ZugEstates

2021

Geschäftsbericht

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		2021	2020	%
Liegenschaftenertrag	TCHF	60 024	57 782	3.9%
Betriebsertrag[1]	TCHF	74 229	140 394	– 47.1%
Betriebsaufwand	TCHF	27 328	90 825	– 69.9%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	46 901	49 569	– 5.4%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	42 400	– 2 224	n/a
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	TCHF	7 317	0	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	93 157	43 749	112.9%
Konzernergebnis	TCHF	75 561	32 260	134.2%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte[2]	TCHF	31 810	25 866	23.0%
Gewinn aus Verkauf Promotionsliegenschaften nach Steuern[3]	TCHF	0	8 351	– 100.0%
Bilanz		**31.12.2021**	**31.12.2020**	
Bilanzsumme	TCHF	1 658 283	1 626 245	2.0%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	561 097	591 770	– 5.2%
– Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		33.8%	36.4%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.3%	1.3%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	3.6	4.3	
Eigenkapital	TCHF	968 578	915 457	5.8%
– Eigenkapitalquote		58.4%	56.3%	
– Eigenkapitalrendite[4]		8.0%	3.5%	
Mitarbeitende		**31.12.2021**	**31.12.2020**	
Personalbestand	Vollzeitstellen	119.4	128.1	– 6.8%
Aktie		**2021**	**2020**	
Schlusskurs	CHF	1 980	2 030	– 2.5%
Börsenkapitalisierung[5]	TCHF	1 009 800	1 035 300	– 2.5%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B[6]	CHF	148.16	63.25	134.2%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte[2, 6]	CHF	62.37	50.72	23.0%
Ordentliche Ausschüttung pro Namenaktie Serie B[8]	CHF	37.50	34.00	10.3%
Sonderdividende Promotionsgewinn Aglaya pro Namenaktie Serie B[8]	CHF	0.00	10.00	– 100.0%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B[5, 7]	CHF	2 024.90	1 926.36	5.1%
Portfolio		**31.12.2021**	**31.12.2020**	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 583 985	1 534 432	3.2%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	11 274	9 794	15.1%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	**TCHF**	**1 597 783**	**1 546 750**	**3.3%**
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	103 230	108 110	– 4.5%
Total Portfolio	**TCHF**	**1 701 013**	**1 654 860**	**2.8%**
Leerstandsquote Renditeliegenschaften[9]		4.0%	5.0%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften[10]		4.0%	4.1%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.5	6.8	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (nominal)		3.3%	3.5%	

[1] Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften
[2] Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (siehe Seite 60)
[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 ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[6] Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende 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 Soll-Mietertrags
[10] Soll-Mietertrag (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 70

Nachhaltigkeit 78

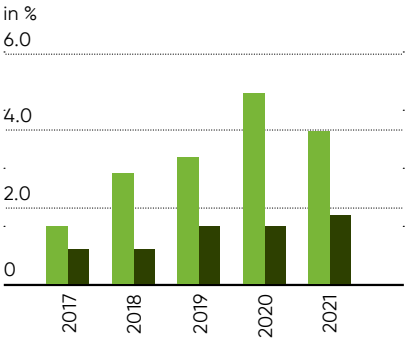
Aktieninformationen 82

Kontakt und Termine 84

Brief an die Aktionäre

«Starkes Ergebnis in anspruchsvollem Umfeld»

Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



Leerstand per 31.12.
Leerstand ohne Erstvermietung und strategischer Leerstand per 31.12.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

2021 geht vermutlich als Übergangsjahr auf dem Weg zur Normalisierung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens nach der COVID-19-Pandemie in die Geschichtsbücher ein. In diesem von Unsicherheiten geprägten Umfeld bewährte sich unser geografisch fokussiertes, aber bezüglich Nutzungsarten breit diversifiziertes Portfolio, und das operative Ergebnis ohne Neubewertungen und Sondereffekte konnte deutlich gesteigert werden.

Zahlreiche Vermietungserfolge und sinkende Leerstandsquote

Dazu beigetragen hat unter anderem die unverminderte Attraktivität der Metalli mit ihrer zentralen Lage, der hohen Aufenthaltsqualität und dem vielfältigen Angebot. Dank diesen Qualitäten konnten verschiedene neue Mietverträge mit erfolgreichen Detailhändlern abgeschlossen werden. In der Suurstoffi hat die Ergänzung mit kleineren, voll ausgebauten Büroflächen trotz Zurückhaltung und Unsicherheiten bezüglich Auswirkungen von Home-Office zu einer erhöhten Flächennachfrage geführt. Insgesamt konnte die Leerstandsquote im Portfolio von 5.0% im Vorjahr auf 4.0% per Ende 2021 gesenkt werden.

Irene Gangwisch hat am 1. Februar 2022 die operative Leitung der Hotelbusiness Zug AG (HBZ) von Stefan Gareis übernommen.

Erste Erholungsanzeichen und neue Führung bei der Hotelbusiness Zug AG

Unser Hotel- und Gastronomiegeschäft lag im Berichtsjahr weiterhin deutlich unter dem Vor-Pandemie-Niveau. Mit einer Umsatzsteigerung von 20.0% hat die Erholung aber zumindest phasenweise eingesetzt. Dank eines strikten Kostenmanagements und eines robusten Geschäfts mit den Serviced City Apartments konnte auch der Gross Operating Profit wieder deutlich auf über 25% gesteigert werden.

Nach fast 20-jähriger Tätigkeit hat sich unser Hoteldirektor Stefan Gareis entschieden, eine neue Herausforderung anzunehmen. Der Verwaltungsrat dankt Stefan Gareis für sein langjähriges, engagiertes und erfolgreiches Wirken bei der Hotelbusiness Zug AG (HBZ) und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute. Als neue Direktorin der HBZ leitet Irene Gangwisch das Parkhotel Zug, das City Garden Hotel sowie das Restaurant Bären. Sie verfügt über eine fundierte Ausbildung und umfangreiche Erfahrung in den Bereichen Hotellerie und Gastronomie sowohl bei Geschäfts- wie auch Freizeitreisenden.

Nachhaltigkeit auf allen Ebenen

Mit dem Anschluss des Metalli-Gevierts an den Seewasserverbund Circulago sind wir in der Umsetzung unserer Vision Zero-Zero - dem Betrieb unseres Portfolios mit erneuerbarer Energie und ohne CO_2-Emissionen - in beiden Arealen nochmals einen grossen Schritt weitergekommen, da das Suurstoffi-Areal in Risch Rotkreuz von Beginn weg höchste Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt und nahezu CO_2-frei betrieben wird. Unser konsequenter Fokus auf Nachhaltigkeit schlägt sich auch in unserer Finanzierungsstrategie nieder. Nach der zweiten Green-Bond-Emission im Februar 2022 ist Zug Estates die einzige kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Anleihenportfolio, das ausschliesslich aus grünen Finanzierungsprodukten besteht.

Erhöhung der ordentlichen Dividende

Die positive Geschäftsentwicklung im Jahr 2021 erlaubt es uns, an der seit mehreren Jahren umgesetzten Dividendenpolitik festzuhalten, die ordentliche Dividende bis zu einem Maximum von zwei Dritteln des operativen Gewinns schrittweise zu erhöhen. Entsprechend beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der ordentlichen Dividende um 10.3% von CHF 34.00 auf CHF 37.50 pro Namenaktie B (CHF 3.75 pro Namenaktie A).

Lebensraum Metalli vor nächsten Meilensteinen

«Wir erwarten die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im zweiten Halbjahr 2023 und den Baubeginn 2025.»

Seit Mai 2021 verstärkt Alain Baumgartner als Leiter Portfoliomanagement die Geschäftsleitung der Zug Estates AG. Er bringt seine langjährige Erfahrung unter anderem bei der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli ein. Zurzeit werden die beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli durch die Stadt Zug erarbeitet. Wir erwarten die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im zweiten Halbjahr 2023 und den Baubeginn 2025. Die Metalli soll als Einkaufs- und Begegnungsort mit zusätzlichem Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit, einer Öffnung zum Bahnhof und den Quartieren sowie mit grosszügigen Plätzen noch attraktiver werden, ohne ihre starke Identität zu verlieren.

Ich freue mich, Sie bei der Generalversammlung 2022 vom 12. April im Theater Casino Zug endlich wieder persönlich begrüssen zu dürfen und mit Ihnen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr anzustossen. Bis dahin wünsche ich Ihnen gute Gesundheit und danke Ihnen für Ihre Verbundenheit mit Zug Estates.

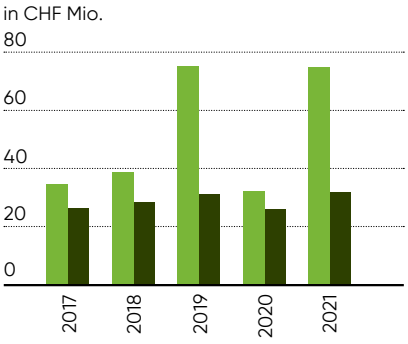
Zug, im März 2022

Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats

Bericht zum Geschäftsjahr

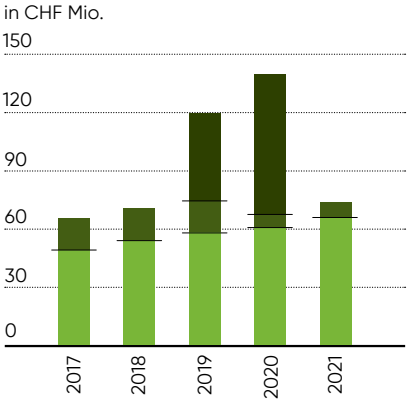
«Starkes Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe dank qualitativ hochwertigem und nutzungsmässig breit diversifiziertem Portfolio.»

Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte[1]



[1] 2017 Restated

Entwicklung Betriebsertrag[1]



[1] 2017 Restated

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Das Liegenschaftsportfolio der Zug Estates Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2021 sehr erfreulich entwickelt. Der Liegenschaftenertrag konnte erneut gesteigert und die Leerstandsquote von 5.0% auf 4.0% reduziert werden. Im Segment Hotel & Gastronomie war das Umfeld, bedingt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, auch 2021 herausfordernd. Die Gastronomie- und Hotelumsätze konnten gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht gesteigert werden.

Im Geschäftsjahr 2021 resultierte ein Konzernergebnis von CHF 75.6 Mio. Dieses lag CHF 43.3 Mio. bzw. 134.2% über dem Vorjahresergebnis von CHF 32.3 Mio. Die deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere auf positive Neubewertungseffekte sowie die erfolgreiche Veräusserung der Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug zurückzuführen. Auch das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte konnte deutlich gesteigert werden um CHF 5.9 Mio. bzw. 23.0% auf CHF 31.8 Mio. (Vorjahr: CHF 25.9 Mio.).

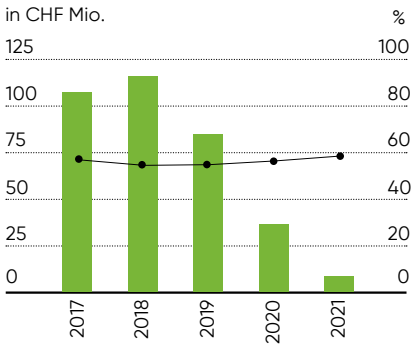
Steigerung des Konzernergebnisses durch höhere Liegenschaftenerträge

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich 2021 um CHF 2.2 Mio. bzw. 3.9% von CHF 57.8 Mio. auf CHF 60.0 Mio. Ertragssteigernd wirkten sowohl die volle Periodenwirksamkeit von im Vorjahr abgeschlossenen Mietverträgen als auch die deutliche Leerstandsreduktion. Während im Vorjahr noch Mietzinserlasse im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie von CHF 0.7 Mio. gewährt werden mussten, waren die entsprechenden Effekte 2021 vernachlässigbar.

In einem bedingt durch die COVID-19-Pandemie weiterhin anspruchsvollen Umfeld erhöhte sich der Ertrag Hotel & Gastronomie auf tiefem Niveau um CHF 1.4 Mio. bzw. 20.1% von CHF 7.0 Mio. auf CHF 8.4 Mio. Hierzu beigetragen haben die gelockerten Reisebestimmungen im zweiten Halbjahr 2021. Mit der zunehmenden Verbreitung der Omikron-Variante liessen die Umsätze gegen Ende Jahr wiederum nach. Eine weiterhin sehr robuste Nachfrage nach unseren Serviced City Apartments sowie ein striktes Kostenmanagement führten zu einem Gross Operating Profit (GOP) von 25.8% (Vorjahr: 9.1%). Zusätzlich wurden die wirtschaftlichen Einbussen mit einer einmaligen Auszahlung eines COVID-19-à-fonds-perdu-Beitrags im Umfang von CHF 2.1 Mio. etwas gemildert. Die entsprechenden Effekte werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Im Vorjahr resultierte aus dem Verkauf der letzten Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya in Rotkreuz noch ein Ertrag von CHF 72.5 Mio. Der

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen[1]



[1] 2017 Restated

Wegfall dieses Ertrags reduzierte den Betriebsertrag erwartungsgemäss deutlich um CHF 66.2 Mio. bzw. 47.1% von CHF 140.4 Mio. auf CHF 74.2 Mio.

Ebenfalls den Erwartungen entsprechend führten geringere Sanierungsarbeiten in der Metalli, Zug, zu einer Reduktion des Liegenschaftenaufwands um CHF 1.4 Mio. bzw. 15.3% von CHF 9.0 Mio. auf CHF 7.6 Mio.

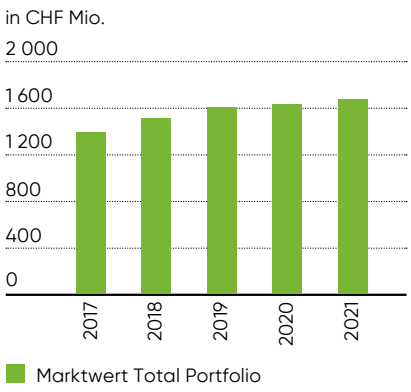
Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung reduzierte sich durch die oben erwähnten Effekte um CHF 2.7 Mio. bzw. 5.4% von CHF 49.6 Mio. auf CHF 46.9 Mio.

