ZugEstates

Geschäftsbericht

Auf einen Blick

		2013	2012	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	59 095	53 520	10.4%
Betriebsaufwand	TCHF	25 910	24 613	5.3%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	33 185	28 907	14.8%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	26 900	47 772	– 43.7%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	TCHF	0	2 215	– 100.0%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen EBITDA	TCHF	60 085	78 894	– 23.8%
Betriebsergebnis EBIT	TCHF	56 531	75 215	– 24.8%
Konzernergebnis	TCHF	44 807	57 886	– 22.6%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg [1]	TCHF	20 660	18 181	13.6%
Bilanzsumme	TCHF	981 926	945 721	3.8%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	250 000	250 000	0.0%
– Fremdkapitalquote		25.5%	26.4%	–
Eigenkapital (NAV)	TCHF	629 069	601 908	4.5%
– Eigenkapitalquote		64.1%	63.6%	–
– Eigenkapitalrendite [2]		7.3%	10.0%	–
Personalbestand		154.1	153.7	0.3%
Aktie				
Schlusskurs [3]	CHF	1 162	1 200	– 3.2%
Marktkapitalisierung [3,4]	TCHF	573 519	602 652	– 4.8%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B [5]	CHF	89.99	114.38	– 21.3%
Ausschüttung pro Namenaktie Serie B	CHF	16.50 [6]	15.00	10.0%
Eigenkapital (NAV) pro Namenaktie Serie B [4]	CHF	1 274.55	1 198.52	6.3%
EPRA NAV pro Namenaktie Serie B [4]	CHF	1 387.29	1 310.06	5.9%
Portfolio				
Renditeliegenschaften am Stichtag		14	12	16.7%
Renditeliegenschaften	TCHF	835 867	675 644	23.7%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	47 023	111 234	– 57.7%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	9 269	11 311	– 18.1%
Total Immobilienportfolio	**TCHF**	**892 159**	**798 189**	**11.8%**
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	106 507	105 624	0.8%
Total Portfolio	**TCHF**	**998 666**	**903 813**	**10.5%**
Liegenschaftenertrag [7]	TCHF	34 733	29 045	19.6%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften [8]		2.7%	1.4%	–
Bruttorendite Renditeliegenschaften [9]		4.8%	4.7%	–
Bruttorendite Betriebsliegenschaften [10]		6.6%	6.5%	–

Bei den periodenbezogenen Werten 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 sich daraus ergebenden latenten Steuern
[2] Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital
[3] Die Namenaktien Serie B der Gesellschaft sind seit 2. Juli 2012 an der SIX Swiss Exchange AG kotiert.
[4] Bezogen auf die Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[5] Bezogen auf die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)
[6] Antrag des Verwaltungsrats, in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven
[7] Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergemeinschaft Metalli
[8] Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags
[9] Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag
[10] Sollmietertrag aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

Bericht an die Aktionäre 4

Kurzportrait 9

Bericht zur Corporate Governance 17

Nachhaltigkeitsbericht 27

Bericht zum Geschäftsjahr 37

Finanzbericht
Konzernrechnung 42
Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG 64

Portfolio 72

Aktieninformationen 80

Kontakt 82

Bericht an die Aktionäre

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Findet die Welt einen glimpflichen Ausgang aus der Finanzrepression ("finacial repression")? – Wer dafür in der Politischen Ökonomie Anlass zu Optimismus sucht, kann lange suchen. Schon die häufig angeführte Prognose einer anhaltenden Wachstumsschwäche gehört zu den optimistischeren Szenarien. Zu vermuten steht, dass der Schaden dieser induzierten Wachstumsschwäche insgesamt höher sein wird als der schwindende Nutzen der sich eigendynamisch fortentwickelnden Finanzrepression, mit welcher Behörden und Notenbanken die strukturellen Probleme zu übertünchen versuchen.

Mit der Verzerrung der Zinssätze einhergehend erfolgt auch eine Unterminierung der Aussagekraft der Bewertung von Anlagegütern. Akzentuiert wird diese Entwicklung noch durch die im Anlegeruniversum hohe Popularität geniessende TINA (steht für "There Is No Alternative"); sie soll begründen, dass Investitionen in Realwerte, in der gegebenen Situation das einzig Richtige seien. Und in der Tat spricht in dieser wunderlichen Welt mit der herrschenden Unüberschaubarkeit viel dafür, Investitionen in Dinge, die man anfassen kann und die einen lebenspraktischen Nutzen stiften, den Vorzug zu geben.

Gerade bei Immobilien wird es für den "Value"-orientierten Aktionär jedoch zunehmend schwieriger zu erkennen, ob die bescherten Neubewertungsgewinne durch makroökonomische Steuergrössen oder sich dynamisch entwickelnde Rechnungslegungsstandards entstanden und damit vielleicht auf Sand gebaut sind. Jedenfalls besteht die Gefahr, dass die Visibilität der eigenen unternehmerischen Leistung getrübt werden kann.

Wenn Zug Estates in diesem unübersichtlichen Umfeld der Überzeugung ist, weiter in Immobilien zu investieren, so verfolgt sie dabei einen fokussierten Ansatz mit folgenden Leitlinien:

Investieren zum Halten

Zug Estates hat auch 2013 wieder tüchtig in neue Immobilienprojekte investiert und ein starkes operatives Ergebnis erzielt. Der kontinuierliche Ausbau und das systematische Erneuern des eigenen Portfolios stehen im Fokus der unternehmerischen Tätigkeit. Zug Estates ist dabei in der komfortablen Lage, in den bestehenden Arealen über einige Entwicklungspotentiale zu verfügen und Ende 2013 wurden in der Suurstoffi weitere beachtliche Ausbaureserven planungsrechtlich gesichert. Mit einer strategisch gut überlegten Entwicklungs- und Erneuerungstätigkeit sollten auch weiterhin ansprechende operative Ergebnisse zu erzielen sein.

Investieren in Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist in aller Munde. Wenn etwas aber so populär ist, ist gleichzeitig auch Skepsis angebracht. Allerdings müssen die letzten Volksabstimmungen Anlass für die Unternehmungen sein, ihre Ausrichtung zu überprüfen. So wie es bei der Entwicklung von Produkten selbstverständlich ist, die Kundenbedürfnisse als Leitgrösse zu nehmen, so müssen auch die gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen unternehmerischen Handelns auf Akzeptanz ausgerichtet werden.

Zug Estates verfolgt hinsichtlich der Nachhaltigkeit einen mehrdimensionalen Ansatz. Bezüglich Energie – in Immobilien wird rund die Hälfte der in der Schweiz benötigten Energie konsumiert - steht die Vision Zero-Zero im Vordergrund, und damit namentlich die Vermeidung von CO_2 und die möglichst geringe Zufuhr von Energie auf das Grundstück. Die im Areal Suurstoffi erzielten und weiter zu optimierenden Ergebnisse sind in zweifacher Hinsicht bemerkenswert: die angestrebte Vision ist nicht nur machbar, sie ist auch in wirtschaftlicher Hinsicht kompetitiv.

Zug Estates setzt weiter auf eine konsequente Arealvernetzung und tut dies in einer Weise, welche aus berufenem Munde als "Leuchtturmprojekt" für die Energiewende bezeichnet wurde. Dieser Ansatz verspricht noch über viel Potenzial zu verfügen: zum einen, weil in der Konvergenz der Energiesysteme Synergien liegen, zum andern, weil Optimierungsbemühungen über ganze Areale über einen viel grösseren Hebel verfügen, als für jeden Nutzer einzeln. Zur Konvergenz der Systeme gehört auch die eigene Stromerzeugung. Sie wird weiter und mit weiter fallenden Kosten ausgebaut und soll im Rahmen der multi-energy-Vernetzung einen relativ bedeutenden Beitrag zur Energiewende leisten, weil dadurch Primärenergie eingespart und die Stromnetze weniger belastet werden.

Investieren in Dichte

Immer mehr Personen in Pendlerzügen, immer mehr Autos auf den Strassen, immer mehr Ausnützung auf der Parzelle kann das bewirken, was mit dem populären Begriff Dichtestress bezeichnet wird. Zug Estates hat zweifellos die Paradigmen der (neuen?) Raumplanung in ihrer Strategie verankert und setzt sie auch mit ihren Investitionsvorhaben um. Dies mit der Überzeugung, dass im Gestalten und Management von grösseren, gemischt genutzten Quartieren ein grosses Potenzial liegt. Eine sorgfältig evaluierte Gesamtkonzeption – u.a. hinsichtlich baulicher Dichte, intelligentem Nutzungssplit, vielfältiger Architektur, funktionalen Infrastrukturen, hochwertigen Aussenräumen – kann zu einer Gesamtästhetik führen, die zusätzlichen Mehrwert für Bewohner, Beschäftige, Besucher, Nachbarn, Gemeinwesen und Eigentümer schafft. In der Metalli in Zug ist dies in einem gewachsenen Stadtteil mit einer sehr hohen Dichte in einem mehrjährigen Umbauprozess gelungen, in der Suurstoffi wurde dies in einem Quartier mit ebenfalls hoher baulicher Dichte in der ersten Bauetappe erfreulich umgesetzt.

Anpassung der Statuten

Während die meisten Volksabstimmungen nur indirekt das unternehmerische Handeln beeinflussen, so hat die Annahme der Volksinitiative gegen die Abzockerei einen unmittelbaren Einfluss auf die Statuten der Unternehmungen. Der Verwaltungsrat hat entschieden, die "Ver-Minderung" der Statuten, also die Anpassungen an die VegüV (Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Gesellschaften), bereits an der kommenden Generalversammlung zu beantragen. Dabei sind drei bereits bisher massgebliche Grundsätze wegleitend:

- das Vergütungssystem soll transparent und einfach sein,
- Verwaltungsratsmitglieder erhalten ausschliesslich ein Fixum, und
- die variable Vergütung für die Geschäftsleitungsmitglieder soll massvoll festgelegt werden.

Was die variable Vergütung für die Geschäftsleitungsmitglieder betrifft, so ist dreierlei anzumerken: erstens die Erkenntnis, dass Boni sehr rasch intrinsische Motivation zu zerstören vermögen, die für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Verwaltungsrat und Aktionären im Sinne ganzheitlicher Zielsetzungen aber bedeutsam ist. Zweitens die an sich triviale, aber erst jetzt von Beratern wieder herangezogene Einsicht, dass vorweg definierte Zielsysteme die sich während des Geschäftsjahres stellenden Aufgaben und Einflüsse oft ungenügend erfassen, so dass das Ermessen des Verwaltungsrats weiterhin Bestandteil seiner Verantwortung ist, und schliesslich drittens der Umstand, dass die Gestaltung des persönlichen Verhältnisses zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung viel wichtiger ist als ein aufgeblasenes Bonusprogramm.

Dank

Im Namen des Verwaltungsrates danke ich der Geschäftsleitung und den Mitarbeitenden für ihre Loyalität und ihr Engagement. Den Kunden, Behörden, Planern, Bauunternehmern und Lieferanten danke ich für die gute Zusammenarbeit. Und Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich für das Vertrauen, das Sie dem Unternehmen entgegenbringen.

Heinz M. Buhofer
Präsident des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Zug Estates Gruppe blickt auf ein erfolgreiches zweites Geschäftsjahr zurück.

Ziele für 2013 erreicht

Zug Estates konnte 2013 Ertrag und operatives Ergebnis deutlich steigern. Der Betriebsertrag ohne Neubewertung stieg um 10.4% auf CHF 59.1 Mio. und das operative Betriebsergebnis vor Neubewertung um 14.8% auf CHF 33.2 Mio. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften lag wie erwartet unter dem Vorjahreswert, so dass das Konzernergebnis um 22.6% auf CHF 44.8 Mio. zurückging. Ohne Berücksichtigung von Sonder- und Neubewertungseffekten resultierte eine Gewinnsteigerung um 13.6% auf CHF 20.7 Mio.

Anhaltend hohes Wachstum

Ihre Wachstumsstrategie hat Zug Estates im Berichtsjahr weiterverfolgt und CHF 68.3 Mio. in den Ausbau des Immobilienportfolios investiert. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios stieg um 11.0% auf CHF 933.2 Mio. Dabei sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften wird ebenfalls jährlich ermittelt und beträgt CHF 106.5 Mio., so dass sich der Marktwert des gesamten Portfolios auf CHF 998.7 Mio. beläuft und 10.5% über dem entsprechenden Vorjahreswert liegt.

Höhere Ausschüttung

Aufgrund der erfreulichen Ergebnisse im Geschäftsjahr 2013 und der guten operativen Aussichten für die Zukunft beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Ausschüttung um 10%: je Namenaktie Serie A sollen CHF 1.65 und je Namenaktie Serie B CHF 16.50 verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinlagereserven an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

Ausblick

Zug Estates erwartet eine weitere Abflachung der Marktentwicklung im Schweizer Immobilienmarkt. Die Region Zug dürfte aber überdurchschnittlich attraktiv bleiben und Wohnraum sich einer anhaltend hohen Nachfrage erfreuen. Bei den kommerziellen Flächen muss aufgrund des hohen Angebots im Falle von Mieterwechseln mit etwas längeren Absorptionszeiten gerechnet werden, auch wenn sich die Liegenschaften der Zug Estates Gruppe allesamt an bester Lage befinden. Dank des kontinuierlichen Ausbaus des Portfolios dürfte im Geschäftsjahr 2014 eine weitere Steigerung der Erträge sowie des operativen Ergebnisses vor Neubewertung erzielt werden. Wegen der erwarteten Abschwächung der Marktdynamik geht die Gruppe jedoch davon aus, dass der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und somit auch der Konzerngewinn rückläufig sein werden. Mit jährlichen Investitionen von CHF 50 Mio. bis CHF 100 Mio. rechnet Zug Estates auch künftig mit einem dynamischen Wachstum des Portfolios.

Stephan Wintsch
Chief Executive Officer

«In der Metalli finde ich alles, was ich brauche.»

Kundin in der Metalli

Mit einer Kundenfrequenz von über vier Millionen Personen pro Jahr ist die Metalli wichtigster Retail-Standort in der Region Zug. Mehr als 50 Geschäfte und Dienstleister mit einem vielfältigen und attraktiven Angebot in den Bereichen Food, Non-Food, Gastronomie und Dienstleistungen generieren hier rund CHF 165 Mio. Umsatz pro Jahr.

Kurzportrait

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

Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug und in Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Zudem betreibt die Gruppe in Zug ein City Resort mit den beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie einem ergänzenden Gastronomieangebot. Der Marktwert des gesamten Portfolios betrug per Ende 2013 CHF 998.7 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.

