigen Sachanlagen	7	100	0
Investitionen in Finanzanlagen		-246	0
Desinvestitionen von Finanzanlagen		142	1 745
Investitionen in Immaterielle Anlagen	8	-609	-63
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-76 199	-118 234
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	9	102 000	66 000
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	9	-158 800	-60 200
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	9	0	90 000
Rückzahlung langfristiger Finanzverbindlichkeiten	9	0	-1 256
Einzahlungen aus Aufnahmen von Anleihen	9	99 618	0
Veräusserung eigene Aktien		0	9 521
Ausschüttung an die Aktionäre		-14 280	-12 862
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		28 538	91 203
Veränderung Flüssige Mittel		888	-10 085
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		20 464	30 549
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		21 352	20 464
Veränderung Flüssige Mittel		888	-10 085

Der unterschiedliche Ausweis der Investitionen in Renditeliegenschaften zwischen der Konzerngeldflussrechnung und der Anhangsangabe 5 ist im Wesentlichen in der Veränderung von Abgrenzungen und Eigenleistungen begründet.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2018	12 750	517 745	-7 435	285 341	808 401
Veräusserung eigene Aktien ¹	0	2 086	7 435	0	9 521
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	0	-10 340	0	0	-10 340
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	0	-2 522	-2 522
Konzernergebnis	0	0	0	38 811	38 811
Bestand 31.12.2018	12 750	509 491	0	321 630	843 871
Bestand 01.01.2019	12 750	509 491	0	321 630	843 871
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	0	-14 280	-14 280
Konzernergebnis	0	0	0	76 046	76 046
Bestand 31.12.2019	12 750	509 491	0	383 396	905 637

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

Anhang zur Konzernrechnung

Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2019 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung) der SIX Swiss Exchange, Zürich, erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (true and fair view) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Das Geschäftsjahr der Konzernrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften Einzelabschlüssen der Zug Estates Konzerngesellschaften. Die relevanten Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

Die Konzernrechnung wird in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in tausend Schweizer Franken (TCHF) angegeben.

Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung am 4. März 2020 genehmigt.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2019	Kapitalanteil 31.12.2018	Stimmenanteil 31.12.2019	Stimmenanteil 31.12.2018
Hotelbusiness Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Miteigentü-mergemein-schaft Metall Zug	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	0	72.25%	72.25%	7.69%	7.69%

Konsolidierungskreis

Bei Beteiligungen mit einem Stimmenanteil über 50% (Zug Estates AG und Hotelbusiness Zug AG) wird die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, das heisst, Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden zu 100% erfasst. Ein allfälliger Anteil der Minderheitsaktionäre am Konzernergebnis und Eigenkapital wird separat ausgewiesen. Bei Gemeinschaftsorganisationen (Miteigentümerschaft Metall) wird die Methode der Quotenkonsolidierung angewendet. Dabei werden alle Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung anteilmässig erfasst. Assoziierte Gesellschaften, an denen die Zug Estates Holding AG direkt oder indirekt Beteiligungsquoten zwischen 20% und 50% hält, werden nach der Equity-Methode (anteiliges Eigenkapital) konsolidiert. Beteiligungen von unter 20% werden nicht konsolidiert. Immobilien werden zu den jeweiligen Eigentumsanteilen in der konsolidierten Jahresrechnung berücksichtigt.

Auf den Zeitpunkt der Akquisition werden die Aktiven und Passiven der erstmals konsolidierten Gesellschaften bzw. der erworbenen Geschäftsteile nach einheitlichen Grundsätzen bilanziert. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft bzw. der erworbenen Geschäftsteile ergebende Differenz wird als Goodwill bezeichnet. Der Goodwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt. Die Nutzungsdauer wird zum Zeitpunkt der Akquisition festgelegt.

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungsmethode

Mit der Kapitalkonsolidierung soll das Eigenkapital der gesamten Gruppe aufgezeigt werden. Sie erfolgt nach der Akquisitionsmethode.

Behandlung von konzerninternen Transaktionen

Bei den vollkonsolidierten Gesellschaften werden die gruppeninternen Forderungen, Verbindlichkeiten und Transaktionen eliminiert. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften werden rückgängig gemacht. Zwischengewinne auf den Warenvorräten und Sachanlagen der einzelnen Tochtergesellschaften werden geschätzt und ebenfalls eliminiert. Bei Gesellschaften, die der Quotenkonsolidierung unterliegen, werden die Eliminationen anteilmässig vorgenommen.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

Die Position «Flüssige Mittel» beinhaltet Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Geldanlagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten vor allem Mietforderungen, Forderungen aus der Hotel- und Gastronomietätigkeit sowie Forderungen aus externen Verwaltungsmandaten und werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Sonstige Forderungen

Sonstige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Warenvorräte

Bei den Warenvorräten des Hotel- und Gastronomiebereichs werden die zugekauften Waren zu Einstandspreisen oder zum allfällig tieferen Marktwert bilanziert. Neben den Einzelwertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten pauschale Wertberichtigungen von bis zu 10% für generelle Bewertungsrisiken vorgenommen.

Liegenschaften zur Veräußerung

Zum Verkauf bestimmte Immobilien, die bisher zum Marktwert bilanziert worden sind, werden zum Marktwert im Zeitpunkt der Umklassierung oder einem tiefer liegenden Veräußerungswert abzüglich Transaktionskosten bilanzert.

Promotionsliegenschaften

Unter Promotionsliegenschaften werden Immobilien verstanden, die mit Verkaufsabsicht erstellt werden. Promotionsliegenschaften werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bzw. zum tieferen Marktwert erfasst. Promotionsliegenschaften werden im Umlaufvermögen geführt.

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

Die bestehenden Renditeliegenschaften, die im Bau befindlichen Renditeliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) sowie die unbebauten Grundstücke dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Auf- und Abwertungen des Marktwerts unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften)

und unbebaute Grundstücke werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Zug Estates hat als zwingende Voraussetzungen für eine zuverlässige Marktbewertung das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei dem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau umfassen die selbst und im Rahmen der Hotel- und Gastronomietätigkeit genutzten Gebäude. Diese werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und Wertberichtigungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahren zugrunde gelegt.

Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen bestehen hauptsächlich aus Infrastrukturanlagen im Immobilienbereich sowie aus Mobiliar und Kleininventar im Hotel- und Gastronomiebereich. Sie werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine drei- bis achtjährige, für Infrastrukturanlagen eine bis zu 30-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen langfristig gehaltene Wertschriften und Darlehen. Die Wertschriften werden zum Marktwert und die Darlehen zum Nominalwert ausgewiesen.

Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Werte werden bilanziert, wenn sie über mehrere Jahre einen für die Gesellschaft messbaren Nutzen bringen werden. Sie umfassen Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren bewertet. Selbst erarbeitete immaterielle Werte werden nicht bilanziert.

Verbindlichkeiten

Die Bewertung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Finanzverbindlichkeiten

Unter den Finanzverbindlichkeiten werden ausstehende Anleihen, grundpfandgesicherte Bankkredite sowie Darlehen bilanziert. Bei langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die vereinbarte Restlaufzeit per Bilanzstichtag grösser als zwölf Monate. Alle anderen Verträge werden als kurzfristig eingestuft. Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet. Anleihen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit linear zugeschrieben wird.

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf Ereignissen in der Vergangenheit begründete Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind. Rückstellungen werden entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

Vorsorgeverpflichtungen

Die Gruppe verfügt über mehrere Vorsorgepläne, die in Übereinstimmung mit den rechtlichen Gegebenheiten in der Schweiz in selbständigen Stiftungen organisiert sind. Sie erbringen Leistungen im Fall von Alter, Tod oder Invalidität. Die Finanzierung erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozenten des versicherten Lohns. Veränderungen der Arbeitgeberbeitragsreserven sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen von Über- oder Unterdeckungen von Vorsorgeeinrichtungen auf die Gruppe werden im Personalaufwand erfasst.

Ertragssteuern

Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der handelsrechtlichen bzw. der steuerlichen Jahresergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen.

Latente Steuerverbindlichkeiten

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen in der konsolidierten Jahresrechnung angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der Ermittlung der laufenden Ertragssteuern und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursache primär in den Bewertungsunterschieden, die zwischen den nach der DCF-Methode ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten liegen.

Liegen die Marktwerte höher als die Steuerwerte, führt dies zu einer latenten Steuerschuld, für die eine Rückstellung zu bilden ist. Die latenten Steuern werden in jeder Geschäftsperiode und für jedes Steuersubjekt getrennt ermittelt. Für die Berechnung der latenten Steuern wird mit den erwarteten Steuersätzen der einzelnen Gesellschaft gerechnet. Veränderungen der latenten Steuern erfolgen über den Steueraufwand. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge werden aktiviert, sofern die Nutzung wahrscheinlich ist. Sie werden mit allfälligen latenten Steuerschulden des gleichen Steuersubjekts verrechnet.

Eventualverpflichtungen

Eventualverpflichtungen werden aufgrund der Wahrscheinlichkeit und Höhe der zukünftigen einseitigen Leistungen und Kosten bewertet und im Anhang offengelegt.

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Krediten und Anleihen, die zur Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen worden sind, werden bis zur Fertigstellung aktiviert. Andere Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

Umsatzerfassung

Die Zug Estates Gruppe ist in zwei Segmenten tätig: Immobilien sowie Hotel & Gastronomie.

Das Segment Immobilien ist hauptsächlich in den Bereichen Projektentwicklung und Bewirtschaftung tätig. Die Projektentwicklungsabteilung entwickelt und begleitet eigene Bauprojekte, mehrheitlich für den Eigenbestand. Die Bewirtschaftungsabteilung betreibt die Liegenschaftsverwaltung für Dritte sowie für den Eigenbestand. Die wichtigste Ertragsquelle bilden dabei die «Liegenschaftenerträge». Diese umfassen die Nettomietserträge nach Abzug von Leerstandsausfällen und Debitorenverlusten. Daneben gibt es Erträge aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften. Diese werden unter Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften ausgewiesen und umfassen Verkäufe von Wohneigentum (hauptsächlich Wohnungen sowie Nebenobjekte wie z. B. Parkplätze). Weitere Erträge werden generiert durch das Facility-Management sowie aus dem Verkauf selbst erzeugter Energie. Diese werden unter «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» ausgewiesen. Die Liegenschaftenerträge basieren auf Mietverträgen. Die Mietzinsen werden über den Zeitraum der Leistungserbringung erfasst. Reservationszahlungen und Vorauszahlungen im Zusammenhang mit der Beurkundung von Kaufverträgen von Promotionsliegenschaften werden als Anzahlungen in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der erfolgswirksame Ausweis des Ertrags aus Verkauf Promotionsliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahren an die Vertragspartei. Gleichzeitig erfolgt die erfolgswirksame Erfassung der anteilmässigen Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten. Die übrigen Leistungen werden zum Zeitpunkt der Erbringung erfolgswirksam erfasst.

Die Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG verkörpert das Segment Hotel & Gastronomie und betreibt in Zug zwei Hotels, drei Restaurants und Serviced City Apartments inklusive der ergänzenden Leistungen eines Hotel- und Gastronomiebetriebs. Die wichtigsten Erlöse des Segments Hotel & Gastronomie bilden die Erlöse aus Restauration und Beherbergung, die als «Ertrag Hotel & Gastronomie» ausgewiesen werden. Sämtliche Leistungen im Bereich Hotel & Gastronomie werden zum Zeitpunkt der Leistungserbringung erfolgswirksam erfasst.

Aufwandsminderungen

Skonti auf Wareneinkäufen und Herstellungskosten der Liegenschaften werden als Anschaffungspreisminderung erfasst.

Schätzungen

Die Erstellung der Jahresrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen der entsprechenden Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen worden sind, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

Wesentliche Schätzungsbandbreiten bestehen bezüglich Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau. Die Marktwerte dieser Liegenschaften werden von einem unabhängigen Liegenschaftsschätzer halbjährlich ermittelt. Sie basieren insbesondere auf Annahmen in Bezug auf Mieterträge, Diskontierungssätze, Leerstände, Unterhaltsaufwendungen, Entwicklungsrisiken und Abgrenzungen bezüglich Baufortschritten sowie Projektkosten.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Hotel- und Gastronomietätigkeit	746	639
Mietforderungen	321	79
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	133	447
Delkredere	-54	-56
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 146	1 109

2 Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Verrechnungssteuerguthaben	15	29
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	3 792	5 914
Übrige Forderungen	1 960	3 188
Total sonstige Forderungen	5 767	9 131

Die übrigen Forderungen bestehen hauptsächlich aus Vorsteuerguthaben aufgrund von Bautätigkeiten für Mehrwertsteuer-optimierte Flächen.

3 Liegenschaften zur Veräusserung

in TCHF	2019	2018
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	2 193	0
Zugänge	10 180	2 193
Abgänge	-2 193	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	10 180	2 193

2019 wurde die Renditeliegenschaft Hofstrasse 1 a/b, Zug, in die Liegenschaften zur Veräusserung umklassiert. Zudem wurden die zwei Wohnungen mit zugehörigen Parkplätzen der Liegenschaft Rote Trotte 14–16, Baar, welche im Vorjahr umklassiert wurden, in der Berichtsperiode mit einem Gewinn vor Steuern von TCHF 998 veräussert (im Vorjahr keine Veräusserung von Renditeliegenschaften).