2021 resultierte ein positiver Neubewertungserfolg von CHF 42.4 Mio. verglichen mit einem negativen Neubewertungserfolg von CHF 2.2 Mio. im Vorjahr. Aus der Veräusserung der letzten Liegenschaft ausserhalb unserer beiden Areale wurde zudem ein Veräusserungserfolg vor Steuern von CHF 7.3 Mio. erzielt. Im Vorjahr wurden keine Renditeliegenschaften veräussert.

Der EBIT erhöhte sich deshalb deutlich um CHF 49.5 Mio. bzw. 112.9% von CHF 43.7 Mio. auf CHF 93.2 Mio.

Bei gleichbleibenden durchschnittlichen Zinssätzen auf den verzinslichen Finanzverbindlichkeiten resultierte aus einer tieferen Aktivierung von Finanzierungskosten eine Erhöhung des Finanzaufwandes um CHF 0.3 Mio. bzw. 3.9% von CHF 7.2 Mio. auf CHF 7.5 Mio.

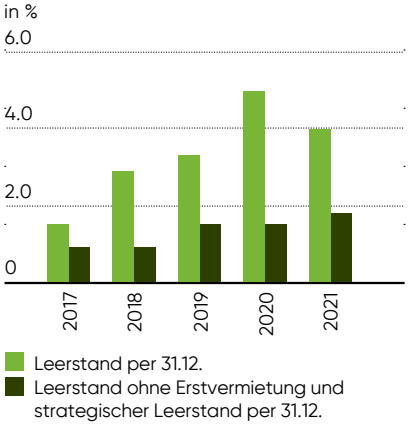
Entwicklung Portfolio



Portfoliowert steigt auf CHF 1.7 Mrd.

Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich durch Investitionen und Neubewertungseffekte um 2.8% von CHF 1.65 Mrd. auf CHF 1.70 Mrd. Insgesamt wurden im Berichtsjahr CHF 8.6 Mio. in die Entwicklung des Portfolios investiert (Vorjahr: CHF 36.7 Mio.). Der positive Neubewertungseffekt von CHF 42.4 Mio., was rund 2.7% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2021 entspricht, ist insbesondere auf die marktbedingte Senkung der Diskontierungszinssätze um durchschnittlich 16 Basispunkte zurückzuführen.

Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



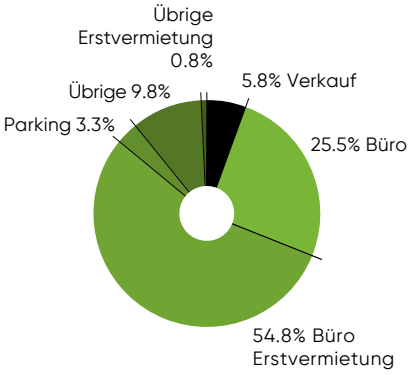
Reduktion der Leerstandsquote auf 4.0%

Auch wenn bei grossflächigen Vermietungen von Büroflächen weiterhin eine gewisse Zurückhaltung festzustellen ist, so konnten im Berichtsjahr doch erfreuliche Vermarktungserfolge erzielt werden. Die per 31. Dezember 2020 durch die Fertigstellung des Gebäudes S6 auf dem Suurstoffi-Areal in Risch Rotkreuz auf 5.0% angestiegene Leerstandsquote konnte per 31. Dezember 2021 auf 4.0% reduziert werden. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag mit 6.5 Jahren (6.8 Jahre per 31. Dezember 2020) auf einem im Branchenvergleich weiterhin hohen Niveau.

Im Bereich der Wohnprodukte sind seit Jahren kaum Leerstände zu verzeichnen, und auch die Retail- und Gastronomieflächen erfreuen sich einer sehr regen Nachfrage. So konnten in der Metalli unter anderem neue Mietverträge für Retailflächen mit den Brands Orell Füssli, McOptic und Otto's Beauty und in der Suurstoffi ein Mietvertrag für eine Gastronomienutzung abgeschlossen werden. Zudem belebt seit Mai 2021 das Pop-up-Restaurant Secret Garden die Gastroflächen im City Garden und im August 2021 öffnete das Erlebnisrestaurant Miss Miu in der Metalli seine Türen.

Insgesamt konnten im Berichtsjahr Mietverträge über rund 12 500 m^2 und mit einem Mietertrag von mehr als CHF 4.8 Mio. p.a. erneuert oder verlängert werden.

Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2021 nach Nutzungen



Die grössten Mietvertragsverlängerungen betreffen die Büroflächen der Novartis Pharma Schweiz AG in der Suurstoffi, welche eine Mietvertragsverlängerung für eine reduzierte Bürofläche von 4 800 m^2 und eine Laufzeit bis mindestens 31. Dezember 2027 unterzeichnet hat, sowie die Büroflächen der Hoerbiger Holding AG in der Metalli. Es konnten zudem neue Mietverträge für Büroflächen über rund 1000 m^2 in der Suurstoffi und 1500 m^2 im Zentrumsareal abgeschlossen werden.

Ausweitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung und nahezu CO_2-freier Betrieb

Seit über zehn Jahren entwickelt, realisiert und betreibt Zug Estates ihre Liegenschaften und Areale entlang nachhaltiger Grundsätze. Zug Estates hat in dieser Zeit sowohl in Bezug auf die Reduktion der CO_2-Emissionen als auch bei Themen wie Materialien, Biodiversität und Mobilität wichtige Projekte umsetzen und wesentliche Meilensteine erreichen können. Neben den ökologischen Aspekten verfolgt Zug Estates auch Ziele aus den Bereichen Soziales und Unternehmensführung, wie dem im September 2021 erstmals nach GRI-Standards publizierten Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden kann.

Seit 2010 konnte Zug Estates mit der Realisierung der Neubauten in der Suurstoffi sowie dem Anschluss des Metalli-Gevierts an den Seewasserverbund Circulago ihre Treibhausgasemissionen um 90% von 17.3 auf 1.8 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (Messperiode bis 31. März 2021) reduzieren. Damit nimmt Zug Estates in der Schweiz eine Spitzenposition ein. Im Berichtsjahr wurden neun weitere Liegenschaften an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen, was zu einer nochmaligen Reduktion des CO_2-Ausstosses führen wird. Mit dem Anschluss der verbleibenden Liegenschaften bis 2023 wird dann das gesamte Portfolio der Zug Estates nahezu ohne CO_2-Emissionen betrieben werden können.

Entwicklungsprojekt Lebensraum Metalli

Basierend auf den Anträgen zur Anpassung der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli, welche im September 2020 eingereicht wurden, und dem Resultat des mit der Stadt Zug durchgeführten Planungsverfahrens zum Lebensraum Metalli erarbeitet die Stadt Zug zurzeit die neuen Bebauungspläne. Es ist vorgesehen, dass diese im Sommer 2022 in die kantonale Vorprüfung gehen. Zug Estates erwartet die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im zweiten Halbjahr 2023. Der Baustart erfolgt voraussichtlich 2025. Vorgesehen ist eine etappierte Realisierung unter grösstmöglicher Aufrechterhaltung des Betriebs.

Parallel zur Erarbeitung der Bebauungspläne durch die Stadt Zug vertieft Zug Estates im Hinblick auf den bevorstehenden Architekturwettbewerb die Überlegungen zur Positionierung und Ausgestaltung der verschiedenen Nutzungssegmente und Gebäudeteile. Mit der Entwicklung Lebensraum Metalli will Zug Estates Bewährtes erhalten und gleichzeitig viel Raum für Neues schaffen.

Sehr solide Eigenkapitalquote

Niedrige Investitionen, das gute Jahresergebnis sowie die Devestition einer Renditeliegenschaft erhöhten die Eigenkapitalquote in der Berichtsperiode von 56.3% auf sehr solide 58.4%.

Das verzinsliche Fremdkapital reduzierte sich in der Berichtsperiode um CHF 30.7 Mio. bzw. 5.2% von CHF 591.8 Mio. auf CHF 561.1 Mio. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme betrug damit 33.8%, verglichen mit 36.4% im Vorjahr. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Finanzierungen reduzierte sich auf 3.6 Jahre (Vorjahr: 4.3 Jahre) bei einem unveränderten durchschnittlichen Periodenzinssatz auf dem verzinslichen Fremdkapital von 1.3%.

Am 17. Februar 2022 wurde eine auslaufende konventionelle Anleihe im Umfang von CHF 100.0 Mio. durch einen weiteren Green Bond ersetzt. Zug Estates führt damit als erstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz ein Anleihenportfolio, welches ausschliesslich aus grünen Finanzierungsprodukten besteht. Die neue Anleihe hat eine Laufzeit von etwas mehr als sieben Jahren und einen Coupon von 0.75%.

Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B

[1] Auszahlung im Folgejahr; 2021: Antrag des Verwaltungsrats

Erhöhung der ordentlichen Dividende

Entsprechend der kommunizierten schrittweisen Erhöhung der ordentlichen Dividende bis zu einem Maximum von rund zwei Drittel des operativen Konzernergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 10.3% von CHF 34.00 auf CHF 37.50 pro Namenaktie Serie B beantragen. Die im Vorjahr ausgeschüttete Sonderdividende in der Höhe von CHF 10.00 pro Namenaktie B im Zusammenhang mit den Promotionsgewinnen aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya in Rotkreuz entfällt.

Ausblick 2022

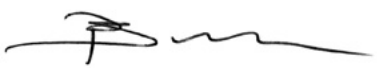
Im Geschäftsbereich Immobilien gehen wir 2022 von einem weiterhin intakten Mietflächenmarkt mit entsprechender Nachfrage nach unseren Mietprodukten aus. Da im laufenden Jahr zudem keine grösseren Mietverträge enden, rechnen wir auch 2022 mit einem leicht steigenden Liegenschaftenertrag.

«Wir rechnen auch 2022 mit einem leicht steigenden Liegenschaftenertrag.»

Die Entwicklung im Segment Hotel & Gastronomie hängt stark vom weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie ab. Wir rechnen gegenüber dem Vorjahr mit einer wiederum verbesserten Auslastung und höheren operativen Erträgen. Bedingt durch den Wegfall des COVID-19-à-fonds-perdu-Beitrags bei den sonstigen betrieblichen Erträgen wird das Ergebnis im Bereich Hotel & Gastronomie jedoch tiefer ausfallen.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von leicht über CHF 30 Mio.

Zug, im März 2022



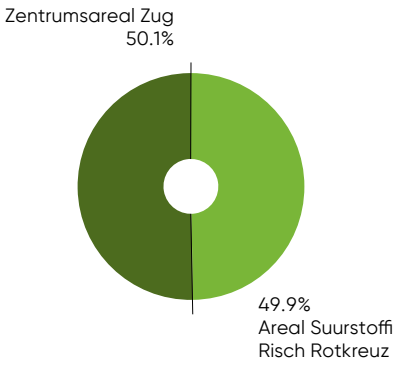
Patrik Stillhart
CEO

Mirko Käppeli
CFO

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 2021



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.

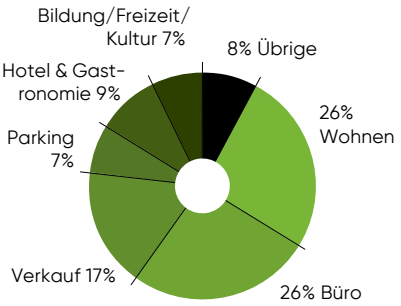
Überdurchschnittliche Objektqualitäten mit attraktiver Marktpositionierung

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 frequenz- und umsatzstarken Einkaufs-Allee Metalli in Zug sowie dem Hochschulcampus in Risch Rotkreuz sind beide Areale als Unternehmensstandorte langfristig attraktiv positioniert. Quartierbezogene Dienstleistungen, sorgfältig geplante und hochwertig begrünte Aussenräume sowie ressourcenschonende Energiesysteme machen die Areale zu gesuchten Standorten – sowohl für Wohnungs- als auch für kommerzielle Mieter. In beiden Arealen können Nutzer von einem breiten Angebot an kommerziellen Flächen ab 30 m^2 bis 6 000 m^2 profitieren. 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 25% und Entwicklungspotenzial, das in den kommenden Jahren schrittweise realisiert werden kann.

Attraktive Wachstums- und Entwicklungspotenziale

Das Portfolio weist per 31. Dezember 2021 einen Marktwert von CHF 1.7 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.).

Portfolio nach Nutzung
Basis Soll-Mietertrag[1] per 31. Dezember 2021



[1] Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

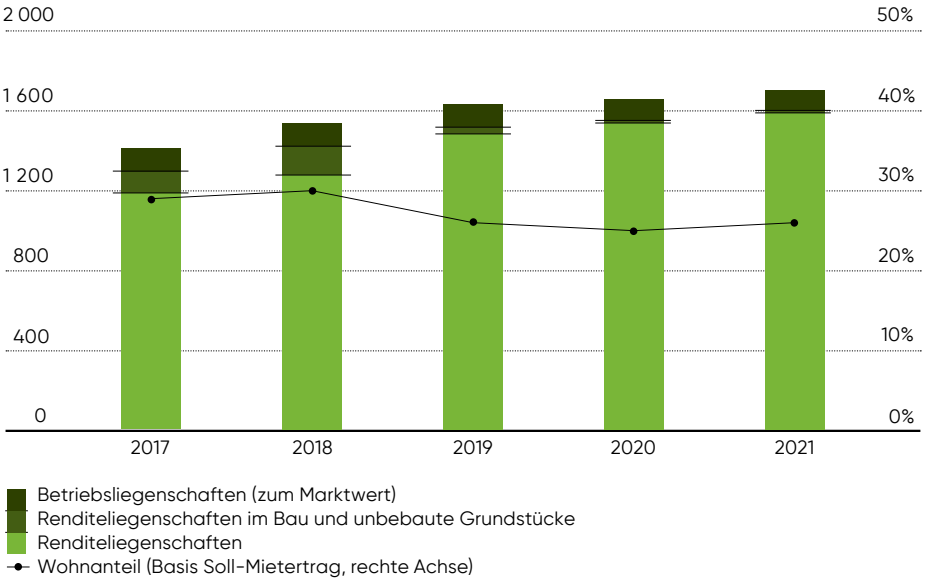
Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. Bislang stand die Fertigstellung des Suurstoffi-Areals in Risch Rotkreuz im Vordergrund der Entwicklungstätigkeiten. In einem nächsten Schritt ist vorgesehen, das Zentrumsareal in Zug mit einem zusätzlichen Investitionspotenzial von voraussichtlich rund CHF 300 Mio. etappiert zu entwickeln. Der Baustart des Projekts Lebensraum Metalli erfolgt voraussichtlich 2025.

