

Geschäftsbericht

2012

Auf einen Blick

		2012	2011	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	53 520	49 665	7.8%
Betriebsaufwand	TCHF	24 613	22 418	9.8%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	28 907	27 247	6.1%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	47 772	40 690	17.4%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	TCHF	2 215	–	–
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	78 894	67 937	16.1%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	75 215	64 224	17.1%
Konzernergebnis	TCHF	57 886	50 074	15.6%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg ¹	TCHF	18 181	15 629	16.3%
Bilanzsumme	TCHF	945 721	888 260	6.5%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	250 000	250 000	0.0%
– Fremdkapitalquote		26.4%	28.1%	–
Eigenkapital (NAV)	TCHF	601 908	557 130	8.0%
– Eigenkapitalquote		63.6%	62.7%	–
– Eigenkapitalrendite ²		10.0%	10.0%	–
Personalbestand (Vollzeitstellen)		153.7	159.9	– 3.9%
Aktie				
Schlusskurs ³	CHF	1 200	–	–
Börsenkapitalisierung ^{3, 4}	TCHF	602 652	–	–
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁵	CHF	114.38	98.18	16.5%
Ausschüttung pro Namenaktie Serie B ⁶	CHF	15.00	–	–
Eigenkapital (NAV) pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	1 198.52	1 092.41	9.7%
EPRA NAV pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	1 310.06	1 194.51	9.7%
Portfolio				
Renditeliegenschaften am Stichtag		12	11	9.1%
Renditeliegenschaften	TCHF	675 644	552 921	22.2%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	111 234	112 503	– 1.1%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	11 311	10 011	13.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	798 189	675 435	18.2%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁷	TCHF	105 624	105 504	0.1%
Total Portfolio	TCHF	903 813	780 939	15.7%
Liegenschaftenertrag ⁸	TCHF	29 045	25 533	13.8%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁹		1.4%	1.0%	–
Bruttorendite Renditeliegenschaften ¹⁰		4.7%	5.0%	–
Bruttorendite Betriebsliegenschaften ¹¹		6.5%	6.5%	–

Mit Ausnahme der stichtagsbezogenen Werte per 31. Dezember 2012 handelt es sich um Pro-forma-Werte

¹ Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften und ohne den Wertschriftenerfolg und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

² Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

³ Die Namenaktien Serie B der Gesellschaft sind seit dem 2. Juli 2012 an der SIX Swiss Exchange AG kotiert

⁴ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

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

⁶ Antrag des Verwaltungsrats, in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven

⁷ Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gesteuerungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert

⁸ Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli

⁹ Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags

¹⁰ Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwertes am Stichtag

¹¹ Sollmietertrag aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien (annualisiert) in Prozent des Marktwertes am Stichtag

Bericht an die Aktionäre	4
Kurzportrait	7
Bericht zur Corporate Governance	15
Nachhaltigkeitsbericht	25
Bericht zum Geschäftsjahr	33
Finanzbericht	
Pro-forma-Finanzinformation (Kalenderjahr)	38
Konzernrechnung (Rumpfsjahr)	50
Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG	72
Portfolio	80
Aktieninformationen	88
Kontakt	90

Bericht an die Aktionäre

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Die Wurzeln von Zug Estates im Zentrum der Stadt Zug reichen bis ins Jahr 1887 zurück. Diese lange Geschichte und die Verwurzelung in der Region werden im Namen Zug Estates ebenso ausgedrückt, wie die Ausrichtung der Gesellschaft auf städtische, gut gelegene Areale.

Nach der erfolgreichen Verselbständigung von Zug Estates im Juli 2012 freuen sich Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, ihren Aktionären den ersten und gleichzeitig erfreulichen Geschäftsbericht der nunmehr direkt kotierten Gesellschaft vorzulegen.

Bubbles – gestern und heute?

Die Schweiz erlebte vor rund 25 Jahren eine Immobilienblase, welche die Preise auf Höhen steigen liess, die teilweise bis heute nicht wieder erreicht wurden. Aktuell wird allenthalben wieder vor Übertreibungen gewarnt, bewegen sich doch die Immobilienpreise seit 15 Jahren stetig aufwärts. Selbst die Finanzkrise 2008 hat den Preisanstieg kaum zu bremsen vermocht. Im Gegenteil: Die Zinseingriffe der Notenbanken zusammen mit der guten Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz und der hohen Nettozuwanderung sowie eine günstige und leicht erhältliche Kreditfinanzierung haben für Immobilien eine Superkonstellation und starke Preiserhöhungen bewirkt. In einem solchen Marktumfeld ist es für eine Immobilienfirma besonders wichtig, in verschiedenen Marktsegmenten und in diesen robust aufgestellt zu sein.

Bricks – Wertentwicklung von innen

Zug Estates fokussiert auf grosse, zentral gelegene Areale mit einer ausgewogenen Nutzungspalette von Wohnen, Büro, Retail, Gewerbe, Hotel und Parking. Ein solcher Nutzungsmix profitiert von internen Synergien und fördert eine eigene Ausstrahlung. Das Portfolio der Zug Estates erreicht bald die Milliardengrenze, und noch immer bieten die Areale weitere beachtliche Entwicklungsmöglichkeiten, die in den nächsten Jahren sukzessive realisiert werden sollen. Zug Estates geht dabei ohne Handlungsdruck und mit innovativen, projektspezifischen Ansätzen vor, um mit langfristig gesicherter Finanzierung Werte zu schaffen, die nicht allein von den allgemeinen Marktentwicklungen abhängen.

Bytes – Vision Zero-Zero

Zug Estates will reale Mehrwerte schaffen durch Verdichtung des Vorhandenen und durch Nachhaltigkeitskonzepte, welche die Versorgungssicherheit und den Komfort erhöhen, während gleichzeitig die Betriebskosten gesenkt werden. Dabei geht es um mehr als die mittlerweile verbreitete Zertifizierung von Immobilien: Zug Estates verfolgt auf ihren Arealen einen nachhaltigen Systemansatz, der durch intelligentes Messen und Steuern zu Mehrwerten im Betrieb führt. Das langfristige Ziel ist ein Portfolio mit Gebäuden ohne CO₂-Emissionen (erstes Zero) und möglichst ohne zusätzlich zugeführte Primärenergie (zweites Zero), wie dies im Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz momentan umgesetzt wird.

Auf diesen Grundlagen ist Zug Estates bestrebt, ihren Aktionären weitergehende Perspektiven zu bieten. Angestrebt wird eine Immobiliengesellschaft, die sich auch bei einem möglichen Paradigmenwechsel in der Immobilienwirtschaft behaupten und von innen heraus weiter Werte entwickeln kann – eine Wertanlage in zukunftstaugliche Areale.

2012 – ein gutes Jahr

Im Jahr 2012 konnten das erste Baufeld im Areal Suurstoffi bezogen und zusätzliche Verkaufs- und Büroflächen in der Metalli an die Mieter übergeben werden. Die neuen Flächen wurden vom Markt hervorragend absorbiert. Entsprechend nahm der Betriebsertrag gegenüber dem Vorjahr um 7.8% auf CHF 53.5 Mio. zu. Das Betriebsergebnis – inklusive Erfolg aus Neubewertung von Renditeliegenschaften von CHF 47.8 Mio. – stieg um 17.1% auf CHF 75.2 Mio. und das Konzernergebnis konnte um 15.6% auf CHF 57.9 Mio. gesteigert werden.

Hohes Wachstumstempo

Zug Estates hat im vergangenen Jahr ihre Wachstumsstrategie konsequent weiterverfolgt und CHF 90.6 Mio. in den weiteren Ausbau des Portfolios investiert. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Jahr CHF 840.4 Mio. (Vorjahr: CHF 719.8 Mio.). Dabei sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Gesteungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird ebenfalls jährlich ermittelt und beträgt CHF 105.6 Mio., so dass sich der Marktwert des gesamten Portfolios auf CHF 903.8 Mio. (Vorjahr: CHF 780.9 Mio.) beläuft.

Attraktive Gesamrendite

Aufgrund der guten Ergebnisse – und der beachtlichen Aufwertungen, die bei Zug Estates, da nicht liquiditätswirksam, nicht in die Ausschüttungsbasis gerechnet werden – beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung am oberen Ende der kommunizierten Bandbreite: Je Namenaktie Serie A sollen CHF 1.50 und je Namenaktie Serie B CHF 15.00 verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet werden. Zusammen mit der im Kalenderjahr erzielten Steigerung des NAV um 9.7% resultiert eine attraktive Gesamrendite von 11.0%.

Ausblick

Zug Estates erwartet für 2013 eine abflachende Marktentwicklung im Schweizer Immobilienmarkt. Die Region Zug dürfte aber überdurchschnittlich attraktiv bleiben und Wohnraum sich einer anhaltend hohen Nachfrage erfreuen. Für die kommerziellen Flächen der Zug Estates Gruppe, die sich allesamt an bester Lage befinden, kann mit einer stabilen Nachfrage gerechnet werden. Dank Portfolioerweiterungen dürfte im Geschäftsjahr 2013 eine weitere deutliche Steigerung der Erträge sowie des operativen Ergebnisses vor Neubewertung erzielt werden. Aufgrund der erwarteten Abschwächung der Marktdynamik geht die Gruppe davon aus, dass der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und somit auch der Konzerngewinn unter Vorjahr liegen werden. Auch in den kommenden Jahren plant Zug Estates jährliche Investitionen von CHF 50 Mio. bis CHF 100 Mio. in ihr Portfolio. Damit sollte dieses kontinuierlich an Wert gewinnen.



Heinz M. Buhofer
Präsident des Verwaltungsrats



Stephan Wintsch
Chief Executive Officer



Kurzportrait

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen.

Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Ergänzend betreibt die Gruppe in Zug ein City Resort mit den führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie einem ergänzenden Gastronomieangebot. Der Marktwert des gesamten Portfolios betrug per Ende 2012 CHF 903.8 Mio.

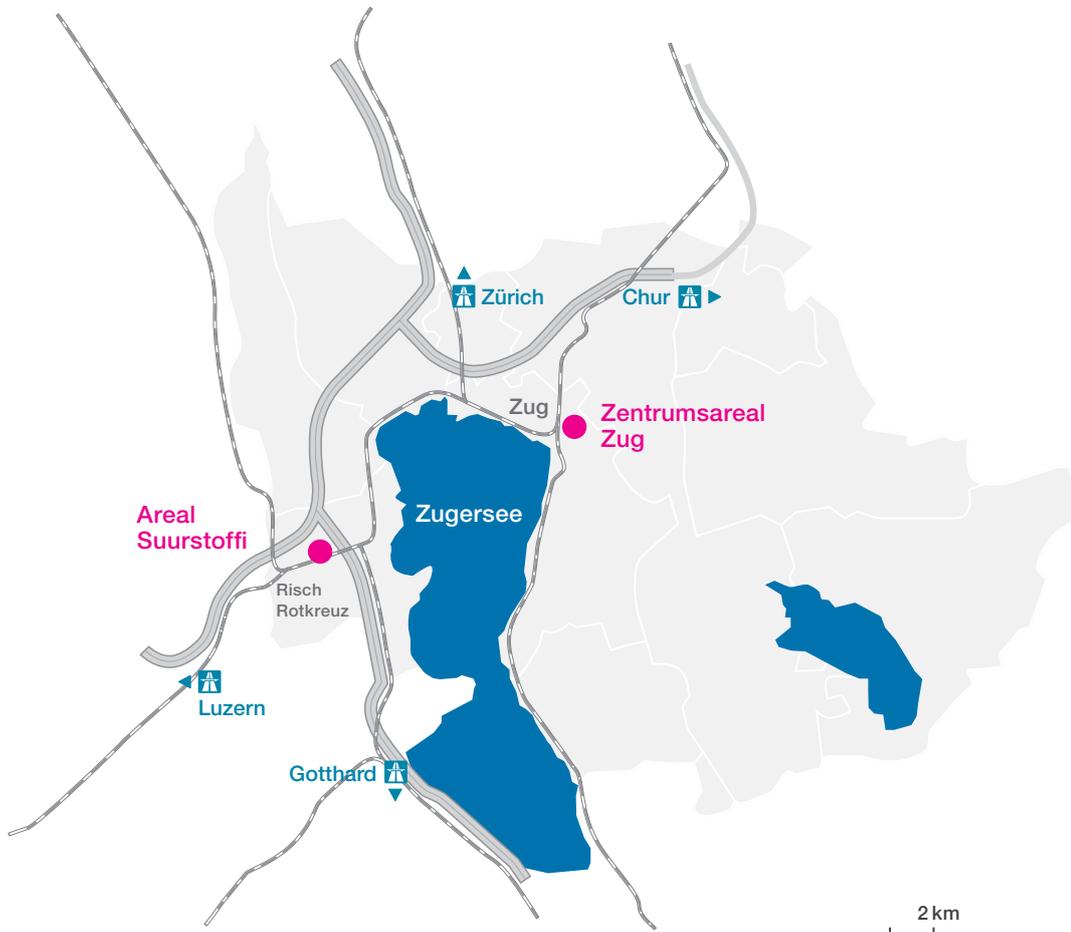
Integriertes Geschäftsmodell

Die Zug Estates Gruppe verfolgt ein integriertes Geschäftsmodell, das den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft abdeckt. Sie konzipiert, entwickelt und baut Liegenschaften, vermarktet und bewirtschaftet sie und stellt ihren Werterhalt sowie den technischen Dienst sicher. Das Immobilienportfolio wird aktiv verwaltet und bildet das Fundament für das langfristige Wachstum der Unternehmensgruppe.

Arealstrategie

Der Fokus der Zug Estates Gruppe liegt auf zentral gelegenen Standorten, die eine hohe bauliche Dichte und die Durchmischung von Wohn-, Arbeits- und Freizeitwelten erlauben. Ausgehend von den standortspezifischen Gegebenheiten setzt sie gebäudeübergreifende Entwicklungskonzepte um, die ein Areal als städtebauliches Gesamtsystem erfassen.

In Zug ist die Gruppe mehrheitliche Eigentümerin der Zentrumsüberbauung Metalli sowie weiterer Wohn- und Geschäftsliegenschaften. In Risch Rotkreuz entwickelt die Gruppe ein integriertes Quartier mit Wohnungen und kommerziell genutzten Flächen. Entsprechend breit ist das Portfolio nach Nutzungsarten diversifiziert. Durch die Konzentration auf den Raum Zug und die angrenzenden Regionen kann die Zug Estates Gruppe ihre besonderen Kenntnisse des Markts und des geschäftlichen Umfelds optimal nutzen.



Kontinuierlicher Ausbau des Portfolios

Die Gruppe verfolgt eine aktive Wachstumspolitik und investiert jährlich zwischen CHF 50 Mio. und CHF 100 Mio. in den weiteren Ausbau ihres Portfolios. Dabei kann sie auf eine starke Eigenkapitalbasis aufbauen. Um auch langfristig unabhängig agieren zu können, hat sich die Gruppe eine Beschränkung des verzinslichen Fremdkapitals von 40% der Bilanzsumme zum Ziel gesetzt.

Ergänzendes Hotel- & Gastronomieangebot

Die Gruppe betreibt in Zug mit den beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie den Serviced City Apartments ein auf Geschäftskunden ausgerichtetes City Resort in der Vierstern-Kategorie mit rund 250 Übernachtungseinheiten und einem ergänzenden Gastronomie- und

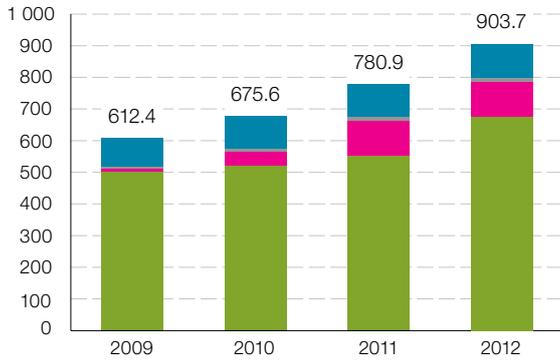
Seminar-/Konferenzangebot. Direkt ins Zentrumsareal integriert befruchtet es dieses mit zusätzlichem Synergiepotenzial und bringt jährlich 50 000 Hotelgäste, davon 90% aus dem Ausland, ins Areal.