4 Promotionsliegenschaften

in TCHF	2019	2018
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	57 365	39 214
Zugänge	40 928	18 151
Abgänge	-37 663	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	60 630	57 365

Zu den Promotionsliegenschaften zählt der zum Verkauf bestimmte Teil der Liegenschaft Suurstoffi 37 (Wohnhochhaus Aglaya), Risch Rotkreuz. 2019 wurden 36 der insgesamt 85 Stockwerkeigentumswohnungen mit zugehörigen Nebennutzungen (Parkplätze und Disporäume) zu einem Gewinn vor Steuern von TCHF 7 943 veräussert (Vorjahr keine Verkäufe von Promotionsliegenschaften).

5 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2018	682 449	486 336
Investitionen ³	2 869	10 213
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁴	0	60 070
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung ⁵	0	0
Neubewertung (netto)	4 608	16 709
Bestand 31.12.2018	689 926	573 328
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2018	342 814	394 145
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2018	345 683	456 507
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2018	339 635	92 191
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2018	344 243	116 821
Bestand 01.01.2019	689 926	573 328
Investitionen ³	2 300	9 369
Akquisitionen	0	25
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁶	0	183 006
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung ⁷	0	0
Neubewertung (netto)	12 558	7 852
Bestand 31.12.2019	704 784	773 580
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	345 683	456 507
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	347 983	669 011
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	344 243	116 821
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2019	356 801	104 569

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 Cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

⁴ Umklassierung der Liegenschaft Suurstoffi 22, Risch Rotkreuz, zu Renditeliegenschaften

⁵ Umklassierung der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14–16, in Liegenschaften zur Veräusserung

⁶ Umklassierung der Gebäude A und B der Liegenschaft Suurstoffi 1–6 (Campus Hochschule Luzern), Risch Rotkreuz, zu Renditeliegenschaften

⁷ Umklassierung der Liegenschaft Hofstrasse 1 a/b, Zug, in Liegenschaften zur Veräusserung

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
12 640	1 181 425	106 618	2 524	1 290 567
0	13 082	104 449	0	117 531
0	60 070	-60 070	0	0
-2 193	-2 193	0	0	-2 193
23	21 340	-10 258	0	11 082
10 470	1 273 724	140 739	2 524	1 416 987
7 384	744 343	110 047	2 524	856 914
6 485	808 675	163 128	2 524	974 327
5 256	437 082	-3 429	0	433 653
3 985	465 049	-22 389	0	442 660
10 470	1 273 724	140 739	2 524	1 416 987
0	11 669	74 237	0	85 906
0	25	0	0	25
0	183 006	-183 006	0	0
-10 180	-10 180	0	0	-10 180
-290	20 120	-568	0	19 552
0	1 478 364	31 402	2 524	1 512 290
6 485	808 675	163 128	2 524	974 327
0	1 016 994	34 255	2 524	1 053 773
3 985	465 049	-22 389	0	442 660
0	461 370	-2 853	0	458 517

Grundlage der Marktwerte bilden die jeweils per 31. Dezember durchgeführten 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 2.7% bis 3.4% (Vorjahr: 2.8% bis 3.5%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft finden sich auf den Seiten 18 und 19 dieses Berichts.

6 Betriebsliegenschaften

in TCHF	2019	2018
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	63 397	63 298
Zugänge	117	99
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	63 514	63 397
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	-29 430	-27 864
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-1 672	-1 566
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	-31 102	-29 430
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	33 967	35 434
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	32 412	33 967

Zu den Betriebsliegenschaften zählen die durch die Gruppe ganz oder teilweise selbst genutzten, 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 (Verwaltung Zug Estates).

Der Marktwert der Betriebsliegenschaften betrug zum Bilanzstichtag TCHF 118 250 (Vorjahr: TCHF 118 705) und wurde von der unabhängigen Immobilienexpertin Wüest Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2019 wurden Diskontsätze in einer Bandbreite von real 3.2% bis 4.3% (Vorjahr: 3.2% bis 4.4%) verwendet.

7 Übrige Sachanlagen

in TCHF	2019	2018
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	20 226	20 859
Zugänge	897	108
Abgänge	-318	-741
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	20 805	20 226
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	-12 368	-10 706
Abgänge	238	87
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-1 529	-1 749
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	-13 659	-12 368
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	7 858	10 153
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	7 146	7 858

Bei den Abgängen handelt es sich um Ausbuchungen von Sachanlagen, welche sich nicht mehr in Nutzung befinden, sowie um Verkäufe von Mobiliar.

8 Immaterielle Anlagen

in TCHF	2019	2018
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	625	566
Zugänge	609	63
Abgänge	0	-4
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	1 234	625
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	-396	-232
Abgänge	0	4
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-218	-168
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	-614	-396
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	229	334
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	620	229

Immaterielle Anlagen umfassen Software, die in den Geschäftsbereichen eingesetzt wird.

9 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich aus Anleihen sowie Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten zusammen. Sie gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

Restlaufzeit in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Unter 1 Jahr	60 800	117 256
1 bis 3 Jahre	101 465	2 512
3 bis 5 Jahre	131 600	142 314
5 bis 10 Jahre	237 378	217 464
über 10 Jahre	66 200	75 000
Total Finanzverbindlichkeiten	597 443	554 546
Davon kurzfristig	60 800	117 256
Davon langfristig	536 643	437 290

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 5.2 Jahre (Vorjahr: 5.4 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lag bei 1.4% (Vorjahr: 1.8%). Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

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 Ersterfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit linear zugeschrieben und beträgt per 31. Dezember 2019 TCHF 501 (Vorjahr: TCHF 198).

TCHF	0.7%-Anleihe (2017-2022)	0.1%-Green Bond (2019-2025)	Total
Emissionserlös	99 684	0	99 684
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	118	0	118
Bestand 01.01.2019	99 802	0	99 802
Erlös Neuemission	0	99 618	99 618
Amortisationen Emissionskosten	63	16	79
Bestand 31.12.2019	99 865	99 634	199 499

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

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 875 629 (Vorjahr: TCHF 1 072 626) belastet.

10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Vorauszahlungen von Mietern	2 848	3 077
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	4 241	941
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7 089	4 018

11 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Vorauszahlungen für Mietzinsen und Heiz-/Nebenkostenkontozahlungen	4 436	9 416
Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	17 338	9 229
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen und Behörden	132	2 558
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	9	85
Übrige sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	765	1 280
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	22 680	22 568

Im Jahr 2018 war eine Verbindlichkeit gegenüber Sozialversicherungen und Behörden im Umfang von TCHF 2 000 enthalten. Diese stand im Zusammenhang mit öffentlich-rechtlichen Abgaben für die Entwicklungsprojekte in Risch Rotkreuz, welche 2019 fällig wurde.

