

Geschäftsbericht

2014

The number '2014' is rendered in a large, bold, black font. The digits are filled with a blurred image of a high-speed train in motion, showing orange and white stripes. The background of the entire page is a solid dark blue.

## Auf einen Blick

|   |                 | 2014             | 2013           | %            |
|---|-----------------|------------------|----------------|--------------|
| <b>Zug Estates Gruppe</b>   |                 |                  |                |              |
| Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)  | TCHF            | 62 065           | 59 095         | 5.0%         |
| Betriebsaufwand   | TCHF            | 24 409           | 25 910         | - 5.8%       |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung                  | TCHF            | 37 656           | 33 185         | 13.5%        |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                            | TCHF            | 21 314           | 26 900         | - 20.8%      |
| Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften                              | TCHF            | 483              | 0              | n.m.         |
| Betriebsergebnis EBIT   | TCHF            | 55 855           | 56 531         | - 1.2%       |
| Konzernergebnis   | TCHF            | 45 149           | 44 807         | 0.8%         |
| Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg <sup>1</sup>                 | TCHF            | 23 982           | 20 660         | 16.1%        |
| Bilanzsumme   | TCHF            | 1 088 106        | 981 926        | 10.8%        |
| Verzinsliches Fremdkapital  | TCHF            | 320 000          | 250 000        | 28.0%        |
| – Fremdkapitalquote   |                 | 29.4%            | 25.5%          | –            |
| Eigenkapital (NAV)  | TCHF            | 662 830          | 629 069        | 5.4%         |
| – Eigenkapitalquote   |                 | 60.9%            | 64.1%          | –            |
| – Eigenkapitalrendite <sup>2</sup>                                    |                 | 7.0%             | 7.3%           | –            |
| Personalbestand   | Vollzeitstellen | 157.2            | 154.1          | 2.0%         |
| <b>Aktie</b>  |                 |                  |                |              |
| Schlusskurs   | CHF             | 1 244            | 1 162          | 7.1%         |
| Börsenkapitalisierung <sup>3</sup>                                    | TCHF            | 610 267          | 573 519        | 6.4%         |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B <sup>4</sup>                          | CHF             | 91.75            | 89.99          | 2.0%         |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg <sup>4</sup> | CHF             | 48.74            | 41.50          | 17.5%        |
| Ausschüttung pro Namenaktie Serie B <sup>5</sup>                      | CHF             | 18.50            | 16.50          | 12.1%        |
| Eigenkapital (NAV) pro Namenaktie Serie B <sup>3</sup>                | CHF             | 1 351.15         | 1 274.55       | 6.0%         |
| EPRA NAV pro Namenaktie Serie B <sup>3</sup>                          | CHF             | 1 468.89         | 1 387.29       | 5.9%         |
| <b>Portfolio</b>  |                 |                  |                |              |
| Renditeliegenschaften   | TCHF            | 900 276          | 835 867        | 7.7%         |
| Renditeliegenschaften im Bau  | TCHF            | 94 771           | 47 023         | 101.5%       |
| Unbebaute Grundstücke   | TCHF            | 9 269            | 9 269          | 0.0%         |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>                                      | <b>TCHF</b>     | <b>1 004 316</b> | <b>892 159</b> | <b>12.6%</b> |
| Betriebsliegenschaften zum Marktwert                                  | TCHF            | 106 724          | 106 507        | 0.2%         |
| <b>Total Portfolio</b>  | <b>TCHF</b>     | <b>1 111 040</b> | <b>998 666</b> | <b>11.3%</b> |
| Liegenschaftenertrag <sup>6</sup>                                     | TCHF            | 37 450           | 34 733         | 7.8%         |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>7</sup>                    |                 | 4.4%             | 2.7%           | –            |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>8</sup>                      |                 | 4.8%             | 4.8%           | –            |
| Bruttorendite Betriebsliegenschaften <sup>9</sup>                     |                 | 6.6%             | 6.6%           | –            |

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

<sup>3</sup> Bezogen auf die Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<sup>4</sup> Bezogen auf die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<sup>5</sup> Antrag des Verwaltungsrats, in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven

<sup>6</sup> Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metall

<sup>7</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags

<sup>8</sup> Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

<sup>9</sup> Sollmietertrag aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

|   |    |
|---|----|
| <b>Vorwort</b>                              | 4  |
| <b>Bericht zum Geschäftsjahr</b>            | 6  |
| <b>Portfolio</b>                            | 9  |
| <b>Nachhaltigkeitsbericht</b>               | 27 |
| <b>Bericht zur<br/>Corporate Governance</b> | 33 |
| <b>Vergütungsbericht</b>                    | 44 |
| <b>Finanzbericht</b>                        |    |
| Konzernrechnung                             | 50 |
| Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG   | 73 |
| <b>Aktieninformationen</b>                  | 80 |
| <b>Termine und Kontakt</b>                  | 82 |

## Vorwort

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre

Zug Estates hat 2014 erneut ein starkes operatives Ergebnis erzielt und die Position als fokussierte Immobilienunternehmung weiter gefestigt. Das Portfolio ist dynamisch gewachsen und erreicht mit CHF 1.1 Mia. den doppelten Wert wie vor sechs Jahren. Auch künftig wird weiteres Wachstum angestrebt, insbesondere in der Suurstoffi, wo mehrere Investitionsvorhaben im Umfang von rund CHF 400 Mio. sukzessive zur Baureife weiterentwickelt und bei gegebenen Marktopportunitäten realisiert werden.

Worauf gründet die Überzeugung der Zug Estates – in einem kurzfristig zwar noch robusten, mittelfristig jedoch zunehmend anfälliger werdenden Marktumfeld – einen dynamischen Portfolio-Ausbau weiterzuverfolgen? Welches sind die strategischen Grundsätze und Leitlinien der Zug Estates im Hinblick auf die räumliche und funktionale Fokussierung dieser weiteren Investitionen?