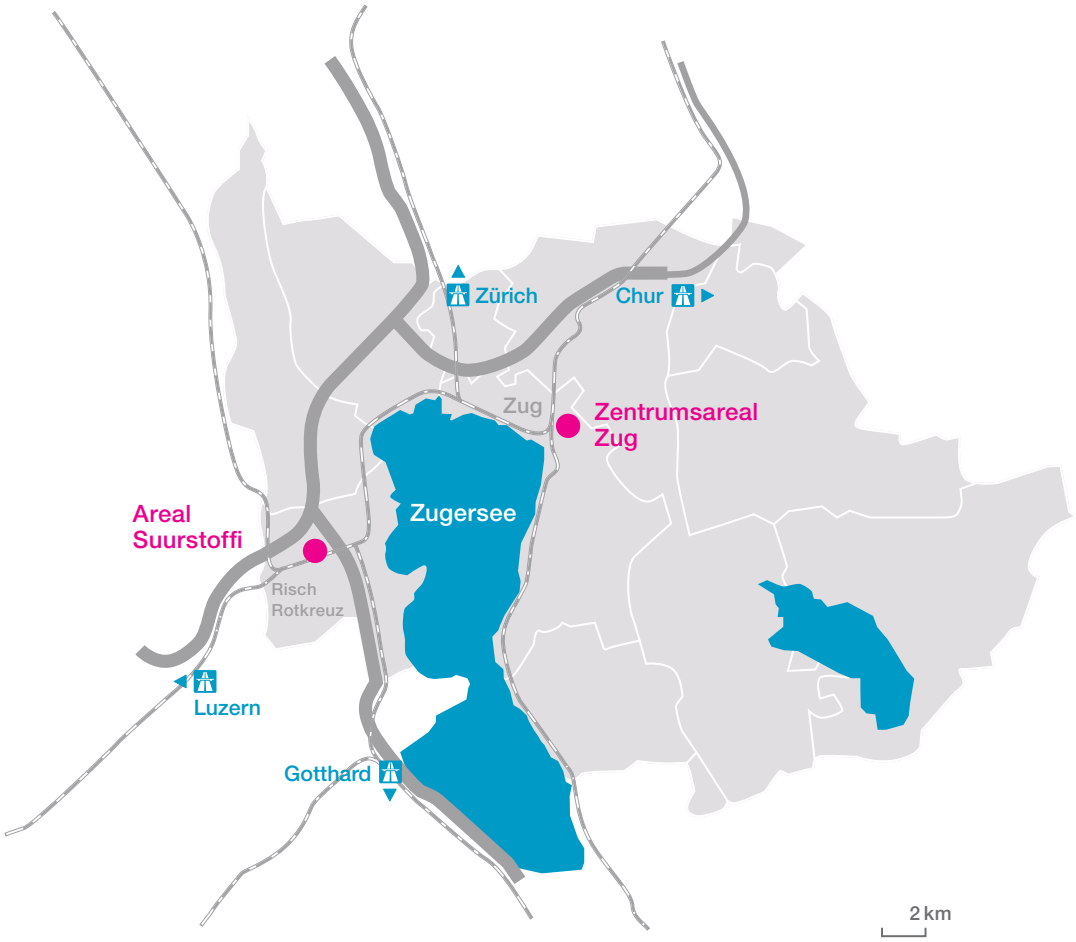
Arealstrategie

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- und Gastronomieangebot

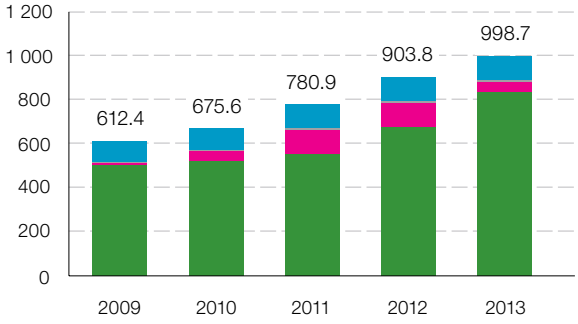
Die Gruppe betreibt in Zug mit den beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie den Serviced City Apartments ein auf Geschäftskunden ausgerichtetes City Resort in der Viersterne-Kategorie mit rund 250 Übernachtungseinheiten und einem ergänzenden Gastronomie- und Seminar-/Konferenzangebot. Direkt im 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. Durch den Fokus auf zentral gelegene Areale können die einzelnen Gebäude vernetzt und damit ökologisch optimiert konzipiert und betrieben werden.

Entwicklung Portfoliowert

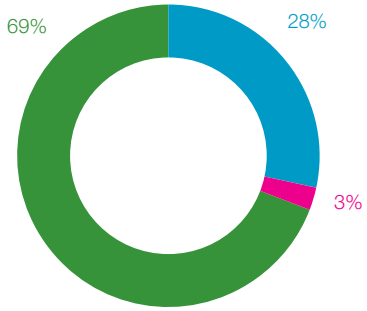
in CHF Mio.



Betriebsliegenschaften (zum Marktwert)
Unbebaute Grundstücke
Renditeliegenschaften im Bau
Renditeliegenschaften

Portfolio nach Areal

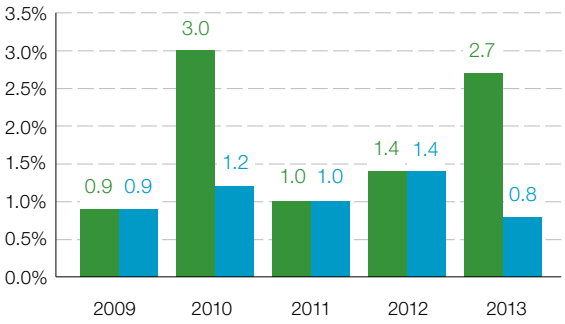
Basis Marktwert per 31. Dezember 2013



Zentrumsareal Zug
Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz
Übrige

Entwicklung Leerstandsquote

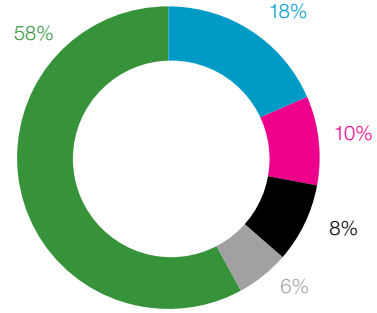
Stichtagsbezogen in % Sollmietertrag



Leerstand Renditeliegenschaften total
Leerstand Renditeliegenschaften bereinigt

Portfolio nach Liegenschaftstyp

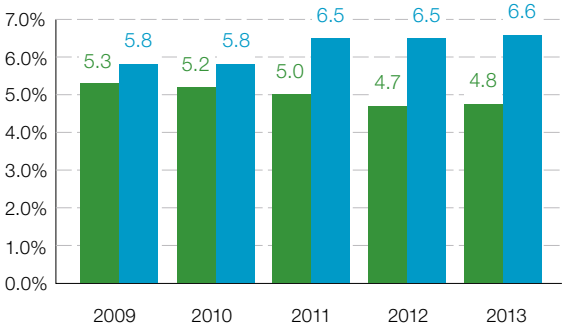
Basis Marktwert per 31. Dezember 2013



Gemischt genutzte Liegenschaften
Wohnliegenschaften
Geschäftsliegenschaften
Hotelliegenschaften
Entwicklungsliegenschaften/Areale

Entwicklung Bruttorendite

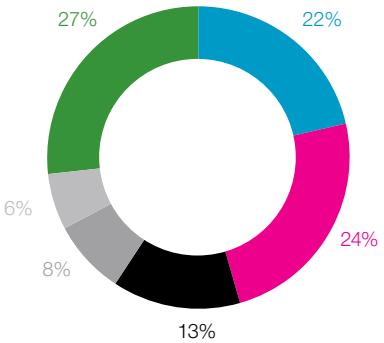
Sollmietertrag zu Marktwert



Renditeliegenschaften
Betriebsliegenschaften

Portfolio nach Nutzung

Basis Sollmietertrag per 31. Dezember 2013



Wohnen
Verkauf
Büro
Hotel & Gastronomie
Parking
Übrige

1

2

3

4

5

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 2013

Grundstücksfläche	58 213 m²
Bewohner	ca. 700
Arbeitsplätze	ca. 2 000
Quartierinfrastruktur	Einkaufsallee Metalli mit ca. 16 000 m² kundenzugänglicher Verkaufsfläche, vielfältiger Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Kinderbetreuung, Aus- und Weiterbildung, Kultur
Erschliessung	Direkter Anschluss an Bahnhof SBB und Busbahnhof, Autobahnanschlüsse Zug und Baar in fünf Fahrminuten erreichbar

Areal Suurstoffi

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

1. Visualisierung Suurstoffi 19–35, Risch Rotkreuz, Fertigstellung 2015
2. Boulevard durchs Quartier, Risch Rotkreuz
3. Visualisierung Bürogebäude Suurstoffi 41, Risch Rotkreuz, Fertigstellung 2014
4. Suurstoffi 8–14, Risch Rotkreuz

Eckdaten per 31. Dezember 2013

Grundstücksfläche	104 340 m²
Bewohner	ca. 550
Arbeitsplätze	ca. 400
Quartierinfrastruktur	Ausbildung (internationale Privatschule), Kinderbetreuung, Fitness, Mobility, weitere Flächen in Vermarktung, Nahversorgung im Dorf
Erschliessung	Bahnhof SBB (Interregio-Haltestelle) in kurzer Distanz, mehrere Bushaltestellen mit Anschluss an das regionale Bus- und Postautonetzwerk im Areal, Autobahnanschluss Rotkreuz in zwei Fahrminuten erreichbar

1

2

3

4

«In fünf Minuten bin ich beim ersten Meeting des Tages.»

Gast im Parkhotel Zug

An zentraler Lage betreibt die Zug Estates Gruppe ein Business Resort mit rund 250 Übernachtungseinheiten und ergänzender Gastronomie. Über 50 000 Gäste pro Jahr beleben das Areal rund um die Metalli zusätzlich.

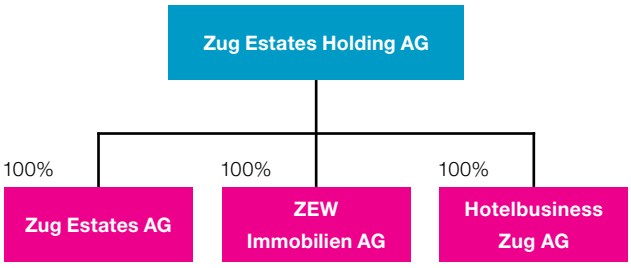
Bericht zur Corporate Governance

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 2013 bzw. auf das Berichtsjahr 2013. Zwischen dem 31. Dezember 2013 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 48 dargestellt.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die der Zug Estates Holding AG bekannten bedeutenden Aktionäre sind im Finanzbericht auf Seite 56 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 66.3% der Stimmrechte. Indirekt sind über diesen Trust neben Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer auch Annelies Häcki Buhofer, Philipp Buhofer, Martin Buhofer und Julia 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 LI, einem Fixed Interest Trust nach liechtensteinischem Recht, auch eine Beteiligung von 67.2% (Stimmrechte) an der Metall Zug AG, welche 17 895 Namenaktien Serie B der Zug Estates Holding AG hält (0.8% 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 66.3% der Stimmrechte vollumfänglich enthalten. Mit Offenlegungsmeldungen im Sinne von Art. 20 BEHG wurde am 9. Mai 2013 eine Reduktion der Beteiligung der oben erwähnten Aktionärsgruppe von 68.1% auf

66.3% und am 13. August 2013 eine Veränderung der Zusammensetzung der Aktionärsgruppe publiziert.

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 55 unter "Zusammensetzung Grundkapital" aufgeführt.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt weder über genehmigtes noch über bedingtes Kapital.

2.3 Kapitalveränderungen

Angaben zu den Kapitalveränderungen im Berichtsjahr sind im Finanzbericht auf Seite 45 "Eigenkapitalnachweis" aufgeführt. Da die Gesellschaft erst im Vorjahr gegründet wurde, entfallen die Angaben zu Kapitalveränderungen im Jahr davor.

2.4 Aktien

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 55 unter "Zusammensetzung Grundkapital" aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valor 14805212, ISIN CH0148052126).

2.5 Partizipationsscheine und Genussscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausstehend.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-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 Informationen nicht daran hindert oder hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre und/oder der wirtschaftlich Berechtigten zu erbringen, namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;
- auf ausdrückliche Erklärung, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben.

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

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

- das Fernhalten von Erwerbern, die ein zum Gesellschaftszweck in Konkurrenz stehendes Unternehmen betreiben, daran 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	2014
Hannes Wüest, CH, 1946 Vizepräsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv [1])	2012	2014
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, CH, 1954 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2014
Dr. Hajo Leutenegger, CH, 1944 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2014
Armin Meier, CH, 1958 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2013	2014
Heinz Stübi, CH, 1954 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2014
Martin Wipfli, CH, 1963 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2014

[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 Präsident des Verwaltungsrats der Metall Zug AG, Zug; Vizepräsident 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 Keine

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; Mitglied des Verwaltungsrats der Holmia Holding AG, Zug; Tätigkeit in Führungsgremien nationaler sowie internationaler Fachgesellschaften; Forschungsrätin des Schweizerischen Nationalfonds

Heinz M. Buhofer

Hannes Wüest

Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer

Dr. Hajo Leutenegger

Armin Meier

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

Armin Meier

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

Beruflicher Hintergrund Managing Director Boyden Switzerland, Zürich, seit 2010; Chief Commercial Officer Travelport, London, 2008–2010; Vorsitzender der Konzernleitung Kuoni Reisen Holding AG, Zürich, 2005–2007; Mitglied der Generaldirektion Migros Genossenschafts-Bund, Zürich, 2002–2005; President and CEO Atraxis AG, Zürich, 1998–2002; CEO ABB PTI AG, Baden, 1995–1998

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe Präsident des Verwaltungsrats der Hotelbusiness Zug AG, 2012–2013

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien Mitglied des Verwaltungsrats der KIBAG HOLDING AG, Zürich, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

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 Vizepräsident des Verwaltungsrats der Thurella AG, Egnach, und der Biotta AG, Tägerwilen

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, und der nebag ag, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Metall Zug AG, Zug, sowie 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 vier 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 vier Ausschüssen unterstützt wird: dem Strategie- und Investitionsausschuss, dem Hotelausschuss, dem Personalausschuss und dem Prüfungsausschuss.

STRATEGIE- UND INVESTITIONSAUSSCHUSS

Der Strategie- und Investitionsausschuss 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 tagt in der Regel monatlich. Im Berichtsjahr fanden 13 Sitzungen statt, die jeweils ca. drei Stunden dauerten. Dem Ausschuss gehören Hannes Wüest (Vorsitz) und Martin Wipfli an; der Präsident des Verwaltungsrats und der CEO nehmen ebenfalls an den Besprechungen teil.

HOTELAUSSCHUSS

Der Hotelausschuss entlastet den Verwaltungsrat in der Führung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, indem der Verwaltungsrat der Hotelgesellschaft direkt an ihn rapportiert. Er erarbeitet zusammen mit Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Hotelgesellschaft die Strategie des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie. Der Hotelausschuss wurde im September 2013 neu eingesetzt und tagt in der Regel viermal jährlich. Im Berichtsjahr fand eine Sitzung statt, die drei Stunden dauerte. Dem Ausschuss gehören Armin Meier (Vorsitz) und Annelies Häcki Buhofer an; der CEO nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil.

PERSONALAUSSCHUSS

Der Personalausschuss 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 Entlöhnung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung und begleitet und überprüft zuhanden 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. Der Personalausschuss tagt in der Regel quartalsweise. Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen statt, die jeweils rund zwei Stunden dauerten. Dem Personalausschuss gehören Heinz M. Buhofer (Vorsitz), Hannes Wüest und Martin Wipfli an; der CEO nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil, jedoch nicht, wenn sein Arbeitsvertrag oder seine Entlöhnung diskutiert werden.