12 Rückstellungen

in TCHF	2019	2018
Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode	17	971
Bildung	3	4
Umklassierung	0	-958
Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode	20	17
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	20	17
Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode	0	0

Die im Jahr 2018 in die passiven Rechnungsabgrenzungen umklassierten Rückstellungen standen grösstenteils im Zusammenhang mit Abgaben für die Entwicklungsprojekte in Risch Rotkreuz, welche 2019 fällig wurden.

13 Latente Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	2019	2018
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	110 155	105 191
Erfolgswirksame Netto-Auflösung-/Bildung der Berichtsperiode	- 12 648	4 964
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	97 507	110 155

Für die Berechnung der latenten Ertragssteuern kam ein durchschnittlicher Steuersatz von 12.0% zur Anwendung (Vorjahr: 14.5%). Die Steuersatzreduktion resultierte aus einer Revision des Steuergesetzes des Kantons Zug mit reduzierten Steuersätzen für ordentlich besteuerte juristische Personen ab dem 1. Januar 2020. Isoliert betrachtet führte die Reduktion des durchschnittlichen latenten Steuersatzes zu einem positiven Erfolgsbeitrag von TCHF 20 311.

14 Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital	Valorenum- mer	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

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr keine Namenaktien verkauft (Vorjahr: 5 592 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 734.50).

Die Zug Estates Holding AG besitzt per Bilanzstichtag, analog Vorjahr, keine eigenen Namenaktien.

Anlässlich des Generalversammlungsbeschlusses per 11. April 2018 wurden 1 452 040 Namenaktien A in 1 452 040 Namenaktien B umgetauscht.

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

Eigenkapital pro Aktie

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital (in TCHF)	905 637	843 871
Latente Steuerverbindlichkeiten (in TCHF)	97 507	110 155
Eigenkapital vor latenten Steuern (in TCHF)	1 003 144	954 026
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie A ¹	496 600	496 600
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie B	460 340	460 340
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 966.95	1 870.64
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 775.76	1 654.65

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

NAV zu Marktwert pro Aktie

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital (in TCHF)	905 637	843 871
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	85 838	84 738
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	-10 301	-12 287
NAV zu Marktwert (in TCHF)	981 174	916 322
Anzahl ausstehender Namenaktien Serie A ¹	496 600	496 600
Anzahl ausstehender Namenaktien Serie B	460 340	460 340
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B	1 923.87	1 796.71

Der NAV zu Marktwert pro Aktie berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert.

Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

in TCHF	01.01.2019 – 31.12.2019	01.01.2018 – 31.12.2018
Konzernergebnis	76 046	38 811
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-45 606	0
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	37 663	0
Zurechenbare Steuern auf dem Erfolg aus Veräusserung Promotionsliegenschaften	1 151	0
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	-19 552	-11 082
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	2 835	1 607
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	-998	0
Zurechenbare Steuern auf den Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	145	0
Effekt Steuersatzänderung latente Steuern	-20 311	-720
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	31 373	28 616

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		2019	2018
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 01.01.	Anzahl	496 600	1 948 640
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 31.12.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	496 600	903 978
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A		496 600	903 978
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	7 405	6 902
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	3 055	5 089
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	903 978
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert	CHF	14.91	7.63
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	6.15	5.63

Angaben Namenaktien Serie B		2019	2018
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 01.01.	Anzahl	460 340	315 136
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 31.12.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	460 340	419 602
Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	0	1 662
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B		460 340	417 940
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	68 641	31 909
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	28 318	23 527
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	417 940
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert	CHF	149.11	76.35
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	61.52	56.29

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

15 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2019 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmzahl:

Anzahl bzw. in %	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Gruppe Buhofer ¹	409 470	61 872	49.3%	49.3%
Heinz M. Buhofer	25 640	53 758	8.3%	8.3%
Johannes Stöckli	56 800	3 866	6.3%	6.2%
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	0	60 392	6.3%	6.3%

¹ Die Gruppe umfasst Elisabeth Buhofer, Annelies Häcki Buhofer, Martin Buhofer und Julia Häcki, soweit in gemeinsamer Absprache handelnd. Aktien werden teilweise indirekt über die Holmia Holding AG gehalten

Der Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder ist im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf Seite 72 ausgewiesen.

16 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 54 481 (Vorjahr: 50 794) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	2019	2018
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	28 962	29 161
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	25 205	21 128
Ertrag übrige Liegenschaften	314	505
Total Liegenschaftenertrag	54 481	50 794

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

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2019	31.12.2018
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	39.2	45.4
Über 1 Jahr	3.7	5.8
Über 2 Jahre	11.5	4.7
Über 3 Jahre	9.7	3.7
Über 4 Jahre	6.2	17.1
Über 5 Jahre	1.2	6.2
Über 6 Jahre	1.5	0.1
Über 7 Jahre	3.2	1.1
Über 8 Jahre	6.5	3.0
Über 9 Jahre	2.2	7.0
Über 10 Jahre	15.1	5.9
Total	100.0	100.0

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 31. Dezember 2019 zusammen 27.5% (Vorjahr: 22.5%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	31.12.2019	Mieter, Anteil in %	31.12.2018
Hochschule Luzern HSLU	9.5	Novartis	6.6
Novartis	5.9	Migros ¹	6.3
Migros ¹	5.6	UBS	4.2
UBS	3.8	Nord Stream	2.8
Nord Stream	2.7	Hochschule Luzern HSLU	2.6

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

17 Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	2019	2018
Beherbergung	11 319	11 221
Restauration	5 184	5 397
Nebenleistungen	52	56
Bildung/Auflösung Delkredere	-2	9
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	16 553	16 683

18 Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in TCHF	2019	2018
Ertrag Dienstleistungen	1 032	899
Ertrag Eigenleistungen	721	740
Ertrag Personalvermietungen	691	454
Übrige Erträge	593	606
Total Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3 037	2 699

19 Personalaufwand

in TCHF	2019	2018
Löhne und Gehälter	-11 740	-11 456
Vorsorgeaufwand	-1 784	-1 683
Übriger Personalaufwand	-643	-573
Total Personalaufwand	-14 167	-13 712

20 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	2019	2018
Werbung/Verkaufsförderung	-1 866	-1 552
Unterhalt und Reparaturen	-548	-480
Verwaltungsaufwand	-680	-799
EDV/Software	-608	-393
Rechts- und Beratungskosten	-715	-1 506
Sonstige Kosten	-1 452	-1 389
Total sonstige betriebliche Aufwendungen	-5 869	-6 119

Die sonstigen Kosten umfassen insbesondere Aufwendungen des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie für Wäschereinigung und den Betrieb der Liegenschaften.