Der Nachhaltigkeit verpflichtet

Die Zug Estates Gruppe bekennt sich zu ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung und zu den Prinzipien der Nachhaltigkeit. Sie trägt Sorge zur Umwelt und schont die natürlichen Ressourcen. Die Wachstumsstrategie der Zug Estates Gruppe basiert auf einer nachhaltigen Investitionspolitik, die sowohl die Wirtschaftlichkeit eines Immobilienprojekts wie auch den Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus betrachtet und auf zentrale Areale fokussiert, die gebäudeübergreifend vernetzt werden können.

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Renditeliegenschaften

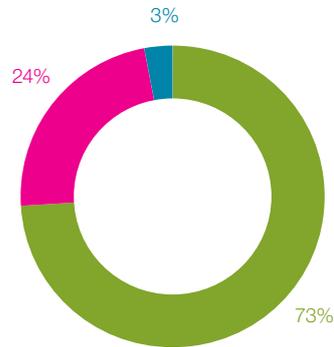
Renditeliegenschaften im Bau

Unbebaute Grundstücke

Betriebsliegenschaften (zum Marktwert)

Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2012



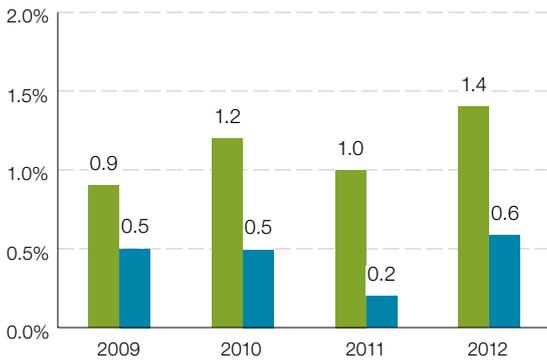
Zentrumsareal Zug

Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz

Übrige

Entwicklung Leerstandsquote

Stichtagsbezogen

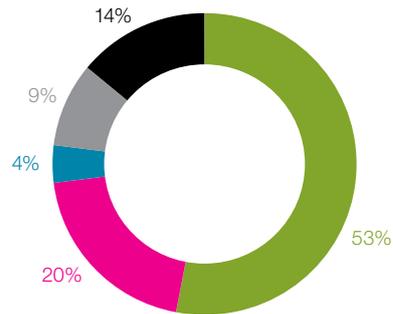


Leerstand Renditeliegenschaften (bereinigt)

Leerstand Betriebsliegenschaften

Portfolio nach Liegenschaftstyp

Basis Marktwert per 31. Dezember 2012



Gemischt genutzte Liegenschaften

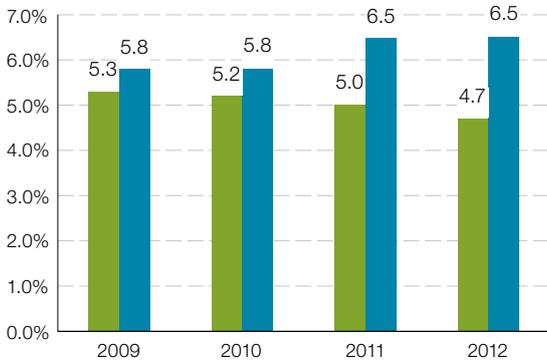
Wohnliegenschaften

Hotelliegenschaften

Geschäftsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften/Areale

Entwicklung Bruttorendite

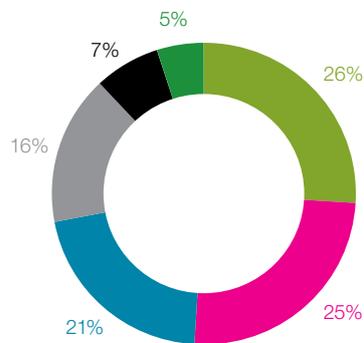


Renditeliegenschaften

Betriebsliegenschaften

Portfolio nach Nutzung

Basis Sollmietertrag per 31. Dezember 2012



Wohnen

Hotel & Gastronomie

Verkauf

Parking

Büro

Übrige



Das Areal im Herzen von Zug wird jährlich von über vier Millionen Personen frequentiert.



Zentrumsareal Zug



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

- 1 Hotel City Garden, Zug
- 2 Baarerstrasse 14a, Zug
- 3 Einkaufsallee Metalli, Zug (Miteigentum)
- 4 Haldenstrasse 12-16, Zug
- 5 Parkhotel Zug, Zug

Eckdaten per 31. Dezember 2012

Grundstücksfläche 58 213 m²

Bewohner ca. 700

Arbeitsplätze ca. 2 000

Quartierinfrastruktur Einkaufsallee Metalli mit 14 000 m² kundenzugänglicher Verkaufsfläche, vielfältiger Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Kinderbetreuung, Aus- und Weiterbildung, Kultur

Erschliessung Direkte Anbindung an Bahnhof SBB und Busbahnhof, Autobahnanschlüsse Zug und Baar in fünf Fahrminuten erreichbar

Areal Suurstoffi



Auf dem Areal Suurstoffi entsteht über die nächsten Jahre ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind. Im Endausbau wird die Suurstoffi Platz für rund 1 500 Bewohner und etwa 2 500 Arbeitsplätze bieten.

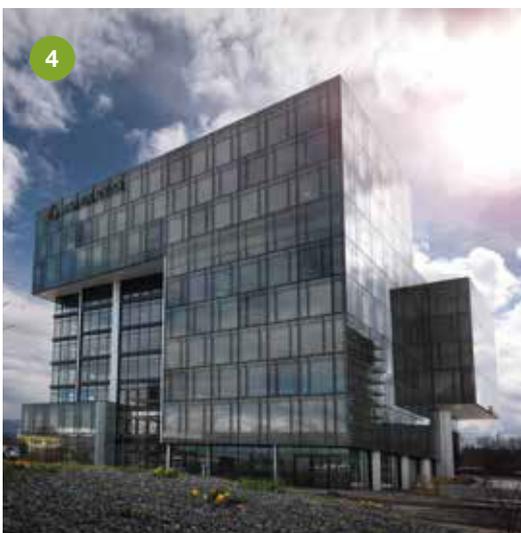
- 1 Suurstoffi 13 und 15, Risch Rotkreuz
- 2 Quartiertreff Suurstoffi, Risch Rotkreuz
- 3 Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Spielplatz
- 4 Bürogebäude Novartis, Risch Rotkreuz
- 5 Suurstoffi 8, Risch Rotkreuz

Eckdaten per 31. Dezember 2012

Grundstücksfläche	104 144 m ²
Bewohner	ca. 260
Arbeitsplätze	ca. 10
Quartierinfrastruktur	Ausbildung (internationale Privatschule), Kinderbetreuung, Mobility, Fitness (ab September 2013), weitere Flächen in Vermarktung, Nahversorgung im Dorf
Erschliessung	Bahnhof SBB (Interregio-Haltestelle) in kurzer Distanz, mehrere Bushaltestellen mit Anschluss an das regionale Bus- und Postautonetzen im Areal, Autobahnanschluss Rotkreuz in zwei Fahrminuten erreichbar



In der Suurstoffi wird ein CO₂-freies Energiekonzept umgesetzt.





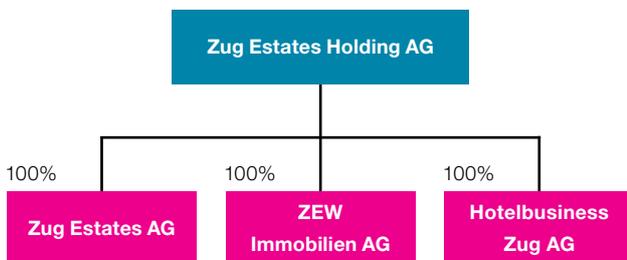
Bericht zur Corporate Governance

Die Zug Estates Holding AG ist den Prinzipien einer guten Unternehmensführung verpflichtet. Ausdruck dafür 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 2012 bzw. auf das Berichtsjahr 2012. Zwischen dem 31. Dezember 2012 und Redaktionsschluss des Geschäftsberichts sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Um die Orientierung zu erleichtern, entsprechen Reihenfolge und Nummerierung der Kapitel denjenigen der "Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance" der SIX Swiss Exchange.

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur



Das Verzeichnis des Konsolidierungskreises ist im Finanzbericht auf Seite 54 dargestellt.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die der Zug Estates Holding AG bekannten bedeutenden Aktionäre sind im Finanzbericht auf Seite 74, bzw. 63, in der Anmerkung "Bedeutende Aktionäre" aufgeführt. Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer halten gemeinsam mit dem Buhofer Trust II, einem Fixed Interest Trust nach liechtensteinischem Recht, insgesamt 68.1% der Stimmrechte. Indirekt sind über diesen Trust neben Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer auch Annelies Häcki Buhofer, Philipp Buhofer, Martin Buhofer, Julia Häcki und Maurus Häcki an der Zug Estates Holding AG beteiligt. Darüber hinaus bestehen keine gemeinsamen Absprachen zwischen meldepflichtigen Aktionären. Die erwähnte Aktionärsgruppe hält gemeinsam über den Buhofer Trust I, Vaduz FL, einem Fixed Interest Trust nach liechtensteinischem Recht, auch eine Beteiligung von 67.2% (Stimmrechte) an der Metall Zug AG, welche 60 000 Namenaktien Serie B der Zug Estates Holding AG hält (2.7% der Stimmrechte). Diese indirekte Beteiligung ist in der für Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer gemeinsam mit dem Buhofer Trust II ausgewiesenen Beteiligung von 68.1% der Stimmrechte vollumfänglich enthalten.

Im Berichtsjahr wurden keine Publikationen im Sinne von Art. 20 BEHG vorgenommen.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Die Zug Estates Holding AG hält keine Kreuzbeteiligungen von mehr als 5% der Stimmrechte oder des Kapitals.

2. Kapitalstruktur

2.1 Kapital

Die Zusammensetzung des Grundkapitals ist im Finanzbericht auf Seite 63 unter "Zusammensetzung des Grundkapitals" 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 53 "Eigenkapitalnachweis" aufgeführt. Da die Gesellschaft erst im Berichtsjahr gegründet wurde, entfallen die Angaben zu Kapitalveränderungen in den beiden Vorjahren.

2.4 Aktien

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 63 unter "Zusammensetzung des Grundkapitals" aufgeführt. Die Namenaktien Serie A sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B 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-Eintragungen

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 Informa-

tionen 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.

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 Erwerbbern, die ein zum Gesellschaftszweck in Konkurrenz stehendes Unternehmen betreiben, daran beteiligt oder dort angestellt sind;
- die Bewahrung der Gesellschaft als selbständiges Unternehmen unter stimmenmässiger Kontrolle der Gruppe der derzeitigen Namenaktionäre. Ehegatten und Nachkommen des gegenwärtigen Aktionärskreises sind in der Regel zuzulassen;
- der Erwerb oder das Halten von Aktien im Namen oder im Interesse Dritter.

Die Zustimmung kann ohne Angabe von Gründen verweigert werden, sofern der Verwaltungsrat die Aktien (für Rechnung der Gesellschaft, bestimmter Aktionäre oder Dritter) zum wirklichen Wert im Zeitpunkt des Gesuchs übernimmt.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
Heinz M. Buhofer , CH, 1956, Präsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2013
Hannes Wüest , CH, 1946, Vizepräsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv ¹)	2012	2013
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer , CH, 1954, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2013
Dr. Hajo Leutenegger , CH, 1944, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2013
Heinz Stübi , CH, 1954, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2013
Martin Wipfli , CH, 1963 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2013

¹ Hannes Wüest war bis Juni 2012 als Delegierter des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG operativ tätig

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Heinz M. Buhofer

Ausbildung lic. oec. HSG, Universität St. Gallen

Beruflicher Hintergrund Vorsitzender der Geschäftsleitung der Metall Zug AG, Zug, 2002–2008

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe Mitglied des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG, 1999-2012 (Präsident 2000-2007 und 2009-2012); verschiedene operative Funktionen bei der MZ-Immobilien AG, 1984–1997

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien Mitglied des Verwaltungsrats der Metall Zug AG, Zug, und weiterer Verwaltungsräte der Metall Zug Gruppe; Mitglied des Verwaltungsrats der Wasserwerke Zug AG, Zug

Hannes Wüest

Ausbildung Dipl. Kulturingenieur, ETH Zürich

Beruflicher Hintergrund Delegierter des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG 2009–2012; Gründer und Unternehmensleiter der Wüest & Partner AG, Zürich, 1985–2006

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe Mitglied des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG, 2007–2012

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien Mitglied des Verwaltungsrats der V-ZUG Immobilien AG, Zug

Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer

Ausbildung PD Dr. Phil. I, Universität Zürich

Beruflicher Hintergrund Führungsaufgaben an der philosophisch-historischen Fakultät der Universität Basel, seit 2002; Professorin für Deutsche Sprachwissenschaft an der Universität Basel, seit 1989

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; Tätigkeit in Führungsgremien nationaler sowie internationaler Fachgesellschaften; Forschungsrätin des Schweizerischen Nationalfonds



Heinz M. Buhofer



Hannes Wüest



Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer



Dr. Hajo Leutenegger



Heinz Stübi



Martin Wipfli

Dr. Hajo Leutenegger

Ausbildung Dr. Ing., ETH Zürich

Beruflicher Hintergrund CEO der Wasserwerke Zug AG, 1986–2009

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe Mitglied des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG, 2000–2012

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien Mitglied des Verwaltungsrats der Wasserwerke Zug AG, der Swissgas AG sowie der Parkleitsystem Zug AG; Präsident VSG (Verband der Schweizerischen Gasindustrie) und Fachbeirat WERZ (Institut für Wissen, Energie und Rohstoffe Zug); Vizepräsident Energieforum Schweiz; Schweizerischer Energierat, V3E (Wärmeerkopplung); Vorstandsmitglied Economiesuisse und Industriepfad Lorze; Mitglied Eigentümerausschuss MEG Metalli; Stiftungsbeirat Natur- und Tierpark Goldau und Advisory Board ESC (Energy Science Center, ETH Zürich)

Heinz Stübi

Ausbildung lic. oec. HSG, Universität St. Gallen; dipl. Wirtschaftsprüfer

Beruflicher Hintergrund Selbständiger Unternehmer, seit 2006; Stv. CFO, CIO und Leiter Operations Lateinamerika der Bosch Packaging Division, Sigpack International AG, Neuhausen, 2004–2005; CFO SIG Pack Division, SIG Holding AG, Neuhausen, 2000–2004; Leiter Finanz und Administration Saurer Sticksysteme AG, Arbon, 1993–2000; verschiedene Positionen im Finanzbereich der Roche Gruppe, Basel, 1980–1993

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien Präsident des Verwaltungsrats der Thurella AG, Egnach, und der Biotta AG, Tägerwilen; Mitglied des Verwaltungsrats der Ospelt Holding Anstalt, Bendorf FL

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; Verwaltungsratspräsident der nebag ag, Zürich; Verwaltungsratsmitglied der Metall Zug AG; Verwaltungsratsmandate weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

3.3 Wahl und Amtszeit

Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden durch die Generalversammlung in der Regel einzeln und jeweils für die Dauer von einem Jahr gewählt. Sie sind jederzeit wieder wählbar, scheiden aber mit dem Erreichen des 70. Altersjahrs, d.h. mit dem Tag der darauf folgenden Generalversammlung, ohne weiteres aus.

3.4 Interne Organisation

Im Berichtsjahr traf sich der Verwaltungsrat zu fünf Sitzungen, an denen auch die Mitglieder der Geschäftsleitung teilnahmen. Die Sitzungen dauern in der Regel einen halben Tag. 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 drei Ausschüssen unterstützt wird: dem Strategie- und Investitionsausschuss, dem Personalausschuss und dem Prüfungsausschuss.

STRATEGIE- UND INVESTITIONSAUSSCHUSS

Der Strategie- und Investitionsausschuss tagt in der Regel monatlich, im Berichtsjahr fanden zehn Sitzungen statt. Er erarbeitet die Strategie zuhanden des Verwaltungsrats und steuert den Investitionsprozess. Er erhält die Investitionsanträge zur Vorprüfung und gibt Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrats ab. Zudem löst er die Realisierung von genehmigten Projekten in

Abhängigkeit vom Vermarktungsstand aus und überwacht diese Geschäfte während der Abwicklung. Der Strategie- und Investitionsausschuss entlastet den Verwaltungsrat in der Führung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, indem die Verwaltungsräte der Hotelgesellschaften direkt an ihn rapportieren. Dem Strategie- und Investitionsausschuss gehören Hannes Wüest (Vorsitz) und Heinz M. Buhofer an; der CEO nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil.