Darüber hinaus beabsichtigt Zug Estates, mittelfristig ein weiteres Entwicklungsareal zu akquirieren. Bei der Evaluation möglicher Areale liegt der Fokus auf Objekten in der Deutschschweiz mit einem langfristig intakten Nachfragepotenzial (vorwiegend auf der Achse Zürich–Zug–Luzern). Die Entwicklungsstrategie sieht vor, grossflächige Areale mit eigener Ausstrahlung, breit diversifizierter Nutzung und internen Synergien sowie nachhaltigem Energiekonzept 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. Dazu gehört die Einkaufs-Allee Metalli mit rund 16 000 m² kundenfreundlicher Verkaufsfläche.

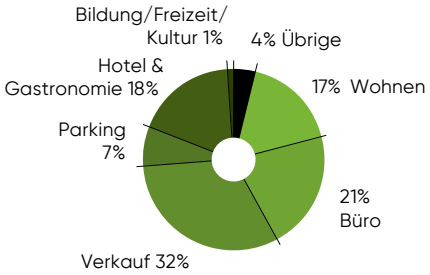
Entwicklung Portfoliowert
in CHF Mio.



Zwei zentral gelegene Areale

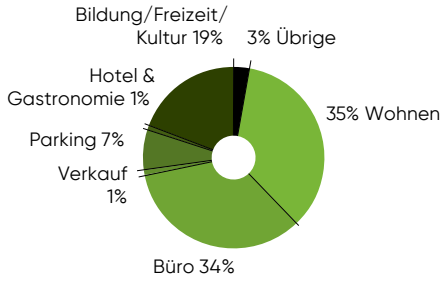
Das Immobilienportfolio von Zug Estates konzentriert sich auf zwei Areale in Zug und Risch Rotkreuz mit vielfältigen und breit diversifizierten Nutzungen.

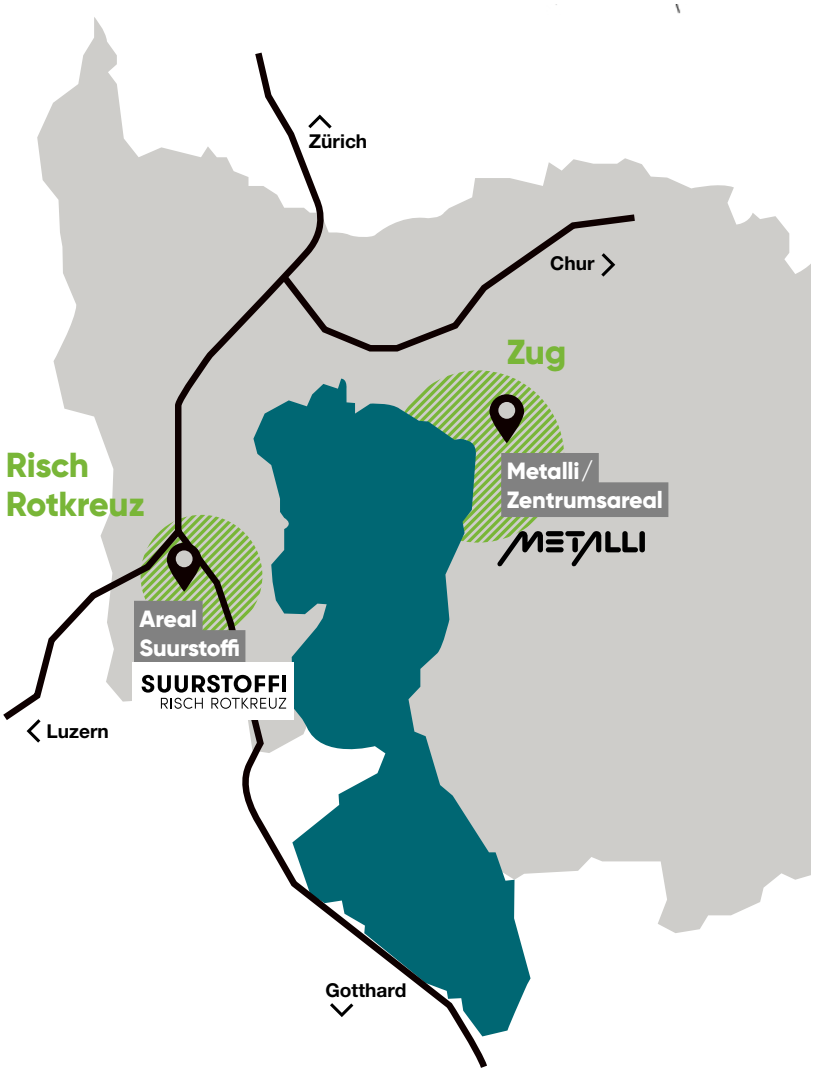
Nutzung Metalli/Zentrumsareal
Basis Soll-Mietertrag[1,2] per 31. Dezember 2021



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

Suurstoffi, Risch Rotkreuz
Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2021





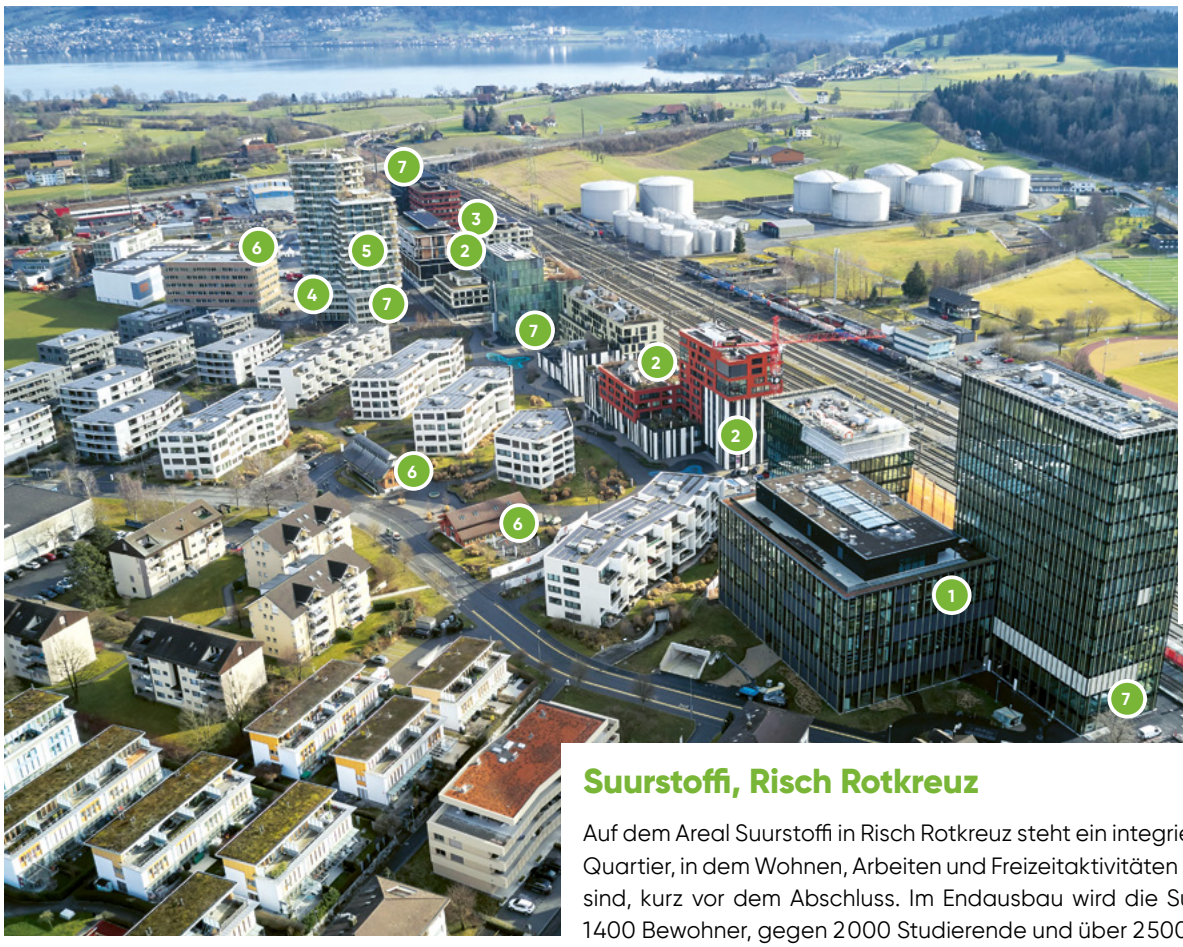
Suurstoffi, Risch Rotkreuz	Eckdaten per 31. Dezember 2021	Metalli/Zentrumsareal, Zug
105 657 m²	Grundstücksfläche	58 737 m²
CHF 836.6 Mio.	Marktwert	CHF 850.6 Mio.[1,2]
CHF 836.6 Mio.	Bilanzwert	CHF 777.8 Mio.
7.1% (Vorjahr: 9.6%)	Leerstand	0.5% (Vorjahr: 1.0%)
CHF 33.9 Mio.	Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 29.1 Mio.[1]
4.1%	Bruttorendite Renditeliegenschaften	3.9%
rund 1400	Bewohner	rund 700
rund 2100	Arbeitsplätze	rund 2000

[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

Metalli/Zentrumsareal, Zug

Das direkt beim Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften, Büro- und Wohnflächen, die beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden Hotel sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.



1. Campus Zug-Rotkreuz, Hochschule Luzern
2. Fitness, Kinderbetreuung
3. Switzerland Innovation Park Central
4. Co-Working-Angebot
5. Gartenhochhaus Aglaya
6. Bilinguale Sprachschule
7. Gastronomie
8. Personenüberführung zum Bahnhof Rotkreuz

Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Auf dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz steht ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind, kurz vor dem Abschluss. Im Endausbau wird die Suurstoffi Raum für rund 1400 Bewohner, gegen 2000 Studierende und über 2500 Arbeitsplätze bieten.

Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

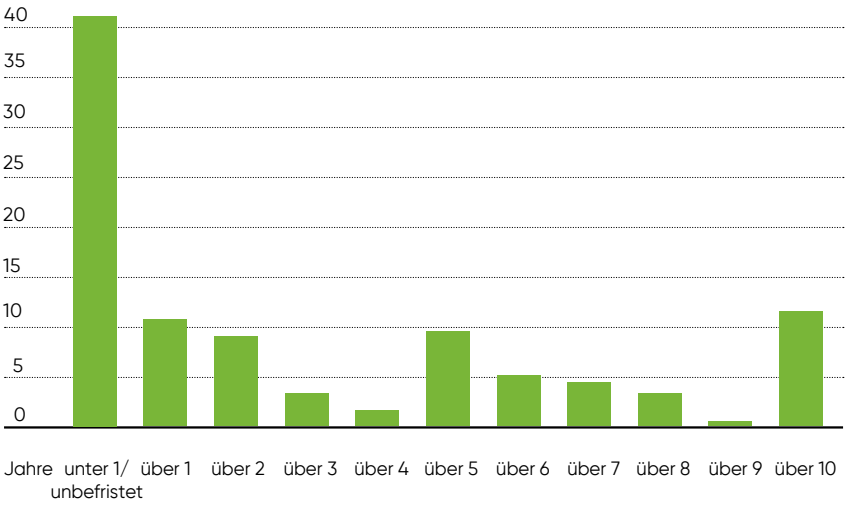
	2017	2018	2019	2020	2021
Portfoliowert in TCHF					
Renditeliegenschaften	**1 181 425**	**1 273 724**	**1 478 364**	**1 534 432**	**1 583 985**
Renditeliegenschaften im Bau	106 618	140 739	31 402	9 794	11 274
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	2 524
Total Immobilienportfolio	**1 290 567**	**1 416 987**	**1 512 290**	**1 546 750**	**1 597 783**
Betriebsliegenschaften[1]	117 296	118 705	118 250	108 110	103 230
Total Portfolio	**1 407 863**	**1 535 692**	**1 630 540**	**1 654 860**	**1 701 013**
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	49 028	53 716	60 597	62 163	63 024
Liegenschaftenertrag[2]	45 425	50 794	54 481	57 782	60 024
Bruttorendite Renditeliegenschaften[3]	4.1%	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften[4]	1.5%	2.9%	3.3%	5.0%	4.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%	2.8%

[1] Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert
[2] Restated 2017
[3] Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag
[4] Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

Vertragslaufzeiten

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

Vertragslaufzeiten Renditeliegenschaften
Basis Soll-Mietertrag per 31.12.2021, Anteil in %



WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.5 Jahre

Entwicklungsprojekt «Lebensraum Metalli»

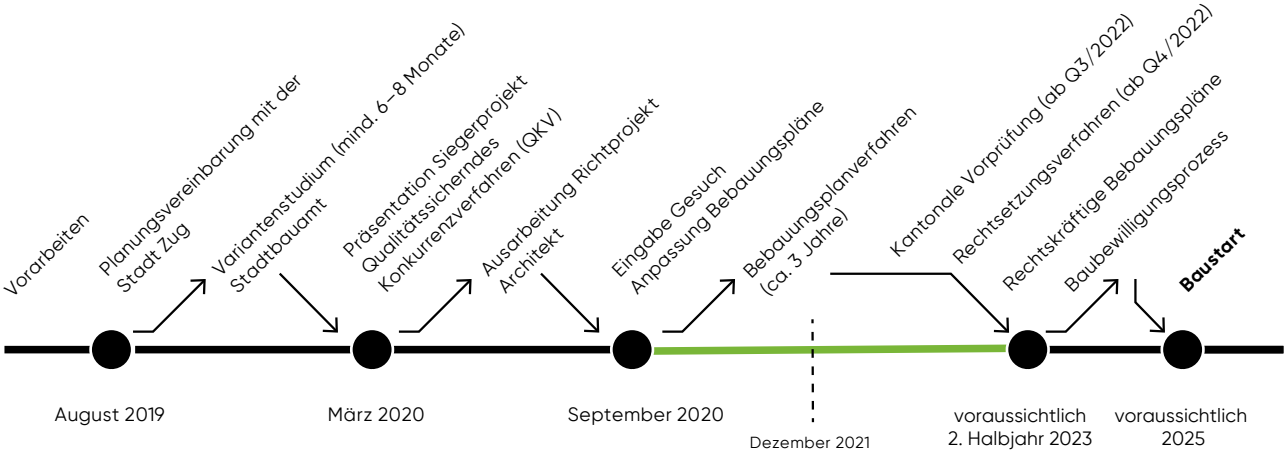
Zug Estates plant, das Geviert Metalli im Zentrum der Stadt Zug mit der bestehenden Einkaufs-Allee, den zugehörigen Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie das angrenzende Areal Bergli mit dem Parkhotel neu zu gestalten und in Teilen neu zu überbauen. Das Projekt «Lebensraum Metalli» soll Bewährtes erhalten, gleichzeitig aber viel Raum für Neues schaffen. Zudem soll die etappierte Weiterentwicklung im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug erfolgen. Dazu wurde 2019 eine Planungsvereinbarung unterzeichnet, die das gemeinsame Vorgehen zwischen Zug Estates und der Stadt Zug verbindlich regelt.