21 Abschreibungen

in TCHF	2019	2018
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	-1 672	-1 566
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-1 529	-1 749
Abschreibungen immaterielle Anlagen	-218	-168
Total Abschreibungen	-3 419	-3 483

22 Finanzergebnis

in TCHF	2019	2018
Sonstiger Finanzertrag	20	1
Wertschriftenertrag	44	100
Total Finanzertrag	64	101
Zinsaufwand Hypothekendarlehen und Anleihen	-5 577	-5 720
Sonstiger Finanzaufwand	-38	-29
Wertschriftenverlust	0	-35
Total Finanzaufwand	-5 615	-5 784
Finanzergebnis	-5 551	-5 683

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 3 097 (Vorjahr: TCHF 3 480) aktiviert.

23 Steuern

in TCHF	2019	2018
Gewinnsteuern	-1 598	-339
Latente Steuern	12 646	-4 964
Total Steuern	11 048	-5 303

Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

in TCHF bzw. in %	2019	2018
Ergebnis vor Steuern (EBT)	64 998	44 114
Durchschnittlicher Steuersatz	14.25%	13.65%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	-9 263	-6 023
Steuersatzanpassung	20 311	720
Total Ertragssteuern	11 048	-5 303

Weitere Erläuterungen zur Steuersatzanpassung finden sich in Anhangsangabe 13.

24 Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Die Zug Estates AG hält die Mehrheit am Kapital der Miteigentümergeinschaft Metalli, Zug. Im Aussenverhältnis kann aus diesem Grund die Solidarhaftung greifen.

Die Zug Estates AG ist im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb des Hotels City Garden eine Rückbauverpflichtung von TCHF 490 eingegangen. Diese tritt frühestens 2025 in Kraft und nur falls das Areal des Hotels für die Zufahrt des Stadttunnels Zug freigegeben werden muss. Die Zuger Stimmbevölkerung hat den Bau des Stadttunnels am 14. Juni 2015 abgelehnt.

Mit einem Mieter ist ein Konkurrenzverbot bezüglich Ansiedlung eines weiteren Anbieters derselben Leistungen vereinbart worden. Sollte Zug Estates diesen Passus verletzen, kann die Mieterin die Wiederherstellung des Vertragszustands verlangen. Zudem ist eine Konventionalstrafe geschuldet, bis die konkurrierende Situation behoben ist. Der Mieterin steht zudem das Recht auf Schadenersatz zu.

25 Leasingverbindlichkeiten

Die nicht bilanzierten Verbindlichkeiten aus operativem Leasing gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
bis 1 Jahr	110	23
bis 3 Jahre	17	64
über 3 Jahre	3	3
Total	130	90

26 Vorsorgeverpflichtungen

Die Personalvorsorge der Zug Estates Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften ist in selbständigen Stiftungen bzw. Sammelstiftungen gemäss BVG organisiert. Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr wurden alle Zahlungen an Vorsorgeeinrichtungen geleistet, die selbst Risikoträger sind.

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

Per 31. Dezember 2019 bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven (unverändert).

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Unter-/ Überdeckung der Vorsorgepläne 31.12.2019	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2019	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2018	Veränderung bzw. erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2019	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2018
Patronale Fonds/Vorsorgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	781	781	708
Vorsorgepläne mit Überdeckung	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	781	781	708

Die Finanzierung der Vorsorgepläne erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozenten des versicherten Lohns.

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

in TCHF	2019	2018
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	781	708
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven	0	0
Total Beiträge	781	708
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung usw.	0	0
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven	781	708
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens an Überdeckungen	0	0
Veränderung wirtschaftlicher Verpflichtungen des Unternehmens an Unterdeckungen	0	0
Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen	0	0
Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode	781	708

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 781 (Vorjahr: TCHF 708). Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

27 Segmentsberichterstattung

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

2019 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	109 507	17 154	-6 283	120 378
Betriebsaufwand	-57 020	-15 675	5 735	-66 960
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	19 552	0	0	19 552
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	998	0	0	998
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	73 037	1 479	-548	73 968
Betriebsergebnis (EBIT)	70 340	819	-610	70 549

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

2018 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	59 890	17 315	-6 377	70 828
Betriebsaufwand	-18 805	-15 622	5 797	-28 630
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	11 082	0	0	11 082
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	52 167	1 693	-580	53 280
Betriebsergebnis (EBIT)	49 522	901	-626	49 797

Sämtliche Umsätze wurden sowohl 2019 wie auch im Vorjahr 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 diesen genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundener Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 4.1 Mio. (Vorjahr: CHF 4.4 Mio.) bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von 5.7% (Vorjahr: 6.0%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet.

28 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr werden die Metall Zug AG und deren Gruppengesellschaften nicht mehr als nahestehende Organisationen ausgewiesen. Im Vorjahr wurden Erträge aus Hotellerie-, Gastronomie- und Liegenschafts-verwaltungsdienstleistungen von TCHF 147 von Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe verein-nahmt. Dem standen Aufwendungen für Serviceleistungen, Zinsaufwand und Apparatelieferungen von TCHF 223 gegenüber.

Per 31. Dezember 2018 bestanden Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe von TCHF 8 sowie Verbindlichkeiten von TCHF 17. Zudem zahlte die Zug Estates Holding AG ein kurz-fristiges Darlehen gegenüber der Metall Zug AG im Jahr 2018 vollumfänglich zurück.

Mit einem Mitglied des Verwaltungsrats besteht ein Kaufvertrag für eine Wohnung über TCHF 1 323. Der Verkaufspreis ist marktüblich und wurde so auch Dritten gegenüber angeboten. Es sind die wie bei Dritten angewandten Verkaufs- und Zahlungskonditionen vereinbart worden. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im Berichtsjahr.

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 36 bis 39 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestanden keine Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten (unverändert).

29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2019 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2019 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus konsolidierter Bilanz, konsolidierter Erfolgsrechnung, konsolidierter Geldflussrechnung, konsolidiertem Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 42 bis 65), für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) sowie dem schweizerischen Gesetz.



Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Der im Berichtsabschnitt „Verantwortung der Revisionsstelle“ beschriebenen Verantwortung sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau

Risiko

Die Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau wurde als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt eingestuft, da dieser Prozess wesentliche Schätzbereiche aufweist und die so bewerteten Aktiven mit TCHF 1'478'364 bzw. TCHF 31'402 bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter „Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke“ in den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen (Seiten 47–48) sowie unter „5. Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke“ (Seiten 52–53) dargelegt, wurden die Marktwerte durch einen externen Immobilienexperten anhand der Discounted Cash Flow Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basierten auf Annahmen insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen sowie Entwicklungsrisiken.