### Quartiere als Portfolio

Zunächst setzt Zug Estates konsequent auf wenige, dafür qualitativ hochwertige integrale Immobilien mit einer gewissen Marktgrösse. Zug Estates ist überzeugt, mit diesem Konzept die zukünftigen Veränderungen bei den Nachfragepräferenzen aufgrund von demografischen und strukturellen Entwicklungen besser adaptieren zu können als mit einer Vielzahl von geografisch gestreuten Einzelleigenschaften mit ihrem jeweils spezifischen Mikro-Marktumfeld.

Die beiden Areale Metall in Zug und Suurstoffi in Risch Rotkreuz verfügen über ein breit diversifiziertes und vielfältig strukturiertes Wohnungs-, Dienstleistungs- und Detailhandelsangebot mit qualitativ hochwertiger Infrastruktur. Beide Quartiere weisen aufgrund der gegebenen planungsrechtlichen Grundlagen weiteres Ausbaupotenzial im Umfang des heutigen Baubestandes auf. Sofern diese Entwicklungsreserven realisiert werden, werden sie je für gegen 5 000 Personen Platz zum Wohnen und Arbeiten bieten. Zug Estates setzt also mit Überzeugung

– wie im Namen der Unternehmung zum Ausdruck gebracht – auf integrale Immobilienprodukte. Ihr Geschäft ist Urban Management.

### Bestwerte bezüglich Erreichbarkeit

Der räumliche Fokus von Zug Estates gründet zum Zweiten auf einer guten Erschliessungsqualität und damit verbunden einer guten Erreichbarkeit und öffentlichen Zugänglichkeit der Investitionsstandorte. Es ist zu erwarten, dass die Mobilitätsansprüche der Gesellschaft und Wirtschaft auch in Zukunft kaum geringer, dafür eher vielfältiger werden. Die physische Anbindung an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur, aber auch die Bereitstellung einer adäquaten Infrastruktur für die private Mobilität werden an Bedeutung zunehmen. Mit der exzellenten und qualitativ hochwertigen Erreichbarkeit der beiden Areale Suurstoffi und Metall – Bestwerte im Kanton Zug und Raum Innerschweiz – ist diese Standortvoraussetzung exzellent gegeben. Ergänzend dazu wird in beiden Arealen ein Mobilitätsmanagement erprobt, um die Qualität der Erreichbarkeit noch besser zur Entfaltung bringen zu können.

Zug Estates erachtet zudem die virtuelle Erreichbarkeit als ebenso wichtiges Erfordernis der Erschliessungsqualität wie die physische. Neben der Bereitstellung einer leistungsfähigen Kommunikationsinfrastruktur werden quartierbezogene und nutzerdienliche Dienstleistungen umgesetzt, die sich erst im Kontext von Arealen äquivalent etablieren lassen. Zug Estates ist der Überzeugung, mit diesem strategischen Fokus auf beste Erreichbarkeit auch langfristig attraktiv positioniert zu sein.

### Wachstum als Marktopportunität

Nach wie vor, und durch die jüngsten Entscheide der Nationalbank noch akzentuiert, steht die Frage im Raum, ob eine nicht konforme Allokation von Mitteln in Teilmärkten des Immobiliensektors mit entsprechenden Marktverzerrungen gegeben ist. Warnrufe diesbezüglich werden nicht seltener. Investitionen in Bauvorhaben sind in diesem Kontext deshalb besonders sorgfältig abzuwägen.

Obwohl Zug Estates im Portfolio über substanzielle Entwicklungsreserven verfügt, sorgt der Verwaltungsrat dafür, dass die Entwicklung nicht überforciert wird. Ein zeitlicher Verwertungsdruck existiert auch deshalb nicht, weil diese Entwicklungsreserven zu vorteilhaften Kosten eingepreist sind. Zug Estates verfolgt weiterhin konsequent den Grundsatz, aufgrund von gegebenen Marktopportunitäten profitables Wachstum zu erzielen.

### Verantwortung als Branding

Immobilien sind mehr als eine Commodity. Suurstoffi und Metalli sind über Zug hinaus allgemein bekannte Marken. Nicht zuletzt deshalb legt Zug Estates grossen Wert darauf, das Portfolio als attraktiven Wohn- und Unternehmensstandort für die Zukunft zu stärken. Die Nutzbarkeit und Ausstattung der vermietbaren Fläche, die strukturelle Vielfalt der Angebote, die hohe ästhetische und funktionale Qualität der öffentlichen und privaten Aussenräume, städtebaulich prägende Konzeptionen und differenzierende Architektur, die produktive Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen Entwicklungen, adäquate infrastrukturelle Ausstattung und Quartierdienstleistungen, aber auch ein effizienter Betrieb: All dies sind uns wichtige Elemente der sukzessiven Entwicklung und adäquaten Positionierung der Quartiere.

Dazu gesellt sich der Anspruch, den Betrieb von Immobilien ohne Emissionen und mit möglichst geringer Energiezufuhr zu gestalten. Diese Vision Zero-Zero ist im Suurstoffi-Quartier kompetitiv umgesetzt und soll zukünftig für alle Immobilien der Zug Estates wegleitend sein. Zu diesem Thema werden wir im Sommer 2015 erstmalig einen separaten Nachhaltigkeitsbericht publizieren.