Auf Basis des im September 2020 eingereichten Richtprojekts werden zurzeit durch die Stadt Zug die Bebauungspläne ausgearbeitet. Parallel dazu wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Auftrag der Stadt und in Absprache mit dem Kanton Zug durchgeführt. Sobald die UVP abgeschlossen ist und die Bebauungspläne vorliegen, erfolgt voraussichtlich zwischen Juni und August 2022 die kantonale Vorprüfung.

Zug Estates erwartet die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im zweiten Halbjahr 2023. Der Baustart erfolgt voraussichtlich 2025.

Weitere Informationen unter www.lebensraum-metalli.ch

Phasenplan



Laufende Angebotsentwicklung
Die Anpassung des Angebots an sich ändernde Kundenbedürfnisse oder die Einführung neuer Retail- und Gastronomiekonzepte ist ein kontinuierlicher Prozess, wie die Beispiele des vergangenen Geschäftsjahres zeigen:

Mitte August 2021 eröffnete das koreanische Restaurant Miss Miu in der Metalli seinen zweiten Standort in der Schweiz. Das Konzept eines Erlebnisrestaurants ist nicht nur eine Bereicherung für die Einkaufs-Allee und die Stadt Zug, sondern gilt auch als erfolgversprechendes Zukunftsmodel für die Gastronomiebranche. Als Erfolg darf ebenfalls das Pop-up-Restaurant Secret Garden auf der Gastrofläche des City Garden Hotels bezeichnet werden. Im Mai 2021 eröffnet, stiess das Restaurant auf Anhieb auf grosses Interesse in der Bevölkerung.

Mit der Eröffnung einer neuen Filiale von Orell Füssli beherbergt die Metalli wieder eine Buchhandlung. Es ist die erste Filiale des grössten Schweizer Buchhändlers im Kanton Zug. Neben einem breiten Sortiment in den Bereichen Belletristik sowie Kinder- und Jugendbücher bietet Orell Füssli im Metalli auch eine vielfältige Auswahl an englischsprachigen Büchern.

Im August bereicherte das ZugSPORTS Festival die Einkaufs-Allee Metalli. Während 20 Tagen haben sich zahlreiche Sportbegeisterte aus der ganzen Zuger Bevölkerung getroffen und gemeinsam sportliche Aktivitäten ausprobiert. Die Belebung der Metalli mit Nutzungsangeboten und Events aus den Bereichen Freizeit und Kultur ist eines der Ziele, das sich die Zug Estates für deren Weiterentwicklung gesteckt hat.

Sorgfältig definierte Entwicklungskriterien
Zug Estates möchte ihre Areale integral entwickeln und nachhaltig betreiben, damit attraktive und zukunftsfähige Lebensräume entstehen. Mit gezielter Nutzungsdurchmischung und publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen konzipieren wir unsere Areale als vielfältige und attraktive Lebensräume. Durch eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung mit vielfältigen Begegnungsmöglichkeiten steigern wir die Aufenthaltsqualität und fördern die Attraktivität unserer Areale. Dazu gehören beispielsweise Gartenanlagen, abwechslungsreiche Aufenthalts-, Bewegungs- und Spielflächen sowie gezielt platzierte Wasserflächen.

Liegenschaftsliste

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentums-form [1]	Eigentums-anteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
Zentrumsareal Zug					
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	74.50	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	–
Metallstr. 13-19/Haldenstrasse 2/4	Zug	A	100	1910-1915	1984-1989
Haldenstrasse 1/3/5/6/8, Bleichimattweg 2/4, Metallstr. 21/23	Zug	A	100	1910-1991	–
Total Zentrumsareal Zug					
Areal Suurstoffi					
Suurstoffi 1, 2, 4, 6	Risch Rotkreuz	A	100	2019/2020	–
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	S	100	2019	–
Suurstoffi 41	Risch Rotkreuz	A	100	2014	–
Total Areal Suurstoffi					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
–	–	–	–	–	–
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Suurstoffi 43, 45	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
Total Unbebaute Grundstücke					
Total Immobilienportfolio[3]					
Betriebsliegenschaften[3, 4]	Zug	A/S	100	–	–
Total Portfolio					

[1] A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtsparzelle; 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)

Parzellen-fläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Verkauf in m²	Hotel / Gastronomie in m²	Freizeit/Kultur/ Bildung in m²	Lager/Sonstige Flächen in m²	Total Miet-fläche in m²	Anzahl PP Total
16 419	8 131	10 144	17 917	923	2 261	5 172	44 548	521
4 843	352	5 503	3 056	149	–	3 046	12 106	123
2 155	1 965	1 370	381	461	264	733	5 174	93
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	–	1 463	–	–	–	234	1 697	30
3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
4 960	2 249	–	–	–	–	–	2 249	2
9 037	6 055	–	–	–	100	49	6 204	70
45 866	**21 900**	**18 480**	**21 354**	**1 533**	**2 625**	**9 293**	**75 185**	**893**
8 591	–	8 025	442	–	14 613	2 256	25 336	135
15 503	11 336	–	–	–	–	19	11 355	217
12 417	10 278	–	–	–	–	35	10 313	374
2 680	–	–	–	–	520	–	520	356
15 237	10 095	86	–	337	3 432	326	14 276	262
8 359	–	8 527	–	–	–	621	9 148	0
14 098	13 308	7 512	493	–	312	1 136	22 761	184
7 081	–	10 360	60	547	–	520	11 487	84
7 858	–	1 809	–	258	–	37	2 104	–
3 496	–	4 174	–	–	2 044	262	6 480	–
95 320	**45 017**	**40 493**	**995**	**1 142**	**20 921**	**5 212**	**113 780**	**1 612**
141 186	**66 917**	**58 973**	**22 349**	**2 675**	**23 546**	**14 505**	**188 965**	**2 505**
–	–	–	–	–	–	–	–	–
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
10 337	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
151 523	**66 917**	**58 973**	**22 349**	**2 675**	**23 546**	**14 505**	**188 965**	**2 505**
12 871	1 879	873	0	13 002	0	277	16 031	200
164 394	**68 796**	**59 846**	**22 349**	**15 677**	**23 546**	**14 782**	**204 996**	**2 705**

An den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten; Bewertung per 31. Dezember 2021

Zürich,
6. Januar 2022

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 2021 bewertet. Dabei wurde der Wert von 18 Renditeliegenschaften und sechs Betriebsliegenschaften ermittelt.

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.

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.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2021 wurden 10 Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2021 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 24 Liegenschaften. Diese teilen sich auf in 18 Renditeliegenschaften und sechs Betriebsliegenschaften. Der Marktwert (aktueller Wert) der Liegenschaften wird per Stichtag wie folgt bewertet:

in CHF	
18 Renditeliegenschaften	1 583 985 000
6 Betriebsliegenschaften	103 230 000
Total	**1 687 215 000**

Veränderungen in der Berichtsperiode

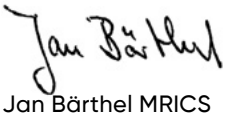
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 fanden folgende Veränderungen statt:

- Die Bewertung der Liegenschaft «Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metallstrasse/Bleichimattweg» wurde neu auf zwei Bewertungen aufgeteilt:
  - Bewertung 1: Haldenstrasse 2/4, Metallstrasse 13/15/17/19;
  - Bewertung 2: Haldenstrasse 1/3/5/6/8, Bleichimattweg 2/4, Metallstrasse 21/23

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

Mario Huber
Manager

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

wüestpartner

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 2022 sind im Oktober 2021 bei Wüest Partner eingegangen.
— Berechnungsmodell: Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Perioden-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum 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 2.3% bis 6.0% 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.

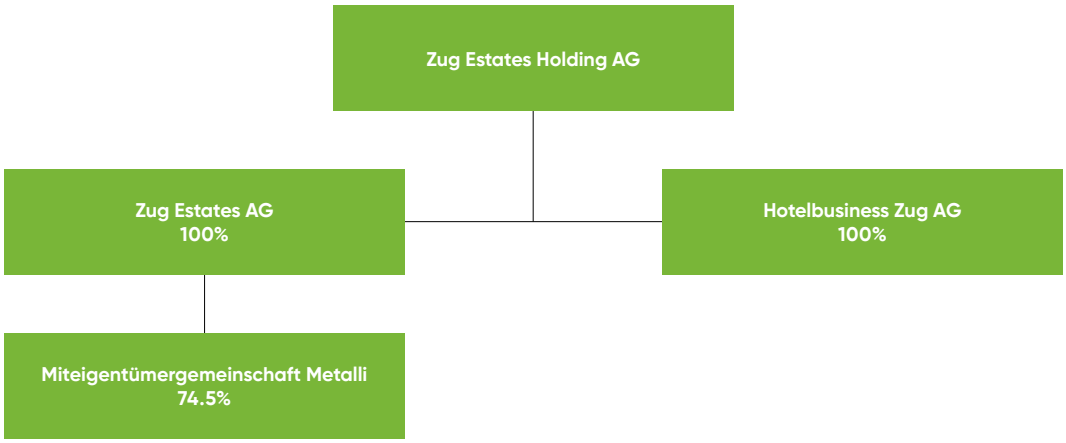
Bericht zur Corporate Governance

«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 2021 bzw. auf das Berichtsjahr 2021. Zwischen dem 31. Dezember 2021 und dem Redaktionsschluss des Geschäftsberichts sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Die Reihenfolge und die Nummerierung der Kapitel entsprechen denjenigen der «Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance» der SIX Swiss Exchange, Zürich.

1 Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur



Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Die Beteiligungsverhältnisse blieben 2021 unverändert. Per 1. September 2020 erhöhte sich der Kapitalanteil der Miteigentümergemeinschaft Metalli von 72.25% auf 74.5% und der Stimmenanteil (Kopfstimmrecht) von 7.69% auf 8.33%. 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 61 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.

Per 31. Dezember 2021 bilden Elisabeth Buhofer, Annelies Häcki 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 verpflichten, sich über die Ausübung ihrer Stimmrechte abzustimmen. Per 31. Dezember 2020 war zusätzlich Martin Buhofer Teil der Aktionärsgruppe Buhofer. Die Gruppe hält per 31. Dezember 2021 insgesamt 47.4% der Stimmrechte (Vorjahr 49.3%).

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 59 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 «Konsolidierter Eigenkapitalnachweis» aufgeführt.

2.4 Aktien

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 59 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 Genussscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine 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 infrage 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	2022
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, CH, 1954 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Mitglied des Prüfungsausschusses	2012	2022
Armin Meier, CH, 1958 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses	2013	2022
Johannes Stöckli, CH, 1959 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Mitglied des Prüfungsausschusses	2018	2022
Martin Wipfli, CH, 1963 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Prüfungsausschusses – Mitglied des Personal- und Vergütungsausschusses	2012	2022

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

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Dr. Beat Schwab

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

Beruflicher Hintergrund
Selbständiger Unternehmer 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; Mitglied des Stiftungsrats der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Winterthur, 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; Mitglied des Verwaltungsrats der V-ZUG AG, Zug, der Holmia Holding 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
Präsident des Verwaltungsrats der Evalueserve Holdings AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats der KIBAG HOLDING AG, Freienbach, der Ameos Gruppe AG, Zürich, der IHAG Holding AG, Zürich 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 Schilthornbahn AG, Lauterbrunnen, und der Zebrabox SA, Lausanne, 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 GRAPHA-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 zwanzig 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 2021 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, scheiden 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 Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

3.5 Interne Organisation

Der Gesamtverwaltungsrat tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal im Jahr. Als Sitzungen gelten sowohl Präsenzmeetings als auch Telefon- respektive Videokonferenzen. Im Berichtsjahr traf sich der Verwaltungsrat zu acht Sitzungen, an denen auch die Mitglieder der Geschäftsleitung teilnahmen. Bei entschuldigten Absenzen werden die Themen der Sitzung mit dem Verwaltungsratspräsidenten vorbesprochen. 2021 hat sich ein Mitglied des Verwaltungsrats für eine Sitzung aus zwingenden Gründen entschuldigt. 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. Themenfelder, welche in diesen Ausschüssen nicht vorberaten werden, behandelt der Verwaltungsrat direkt im Gesamtgremium. Detallierte Informationen zum Aufgabengebiet des Verwaltungsrats finden sich im Organisationsreglement unter https://zugestates.ch/corporate-governance.

Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in den folgenden Sachbereichen:

— Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung;
— Beurteilung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bzgl. Zusammensetzung, Grösse, usw.;
— Nachfolgeplanung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung;
— Aus- und Weiterbildung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung;
— personelle Massnahmen bezüglich der Geschäftsleitung;
— Personalpolitik, Personalentwicklung und allgemeine personalpolitische Fragestellungen.

Detaillierte Informationen zu den Aufgabengebieten und Kompetenzen des Personal- und Vergütungsausschusses finden sich im Reglement für den Personal- und Vergütungsausschuss unter https://zugestates.ch/corporate-governance.

Der Vergütungs- und Personalausschuss tagt in der Regel dreimal jährlich. Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen statt. Alle Mitglieder des Ausschusses haben an den 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 Entlöhnung diskutiert werden.

Prüfungsausschuss
Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in den folgenden Aufgabengebieten:

— Abschlusserstellung;
— externe Revision;
— Bewertung von Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten;
— Risikomanagement und internes Kontrollsystem (IKS) inkl. Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien (Compliance);
— Finanzierung/Liquiditätsmanagement;
— Steuern;
— Versicherungen.

Detaillierte Informationen zu den Aufgabengebieten und Kompetenzen des Prüfungsausschusses finden sich im Reglement für den Prüfungsausschuss unter https://zugestates.ch/corporate-governance.

Der Prüfungsausschuss tagt in der Regel quartalsweise. Im Berichtsjahr fanden fünf Sitzungen statt. 2021 waren sämtliche Ausschussmitglieder an allen Sitzungen anwesend. 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 https://zugestates.ch/corporate-governance 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 Strategie, Reputation, Bewirtschaftung, Bau- und Entwicklungsrisiken, Finanzen, IT/Infrastruktur, Personal/Führung/Organisation, Umfeld 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
Patrik Stillhart, CH, 1974, CEO	Seit 1. Juni 2020
Mirko Käppeli, CH, 1979, CFO	Seit 1. Mai 2017

Geschäftsleitung, von links: Patrik Stillhart und Mirko Käppeli

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Patrik Stillhart, CEO

Ausbildung
Immobilienökonom (EBS – European Business School); Dipl. Ing. ETH

Beruflicher Hintergrund
Managing Director, Jones Lang LaSalle AG (JLL), Zürich, 2011–2020; Senior Vice President, Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG, Zürich, 2005–2011; Senior Associate, Ernst & Young AG, Zürich, 2005; Projektleiter, Ernst Basler + Partner AG, Zollikon, 2001–2005

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

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, Zürich, ab 2011 als CFO; Finance Manager, Gravhaven Mining AG, Walchwil, 2008–2009; Finanzprojekte, Mobimo Gruppe, Küsnacht, 2005–2008; Controlling, Livit AG, Zürich, 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 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 2021 überprüft und bestätigt.

4.4 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.

Die Generalversammlung wählt jährlich einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

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 Sperrerklärung 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.

Vor der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 in Zug bleibt das Aktienregister ab dem 2. April 2022 bis zum 13. April 2022 für Eintragungen geschlossen.

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 Kadermitarbeitender 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

Die Honorare der Ernst & Young AG für Revisionsleistungen der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe für das Berichtsjahr 2021 betragen TCHF 164 (Vorjahr TCHF 153). Sie beinhalten 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 Miteigentümergemeinschaft Metalli wird durch BDO AG revidiert. Das Honorar für das Berichtsjahr beträgt TCHF 13 (Vorjahr: TCHF 12).

8.3 Zusätzliche Honorare

Ernst & Young AG stellte im Berichtsjahr der Zug Estates Holding AG ein zusätzliches Honorar von TCHF 4 (Vorjahr: TCHF 20 zusätzliches Honorar) für revisionsnahe Dienstleistungen im Bereich IKS in Rechnung. BDO AG bezog im Berichtsjahr keine zusätzlichen Honorare für revisionsnahe Dienstleistungen (Vorjahr: kein zusätzliches Honorar).

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 einen 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://zugestates.ch/investoren#ad-hoc können Ad-hoc-Mitteilungen abonniert werden. Die publizierten Ad-hoc- und Medienmitteilungen sind unter https://zugestates.ch/medien abrufbar, der Finanzkalender unter https://zugestates.ch/investoren#agenda und Halbjahres- bzw. Geschäftsberichte unter https://zugestates.ch/downloads.

Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf den Seiten 82 bis 84 dieses Geschäftsberichts.

10 Handelssperrfristen

Für Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Gesellschaft gilt eine generelle Handelssperrzeit im Zeitraum zwischen dem 15. Tag vor dem Stichtag des Abschlusses der Berichtsperiode der Gesellschaft und 24.00 Uhr des ersten Handelstages nach der öffentlichen Bekanntgabe der Finanzinformation. Der Handel mit Effekten der Gesellschaft während der ordentlichen Handelssperrzeit ist grundsätzlich untersagt, unabhängig davon, ob die betreffende Person über Insiderinformationen verfügt oder nicht. Verwaltungsrat oder Geschäftsleitung der Gesellschaft können die ordentliche Handelssperrzeit jederzeit weiteren Mitarbeitenden der Zug Estates Gruppe auferlegen.

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 2021 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 Beizug von externen Beratern wird verzichtet.

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021

Die Generalversammlung hat am 7. April 2020 über die Vergütung abgestimmt und einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für den Verwaltungsrat für die Amtsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 13. April 2021 genehmigt.

Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 748 398 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung auf der Folgeseite).

Vergütungen für die Vergütungsperiode

in CHF	08.04.2020–13.04.2021
Vergütungen fix (netto)	713 037
Vergütungen var. (netto)	0
Vorsorgebeiträge	35 361
Total zugesprochene Vergütungen	**748 397**
Genehmigter Gesamtbetrag	**800 000**
Abweichung	**– 51 603**

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022

Die Generalversammlung hat am 13. April 2021 über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für die Amtsdauer bis zur nächsten Generalversammlung 2022 genehmigt. Im Geschäftsjahr 2021 belief sich der Gesamtbetrag der ausbezahlten Vergütungen des Verwaltungsrats auf total CHF 747 753. Davon wurde der Betrag von CHF 498 206 in der Periode von der Generalversammlung 2021 bis zum 31. Dezember 2021 ausbezahlt. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (CHF 498 851) ergibt dies eine Abnahme von 0.1%.

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.

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.

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2021

Die Generalversammlung hat am 7. April 2020 den Gesamtbetrag von CHF 1200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 1068153 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung auf der Folgeseite).

Vergütungen Geschäftsleitung

in CHF	Geschäftsjahr 2021
Vergütungen fix (netto)	554 633
Vergütungen var. (netto)	199 668
Vorsorgebeiträge	313 852
Total zugesprochene Vergütungen	**1 068 153**
Genehmigter Gesamtbetrag	**1 200 000**
Abweichung	**– 131 847**

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2022

Die Generalversammlung hat am 13. April 2021 den Gesamtbetrag von CHF 1 200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 genehmigt.

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 CEO, Tobias Achermann, ein Abschiedsgeschenk im Wert von CHF 4 456 entrichtet. In der Vorjahresperiode wurden weder direkt noch indirekt Vergütungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen ausgerichtet.

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 2021

in CHF	Vergütungen fix (netto)	Vergütungen var. (netto)[1]	Vorsorge-beträge[2]	Total 2021
Dr. Beat Schwab	338 830	0	0	338 830
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	80 000	0	8 244	88 244
Armin Meier	101 496	0	7 385	108 881
Johannes Stöckli	80 000	0	12 439	92 439
Martin Wipfli	119 359	0	0	119 359
Total Verwaltungsrat	**719 685**	**0**	**28 068**	**747 753**
Patrik Stillhart, CEO	321 356	116 562	180 107	618 025
Total Geschäftsleitung	**554 633**	**199 668**	**313 852**	**1 068 153**

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2020

in CHF	Vergütungen fix (netto)	Vergütungen var. (netto)[1]	Vorsorge-beträge[2]	Total 2020
Dr. Beat Schwab	338 661	0	0	338 661
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	80 000	0	8 208	88 208
Armin Meier	95 000	0	14 719	109 719
Johannes Stöckli	80 000	0	12 392	92 392
Martin Wipfli	119 299	0	0	119 299
Total Verwaltungsrat	**712 960**	**0**	**35 319**	**748 279**
Mirko Käppeli, CFO	228 173	75 378	129 748	433 299
Total Geschäftsleitung	**553 238**	**184 704**	**309 154**	**1 047 096**

[1] Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2022 ausbezahlt. Die variable Vergütung 2020 von Tobias Achermann wurde im Austrittsmonat 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

Building a better working world

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 2021 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Zug, 2. März 2022

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 68

Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

Bilanz 70

Erfolgsrechnung 71

Anhang zur Jahresrechnung 72

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 75

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 76

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		18 691	17 199
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	829	780
Sonstige Forderungen	2	2 298	10 179
Warenvorräte		150	168
Liegenschaften zur Veräusserung	3	0	10 180
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 430	1 889
Total Umlaufvermögen		**24 398**	**40 395**
Renditeliegenschaften	5	1 583 985	1 534 432
Renditeliegenschaften im Bau	5	11 274	9 794
Unbebaute Grundstücke	5	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften	6	30 364	31 987
Übrige Sachanlagen	7	4 612	5 971
Latente Steuerguthaben		144	135
Finanzanlagen		213	520
Immaterielle Anlagen	8	769	487
Total Anlagevermögen		**1 633 885**	**1 585 850**
Total Aktiven		**1 658 283**	**1 626 245**

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	125 792	55 800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	3 888	4 652
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11	3 432	2 850
Passive Rechnungsabgrenzungen		11 477	9 193
Kurzfristige Rückstellungen	12	29	24
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**144 618**	**72 519**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	435 305	535 970
Langfristige Rückstellungen	12	500	500
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	109 282	101 799
Total langfristige Verbindlichkeiten		**545 087**	**638 269**
Total Fremdkapital		**689 705**	**710 788**
Aktienkapital	14	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		446 337	393 216
Total Eigenkapital		**968 578**	**915 457**
Total Passiven		**1 658 283**	**1 626 245**

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	2021	2020
Liegenschaftenertrag	16	60 024	57 782
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	4	0	72 458
Ertrag Hotel & Gastronomie	17	8 389	6 987
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18	3 433	2 653
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		**71 846**	**139 880**
Sonstige betriebliche Erträge		2 383	514
Total Betriebsertrag		**74 229**	**140 394**
Liegenschaftenaufwand		– 7 645	– 9 023
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	4	0	– 62 968
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		– 680	– 807
Personalaufwand	19	– 12 801	– 12 772
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	– 6 202	– 5 255
Total Betriebsaufwand		**– 27 328**	**– 90 825**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		**46 901**	**49 569**
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	42 400	– 2 224
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	3	7 317	0
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		**96 618**	**47 345**
Abschreibungen	21	– 3 461	– 3 596
Betriebsergebnis (EBIT)		**93 157**	**43 749**
Finanzergebnis	22	– 7 501	– 7 215
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**85 656**	**36 534**
Steueraufwand	23	– 10 095	– 4 274
Konzernergebnis		**75 561**	**32 260**
Gewinn pro Aktie **in CHF**			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert*		14.82	6.33
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert*		148.16	63.25

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

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Erläuterung	2021	2020
Periodenergebnis		75 561	32 260
Abschreibungen	6,7,8	3 461	3 596
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	– 42 400	2 224
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften		– 7 317	0
Veränderungen Rückstellungen / latente Steuern		7 479	4 642
Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen		– 38	– 405
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		**36 746**	**42 317**
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 49	366
Veränderungen sonstige Forderungen		7 937	– 4 319
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen		– 541	636
Veränderungen Warenvorräte		18	21
Veränderungen Promotionsliegenschaften		0	60 630
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		47	– 1 599
Veränderungen sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		582	– 19 920
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen		3 279	– 2 134
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		**48 019**	**75 998**
Investitionen in Renditeliegenschaften[1]	5	– 10 345	– 38 212
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften		17 500	0
Akquisition Renditeliegenschaften[2]		0	– 12 255
Investitionen in Betriebsliegenschaften	6	– 190	– 1 380
Investitionen in übrige Sachanlagen		30	– 293
Desinvestitionen von Finanzanlagen[3]		251	193
Investitionen in immaterielle Anlagen	8	– 533	– 190
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		**6 713**	**– 52 137**
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		0	40 000
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		– 30 800	– 45 800
Ausschüttung an die Aktionäre		– 22 440	– 22 440
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		**– 53 240**	**– 28 240**
Veränderung flüssige Mittel		**1 492**	**– 4 379**
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		17 199	21 352
Flüssige Mittel aus Akquisition		0	226
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		18 691	17 199
Veränderung flüssige Mittel		**1 492**	**– 4 379**

[1] 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
[2] Der Zukauf eines 2.25%-Anteils am Gemeinschaftsunternehmen Miteigentümergemeinschaft Metalli im Vorjahr besteht im Wesentlichen aus der Position Renditeliegenschaften
[3] Beinhaltet Rückzahlungen von kurzfristigen Darlehen, welche in den sonstigen Forderungen bilanziert sind

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien-kapital	Kapital-reserve	Gewinn-reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2020	**12 750**	**509 491**	**383 396**	**905 637**
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	– 22 440	– 22 440
Konzernergebnis	0	0	32 260	32 260
Bestand 31.12.2020	**12 750**	**509 491**	**393 216**	**915 457**
Bestand 01.01.2021	**12 750**	**509 491**	**393 216**	**915 457**
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	– 22 440	– 22 440
Konzernergebnis	0	0	75 561	75 561
Bestand 31.12.2021	**12 750**	**509 491**	**446 337**	**968 578**

Anhang zur Konzernrechnung

Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2021 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Art. 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 2. März 2022 genehmigt.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2021	Kapitalanteil 31.12.2020	Stimmenanteil 31.12.2021	Stimmenanteil 31.12.2020
Hotelbusiness Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobiliengesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Miteigentümergemeinschaft Metalli Zug	Zug, ZG	Immobiliengesellschaft	0	74.50%	74.50%	8.33%	8.33%

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 Metalli) wird die Methode der Quotenkonsolidierung angewendet. Dabei werden alle Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung anteilsmässig 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 anteilsmässig 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, eines konkreten Bauprojekts, bei dem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, sowie eine Baufreigabe aufgrund eines adäquaten Vermietungsstandes 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 dreissigjährige 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 Höhen 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 Prozent 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 Steuern
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 den Eigenbestand sowie für Dritte. Die wichtigste Ertragsquelle bildet dabei der «Liegenschaftenertrag» . Die Liegenschaftenerträge umfassen die Nettomieterträge 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 anteilsmässigen Anschaffungs- bzw. 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 Baufortschritte sowie Projektkosten.