Unser Prüfverfahren

Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Fähigkeit des externen Immobilienexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell. Weiter überprüften wir stichprobenweise die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u. a. Mieterträge, Unterhaltsaufwendungen), welche in die Bewertung einfließen. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilienexperten, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprachen und mit Marktdaten verglichen.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Zug, 4. März 2020

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Beatrice Bieri
Zugelassene Revisionsexpertin

Bilanz der Zug Estates Holding AG

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		1 552	638
Übrige Forderungen gegenüber Dritten		53	42
Übrige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	1	0	11
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		43	15
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften	2	11 750	770
Total Umlaufvermögen		13 398	1 476
Darlehen an Konzerngesellschaften	3	347 602	260 300
Finanzanlagen mit Börsenkurs		50	50
Beteiligungen		13 892	13 892
Immaterielle Sachanlagen		112	75
Total Anlagevermögen		361 656	274 317
Total Aktiven		375 054	275 793

Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		24	34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Konzerngesellschaften		2	1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		20	20
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		1 410	1 534
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 456	1 589
Anleihen	4	199 499	99 802
Total langfristiges Fremdkapital		199 499	99 802
Total Fremdkapital		200 955	101 391
Aktienkapital		12 750	12 750
Gesetzliche Reserven			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		105	105
– Übrige Kapitalreserven		9 193	9 193
– Gesetzliche Gewinnreserven		3 960	2 550
Freiwillige Gewinnreserven			
– Gewinnvortrag vom Vorjahr		134 114	146 128
– Jahresgewinn		13 977	3 676
Total Eigenkapital		174 099	174 402
Total Passiven		375 054	275 793

Erfolgsrechnung der Zug Estates Holding AG

in TCHF	Erläuterung	2019	2018
Beteiligungsertrag	2	11 750	770
Übriger Ertrag		2 115	2 115
Operativer Ertrag		13 865	2 885
Personalaufwand		-1 942	-1 834
Übrige betriebliche Aufwendungen		-720	-862
Total Betriebsaufwand		-2 662	-2 696
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		11 203	189
Abschreibungen		-63	-46
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		11 140	143
Finanzaufwand		-834	-820
Finanzertrag	7	3 913	4 730
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		14 219	4 053
Direkte Steuern		-242	-377
Jahresgewinn		13 977	3 676

Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

Allgemeines

Die Zug Estates Holding AG ist eine Aktiengesellschaft, deren Aktien seit 2. Juli 2012 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange, Zürich, gehandelt werden.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich an der Industriestrasse 12 in Zug. Die Zug Estates Holding AG wurde am 1. März 2012 in das Handelsregister des Kantons Zug eingetragen.

Angewendetes Rechnungslegungsrecht und angewendete Grundsätze in dieser Jahresrechnung

(soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben)

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957–963b OR, gültig ab 1. Januar 2013) erstellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden, falls anwendbar, in der Bilanz in Dritte, Nahestehende und Konzerngesellschaften aufgeteilt. Die Position «Nahestehende» umfasst Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Organen sowie gegenüber Aktionären. Die Position «Konzerngesellschaften» umfasst Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, an denen direkt oder indirekt eine Beteiligung besteht.

Die Aufschlüsselung der Position «Nahestehende» erfolgt im Anhang.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmanteil 31.12.2019	Kapital- und Stimmanteil 31.12.2018
Hotelbusiness Zug AG	Zug	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%
Zug Estates AG	Zug	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%

Wertschriften/Finanzanlagen

Die Bewertung der kurzfristig gehaltenen Wertschriften sowie Finanzanlagen zum Börsenkurs erfolgt zum am Bilanzstichtag geltenden Börsenkurs. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet.

Darlehen an Konzerngesellschaften

Darlehen an Konzerngesellschaften werden zum Nominalwert erfasst. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

Beteiligungen

Beteiligungen werden zu ihren Anschaffungskosten erfasst und einzeln bewertet. Sinkt der Nutzwert einer Beteiligung basierend auf Ertragswertberechnungen nachhaltig unter den bisherigen Buchwert, wird eine Wertberichtigung erfasst. Die Ermittlung dieser Ertragswerte basiert auf Schätzungen (Erträge, Aufwendungen und Diskontsätze).

Immaterielle Anlagen

Erworbene immaterielle Werte werden bilanziert, wenn sie über mehrere Jahre einen für die Gesellschaft messbaren Nutzen bringen werden. Sie umfassen Software und werden zu Anschaffungskosten abzüglich linearer Abschreibungen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren bewertet. Selbst erarbeitete immaterielle Werte werden nicht bilanziert.

Anleihen

Anleihen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit linear zugeschrieben wird.

1 Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften

Per Bilanzstichtag sind keine übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften auszuweisen (Vorjahr: Ausstehende Zinsforderungen in der Höhe von TCHF 11).

2 Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Konzerngesellschaften

Unter der Position «Beteiligungsertrag» sind Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 11 750 ausgewiesen, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2019 ausgeschüttet werden (Vorjahr: TCHF 770).

3 Darlehen an Konzerngesellschaften

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung ihrer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 347 602 (Vorjahr: TCHF 260 300).

4 Anleihen

Am 17. Februar 2017 wurde eine Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. Februar 2022 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0.7%. Am 2. Oktober 2019 wurde zudem ein Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 2. Oktober 2025 ausgegeben. Der Coupon beläuft sich auf 0.1%.

5 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2019 waren Zug Estates Holding AG die folgenden bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c OR (Aktionäre mit Beteiligungen über 5% aller Stimmrechte) bekannt:

Anzahl	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Gruppe Buhofer ¹	409 470	61 872	49.3%	49.3%
Heinz M. Buhofer	25 640	53 758	8.3%	8.3%
Johannes Stöckli	56 800	3 866	6.3%	6.2%
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	0	60 392	6.3%	6.3%

¹ Die Gruppe umfasst Elisabeth Buhofer, Annelies Häcki Buhofer, Martin Buhofer und Julia Häcki, soweit in gemeinsamer Absprache handelnd. Aktien werden teilweise indirekt über die Holmia Holding AG gehalten

6 Aktienbesitz der amtierenden Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder

Anzahl	Namenaktien Serie A per 31.12.2019	Namenaktien Serie B per 31.12.2019	Namenaktien Serie A per 31.12.2018	Namenaktien Serie B per 31.12.2018
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident	0	10	0	10
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	211 206	11 001	161 206	11 001
Armin Meier, Mitglied	0	250	0	100
Johannes Stöckli, Mitglied	56 800	3 866	56 800	2 914
Martin Wipfli, Mitglied	0	266	0	266
Tobias Acheremann, CEO	0	27	0	27
Mirko Käppeli, CFO	0	50	0	50

Eine Zuteilung von Aktien oder Optionen auf solche erfolgte weder an Leitungs- und Verwaltungsorgane noch an Mitarbeitende.