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in der Erfüllung seiner Aufsichtspflicht, indem er die finanziellen Informationen an Aktionäre und Dritte, die internen Kontrollsysteme sowie den Revisionsprozess überprüft. Er bildet sich ein eigenständiges Urteil über die Qualität der Jahresabschlüsse inklusive Bewertungsgutachten der Verkehrswertschätzungen und bespricht diese mit der Geschäftsleitung und der Revisionsstelle. Er stellt dem Verwaltungsrat Antrag, ob die Abschlüsse zur Vorlage an die Generalversammlung empfohlen werden können. Zudem legt er in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle deren Prüfungsplan und -umfang fest, beurteilt deren Leistung und Honorierung, vergewissert sich über deren Unabhängigkeit und prüft die Vereinbarkeit der Revisionsfunktion mit allfälligen anderen Beratungsmandaten. Ferner beurteilt er die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems unter Einbezug des Risikomanagements und macht sich ein Bild über die Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften und Rechnungslegungsstandards sowie von internen Regelungen und Weisungen. Der Prüfungsausschuss tagt in der Regel quartalsweise. Im Berichtsjahr fanden fünf Sitzungen statt, die jeweils drei Stunden dauerten. Dem Ausschuss gehören Heinz Stübi (Vorsitz) und Annelies Häcki Buhofer 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. Die Gruppengesellschaften berichten monatlich an die Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über die operative und finanzielle Entwicklung der Gruppe informiert. Dabei werden die Resultate mit der Vorjahresperiode und dem Budget verglichen. Die Budgets, eingebettet in rollende Mittelfristpläne, werden mehrmals pro Jahr in Form von Hochrechnungen auf ihre Erreichbarkeit überprüft. An den Sitzungen des Verwaltungsrats informiert die Geschäftsleitung zudem umfassend über den Geschäftsgang.

Der Verwaltungsrat hat ein umfassendes System zur Überwachung und Steuerung der mit der unternehmerischen Tätigkeit verbundenen Risiken in Kraft gesetzt. Dieser Prozess beinhaltet die Risiko-Identifikation, -Analyse, -Steuerung und das Risiko-Reporting. Die Risiken werden in den Kategorien Umfeld, Strategie, Reputation, Finanzen, IT/Infrastruktur, Personal/Führung/Organisation, Produkte/Dienstleistungen und Prozesse erhoben und aufgrund von Eintretenswahrscheinlichkeit und Schadenpotenzial bewertet. Für die Überwachung und Steuerung der Risiken ist die Geschäftsleitung zuständig. Für wesentliche Einzelrisiken sind Verantwortliche benannt, die konkrete Massnahmen für das Management der Risiken treffen und deren Umsetzung kontrollieren. Im Auftrag des Prüfungsausschusses erstellt die Geschäftsleitung in regelmässigen Abständen einen Risiko-Bericht zu Handen des Verwaltungsrats.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

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 LI, 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, und der Transmission Technology Holding AG, Zug

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

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

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 67 und 68 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 den unabhängigen Stimmrechtsvertreter 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 seit 2013 aus.

8.2 Revisionshonorar

Ernst & Young AG, Zug, stellte der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe im Berichtsjahr TCHF 90 (Vorjahr: 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

Ernst & Young AG bezog in der Berichtsperiode TCHF 19 zusätzliche Honorare für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Durchsicht der Pro-forma-Rechnung 2012 (Vorjahr: TCHF 110 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. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. 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. Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf den Seiten 80 bis 82 dieses Geschäftsberichts.

«Die Standortqualität von Zug ist einmalig.»

Büromieter in der Metalli

Zu den für die wertschöpfungsstarken Branchen und Unternehmen wichtigen Standortfaktoren zählen die Verfügbarkeit von gut qualifizierten Mitarbeitenden, eine hohe verkehrstechnische Erreichbarkeit und eine tiefe Steuerbelastung. Faktoren, die im Kanton Zug auf ideale Weise vereint sind.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Zug Estates Gruppe will ihre Liegenschaften langfristig ohne CO_2-Emissionen und ohne Zufuhr von zusätzlicher externer Energie betreiben. Diesem Ziel ist sie im Berichtsjahr einen Schritt näher gekommen. Wesentlich dazu beigetragen hat die Inbetriebnahme der ersten Bauetappe des Areals Suurstoffi mit seiner wegweisenden Energieversorgung.

Die Zug Estates Gruppe bekennt sich im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ausdrücklich zur Nachhaltigkeit. Im Bereich Ökologie schlägt sich dies in der Vision Zero-Zero nieder, gemäss der die Gebäude im Portfolio langfristig energieneutral und CO_2-frei betrieben werden sollen. Das Unternehmen hat sich aber auch bezüglich seiner gesellschaftlichen und sozialen Auswirkungen ein gesamtheitliches Konzept verordnet, das sich an den Kriterien des nachhaltigen Wirtschaftens orientiert. Insbesondere richtet die Zug Estates Gruppe ihre Aktivitäten an einem langfristig ausgerichteten Investitionshorizont aus.

Im Fokus der Anlagepolitik stehen zentral gelegene und gut erschlossene Standorte, die per se weniger negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft haben als Bauvorhaben auf der "grünen Wiese". Investiert wird vor allem in Areale mit hoher Dichte, die eine vielfältige Nutzung und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Bei der Entwicklung eines Standorts wird von seinen spezifischen Gegebenheiten ausgegangen und ein systemischer Ansatz verfolgt. Dies ermöglicht Lösungen mit einer ausgewogen durchmischten Nutzung, die wiederum ein vielfältiges soziales Leben fördert.

Entwicklung ganzer Areale

Ganze Areale lassen sich auch bezüglich Flächenverbrauch deutlich besser optimieren als einzelne Gebäude. So können beispielsweise trotz hoher Dichte genügend Freiräume erhalten oder die Anforderungen einer übergeordneten Gesamtplanung leichter erfüllt werden. Schliesslich erleichtert die arealweite Entwicklung auch den effizienten Umgang mit Energie. So hilft etwa eine gut durchmischte Nutzung innerhalb des Areals Ressourcen zu schonen, weil sie die Verwendung von erneuerbaren Energien oder Abwärme erleichtert.

Verbrauchsdaten im Überblick

(jeweils von Oktober Vorjahr bis September Berichtsjahr)

		2010
	Absolut	pro m²
Vermietbare Fläche [1]	95 400 m²	–
Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasseraufbereitung	**10.6 Mio. kWh**	**111 kWh**
Primärenergieverbrauch heizgradtagbereinigt	10.2 Mio. kWh	107 kWh
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	8.0 Mio. kWh	108 kWh
Hotelliegenschaften	1.6 Mio. kWh	223 kWh
Industrieliegenschaft	1.0 Mio. kWh	71 kWh
CO_2-Äquivalent Heizung/Warmwasser	**2 369 t**	**25 kg**
CO_2-Äquivalent Heizung/Warmwasser heizgradtagbereinigt	2 285 t	24 kg
Zentrumsareal Zug	2 054 t	25 kg
Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz	–	–
Fabrikgelände Oberentfelden	231 t	17 kg
Elektrizität – Allgemeinstrom	**2.6 Mio. kWh**	**34 kWh**
Elektrizität – Mieterstrom	**15.1 Mio. kWh**	**158 kWh**
Wohnen	–	–
Büro/Verkauf/Gewerbe	–	–
Hotellerie/Gastronomie inkl. Allgemeinstrom	–	–
Industrie inkl. Allgemeinstrom	6.1 Mio. kWh	440 kWh
Sonstige (Parking, Lager/Archiv)	–	–
Total Elektrizität [2]	**17.7 Mio. kWh**	**185 kWh**
Zentrumsareal Zug	11.5 Mio. kWh	142 kWh
Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz	–	–
Fabrikgelände Oberentfelden	6.1 Mio. kWh	440 kWh
CO_2-Äquivalent Elektrizität	**283 t**	**3.0 kg**
Wasserverbrauch	**71 948 m³**	**0.75 m³**
Zentrumsareal Zug	71 392 m³	0.88 m³
Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz	–	–
Fabrikgelände Oberentfelden	556 m³	0.04 m³

[1] Die Angaben pro Quadratmeter beziehen sich auf die vermietbare Fläche.

[2] Strommix Zentrumsareal Zug und Areal Suurstoffi: Vor 2012 25% Kernkraft und 75% Wasserkraft, ab 2012 Naturstrom Wasserwerke Zug (WWZ) aus 95% Wasserkraft und 5% Solarstrom. Annahme: Der Mieterstrom in Zug und Rotkreuz entspricht ebenfalls dem Naturstrom der WWZ. Fabrikgelände Oberentfelden (2010 bis 2013): 83.2% Kernkraft und 16.8% Wasserkraft.

	2011		2012		2013
Absolut	pro m²	Absolut	pro m²	Absolut	pro m²
100 900 m²	–	105 000 m²	–	119 900 m²	–
9.9 Mio. kWh	**99 kWh**	**10.2 Mio. kWh**	**97 kWh**	**10.5 Mio. kWh**	**88 kWh**
10.6 Mio. kWh	106 kWh	10.3 Mio. kWh	98 kWh	10.0 Mio. kWh	84 kWh
7.3 Mio. kWh	97 kWh	7.5 Mio. kWh	97 kWh	7.8 Mio. kWh	84 kWh
1.8 Mio. kWh	151 kWh	2.0 Mio. kWh	144 kWh	2.0 Mio. kWh	152 kWh
0.9 Mio. kWh	64 kWh	0.8 Mio. kWh	55 kWh	0.7 Mio.. kWh	50 kWh
2 225 t	**22 kg**	**2 280 t**	**22 kg**	**2 351 t**	**20 kg**
2 382 t	24 kg	2 297 t	22 kg	2 232 t	19 kg
2 148 t	25 kg	2 109 t	23 kg	2 069 t	23 kg
–	–	–	–	2 t	0.15 kg
233 t	17 kg	188 t	14 kg	161 t	12 kg
2.8 Mio. kWh	**38 kWh**	**2.5 Mio. kWh**	**32 kWh**	**2.8 Mio. kWh**	**30 kWh**
14.4 Mio. kWh	**143 kWh**	**13.9 Mio. kWh**	**133 kWh**	**12.8 Mio. kWh**	**107 kWh**
–	–	–	–	1.0 Mio. kWh	24 kWh
–	–	–	–	6.0 Mio. kWh	114 kWh
–	–	–	–	2.0 Mio. kWh	147 kWh
5.3 Mio. kWh	379 kWh	4.6 Mio. kWh	329 kWh	3.3 Mio. kWh	239 kWh
–	–	–	–	0.6 Mio. kWh	638 kWh
17.2 Mio. kWh	**171 kWh**	**16.4 Mio. kWh**	**156 kWh**	**15.7 Mio. kWh**	**131 kWh**
11.9 Mio. kWh	137 kWh	11.8 Mio. kWh	130 kWh	11.6 Mio. kWh	128 kWh
–	–	–	–	0.7 Mio. kWh	47 kWh
5.3 Mio. kWh	379 kWh	4.6 Mio. kWh	329 kWh	3.3 Mio. kWh	239 kWh
274 t	**2.7 kg**	**297 t**	**2.8 kg**	**284 t**	**2.4 kg**
74 344 m³	**0.74 m³**	**72 202 m³**	**0.69 m³**	**81 240 m³**	**0.68 m³**
73 775 m³	0.85 m³	71 734 m³	0.79 m³	71 510 m³	0.79 m³
–	–	–	–	8 095 m³	0.54 m³
569 m³	0.04 m³	468 m³	0.03 m³	1 635 m³	0.12 m³

Die Verbrauchsdaten basieren auf Angaben der örtlichen Energieversorger und auf Zählerablesungen in den Arealen. Das Zentrum für Integrale Gebäudetechnik (ZIG) der Hochschule Luzern (HSLU) hat die Auswertung der Daten aus dem Gebäudeleitsystem der Suurstoffi und aus den Angaben der örtlichen Energieversorger durchgeführt und bestätigt die Richtigkeit der Auswertung.

Der Heizenergieverbrauch wird zur besseren Vergleichbarkeit der verschiedenen Energiequellen in Form von Primärenergie resp. CO_2-Äquivalenten ausgewiesen. Als Primärenergie bezeichnet man die Energie, die in den ursprünglich eingesetzten Energieformen oder Energiequellen enthalten ist, also beispielsweise im Mineralöl oder Erdgas. Die CO_2-Äquivalente wiederum zeigen, wie viel Treibhausgase durch den Energiekonsum freigesetzt wurden. Für die Berechnung dieser Werte wurden die Faktoren gemäss SIA 2040 verwendet.

Bezüglich ihrer Immobilien hat die Zug Estates Gruppe ökologische Ziele in umweltrelevanten Bereichen definiert, die sie möglichst eigenständig umsetzen kann.

- **Energie:** Einsatz erneuerbarer Energiequellen; effiziente Energie- und Ressourcennutzung.
- **Emissionen:** Minimierung des Ausstosses von CO_2 sowie anderen Verbrennungsgasen und Feinstaub; Verminderung von Lärm- und Lichtemissionen.
- **Materialien und Produkte:** Einsatz schadstoffarmer Materialien; Einsatz von energieeffizienten Technologien, Produkten und Geräten; Verwendung von erneuerbarer Materialien; Einhaltung kurzer Transportwege.
- **Biodiversität/Wasser:** Realisation geeigneter Massnahmen zum Erhalt der Artenvielfalt in der Umgebungsgestaltung.

Die davon abgeleiteten Vorgaben werden im Rahmen von Projekten entsprechend der wirtschaftlichen und technischen Machbarkeit umgesetzt. Die Umsetzung dieser Vorgaben schont die Ressourcen, generiert gesellschaftlichen Nutzen und bildet gleichzeitig eine wichtige Grundlage für den ökonomischen Erfolg.

Zur Philosophie der Zug Estates Gruppe gehört auch, bei ihren Projekten die Wertschöpfung möglichst lokal und die Transportwege kurz zu halten. Wie das umgesetzt wird, zeigt etwa die Statistik zur Vergabe der ersten Bauetappe im Areal Suurstoffi von 2010 bis 2013. Dort wurden 90% aller Aufträge (bezogen auf die Vergabesummen) an Unternehmen aus dem Kanton Zug und den Nachbarkantonen vergeben. Weniger als 1% ging an ausländische Unternehmen.

Regelmässiges Energie-Monitoring

Die Zug Estates Gruppe verzichtet bewusst auf die gängigen Labels zur Nachhaltigkeit am Bau, die auf der Basis von Planwerten vergeben werden. Stattdessen hat sie das Zentrum für Integrale Gebäudetechnik (ZIG) der Hochschule Luzern (HSLU) beauftragt, jährlich ein Energie-Monitoring für sämtliche Areale durchzuführen. Die daraus entstehenden Berichte sollen einerseits den jeweiligen Stand dokumentieren und andererseits der langfristigen Optimierung des Energieverbrauchs dienen. Neu- und Umbauten werden im Monitoring jeweils erfasst, wenn Verbrauchsdaten für ein volles Jahr vorliegen. Deshalb erscheint das Areal Suurstoffi dieses Jahr erstmals im Bericht.