PERSONALAUSSCHUSS

Der Personalausschuss traf sich im Berichtsjahr dreimal. Er entwickelt und überprüft die Grundsätze der Corporate Governance. Er überprüft regelmässig die Zusammensetzung und Grösse des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse, der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften sowie der Geschäftsleitung und schlägt dem Verwaltungsrat qualifizierte Kandidaten für die verschiedenen Gremien vor. Zudem unterbreitet er dem Verwaltungsrat Vorschläge für die Entlohnung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung und begleitet und überprüft zuhänden des Verwaltungsrats die Ziele und Grundsätze der Personalpolitik. Ferner überprüft er die vom CEO vorgeschlagene Beurteilung der Mitglieder der Geschäftsleitung und lässt sich über die Personalentwicklung und die personelle Nachfolgeplanung sowie die entsprechenden Entwicklungsmassnahmen orientieren. Dem Personalausschuss gehören Heinz M. Buhofer (Vorsitz), Hannes Wüest und Martin Wipfli an.

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss tagt in der Regel quartalsweise. Im Berichtsjahr fanden fünf Sitzungen statt. Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in der Erfüllung seiner Aufsichtspflicht, indem er die finanziellen Informationen an Aktionäre und Dritte, die internen Kontrollsysteme sowie den Revisionsprozess überprüft. Er bildet sich ein eigenständiges Urteil über die Qualität der Jahresabschlüsse inklusive Bewertungsgutachten der Verkehrswertschätzungen und bespricht diese mit der Geschäftsleitung und der Revisionsstelle. Er stellt dem Verwaltungsrat Antrag, ob die Abschlüsse zur Vorlage an die Generalversammlung empfohlen werden können. Zudem legt er in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle deren Prüfungsplan und -umfang fest, beurteilt deren Leistung und Honorierung, vergewissert sich über deren Unabhängigkeit und prüft die Vereinbarkeit der Revisionsfunktion mit allfälligen anderen Beratungsmandaten. Ferner

beurteilt er die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems unter Einbezug des Risikomanagements und macht sich ein Bild über die Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften und Rechnungslegungsstandards sowie von internen Regelungen und Weisungen. Dem Prüfungsausschuss gehören Martin Wipfli (Vorsitz) und Heinz Stübi an. CEO und CFO sowie die Revisionsstelle nehmen ebenfalls an den Sitzungen teil.

3.5 Kompetenzregelung

Für die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung hat der Verwaltungsrat ein Organisationsreglement erlassen. Dieses ist auf www.zugestates.ch 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.

3.6 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. Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über die operative und finanzielle Entwicklung der Gruppe informiert. Für die wichtigsten Gruppengesellschaften erfolgt die Berichterstattung monatlich. 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 Risiko-Identifikation, -Analyse, -Steuerung und das Risiko-Reporting. 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 deren Umsetzung kontrollieren. Im Auftrag des Prüfungsausschusses erstellt die Geschäftsleitung in regelmässigen Abständen einen Risiko-Bericht zu Händen des Verwaltungsrats.



Gabriela Theus und Stephan Wintsch

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

	seit
Stephan Wintsch , CH, 1966, CEO	2012
Gabriela Theus , CH, 1973, CFO	2012

Stephan Wintsch – CEO

Ausbildung MBA, University of Rochester (NY)

Beruflicher Hintergrund Geschäftsführer, Metall Zug AG, 2008–2012; CFO/Leiter Corporate Services, Metall Zug AG, 2004–2008; Group Controller, Siemens Building Technologies Zürich/Zug, 2000–2004; Division Controller, Balzers & Leybold Instrumentation, Balzers FL, 1997–2000; Assistent der Geschäftsleitung, AO Stiftung, Davos/Synthes AG, Chur, 1991–1997

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien Mitglied des Verwaltungsrats der vonRoll infratec (Holding) AG, Zug, der Transmission Technology Holding AG, Zug und der HMZ Beteiligungen AG, Heerbrugg

Gabriela Theus – CFO

Ausbildung lic. oec. HSG, Universität St. Gallen; Corporate Real Estate Manager (ebs), European Business School

Beruflicher Hintergrund Direktorin Finanzen und Portfoliomanagement (Mitglied der Geschäftsleitung), MZ-Immobilien AG, 2010–2012; Projektleiterin für Immobilientransaktionen und Bewertungsmandate (Vice President), Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG, 2005–2010; Senior Associate Real Estate, Ernst & Young AG, 2002–2005

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien Keine

4.2 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 Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf den Seiten 75 und 76 aufgeführt.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

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 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 Wege 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 der Publikation der Einladung zur Generalversammlung im Schweizerischen Handelsamtsblatt, d.h. in der Regel rund 20 Tage vor dem Versammlungstag, im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind, erhalten die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung direkt zugestellt. Von diesem Tag bis zum Tag der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Die Pflicht zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots nach Art. 32 und 52 des Bundesgesetzes über die Börsen und den Effektenhandel wird im Sinne von Art. 53 BEHG wegbedungen (opting-out).

7.2 Kontrollwechselklauseln

Infolge eines Kontrollwechsels ist die Zug Estates Holding AG weder zu Gunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrats noch der Geschäftsleitung oder weiterer Kadermitarbeitenden zu irgendwelchen zusätzlichen Leistungen verpflichtet.

8. Revisionsorgan

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

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

8.2 Revisionshonorar

Ernst & Young AG, Zug, stellte der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe im Berichtsjahr TCHF 130 für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresrechnungen der Zug Estates Holding AG und deren Tochtergesellschaften sowie der Konzernrechnung der Zug Estates Gruppe in Rechnung.

8.3 Zusätzliche Honorare

Zusätzlich bezog Ernst & Young AG in der Berichtsperiode TCHF 110 für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Börsengang.

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. 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.



Nachhaltigkeitsbericht

Im Kontext von Gebäuden mit ihren besonders langfristigen Nutzungszeiträumen ist Nachhaltigkeit von zentraler Bedeutung. Zug Estates will in ihrem Portfolio schrittweise die Vision Zero-Zero umsetzen: Gebäude ohne CO₂-Emissionen, die ohne zusätzliche Zufuhr externer Energie betrieben werden können. Die Neubauten im Areal Suurstoffi werden bereits nach diesen Grundsätzen realisiert.

Die Frage des nachhaltigen Umgangs ist für einen langfristig orientierten Immobilienanleger wie die Zug Estates Gruppe von grosser Bedeutung.

Langfristige Investitionen erfordern nachhaltiges Denken

Aufgrund ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung, der Sorge um die Umwelt sowie ihrem besonders langfristig ausgelegten Investitionshorizont hat die Zug Estates Gruppe in den vergangenen Jahren verschiedene Entscheidungen bezüglich einer nachhaltigen Anlagepolitik gefällt. Auch in der konkreten Projektentwicklung und Umsetzung ist sie der Nachhaltigkeit verpflichtet.

Zentral gelegene Areale mit hoher Dichte

So konzentriert sich die Zug Estates Gruppe für ihre Immobilien-Anlagen bewusst auf zentral gelegene und bestens erschlossene Standorte. Des Weiteren setzt sie in ihrem Portfolio auf Areale mit dem Potenzial für hohe Dichte, welche vielfältige Nutzungen und somit eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Ausgehend von den standortspezifischen Gegebenheiten wird dabei ein gebäudeübergreifender Systemansatz umgesetzt, der ein Areal als städtebauliches Gesamtsystem erfasst und somit eine ausgewogene Durchmischung erreicht und viele Möglichkeiten zu sozialen Kontakten bietet.

Die konsequente Umsetzung dieser Grundsätze garantiert eine ressourcenschonende Investitionspolitik sowie einen hohen gesellschaftlichen Nutzen und verspricht auch in ökonomischer Hinsicht einen langfristigen Erfolg.

Wesentliches Nachhaltigkeitspotenzial in Arealentwicklungen

Auf Arealebene liegt ein besonders grosses Nachhaltigkeitspotenzial. So können wichtige Aspekte wie Flächeninanspruchnahme, Freiraumangebot oder eine übergeordnete Gesamtplanung berücksichtigt werden. Auch eine tiefe Mobilitätsbelastung lässt sich durch eine Arealüberbauung erreichen.

Bei der Nutzenergieversorgung von Gebäuden ergeben sich wesentliche Einsparpotenziale, wenn verschiedene nachhaltige Gebäude innerhalb ihres Areals vernetzt sind: So kann beispielsweise über Erdspeicher ein saisonaler Energieausgleich gewährleistet werden oder Abwärme aus Gebäudeversorgungsprozessen genutzt werden.

Da es kein generelles Rezept für eine nachhaltige Arealüberbauung gibt, konzentriert sich die Zug Estates Gruppe bei ihren Arealentwicklungen auf projektspezifische, vernetzte Strategien, um ein jeweils ganzheitlich nachhaltiges Quartier zu erreichen.

Vision Zero-Zero als langfristiges Ziel

Langfristig hat sich die Zug Estates Gruppe zum Ziel gesetzt, den Betrieb ihres Immobilienportfolios ohne zusätzliche externe Energiezufuhr sicherzustellen und mit ihrer Geschäftstätigkeit kein CO₂ auszustossen (Vision Zero-Zero).

Was die konkrete Konzeption und Umsetzung ihrer Immobilienprojekte angeht, hat die Zug Estates Gruppe zunächst Zielsetzungen in umweltrelevanten Bereichen definiert, die sie möglichst eigenständig erreichen kann:

- Energie: Einsatz erneuerbarer Energiequellen; effiziente Energie- und Ressourcennutzung
- Emissionen: Reduktion des klimarelevanten CO₂-Ausstosses, anderer Verbrennungsgase und Feinstaub; Verminderung von Lärm- und Lichtemissionen

- Materialien und Produkte: Einsatz erneuerbarer sowie schadstoffarmer Materialien, energieeffizienter Technologien, Produkte und Geräte; Einhaltung kurzer Transportwege; hohe Fertigungsqualität; Langlebigkeit der Materialien und Produkte
- Biodiversität: Artenvielfalt in der Umgebungsgestaltung; Einsatz einheimischer Pflanzen

Die Einhaltung dieser Zielvorgaben im Rahmen der Projektrealisierung erfolgt unter Abwägung der wirtschaftlichen und technischen Machbarkeit. Ein erster wichtiger Meilenstein bei der Umsetzung der definierten Ziele ist die Entwicklung der Suurstoffi in Risch Rotkreuz, die dank einem innovativen Energiekonzept CO₂-frei und weitgehend autonom betrieben werden wird (siehe Projekt Suurstoffi, Seiten 12 und 13).

Unabhängige Energieerhebungen für positive Nachhaltigkeitsbilanz

Die Zug Estates Gruppe hat den Anspruch, die Nachhaltigkeitsbilanz ihres Immobilienportfolios fortwährend zu optimieren und so der Vision Zero-Zero schrittweise näher zu kommen. Dabei verzichtet die Zug Estates Gruppe bewusst auf die gängigen Gebäudelabels und Nachhaltigkeitsbeurteilungsmethoden. Stattdessen hat sie das Zentrum für Integrale Gebäudetechnik (ZIG) der Hochschule Luzern mit einer unabhängigen Nachhaltigkeitsbegleitung und einem regelmässigen Monitoring über das gesamte Portfolio beauftragt.

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Gruppe erstmals eine umfassende Erhebung und Analyse der relevanten Verbrauchsdaten im Umweltbereich vorgenommen. Dabei wurden die Daten von 15 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 100 000 m² untersucht. Neu- und Umbauten werden erst nach Vorliegen von Verbrauchsdaten für ein volles Jahr in die Analyse aufgenommen. Entsprechend sind in den nachfolgenden Resultaten noch keine Verbrauchsdaten von Gebäuden im Areal Suurstoffi enthalten.

Die Verbrauchsdaten umfassen die Liegenschaften des Zentrumsareals Zug sowie die Industrieliegenschaft in Oberentfelden. Die Energie für die Heizung und das Aufbereiten von Warmwasser stammte in sämtlichen untersuchten Perioden rund zwei Dritteln aus Gas und zu einem Drittel aus Öl. Dank

Verbrauchsdaten im Überblick

(jeweils von Oktober Vorjahr bis September Berichtsjahr)

	2010		2011		2012	
	Absolut	pro m ²	Absolut	pro m ²	Absolut	pro m ²
Vermietbare Fläche (gerundet)	95 400 m ²	–	100 900 m ²	–	105 000 m ²	–
Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasseraufbereitung ¹	9.3 Mio kWh	97 kWh	8.7 Mio kWh	86 kWh	9.0 Mio kWh	85 kWh
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	7.1 Mio kWh	96 kWh	6.5 Mio kWh	86 kWh	6.6 Mio kWh	86 kWh
Hotelliegenschaften	1.3 Mio kWh	187 kWh	1.5 Mio kWh	129 kWh	1.7 Mio kWh	123 kWh
Industrielienschaft	0.8 Mio kWh	58 kWh	0.7 Mio kWh	53 kWh	0.6 Mio kWh	45 kWh
CO₂-Äquivalent Heizung/Warmwasser	2 328 t	24 kg	2 186 t	22 kg	2 246 t	21 kg
Elektrizität	9.7 Mio kWh	102 kWh	9.4 Mio kWh	93 kWh	8.6 Mio kWh	82 kWh
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	2.6 Mio kWh	34 kWh	2.8 Mio kWh	38 kWh	2.5 Mio kWh	32 kWh
Hotelliegenschaften ²	1.0 Mio kWh	147 kWh	1.3 Mio kWh	112 kWh	1.6 Mio kWh	116 kWh
Industrielienschaft ²	6.1 Mio kWh	440 kWh	5.3 Mio kWh	379 kWh	4.6 Mio kWh	329 kWh
CO₂-Äquivalent Elektrizität	443 t	5 kg	424 t	4 kg	318 t	3 kg
Wasserverbrauch ³	71 948 m³	0.75 m³	74 344 m³	0.74 m³	70 202 m³	0.68 m³
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	57 623 m ³	0.77 m ³	57 051 m ³	0.76 m ³	54 102 m ³	0.70 m ³
Hotelliegenschaften	13 769 m ³	1.95 m ³	16 724 m ³	1.43 m ³	17 632 m ³	1.29 m ³
Industrielienschaft	556 m ³	0.04 m ³	569 m ³	0.04 m ³	468 m ³	0.03 m ³

Die Angaben pro Quadratmeter beziehen sich auf die vermietbare Fläche.

¹ Nicht heizgradtagbereinigt

² Inkl. Nutzerstrom

³ Allgemeiner Wasserverbrauch

der Inbetriebnahme von neuen, energieeffizienten Gebäuden sowie gezielter Energiesparmassnahmen in der Einkaufsallee Metalli konnte der Wärmeenergieverbrauch in CO₂-Äquivalenten seit 2010 trotz wachsendem Portfolio absolut um 3.5% gesenkt werden. Pro Quadratmeter Mietfläche betrug die erzielte Ersparnis sogar 12.4%.

Im Areal Suurstoffi wird Erdwärme zum Heizen, Kühlen und für die Warmwasseraufbereitung genutzt. Mit Aufnahme der Gebäude dieses Areals in die Analyse werden sich die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter weiter reduzieren.

Eigene Photovoltaikanlage in Betrieb genommen

Die Stromversorgung der Wohn-, Geschäfts- und Hotelliegenschaften erfolgt seit Januar 2012 mittels Strom aus erneuerbaren Energiequellen (Solarstrom sowie Strom aus Wasserkraft). Zudem nahm die Gruppe im Frühjahr 2012 eine Photovoltaikanlage mit einer prognostizierten jährlichen Energieproduktion von 330 000 kWh in Betrieb, die im Berichtsjahr 160 000 kWh Strom produziert hat. Die Photovoltaikanlage wird laufend weiter ausgebaut werden.



Areal Sauerstoff, Technikraum (Erdsonden)

Suurstoffi – ein Projekt mit Pioniercharakter

Mit der Suurstoffi entsteht ein Quartier, das neue Standards in Sachen Nachhaltigkeit setzt. Hier realisiert die Zug Estates Gruppe bis voraussichtlich 2018 ein integriertes, verkehrsfreies Quartier für etwa 1 500 Bewohner und 2 500 Arbeitsplätze auf rund zehn Hektaren Land. Der Betrieb sämtlicher gebäudetechnischen Anlagen erfolgt CO₂-frei. Die notwendige Energie wird in der Bilanz weitestgehend vor Ort erzeugt.