7 Finanzertrag

Der Finanzertrag umfasst Zinserträge aus den Darlehen an Konzerngesellschaften und Wertschriften-gewinne.

8 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt unverändert zum Vorjahr unter 10.

9 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Gewinnvortrag	134 114 026	146 128 078
Jahresgewinn	13 977 323	3 675 571
Bilanzgewinn	148 091 349	149 803 649
Dividende	- 15 810 000	- 14 280 000
Sonderdividende	- 6 630 000	0
Zuweisung an Gesetzliche Reserven	0	- 1 409 623
Vortrag auf neue Rechnung	125 651 349	134 114 026

Aus dem ordentlichen Ergebnis beantragt der Verwaltungsrat die verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 3.10 pro Namenaktie Serie A und CHF 31.00 pro Namenaktie Serie B.

Zudem beantragt der Verwaltungsrat aus dem Gewinn nach Steuern des Promotionsprojekts Aglaya eine verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Sonderdividende von brutto CHF 1.30 pro Namenaktie Serie A und CHF 13.00 pro Namenaktie Serie B.

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Mittwoch, 15. April 2020 (Payment Date).



An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 68 bis 73), für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Nach unserer Auffassung bestehen keine besonders wichtige Prüfungssachverhalte, über die zu berichten ist.

Der im Berichtsabschnitt „Verantwortung der Revisionsstelle“ beschriebenen Verantwortung sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zug, 4. März 2020

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Beatrice Bieri
Zugelassene Revisionsexpertin

Green Bond Reporting

«Zug Estates platzierte 2019 als erste Schweizer Immobiliengesellschaft einen Green Bond. Die Angaben zur Mittelverwendung und die Wirkung auf die Umwelt weisen wir jährlich aus.»

Zug Estates hat als erste Schweizer Immobiliengesellschaft am 2. Oktober 2019 erfolgreich einen festverzinslichen Green Bond im Umfang von CHF 100 Mio. begeben. Die Laufzeit beträgt sechs Jahre, bei einem Coupon von 0.1% p.a. Die Eckwerte sind auf Seite 56 dargestellt.

Mittelverwendung

Der Erlös dient der ausschliesslichen Refinanzierung ausstehender kurzfristiger Kredite im Zusammenhang mit der Erstellung dreier Gebäude auf dem Baufeld 1 im Suurstoffi-Areal in Rotkreuz. Die Gebäude, darunter das derzeit höchste Holzhochhaus der Schweiz, umfassen insgesamt 25 000 m² vermietbare Büro- und Gewerbeflächen und erfüllen höchste Nachhaltigkeitsanforderungen mit messbarem ökologischen Nutzen.

Reporting

Die Green-Bond-Vorgaben verpflichten Zug Estates zu einem regelmässigen Reporting. Neben der Mittelverwendung soll darin beschrieben werden, wie sich die eingesetzten Mittel auf Natur und Umwelt auswirken.

Bis das Baufeld 1 mit einer Energiebezugsfläche von 29 190 m² fertig gestellt ist, werden die Emissionen aufgrund von Planwerten berechnet und mit Zielwerten gemäss SIA MB 2040 und dem Gebäudeparkmodell Schweiz verglichen. Sobald eine vollständige Abrechnungsperiode der tatsächlichen Verbrauchs- und Emissionswerte vorliegt, werden diese Werte ausgewiesen.

Die Aufbereitung und Auswertung der Kennzahlen erfolgt durch das Institut für Gebäudetechnik und Energie IGE der Hochschule Luzern. Das ausführliche Reporting wird im Rahmen der jährlichen Nachhaltigkeitsberichtserstattung von Zug Estates publiziert.



Das mittlerweile fertiggestellte Holzhochhaus Arbo wurde in Holz-Hybrid-Bauweise erstellt.

Baufeld 1 in Zahlen

1060 m³

Schweizer Holz

964 t

CO₂ im Holz gebunden

742 t

CO₂ gespart

Berechnungsgrundlage
Lignum, Holzwirtschaft
Schweiz

Holzbau schlägt konventionelle Bauweise

Im Baufeld 1 wurden 1060 m³ Holz aus der Schweiz verbaut. Dieses bindet 964 Tonnen CO₂. Durch die sogenannte CO₂-Senke, sprich die Vermeidung von Emissionen, welche zusätzlich aus Herstellung und Transport anderer Baumaterialien entstanden wären, wurden 742 Tonnen eingespart.

52%

Anteil des Stroms für die Wärmepumpen, welcher voraussichtlich auf den Dächern gewonnen werden kann (103 000 von 196 000 kWh/Jahr).

Umweltfreundliche Energieproduktion



PV-Anlage mit 409 Modulen / 670 m²

=

103 000 kWh/Jahr

Solarstromproduktion

=



Deckt den Stromverbrauch von rund 20 Einfamilienhäusern.

Energieeffiziente Bauweise

Eine energieeffiziente Bauweise sowie nahezu reine erneuerbare Energiequellen führen dazu, dass das Baufeld 1 jährlich 64 Tonnen weniger CO₂ ausstösst gegenüber dem Richtwert der Energiestrategie 2050 und 875 Tonnen gegenüber dem Vergleichswert des Gebäudeparkmodells Schweiz.

Treihausgasemissionen im Vergleich



Werte gerechnet auf eine Energiebezugsfläche von 29 190 m² – entspricht dem Baufeld 1

- Projektwert Baufeld 1 (berechnet)
- SIA MB 2040 (Effizienzpfad Energie)
- Vergleichswert 2020 Gebäudeparkmodell Schweiz – Referenzszenario

Gebäudeparkmodell Schweiz

Hierbei handelt es sich um ein Bottom-up-Modell in Form eines Absenkpfeils zur Erreichbarkeit der Ziele der 2 000-Watt-Gesellschaft per 2050. Es bildet die End- und Primärenergienachfrage sowie die Treihausgasemissionen im Gebäudebetrieb ab und trifft Annahmen bei der Energieeffizienz von Neubauten, Gebäudeerneuerungen und weiteren Energieanwendungen dieser Gebäudetypen, insbesondere im Strombereich.

Ökologischer Mehrwert

Zielvorgabe min. **80%** einheimische Pflanzenarten



Sehr guter Anschluss an den öffentlichen Verkehr

Mittels einer von Zug Estates mitfinanzierten Personenüberführung wird das Baufeld 1 direkt mit dem Bahnhof Rotkreuz verbunden.