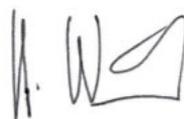
Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesen strategischen Maximen steht die seit 2012 kotierte Zug Estates auf einem soliden Fundament und ist für die anstehenden Herausforderungen gut vorbereitet. Nach dem erbrachten Leistungsavis in den vergangenen Jahren sind wir zuversichtlich, auch 2015 den Unternehmenswert durch ein konsequentes Management des räumlich fokussierten, jedoch nutzungsspezi-

fisch diversifizierten Immobilienportfolios weiter steigern und profitables Wachstum ansteuern zu können.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Erhöhung der Ausschüttung um 12% auf CHF 18.50. Er bekräftigt zudem die unternehmerische Zielsetzung, auch bei einer anhaltend hohen Investitionstätigkeit und einem weiterhin vorsichtigen Fremdmiteinsatz die Ausschüttung an die Aktionäre zu verbessern.

Ich danke Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen, das Sie Zug Estates entgegenbringen.

Zug, März 2015



**Hannes Wüest**  
Präsident des Verwaltungsrats

## Bericht zum Geschäftsjahr

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zug Estates Gruppe hat 2014 erneut ein erfreuliches Ergebnis erwirtschaftet. Eine hohe Investitionstätigkeit und ein insgesamt profitables Wachstum prägten das Geschäftsjahr 2014. Zudem konnten bedeutende Fortschritte in der Entwicklung des Areals Suurstoffi erzielt werden.

### Konzernergebnis ohne Neubewertung steigt um 16.1%

Zug Estates erzielte 2014 einen Betriebsertrag von CHF 62.1 Mio. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme von 5%. Der Liegenschaftenertrag stieg trotz referenzzinssatzbedingter Senkung der Wohnungsmieten um CHF 2.7 Mio. auf CHF 37.5 Mio. Dies vor allem da die im Vorjahr fertig gestellten Wohnungen und kommerziellen Flächen ganzjährig erfolgswirksam waren. Der Bereich Hotel & Gastronomie konnte den Ertrag in einem anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld auf CHF 20.6 Mio. steigern. Der Betriebsaufwand konnte gegenüber der Vorjahresperiode um 5.8% auf CHF 24.4 Mio. gesenkt werden. Dies ist insbesondere auf den deutlich tieferen Liegenschaftenaufwand zurückzuführen. 2013 wurden verschiedene, nur periodisch anfallende Massnahmen durchgeführt, die 2014 entfielen. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung stieg im Berichtsjahr um 13.5% auf CHF 37.7 Mio. (Vorjahr: CHF 33.2 Mio.).

Wie erwartet, flachte die Entwicklung des Immobilienmarktes weiter ab. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) war mit CHF 21.3 Mio. deutlich positiv, lag aber unter dem Vorjahreswert von CHF 26.9 Mio. Zur positiven Wertentwicklung haben insbesondere die erzielten Fortschritte bei den bestehenden Entwicklungsprojekten sowie Neu- und Wiedervermietungserfolge beigetragen. Hinzu kommt ein Gewinn von CHF 0.5 Mio. aus der Veräusserung einer Wohnung in Baar. Das Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 55.9 Mio. lag CHF 0.7 Mio. unter Vorjahr.

Zug Estates hat 2014 die restlichen im Rahmen der Kapitalerhöhung von 2012 übernommen Wertschriften veräussert und

ist somit nicht mehr an Metall Zug AG beteiligt. Das Finanzergebnis lag CHF 1.3 Mio. unter Vorjahr. Der Steueraufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.3 Mio. Entlastend wirkte insbesondere eine Senkung des Steuersatzes für latente Steuern von 15.0% auf 14.6%.

Das Konzernergebnis erreichte CHF 45.1 Mio. und lag damit 0.8% über 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 16.1% auf CHF 24.0 Mio.

### Entwicklung Betriebsertrag und Ergebnis



Liegenschaftenertrag und sonstige betriebliche Erträge (linke Skala)

Ertrag Hotel & Gastronomie (linke Skala)

Marge Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung (rechte Skala)

Marge Konzernergebnis ohne Neubewertung (rechte Skala)

### Gewinn ohne Neubewertung steigt auf CHF 48.74 pro Namenaktie Serie B

Das für die Ausschüttung an die Aktionäre relevante Konzernergebnis ohne Neubewertung stieg pro Namenaktie Serie B um 17.5% auf CHF 48.74 und übertrifft damit das Vorjahr deutlich. Der Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie Serie B wuchs auf CHF 1 351.15 (Vorjahr: CHF 1 274.55). Der EPRA NAV, der die betrieblich genutzten Liegenschaften zum Marktwert berücksichtigt, betrug pro Namenaktie Serie B CHF 1 468.89

(Vorjahr: CHF 1 387.29). Der Schlusskurs der Zug Estates-Aktie notierte am 31. Dezember 2014 bei CHF 1 244 und damit unter dem NAV und dem EPRA NAV. Die Gesamtaktienrendite betrug 8.5%.

## Marktwert Gesamtportfolio auf CHF 1 111.0 Mio. gesteigert

Die Gruppe hat im Berichtsjahr ihre Wachstumsstrategie weiterverfolgt und CHF 92.5 Mio. in den weiteren Ausbau ihres Portfolios investiert. Einerseits konnte in Zug ein Anteil von 5.5% an der Miteigentümergeinschaft Metalli akquiriert und so der Anteil auf 72.25% erhöht werden. Auf der anderen Seite wurde in Risch Rotkreuz die zweite Realisierungsetappe weitgehend fertiggestellt. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Jahr CHF 1 043.4 Mio., 11.8% mehr als im Vorjahr. Dabei sind die betrieblichen Liegenschaften zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften beträgt CHF 106.7 Mio., der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 1 111.0 Mio. (Vorjahr: CHF 998.7 Mio.). Abgesehen vom Verkauf einer nicht strategischen Wohnung und der erwähnten Akquisition des Miteigentumsanteils wurden keine Liegenschaften erworben oder veräussert.