Im Sommer 2010 erfolgte der Spatenstich für die Überbauung des Areals in Risch Rotkreuz. Aktuell leben über 250 Personen im Quartier und rund 30 Schüler lernen in den sanierten Räumlichkeiten der ehemaligen Suurstoffi-Fabrik. Im Frühjahr 2013 wird die erste Realisierungsetappe der Suurstoffi fertig gestellt sein. Danach werden gegen 400 Bewohner, ebenso viele Werk tätige und rund 50 Schüler die Suurstoffi beleben.

Gut erschlossenes Areal mit vielfältiger Nutzung

Das Areal liegt an zentraler Lage und ist bestens erschlossen. Durch seine unmittelbare Nähe zum Bahnhof Rotkreuz mit S-Bahn-, Schnellzugs- und Interregio-Verbindungen sowie diversen Buslinien ist es mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos erreichbar. Der Anschluss an das Autobahnnetz der Zentralschweiz ist nur 800 Meter entfernt. Zudem führen diverse Radwege durch das Areal.

Eine grosse Variation von Gebäuden, Wohnungsgrössen und Grundrissanordnungen bietet attraktiven Raum für eine breite Vielfalt von Mietinteressenten. Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen sorgen für einen ausgewogenen Nutzungsmix.

Novartis wird ab Frühling 2013 mit rund 400 Arbeitsplätzen vor Ort präsent sein und zusammen mit der unmittelbar benachbarten Roche und andern Pharmaunternehmen einen bedeutenden Cluster bilden.

Quartierinfrastruktur stärkt Standort

Die Gebäude der Alten Suurstoffi sind langfristig an den privaten, bilingualen Bildungsanbieter SIS Swiss International School vermietet, der den Schulbetrieb im August 2012 aufgenommen hat und diesen in den folgenden Jahren sukzessive auf rund 300 Schüler ausbauen wird.

Was die verbleibenden kommerziellen Flächen betrifft, konnten in der Berichtsperiode langfristige Mietverträge mit einer Kindertagesstätte und einem Fitnesscenter-Betreiber abgeschlossen und so das Angebot an Quartierinfrastruktur weiter abgerundet werden.

Suurstoffi – ein Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität

Nebst der Quartierinfrastruktur wird die Suurstoffi auch über grosszügige und sorgfältig gestaltete Aussenräume verfügen.

Hier bieten ein Spielplatz sowie verschiedene Plätze und Nischen abwechslungsreiche Begegnungsmöglichkeiten.

Mit einer grossen Vielfalt an einheimischen Pflanzen und verschiedenen Wasserflächen wird eine saisonal unterschiedliche, artenreiche Gartenflora und Fauna geschaffen.

Die entstehende Suurstoffi verfügt somit über verkehrsfreie, attraktiv gestaltete fünf Hektaren Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität für Gross und Klein.

Innovatives Energiekonzept

Mit dem Ziel des CO₂-freien Betriebs wird für die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude eine thermische Arealvernetzung (Anergienetz) in Kombination mit Erdsonden erstellt. Der benötigte Strom wird mittels Photovoltaik auf dem Areal selbst erzeugt (positive Jahresbilanz) und bei Spitzenbedarf in Form von Strom aus erneuerbaren Energiequellen zugekauft.

Das Anergienetz basiert auf einem Leitungssystem, das alle Gebäude untereinander verbindet. Die "Warm"-Leitung dient als Wärmequelle mit vergleichsweise hoher Quelltemperatur für die in den einzelnen Gebäuden installierten Wärmepumpen, die "Kalt"-Leitung als Kältequelle zur direkten Kühlung der Gebäude mittels Freecooling (ohne Wärmepumpe). Das System erlaubt es, gleichzeitig ein Gebäude zu kühlen, während ein anderes beheizt wird.

So kann über dieses Netz die Abwärme (z.B. von Kühlgeräten, Klimaanlage, etc.) aus einem Gebäude aufgenommen und einem anderen Haus wieder zur Nutzung (z.B. zur

Warmwasseraufbereitung) zugeführt werden und so die gemischte Nutzung der Gebäude (Wohnen, Büro und Gewerbe) als wesentlicher Vorteil ausgespielt werden.

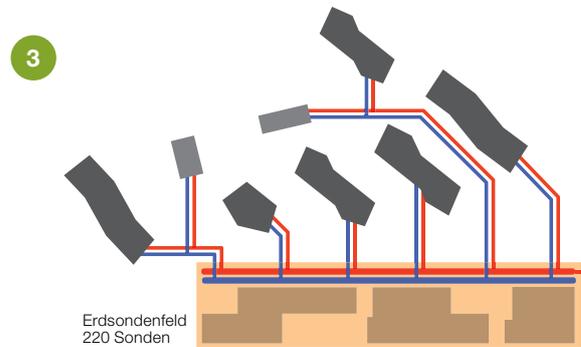
Dem Anergienetz kommt vor allem während der Übergangszeiten, in welchen der Wärmeaustausch primär innerhalb des Anergienetzes und ohne Einbezug der Erdsonden erfolgt, grosse Bedeutung zu. Ein solches Netz ist gegenüber einer Einzellösung rund 20 bis 30% effizienter, da die Gebäude die Überschussenergie durch ein intelligentes Regelsystem optimal untereinander austauschen und nutzen können.

Das Erdsondenfeld mit seinen 220 Sonden und das thermische Netz sind in ihrer Grösse und Komplexität neuartig. Entsprechend ist denn auch das Interesse an diesem innovativen Projekt sehr gross – es wird u.a. auch von der Baudirektion des Kantons Zug unterstützt.

Langfristige Auswirkungen von nachhaltigem Denken

Allein durch die Realisierung der Suurstoffi werden nach Fertigstellung sämtlicher Baufelder über 50% der gesamten Nutzflächen des Portfolios der Zug Estates Gruppe mit erneuerbaren Energien und somit CO₂-frei betrieben werden.

Ein Beweis dafür, dass die Nachhaltigkeitszielsetzungen nicht bloss Lippenbekenntnisse sind und dass heute schon so gebaut werden kann, wie die Zukunft es fordert.



- 1 Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität
- 2 Technikzentrale Energienetz
- 3 Situationsplan mit Energienetz
- 4 Die ehemalige Fabrik steht ausserhalb der Schulzeit als Quartiertreff zur Verfügung
- 5 Erdsondenbohrer



Bericht zum Geschäftsjahr

In einem günstigen Marktumfeld konnte die Zug Estates Gruppe die Ergebnisse deutlich steigern. Der Betriebsertrag ohne Neubewertung stieg um 7.8% auf CHF 53.5 Mio. und der Konzerngewinn lag mit CHF 57.9 Mio. um 15.6% über dem Vorjahreswert. Ohne Berücksichtigung von Sonder- und Neubewertungseffekten resultierte eine Gewinnsteigerung um 16.3% auf CHF 18.2 Mio.

Die Schweizer Wirtschaft leidet zurzeit unter dem schwierigen konjunkturellen Umfeld in der Europäischen Union und der noch immer hoch bewerteten Heimwährung, die Arbeitslosigkeit nahm 2012 leicht zu. Dennoch blieb das Wirtschaftswachstum mit gut einem Prozent auch 2012 positiv.

Die anhaltend hohe Zuwanderung verbunden mit der aktuellen Tiefzinsphase und einfach verfügbarer Kreditfinanzierung haben in den vergangenen Jahren zu einer stark wachsenden Nachfrage nach Immobilien und einem entsprechenden Preisschub geführt. Das Risiko der Blasenbildung ist gestiegen, der Gesetzgeber hat mit strengeren regulatorischen Anforderungen reagiert. Trotz diesem herausfordernden Umfeld zeigt sich der Wirtschaftsstandort Zug in einer kompetitiven Verfassung. Dies äussert sich unter anderem in einer im Landesvergleich tiefen Arbeitslosenquote und einer überdurchschnittlichen

Kaufkraft. Zu den weiteren Standortvorteilen gehören nebst der Steuerattraktivität auch die hervorragende Erreichbarkeit mit dem öffentlichen und privaten Verkehr, die gute Infrastruktur mit einem breiten Bildungsangebot sowie eine ausgezeichnete Lebensqualität. Der Immobilienmarkt Zug präsentierte sich 2012 entsprechend stabil. Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb hoch. Die Leerwohnungsziffer per 1. Juni 2012 stieg auf 0.5% (Vorjahr: 0.3%), die Marktliquidität für Mietwohnungen sank auf 5.4% (Vorjahr: 5.7%). Der Büro- und Verkaufsmarktplatz in Zug profitiert von einer stabilen, wenn auch leicht rückläufigen Nachfrage finanzkräftiger Interessenten.

Erfreuliche Ertragssteigerung

Die Zug Estates Gruppe erzielte im gesamten Kalenderjahr (Pro-forma-Werte) einen operativen Betriebsertrag ohne Neubewertung von CHF 53.5 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 7.8% entspricht. Zu dieser erfreulichen Ertragssteigerung hat insbesondere der Geschäftsbereich Immobilien beigetragen. Dank der Integration der ersten Gebäude mit 141 Mietwohnungen und ersten kommerziellen Flächen im Areal Suurstoffi, der Inbetriebnahme zusätzlicher Büro- und Verkaufsflächen in der Metalli Zug und erfolgreicher Neuausschlüsse von Mietverträgen stieg der Liegenschaftenertrag um CHF 3.5 Mio. oder 13.8% auf CHF 29.0 Mio. (Vorjahr: CHF 25.5 Mio.). Dies trotz zweimaliger Mietzinsreduktion bei den Wohnungsmieten. Der Bereich Hotel & Gastronomie konnte den Ertrag in einem schwierigen Marktumfeld auf CHF 20.7 Mio. (Vorjahr: CHF 20.4 Mio.) steigern. Der Betriebsaufwand war aufgrund des gestiegenen Bewirtschaftungsvolumens und Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit dem im Juli erfolgten Börsengang CHF 2.2 Mio. höher als im Vorjahr. Das operative Betriebsergebnis vor Neubewertung stieg im Berichtsjahr um 6.1% auf CHF 28.9 Mio.

Die erzielten Fortschritte bei den bestehenden Entwicklungsprojekten, Neu- und Wiedervermietungserfolge sowie die marktbedingte Senkung des durchschnittlichen Diskontierungszinssatzes um 23 bp führten zu einem Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) von CHF 47.8 Mio. (Vorjahr: CHF 40.7 Mio.). Des Weiteren wurde mit der Veräusserung einer Renditeliegenschaft ein Gewinn von CHF 2.2 Mio. realisiert. Infolge dessen stieg das Betriebsergebnis (EBIT) um CHF 11.0 Mio. auf CHF 75.2 Mio.

Das Finanzergebnis wurde durch nicht realisierte Verluste auf den im Rahmen der Kapitalerhöhung übernommenen Wertschriften von CHF 3.3 Mio. belastet, der Steueraufwand war aufgrund einer Reduktion des massgeblichen Steuersatzes nur CHF 0.3 Mio. über dem Vorjahr. Der Konzerngewinn erreichte CHF 57.9 Mio. und lag damit CHF 7.8 Mio. oder 18.3% über dem Vorjahr. Unter Ausklammerung von Sonder- und Neubewertungseffekten – dem Nettoergebnis aus Neubewertung der Renditeliegenschaften, dem Gewinn aus Veräusserung von

Renditeliegenschaften, den Wertschriftenverlusten und sich daraus ergebenden latenten Steuern – resultierte eine Gewinnsteigerung um 16.3% auf CHF 18.2 Mio.

Attraktive Gesamrendite

Der Gewinn pro Namenaktie Serie B stieg um 16.5% auf CHF 114.38. Unter Ausklammerung von Sonder- und Neubewertungseffekten stieg der Gewinn pro Namenaktie Serie B um 17.2% auf CHF 35.92. Aufgrund dieses guten Ergebnisses beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung am oberen Ende der kommunizierten Bandbreite: je Namenaktie Serie A sollen CHF 1.50 und je Namenaktie Serie B CHF 15.00 verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet werden. Zusammen mit der Steigerung des NAV um 9.7% auf CHF 119.85 je Namenaktie Serie A bzw. CHF 1 198.52 je Namenaktie Serie B resultiert eine attraktive Gesamrendite von 11.0%.

Planmässiger Ausbau des Immobilienportfolios

Das Immobilienportfolio umfasste Ende Dezember zwölf Renditeliegenschaften, zwei Renditeliegenschaften im Bau und ein Entwicklungsareal. Hinzu kommen sechs vorwiegend durch den Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie betrieblich genutzte Liegenschaften. In der Berichtsperiode wurde im Rahmen einer strategischen Portfoliobereinigung eine Wohnliegenschaft in Baar veräussert. Abgesehen von einer Landarrondierung im Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz fanden keine weiteren Transaktionen statt.

Die Gruppe hat im Berichtsjahr ihre Wachstumsstrategie weiterverfolgt und CHF 90.6 Mio. in den weiteren Ausbau ihres Portfolios investiert. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Jahr CHF 840.4 Mio. (Vorjahr: CHF 719.8 Mio.). Dabei sind die betrieblichen Liegenschaften zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften beträgt CHF 105.6 Mio., der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 903.8 Mio. (Vorjahr: CHF 780.9 Mio.).

Starke Eigenkapitalbasis schafft solide Basis für Wachstum

Die Zug Estates Gruppe kann auf eine starke und langfristig stabile Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 31. Dezember 2012 betragen die Eigenmittel CHF 601.9 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 63.6% (Vorjahr: 62.7%) entspricht. Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Dezember unverändert CHF 250 Mio. Dies entspricht 26.4% (Vorjahr: 28.1%) der Bilanzsumme. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals wurde im Berichtsjahr von 7.2 auf 10.5 Jahre erhöht, während gleichzeitig der durchschnittliche Zinssatz auf 2.6% (Vorjahr: 2.8%) gesenkt werden konnte. Kombiniert mit den Flüssigen Mitteln von CHF 75.7 Mio. per Ende Jahr verfügt die Gruppe so über genügend Spielraum zur Finanzierung des weiteren Ausbaus ihres Immobilienportfolios.

Wichtige Meilensteine erreicht

In der Entwicklung ihrer Areale hat die Zug Estates Gruppe im Berichtsjahr wichtige Meilensteine erreicht:

In der Suurstoffi in Risch Rotkreuz wurde ein erstes Baufeld mit 141 Mietwohnungen fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen sind vermietet und bezogen. Im Sommer nahm die SIS Swiss International School ihren Betrieb in den komplett sanierten Fabrikgebäuden der ehemaligen Suurstoffi auf. Das Bürogebäude Suurstoffi 14, in welchem im Frühjahr 2013 gegen 400 Mitarbeitende von Novartis ihren Arbeitsplatz beziehen werden, wurde fertiggestellt und für Mieterausbauten übergeben. Die restlichen beiden Gebäude dieser ersten Realisierungsetappe mit weiteren 87 Mietwohnungen und Flächen für Quartierinfrastruktur stehen kurz vor Fertigstellung, über 70% dieser Wohnungen sind bereits vermietet. Das Angebot an Quartierinfrastruktur konnte dank langfristiger Mietverträge mit der Migros-Gruppe, die im September 2013 in der Suurstoffi ein Fitnesscenter eröffnen wird, und einer Kindertagesstätte weiter abgerundet werden. Die verbleibenden rund 1 700 m² Gewerbeflächen sind in Vermarktung.

In der zweiten Jahreshälfte wurden die Planungsarbeiten für die nächste Realisierungsetappe der Suurstoffi vorangetrieben. Diese wird mit einem Investitionsvolumen von ca. CHF 100 Mio. weitere 150 bis 160 Mietwohnungen und ein Dienstleistungsgebäude mit rund 7 800 m² Fläche umfassen und in umweltfreundlicher Holz-mischbauweise erstellt werden. Für das Dienstleistungsgebäude, in dem die SIS Swiss International School zusätzliche Flächen beziehen wird, wurde im Berichtsjahr das Baugesuch eingereicht. Die Planungsarbeiten für die Wohnbauten sind weit fortgeschritten.

In der Zentrumsüberbauung Metalli Zug wurde die Aufstockung der Liegenschaft Baarerstrasse 20-22 um 2 770 m² Bürofläche termingerechtfertiggestellt und an die Mieter übergeben. Mit C&A und Dosenbach-Ochsner haben die beiden letzten Ankermieter ihre Mietflächen umgebaut und präsentieren sich nun in ihren aktuellsten Formaten. Zeitgleich wurden die entsprechenden Mietverträge langfristig verlängert. Die im Berichtsjahr neu eröffneten Läden von Sportslab und Nile stärken die Attraktivität der Einkaufsallee Metalli und haben dazu beigetragen, dass der Detailhandelsumsatz der Einkaufsallee Metalli trotz rückläufiger Detailhandelspreise und umbaubedingter Verluste mit CHF 156.9 Mio. (Vorjahr: CHF 159.6 Mio.) fast auf Vorjahresniveau gehalten werden konnte.