Ökologische Effizienz stark gesteigert

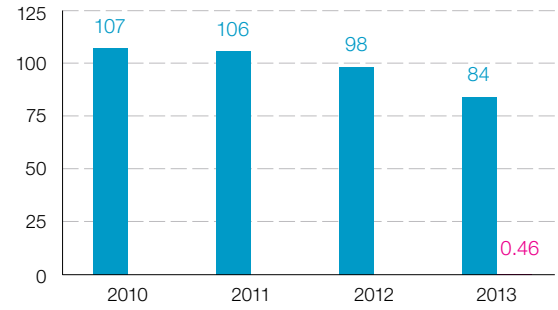
Im Lauf der vier Berichtsperioden konnten sowohl die Treibhausgasemissionen (CO_2-Äquivalente) als auch der Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser trotz einer um fast 26% gewachsenen Mietfläche leicht gesenkt werden. Auf die Mietfläche umgerechnet konnte der Ausstoss an CO_2 pro Quadratmeter heizgradtagbereinigt somit von 2010 bis 2013 um 22% reduziert werden.

Einen wesentlichen Beitrag hierzu lieferte das Areal Suurstoffi. In der Suurstoffi wird über Wärmepumpen die Wärme aus dem Erdreich und Abwärme aus dem Areal auf das höhere Temperaturniveau für Raumheizung und Warmwasser gehoben. Dazu wird rund 1 kWh Strom pro 4 kWh Raumwärme und Warmwasser benötigt. Die Kühlung kann über direkte Kühlung (Freecooling) der Gebäude wesentlich effizienter über das Anergienetz abgeführt werden als dies mit einer Kältemaschine möglich wäre. Die Wärmepumpen beziehen ihren Strom teils von der auf dem Areal installierten Photovoltaikanlage und teils aus dem öffentlichen Netz. 2013 konnte die Photovoltaikanlage 67% des Stroms für den Betrieb (Wärmepumpen, Umwälzpumpen und Begleitheizbänder) liefern. Weil der restliche Strom, der aus dem Netz bezogen wurde, ebenfalls aus erneuerbaren Quellen stammt, konnte die Heizenergie fast ohne Freisetzung von Treibhausgasen bereitgestellt werden.

Damit wurden die Planwerte in der Suurstoffi bereits im ersten Betriebsjahr erreicht und das Areal kann als Musterbeispiel dafür angesehen werden, wie die Vision Zero-Zero umgesetzt wird.

Primärenergieverbrauch für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung

kWh/m² Mietfläche (heizgradtagbereinigt)



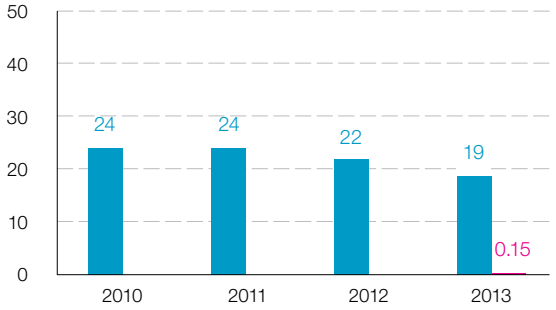
Alle Liegenschaften

Areal Suurstoffi

Dargestellt ist der Primärenergieverbrauch (nicht erneuerbar) für Heizung und Warmwasser. Aufgrund des kleinen Anteils an nicht erneuerbarer Energie im Stommix der WWZ (Faktor 0.058) ist die Bilanz für die Suurstoffi deutlich besser als für die fossil beheizten restlichen Liegenschaften (Faktor 1.11 resp. 1.23).

CO_2-Äquivalente für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung

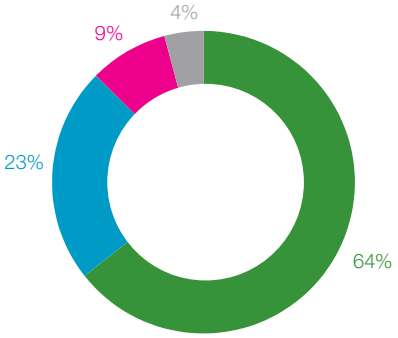
kg CO_2/m² Mietfläche (heizgradtagbereinigt)



Alle Liegenschaften

Areal Suurstoffi

Flächenaufteilung nach Energiequellen für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung (2013)



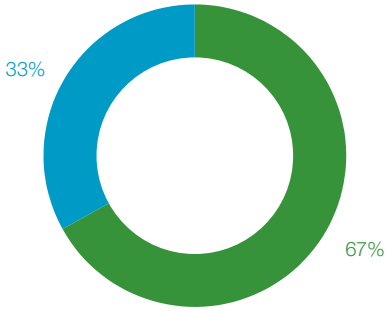
Mietfläche mit Erdgas

Mietfläche mit Heizöl

Mietfläche mit Ersonden-Wärmepumen mit PV-Strom

Mietfläche mit Erdsonden-Wärmepumpen mit Naturstrom aus Netzbezug

Betriebsstrom für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung in der Suurstoffi (2013)

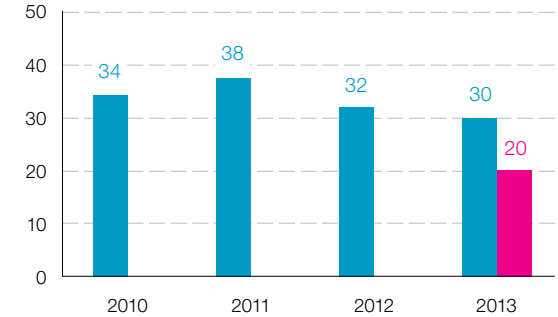


Produktion Photovoltaikanlage

Netzbezug (Naturstrom)

Endenergie für die Elektrizität (Allgemeinstrom [1])

kWh/m² Mietfläche



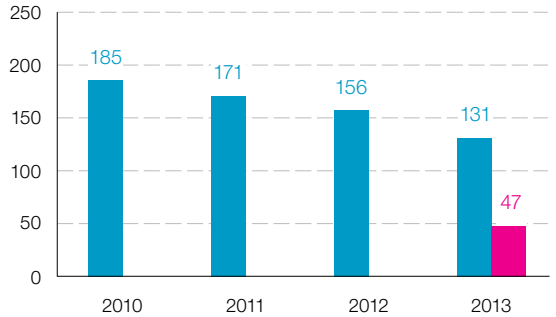
Alle Liegenschaften

Areal Suurstoffi

[1] Ohne Betriebsstrom für Heizung und Warmwasseraufbereitung in der Suurstoffi

Endenergie für die Elektrizität (inkl. Mieterstrom)

kWh/m² Mietfläche



Alle Liegenschaften

Areal Suurstoffi

Effiziente Geräte senken den Strom- und Wasserverbrauch

Ein ähnliches Bild wie bei der Heizenergie zeigt sich auch beim Stromverbrauch. Dies gilt sowohl für den bezogenen Allgemeinstrom (beispielsweise für die Aussen- und Treppenhausbeleuchtung) als auch für den Mieterstrom. Der Stromverbrauch der Mieter lässt sich durch den Vermieter nicht direkt, wohl aber indirekt beeinflussen. Hier dürfte sich die konsequente Beschaffung von verbrauchsgünstigen Elektrogeräten und Leuchtmitteln sowohl beim Neubau als auch beim Ersatz positiv auswirken.

Über die Jahre am besten vergleichbar ist der Stromverbrauch (Endenergie) pro Quadratmeter ohne den Mieterstrom. Gegenüber 2012 reduzierte er sich um gut 5%, gegenüber 2010 um beinahe 12%. Auch hier macht sich die Inbetriebnahme des Areals Suurstoffi ab 2012 deutlich bemerkbar. Dort wurden die neusten Erkenntnisse für nachhaltiges Bauen berücksichtigt, mit entsprechenden Vorgaben bezüglich des Stromverbrauchs von elektrischen Geräten und Beleuchtung. Zu den Massnahmen gehören etwa sparsame Aussenbeleuchtungen auf Basis von LED-Leuchtmitteln oder Liftanlagen mit regenerativer Antriebstechnik. Zudem wurden die Gebäude teilweise mit einem Smart-Metering-System ausgerüstet, das den Mietern Aufschluss über ihre Strombezüge gibt. Dies wiederum trägt erfahrungsgemäss zur Sensibilisierung der Strombezüger bei.

Der jährliche spezifische Wasserverbrauch im Gebäudepark sank zwischen 2010 und 2013 von 0.75 m^3/m^2 auf 0.68 m^3/m^2. Die Ursachen für diese Abnahme um rund 10% sind vielfältig, der konsequente Einbau von wassersparenden Geräten bei Neubau und Erneuerung dürfte aber eine Rolle spielen.

Weiterbauen an der Vision Zero-Zero

Mit dem CO_2-emissionsfreien Betrieb des Areals Suurstoffi ist Zug Estates der Vision Zero-Zero bereits im ersten Jahr einen grossen Schritt näher gekommen. Aber die ökologische Effizienz der Gebäude im Portfolio soll weiterhin laufend verbessert werden.

Die Photovoltaik im Areal Suurstoffi wird mit laufendem Baufortschritt weiter ausgebaut. Im Berichtsjahr waren dort Paneele mit insgesamt 471 kWp Leistung installiert. Mit Realisierung der zweiten Bauetappe wird die Leistung auf über 1 000 KWp gesteigert und mit deren Fertigstellung im Jahr 2015 der Selbstversorgungsgrad in der Suurstoffi weiter ansteigen.

Zudem entsteht im Rahmen der zweiten Bauetappe in der Suurstoffi die grösste Siedlung in der Zentralschweiz, die in umweltfreundlicher Holzmischbauweise gebaut ist. Damit wird in grossem Ausmass ein CO_2-neutraler Baustoff eingesetzt.

Zug Estates setzt alles daran, auch künftig Meilensteine in der Reduktion des ökologischen Fussabdrucks zu setzen.

Vielfalt

Gelebte Vielfalt

Frühmorgens um halb sechs ist nicht viel los. Die Stadt Zug schläft noch. Etwas verschlafen warten einzelne Personen an der Bushaltestelle, während andere bereits über die Strasse eilen, um ihren Bahnanschluss auf keinen Fall zu verpassen. In den nächsten Stunden wird sich das Bild wesentlich ändern, wenn tausende Arbeitspendler und Schüler die Zuger Stadtmitte in eine Mobilitätsdrehscheibe verwandeln.

Die Stadt der kurzen Wege kommt nicht ohne vielfältiges Nahversorgungsangebot aus.

Vor zehn Jahren wurde die Zentrumsinfrastruktur der Stadt Zug letztmals ausgebaut. Seither sind vorab zwischen dem neuen Bahnhof und dem Areal rund um die Metalli die Wege kürzer geworden. In erster Linie profitieren davon die rund 2 000 Beschäftigten, die auf dem ehemaligen Industrieareal der Metallwarenfabrik Zug zur Arbeit gehen. Doch das rund sechs Hektar grosse Areal wird im Verlaufe eines Durchschnittstags von vielen weiteren Personen auf ganz unterschiedliche Weise in Anspruch genommen.

Seit die Metallwarenfabrik vor dreissig Jahren abgerissen wurde, hat die Stadt Zug stattdessen einen stark belebten und gut durchmischten, grossstädtischen Kern erhalten. Denn zur Nutzungsvielfalt gehören nicht nur Büros und Wohnungen, die jeweils die oberen Etagen belegen, sondern auch ein attraktives Einkaufs- und Nahversorgungsangebot in unmittelbarer Passantenlage. Unter den geschützten Arkaden treffen sich die Gymnasiasten der nahen Kantonsschule zum Take-Away-Lunch. Denselben Ort nutzen Rentner nachmittags zum gemütlichen Schwatz oder geniessen ihn für sich alleine bei Kaffee, Kuchen und Zeitung. Und nach Feierabend ziehen Cafés und Restaurants jeweils ein hungriges und ausgehfreudiges Publikum zum Chillen oder Networken an.

Langfristige Arealentwicklung

Die Entwicklung von urbanen Arealen erfordert einen langfristigen Horizont: Während die architektonischen Qualitäten und der Nutzungsmix unmittelbar erkennbar sind, benötigen die Durchmischung sowie die Organisation der Dichte und des Aussenraums deutlich mehr Zeit. Das nachhaltige Spannungsfeld umfasst Räume mit hoher Aufenthaltsqualität: Diese schaffen zahlreiche Gelegenheiten für soziale Kontakte, gewähren Toleranzbereiche im dichten Nebeneinander und strahlen dennoch gewisse Sicherheiten aus.

"Was macht ein Quartier lebenswert?", fragen sich Städteplaner und Arealeigentümer vermehrt und sind an möglichen Antworten interessiert: So ist das Bewusstsein an vielen Standorten gewachsen, die raumplanerischen, architektonischen und energetischen Aspekte mit schwieriger fassbaren Grössen wie Wohlbefinden, Gemeinschaft und anderen gesellschaftlichen Anliegen zu kombinieren. Obwohl das Areal rund um die Metalli an sich auf privatem Boden mit ökonomischen Renditevorgaben steht, ist auch hier der soziale und öffentliche Charakter nicht zu übersehen. Die aktive Bewirtschaftung von Zugänglichkeit, Angebot und Aussenraum bilden dabei essenzielle Voraussetzungen für den sozial nachhaltigen Betrieb.

Kontrastreiches Angebot

Das Areal im Zuger Kantonshauptort kann aber noch mehr Stärken vorweisen: Die Metalli wird um ein breit gemischtes, kleinräumiges Wohnquartier, kompakte Mietwohnanlagen und gediegene Wohnadressen ergänzt. Auch Kleingewerbe und eine Kinderkrippe finden in Gehdistanz zur Stadtmitte ausreichend Platz. Und symbolhaft für den bewahrenden Charakter hat unmittelbar daneben auch das "Centro Italiano" den Arealwandel überlebt.

Der Kontraste nicht genug: Direkt hinter der idyllischen Vorstadtatmosphäre, aber wiederum als Teil des gesamten Areals, strahlt das "City Garden", ein Hotel mit polierter Chromstahlfassade und verspiegelten Fenstern. Der Betrieb ist erst fünf Jahre alt, er repräsentiert den umfassenden und weitsichtigen Umgang mit dem Areal jedoch beispielhaft: Der Hotelbetrieb ist wirtschaftlich interessant; das Gebäude selbst ist ökologisch mit viel Holz gebaut. Und die Investition ist wesentlich auf das öffentliche Bedürfnis abgestimmt: Weil die Stadt Zug dringend mehr Hotelbetten brauchte, liess sich Zug Estates dazu animieren, das Beherbergungsangebot in Zentrumsnähe auszubauen und das Parkhotel um ein zweites Hotel zu ergänzen.

In Zug ist es spät geworden: Kurz nach Mitternacht eilen Personen durch die Metalli, um den letzten Bus zu erreichen. Derweil schlafen nicht weit davon entfernt die Hotelgäste und hoffen vielleicht, dass die Vögel im benachbarten Wald nicht allzu früh wach werden.

Arealentwicklung wird nachhaltig, wenn die raumplanerischen, architektonischen und energetischen Aspekte mit gesellschaftlichen Anliegen kombiniert werden.