409 Module
liefern
103 000 kWh
Strom pro Jahr

Umsetzung 2020 E-Tankstellen

In unmittelbarer Nähe zum Baufeld 1 sind öffentliche Elektroladestationen vorgesehen.

350
gedeckte
Velo-
abstellplätze



Aktieninformationen

Die Zug Estates Holding AG verfügt über zwei Aktienkategorien. Die Namenaktien Serie A (Valorennummer 14 805 211) sind nicht kotiert, die Namenaktien Serie B sind seit dem 2. Juli 2012 im regulatorischen Standard für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valorennummer 14 805 212, Tickersymbol ZUGN).

	Nominalwert	Anzahl	Stimmenanteil	Kapitalanteil
Namenaktien Serie A	2.50	496 600	51.9%	9.7%
Namenaktien Serie B	25.00	460 340	48.1%	90.3%

Aktionärsstruktur Namenaktien Serie B per 31. Dezember 2019

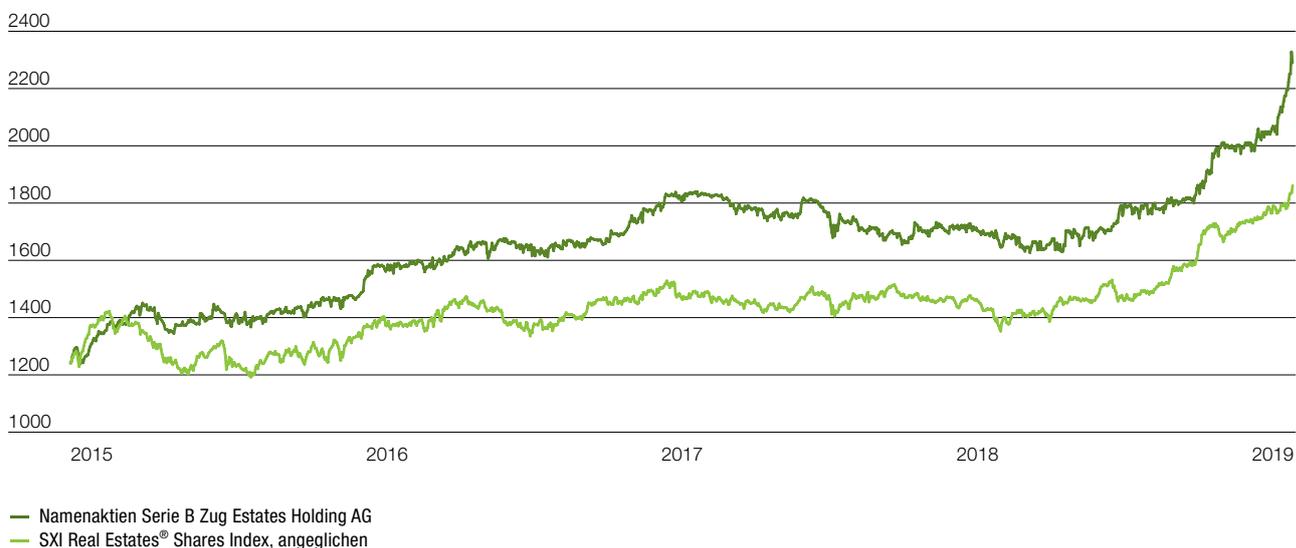
Nach Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
> 1 000	54	3.4	351 400	81.4
501–1 000	33	2.1	23 121	5.4
101–500	129	8.2	31 497	7.3
51–100	112	7.1	8 677	2.0
11–50	549	34.8	13 444	3.1
1–10	702	44.4	3 555	0.8
Total	1 579	100.0	431 694	100.0
Dispobestand			28 646	
Total ausgegebene Namenaktien Serie B			460 340	

Nach Aktionärskategorie Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	1 318	83.5	214 955	49.8
Pensionskassen	75	4.8	49 078	11.4
Fonds	45	2.8	36 474	8.5
Stiftungen	25	1.6	5 702	1.3
Versicherungen	16	1.0	9 590	2.2
Banken	18	1.1	9 605	2.2
Übrige juristische Personen	82	5.2	106 290	24.6
Total	1 579	100.0	431 694	100.0

Nach Herkunft Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	1 508	95.5	423 056	98.0
Ausland	71	4.5	8 638	2.0
Total	1 579	100.0	431 694	100.0

Kursentwicklung Namenaktien Serie B

in CHF



Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie A in CHF	2019	2018	Restated 2017	Restated 2016	Restated 2015
Konzernergebnis ¹	14.91	7.63	6.87	9.86	13.56
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{1,3}	6.15	5.63	5.22	4.90	4.79
NAV zu Marktwert ^{2,4}	192.39	179.67	174.13	171.86	161.44
Ausschüttung ⁵	4.40	2.80	2.55	2.30	2.05

Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF	2019	2018	Restated 2017	Restated 2016	Restated 2015
Konzernergebnis ¹	149.11	76.35	68.66	98.63	135.64
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{1,3}	61.52	56.29	52.19	49.04	47.92
NAV zu Marktwert ^{2,4}	1 923.87	1 796.71	1 741.27	1 718.55	1 614.39
Ausschüttung ⁵	44.00	28.00	25.50	23.00	20.50
Börsenkurs	Hoch	2 370	1 830	2 862	1 692
	Tief	1 630	1 640	1 660	1 436
Jahresende	2 330	1 675	1 827	1 653	1 445

Gesamtkapitalisierung in CHF Mio.	2019	2018	2017	2016	2015
Börsenkapitalisierung ^{2,6}	1 188.3	854.3	921.6	827.2	711.5

¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

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

³ Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (Seite 58)

⁴ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert sowie die entsprechenden latenten Steuern

⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Namenaktien Serie A umgerechnet zum Jahresendkurs der Namenaktien Serie B

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

07.04.2020
Ordentliche Generalversammlung 2020

15.04.2020
**Ausschüttung an die Aktionäre
(Payment Date)**

28.08.2020
Publikation Halbjahresergebnis 2020

Börsenhandel

Namenaktie Serie B Zug Estates Holding AG
Valorenummer: 14 805 212
ISIN: CH 014 805 212 6
Tickersymbol SIX Swiss Exchange: ZUGN
Bloomberg: ZUGN:SW



Online, Download, Kurzbericht

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

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

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

Der vorliegende Geschäftsbericht 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, März 2020

Bilder Emanuel Ammon, Aura (Seiten 14 und 16); Rainer Taepfer Architekturfotografie, Deggen-dorf (Seite 13, unten); Simon Leibundgut, syn gmbh, Stans/Altdorf (Seite 27); Silvan Bucher, syn gmbh, Stans/Altdorf (Seite 32), weitere zur Verfügung gestellt durch Zug Estates **Konzept/**

Design/Realisation Linkgroup AG, Zürich, www.linkgroup.ch