Der Grundstein für den Um- und Erweiterungsbau der Liegenschaft Baarerstrasse 14a, in dem Zara im Herbst 2013 die erste Filiale der Zentralschweiz eröffnen wird, wurde im Berichtsjahr gelegt. Die Umbauarbeiten auf Vermieterseite werden bis Frühjahr 2013 fertig gestellt.

Anhaltend tiefer Leerstand

Die Renditeliegenschaften der Zug Estates Gruppe verzeichnen einen anhaltend hohen Vermietungsstand. Die Leerstandsquote war per 31. Dezember 2012 aufgrund von Leerständen aus Erstvermietung (Parking) leicht höher als Ende 2011 und betrug 1.4% (Vorjahr: 1.0%).

Führende Marktstellung in der Businesshotellerie gefestigt

Das anspruchsvolle konjunkturelle Umfeld und der starke Schweizer Franken zeigten auch Spuren im Hotelmarkt Zug, allerdings in einem weit geringeren Ausmass als dies zum Beispiel in Freizeitdestinationen der Fall war. So waren im vergangenen Jahr in Zug die durchschnittlichen Erträge pro Übernachtung sowie die Auslastung der verfügbaren Zimmer rückläufig. Der Hotelbusiness Zug AG gelang es in diesem schwierigen Umfeld, ihre führende Marktstellung in der Businesshotellerie zu festigen. Die Auslastung ihrer Hotelbetriebe nahm bei annähernd konstanten Zimmerpreisen zu. Der Ertrag stieg um 1.5% auf CHF 20.7 Mio., wobei sowohl Hotellerie als auch Gastronomie zum Wachstum beitrugen.

Ausblick 2013

Für das Geschäftsjahr 2013 erwartet die Zug Estates Gruppe im Schweizer Immobilienmarkt eine sich abflachende Marktentwicklung. Der Markt Zug dürfte überdurchschnittlich attraktiv bleiben, Zug Estates rechnet mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend guter Absorption der restlichen noch verfügbaren Mietwohnungen in Risch Rotkreuz. Im Bereich der Geschäftsflächen zeichnet sich insbesondere an peripheren, schlecht erschlossenen Lagen und in Altbauten eine Abschwächung ab. Die Geschäftsflächen von Zug Estates befinden sich an bester Lage in Zug und Risch Rotkreuz, weshalb die Gruppe für ihre Flächen von einer stabilen Nachfrage ausgeht.

Der weitere Ausbau des Immobilienportfolios führt sowohl in Zug als auch in Risch Rotkreuz zu steigenden Mieterträgen, so dass Zug Estates für 2013 im Vergleich zum Vorjahr mit einer deutlichen Steigerung des operativen Ergebnisses vor Neubewertung rechnet. Aufgrund der erwarteten Abschwächung der Marktdynamik geht die Gruppe jedoch davon aus, dass der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und somit auch der Konzerngewinn unter Vorjahr liegen werden.

2013 steht die Fertigstellung der laufenden Bauvorhaben in den beiden Arealen in Zug und Risch Rotkreuz im Vordergrund. In der Suurstoffli wird die erste Realisierungsetappe bis im Frühjahr fertiggestellt und gegen 400 Bewohner, ebenso viele Werk tätige und rund 50 Krippen- und Schulkinder werden das Areal beleben. Die Realisierung der zweiten Bauetappe wird im zweiten Quartal gestartet. Im Bereich der Verkaufsflächen wird der Um- und Erweiterungsbau der Liegenschaft Baarerstrasse 14a in Zug fertiggestellt und an Zara übergeben. Mit der Neugestaltung des Aussenraums wird eine mehrjährige und intensive Erneuerungsphase der Metalli abgeschlossen. Insgesamt geht Zug Estates von Investitionen in ihr Immobilienportfolio von CHF 50 Mio. bis CHF 100 Mio. aus.



Zentrumsareal Zug, Einkaufsallee Metall

Pro-forma-Konzernbilanz

Aktiven in TCHF	Erläuterung	31.12.2012	31.12.2011 pro forma
Flüssige Mittel		75 685	126 622
Wertschriften	1	15 125	30 031
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 218	1 601
Sonstige Forderungen		3 067	2 350
Warenvorräte		359	350
Aktive Rechnungsabgrenzungen		544	312
Total Umlaufvermögen		96 998	161 266
Renditeliegenschaften	2	675 644	552 921
Renditeliegenschaften im Bau	2	111 234	112 503
Unbebaute Grundstücke	2	11 311	10 011
Betriebsliegenschaften		42 254	44 407
Übrige Sachanlagen		5 958	5 795
Anzahlungen für Sachanlagen		1 034	1 262
Finanzanlagen		1 214	50
Immaterielle Anlagen		74	45
Total Anlagevermögen		848 723	726 994
Total Aktiven		945 721	888 260
Passiven in TCHF	Erläuterung	31.12.2012	31.12.2011 pro forma
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9 984	6 240
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		4 178	4 302
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 418	2 540
Kurzfristige Rückstellungen		38	788
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		19 618	13 870
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	250 000	250 000
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		0	600
Langfristige Rückstellungen		99	122
Latente Steuerverbindlichkeiten		74 096	66 538
Total langfristige Verbindlichkeiten		324 195	317 260
Total Fremdkapital		343 813	331 130
Aktienkapital		12 750	12 750
Kapitalreserven		558 417	544 380
Eigene Aktien		- 10 358	0
Gewinnreserven		41 099	0
Total Eigenkapital	4	601 908	557 130
Total Passiven		945 721	888 260

Pro-forma-Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2012	01.01.2011
		– 31.12.2012 pro forma	– 31.12.2011 pro forma
Liegenschaftenertrag	5	29 045	25 533
Ertrag Hotel & Gastronomie		20 731	20 418
Sonstige betriebliche Erträge		3 744	3 714
Total Betriebsertrag		53 520	49 665
Liegenschaftenaufwand		1 707	1 540
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		2 486	2 370
Personalaufwand		13 686	13 004
Sonstige betriebliche Aufwendungen		6 734	5 504
Total Betriebsaufwand		24 613	22 418
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		28 907	27 247
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	2	47 772	40 690
Erlös aus Verkauf Renditeliegenschaften		2 215	0
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		78 894	67 937
Abschreibungen		3 679	3 713
Betriebsergebnis (EBIT)		75 215	64 224
Finanzergebnis		– 8 018	– 5 167
Ergebnis vor Steuern (EBT)		67 197	59 057
Steuern		9 311	8 983
Konzernergebnis		57 886 ¹	50 074

¹ Das Pro-forma-Konzernergebnis umfasst die Geschäftstätigkeit vom 1. Januar 2012 bis am 31. Dezember 2012. Abzüglich des Ergebnisses vor Bildung der Zug Estates Gruppe würde ein Konzernergebnis von TCHF 41 099 resultieren.

Pro-forma-Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	2012 pro forma	2011 pro forma
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	18 295	17 548
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 66 482	- 54 108
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit ¹	- 2 750	137 250
Veränderung Flüssige Mittel	- 50 937	100 690
Fondsnachweis		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	126 622	25 932
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	75 685	126 622
Veränderung Flüssige Mittel	- 50 937	100 690

¹ Die im Jahr 2012 durchgeführten Sacheinlagegründung und Kapitalerhöhung wurden bereits in der Pro-forma-Konzernrechnung 2011 berücksichtigt.

Im Berichtsjahr wurden TCHF 13 292 (Vorjahr TCHF 5 622) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt.

Grundlagen der Pro-forma-Finanzinformation

Aufteilung und Kotierung an der SIX Swiss Exchange

An der Generalversammlung der Metall Zug AG vom 22. Juni 2012 wurde beschlossen, den in der Zug Estates Holding AG zusammengefassten Immobilienbereich als Sonderdividende an die Aktionäre auszuschütten und an der SIX Swiss Exchange kotieren zu lassen. Am 2. Juli 2012 wurden die Namenaktien Serie B der Zug Estates Holding AG an der SIX Swiss Exchange kotiert und erstmals gehandelt.

Die Metall Zug AG hat am 1. März 2012 die Zug Estates Holding AG (die "Gesellschaft"), eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, gegründet. Anschliessend hat die Metall Zug AG ihre Beteiligungen im Geschäftsbereich Immobilien, bestehend aus der Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), deren Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG sowie die ZEW Immobilien AG, direkt bzw. indirekt in die Zug Estates Holding AG eingebracht (zusammen die "Zug Estates Gruppe"). Die Zug Estates Gruppe war bis zum 22. Juni 2012 Teil der Metall Zug AG.

Bemerkungen zu den Pro-forma-Finanzinformationen

Der Zweck der Pro-forma-Finanzinformationen ist es, die Auswirkungen, welche die oben beschriebenen Transaktionen auf das Nettovermögen, die Finanzlage und den Erfolg der Geschäftsjahre 2011 und 2012 hätten, zu simulieren, wie wenn die Zug Estates Holding AG per 1. Januar 2011 bereits die heutige Struktur aufgewiesen hätte. Die Pro-forma-Finanzinformationen dienen der Veranschaulichung und beschreiben eine hypothetische Situation. Sie stellen die Einkommens- und Finanzsituation dar, die hätte entstehen können, wenn die oben beschriebenen Transaktionen bereits per 1. Januar 2011 durchgeführt worden wären.

Grundlagen der Pro-forma-Finanzinformation

Die in der vorliegenden Pro-forma-Finanzinformation für das Jahr 2011 angewandten Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Vergleich zu den im Kotierungsprospekt vom 27. Juni 2012 auf den Seiten F-17 bis F-19 wiedergegebenen Grundsätzen unverändert. Die Bilanz in der Pro-forma-Finanzinformation für das Jahr 2012 entspricht der Konzernbilanz der Zug Estates Gruppe per 31. Dezember 2012 nach Swiss GAAP FER. Die Erfolgsrechnung in der Pro-forma-Finanzinformation für das Jahr 2012 umfasst die Ergebnisse vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 der Zug Estates Holding AG sowie deren Tochtergesellschaften, obwohl die Zug Estates Gruppe erst im ersten Semester 2012 durch Gründung der Zug Estates Holding AG und Sacheinlagen gebildet wurde. Zur konsolidierten Erfolgsrechnung für die Geschäftsperiode vom 1. März 2012 bis 31. Dezember 2012 nach Swiss GAAP FER wurden deshalb die Erträge und Aufwendungen der Periode vom 1. Januar 2012 bis zur Errichtung der Zug Estates Gruppe addiert.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 31. Dezember 2012 bzw. 2011 durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Jahresrechnung 2012 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Erläuterungen zur Pro-forma-Finanzinformation

1 | Wertschriften

Bei den Wertschriften handelt es sich um börsenkotierte Aktien mit einem Marktwert zum Stichtag von TCHF 15 125 (Vorjahr: TCHF 30 031). Die Veränderung gegenüber Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Ausschüttung eigener Aktien als Sachdividende der Metall Zug AG zurückzuführen.

2 | Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und Unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug, Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2011	486 504	0
Investitionen	5 370	0
Akquisitionen	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	0	0
Neubewertung (netto)	22 553	0
Bestand 31.12.2011	514 427	0
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2011	285 471	0
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2011	290 841	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2011	201 033	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2011	223 586	0
Bestand 01.01.2012	514 427	0
Investitionen	10 040	11 510
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen ³	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁴	0	73 935
Neubewertung (netto)	34 230	7 139
Bestand 31.12.2012	558 697	92 584
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2012	290 841	0
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2012	300 881	73 713
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2012	223 586	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2012	257 816	18 871

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz

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

³ Veräusserung der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 18/20, sowie teilweise Veräusserung der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 10-16

⁴ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 3-17 (Baufeld 2), und Risch Rotkreuz, Suurstoffi 7/9 (Alte Suurstoffi), in Renditeliegenschaften

Grundlage der Marktwerte bilden jährlich per 31. Dezember durchgeführte Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 3.8% bis 5.2% (31. Dezember 2011: 3.9% bis 5.2%).

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
37 217	523 721	43 479	6 831	574 031
0	5 370	52 164	1 620	59 154
0	0	0	1 560	1 560
0	0	0	0	0
1 277	23 830	16 860	0	40 690
38 494	552 921	112 503	10 011	675 435
34 190	319 661	37 623	6 831	364 115
34 190	325 031	89 787	10 011	424 829
3 027	204 060	5 856	0	209 916
4 304	227 890	22 716	0	250 606
38 494	552 921	112 503	10 011	675 435
0	21 550	67 767	0	89 317
0	0	0	1 300	1 300
- 15 635	- 15 635	0	0	- 15 635
0	73 935	- 73 935	0	0
1 504	42 873	4 899	0	47 772
24 363	675 644	111 234	11 311	798 189
34 190	325 031	89 787	10 011	424 829
22 384	396 978	94 709	11 311	502 998
4 304	227 890	22 716	0	250 606
1 979	278 666	16 525	0	295 191

3 | Langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit in TCHF	31.12.2012	31.12.2011
1 bis 5 Jahre	0	100 000
5 bis 10 Jahre	100 000	100 000
Über 10 Jahre	150 000	50 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	250 000	250 000

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals wurde im Berichtsjahr von 7.2 auf 10.5 Jahre erhöht, während gleichzeitig der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz auf 2.6% (Vorjahr: 2.8%) gesenkt werden konnte. Die Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 397 300 (31. Dezember 2011: TCHF 361 660) belastet.

4 | Eigenkapital (NAV)

Das Aktienkapital ist in 1 948 640 Namenaktien Serie A (nicht kotiert) mit einem Nennwert von je CHF 2.50 und in 315 136 Namenaktien Serie B mit einem Nennwert von je CHF 25.00 eingeteilt. Die Namenaktien Serie B sind seit 2. Juli 2012 an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Per 31. Dezember 2012 hält die Gesellschaft 18 400 eigene Namenaktien Serie A und 5 950 eigene Namenaktien Serie B.

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	2012	2011
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie Serie B	114.38	98.18

in CHF	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 346.06	1 222.88
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 198.52	1 092.41

5 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 29 045 (2011: TCHF 25 533) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

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

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2012	31.12.2011
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	51.7	49.5
Über 1 Jahr	3.0	1.4
Über 2 Jahre	3.5	0.5
Über 3 Jahre	4.7	8.0
Über 4 Jahre	1.0	5.2
Über 5 Jahre	3.8	0.7
Über 6 Jahre	1.8	4.2
Über 7 Jahre	0.8	2.0
Über 8 Jahre	0.6	0.9
Über 9 Jahre	5.6	0.7
Über 10 Jahre	23.5	26.9
Total	100.0	100.0

Die fünf wichtigsten Mietergruppen tragen zusammen 26.4% (per 31.12.2011: 29.5%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	31.12.2012	Mieter, Anteil in %	31.12.2011
Migros ¹	8.0	UBS	9.5
UBS	7.7	Migros ¹	8.7
Dosenbach-Ochsner	3.7	C & A	4.0
H & M	3.5	H & M	3.8
C & A	3.5	Nord Stream	3.5

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

6 | Segmentsberichterstattung

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

01.01.2012 – 31.12.2012 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Liegenschaftenertrag	34 995	0	- 5 950	29 045
Ertrag Hotel & Gastronomie	0	20 891	- 160	20 731
Sonstige betriebliche Erträge	3 892	0	- 148	3 744
Total Betriebsertrag	38 887	20 891	- 6 258	53 520
Total Betriebsaufwand	9 113	19 987	4 487	24 613
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	29 774	904	- 1 771	28 907
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	47 772	0	0	47 772
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	2 215	0	0	2 215
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	79 761	904	- 1 771	78 894
Abschreibungen	2 423	1 256	0	3 679
Betriebsergebnis (EBIT)	77 338	- 352	- 1 771	75 215

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

Sämtliche Umsätze wurden im Kanton Zug und im Kanton Aargau erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, d.h. bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundener Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis von CHF 3.1 Mio. (Vorjahr: 2.0 Mio.) bzw. eine EBITDA-Rendite von 6.1% (Vorjahr: 4.7%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet.