Auswirkungen COVID-19-Pandemie

Segment Immobilien
Zwischen dem 22. Dezember 2020 und dem 30. Mai 2021 mussten Restaurationsbetriebe aufgrund des staatlich verordneten zweiten Lockdowns im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie erneut geschlossen werden. Retailmieter mussten ihre Läden vom 18. Januar 2021 bis 28. Februar 2021 erneut schliessen. Erfreulicherweise war der Lockdown jedoch weniger restriktiv als im Vorjahr. Zudem profitierten unsere Mieter von weitergehenden staatlichen Unterstützungsmassnahmen. Das Segment Immobilien war von der COVID-19-Pandemie deshalb nur sehr beschränkt beeinflusst. Für gewährte und potenzielle Mietzinsreduktionen wurden in der Erfolgsrechnungsposition «Liegenschaftenertrag» konsolidiert TCHF 22 (Vorjahresperiode: TCHF 671) berücksichtigt. Es sind per Stichtag keine Mietzinsforderungen im Zusammenhang mit dem Lockdown ausstehend (TCHF 14 per 31. Dezember 2020). Weitere unmittelbare finanzielle Folgen sind im Segment Immobilien nicht entstanden.

Segment Hotel & Gastronomie

Im Segment Hotel & Gastronomie führten die teilweise Schliessung unserer Gastronomiebetriebe zwischen dem 22. Dezember 2020 und dem 30. Mai 2021 sowie die nach wie vor geringe Geschäftsreisetätigkeit zu deutlichen Umsatzeinbrüchen, welche insbesondere die Erfolgsrechnungspositionen «Ertrag Hotel & Gastronomie» sowie «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» betreffen. Das Buchungsverhalten ist sehr kurzfristig und variiert stark in Abhängigkeit von den jeweils geltenden Zertifikats- und Reisebestimmungen.

Für einen Teil der Mitarbeitenden des Segments Hotel & Gastronomie wurde Kurzarbeit eingeführt. Im Personalaufwand sind Kurzarbeitsentschädigungen von TCHF 744 (Vorjahresperiode: TCHF 1311) als Aufwandreduktion enthalten.

Bezogen auf die Abschreibungen wurden weder Nutzungsdauern noch Abschreibungssätze angepasst.

In der Segmentsberichterstattung wurde zugunsten des Bereichs Hotel & Gastronomie eine konzerninterne Mietzinsreduktion von TCHF 1430 berücksichtigt (Vorjahresperiode: TCHF 3801), welche keinen Einfluss auf den konsolidierten Liegenschaftenertrag hat.

Die Hotelbusiness Zug AG hat staatliche Härtefallbeiträge erhalten. Im Berichtszeitraum sind unter den «Sonstigen betrieblichen Erträgen» à-fonds-perdu-Beiträge im Umfang von TCHF 2100 (im Vorjahr keine Beiträge) enthalten. Der nicht rückzahlbare Beitrag darf ausschliesslich zur Finanzierung des betrieblichen Nettoumlaufvermögens des Unternehmens verwendet werden. Die Gewährung der Härtefallbeiträge ist zudem an Bedingungen geknüpft, deren Nichteinhaltung zur teilweisen oder vollständigen Rückzahlung der gewährten Zuwendungen führen kann. Einerseits hat die Hotelbusiness Zug AG einen allfälligen im Jahr 2021 resultierenden steuerbaren Jahresgewinn an den Kanton weiterzuleiten. Dies jedoch höchstens im Umfang der erhaltenen Beiträge. Andererseits darf sie 2021 sowie für die drei darauffolgenden Jahre oder bis zur Rückzahlung der erhaltenen Hilfen keine Dividenden oder Tantiemen ausschütten, keine Kapitalrücklagen auszahlen und keine Darlehen an ihre Eigentümer vergeben.

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

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Mietforderungen	148	430
Forderungen aus Hotel- und Gastronomietätigkeit	309	219
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	479	198
Delkredere	– 107	– 67
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**829**	**780**

2 Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Verrechnungssteuerguthaben	0	2
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	2 004	1 605
Kurzfristige Finanzforderungen	150	0
Übrige Forderungen	144	8 572
Total sonstige Forderungen	**2 298**	**10 179**

Im Vorjahr bestanden die übrigen Forderungen hauptsächlich aus Einlageentsteuerungen aufgrund von Bautätigkeiten für Mehrwertsteuer-optierte Flächen.

3 Liegenschaften zur Veräusserung

in TCHF	2021	2020
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	**10 180**	**10 180**
Abgänge	– 10 180	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	**0**	**10 180**

Die zur Veräusserung bestimmte Liegenschaft Hofstrasse 1 a/b, Zug, wurde im Berichtsjahr mit einem Gewinn vor Steuern von TCHF 7 317 veräussert.

4 Promotionsliegenschaften

in TCHF	2021	2020
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	**0**	**60 630**
Zugänge	0	2 338
Abgänge	0	– 62 968
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	**0**	**0**

Zu den Promotionsliegenschaften zählte der zum Verkauf bestimmte Teil der Liegenschaft Suurstoffi 37 (Wohnhochhaus Aglaya), Risch Rotkreuz. 2020 wurden die restlichen 49 der insgesamt 85 Stockwerkeigentumswohnungen mit zugehörigen Nebennutzungen (Parkplätze und Disporäume) mit einem Umsatz von TCHF 72 458 und einem Gewinn vor Steuern von TCHF 9 490 veräussert.

5 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2020	**704 784**	**773 580**
Investitionen[3]	2 584	3 587
Akquisitionen	12 255	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften[4]	0	39 866
Neubewertung (netto)	3 009	– 5 233
Bestand 31.12.2020	**722 632**	**811 800**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020	347 983	669 011
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2020	362 822	715 317
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020	356 801	104 569
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2020	359 810	96 483
Bestand 01.01.2021	**722 632**	**811 800**
Investitionen[3]	2 956	4 197
Neubewertung (netto)	21 797	20 603
Bestand 31.12.2021	**747 385**	**836 600**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2021	362 822	715 317
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2021	365 778	719 514
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2021	359 810	96 483
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2021	381 607	117 086

[1] Umfasst die Liegenschaft Suurstoffi 43/45 in Risch Rotkreuz sowie Planungskosten für die Entwicklung Lebensraum Metalli, Zug. Bezüglich der Liegenschaft Suurstoffi 43/45, Risch Rotkreuz, liegt ein baubewilligtes Projekt vor, welches die Erstellung von 16 500 m² Bürofläche und 1 500 m² Wohnfläche- sowie zugehörige Park- und Nebenflächen vorsieht. Die Baufreigabe erfolgt bedarfsgerecht bei einem adäquaten Vorvermietungsstand

[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 des Gebäudes C der Liegenschaft Suurstoffi 1–6 (Campus Hochschule Luzern), Risch Rotkreuz, zu Renditeliegenschaften

	Total Rendite-liegenschaften	Total Rendite-liegenschaften im Bau[1]	Unbebaute Grundstücke[2]	Total
	1 478 364	**31 402**	**2 524**	**1 512 290**
	6 171	18 258	0	24 429
	12 255	0	0	12 255
	39 866	– 39 866	0	0
	– 2 224	0	0	– 2 224
	1 534 432	**9 794**	**2 524**	**1 546 750**
	1 016 994	34 255	2 524	1 053 773
	1 078 139	9 794	2 524	1 090 457
	461 370	– 2 853	0	458 517
	456 293	0	0	456 293
	1 534 432	**9 794**	**2 524**	**1 546 750**
	7 153	1 480	0	8 633
	42 400	0	0	42 400
	1 583 985	**11 274**	**2 524**	**1 597 783**
	1 078 139	9 794	2 524	1 090 457
	1 085 292	11 274	2 524	1 099 090
	456 293	0	0	456 293
	498 693	0	0	498 693

Grundlage der Marktwerte bilden die jeweils per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.3% bis 3.3% (Vorjahr: 2.5% bis 3.4%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.82% bzw. nominal 3.33% (31. Dezember 2020: real 2.98% bzw. nominal 3.49%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft finden sich auf den Seiten 18 und 19 dieses Berichts (nicht testiert).

6 Betriebsliegenschaften

in TCHF	2021	2020
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	**64 894**	**63 514**
Zugänge	190	1 380
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	**65 084**	**64 894**
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	**– 32 907**	**– 31 102**
Abschreibungen in der Berichtsperiode	– 1 813	– 1 805
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	**– 34 720**	**– 32 907**
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	**31 987**	**32 412**
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	**30 364**	**31 987**

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 103 230 (Vorjahr: TCHF 108 110) und wurde von der unabhängigen Immobilienexpertin Wüest Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2021 wurden Diskontierungssätze in einer Bandbreite von real 3.0% bis 6.0% (Vorjahr: 3.1% bis 4.4%) verwendet.

7 Übrige Sachanlagen

in TCHF	2021	2020
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	**20 904**	**20 805**
Zugänge	– 30	293
Abgänge	– 625	– 194
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	**20 249**	**20 904**
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	**– 14 933**	**– 13 659**
Abgänge	625	194
Abschreibungen in der Berichtsperiode	– 1 329	– 1 468
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	**– 15 637**	**– 14 933**
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	**5 971**	**7 146**
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	**4 612**	**5 971**

Bei den Abgängen handelt es sich um Ausbuchungen von Sachanlagen, welche sich nicht mehr in Nutzung befinden. Förderbeiträge für die Installation von Photovoltaikanlagen werden unter den Zugängen ausgewiesen.

8 Immaterielle Anlagen

in TCHF	2021	2020
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	**1 402**	**1 234**
Zugänge	601	190
Abgänge	– 118	– 22
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	**1 885**	**1 402**
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	**– 915**	**– 614**
Abgänge	118	22
Abschreibungen in der Berichtsperiode	– 319	– 323
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	**– 1 116**	**– 915**
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	**487**	**620**
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	**769**	**487**

Immaterielle Anlagen umfassen Software, die in den Geschäftsbereichen eingesetzt wird. Bei den Abgängen handelt es sich um Ausbuchungen von immateriellen Anlagen, welche sich nicht mehr in Nutzung befinden.

9 Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Fällig innerhalb des 1. Jahres	125 792	55 800
Fällig innerhalb des 2. Jahres	40 800	100 729
Fällig innerhalb des 3. Jahres	90 800	40 800
Fällig innerhalb des 4. Jahres	150 561	90 800
Fällig innerhalb des 5. Jahres	24 544	150 497
Fällig innerhalb des 6. Jahres	800	24 544
Fällig innerhalb des 7. Jahres	60 800	800
Fällig innerhalb des 8. Jahres	800	60 800
Fällig innerhalb des 9. Jahres	66 200	800
Fällig innerhalb des 10. Jahres und länger	0	66 200
Total Finanzverbindlichkeiten	**561 097**	**591 770**
Davon kurzfristig	125 792	55 800
Davon langfristig	435 305	535 970

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 3.6 Jahre (Vorjahr: 4.3 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lag bei 1.3% (Vorjahr: 1.3%). Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Die Finanzierungsstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzierungsstruktur in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Anleihen	199 753	199 626
Hypotheken	361 344	392 144
Total Finanzverbindlichkeiten	**561 097**	**591 770**

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 2021 TCHF 247 (Vorjahr: TCHF 374).

TCHF	0.7%-Anleihe (2017–2022)	0.1%-Green Bond (2019–2025)	Total
Emissionserlös	99 684	99 618	199 302
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	245	79	324
Bestand 01.01.2021	99 929	99 697	199 626
Amortisationen Emissionskosten	63	64	127
Bestand 31.12.2021	**99 992**	**99 761**	**199 753**

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	353 427 989	494 734 426

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 926 363 (Vorjahr: TCHF 896 416) belastet.

10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Vorauszahlungen von Mietern	3 304	2 975
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	584	1 677
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**3 888**	**4 652**

11 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Vorauszahlungen für Heiz-/Nebenkostenakontozahlungen	2 005	1 997
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen und Behörden	290	293
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	64
Übrige sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 137	496
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	**3 432**	**2 850**

12 Rückstellungen

in TCHF	2021	2020
Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode	**524**	**20**
Bildung	5	504
Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode	**529**	**524**
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	29	24
Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode	500	500

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

13 Latente Steuerguthaben / Latente Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	2021	2020
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	**101 799**	**97 507**
Erfolgswirksame Netto-Bildung/-Auflösung der Berichtsperiode	7 483	4 274
Zunahme aus Akquisition	0	18
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	**109 282**	**101 799**

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Im Segment Hotel & Gastronomie bestehen per 31. Dezember 2021 aktive latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen von TCHF 149 (Vorjahr: TCHF 140).

Im Segment Immobilien bestehen keine aktiven latenten Steuerguthaben. In der Vorjahesperiode betrug die erfolgswirksame Netto-Bildung TCHF 333.

Für die Berechnung der latenten Ertragssteuern kam ein durchschnittlicher Steuersatz von 12.0% zur Anwendung (Vorjahr: 12.0%).

14 Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital	Valoren-nummer	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, analog Vorjahr, keine Namenaktien verkauft.

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

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2021 TCHF 7 625 (Vorjahr: TCHF 7 625).