METALLI

Bericht zum Geschäftsjahr

Die Zug Estates Gruppe konnte 2013 Ertrag und operatives Ergebnis deutlich steigern. Der Liegenschaftenertrag stieg um 19.6% auf CHF 34.7 Mio., der Betriebsertrag ohne Neubewertung um 10.4% auf CHF 59.1 Mio. und das operative Betriebsergebnis vor Neubewertung um 14.8% auf CHF 33.2 Mio. Der Konzerngewinn lag aufgrund des wie erwartet rückläufigen Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften mit CHF 44.8 Mio. um 22.6% unter dem Vorjahreswert. Ohne Berücksichtigung von Sonder- und Neubewertungseffekten resultierte eine Gewinnsteigerung um 13.6% auf CHF 20.7 Mio.

Das Marktumfeld hat sich 2013 stabilisiert. Die Weltwirtschaft hat sich schrittweise von der Finanz- und Verschuldungskrise erholt, ist jedoch immer noch von grossen Unsicherheiten geprägt. Die Schweiz profitiert von einer starken Binnennachfrage, und auch die Exportwirtschaft zeigte sich gestärkt. Das Wirtschaftswachstum beschleunigte sich 2013 auf knapp zwei Prozent, die Arbeitslosigkeit war leicht rückläufig.

Der Wirtschaftsstandort Zug zeigt sich weiterhin in einer kompetitiven Verfassung. Dies äussert sich unter anderem in einer im Landesvergleich tiefen Arbeitslosenquote, einem überdurchschnittlichen Beschäftigungswachstum und einer hohen Kaufkraft. Zu den weiteren Standortvorteilen gehören nebst der Steuerattraktivität auch die hervorragende Erreichbarkeit mit dem öffentlichen und privaten Verkehr, die hohe Verfügbarkeit von bestens qualifizierten Mitarbeitenden, die gute Infrastruktur mit einem breiten Bildungsangebot sowie eine ausgezeichnete Lebensqualität. Der Immobilienmarkt Zug präsentierte sich 2013 entsprechend stabil. Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb hoch, die Leerwohnungsziffer sank um 0.1% auf 0.4%. Im Bürobereich konnten Flächen absorbiert werden, die Angebotsquote sank von 7.0% auf 4.2%. Der Verkaufsflächenmarkt in Zug profitiert weiterhin von einer stabilen Nachfrage finanzkräftiger Interessenten.

Deutliche Ertragssteigerung

Der Liegenschaftenertrag stieg um CHF 5.7 Mio. oder stattliche 19.6% auf CHF 34.7 Mio. (Vorjahr: CHF 29.0 Mio.), vor allem dank der Fertigstellung von weiteren 87 Mietwohnungen und rund 12 000 m² kommerziellen Flächen im Areal Suurstoffi und zusätzlicher Verkaufsflächen in der Metalli. Der Bereich Hotel & Gastronomie verzeichnete in einem anhaltend schwierigen Marktumfeld einen leichten Rückgang des Ertrags auf CHF 20.2 Mio. (Vorjahr: CHF 20.7 Mio.). Insgesamt erzielte die Zug Estates Gruppe 2013 einen operativen Betriebsertrag ohne Neubewertung von CHF 59.1 Mio., was gegenüber dem Vorjahr (Ganzjahreswert) einer Zunahme von 10.4% entspricht. Während der Liegenschaftenaufwand aufgrund des gestiegenen Bewirtschaftungsvolumens und periodisch anfallender Unterhaltsmassnahmen, insbesondere der Neugestaltung des Aussenraums Metalli, um CHF 2.6 Mio. über Vorjahr lag, waren die sonstigen betrieblichen Aufwendungen infolge wegfallender Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit dem Börsengang vom Juli 2012 um CHF 1.3 Mio. tiefer als im Vorjahr. Insgesamt war der Betriebsaufwand um CHF 1.3 Mio. höher als im Vorjahr. Das operative Ergebnis vor Neubewertung stieg im Berichtsjahr um 14.8% auf CHF 33.2 Mio. (Vorjahr: CHF 28.9 Mio.).

Wie erwartet flachte die Marktentwicklung des Immobilienmarktes ab. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) war mit CHF 26.9 Mio. positiv, lag aber deutlich unter dem Vorjahreswert von CHF 47.8 Mio. Zur positiven Wertentwicklung haben die erzielten Fortschritte bei den bestehenden Entwicklungsprojekten, Neu- und Wiedervermietungserfolge sowie die marktbedingte Senkung des durchschnittlichen Diskontierungszinssatzes um 16 Basispunkte (Vorjahr: – 23 Basispunkte) beigetragen. Aufgrund des tieferen Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und des entfallenden Gewinns aus Veräusserung von Renditeliegenschaften (Vorjahr: CHF 2.2 Mio.) lag das Betriebsergebnis (EBIT) mit CHF 56.5 Mio. um 24.8% unter Vorjahr.

Auf den im Rahmen der Kapitalerhöhung von 2012 übernommen Wertschriften wurde ein Gewinn von CHF 1.5 Mio. erzielt (Vorjahr: CHF 3.3 Mio. Verlust), so dass sich das Finanzergebnis trotz höheren Zinsaufwands um CHF 3.9 Mio. verbesserte. Der Steueraufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.7 Mio. Der Konzerngewinn erreichte CHF 44.8 Mio. und lag damit CHF 13.1 Mio. oder 22.6% unter Vorjahr. Unter Ausklammerung von Sonder- und Neubewertungseffekten – dem Nettoergebnis aus Neubewertung der Renditeliegenschaften, dem Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften, dem Wertschriftenerfolg und sich daraus ergebenden latenten Steuern – resultierte eine Gewinnsteigerung um 13.6% auf CHF 20.7 Mio.

Höhere Ausschüttung beantragt

Das für die Dividende massgebliche Ergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) stieg pro Namenaktie Serie B um 15.3% auf CHF 41.50. Aufgrund dieses guten Ergebnisses beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung am oberen Ende der kommunizierten Bandbreite: je Namenaktie Serie A sollen CHF 1.65 (Vorjahr: CHF 1.50) und je Namenaktie Serie B CHF 16.50 (Vorjahr: CHF 15.00) verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet werden. Gegenüber Vorjahr resultiert somit eine Steigerung der Ausschüttung um 10%.

Kontinuierlicher Ausbau des Immobilienportfolios

Das Immobilienportfolio umfasste Ende Dezember vierzehn (Vorjahr: zwölf) Renditeliegenschaften, zwei Renditeliegenschaften im Bau (unverändert) und ein Entwicklungsareal (unverändert). Hinzu kommen sechs vorwiegend durch den Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie betrieblich genutzte Liegenschaften. Abgesehen von einer Landarrondierung im Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz und einer Arrondierung in Zug wurden keine Liegenschaften erworben oder veräussert.

Die Gruppe hat im Berichtsjahr ihre Wachstumsstrategie konsequent weiterverfolgt und CHF 68.3 Mio. (Vorjahr: CHF 90.6 Mio.) in den weiteren Ausbau ihres Portfolios investiert. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Jahr CHF 933.2 Mio. (Vorjahr: CHF 840.4 Mio.). Dabei sind die betrieblichen Liegenschaften zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften beträgt CHF 106.5 Mio. (Vorjahr: CHF 105.6 Mio.), der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 998.7 Mio. (Vorjahr: CHF 903.8 Mio.).

Starke Eigenkapitalbasis schafft solide Basis für weiteres Wachstum

Die Zug Estates Gruppe kann auf eine starke und langfristig stabile Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 31. Dezember 2013 betragen die Eigenmittel CHF 629.1 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 64.1% (Vorjahr: 63.6%) entspricht. Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Dezember unverändert CHF 250 Mio. Dies entspricht 25.5% (Vorjahr: 26.4%) der Bilanzsumme. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 9.5 Jahre (Vorjahr: 10.5 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz liegt unverändert bei 2.6%. Zusätzlich hat die Gruppe im Berichtsjahr einen Rahmenkredit über CHF 100 Mio. abgeschlossen und daraus CHF 75 Mio. mittels Forward-Hypothek ab Mai 2015 langfristig abgesichert. Kombiniert mit den Flüssigen Mitteln von CHF 23.8 Mio. per Ende Jahr verfügt die Gruppe so über genügend Spielraum zur Finanzierung des weiteren Ausbaus ihres Immobilienportfolios.

Weitere wichtige Meilensteine erreicht

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

– Erfolgreiche Erstvermietung in der Suurstoffi
  In der Suurstoffi in Risch Rotkreuz wurde die erste Realisierungsetappe mit 228 Mietwohnungen und rund 13 000 m² kommerziellen Flächen fertig gestellt. 98% der Wohnungen sind vermietet und bezogen. Novartis ist seit März 2013 mit rund 350 Mitarbeitenden vor Ort tätig. SIS Swiss International School sowie eine Kindertagesstätte sind seit rund einem Jahr im Areal präsent, das von der Migros betriebene One Training Center hat im Herbst den Betrieb aufgenommen, weitere rund 1 700 m² Gewerbeflächen, die für Quartierinfrastruktur vorgesehen sind, befinden sich in Vermarktung. Insgesamt beleben momentan rund 550 Bewohner, etwa 400 Werktätige sowie rund 50 Schul- und Krippenkinder das Areal.

– Baustart zweite Realisierungsetappe in Risch Rotkreuz
  In einer zweiten Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 100 Mio. entstehen zusätzlich 156 Wohnungen in besonders umweltfreundlicher Holzmischbauweise sowie ein Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von rund 6 000 m². Mit dem Bau des Bürogebäudes wurde im April 2013 begonnen. Hier wird SIS Swiss International School im Sommer 2014 zusätzliche Flächen beziehen. Der Spatenstich für die Wohngebäude erfolgte im Juli 2013. Diese neun Gebäude werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2015 bezogen werden können.

– Planungsrechtliche Sicherstellung der weiteren Arealentwicklung in der Suurstoffi
  Im November 2013 hat die Gemeinde Risch Rotkreuz dem Bebauungsplan Suurstoffi Ost zugestimmt. Auf einer Grundfläche von 48 643 m² können somit Arbeits- und Dienstleistungsflächen von rund 57 000 m² und bis zu 25 000 m² Wohnnutzung realisiert werden. Damit konnte ein weiterer wichtiger Meilenstein für die nachhaltige Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi erreicht werden.

– Umbau- und Erweiterung Metalli weitgehend abgeschlossen
  In Zug steht eine mehrjährige und intensive Erneuerungsphase der Metalli kurz vor Abschluss. Der Um- und Erweiterungsbau der Liegenschaft Baarerstrasse 14a wurde abgeschlossen, das Modelabel Zara hat im Augus 2013 auf 1 900 m² Verkaufsfläche die erste Filiale der Zentralschweiz eröffnet. Die Erweiterungsarbeiten kleinerer Verkaufsflächen durch Verdichtung im Bestand sowie die attraktive Neugestaltung des Aussenraums sind kurz vor Fertigstellung. Der Mietermix konnte durch den Bio-Supermarkt Alnatura abgerundet werden. Die intensiven Bemühungen der letzten Jahre tragen Früchte. Der Detailhandelsumsatz der Metalli-Mieter stieg 2013 um 4.7% auf knapp CHF 165 Mio. Die Flächenproduktivität ist mit über 11 000 CHF pro m² überdurchschnittlich.

Anhaltend hoher Vermietungsstand

Die Renditeliegenschaften der Zug Estates Gruppe verzeichnen auch bei einem hohen Investitionsvolumen einen anhaltend hohen Vermietungsstand. Zwar war die Leerstandsquote per 31. Dezember 2013 aufgrund von Leerständen aus Erstvermietung höher als Ende 2012 und betrug 2.7% (Vorjahr: 1.4%). Im Bestand, also ohne Berücksichtigung der Leerstände aus Erstvermietung, ist die Leerstandsquote jedoch um 60 Basispunkte auf 0.8% gesunken.

Businesshotellerie stabil

Das nach wie vor anspruchsvolle konjunkturelle Umfeld und der starke Schweizer Franken prägten den Schweizer Hotelmarkt auch 2013. Schweizweit zeichnet sich jedoch eine leichte Erholung ab, die Logiernächte nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2.3% zu. Allerdings nahm der Preisdruck noch einmal zu. Der Hotelbusiness Zug AG gelang es in diesem anspruchsvollen Umfeld, ihre führende Marktstellung in der Businesshotellerie in Zug weiter zu festigen. Die Auslastung ihrer Hotelbetriebe konnte bei annähernd konstanten Zimmerpreisen auf Vorjahresniveau gehalten werden, der Beherbergungsertrag war mit CHF 11.4 Mio. stabil. Demgegenüber sank der Ertrag aus Gastronomie, sodass der Gesamtertrag um 2.5% auf CHF 20.2 Mio. fiel. Ein straffes Kostenmanagement führte jedoch zu einem steigenden Gewinnbeitrag der Sparte.

Ausblick 2014

Die Zug Estates Gruppe erwartet, dass sich die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes 2014 weiter abflacht, der Markt Zug jedoch überdurchschnittlich attraktiv bleibt. Zug Estates rechnet mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend guter Vermietung der momentan im Bau befindlichen Wohnungen im Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz. Im Bereich der Geschäftsflächen, insbesondere der Büroflächen, akzentuiert sich die bereits 2013 spürbare Abschwächung, was sich auch auf die Flächen der Zug Estates auswirken dürfte. Die Gruppe geht bei Mieterwechseln von längeren Absorptionszeiten und insgesamt leicht steigenden Leerständen aus. Die langen Vertragslaufzeiten und die gute Diversifikation des Portfolios dürften jedoch für Kontinuität sorgen.

Der weitere Ausbau des Immobilienportfolios führt insbesondere in Risch Rotkreuz zu steigenden Mieterträgen, so dass Zug Estates für 2014 im Vergleich zum Vorjahr mit einer Steigerung des operativen Ergebnisses vor Neubewertung im mittleren bis hohen einstelligen Prozentbereich 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 deutlich unter Vorjahr liegen werden.

2014 steht die Weiterentwicklung der Suurstoffi in Risch Rotkreuz im Vordergrund. Das Bürogebäude Suurstoffi 41 wird bis im Sommer fertiggestellt und an die Nutzer übergeben. Der Bau der neun Wohngebäude auf Baufeld 3 soll vorangetrieben und bis Ende Jahr weitgehend abgeschlossen werden. Die Planungsarbeiten für die Entwicklung des östlichen Areals werden im ersten Quartal initiiert, ein erstes Projekt soll 2014 die Baureife erlangen. Insgesamt geht Zug Estates von Investitionen in ihr Immobilienportfolio in der Grössenordnung von CHF 70 Mio. aus.

«Zug is a great place to grow.»

Kinderbetreuerin in der Metalli

Vielfältige und ausreichende Möglichkeiten der Kinderbetreuung in unmittelbarer Nähe zu den Arbeitsplätzen sind ein wichtiger Standortfaktor. Die Areale der Zug Estates bieten mit bilingualen Kindertagesstätten und – im Falle der Suurstoffi – einer zweisprachigen Tagesschule ideale Voraussetzungen.

Konzernbilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel		23 824	75 685
Wertschriften	1	4 366	15 125
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2	1 836	2 218
Sonstige Forderungen	3	5 218	3 067
Warenvorräte		304	359
Liegenschaften zur Veräusserung	4	1 388	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		4 540	544
Total Umlaufvermögen		**41 476**	**96 998**
Renditeliegenschaften	5	835 867	675 644
Renditeliegenschaften im Bau	5	47 023	111 234
Unbebaute Grundstücke	5	9 269	11 311
Betriebsliegenschaften	6	41 045	42 254
Übrige Sachanlagen	7	5 444	5 958
Anzahlungen für Sachanlagen	8	535	1 034
Finanzanlagen		1 214	1 214
Immaterielle Anlagen	9	53	74
Total Anlagevermögen		**940 450**	**848 723**
Total Aktiven		**981 926**	**945 721**

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	7 554	9 984
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		4 223	4 178
Passive Rechnungsabgrenzungen		10 460	5 418
Kurzfristige Rückstellungen	12	225	38
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		**22 462**	**19 618**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	250 000	250 000
Langfristige Rückstellungen	12	80	99
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	80 315	74 096
Total langfristige Verbindlichkeiten		**330 395**	**324 195**
Total Fremdkapital		**352 857**	**343 813**
Aktienkapital	14	12 750	12 750
Kapitalreserven		551 014	558 417
Eigene Aktien		– 20 601	– 10 358
Gewinnreserven		85 906	41 099
Total Eigenkapital		**629 069**	**601 908**
Total Passiven		**981 926**	**945 721**

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012	01.01.2012 – 31.12.2012 pro forma [1]
Liegenschaftenertrag	16	34 733	17 563	29 045
Ertrag Hotel & Gastronomie	17	20 212	12 128	20 731
Sonstige betriebliche Erträge	18	4 150	2 766	3 744
Total Betriebsertrag		**59 095**	**32 457**	**53 520**
Liegenschaftenaufwand		4 286	1 263	1 707
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		2 298	1 467	2 486
Personalaufwand	19	13 902	8 766	13 686
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	5 424	4 769	6 734
Total Betriebsaufwand		**25 910**	**16 265**	**24 613**
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		**33 185**	**16 192**	**28 907**
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	26 900	39 129	47 772
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften		0	2 215	2 215
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		**60 085**	**57 536**	**78 894**
Abschreibungen	21	3 554	2 120	3 679
Betriebsergebnis (EBIT)		**56 531**	**55 416**	**75 215**
Finanzergebnis	22	– 4 093	– 6 292	– 8 018
Ergebnis vor Steuern (EBT)		**52 438**	**49 124**	**67 197**
Steuern	23	7 631	8 025	9 311
Konzernergebnis		**44 807**	**41 099**	**57 886**

[1] Die Pro-forma-Vorjahres Finanzinformationen entsprechen den im letztjährigen Geschäftsbericht Seite 38 bis 47 publizierten Angaben für die Periode vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 und wurden durch den unabhängigen Wirtschaftsprüfer prüferisch durchgesehen.

Geldflussrechnung

in TCHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012
Periodenergebnis	44 807	41 099
Abschreibungen	3 554	2 120
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	– 26 900	– 39 129
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	– 2 215
Wertberichtigung Finanzanlagen	0	42
Veränderungen Rückstellungen/latente Steuerverbindlichkeiten	6 387	6 913
Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen	– 1 306	– 2 364
Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen	**26 542**	**6 466**
Veränderung Wertschriften	10 759	3 315
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	382	– 1 236
Veränderung sonstige Forderungen	– 2 151	146
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	– 3 996	1 279
Veränderung Warenvorräte/Immobilien zum Verkauf	55	– 7
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	– 7 146	4 010
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	45	– 849
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	– 1 850	– 452
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	**22 640**	**12 672**
Investitionen in Renditeliegenschaften	– 54 975	– 54 634
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften	35	17 850
Investitionen in unbebaute Grundstücke	– 118	– 900
Investitionen in Betriebsliegenschaften	– 975	– 4
Investitionen in übrige Sachanlagen	– 803	– 799
Anzahlungen für Sachanlagen	0	– 782
Investitionen in Immaterielle Anlagen	– 14	– 61
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**– 56 850**	**– 39 330**
Kapitalerhöhung in bar	0	39 900
Kapitalerhöhung durch Sacheinlagen (Anteil Flüssige Mittel)	0	62 343
Kauf eigener Aktien	– 10 248	0
Dividende	– 7 403	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**– 17 651**	**102 243**
Veränderung Flüssige Mittel	**– 51 861**	**75 585**
Fondsnachweis		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	75 685	100
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	23 824	75 685
Veränderung Flüssige Mittel	**– 51 861**	**75 585**

In der Berichtsperiode wurden TCHF 12 919 (Vorjahr: TCHF 13 561) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt. Es wurden keine nicht-liquiditätswirksamen Finanzierungen vorgenommen (Vorjahr: TCHF 439 922 durch Sacheinlage).

Im gesamten Kalenderjahr 2012 (Pro-forma-Werte) betrug der Geldfluss aus Geschäftstätigkeit TCHF 18 295, der Geldfluss aus Investitionstätigkeit TCHF – 66 482 und der Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit TCHF – 2 750. Insgesamt nahmen die Flüssigen Mittel im Kalenderjahr 2012 um TCHF 50 937 ab.

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien-kapital	Kapital-reserve	Eigene Aktien	Gewinn-reserven	**Total Eigenkapital**
Bestand 01.03.2012	**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**
Bestand 01.01.2013	**12 750**	**558 417**	**– 10 358**	**41 099**	**601 908**
Kauf eigener Aktien	–	–	– 10 243	–	– 10 243
Dividende	–	– 7 403	–	–	– 7 403
Konzernergebnis	–	–	–	44 807	44 807
Bestand 31.12.2013	**12 750**	**551 014**	**– 20 601**	**85 906**	**629 069**

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 wurde 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 2013 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. Swiss GAAP FER 31 wurde noch nicht angewendet. Die Gruppe geht von minimalen Auswirkungen auf die Offenlegung aus, die momentan im Detail abgeklärt werden. Die Geschäftsperiode dieser Konzernrechnung beginnt am 1. Januar 2013 und endet am 31. Dezember 2013. Die Vorjahresperiode begann am 1. März 2012 mit der Gründung der Gesellschaft und endete am 31. Dezember 2012. Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung am 6. März 2014 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 wurden ab diesem Zeitpunkt vollkonsolidiert und wiesen 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, die 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, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke
Die bestehenden Renditeliegenschaften, die im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftsliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) sowie die unbebauten Grundstücke dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Aufwertungen und Abwertungen des Marktwerts unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) und unbebaute Grundstücke werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Zug Estates hat als zwingende Voraussetzungen für eine zuverlässige Marktbewertung das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie eines konkreten Bauprojekts, bei welchem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode, in der sie anfallen, erfasst.

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

Ertragssteuern
Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der handelsrechtlichen bzw. der 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 31.12.2013, unverändert zum Vorjahr)

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

1 | Wertschriften

Bei den Wertschriften handelt es sich um börsenkotierte Aktien mit einem Marktwert zum Bilanzstichtag von TCHF 4 366 (Vorjahr: TCHF 15 125).

2 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Hotel- & Gastronomietätigkeit	852	1 033
Mietforderungen	273	139
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	787	1 137
Delkredere	– 76	– 91
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**1 836**	**2 218**

3 | Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Verrechnungssteuerguthaben	155	97
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	3 073	2 795
Übrige Forderungen	1 990	175
Total sonstige Forderungen	**5 218**	**3 067**

Die Erhöhung der übrigen Forderungen ist im Wesentlichen auf Vorsteuerguthaben zurückzuführen.

4 | Liegenschaften zur Veräusserung

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	**0**	**0**
Zugänge	1 388	0
Abgänge	0	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	**1 388**	**0**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Suurstoffi Ost wurde mit der Gemeinde Risch ein Vorvertrag zur Veräusserung der Entwicklungsliegenschaft Suurstoffi 29 abgeschlossen. Entsprechend wird diese Liegenschaft neu im Umlaufvermögen ausgewiesen.

5 | Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und Unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2012 pro forma [1]	**514 427**	**0**
Investitionen	10 040	11 510
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen [4]	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften [5, 6]	0	73 935
Neubewertung (netto)	34 230	7 139
Bestand 31.12.2012	**558 697**	**92 584**
Kummulierte Anschaffungswerte 01.01.2012	290 841	0
Kummulierte 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
Bestand 01.03.2012	**0**	**0**
Sacheinlage	522 376	74 534
Investitionen	8 881	9 734
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen [4]	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften [6]	0	1 598
Neubewertung (netto)	27 440	6 718
Bestand 31.12.2012	**558 697**	**92 584**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.03.2012	0	0
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2012	300 881	73 713
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.03.2012	0	0
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2012	257 816	18 871
Bestand 01.01.2013	**558 697**	**92 584**
Investitionen	9 462	18 620
Akquisitionen	0	0
Desinvestitionen [7]	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften [8]	0	109 607
Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Liegenschaften im Bau [9]	0	0
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung [10]	0	0
Neubewertung (netto)	16 428	6 279
Bestand 31.12.2013	**584 587**	**227 090**
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2013	300 881	73 713
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2013	310 343	186 614
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2013	257 816	18 871
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2013	274 244	40 476

[1] Die Pro-forma-Vorjahres Finanzinformationen entsprechen den im letztjährigen Geschäftsbericht Seite 38 bis 47 publizierten Angaben für die Periode vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 und wurden durch den unabhängigen Wirtschaftsprüfer prüferisch durchgesehen.

[2] Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz

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

[4] Veräusserung der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 18/20 sowie teilweise Veräusserung der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 10–16

[5] Umklassierung der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 3–17 in Renditeliegenschaften

[6] Umklassierung der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 7/9 (Alte Suurstoffi) in Renditeliegenschaften

[7] Verkauf eines Bastelraums in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14/16

[8] Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 8–12 und Suurstoffi 14 in Renditeliegenschaften

[9] Umklassierung der Entwicklungsprojekte Risch Rotkreuz, Suurstoffi 41 und Baufeld 3 in Renditeliegenschaften im Bau

[10] Umklassierung der zur Veräusserung bestimmten Entwicklungsliegenschaft Suurstoffi 29

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau [2]	Unbebaute Grundstücke [3]	Total
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
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
24 363	**675 644**	**111 234**	**11 311**	**798 189**
0	28 082	40 293	0	68 375
0	0	0	118	118
– 35	– 35	0	0	– 35
0	109 607	– 109 607	0	0
0	0	1 997	– 1 997	0
0	0	– 1 225	– 163	– 1 388
– 138	22 569	4 331	0	26 900
24 190	**835 867**	**47 023**	**9 269**	**892 159**
22 384	396 978	94 709	11 311	502 998
22 344	519 301	42 136	9 269	570 706
1 979	278 666	16 525	0	295 191
1 846	316 566	4 887	0	321 453

Grundlage der Marktwerte bilden die jeweils per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Diskontsätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 3.6% bis 5.4% (Vorjahr: 3.8% bis 5.2%).

Die Brandversicherungswerte betrugen per 31. Dezember 2013 TCHF 549 795 (Vorjahr: TCHF 451 603).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 72 bis 73 dieses Berichts.

6 | Betriebsliegenschaften

in TCHF	2013	2012
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	**60 723**	**0**
Sacheinlage	0	60 719
Zugänge	977	4
Abgänge	0	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	**61 700**	**60 723**
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode	**– 18 469**	**0**
Sacheinlage	0	– 17 207
Abgänge	– 1	0
Abschreibungen der Berichtsperiode	– 2 185	– 1 262
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode	**– 20 655**	**– 18 469**
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	**42 254**	**0**
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	**41 045**	**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 betrug zum Bilanzstichtag TCHF 106 507 (Vorjahr: TCHF 105 624) und wurde vom unabhängigen Immobilienexperten Wüest & Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2013 wurden Diskontsätze in einer Bandbreite von real 3.9% bis 4.8% (Vorjahr: 4.0% bis 4.7%) verwendet.

Per 31. Dezember 2013 betrugen die Brandversicherungswerte TCHF 84 827 (Vorjahr: TCHF 83 908).

7 | Übrige Sachanlagen

in TCHF	2013	2012
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	**18 257**	**0**
Sacheinlage	0	18 032
Zugänge	890	799
Abgänge	– 70	– 574
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	**19 077**	**18 257**
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode	**– 12 299**	**0**
Sacheinlage	0	– 12 020
Zugänge	0	0
Abgänge	0	565
Abschreibungen der Berichtsperiode	– 1 334	– 844
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode	**– 13 633**	**– 12 299**
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	**5 958**	**0**
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	**5 444**	**5 958**

Per 31. Dezember 2013 betrugen die Brandversicherungswerte TCHF 11 166 (Vorjahr: TCHF 11 076).

8 | Anzahlungen für Sachanlagen

Die Anzahlungen für Renditeliegenschaften betrugen TCHF 535 (Vorjahr: TCHF 1 034).

9 | Immaterielle Anlagen

in TCHF	2013	2012
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	**183**	**0**
Sacheinlage	0	122
Zugänge	14	61
Abgänge	0	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	**197**	**183**
Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode	**– 109**	**0**
Sacheinlage	0	– 95
Abgänge	0	0
Abschreibungen der Berichtsperiode	– 35	– 14
Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode	**– 144**	**– 109**
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	**74**	**0**
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	**53**	**74**

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

10 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Vorauszahlungen von Mietern	1 585	1 105
Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten	5 969	8 879
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**7 554**	**9 984**

11 | Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Sämtliche langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Hypothekardarlehen bei Finanzinstituten, die sich nach Fälligkeit wie folgt gliedern:

Restlaufzeit

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
1 bis 5 Jahre	50 000	0
5 bis 10 Jahre	90 000	100 000
Über 10 Jahre	110 000	150 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**250 000**	**250 000**

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 9.5 Jahre (Vorjahr: 10.5 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 2.6% (unverändert). Die Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen. In der Berichtsperiode wurde zudem mittels Forward per Mai 2015 ein Festkredit über TCHF 75 000 mit einer Laufzeit von 15 Jahre zum Zinssatz von 2.5% vereinbart. Per 31. Dezember 2013 betrug der Marktwert des Forwards TCHF 5 381 und wurde entsprechend dem Grundgeschäft nicht bilanziert.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 419 170 (Vorjahr: TCHF 397 300) belastet.

12 | Rückstellungen

in TCHF	2013	2012
Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode	**137**	**0**
Sacheinlage	0	210
Bildung	192	15
Verwendung	– 24	– 88
Auflösung	0	0
Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode	**305**	**137**
Davon kurzfristig zu Beginn der Berichtsperiode	38	0
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	225	38

13 | Latente Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	2013	2012
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	**74 096**	**0**
Sacheinlage	0	67 082
Erfolgswirksame Netto-Bildung in der Berichtsperiode	6 219	7 014
Verwendung	0	0
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	**80 315**	**74 096**

Die potenziellen Steuerreduktionen durch Verlustvorträge und temporäre Differenzen betrugen TCHF 33 (Vorjahr: TCHF 63). Diese werden nicht bilanziert, deren Realisierbarkeit ist unsicher.

Für die latenten Ertragssteuern beträgt der durchschnittliche Steuersatz unverändert 15.0%.

14 | Eigenkapital (NAV)

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 2012 von 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. Im Berichtsjahr hat die Zug Estates Holding AG weitere 8 648 eigene Namenaktien Serie B zum Marktwert von TCHF 10 248 erworben.