01.01.2011 – 31.12.2011 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Liegenschaftenertrag	31 327	0	- 5 794	25 533
Ertrag Hotel & Gastronomie	0	20 452	- 34	20 418
Sonstige betriebliche Erträge	3 810	13	- 109	3 714
Total Betriebsertrag	35 137	20 465	- 5 937	49 665
Total Betriebsaufwand	8 411	19 944	5 937	22 418
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	26 726	521	0	27 247
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	40 690	0	0	40 690
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften	0	0	0	0
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	67 416	521	0	67 937
Abschreibungen	2 367	1 346	0	3 713
Betriebsergebnis (EBIT)	65 049	- 825	0	64 224

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

Bericht der Revisionsstelle zur Pro-forma-Finanzinformation



Ernst & Young AG
Bundesplatz 1
Postfach
CH-6304 Zug

Telefon +41 58 286 75 55
Fax +41 58 286 75 50
www.ey.com/ch

**An den Verwaltungsrat der
Zug Estates Holding AG, Zug**

Zug, 19. März 2013
**Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die prüferische
Durchsicht (Review) der Pro-forma Finanzinformation der Zug Estates
Holding AG**

Sie haben uns beauftragt, eine prüferische Durchsicht der auf den Seiten 38 und 39 wieder-
gegebenen Pro-forma Finanzinformation (umfassend die Pro-forma Konzernbilanz und die
Pro-forma Konzernenerfolgsrechnung) für das Jahr 2012 vorzunehmen.

Zweck dieser Pro-forma Finanzinformation ist es darzustellen, welche wesentlichen
Auswirkungen die in den Grundlagen der Pro-forma Finanzinformation (Seite 41) darge-
stellten Sachverhalte gehabt hätten, wenn die Zug Estates Gruppe während des gesamten
Berichtszeitraumes in der im Jahr 2012 geschaffenen Struktur bestanden hätte. Da diese
Pro-forma Finanzinformation eine hypothetische Situation beschreibt, vermittelt sie nicht in
allen Einzelheiten die Darstellung, die sich ergeben hätte, wenn die zu berücksichtigenden
Ereignisse tatsächlich zu Beginn des Berichtszeitraums stattgefunden hätten.

Für die Erstellung der Pro-forma Finanzinformation sowie die in den Grundlagen der Pro-
forma Finanzinformation erwähnten Sachverhalte ist der Verwaltungsrat der Zug Estates
Holding AG verantwortlich.

Unsere Aufgabe ist es, aufgrund der durchgeführten prüferischen Durchsicht eine Aussage
darüber abzugeben, ob wir auf Sachverhalte gestossen sind, die uns zum Schluss
veranlassen, dass die Pro-forma Finanzinformation nicht in Übereinstimmung mit den in den
Grundlagen der Pro-forma Finanzinformation erwähnten Sachverhalte erstellt wurde.

Die Abgabe einer anderen Beurteilung über die Pro-forma Finanzinformation oder eines
Teiles davon ist nicht Gegenstand unseres Auftrags. Ebenfalls nicht Gegenstand unseres
Auftrages ist es, eine Aussage zu machen über die Finanzinformation, welche als Basis für
die Erstellung der Pro-forma Finanzinformation verwendet wurde, und die über die bisher
von uns gemachten Aussagen gegenüber den Adressaten von früher erstellten Prüfberichten
zum Zeitpunkt der Berichtsabgabe hinausgehen.

Die prüferische Durchsicht erfolgte nach dem "International Standard on Assurance
Engagements 3000" (IASE 3000); "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of
Historical Financial Information". Eine prüferische Durchsicht hat die Erlangung einer
begrenzten Sicherheit zum Ziel und ist daher im Umfang geringer als eine Prüfung, die auf

 Mitglied der Treuhänderkammer

die Erlangung einer hinreichenden Sicherheit ausgerichtet ist. Eine prüferische Durchsicht kann daher nicht wie eine Prüfung die Feststellung aller wesentlichen Sachverhalte sicherstellen. Dementsprechend geben wir kein Prüfungsurteil ab.

Unsere Arbeit, welche keine zusätzliche Prüfung oder prüferische Durchsicht der Pro-forma Finanzinformation zugrundeliegenden Finanzinformationen beinhaltet, bestand hauptsächlich darin, die Pro-forma Finanzinformation mit der ihr zugrundeliegenden geprüften konsolidierten Jahresrechnung 2012 der Zug Estates Holding AG nach Swiss GAAP FER abzustimmen, die Pro-forma Anpassungen kritisch durchzusehen und mit der Geschäftsleitung der Zug Estates Holding AG zu besprechen.

Wir haben unsere Arbeit so geplant und durchgeführt um die nach unserem Ermessen notwendigen Informationen und Erklärungen zu erhalten um dadurch begrenzte Sicherheit zu erlangen, dass die Pro-forma Finanzinformation in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den in den Grundlagen der Pro-forma Finanzinformation erwähnten Sachverhalte erstellt wurde.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Pro-forma Finanzinformation für das Jahr 2012 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den in den Grundlagen der Pro-forma Finanzinformation erwähnten Sachverhalte erstellt wurde.

Ohne unsere Aussage einzuschränken, weisen wir darauf hin, dass, wie in den Grundlagen der Pro-forma Finanzinformation dargelegt, diese Pro-forma Finanzinformation auf den durch den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG festgelegten Annahmen und Anpassungen beruht. Sie geben nicht notwendigerweise Anhaltspunkte für die möglichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zug Estates Gruppe, wenn diese während des gesamten Berichtszeitraumes in der im Jahr 2012 geschaffenen Struktur bestanden hätte. Zudem ist die beiliegende Pro-forma Finanzinformation nicht mit einer in Übereinstimmung mit den gesamten Swiss GAAP FER erstellten konsolidierten Jahresrechnung gleichzusetzen und enthält folglich auch nicht alle dafür notwendigen Anpassungen, Informationen und Angaben.

Ernst & Young AG



Edgar Christen
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Andreas Blank
Zugelassener Revisionsexperte

Konzernbilanz

Aktiven in TCHF	Erläuterung	31.12.2012	01.03.2012
Flüssige Mittel		75 685	100
Wertschriften	1	15 125	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	2 218	0
Sonstige Forderungen	3	3 067	0
Warenvorräte		359	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		544	0
Total Umlaufvermögen		96 998	100
Renditeliegenschaften	4	675 644	0
Renditeliegenschaften im Bau	4	111 234	0
Unbebaute Grundstücke	4	11 311	0
Betriebsliegenschaften	5	42 254	0
Übrige Sachanlagen	6	5 958	0
Anzahlungen für Sachanlagen	7	1 034	0
Finanzanlagen		1 214	0
Immaterielle Anlagen	8	74	0
Total Anlagevermögen		848 723	0
Total Aktiven		945 721	100

Passiven in TCHF	Erläuterung	31.12.2012	01.03.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	9 984	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		4 178	0
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 418	0
Kurzfristige Rückstellungen	11	38	0
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		19 618	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	250 000	0
Langfristige Rückstellungen	11	99	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	12	74 096	0
Total langfristige Verbindlichkeiten		324 195	0
Total Fremdkapital		343 813	0
Aktienkapital	13, 14	12 750	100
Kapitalreserven		558 417	0
Eigene Aktien		- 10 358	-
Gewinnreserven		41 099	0
Total Eigenkapital		601 908	100
Total Passiven		945 721	100

Konzernerfolgsrechnung

1. März 2012 bis 31. Dezember 2012 ¹

in TCHF	Erläuterung	01.03.2012 – 31.12.2012
Liegenschaftenertrag	15	17 563
Ertrag Hotel & Gastronomie	16	12 128
Sonstige betriebliche Erträge	17	2 766
Total Betriebsertrag		32 457
Liegenschaftenaufwand		1 263
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		1 467
Personalaufwand	18	8 766
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19	4 769
Total Betriebsaufwand		16 265
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		16 192
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	4	39 129
Erfolg aus Veräußerung Renditeliegenschaften		2 215
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		57 536
Abschreibungen	20	2 120
Betriebsergebnis (EBIT)		55 416
Finanzergebnis	21	– 6 292
Ergebnis vor Steuern (EBT)		49 124
Steuern	22	8 025
Konzernergebnis		41 099

¹ Die Konzernenerfolgsrechnung für das gesamte Kalenderjahr inklusive Vorjahresvergleich befindet sich auf Seite 39.

Geldflussrechnung

1. März 2012 bis 31. Dezember 2012 ¹

in TCHF	01.03.2012 – 31.12.2012
Periodenergebnis	41 099
Abschreibungen	2 120
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	– 39 129
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	– 2 215
Wertberichtigung Finanzanlagen	42
Veränderungen Rückstellungen/latente Steuerverbindlichkeiten	6 913
Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen	– 2 364
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen	6 466
Veränderung Wertschriften	3 315
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 1 236
Veränderung sonstige Forderungen	146
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	1 279
Veränderung Warenvorräte/Immobilien zum Verkauf	– 7
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4 010
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	– 849
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	– 452
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	12 672
Investitionen in Renditeliegenschaften	– 54 634
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften	17 850
Investitionen in unbebaute Grundstücke	– 900
Investitionen in Betriebsliegenschaften	– 4
Investitionen in übrige Sachanlagen	– 799
Anzahlungen für Sachanlagen	– 782
Investitionen in Immaterielle Anlagen	– 61
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 39 330
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	0
Kapitalerhöhung in bar	39 900
Kapitalerhöhung durch Sacheinlagen (Anteil Flüssige Mittel)	62 343
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	102 243
Veränderung Flüssige Mittel	75 585
Fondsnachweis	
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	100
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	75 685
Veränderung Flüssige Mittel	75 585

In der Berichtsperiode wurden TCHF 13 561 nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt. Durch Sacheinlagen wurden nicht-liquiditätswirksame Finanzierungen im Umfang von TCHF 439 922 vorgenommen.

¹ Die Geldflussrechnung für das gesamte Kalenderjahr inklusive Vorjahresvergleich befindet sich auf Seite 40.

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.03.12	100	0	0	0	100
Kapitalerhöhungen	12 650	558 417	–	–	571 067
Zugang eigener Aktien	–	–	– 10 358	–	– 10 358
Dividende	–	–	–	–	0
Konzernergebnis	–	–	–	41 099	41 099
Bestand 31.12.2012	12 750	558 417	– 10 358	41 099	601 908

Anhang zur Konzernrechnung

Aufteilung und Kotierung an der SIX Swiss Exchange

An der Generalversammlung der Metall Zug AG vom 22. Juni 2012 wurde beschlossen, den in der Zug Estates Holding AG zusammengefassten Immobilienbereich im Rahmen einer Abspaltung als Sonderdividende an die Aktionäre auszuschütten und an der SIX Swiss Exchange kotieren zu lassen. Am 2. Juli 2012 wurden die Namenaktien Serie B der Zug Estates Holding AG an der SIX Swiss Exchange kotiert und erstmals gehandelt.

Die Metall Zug AG hat am 1. März 2012 die Zug Estates Holding AG (die "Gesellschaft"), eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, gegründet. Anschliessend hat die Metall Zug AG ihre Beteiligungen im Geschäftsbereich Immobilien, bestehend aus der Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), deren Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG sowie die ZEW Immobilien AG, direkt bzw. indirekt in die Zug Estates Holding AG eingebracht (zusammen die "Zug Estates Gruppe").

Die Zug Estates Gruppe war bis zum 22. Juni 2012 Teil der Metall Zug AG. Per 31. Dezember 2012 wird erstmals eine Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER für die Zug Estates Gruppe erstellt.

Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2012 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild ("true and fair view") der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Die Geschäftsperiode dieser Konzernrechnung beginnt am 1. März 2012 mit der Gründung der Gesellschaft und endet am 31. Dezember 2012. Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung am 19. März 2013 genehmigt.

Konsolidierungskreis

Die Zug Estates Holding AG hat als damalige Tochtergesellschaft der Metall Zug AG am 16. Mai 2012 im Rahmen einer Kapitalerhöhung die Kontrolle über die Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), deren Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG sowie die ZEW Immobilien AG erlangt. Diese Tochtergesellschaften werden ab diesem Zeitpunkt vollkonsolidiert und weisen am 16. Mai 2012 die folgenden Aktiven und Passiven auf:

in TCHF

Umlaufvermögen	69 990
Anlagevermögen	761 116
Kurzfristiges Fremdkapital	11 012
Langfristiges Fremdkapital	317 832
Netto Aktiven	502 262

Die Zug Estates Holding AG verfügt bei allen Tochtergesellschaften über mehr als 50% der Stimmen und des Kapitals. Es wird deshalb die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, d.h. Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden zu 100% erfasst. Ein allfälliger Anteil der Minderheitsaktionäre an Konzernergebnis und Eigenkapital wird separat ausgewiesen. 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 Purchase-Methode.

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.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände, Post- und Bankguthaben sowie kurzfristige Geldanlagen. Der Ausweis erfolgt zum Nominalwert.

Wertschriften

Wertschriften und zum Verkauf bestimmte Finanzanlagen werden zum jeweiligen Marktwert ausgewiesen. Falls kein Marktwert bekannt ist, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen. Marktwertveränderungen werden über die Erfolgsrechnung erfasst.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten vor allem Mietforderungen, Forderungen aus der Hotel- & 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- & 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.

Immobilien zum Verkauf

Zum Verkauf bestimmte Immobilien, welche bisher zum Marktwert bilanziert wurden, werden zum Marktwert abzüglich zu erwartender Verkaufskosten bilanziert. Übrige Immobilien zum Verkauf werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (inkl. Bauzinsen) bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. Immobilien zum Verkauf werden im Umlaufvermögen geführt.

Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau

Die bestehenden sowie die im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftsliegenschaften 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 jährlich ermittelt und aktualisiert. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Aufwertungen und Abwertungen des Marktwertes unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Pe-

riodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwertes noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwertes führen, als Aufwand in der Periode, in der sie anfallen, erfasst.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau umfassen die selbst und im Rahmen der Hotel- & 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. Eine Ausnahme bildet die Liegenschaft City Garden, die aufgrund der beschränkten Nutzungsdauer über 16 Jahre abgeschrieben wird.

Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen, die mehrheitlich im Hotel- & Gastronomiebereich Verwendung finden, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine drei- bis achtjährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen nicht konsolidierte Beteiligungen, die einem langfristigen Anlagezweck dienen, und werden zum Nominalwert abzüglich wirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen 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

Die grundsätzlich langfristig abgeschlossenen Hypotheken werden als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Tranchen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Rückstellungen

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

Vorsorgeverpflichtungen

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

Ertragssteuern

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

Latente Steuerverbindlichkeiten

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen in der konsolidierten Jahresrechnung angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der Ermittlung der laufenden Ertragssteuern und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursache primär in den Bewertungsunterschieden, die zwischen den nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) 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 aktuellen bzw. erwarteten Steuersätzen der einzelnen Gesellschaft gerechnet. Veränderungen der latenten Steuern erfolgen über den Steueraufwand. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge werden weder aktiviert noch mit der Rückstellung für latente Steuern verrechnet.

Eventualverpflichtungen

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

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Krediten, die zur Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen wurden, werden bis zur Fertigstellung aktiviert. Andere Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

Aufwandsminderungen

Skonti auf Wareneinkäufen und Herstellkosten 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 während der Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt derartige Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen wurden, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

Verzeichnis der wesentlichen Beteiligungen (Stand per 31.12.2012)

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Grundkapital in CHF	Beteiligungsquote
Hotelbusiness Zug AG	Zug, ZG	Hotel- & Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%
ZEW Immobilien AG	Oberentfelden, AG	Immobilien-gesellschaft	101 250	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%

1 | Wertschriften

Bei den Wertschriften handelt es sich um börsenkotierte Aktien mit einem Marktwert zum Bilanzstichtag von TCHF 15 125.

2 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2012
Forderungen aus Hotel- & Gastronomietätigkeit	1 033
Mietforderungen	139
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 137
Delkredere	- 91
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 218

3 | Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2012
Verrechnungssteuerguthaben	97
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	2 795
Sonstige Forderungen	175
Total sonstige Forderungen	3 067

4 | Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und Unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug, Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	0	0
Sacheinlage	522 376	74 534
Investitionen	8 881	9 734
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen ³	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁴	0	1 598
Neubewertung (netto)	27 440	6 718
Bestand am Ende der Berichtsperiode	558 697	92 584
Kumulierte Anschaffungswerte zu Beginn der Berichtsperiode	0	0
Kumulierte Anschaffungswerte am Ende der Berichtsperiode	300 881	73 713
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte zu Beginn der Berichtsperiode	0	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte am Ende der Berichtsperiode	257 816	18 871

¹ Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz

² Umfasst den nicht bebauten Teil des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz. Die unbebauten Grundstücke werden gemäss den Bewertungsgrundsätzen zu den fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert

³ Veräusserung der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 18/20, sowie teilweise Veräusserung der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 10-16

⁴ Umklassierung der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 7/9 (Alte Suurstoffi), in Renditeliegenschaften

Grundlage der Marktwerte bilden jährlich per 31. Dezember durchgeführte Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 3.8% bis 5.2%.