## Leerstand auf tiefem Niveau

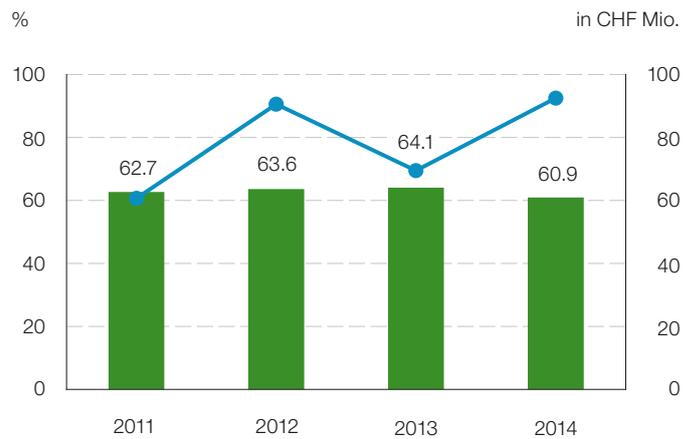
Per 31. Dezember 2014 ist die Leerstandsquote mit 4.4% gegenüber dem Vorjahr wie erwartet gestiegen, da im neuen Bürogebäude Suurstoffi 41 bewusst Flächen für künftige Nutzer, insbesondere die Hochschule Luzern (HSLU), freigehalten werden. Bereinigt um Leerstände aus Erstvermietung betrug die Leerstandsquote 1.6% (Vorjahr 0.8%).

## Eigenkapitalquote auch bei hoher Investitionstätigkeit weiterhin über 60%

Die Zug Estates Gruppe kann auf eine starke und langfristig stabile Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 31. Dezember 2014 betragen die Eigenmittel CHF 662.8 Mio., was einer Eigenkapitalquote von 60.9% entspricht. Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Dezember CHF 320 Mio. Dies entspricht 29.4% der Bilanzsumme. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 7.6 Jahre, der durch-

schnittliche Zinssatz liegt bei 2.2% (Vorjahr: 2.6%). Zusätzlich hat die Gruppe im Vorjahr CHF 75 Mio. mittels Forward-Hypothek ab Mai 2015 langfristig abgesichert. Kombiniert mit den Flüssigen Mitteln von CHF 24.2 Mio. per Ende Jahr verfügt die Gruppe über genügend Spielraum zur Finanzierung des weiteren Ausbaus ihres Immobilienportfolios.

## Entwicklung Eigenkapitalquote



Eigenkapitalquote (linke Skala)

Investitionen ins Portfolio (rechte Skala)

## Bedeutende Fortschritte in der Arealentwicklung

Zug Estates konnte im Berichtsjahr sowohl in Zug wie auch in Risch Rotkreuz wichtige Ergebnisse erreichen:

- Die Neugestaltung des Aussenraums der Einkaufs-Allee Metalli ist abgeschlossen. Das Parking ist modernisiert und mit einem benutzerfreundlichen Parkleitsystem ausgestattet. Zudem konnten neue Mieter gewonnen werden, die das Angebot der Metalli attraktiv erweitern.
- Der Baufortschritt der Projekte im Areal Suurstoffi verläuft planmässig. Das Bürogebäude Suurstoffi 41 wurde Mitte Jahr baulich fertiggestellt und eine Teilfläche an SIS Swiss International School übergeben. Die grösste Holzbausiedlung der Zentralschweiz mit insgesamt 156 Wohnungen wurde weitgehend fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen sind seit Juli 2014 vermietet und werden wie geplant im ersten Halbjahr 2015 bezogen.

- Der Bebauungsplan Suurstoffi Ost ist seit Frühjahr 2014 rechtskräftig. Damit wurden weitere Entwicklungsreserven von über 80 000 m<sup>2</sup>, wovon rund 40% für Wohnnutzungen bestimmt sind, baurechtlich gesichert. Zug Estates plant, diese Entwicklungsreserven mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 400 Mio. in den nächsten Jahren sukzessive zu realisieren.
- Die HSLU hat im Oktober 2014 entschieden, das neue Departement Informatik in der Suurstoffi in Risch Rotkreuz aufzubauen. Die ersten Studierenden werden voraussichtlich ab 2016 in Rotkreuz ihr Studium in Provisorien, die in bereits bestehenden Gebäuden entstehen, aufnehmen. Voraussichtlich ab 2019 werden rund 1 000 Studierende in einem eigens für die Hochschule Luzern zu errichtenden Gebäude das Areal beleben. Nebst der Campus-Struktur und der wegweisenden Energiekonzeption war die herausragende Erreichbarkeit des Areals ausschlaggebend für die Standortwahl der HSLU.

## Businesshotellerie stabil

Nach einigen schwierigen Jahren verzeichnete die Schweizer Tourismuswirtschaft in der jüngeren Vergangenheit eine Belebung, die Logiernächte nahmen gegenüber dem Vorjahr zu. Die Businesshotellerie konnte von dieser Erholung profitieren. Die Hotelbusiness Zug AG konnte ihre führende Marktstellung in der Businesshotellerie in Zug weiter festigen. Die Auslastung ihrer Hotelbetriebe ist bei annähernd konstanten Zimmerpreisen leicht gestiegen, der Beherbergungsertrag nahm um 3.6% auf CHF 11.2 Mio. zu, der Ertrag aus Gastronomie war stabil. Entsprechend stieg der Gesamtertrag um 1.7% auf CHF 20.6 Mio.

## Zuversichtlicher Ausblick

Wir blicken zuversichtlich in die Zukunft. Wir rechnen weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend guter Vermietung der Wohnflächen. Im Bereich der Geschäftsflächen, insbesondere der Büroflächen, akzentuiert sich jedoch die seit zwei Jahren spürbare Abschwächung, was sich zunehmend 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 mit einem hohen Wohnanteil dürften jedoch für Kontinuität sorgen.