Eigenkapital pro Aktie

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (in TCHF)	968 578	915 457
Latente Steuerverbindlichkeiten (in TCHF)	109 282	101 799
Eigenkapital vor latenten Steuern (in TCHF)	**1 077 860**	**1 017 256**
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	**2 113.45**	**1 994.62**
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	**1 899.17**	**1 795.01**

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

NAV zu Marktwert pro Aktie

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (in TCHF)	968 578	915 457
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	72 866	76 123
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	– 8 744	– 9 135
NAV zu Marktwert (in TCHF)	**1 032 700**	**982 445**
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie A[1]	496 600	496 600
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie B	460 340	460 340
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B	**2 024.90**	**1 926.36**

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

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

Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

in TCHF	2021	2020
Konzernergebnis	75 561	32 260
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	– 72 458
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0	62 968
Zurechenbare Steuern auf dem Erfolg aus Veräusserung Promotionsliegenschaften	0	1 139
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	– 42 400	2 224
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5 088	– 267
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	– 7 317	0
Zurechenbare Steuern auf den Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	878	0
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	**31 810**	**25 866**

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		2021	2020
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 01.01.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 31.12.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	496 600	496 600
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A		**496 600**	**496 600**
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	7 358	3 141
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	3 097	2 519
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert	**CHF**	**14.82**	**6.33**
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie A, unverwässert[1]	**CHF**	**6.24**	**5.07**

Angaben Namenaktien Serie B		2021	2020
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 01.01.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 31.12.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	460 340	460 340
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B		**460 340**	**460 340**
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	68 203	29 119
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	28 713	23 347
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert	**CHF**	**148.16**	**63.25**
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie B, unverwässert[1]	**CHF**	**62.37**	**50.72**

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

15 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2021 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmenzahl:

Anzahl bzw. in %	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Gruppe Buhofer[1]	409 530	43 941	47.4%	49.3%
Heinz M. Buhofer	25 780	53 740	8.3%	8.3%
Johannes Stöckli	56 800	3 866	6.3%	6.3%
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	0	60 392	6.3%	6.3%

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

Der Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder ist im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf Seite 74 ausgewiesen.

16 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 60 024 (Vorjahr: TCHF 57 782) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	2021	2020
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	29 392	28 326
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	30 583	29 310
Ertrag übrige Liegenschaften	49	146
Total Liegenschaftenertrag	**60 024**	**57 782**

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

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2021	31.12.2020
Bis 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	41.1	37.5
Über 1 Jahr	10.7	10.3
Über 2 Jahre	9.0	10.8
Über 3 Jahre	3.3	7.5
Über 4 Jahre	1.6	2.5
Über 5 Jahre	9.5	1.6
Über 6 Jahre	5.1	3.5
Über 7 Jahre	4.4	6.7
Über 8 Jahre	3.3	3.9
Über 9 Jahre	0.5	2.8
Über 10 Jahre	11.5	12.9
Total	**100.0**	**100.0**

Auf die fünf wichtigsten Mietergruppen entfallen per 31. Dezember 2021 zusammen 27.2% der Mieterträge (Vorjahr: 27.5%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	31.12.2021	Mieter, Anteil in %	31.12.2020
Hochschule Luzern HSLU	9.7	Hochschule Luzern HSLU	9.5
Novartis	5.9	Novartis	5.9
Migros[1]	5.2	Migros[1]	5.6
UBS	3.7	UBS	3.8
Dosenbach-Ochsner AG	2.7	Dosenbach-Ochsner AG	2.7

[1] Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

17 Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	2021	2020
Beherbergung	6 165	4 334
Restauration	2 217	2 628
Nebenleistungen	35	34
Bildung Delkredere	– 28	– 9
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	**8 389**	**6 987**

18 Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in TCHF	2021	2020
Ertrag Dienstleistungen	850	984
Ertrag Eigenleistungen	48	211
Ertrag Personalvermietungen	814	815
Ertrag Elektrizitätslieferungen	1 353	428
Übrige Erträge	368	215
Total Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**3 433**	**2 653**

19 Personalaufwand

in TCHF	2021	2020
Löhne und Gehälter	– 10 470	– 10 498
Sozialversicherungsaufwand	– 1 702	– 1 850
Übriger Personalaufwand	– 629	– 424
Total Personalaufwand	**– 12 801**	**– 12 772**

20 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	2021	2020
Werbung/Verkaufsförderung	– 1 310	– 1 457
Unterhalt und Reparaturen	– 471	– 492
Verwaltungsaufwand	– 577	– 445
IT/Software	– 694	– 783
Rechts- und Beratungskosten	– 1 205	– 762
Aufwand für Elektrizitätslieferungen	– 902	– 277
Sonstige Kosten	– 1 043	– 1 039
Total sonstige betriebliche Aufwendungen	**– 6 202**	**– 5 255**

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

21 Abschreibungen

in TCHF	2021	2020
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	– 1 813	– 1 805
Abschreibungen übrige Sachanlagen	– 1 329	– 1 468
Abschreibungen immaterielle Anlagen	– 319	– 323
Total Abschreibungen	**– 3 461**	**– 3 596**

22 Finanzergebnis

in TCHF	2021	2020
Wertschriftenertrag	6	7
Sonstiger Finanzertrag	12	16
Total Finanzertrag	**18**	**23**
Zinsaufwand Hypothekardarlehen und Anleihen	– 7 455	– 7 188
Sonstiger Finanzaufwand	– 64	– 50
Total Finanzaufwand	**– 7 519**	**– 7 238**
Finanzergebnis	**– 7 501**	**– 7 215**

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 46 (Vorjahr: TCHF 321) aktiviert.

23 Steuern

in TCHF	2021	2020
Gewinnsteuern	– 2 622	– 130
Latente Steuern	– 7 473	– 4 144
Total Steuern	**– 10 095**	**– 4 274**

Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

in TCHF bzw. in %	2021	2020
Ergebnis vor Steuern (EBT)	85 656	36 534
Durchschnittlicher Steuersatz	11.79%	11.70%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	– 10 095	– 4 274
Total Ertragssteuern	**– 10 095**	**– 4 274**

24 Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

Die Zug Estates AG ist im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb des Hotels City Garden eine Rückbauverpflichtung von TCHF 490 eingegangen. Diese tritt in Kraft, 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.

25 Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
bis 1 Jahr	36	87
bis 3 Jahre	6	40
über 3 Jahre	1	6
Total	**43**	**133**

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 2021 bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven (unverändert zum Vorjahr).

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Unter-/Überdeckung der Vorsorgepläne 31.12.2021	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2021	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2020	Veränderung bzw. erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2021	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2020
Patronale Fonds/Vorsorgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	349	349	824
Vorsorgepläne mit Überdeckung	1 410	0	0	0	471	471	0
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	0	0	0	0	0	0	0
Total	**1 410**	**0**	**0**	**0**	**820**	**820**	**824**

Die Überdeckung stellt per Bilanzstichtag keinen wirtschaftlichen Nutzen dar. Die Finanzierung der Vorsorgepläne erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozent des versicherten Lohns.

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

in TCHF	2021	2020
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	820	824
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven	– 114	0
Total Beiträge	**706**	**824**
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung usw.	0	0
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven	**706**	**824**
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	**706**	**824**

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr, einschliesslich im Berichtsjahr erhaltene Arbeitgeberbeitragsreserven, auf total TCHF 706 (Vorjahr TCHF 824). Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

27 Segmentsberichterstattung

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

2021 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen[1]	Total
Betriebsertrag	67 749	11 125	– 4 645	74 229
Betriebsaufwand	– 21 088	– 10 463	4 223	– 27 328
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	42 400	0	0	42 400
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	7 317	0	0	7 317
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	**96 378**	**662**	**– 422**	**96 618**
Betriebsergebnis (EBIT)	**93 729**	**– 42**	**– 530**	**93 157**

2020 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen[1]	Total
Betriebsertrag	135 437	7 435	– 2 484	140 388
Betriebsaufwand	– 84 685	– 8 265	2 125	– 90 825
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	– 2 224	0	0	– 2 224
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	**48 528**	**– 830**	**– 359**	**47 339**
Betriebsergebnis (EBIT)	**45 745**	**– 1 557**	**– 445**	**43 743**

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

Sämtliche Umsätze wurden sowohl 2021 wie auch im Vorjahr im Kanton Zug erwirtschaftet.

Die Segmentselimination des Betriebsertrags bzw. des Betriebsaufwands berücksichtigt im Geschäftsjahr 2021 eine Mietzinsreduktion zugunsten des Segments Hotel & Gastronomie von TCHF 1430 (Vorjahr: TCHF 3801).

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 1.9 Mio. (Vorjahr: CHF -2.0 Mio.) bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von 4.3% (Vorjahr: -0.4%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet. Ohne Berücksichtigung der erhaltenen Härtefallbeiträge von CHF 2.1 Mio. beträgt das operative Ergebnis (EBIT) CHF -0.2 und die EBITDA-Rendite 1.7%.

28 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr sind, analog Vorjahr, keine Transaktionen mit nahestehenden Personen auszuweisen. 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 2021 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2021 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Building a better working world

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 67), für das am 31. Dezember 2021 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 2021 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 der SIX Swiss Exchange (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 auf-

geführten 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

Risiko	Die Marktbewertung der Renditeliegenschaften wurde als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt eingestuft, da dieser Prozess wesentliche Schätzbereiche aufweist und die so bewerteten Aktiven mit TCHF 1583985 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 (Seite 48) sowie unter „5. Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke" (Seiten 54-55) 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 Prüfvorgehen	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 einflossen. 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. Zudem führten wir anhand einer Stichprobe eigene Berechnungen der Marktwerte durch. Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaften.

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, 2. März 2022

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Beatrice Bieri
Zugelassene Revisionsexpertin

Bilanz der Zug Estates Holding AG

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		1 942	5 285
Übrige Forderungen gegenüber Dritten		29	47
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		49	52
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften	1	19 200	21
Total Umlaufvermögen		**21 220**	**5 405**
Darlehen an Konzerngesellschaften	2	319 523	335 700
Finanzanlagen		50	50
Beteiligungen		13 892	13 892
Immaterielle Sachanlagen		273	142
Total Anlagevermögen		**333 738**	**349 784**
Total Aktiven		**354 958**	**355 189**

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Anleihen	3	99 992	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		28	24
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		1 408	1 091
Total kurzfristiges Fremdkapital		**101 428**	**1 115**
Langfristige Anleihen	3	99 761	199 626
Total langfristiges Fremdkapital		**99 761**	**199 626**
Total Fremdkapital		**201 189**	**200 741**
Aktienkapital		12 750	12 750
Gesetzliche Reserven			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		105	105
– Übrige Kapitalreserven		9 193	9 193
– Gesetzliche Gewinnreserven		3 960	3 960
Freiwillige Gewinnreserven			
– Gewinnvortrag vom Vorjahr		106 000	125 651
– Jahresgewinn		21 761	2 789
Total Eigenkapital		**153 769**	**154 448**
Total Passiven		**354 958**	**355 189**

Erfolgsrechnung der Zug Estates Holding AG

in TCHF	Erläuterung	2021	2020
Beteiligungsertrag	1	19 200	0
Übriger Ertrag		2 115	2 115
Operativer Ertrag		**21 315**	**2 115**
Personalaufwand		– 1 813	– 1 806
Übrige betriebliche Aufwendungen		– 723	– 666
Total Betriebsaufwand		**– 2 536**	**– 2 472**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		**18 779**	**– 357**
Abschreibungen		– 108	– 86
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**18 671**	**– 443**
Finanzaufwand		– 963	– 965
Finanzertrag	6	4 234	4 458
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		**21 942**	**3 050**
Direkte Steuern		– 181	– 261
Jahresgewinn		**21 761**	**2 789**

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) 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 31.12.2021	Kapital- und Stimmanteil 31.12.2020
Hotelbusiness Zug AG	Zug	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%
Zug Estates AG	Zug	Immobiliengesellschaft	1 500 000	100%	100%

Wertschriften/Finanzanlagen

Die Bewertung der kurzfristig gehaltenen Wertschriften sowie Finanzanlagen mit Börsenkurs erfolgt zum am Bilanzstichtag geltenden Börsenkurs. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet. Finanzanlagen ohne Börsenkurs werden zu Anschaffungskosten unter Abzug allfälliger Wertbeeinträchtigungen geführt.

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 Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften enthalten Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 19 200, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2021 ausgeschüttet wurden und in der Erfolgsrechnung unter der Position «Beteiligungsertrag» ausgewiesen werden. Im Vorjahr sind keine Dividenenausschüttungen von Tochtergesellschaften in dieser Position enthalten.

2 Darlehen an Konzerngesellschaften

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung ihrer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 319 523 (Vorjahr: TCHF 335 700).

3 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%.

4 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2021 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]	409 530	43 941	47.4%	49.3%
Heinz M. Buhofer	25 780	53 740	8.3%	8.3%
Johannes Stöckli	56 800	3 866	6.3%	6.3%
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	0	60 392	6.3%	6.3%

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

5 Aktienbesitz der amtierenden Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder

Anzahl	Namenaktien Serie A per 31.12.2021	Namenaktien Serie B per 31.12.2021	Namenaktien Serie A per 31.12.2020	Namenaktien Serie B per 31.12.2020
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident	0	10	0	10
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	186 252	11 039	211 252	11 039
Armin Meier, Mitglied	0	270	0	270
Johannes Stöckli, Mitglied	56 800	3 866	56 800	3 866
Martin Wipfli, Mitglied	0	300	0	300
Patrik Stillhart, CEO	0	0	0	0
Mirko Käppeli, CFO	0	50	0	50

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

6 Finanzertrag

Der Finanzertrag umfasst Zinserträge aus den Darlehen an Konzerngesellschaften und Wertschriftengewinne.