Per 31. Dezember 2012 betragen die Brandversicherungswerte TCHF 451 603.

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 80 bis 81 dieses Berichts.

Übrige Renditeliegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Total Renditeliegen- schaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
0	0	0	0	0
39 359	636 269	59 189	10 011	705 469
0	18 615	49 311	0	67 926
0	0	0	1 300	1 300
- 15 635	- 15 635	0	0	- 15 635
0	1 598	- 1 598	0	0
639	34 797	4 332	0	39 129
24 363	675 644	111 234	11 311	798 189
0	0	0	0	0
22 384	396 978	94 709	11 311	502 998
0	0	0	0	0
1 979	278 666	16 525	0	295 191

5 | Betriebsliegenschaften

in TCHF	2012
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	0
Sacheinlage	60 719
Zugänge	4
Abgänge	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	60 723
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode	0
Sacheinlage	- 17 207
Abgänge	0
Abschreibungen der Berichtsperiode	- 1 262
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode	- 18 469
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	0
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	42 254

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 beträgt zum Bilanzstichtag TCHF 105 624 und wurde vom unabhängigen Immobilienexperten Wüest & Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2012 wurden Diskontsätze in einer Bandbreite von 4.0% bis 4.7% verwendet.

Per 31. Dezember 2012 betragen die Brandversicherungswerte TCHF 83 908.

6 | Übrige Sachanlagen

in TCHF	2012
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	0
Sacheinlage	18 032
Zugänge	799
Abgänge	- 574
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	18 257
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode	0
Sacheinlage	- 12 020
Abgänge	565
Abschreibungen der Berichtsperiode	- 844
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode	- 12 299
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	0
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	5 958

Per 31. Dezember 2012 betragen die Brandversicherungswerte TCHF 11 076.

7 | Anzahlungen für Renditeliegenschaften

Die Anzahlung für Sachanlagen betragen TCHF 1 034.

8 | Immaterielle Anlagen

in TCHF	2012
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	0
Sacheinlage	122
Zugänge	61
Abgänge	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	183
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode	0
Sacheinlage	- 95
Abgänge	0
Abschreibungen der Berichtsperiode	- 14
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode	- 109
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	0
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	74

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

9 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2012
Vorauszahlungen von Mietern	1 105
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	8 879
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9 984

10 | Langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit

in TCHF	31.12.2012
1 bis 5 Jahre	0
5 bis 10 Jahre	100 000
Über 10 Jahre	150 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	250 000

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.6%. Die Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 397 300 belastet.

11 | Rückstellungen

in TCHF	2012
Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode	0
Sacheinlage	210
Bildung	15
Verwendung	- 88
Auflösung	0
Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode	137
Davon kurzfristig zu Beginn der Berichtsperiode	0
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	38

12 | Latente Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	2012
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	0
Sacheinlage	67 082
Erfolgswirksame Netto-Bildung in der Berichtsperiode	7 014
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	74 096

Die potenziellen Steuerreduktionen durch Verlustvorträge und temporäre Differenzen betragen TCHF 63. Diese werden nicht bilanziert, deren Realisierbarkeit ist unsicher.

Für die latenten Ertragssteuern beträgt der durchschnittliche Steuersatz 15.0%.

13 | Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital

	Valoren- nummer	Nominal- wert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	1 948 640	1 948 640	4 871 600
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	315 136	315 136	7 878 400
Total	-	-	-	2 263 776	12 750 000

Die Zug Estates Holding AG hat im abgelaufenen Berichtsjahr von der Metall Zug AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A und 5 950 eigene Namenaktien Serie B zum Marktwert von total TCHF 10 358 als Sachdividende erhalten.

Per 31. Dezember 2012 hält die Zug Estates Holding AG unverändert 18 400 eigene Namenaktien Serie A sowie 5 950 eigene Namenaktien Serie B.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2012 TCHF 10 358.

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

	01.03.2012
in CHF	- 31.12.2012
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie Serie B	81.21
in CHF	31.12.2012
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 346.06
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 198.52

14 | Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2012 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmzahl.

in CHF bzw. in %	Namenaktien		Stimmen
	Serie A	Serie B	
Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer ¹	1 480 650	61 301	68.10%
Ursula Stöckli-Rubli	328 000	17 006	15.20%
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	82 000	42 000	5.50%

¹ Die Gruppe umfasst auch Annelies Häcki Buhofer, Philipp Buhofer, Martin Buhofer, Julia Häcki und Maurus Häcki soweit in gemeinsamer Absprache handelnd. Die indirekt über die Metall Zug AG gehaltenen Aktien sind in diesen Beteiligungswerten enthalten

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

15 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 17 563 stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

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

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2012
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	51.7
Über 1 Jahr	3.0
Über 2 Jahre	3.5
Über 3 Jahre	4.7
Über 4 Jahre	1.0
Über 5 Jahre	3.8
Über 6 Jahre	1.8
Über 7 Jahre	0.8
Über 8 Jahre	0.6
Über 9 Jahre	5.6
Über 10 Jahre	23.5
Total	100.0

Die fünf wichtigsten Mietergruppen tragen zusammen 26.4% der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	31.12.2012
Migros ¹	8.0
UBS	7.7
Dosenbach-Ochsner	3.7
H & M	3.5
C & A	3.5

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

16 | Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	2012
Beherbergung	6 202
Restauration	5 275
Nebenleistungen	687
Erlösminderungen	- 36
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	12 128

17 | Sonstige betriebliche Erträge

in TCHF	2012
Ertrag Dienstleistungen	1 253
Ertrag Eigenleistungen	246
Ertrag Personalvermietungen	1 205
Übrige	62
Total sonstige betriebliche Erträge	2 766

18 | Personalaufwand

in TCHF	2012
Löhne und Gehälter	7 474
Vorsorgeaufwand	303
Übriger Sozial- und Personalaufwand	989
Total Personalaufwand	8 766

19 | Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	2012
Werbung/Verkaufsförderung	844
Unterhalt und Reparaturen	217
Verwaltungsaufwand	654
EDV/Software	75
Rechts- und Beratungskosten	881
Mieten, Leasing	292
Sonstige Kosten	1 806
Total sonstige betriebliche Aufwendungen	4 769

20 | Abschreibungen

in TCHF	2012
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	1 262
Abschreibungen übrige Sachanlagen	844
Abschreibungen Immaterielle Sachanlagen	14
Total Abschreibungen	2 120

21 | Finanzergebnis

in TCHF	2012
Aktivzinsen Banken	242
Wertschriftenertrag	37
Sonstiger Finanzertrag	2
Total Finanzertrag	281
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	3 178
Sonstiger Finanzaufwand	80
Wertschriftenverlust	3 315
Total Finanzaufwand	6 573
Finanzergebnis	-6 292

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 2 077 aktiviert.

22 | Steuern

in TCHF	2012
Gewinnsteuern	1 011
Latente Steuern	7 014
Total Steuern	8 025

23 | Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Die Zug Estates AG ist Mehrheitseigentümerin der Miteigentümergeinschaft Metalli, Zug. Im Aussenverhältnis kann aus diesem Grund die Solidarhaftung greifen.

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

Die Zug Estates AG ist Eigentümerin und Bauherrin der Überbauung Suurstoffi in Risch Rotkreuz. Mit zwei Mietern wurden im Rahmen der Mietverträge Konventionalstrafen bis maximal TCHF 790 vereinbart. Zudem ist dem Mieter der die Konventionalstrafe übersteigende Schaden zu ersetzen.

24 | Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2012
Bis 1 Jahr	20
Bis 3 Jahre	48
Über 3 Jahre	0
Total	68

25 | Vorsorgeverpflichtungen

Die Personalvorsorge der Zug Estates Holding AG und ihrer Tochtergesellschaft ist in selbständigen Stiftungen bzw. Sammelstiftungen gemäss BVG organisiert. Alle Zahlungen wurden an Vorsorgeeinrichtungen geleistet, die selbst Risikoträger sind.

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

Per 31. Dezember 2012 bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven.

Wirtschaftlicher Nutzen/wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Unter-/ Überdeckung der Vorsorgepläne 31.12.2012	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 31.12.2012	Veränderung bzw. erfolgs- wirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personalaufwand 31.12.2012
Patronale Fonds/Vorsorgeeinrichtungen	–	0	0	–	–
Vorsorgepläne o. Über-/Unterdeckungen	–	0	0	193	193
Vorsorgepläne mit Überdeckung	–	0	0	–	–
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	– 171	0	0	110	110
Total Vorsorgeaufwand	– 171	0	0	303	303

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

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

in TCHF	31.12.2012
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	303
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven	0
Total Beiträge	303
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.	0
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven	303
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens an Überdeckungen	0
Veränderung wirtschaftlicher Verpflichtungen des Unternehmens an Unterdeckungen	0
Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen	0
Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode	303

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 303. Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentliche Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

26 | Risikobeurteilung

Die Risikobeurteilung und -steuerung innerhalb der Zug Estates Gruppe erfolgt gemäss einem standardisierten, vierstufigen Risikomanagement-Prozess, der aus den folgenden Schritten besteht:

1. Risiko-Identifikation

Alle drei Jahre wird gruppenweit eine umfassende Risikoumfrage durchgeführt, in deren Rahmen sämtliche Geschäftsrisiken nach einheitlichen Kriterien erhoben und dokumentiert werden. Die identifizierten Risiken werden bis zur nächsten umfassenden Umfrage jährlich aktualisiert.

2. Risiko-Analyse

Die obersten Führungskräfte der jeweiligen Geschäftsbereiche beurteilen die unter Punkt 1. identifizierten Risiken nach ihrer Eintretenswahrscheinlichkeit und ihrer Tragweite. Bei der Tragweite werden sowohl finanzielle Auswirkungen als auch Auswirkungen auf die Reputation berücksichtigt.

3. Risiko-Steuerung

Den einzelnen Geschäftsrisiken bzw. Risikokategorien werden innerhalb der Geschäftsbereiche sogenannte Risikobetreuer zugeordnet, die konkrete Massnahmen definieren und deren Umsetzung kontrollieren.

4. Risiko-Reporting

Die jährliche Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG erfolgt im Rahmen eines konsolidierten Risikoreports.

27 | Segmentsberichterstattung

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

01.03.2012 – 31.12.2012

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Liegenschaftenertrag	21 033	0	- 3 470	17 563
Ertrag Hotel & Gastronomie	0	12 281	- 153	12 128
Sonstige betriebliche Erträge	2 884	0	- 118	2 766
Total Betriebsertrag	23 917	12 281	- 3 741	32 457
Total Betriebsaufwand	6 536	11 699	1 970	16 265
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	17 381	582	- 1 771	16 192
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	39 129	0	0	39 129
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	2 215	0	0	2 215
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	58 725	582	- 1 771	57 536
Abschreibungen	1 419	701	0	2 120
Betriebsergebnis (EBIT)	57 306	- 119	- 1 771	55 416

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

Sämtliche erzielten Umsätze wurden im Kanton Zug und im Kanton Aargau erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, d.h. bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundener Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein operatives Ergebnis von CHF 3.0 Mio. bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von 6.1% auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet.

28 | Transaktionen mit nahestehenden Personen

Insgesamt wurden im Berichtsjahr TCHF 96 Erträge aus Gastronomie von Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe vereinnahmt. Dem stehen Aufwendungen im Umfang von TCHF 57 gegenüber. Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe im Umfang von TCHF 11 sowie Verbindlichkeiten von TCHF 9.

Die Zug Estates AG verkaufte im Berichtsjahr zwei Mehrfamilienhäuser an die BVG-Normkasse der V-ZUG AG zu dem Wert, den ein unabhängiger Dritter verbindlich angeboten hatte.

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf den Seiten 75 und 76 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten im Umfang von TCHF 178.

29 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die offengelegt werden müssen.

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung



An die Generalversammlung der
Zug Estates AG, Zug

Zug, 19. März 2013
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 50 bis 69 wiedergegebene Konzernrechnung der Zug Estates AG, bestehend aus Konzernbilanz, Konzernerfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für die den Zeitraum vom 1. März 2012 (Gründungsdatum) bis 31. Dezember 2012 umfassende Geschäftsperiode geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Erstellung 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 Erstellung 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 die am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsperiode ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

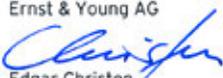
Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht zu vereinbarende Sachverhalte vorliegen.

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 Erstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG
Bundesplatz 1
CH-6304 Zug

Telefon +41 58 286 75 55
Fax +41 58 286 75 50
www.ey.com/ch



Edgar Christen
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Andreas Blank
Zugelassener Revisionsexperte

Mitglied der Treuhänderkammer



Bilanz

der Zug Estates Holding AG

Aktiven	31.12.2012
in TCHF	
Flüssige Mittel	36 094
Wertschriften	15 120
Eigene Aktien	9 348
Forderungen gegen Dritte	4
Forderungen gegen Konzerngesellschaften	1 011
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6 107
Umlaufvermögen	67 684
Mobile Sachanlagen	12
Immaterielle Sachanlagen	61
Beteiligungen	2 003
Darlehen an Konzerngesellschaften	1 300
Anlagevermögen	3 376
Total Aktiven	71 060
Passiven	
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegen Dritte	230
Passive Rechnungsabgrenzungen	376
Fremdkapital	606
Aktienkapital	12 750
Gesetzliche Reserven	
– Reserven für eigene Aktien	10 358
– Reserven aus Kapitaleinlagen	46 896
Freie Reserven	351
Bilanzgewinn	
– Jahresgewinn	99
Eigenkapital	70 454
Total Passiven	71 060

Erfolgsrechnung der Zug Estates Holding AG

	01.03.2012
in TCHF	- 31.12.2012
Beteiligungsertrag	6 100
Finanzertrag	53
Übriger Ertrag	913
Total Ertrag	7 066
Finanzaufwand	4 287
Personalaufwand	1 142
Übrige betriebliche Aufwendungen	1 536
Abschreibungen	0
Steuern	2
Total Aufwand	6 967
Jahresergebnis	99

Anhang

zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

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

Die Jahresrechnung 2012 der Zug Estates Holding AG wurde durch den Verwaltungsrat am 19. März 2013 zur Veröffentlichung freigegeben.

1 | Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt.

2 | Beteiligungen

Die Beteiligungen der Zug Estates Holding AG, Zug, Stand 31. Dezember 2012, sind auf Seite 56 aufgeführt.

3 | Bedeutende Aktionäre

Vergleiche Anmerkungen zur Konzernrechnung, Seite 63.

4 | Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

in CHF	Namenaktien Serie A per 31.12.2012	Namenaktien Serie B per 31.12.2012
Heinz M. Buhofer, Verwaltungsratspräsident	563 040 ¹	1
Hannes Wüest, Vizepräsident	0	250
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	108 154 ¹	1 727
Dr. Hajo Leutenegger, Mitglied	2	0
Heinz Stübi, Mitglied	0	90
Martin Wipfli, Mitglied	0	266
Stephan Wintsch, CEO	0	40
Theus Gabriela, CFO	0	0

¹ Grösstenteils über den Buhofer Trust II gehalten

5 | Eigene Aktien

Die Zug Estates Holding AG hat im abgelaufenen Berichtsjahr von der Metall Zug AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A und 5 950 eigene Namenaktien Serie B im Marktwert von total TCHF 10 358 als Sachdividende erhalten. Per 31. Dezember 2012 hält die Zug Estates Holding AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A sowie 5 950 eigene Namenaktien Serie B.

6 | Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Die Risikobeurteilung und -steuerung innerhalb der Zug Estates Gruppe erfolgt gemäss einem standardisierten, vierstufigen Risikomanagement-Prozess, der aus den folgenden Schritten besteht:

1. Risiko-Identifikation

Alle drei Jahre wird gruppenweit eine umfassende Risikoumfrage durchgeführt, in deren Rahmen sämtliche Geschäftsrisiken nach einheitlichen Kriterien erhoben und dokumentiert werden. Die identifizierten Risiken werden bis zur nächsten umfassenden Umfrage jährlich aktualisiert.

2. Risiko-Analyse

Die obersten Führungskräfte der jeweiligen Geschäftsbereiche beurteilen die unter Punkt 1. identifizierten Risiken nach ihrer Eintretenswahrscheinlichkeit und ihrer Tragweite. Bei der Tragweite werden sowohl finanzielle Auswirkungen als auch Auswirkungen auf die Reputation berücksichtigt.