Operativ erwarten wir im Bereich Immobilien mit Bezug von weiteren 145 Mietwohnungen im ersten Halbjahr 2015 steigende Mieterträge. Aufgrund der erwarteten Verlangsamung der Marktdynamik gehen wir davon aus, dass der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) unter Vorjahr liegen wird.

Im Segment Hotel & Gastronomie schätzen wir die Ertragsaussichten verhalten ein. Es ist allgemein mit zunehmendem Druck auf die Preise zu rechnen. Zudem wird der Gastronomieertrag umbaubedingt rückläufig erwartet. Ab 2016 wird der Umsatz der Gastronomie im Theater Casino Zug gänzlich entfallen, da die Hotelbusiness Zug AG aus strategischen Gründen entschieden hat, den Ende 2015 auslaufenden Pachtvertrag mit der Stadt Zug nicht zu verlängern.

Insgesamt erwarten wir für 2015 eine Steigerung des Betriebsergebnisses vor Abschreibungen und Neubewertung im mittleren einstelligen Prozentbereich.

Die sorgfältige Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi wird weiterhin einen wichtigen Stellenwert einnehmen. Die Planung der nächsten Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 110 Mio. ist weit fortgeschritten. Das Baugesuch soll im Frühjahr 2015 eingereicht werden, sodass wir davon ausgehen, dass wir im zweiten Halbjahr mit dem Bau beginnen können. Parallel werden die Planungsarbeiten für die weiteren Entwicklungsschritte mit einem Investitionsvolumen von weiteren CHF 150 Mio. vorangetrieben. Für 2015 rechnen wir mit Investitionen von CHF 30 bis 50 Mio.

Zug, März 2015



**Tobias Achermann**  
CEO



**Gabriela Theus**  
CFO

# Verantwortung



# Nachhaltig handeln heisst Verantwortung übernehmen

Zeitpunkt und Ausgangslage der beiden Arealentwicklungen sind verschieden – die Metalli ist heute ein belebter Stadtteil in Zug, die Suurstoffi steht mitten im Prozess des Entstehens. Damals wie heute aber gilt: Mit dem Entschluss für die nachhaltige Entwicklung eines ganzen Areals setzt sich Zug Estates aktiv für den Ort und die Menschen ein, die dort leben und arbeiten – und übernimmt damit auch eine gesellschaftliche Verantwortung.



**Die Verzahnung und der Einbezug des Bestehenden ist Voraussetzung für das Gelingen einer nachhaltigen Arealentwicklung.**

Die Eröffnung der ersten Etappe der Metalli liegt fast drei Jahrzehnte zurück. 1987 war die Zeit in vielerlei Hinsicht eine andere – beschaulicher und mehrheitlich noch analog. Die Interpretation von Nachhaltigkeit als eine auf Dauerhaftigkeit ausgelegte Entwicklung eines Gebäudes oder gar eines ganzen Quartiers gab es damals so noch nicht. Rückblickend wirkt deshalb der Entschluss, das zwar in Bahnhofsnähe aber damals eher peripher gelegene Areal der Metallwarenfabrik Zug in einen belebten Stadtteil umzubauen, als visionär und mutig – und es war ein Entschluss, Verantwortung für einen Ort zu übernehmen, der zum damaligen Zeitpunkt eher dem hässlichen Entlein glich als einem stolzen Schwan. Denn was sich im Nachhinein als Erfolg erwiesen hat, war Mitte der 1980er-Jahre alles andere als gesichert. Heute ist die Metalli ein zentraler Ort mit Ausstrahlung mitten in der Stadt Zug. Bestens erschlossen bietet der Ort 2 000 Menschen Arbeit, 700 Menschen wohnen hier.

## **Aktives Engagement für eine zukunftsfähige Gesellschaft**

Einer der Gründe, dass das Wagnis gelungen und ein vielfältiger, belebter Stadtteil entstehen konnte, liegt darin, dass Zug Estates verschiedene Aspekte, die nach heutigem Wissensstand eine nachhaltige Quartierentwicklung ausmachen, bereits damals im Planungs-, Entwicklungs- und Bauprozess berücksichtigt hat. Die Basis für ein funktionierendes Quartier ist die städtebauliche Qualität. Ein ausgewogenes Zusammenspiel von Bauten und öffentlichem Raum. Dazu zählen zunächst einmal gute Häuser, die über ei-

ne architektonische Qualität verfügen, auf Dauerhaftigkeit ausgelegt und gleichzeitig flexibel genug sind, um auf Veränderungen reagieren zu können. Ebenso wichtig sind Aussenräume, die so gestaltet sind, dass sie den vielfältigen Bedürfnissen der Menschen Rechnung tragen, Freiraum, aber auch Sicherheit bieten. Weiter braucht es eine zukunftsfähige Mobilität – hohe Bedeutung kommt dabei dem Velo- und Fussgängerverkehr zu – mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, idealerweise ergänzt mit Car-Sharing-Konzepten. Eine weitere Voraussetzung ist eine durchmischte Nutzung mit Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Dienstleistungen – wobei öffentliche Erdgeschossnutzungen essenziell für die Qualität des öffentlichen Raumes sind. Neben offenen Strukturen, um auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können, braucht es Raum für die Geschichte des Ortes, denn der Umgang mit dessen Identität ist Teil seiner Zukunft. Und nicht zuletzt ist da das Engagement der Menschen: Eine Bauherrschaft mit dem Willen, dauerhaft lebenswerte Quartiere zu schaffen und damit Verantwortung zu übernehmen. Die öffentliche Hand, welche Qualität einfordert und gleichzeitig die dafür notwendigen Bedingungen schafft und im Idealfall Nutzerinnen und Nutzer, welche sich für ihr Quartier einsetzen.