7 Anzahl Vollzeitstellen

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

8 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	31.12.2021	31.12.2020
Gewinnvortrag	106 000 086	125 651 349
Jahresgewinn	21 760 572	2 788 737
Bilanzgewinn	**127 760 658**	**128 440 086**
Dividende	– 19 125 000	– 17 340 000
Sonderdividende	0	– 5 100 000
Vortrag auf neue Rechnung	**108 635 658**	**106 000 086**

Aus dem ordentlichen Ergebnis beantragt der Verwaltungsrat die verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 3.75 pro Namenaktie Serie A und CHF 37.50 pro Namenaktie Serie B.

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Mittwoch, 20. April 2022 (Payment Date).

Building a better working world

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 70 bis 75), für das am 31. Dezember 2021 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 2021 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.

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, 2. März 2022

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Beatrice Bieri
Zugelassene Revisionsexpertin

Nachhaltigkeit

«Wir gestalten die Lebensräume von morgen und verfolgen anspruchsvolle Zielsetzungen über alle ESG-Themen hinweg.»

Strategie

Zug Estates leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung der CO_2-Emissionen von Immobilien. Seit über zehn Jahren entwickelt, realisiert und betreibt das Unternehmen sein Portfolio von Renditeliegenschaften entlang nachhaltiger Grundsätze. Mit Treibhausgasemissionen von lediglich noch 1.8 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche nimmt Zug Estates in der Schweizer Immobilienbranche eine Spitzenposition ein. Bereits 2023 werden die Emissionen im Betrieb der Liegenschaften nahezu bei null liegen.

Nicht nur im Bereich der Reduktion von Treibhausgasemissionen sondern auch bei Themen wie Materialien, Biodiversität und Mobilität hat Zug Estates in den vergangenen Jahren wichtige Projekte mit überregionaler Bedeutung umgesetzt und wesentliche Meilensteine erreicht. Mit der Liberierung eines zweiten Green Bonds am 17. Februar 2022 über eine Höhe von CHF 100 Mio. besteht das Anleihenportfolio nun komplett aus auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Finanzierungsinstrumenten und steht vollständig im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Zug Estates Gruppe.

Die nachfolgende Wesentlichkeitsmatrix zeigt die für Zug Estates wesentlichen Themen aus dem ESG-Spektrum auf.

Unser Versprechen

Energie und Emissionen: 100% CO_2-freier Betrieb dank Zero-Zero-Strategie

Lebensraument-wicklung: Attraktive Räume für mehr Lebensqualität

Wirtschaftlichkeit: Nachhaltigkeit wirtschaftlich erfolg-reich umgesetzt

Innovation: Mehrwert für Mensch und Natur durch Innovation

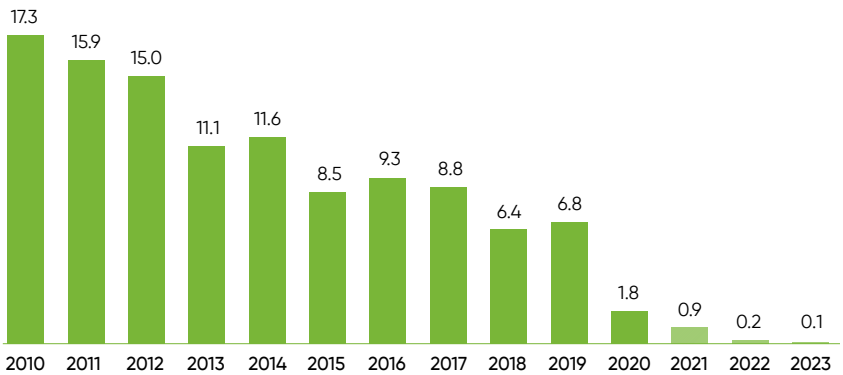
Materialien: Förderung der Kreis-laufwirtschaft dank gezielter Material-wahl

Auch in Zukunft legt Zug Estates den Hauptfokus ihrer Nachhaltigkeitsstrate-gie auf ökologische Aspekte sowie die Schaffung von attraktiven Lebens-räumen mit vielfältigen Nutzungen und hoher Aufenthaltsqualität, da das Unternehmen hier den weitaus grössten Impact erreichen kann.

Mission null Emission

Seit 2010 konnte Zug Estates ihre Treibhausgasemissionen von 17.3 auf derzeit 1.8 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche senken. Damit nimmt Zug Estates in der Schweiz eine Spitzenposition ein. Bis 2023 soll der Betrieb des gesamten Portfolios nahezu ohne CO_2-Emissionen und ohne zusätzliche Energiezufuhr von ausserhalb der Region erfolgen. Erreicht werden soll dieses ehrgeizige Ziel in erster Linie durch die Anbindung weiterer Liegenschaften des Zentrumsareals Zug an den Seewasserverbund Circulago. Aber auch die firmeneigenen Fahrzeuge sollen bis zu diesem Zeitpunkt auf Elektroantrieb umgestellt werden. Des Weiteren wird die Produktion von Solarenergie (Strom und Wärme) auf den eigenen Arealen ausgebaut. Der zusätzlich für den Betrieb benötigte Strom soll aus regionalen erneuerbaren Energiequellen be-zogen werden. Seit Anfang 2022 erfolgt dies grösstenteils mittels Stromher-kunftsnachweisen aus einem regionalen Laufwasserkraftwerk.

Absenkungspfad Scope 1+2 Zug Estates Portfolio
Spez. Treibhausgasemissionen [kg/m^2 EBF]



Scope 1 umfasst alle unsere direkt durch Verbrennung verursachten Emissionen.

Scope 2 umfasst die mit eingekaufter Energie verursachten Emissionen (Elektrizität, Fernwärme).

Wichtigste Kennzahlen

1.8 kg: Treibhausgasemissionen pro m² Energiebezugsfläche (Reduktion von 89.6% gegenüber 2010)

-73.5%: Reduktion der Treibhausgasemissionen von 1712 Tonnen (2010) auf 453 Tonnen (2020).

87%: Anteil erneuerbarer Energie für Wärme, Kälte und Strom

68%: Anteil naturnaher Flächen im Gesamtportfolio, zertifiziert durch die Stiftung Natur & Wirtschaft

20%: Anteil vermietbarer Flächen in Holzbauten

Die energiebezogenen Daten werden jeweils vom 1. April bis zum 31. März des Folgejahres rapportiert.

Publikationen

Seit 2015 rapportiert Zug Estates jährlich ihr Engagement im Bereich Nachhaltigkeit. Um die Transparenz und die Vergleichbarkeit weiter zu fördern, publizierte Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht im September 2021 erstmalig nach GRI-Standards.

Der im September verschickte Printbericht fasst Strategie, Ziele und Massnahmen visuell aufbereitet zusammen. Er ist wie der Bericht nach GRI-Standards online abrufbar:

zugestates.ch/downloads

Zug Estates hat das Thema Nachhaltigkeit auf ihrer neuen Website ausgebaut und mit multimedialen Kommunikationsmitteln wie z. B. Videobeiträgen ergänzt:

zugestates.ch/nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsforum

Seit 2015 führt Zug Estates das Nachhaltigkeitsforum durch und fördert damit den Austausch in der Immobilienbranche und darüber hinaus. Mehr als 150 Gäste aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft nehmen Jahr für Jahr daran teil.

Das letztjährige Nachhaltigkeitsforum zeigte verschiedene Wege und Ansätze zur Erreichung der CO_2-Neutralität der Schweiz auf. In diesem Kontext spielt die Immobilienwirtschaft eine zentrale Rolle, da sie für rund 40% der Treibhausgasemissionen in der Schweiz verantwortlich ist.

Im Anschluss an die Begrüssung durch den Verwaltungsratspräsidenten Dr. Beat Schwab präsentierte Dr. Stefan Gara, Abgeordneter zum Wiener Landtag und Gemeinderat, die Strategie der Stadt Wien, um bis 2040 klimaneutral zu werden. Dr. Kristina Orehounig, Leiterin Urban Energy Systems an der Empa, erklärte in einem zweiten Impulsreferat die Funktionsweise von Multi-Energie-Systemen – eine Grundvoraussetzung für eine CO_2-neutrale Stadt der Zukunft.

Zum Abschluss des Forums leitete Prof. Dr. Adrian Altenburger, Instituts- und Studiengangleiter Gebäudetechnik und Energie an der Hochschule Luzern, das hochkarätig zusammengesetzte Diskussionspanel. Die Panelteilnehmer waren sich einig, dass zur Erreichung der CO_2-Neutralität im städtischen Kontext quartier- und arealübergreifende Lösungsansätze notwendig sind und die lokalen Energieversorger sowie die öffentliche Hand eine wichtige Rolle bei der Umsetzung einnehmen.

Die Aufzeichnung der Veranstaltung finden Sie hier:

zugestates.ch/stories/nachhaltigkeitsforum

Panelteilnehmer des Zug Estates Nachhaltigkeitsforums (v. l.): Patrik Stillhart, Kristina Orehounig, Adrian Altenburger (Moderator), Ilonka Zapke und Stefan Gara.

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 nach dem 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%

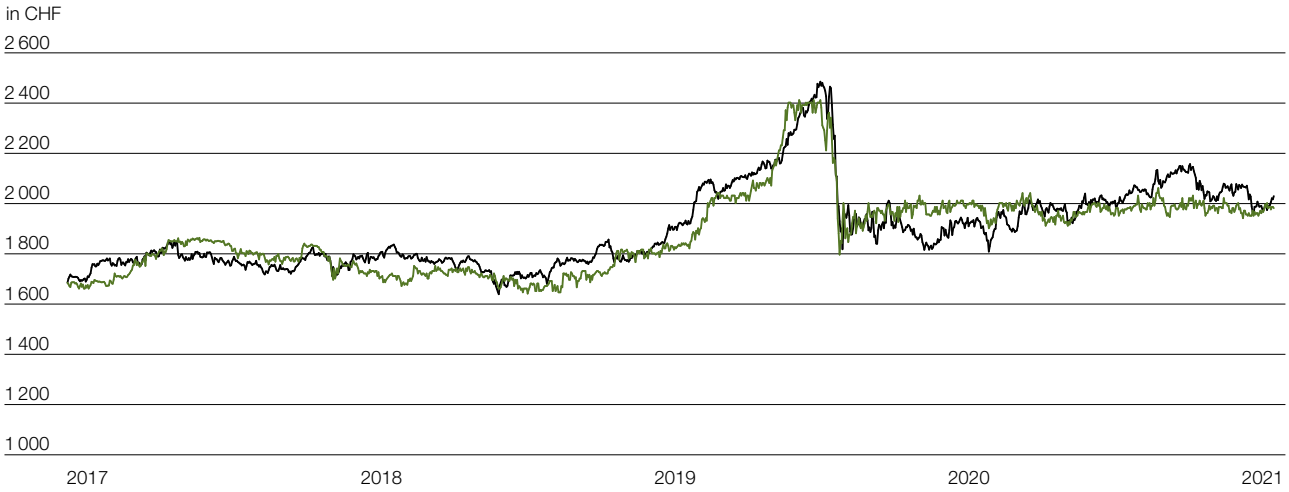
Aktionärsstruktur Namenaktien Serie B per 31. Dezember 2021

Nach Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
> 1000	53	3.1	346 364	81.5
501–1000	31	1.8	22 043	5.2
101–500	121	7.2	29 966	7.1
51–100	97	5.7	7 452	1.7
11–50	630	37.3	15 482	3.6
1–10	759	44.9	3 732	0.9
Total	**1 691**	**100.0**	**425 039**	**100.0**
Dispobestand			35 301	
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	1 424	84.2	209 736	49.3
Pensionskassen	83	4.9	56 022	13.2
Fonds	54	3.2	33 836	8.0
Stiftungen	21	1.2	5 867	1.4
Versicherungen	11	0.7	6 501	1.5
Banken	16	0.9	4 675	1.1
Übrige juristische Personen	82	4.9	108 402	25.5
Total	**1 691**	**100.0**	**425 039**	**100.0**

Nach Herkunft Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	1 616	95.6	420 352	98.9
Ausland	75	4.4	4 687	1.1
Total	**1 691**	**100.0**	**425 039**	**100.0**

Performance series B registered share



— Series B registered share Zug Estates Holding AG
— SXI Real Estate® Share Index, adjusted

Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie A in CHF	2021	2020	2019	2018	Restated 2017
Konzernergebnis[1]	14.82	6.33	14.91	7.63	6.87
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte[1, 3]	6.24	5.07	6.15	5.63	5.22
NAV zu Marktwert[2, 4]	202.49	192.64	192.39	179.67	174.13
Ausschüttung[5]	3.75	4.40	4.40	2.80	2.55

Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF		2021	2020	2019	2018	Restated 2017
Konzernergebnis[1]		148.16	63.25	149.11	76.35	68.66
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte[1, 3]		62.37	50.72	61.52	56.29	52.19
NAV zu Marktwert[2, 4]		2 024.90	1 926.36	1 923.87	1 796.71	1 741.27
Ausschüttung[5]		37.50	44.00	44.00	28.00	25.50
Börsenkurs	Hoch	2 060	2 410	2 370	1 830	2 862
	Tief	1 910	1 795	1 630	1 640	1 660
	Jahresende	1 980	2 030	2 330	1 675	1 827

Gesamtkapitalisierung in CHF Mio.		2021	2020	2019	2018	2017
Börsenkapitalisierung[2, 6]	Jahresende	1 009.8	1 035.3	1 188.3	854.3	921.6

[1] Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[2] Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[3] Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (Seite 60)
[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
12.04.2022
Ordentliche Generalversammlung 2022

20.04.2022
Ausschüttung an die Aktionäre (Payment Date)

26.08.2022
Publikation Halbjahresergebnis 2022

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

Online, Download, Kurzbericht

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

Das PDF des Berichts ist unter www.zugestates.ch/downloads 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 unbekannten 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, Leiter Kommunikation
Copyright © Zug Estates Holding AG, März 2022
Bilder Emanuel Ammon, Luzern (Seiten 13 und 15) und KellenbergerKaminski, Uster (Titelbild, Seiten 17, 23, 27, 32 und 81) **Konzept** Linkgroup AG, Zürich **Design und Realisation** NeidhartSchön, Zürich

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6300 Zug
www.zugestates.ch