3. Risiko-Steuerung

Den einzelnen Geschäftsrisiken bzw. Risikokategorien werden innerhalb der Geschäftsbereiche sogenannte Risikobetreuer zugeordnet, die konkrete Massnahmen definieren und deren Umsetzung kontrollieren.

4. Risiko-Reporting

Die jährliche Berichterstattung an den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG erfolgt im Rahmen eines konsolidierten Risikoreports.

7 | Vergütungsbericht

Die Mitglieder des Verwaltungsrats beziehen für ihre Arbeit eine fixe Vergütung, die auf Antrag des Personalausschusses jährlich durch den Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Werden Entschädigungen für Verwaltungsratsstätigkeiten von Tochtergesellschaften bezogen, sind sie im Vergütungsbericht enthalten.

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist in einen fixen Vergütungsteil und in eine vom Geschäftsgang abhängige variable Vergütung aufgeteilt. Die Vergütung richtet sich nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet, den fachlichen Voraussetzungen und Kompetenzen eines jeden Mitglieds der Geschäftsleitung bzw. der hierzu notwendigen Arbeitsleistung. Die fixen und variablen Vergütungen werden vom Verwaltungsrat jährlich auf Antrag des Personalausschusses nach Ermessen festgelegt. Auf den Beizug von externen Beratern wurde verzichtet. Von den Vergütungen im Berichtsjahr wurden 84% als fixe Vergütung und 16% als variable Vergütung ausgerichtet. An den Sitzungen des Personalausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Geschäftsleitung und insbesondere mit deren Entschädigungen befassen, sind die Mitglieder der Geschäftsleitung nicht anwesend. Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sehen keine Abgangsentschädigungen oder unüblich lange Kündigungsfristen vor.

Die Zug Estates Holding AG hat keine Beteiligungs- und Optionsprogramme und es wurden weder Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung noch diesen nahe stehenden Personen Aktien zugeteilt. Es wurden weder Darlehen noch Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt.

Vergütungen für das Kalenderjahr in CHF	Vergütungen netto	Vorsorge- beiträge ¹	Total 2012
Heinz M. Buhofer, Verwaltungsratspräsident	158 701	49 489	208 190
Hannes Wüest, Vizepräsident ²	600 000	0	600 000
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	40 000	5 968	45 968
Dr. Hajo Leutenegger, Mitglied	40 000	2 884	42 884
Heinz Stübi, Mitglied	25 000	3 734	28 734
Martin Wipfli, Mitglied	65 000	0	65 000
Total Verwaltungsrat	928 701	62 075	990 776
Stephan Wintsch, CEO (seit 1. Juni 2012)	242 502	109 993	352 495
Total Geschäftsleitung	464 792	194 976	659 768

¹ Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge für Personalvorsorgeeinrichtungen, AHV, IV, Kranken- und Unfallversicherung

² Hannes Wüest war bis Juni 2012 als Delegierter des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG operativ tätig

Die ausgewiesenen Beträge umfassen Vergütungen des gesamten Kalenderjahrs für Tätigkeiten bei sämtlichen Gruppengesellschaften der Zug Estates Gruppe. Vergütungen für Tätigkeiten bei Gesellschaften der heutigen Metall Zug Gruppe sind im Geschäftsbericht der Metall Zug AG ausgewiesen.

8 | Dividenden von Tochtergesellschaften

Unter der Position Beteiligungsertrag sind Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 6 100 ausgewiesen, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2012 ausgeschüttet worden sind.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	31.12.2012
Gewinnvortrag	0
Jahresgewinn	98 536
Bilanzgewinn	98 536
Vortrag auf neue Rechnung	98 536

Zudem beantragt der Verwaltungsrat die Umbuchung von CHF 7 403 430 aus den Kapitaleinlagereserven in die freien Reserven und die anschliessende verrechnungssteuerfreie Ausschüttung an die Aktionäre wie folgt (es erfolgt keine Ausschüttung auf den eigenen Aktien):

in CHF	
pro Namenaktie Serie A	1.50 netto
pro Namenaktie Serie B	15.00 netto

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Mittwoch, 8. Mai 2013 ("Payment-Date").

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG



Ernst & Young AG
Bundesplatz 1
CH-6304 Zug
Telefon +41 58 286 75 55
Fax +41 58 286 75 50
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
Zug Estates Holding AG, Zug

Zug, 19. März 2013
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 72 bis 77 wiedergegebene Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang für die den Zeitraum vom 1. März 2012 (Gründungsdatum) bis 31. Dezember 2012 umfassende Geschäftsperiode geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung 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 Erstellung 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 Erstellung 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 die am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsperiode dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

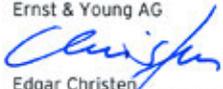
Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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 zu vereinbarende 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 Erstellung 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.

Ernst & Young AG


Edgar Christen
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)


Andreas Blank
Zugelassener Revisionsexperte

 Mitglied der Treuhänderkammer



Zentrumsareal Zug, Parkhotel Zug

Portfolio

	Ort	Eigentumsform ¹	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
Renditeliegenschaften					
Zentrumsareal Zug					
Baarerstrasse 20-22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	66.75	1987/1991	–
Baarerstrasse 14a (Metalli III)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 16 (Baurecht) ²	Zug	BR-P	100	–	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–
Haldenstrasse 12-16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–
Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metallstrasse	Zug	A	100	1910 - 1994	1986 - 1989
Total Zentrumsareal Zug					
Areal Suurstoffi					
Suurstoffi 3-5, 9, 13-17	Rotkreuz	A	100	2011/2012	–
Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)	Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Total Areal Suurstoffi					
Übrige					
Hofstrasse 1a/b	Zug	A	100	1971	–
Rote Trotte 14-16	Baar	A/S	100	2007	–
Industriestrasse 8	Oberentfelden	A	100	1956	1974
Total Übrige					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
Suurstoffi 8-12 (Baufeld 5, Gebäude A+B)	Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14 (Baufeld 5, Gebäude C)	Rotkreuz	A	100	2013	–
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Areal Suurstoffi	Rotkreuz	A	100	–	–
Total Unbebaute Grundstücke					
Total Immobilienportfolio³					
Betriebsliegenschaften ^{3,4}	Zug	A/S	100	–	–

Total Portfolio

¹ A: Alleineigentum; BR-P: 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 m ²	Wohnen in m ²	Büro in m ²	Verkauf in m ²	Hotel/Gastro- nomie in m ²	Lager in m ²	Diverse in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl PP Total
16 419	8 170	12 170	18 007	608	4 401	742	44 098	508
4 843	270	5 325	3 075	0	3 241	356	12 267	103
2 155	1 965	1 634	381	461	727	0	5 168	82
3 200	-	-	-	-	-	-	-	-
1 637	0	1 583	0	0	256	78	1 917	30
3 731	3 150	0	0	0	0	59	3 209	54
13 473	8 222	0	0	0	11	38	8 271	68
45 458	21 777	20 712	21 463	1 069	8 636	1 273	74 930	845
19 370	14 547	0	0	0	0	0	14 547	282
2 680	0	337	0	183	0	0	520	0
22 050	14 547	337	0	183	0	0	15 067	282
2 806	503	698	0	0	33	0	1 234	29
1 687	876	0	0	0	0	130	1 006	12
20 551	0	1 212	0	141	6 094	5 216	12 663	105
25 044	1 379	1 910	0	141	6 127	5 346	14 903	146
92 552	37 703	22 959	21 463	1 393	14 763	6 619	104 900	1 273
11 961	10 132	0	3 597	0	114	0	13 843	319
2 290	0	8 177	0	0	448	0	8 625	37
14 251	10 132	8 177	3 597	0	562	0	22 468	356
67 843	-	-	-	-	-	-	-	-
67 843	-	-	-	-	-	-	-	-
174 646	37 703	22 959	21 463	1 393	14 763	6 619	104 900	1 273
12 755	1 879	860	0	13 068	89	0	15 896	176
187 401	39 582	23 819	21 463	14 461	14 852	6 619	120 796	1 449

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert 31.12.2012	Bilanzwert pro forma 31.12.2011	Soll- Mietertag 31.12.2012	Soll- Mietertag 31.12.2011	Leerstand 31.12.2012	Leerstand 31.12.2011
Zentrumsareal Zug, Zug	558 697	514 427	26 093	25 467	1.4%	1.0%
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	92 584	–	4 380	–	1.5%	–
Übrige	24 363	38 494	1 511	2 242	0.6%	0.2%
Renditeliegenschaften	675 644	552 921	31 984	27 709	1.4%	1.0%
Renditeliegenschaften im Bau	111 234	112 503	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	11 311	10 011	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	798 189	675 435	31 984	27 709	1.4 %	1.0%
Betriebsliegenschaften ¹	42 254	44 407	–	–	–	–
Total Portfolio	840 443	719 842	–	–	–	–

¹ Wüest & Partner AG hat per 31. Dezember 2012 einen Marktwert von TCHF 105 624 (Vorjahr: TCHF 105 504) ermittelt

Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Projektbeschreibung:

Auf dem rund 100 000 m² grossen Areal Suurstoffi beim Bahnhof Rotkreuz soll in verschiedenen Etappen eine gemischt genutzte Arealüberbauung mit rund 150 000 m² aGF realisiert werden. Die Entwicklung erfolgt für den Eigenbestand.

In einer ersten Etappe entstehen bis Frühjahr 2013 rund 13 000 m² kommerzielle Flächen und 228 Mietwohnungen. Die zweite Bauetappe mit weiteren rund 150 Mietwohnungen und einem Schul- und Dienstleistungsgebäude (rund 7 800 m²) ist in Planung.

Projektstand:

Der Baubeginn für die erste Bauetappe ist im Sommer 2010 erfolgt; die Bauarbeiten kommen planmässig voran. Die ersten sechs Gebäude mit insgesamt 141 Wohneinheiten sind fertig gestellt und den Nutzern übergeben. Zwei ehemalige Industriegebäude (Alte Suurstoffi) wurden komplett saniert und an die Nutzerin, eine Privatschule, übergeben. Die Fertigstellung der restlichen Gebäude dieser ersten Bauetappe erfolgt bis Frühjahr 2013.

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) resp. Stückzahl (Wohnnutzung)

	31.12.2012	31.12.2011
Baufeld 5, Gebäude C	100%	100%
Baufeld 5, Gebäude A+B		
	Wohnen	0%
	Kommerziell	0%

Fertigstellung

Baufeld 5, Gebäude C	31.12.2012
Baufeld 5, Gebäude A+B	Frühjahr 2013

Bewertestat des unabhängigen Schätzungsexperten

1/5

Wüest & Partner AG
Gothardstrasse 6
CH-8002 Zürich
Telefon +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
www.wuestundpartner.com

Wüest & Partner

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
6300 Zug

Partner:
Martin Hofer
Marcel Scherrer
Andreas Ammann
Christoph Zaborowski
Marco Feusi
Andreas Bleisch
Jan Bärthel
Nabil Aziz
Patrick Schnorf
Mario Grubenmann
Patrik Schmid
Gino Fiorentin
Stefan Meier
Hervé Froidevaux
Ronny Haase

28. Februar 2013

Referenz-Nummer: 33480.20

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31.12.2012

An den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG

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 zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2012 bewertet. Dabei wurden 12 Renditeliegenschaften, zwei Liegenschaften im Bau sowie sechs Betriebsliegenschaften bewertet.

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 definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten (Brutto-Marktwert). Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Zug Estates Gruppe hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftsteuern) 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 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Liegenschaften im Bau wurden ebenfalls mit der DCF-Methode mittels einer Rückwärtsrechnung (Residualwertmethode) bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2012 wurden fünf Renditeliegenschaften, zwei Liegenschaften im Bau zu Marktwerten und fünf Betriebsliegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2012 ermittelte Wüest & Partner die Marktwerte der insgesamt 20 Liegenschaften. Diese teilen sich auf in 12 Renditeliegenschaften, zwei Liegenschaften im Bau und sechs Betriebsliegenschaften. Der Marktwert (aktueller Wert) der Liegenschaften wird per Stichtag wie folgt bewertet:

- Renditeliegenschaften	CHF 675'644'000.-
- Liegenschaft im Bau	CHF 96'550'000.-
- Betriebsliegenschaften	CHF 105'624'000.-
- Total	CHF 877'818'000.-

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 fanden keine Zukäufe und folgende Verkäufe statt:

- Verkauf von 100% der Liegenschaft Rote Trotte 18/20, Baar ZG (2 EFH);
- Verkauf von rund 50% der Liegenschaft Rote Trotte 10-16 (2 MFH Rote Trotte 10/12).

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.

Zürich, 28. Februar 2013
Wüest & Partner AG



Marco Feusi MRICS
Partner



Dr. Andreas Bleisch
Partner

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Zug Estates Gruppe sowie anhand der mündlichen Informationen der Zug Estates Gruppe abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der Zug Estates Gruppe verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2013 sind im Zeitraum November 2012 bis Januar 2013 bei Wüest & Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Perioden-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre 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. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der Zug Estates Holding AG bewegen sich zwischen 3.80% bis 5.20% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.00% 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.
- **Mieterisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest & Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

Liegenschaften im Bau

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

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

Aktieninformationen

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

Dividende

Aufgrund des guten Jahresergebnisses beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung am oberen Ende der kommunizierten Bandbreite: je Namenaktie Serie A sollen CHF 1.50 und je Namenaktie Serie B CHF 15.00 verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet werden.

Termine

30. April 2013	Generalversammlung
8. Mai 2013	Auszahlung der Dividende
2. September 2013	Veröffentlichung der Halbjahresergebnisse

Kursentwicklung Namenaktien Serie B



	Nominalwert	Anzahl	Stimmenanteil	Kapitalanteil
Namenaktien Serie A	2.50	1 948 640	86.1%	38.2%
Namenaktien Serie B	25.00	315 136	13.9%	61.8%

Angaben pro Namenaktie Serie A

in CHF	2012	2011
Konzernergebnis ¹	11.44	9.82
Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften ^{1,3}	3.59	3.07
Eigenkapital (NAV) ²	119.85	109.24
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern ²	134.61	122.29
EPRA NAV ^{2,4}	131.01	119.45
Ausschüttung ⁵	1.50	–

Angaben pro Namenaktie Serie B

in CHF	2012	2011
Konzernergebnis ¹	114.38	98.18
Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften ^{1,3}	35.92	30.65
Eigenkapital (NAV) ²	1 198.52	1 092.41
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern ²	1 346.06	1 222.88
EPRA NAV ^{2,4}	1 310.06	1 194.51
Ausschüttung ⁵	15.00	–

Börsenkurs

	Hoch	1 335	–
	Tief	1 135	–
	Eröffnung	1 191	–
	Jahresende	1 200	–

Gesamtkapitalisierung

in Mio. CHF	2012
Börsenkapitalisierung ^{2,6}	Jahresende 602.7

Mit Ausnahme der stichtagsbezogenen Werte per 31. Dezember 2012 handelt es sich um Pro-forma-Werte

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

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

³ Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und sich daraus ergebenden latenten Steuern

⁴ Nettoinventarwert (NAV) berechnet nach den Best-Practice-Grundsätzen der European Public Real Estates Association EPRA

⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Namenaktien Serie A umgerechnet zum Jahresendkurs der Namenaktien Serie B

Kontakt

Kontakt Investor Relations

Gabriela Theus, CFO T +41 41 729 10 10
gabriela.theus@zugestates.ch

Adresse

Zug Estates Holding AG T +41 41 729 10 10
Industriestrasse 12 F +41 41 729 10 29
Postfach 4654 info@zugestates.ch
CH-6304 Zug www.zugestates.ch

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

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

Der vorliegende Geschäftsbericht der Zug Estates Gruppe enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie "sollen", "annehmen", "erwarten", "rechnen mit", "beabsichtigen", "anstreben", "zukünftig" oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Impressum

Herausgeberin

Zug Estates Holding AG

Konzept, Gestaltung und Realisation

schneiter meier AG, Zürich

Fotografien

Zentrumsareal Zug: Christian Ammann, Zürich

Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz: Silvan Bucher, Stansstad

Portraits CEO/CFO: Franz Rindlisbacher, Zürich

Portraits VR: Martina Meier, Zürich/Franz Rindlisbacher, Zürich



ClimatePartner[°]
klimaneutral

Druck | ID: 11181-1303-1001

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6304 Zug

www.zugestates.ch
info@zugestates.ch