### **Das Ziel vor Augen**

In diesem Sinne gilt für die Suurstoffli heute, was Mitte der 1980er-Jahre für die Metalli galt: Sie ist ein Versprechen an die Zukunft – nicht zuletzt auch von der Bauträgerschaft, die sich einmal mehr der Verantwortung stellt und für das Areal hohe Ziele bezüglich Energieverbrauch und Umweltbelastung formuliert hat. Das Areal in Risch Rotkreuz mit überdurchschnittlich guter Erreichbarkeit soll im Endausbau neben 3 000 Arbeitsplätzen Wohnraum für rund 1 500 Menschen bieten – und dies bei CO<sub>2</sub>-freiem Betrieb und ohne Zufuhr zusätzlicher externer Energie. Bereits heute leben und arbeiten in der Suurstoffli knapp 1 000 Menschen. Wie Rotkreuz in 30 Jahren aussehen wird, wissen wir nicht. Aber die Chancen stehen gut, dass hier – wie in der Metalli, die heute zum Stadtzentrum von Zug gehört – ein städtisches Quartier mit hoher Lebensqualität entstehen wird. Neben der Berücksichtigung der Aspekte einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie für ein städtebaulich überzeugendes Quartier mit hochwertigen Bauten, welche energetisch und ökologisch auf dem neusten Stand sind, braucht es dafür vor allem eines: Zeit und das Engagement von Bauherrschaft, öffentlicher Hand und der Menschen, die im Quartier leben und arbeiten.

**Öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss sind essenziell für die Qualität und Belebung des Aussenraums.**





Ob Zug oder Bus des Stadtnetzes: Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist zentral für eine zukunftsfähige Mobilität.

## Portfolio

Die Zug Estates Gruppe 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 Portfolios befindet sich in den Arealen Metalli in Zug und Suurstoffi in Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert.

### Kontinuierlicher Ausbau des Portfolios

Die Gruppe verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. Die aktive Entwicklung bestehender Reserven in den beiden Arealen in Risch Rotkreuz und in Zug stehen dabei im Vordergrund. Seit 2009 hat sich der Wert des Portfolios praktisch verdoppelt. In den kommenden Jahren wird die sorgfältige Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz im Vordergrund stehen:

#### 2015–2017

Suurstoffi 16–20, mit insgesamt rund 170 Mietwohnungen, 50 Einheiten für studentisches Wohnen und ca. 7 000 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen.

Investitionsvolumen ca. CHF 110 Mio.

#### 2016–2018

Suurstoffi 39, Wohnhochhaus mit 70 m Gebäudehöhe, rund 100 Wohnungen im Stockwerkeigentum und ca. 500 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen.

Investitionsvolumen ca. CHF 70 Mio.

#### 2017–2019

Suurstoffi 2–6, zukünftiger Standort Hochschule Luzern, ca. 10 000 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen.

Investitionsvolumen ca. CHF 40 Mio.

#### 2018–2020

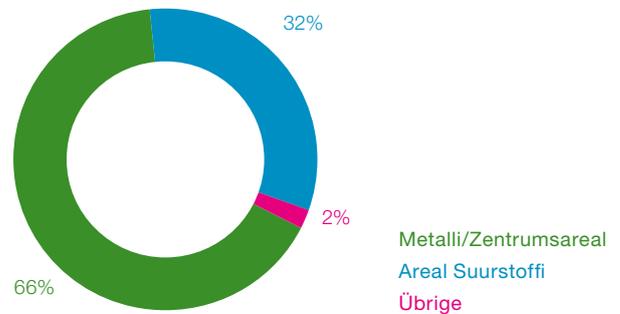
Suurstoffi 22/43–45, ca. 30 000 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen, Entwicklung nach Bedarf.

Investitionsvolumen ca. CHF 120 Mio.

Darüber hinaus verfügt die Gruppe im Areal in Zug über weiteres Entwicklungspotenzial mit einem möglichen Investitionsvolumen von etwa CHF 300 Mio. bis 400 Mio.

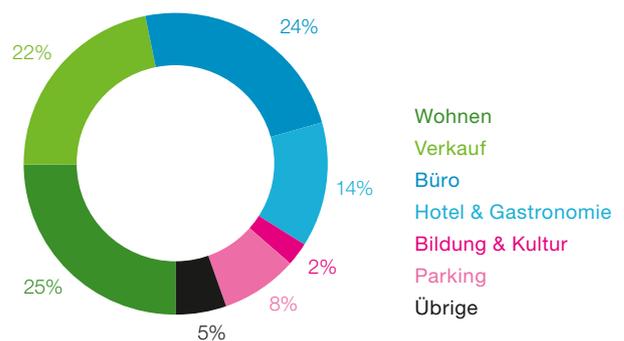
### Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2014



### Portfolio nach Nutzung

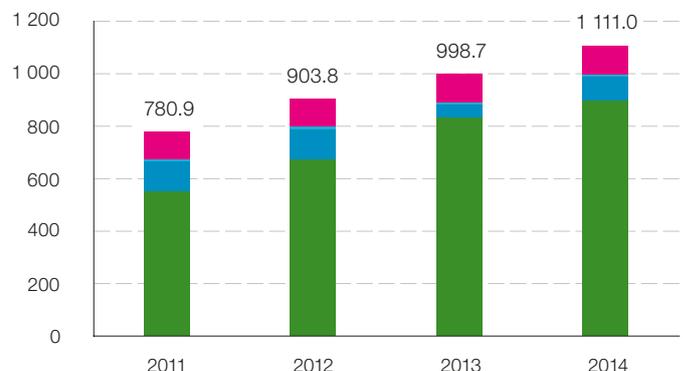
Basis Sollmietertrag <sup>1</sup> per 31. Dezember 2014