Per 31. Dezember 2013 hielt die Zug Estates Holding AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A (unverändert) sowie 14 598 eigene Namenaktien Serie B (Vorjahr: 5 950).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2013 TCHF 28 281 (Vorjahr: TCHF 10 358).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012	01.01.2012 – 31.12.2012 pro forma [1]
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie Serie B	89.99	81.21	114.38

in CHF	31.12.2013	31.12.2012	–
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 437.27	1 346.06	–
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 274.55	1 198.52	–

[1] Die Pro-forma-Vorjahres Finanzinformationen entsprechen den im letztjährigen Geschäftsbericht Seite 38 bis 47 publizierten Angaben für die Periode vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 und wurden durch den unabhängigen Wirtschaftsprüfer prüferisch durchgesehen.

15 | Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2013 waren Zug Estates Holding AG die folgenden bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c OR (Aktionäre mit Beteiligungen über 5% aller Stimmrechte) bekannt:

in CHF bzw. in %	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer [1]	1 480 650	19 196	66.3%	68.1%
Ursula Stöckli-Rubli	328 000	17 006	15.2%	15.2%
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	82 000	46 600	5.7%	5.5%

[1] Die Gruppe umfasst auch Annelies Häcki Buhofer, Philipp Buhofer, Martin Buhofer und Julia Häcki soweit in gemeinsamer Absprache handelnd. Die indirekt über 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 66 ausgewiesen.

16 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 34 733 (Vorjahr: 17 563) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergemeinschaft 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 %	31.12.2013	31.12.2012
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	40.5	51.7
Über 1 Jahr	6.7	3.0
Über 2 Jahre	5.8	3.5
Über 3 Jahre	0.6	4.7
Über 4 Jahre	6.2	1.0
Über 5 Jahre	1.7	3.8
Über 6 Jahre	1.2	1.8
Über 7 Jahre	0.8	0.8
Über 8 Jahre	1.6	0.6
Über 9 Jahre	16.1	5.6
Über 10 Jahre	18.8	23.5
Total	**100.0**	**100.0**

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 31. Dezember 2013 zusammen 28.1% (Vorjahr: 26.4%) zu den annualisierten Soll-Mieterträgen bei.

Mieter, Anteil in %	31.12.2013	Mieter, Anteil in %	31.12.2012
Novartis	8.6	Migros [1]	8.0
Migros [1]	7.2	UBS	7.7
UBS	6.2	Dosenbach-Ochsner	3.7
Nord Stream	3.1	H & M	3.5
Dosenbach-Ochsner	3.0	C & A	3.5

[1] Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

17 | Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012
Beherbergung	10 780	6 202
Restauration	8 465	5 275
Nebenleistungen	971	687
Erlösminderungen	– 4	– 36
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	**20 212**	**12 128**

18 | Sonstige betriebliche Erträge

in TCHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012
Ertrag Dienstleistungen	1 605	1 253
Ertrag Eigenleistungen	274	246
Ertrag Personalvermietungen	2 167	1 205
Übrige	104	62
Total sonstige betriebliche Erträge	**4 150**	**2 766**

19 | Personalaufwand

in TCHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012
Löhne und Gehälter	11 682	7 474
Vorsorgeaufwand	637	303
Übriger Sozial- und Personalaufwand	1 583	989
Total Personalaufwand	**13 902**	**8 766**

20 | Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012
Werbung/Verkaufsförderung	864	844
Unterhalt und Reparaturen	408	217
Verwaltungsaufwand	487	654
EDV/Software	225	75
Rechts- und Beratungskosten	746	881
Mieten, Leasing	453	292
Sonstige Kosten	2 241	1 806
Total sonstige betriebliche Aufwendungen	**5 424**	**4 769**

21 | Abschreibungen

in TCHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	2 185	1 262
Abschreibungen übrige Sachanlagen	1 334	844
Abschreibungen Immaterielle Sachanlagen	35	14
Total Abschreibungen	**3 554**	**2 120**

22 | Finanzergebnis

in TCHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012
Aktivzinsen Banken	23	242
Wertschriftenertrag	1 933	37
Sonstiger Finanzertrag	0	2
Total Finanzertrag	**1 956**	**281**
Zinsaufwand Hypothekardarlehen	5 973	3 178
Sonstiger Finanzaufwand	73	80
Wertschriftenverlust	3	3 315
Total Finanzaufwand	**6 049**	**6 573**
Finanzergebnis	**– 4 093**	**– 6 292**

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 1 038 (Vorjahr: TCHF 2 077) aktiviert.

23 | Steuern

in TCHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012
Gewinnsteuern	1 412	1 011
Latente Steuern	6 219	7 014
Total Steuern	**7 631**	**8 025**

24 | Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Die Zug Estates AG ist Mehrheitseigentümerin der Miteigentümergemeinschaft 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 einem Mieter wurde im Mietvertrag für ein Objekt im Bau eine Konventionalstrafe bis maximal TCHF 290 vereinbart. Zudem ist dem Mieter der die Konventionalstrafe übersteigende Schaden zu ersetzen.

25 | Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	**31.12.2013**	**31.12.2012**
Bis 1 Jahr	20	20
Bis 3 Jahre	25	48
Über 3 Jahre	0	0
Total	**45**	**68**

26 | 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 2013 bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven.

Wirtschaftlicher Nutzen/wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	**Über-/Unterdeckung der Vorsorgepläne 31.12.2013**	**Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2013**	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2012	Veränderung bzw. erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	**Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2013**	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2012
Patronale Fonds/Vorsorgeeinrichtungen	–	0	0	0	–	–	–
Vorsorgepläne o. Über-/Unterdeckungen	–	0	0	0	456	456	193
Vorsorgepläne mit Überdeckung	–	0	0	0	–	–	–
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	– 126	0	0	0	181	181	110
Total Vorsorgeaufwand	**– 126**	0	**0**	**0**	**637**	**637**	**303**

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

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

in TCHF	2013	2012
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	637	303
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven	0	0
Total Beiträge	**637**	**303**
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.	0	0
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven	**637**	**303**
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens an Überdeckungen	0	0
Veränderung wirtschaftlicher Verpflichtungen des Unternehmens an Unterdeckungen	0	0
Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen	**0**	**0**
Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode	**637**	**303**

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 637 (Vorjahr: TCHF 303). Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentliche Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

27 | 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.

28 | Segmentsberichterstattung

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

01.01.2012 – 31.12.2012 pro forma [1] in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen [2]	**Total**
Betriebsertrag	38 887	20 891	– 6 258	53 520
Betriebsaufwand	9 113	19 987	4 487	24 613
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	47 772	0	0	47 772
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	2 215	0	0	2 215
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	**79 761**	**904**	**– 1 771**	**78 894**
Betriebsergebnis (EBIT)	**77 338**	**– 352**	**– 1 771**	**75 215**

01.03.2012 – 31.12.2012 in TCHF				
Betriebsertrag	23 917	12 281	– 3 741	32 457
Betriebsaufwand	6 536	11 699	1 970	16 265
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	39 129	0	0	39 129
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	2 215	0	0	2 215
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	**58 725**	**582**	**– 1 771**	**57 536**
Betriebsergebnis (EBIT)	**57 306**	**– 119**	**– 1 771**	**55 416**

01.01.2013 – 31.12.2013 in TCHF				
Betriebsertrag	44 943	20 276	-6 124	59 095
Betriebsaufwand	12 387	19 319	5 796	25 910
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	26 900	0	0	26 900
Betriebsergebnis vor Abschreibung (EBITDA)	**59 456**	**957**	**– 328**	**60 085**
Betriebsergebnis (EBIT)	**56 991**	**– 105**	**– 355**	**56 531**

[1] Die Pro-forma-Vorjahres Finanzinformationen entsprechen den im letztjährigen Geschäftsbericht Seite 38 bis 47 publizierten Angaben für die Periode vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 und wurden durch den unabhängigen Wirtschaftsprüfer prüferisch durchgesehen.

[2] 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- und 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 3.3 Mio. (Vorjahr: CHF 3.0 Mio.) erwirtschaftet, bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von 6.3% (Vorjahr: 6.1%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften.

29 | Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr wurden TCHF 239 (Vorjahr: TCHF 96) Erträge aus Hotellerie-, Gastronomie- und Liegenschaftsverwaltungsdienstleistungen von Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe vereinnahmt. Dem stehen Aufwendungen für Serviceleistungen und Apparatelieferungen im Umfang von TCHF 120 (Vorjahr: TCHF 57) gegenüber. Per Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe im Umfang von TCHF 6 (Vorjahr: TCHF 11) sowie Verbindlichkeiten von TCHF 1 (Vorjahr: TCHF 9).

Die Zug Estates AG verkaufte im Vorjahr zwei Mehrfamilienhäuser an die BVG-Normkasse der V-ZUG AG zu einem Wert, wie ihn auch ein unabhängiger Dritter bezahlt hätte.

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf Seiten 67 bis 68 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestanden Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten im Umfang von TCHF 93 (Vorjahr: TCHF 178).

30 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Bericht der Revisionsstelle

zur Konzernrechnung

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 die Generalversammlung der

Zug Estates Holding AG, Zug

Zug, 6. März 2014

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 42 bis 62 wiedergegebene Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Konzernbilanz, Konzernerfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung 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 Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr 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 vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Andreas Blank
Zugelassener Revisionsexperte

Bilanz

der Zug Estates Holding AG

Aktiven

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel	7 604	36 094
Wertschriften	3 571	15 120
Eigene Aktien	19 101	9 348
Forderungen gegen Dritte	139	4
Forderungen gegen Konzerngesellschaften	800	1 011
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3 014	6 107
Umlaufvermögen	**34 229**	**67 684**
Mobile Sachanlagen	12	12
Immaterielle Sachanlagen	48	61
Beteiligungen	2 003	2 003
Darlehen an Konzerngesellschaften	30 900	1 300
Anlagevermögen	**32 963**	**3 376**
Total Aktiven	**67 192**	**71 060**

Passiven

in TCHF	31.12.2013	31.12.2012
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegen Dritte	171	230
Passive Rechnungsabgrenzungen gegen Dritte	291	376
Passive Rechnungsabgrenzungen gegen Konzerngesellschaften	8	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	**470**	**606**
Fremdkapital	**470**	**606**
Aktienkapital	12 750	12 750
Gesetzliche Reserven		
– Reserven für eigene Aktien	20 605	10 358
– Reserven aus Kapitaleinlagen [1]	29 245	46 896
Freie Reserven	351	351
Bilanzgewinn		
– Gewinnvortrag zum Vorjahr	99	0
– Jahresgewinn	3 672	99
Eigenkapital	**66 722**	**70 454**
Total Passiven	**67 192**	**71 060**

[1] Von den ausgewiesenen Reserven aus Kapitaleinlagen wurden TCHF 582 von der Eidg. Steuerverwaltung nicht akzeptiert.

Erfolgsrechnung

der Zug Estates Holding AG

in TCHF	01.01.2013 – 31.12.2013	01.03.2012 – 31.12.2012
Beteiligungsertrag	3 000	6 100
Finanzertrag	1 628	53
Übriger Ertrag	1 840	913
Total Ertrag	**6 468**	**7 066**
Finanzaufwand	561	4 287
Personalaufwand	1 849	1 142
Übrige betriebliche Aufwendungen	318	1 536
Abschreibungen	27	0
Steuern	41	2
Total Aufwand	**2 796**	**6 967**
Jahresergebnis	**3 672**	**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 2013 der Zug Estates Holding AG wurde durch den Verwaltungsrat am 6. März 2014 zur Veröffentlichung freigegeben.

1 | Grundlagen der Rechnungslegung

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

2 | Beteiligungen

Die Beteiligungen der Zug Estates Holding AG, Zug, Stand 31. Dezember 2013, sind auf Seite 48 aufgeführt.

3 | Bedeutende Aktionäre

Vergleiche Anmerkungen zur Konzernrechnung, Seite 56.

4 | Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

in CHF	Namenaktien Serie A per 31.12.2013	Namenaktien Serie B per 31.12.2013	Namenaktien Serie A per 31.12.2012	Namenaktien Serie B per 31.12.2012
Heinz M. Buhofer, Verwaltungsratspräsident	563 040[1]	1	563 040[1]	1
Hannes Wüest, Vizepräsident	0	250	0	250
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	108 154[1]	7 727	108 154[1]	1 727
Dr. Hajo Leutenegger, Mitglied	2	0	2	0
Armin Meier, Mitglied	0	30	–	–
Heinz Stübi, Mitglied	0	90	0	90
Martin Wipfli, Mitglied	0	266	0	266
Stephan Wintsch, CEO	0	50	0	40
Gabriela Theus, CFO	0	0	0	0

[1] Grösstenteils über den Buhofer Trust II gehalten

5 | Eigene Aktien

Die Zug Estates Holding AG hat am 16. Januar des Berichtsjahres 8 648 eigene Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 185 erworben. Per 31. Dezember 2013 hielt die Zug Estates Holding AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A sowie 14 598 eigene Namenaktien Serie B (Vorjahr: 18 400 Namenaktien A und 5 950 Namenaktien 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

VERWALTUNGSRAT
Die Mitglieder des Verwaltungsrats beziehen für ihre Arbeit eine fixe Vergütung, die auf Antrag des Personalausschusses jährlich aufgrund eines Ermessensentscheids durch den Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird.

GESCHÄFTSLEITUNG
Die Kompensation der Geschäftsleitung besteht aus einer fixen und einer variablen Vergütung. Die fixe Vergütung richtet sich nach dem tatsächlich betreuten Aufgabengebiet, den fachlichen Voraussetzungen und Kompetenzen eines jeden Mitglieds der Geschäftsleitung bzw. der hierzu notwendigen Arbeitsleistung. Bei der Festlegung der variablen Vergütung wird zur einen Hälfte der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens und zur anderen Hälfte der individuelle Einsatz und die persönliche Initiative sowie die Erreichung vereinbarter Ziele berücksichtigt, wobei der wirtschaftliche Erfolg anhand der Werttreiber Ertragswachstum und Konzernergebnis (ohne Neubewertungs- und Sondereffekte) gemessen wird. 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 93% als fixe Vergütung und 7% als variable Vergütung mit Auszahlung im Folgejahr ausgerichtet (Vorjahr: 84% fix und 16% variabel).

An den Sitzungen des Personalausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Geschäftsleitung und insbesondere mit den Vergütungen an deren Mitglieder befassen, sind die Mitglieder der Geschäftsleitung nicht anwesend.

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sehen weder Abgangsentschädigungen noch unüblich lange Kündigungsfristen vor.

BETEILIGUNGSPROGRAMME
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 Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte zugeteilt.

DARLEHEN UND KREDITE
Es wurden weder Darlehen noch Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung oder diesen nahe stehende Personen gewährt und es sind auch keine ausstehend.

FRÜHERE MITGLIEDER
Die Zug Estates Holding AG hat weder direkt noch indirekt Vergütungen an frühere Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung oder diesen nahe stehende Personen ausgerichtet. Es sind von früheren Mitgliedern oder ihnen nahe stehenden Personen keine Darlehen oder Kredite ausstehend.