<sup>1</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

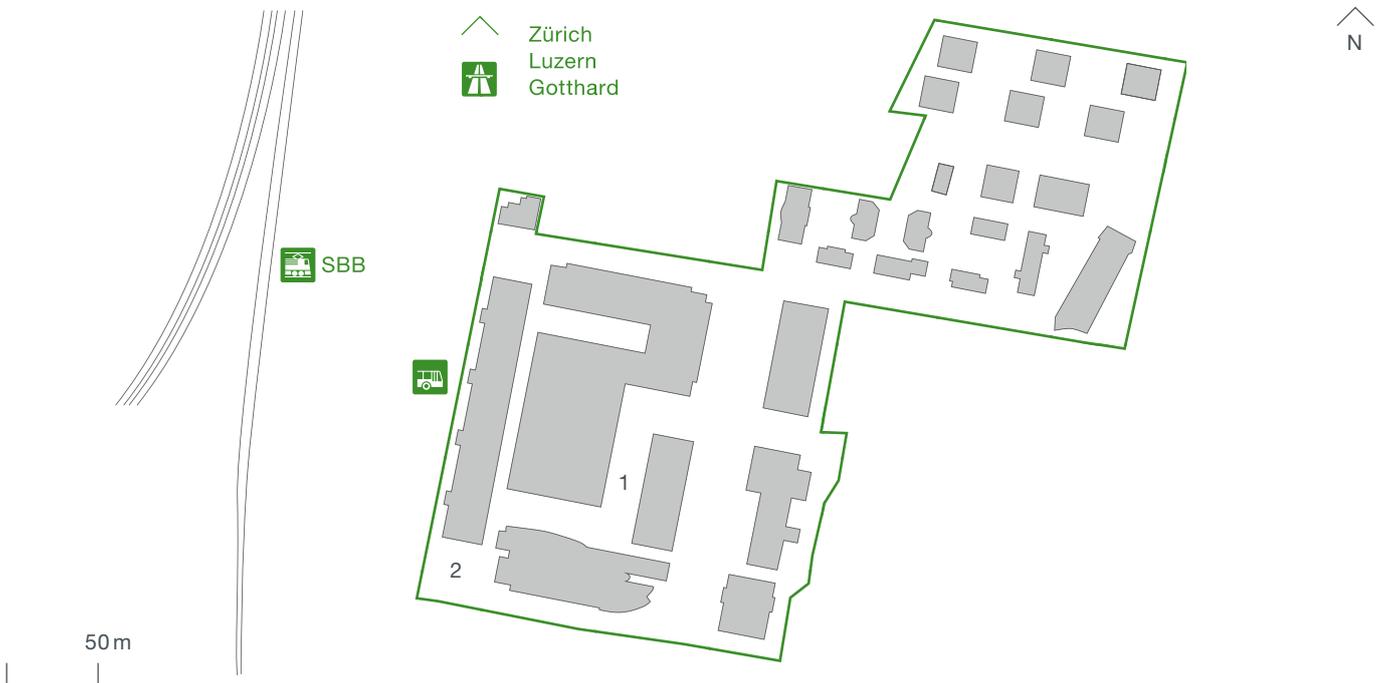
### Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Renditeliegenschaften  
 Renditeliegenschaften im Bau  
 Unbebaute Grundstücke  
 Betriebsliegenschaften (zum Marktwert)

## Metalli/Zentrumsareal Zug



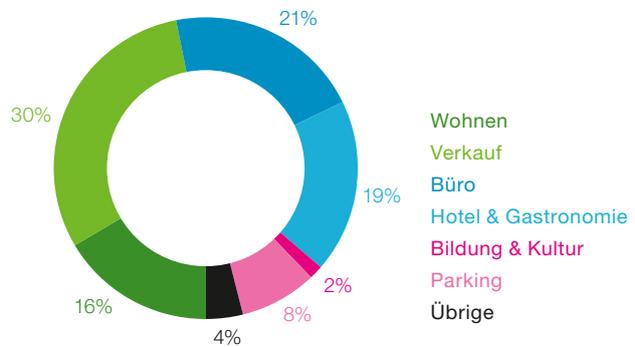
### Eckdaten per 31. Dezember 2014

|   |   |
|---|---|
| Grundstücksfläche                                     | 58 213 m <sup>2</sup>   |
| Marktwert <sup>1</sup>                                | CHF 728.7 Mio.  |
| Soll-Mietertrag<br>Renditeliegenschaften <sup>1</sup> | CHF 28.9 Mio  |
| Bruttorendite<br>Renditeliegenschaften                | 4.6%  |
| Leerstand<br>Renditeliegenschaften                    | 1.6%  |
| Bewohner  | ca. 700   |
| Arbeitsplätze   | ca. 2 000   |
| Quartierinfrastruktur                                 | Einkaufsallee Metalli mit ca. 16 000 m <sup>2</sup> kundenzugänglicher Verkaufsfläche und rund CHF 170 Mio. Jahresumsatz, vielfältige Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Kinderbetreuung, Aus- und Weiterbildung, Kultur |
| Erschliessung   | Direkter Anschluss an Bahnhof SBB und Busbahnhof, Autobahnanschlüsse Zug und Baar in fünf Fahrminuten erreichbar  |

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.