Vergütungen für das Kalenderjahr in CHF	Vergütungen netto	Vorsorge-beiträge [1]	**Total 2013**	Vergütungen netto	Vorsorge-beiträge [1]	**Total 2012**
Heinz M. Buhofer, Verwaltungsratspräsident	240 505	56 986	297 491	158 701	49 489	208 190
Hannes Wüest, Vizepräsident [2]	250 000	0	250 000	600 000	0	600 000
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	50 000	7 553	57 553	40 000	5 968	45 968
Dr. Hajo Leutenegger, Mitglied	50 000	4 187	54 187	40 000	2 884	42 884
Armin Meier, Mitglied	84 463	12 823	97 286	–	–	–
Heinz Stübi, Mitglied	56 670	8 561	65 231	25 000	3 734	28 734
Martin Wipfli, Mitglied	83 330	0	83 330	65 000	0	65 000
Total Verwaltungsrat	**814 968**	**90 110**	**905 078**	**928 701**	**62 075**	**990 776**
Stephan Wintsch, CEO (seit 1. Juni 2012)	401 150	187 895	589 045	242 502	109 993	352 495
Total Geschäftsleitung	**613 214**	**280 537**	**893 751**	**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 3 000 ausgewiesen, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2013 ausgeschüttet worden sind (Vorjahr: TCHF 6 100).

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	31.12.2013	31.12.2012
Gewinnvortrag	98 536	0
Jahresgewinn	3 672 199	98 536
Bilanzgewinn	**3 770 735**	**98 536**
Vortrag auf neue Rechnung	3 770 735	98 536

Zudem beantragt der Verwaltungsrat die Umbuchung von CHF 8 725 493 aus den Kapitaleinlagereserven in die freien Reserven und die anschliessende Ausschüttung von CHF 8 143 773 an die Aktionäre wie folgt:

in CHF	
pro Namenaktie Serie A	1.65 netto
pro Namenaktie Serie B	16.50 netto

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Dienstag, 22. April 2014 (Payment-Date).

Bericht der Revisionsstelle

zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

EY
Building a better working world

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 die Generalversammlung der

Zug Estates Holding AG, Zug

Zug, 6. März 2014

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 64 bis 69 wiedergegebene Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr 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 vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

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

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Andreas Blank
Zugelassener Revisionsexperte

«Hier finde ich den passenden Wohnraum.»

Bewohnerin in der Suurstoffi

Die Areale der Zug Estates verfügen über ein vielfältiges Wohnungsangebot – vom Serviced Room bis zur Penthouse-Wohnung. So finden Menschen in jeder Lebenslage ein passendes Zuhause.

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	1910–1991	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
Suurstoffi 8–12 (Baufeld, 5 Gebäude A+B)	Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14 (Baufeld 5, Gebäude C)	Rotkreuz	A	100	2013	–
Total Areal Suurstoffi					
Übrige					
Hofstrasse 1a/b	Zug	A	100	1971	–
Rote Trotte 14–16	Baar	S	100	2007	–
Industriestrasse 8	Oberentfelden	A	100	1956	1974
Total Übrige					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
Suurstoffi West (Baufeld 3)	Rotkreuz	A	100	2014 / 2015	–
Suurstoffi 41	Rotkreuz	A	100	2014	–
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Areal Suurstoffi	Rotkreuz	A	100	–	–
Total Unbebaute Grundstücke					
Total Immobilienportfolio [3]					
Betriebsliegenschaften[4]	Zug	A/S	100	–	–
Total Portfolio [3]					

[1] A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtsparzelle; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum

[2] Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin

[3] Angaben zu Nutzflächen und Anzahl Parkplätze 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).

Parzellenfläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Verkauf in m²	Hotel/Gastronomie in m²	Lager in m²	Diverse in m²	Total Mietfläche in m²	Anzahl PP Total
16 419	8 165	12 170	18 151	608	4 453	742	44 289	525
4 843	270	5 325	3 075	0	3 261	356	12 287	111
2 155	1 965	1 634	381	461	686	0	5 127	92
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	0	1 583	0	0	256	78	1 917	30
3 615	3 150	0	0	0	0	59	3 209	54
13 473	8 222	0	0	0	11	38	8 271	64
45 342	**21 772**	**20 712**	**21 607**	**1 069**	**8 667**	**1 273**	**75 100**	**876**
19 370	14 546	0	0	0	0	0	14 546	244
2 680	0	337	0	183	0	0	520	3
11 961	9 982	3 590	0	0	159	0	13 731	212
2 290	0	8 177	0	0	448	0	8 625	37
36 301	**24 528**	**12 104**	**0**	**183**	**607**	**0**	**37 422**	**496**
2 806	503	698	0	0	33	0	1 234	12
1 687	876	0	0	0	0	105	981	12
20 551	0	1 212	0	141	6 094	6 457	13 904	105
25 044	**1 379**	**1 910**	**0**	**141**	**6 127**	**6 562**	**16 119**	**129**
106 687	**47 679**	**34 726**	**21 607**	**1 393**	**15 401**	**7 835**	**128 641**	**1 501**
18 770	10 386	0	0	0	0	23	10 409	370
6 430	0	5 994	0	0	489	0	6 483	0
25 200	**10 386**	**5 994**	**0**	**0**	**489**	**23**	**16 892**	**370**
42 539	–	–	–	–	–	–	–	–
42 539	–	–	–	–	–	–	–	–
174 426	**47 679**	**34 726**	**21 607**	**1 393**	**15 401**	**7 835**	**128 641**	**1 501**
12 871	2 000	860	0	13 068	89	0	16 017	178
187 297	**49 679**	**35 586**	**21 607**	**14 461**	**15 490**	**7 835**	**144 658**	**1 679**

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert 31.12.2013	Bilanzwert 31.12.2012	Soll-Mietertrag 31.12.2013	Soll-Mietertrag 31.12.2012	Leerstand 31.12.2013	Leerstand 31.12.2012
Zentrumsareal Zug, Zug	584 587	558 697	27 110	26 093	1.7	1.4
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	227 090	92 584	11 133	4 380	5.6	1.5
Übrige	24 190	24 363	1 515	1 511	0.4	0.6
Renditeliegenschaften	**835 867**	**675 644**	**39 758**	**31 984**	**2.7**	**1.4**
Renditeliegenschaften im Bau	47 023	111 234	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	9 269	11 311	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	**892 159**	**798 189**	**39 758**	**31 984**	**2.7**	**1.4**
Betriebsliegenschaften [1]	41 044	42 254	–	–	–	–
Total Portfolio	**933 203**	**840 443**	–	–	–	–

[1] Wüest & Partner AG hat per 31. Dezember 2013 einen Marktwert von TCHF 106 507 (Vorjahr: TCHF 105 624) 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 grundsätzlich für den Eigenbestand.

In einer ersten, im Frühjahr 2013 abgeschlossenen Etappe entstanden rund 13 000 m² kommerzielle Flächen und 228 Mietwohnungen. In einer zweiten Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 100 Mio. befinden sich ein Bürogebäude mit rund 6 000 m² Mietfläche und 156 Wohnungen im Bau.

Projektstand:
Die erste Bauetappe ist abgeschlossen. Die zweite Bauetappe befindet sich in Ausführung. Mit dem Bau des Bürogebäudes (rund 6 000 m² vermietbare Fläche) wurde im April 2013 begonnen. Hier wird SIS Swiss International School im Sommer 2014 zusätzliche Flächen mieten. Im Juli 2013 wurde mit dem Bau von neun Wohngebäuden mit 145 Miet- und 11 Eigentumswohnungen begonnen. Die Wohnungen werden im Frühjahr 2015 bezugsbereit sein.

in %	31.12.2013	31.12.2012
Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) resp. Stückzahl (Wohnnutzung)		
Suurstoffi 41 (Bürogebäude Ost)	45	–
Suurstoffi 19–35 (Baufeld 3)	30	–
Fertigstellung		
Suurstoffi 41 (Bürogebäude Ost)	Sommer 2014	
Suurstoffi 19–35 (Baufeld 3)	Frühjahr 2015	

Bewertungstestat

des unabhängigen Schätzungsexperten

Wüest & Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
CH-8001 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
www.wuestundpartner.com

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
Pascal Marazzi-de Lima
Andreas Keller

18. Februar 2014

Referenz-Nummer: 102428.3

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31.12.2013

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 2013 bewertet. Dabei wurden 14 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 Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode
Wüest & Partner bewertet alle Liegenschaften der Zug Estates Gruppe nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 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 tätigenden Investitionen;
– Einschätzung des Entwicklungsrisikos gemäss dem aktuellen Projektstand und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung
Alle Liegenschaften sind Wüest & Partner aufgrund 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 2013 wurden drei Renditeliegenschaften und zwei Liegenschaften im Bau besichtigt.

Ergebnisse
Per 31. Dezember 2013 ermittelte Wüest & Partner die Marktwerte der insgesamt 22 Liegenschaften. Diese teilen sich auf in 14 Renditeliegenschaften, zwei Liegenschaften im Bau und sechs Betriebsliegenschaften. Der Marktwert (aktueller Wert) der Liegenschaften wird per Stichtag wie folgt bewertet:

– 14 Renditeliegenschaften	CHF 835 867 000.-
– 2 Liegenschaften im Bau	CHF 35 640 000.-
– 6 Betriebsliegenschaften	CHF 106 507 000.-
– Total	CHF 978 014 000.-

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 fanden keine Zukäufe und keine Verkäufe statt.

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, 18. Februar 2014
Wüest & Partner AG

Marco Feusi MRICS
Partner

Marco Böhi
Manager

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zugrunde:

- 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 2014 sind im Zeitraum November 2013 bis Januar 2014 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 3.60% bis 5.40% (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.
- Mieterrisiken: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Terminierung Zahlungsströme: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- Auslagerung Nebenkosten: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

– Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird aufgrund 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.
– Projektenwicklungsstrategie: 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).

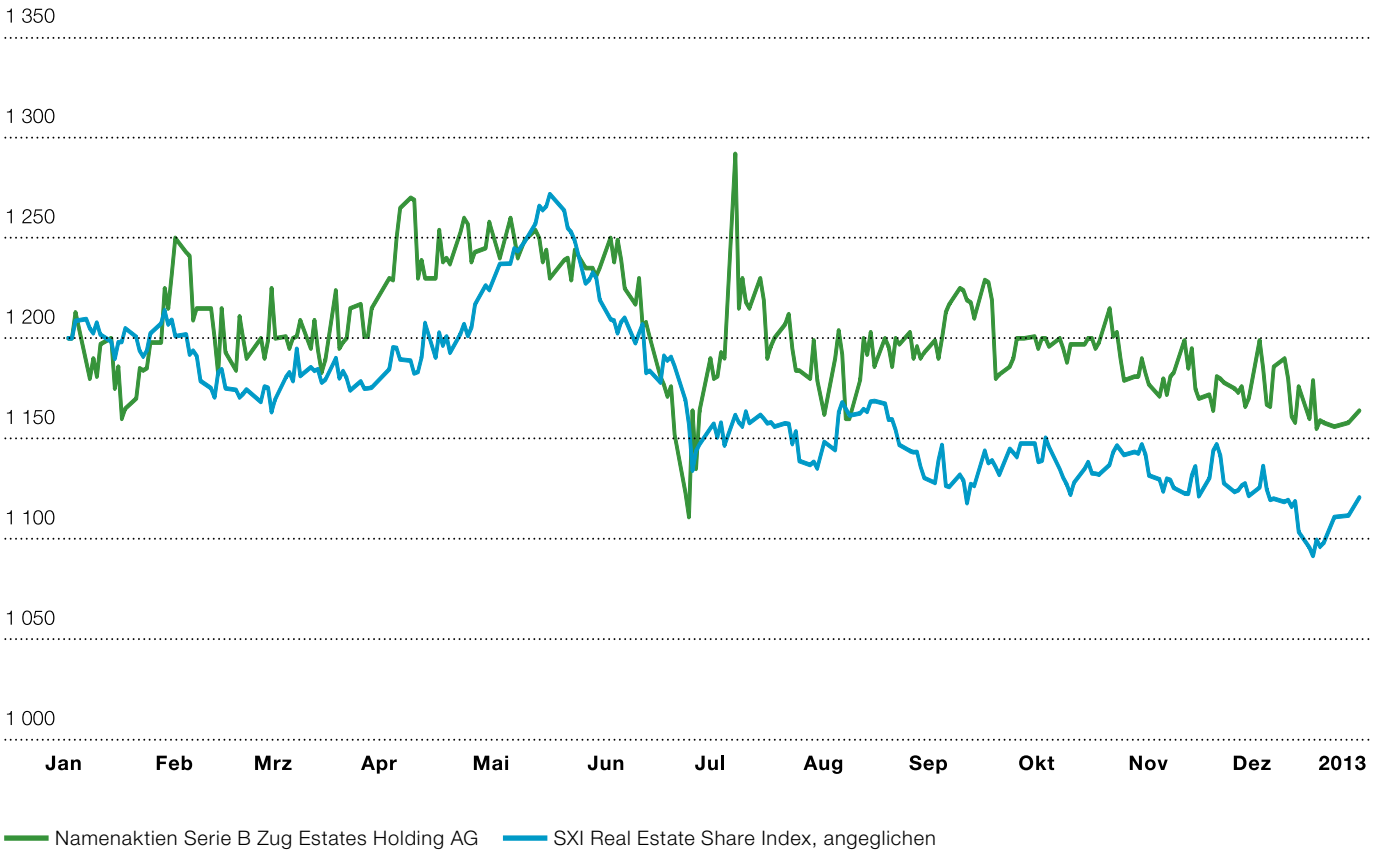
Dividende

Aufgrund des guten Jahresergebnisses beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Ausschüttung am oberen Ende der kommunizierten Bandbreite: je Namenaktie Serie A sollen CHF 1.65 und je Namenaktie Serie B CHF 16.50 verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet werden.

Termine

11. April 2014	Generalversammlung
22. April 2014	Auszahlung der Dividende
29. August 2014	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		2013	2012
Konzernergebnis [1]		9.00	11.44
Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften [1, 3]		4.15	3.59
Eigenkapital (NAV) [2]		127.45	119.85
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern [2]		143.73	134.61
EPRA NAV [2, 4]		138.73	131.01
Ausschüttung [5]		1.65	1.50

Angaben pro Namenaktie Serie B

in CHF		2013	2012
Konzernergebnis [1]		89.99	114.38
Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften [1, 3]		41.50	35.92
Eigenkapital (NAV) [2]		1 274.55	1 198.52
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern [2]		1 437.27	1 346.06
EPRA NAV [2, 4]		1 387.29	1 310.06
Ausschüttung [5]		16.50	15.00
Börsenkurs	Hoch	1 295	1 335
	Tief	1 111	1 135
	Jahresende	1 162	1 200

Gesamtkapitalisierung

in Mio. CHF		2013	2012
Börsenkapitalisierung [2, 6]	Jahresende	573.5	602.7

Bei den periodenbezogenen Werten 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
Industriestrasse 12
Postfach 4654
CH-6304 Zug

T +41 41 729 10 10
F +41 41 729 10 29
info@zugestates.ch
www.zugestates.ch

Dieser Geschäftsbericht erscheint auf 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 unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Impressum

Herausgeberin
Zug Estates Holding AG

Fotografien
Christian Ammann, Zürich

ClimatePartner°
klimaneutral
Druck | ID: 11181-1402-1001

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6304 Zug

www.zugestates.ch
info@zugestates.ch