### Metalli/Zentrumsareal nach Nutzung

Basis Sollmietertrag <sup>2</sup> per 31. Dezember 2014



<sup>1</sup> Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen; inkl. Marktwert Betriebsliegenschaften

<sup>2</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

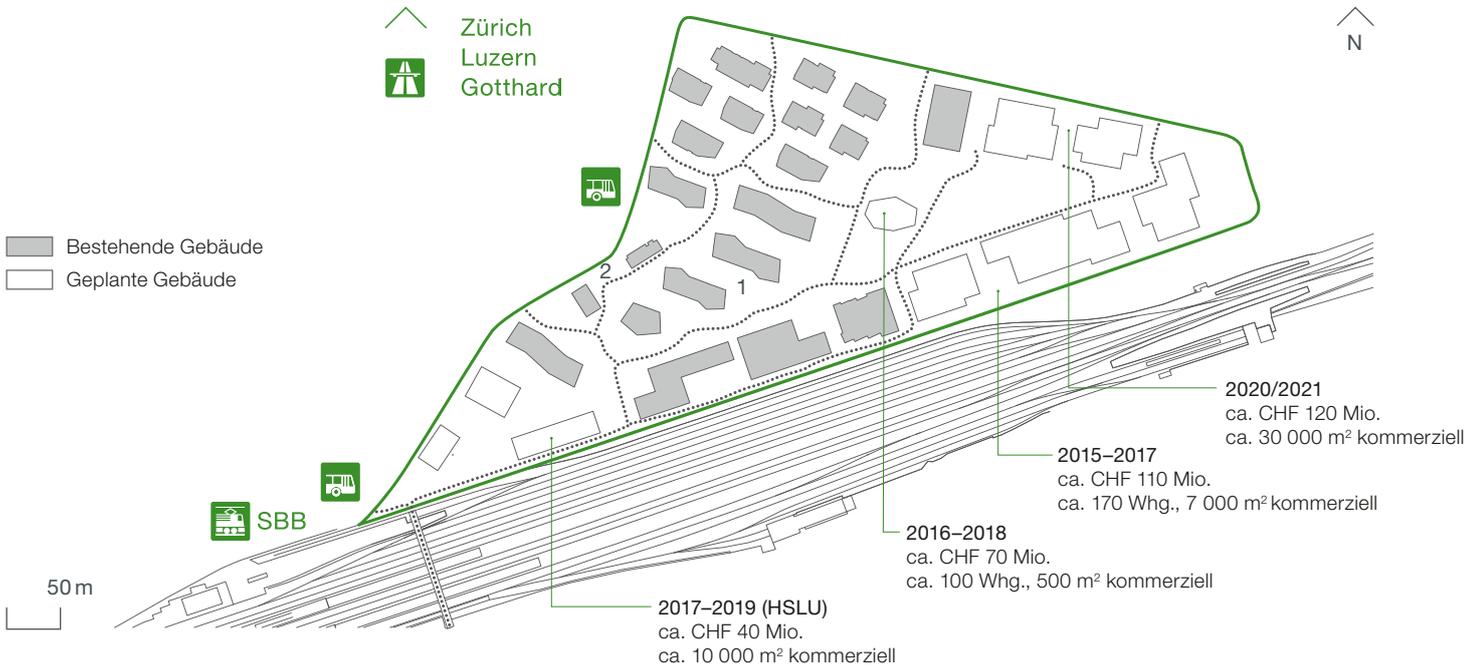


1 | Metalli, neu gestalteter Aussenraum



2 | Metalli-Platz

## Areal Suurstoffi



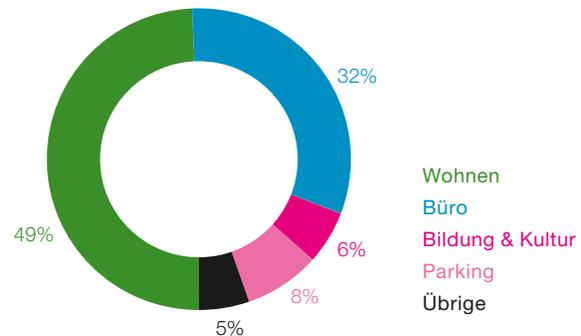
### Eckdaten per 31. Dezember 2014

|  |   |
|--|---|
| Grundstücksfläche                        | 104 340 m <sup>2</sup>  |
| Marktwert                                | CHF 359.8 Mio.  |
| Soll-Mietertrag<br>Renditeliegenschaften | CHF 12.7 Mio.   |
| Bruttorendite<br>Renditeliegenschaften   | 4.9%  |
| Leerstand<br>Renditeliegenschaften       | 11.5%   |
| 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, Bushaltestelle mit Anschluss an das regionale Bus- und Postautonetzwerk im Areal, Autobahnanschluss Rotkreuz in zwei Fahrminuten erreichbar |

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 3 000 Arbeitsplätze bieten.

### Areal Suurstoffi nach Nutzung

Basis Sollmietertrag per 31. Dezember 2014





## Liegenschaftsliste

|  | Ort           | Eigentumsform <sup>1</sup> | Eigentumsanteil in % | Baujahr   | Jahr der Sanierung |
|--|---------------|----------------------------|----------------------|-----------|--------------------|
| <b>Renditeliegenschaften</b>                                     |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Zentrumsareal Zug</b>   |               |                            |                      |           |                    |
| Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)           | Zug           | M                          | 72.25                | 1987/1991 | –                  |
| Baarerstrasse 14a (Metalli III)                                  | Zug           | A                          | 100                  | 1995      | –                  |
| Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)                              | Zug           | A                          | 100                  | 1995      | –                  |
| Industriestrasse 16 (Baurecht) <sup>2</sup>                      | 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          |
| <b>Total Zentrumsareal Zug</b>                                   |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Areal Suurstoffi</b>  |               |                            |                      |           |                    |
| 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      | –                  |
| Suurstoffi 41  | Rotkreuz      | A                          | 100                  | 2014      | –                  |
| <b>Total Areal Suurstoffi</b>                                    |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Übrige</b>  |               |                            |                      |           |                    |
| Hofstrasse 1a/b  | Zug           | A                          | 100                  | 1971      | –                  |
| Rote Trotte 14–16  | Baar          | S                          | 100                  | 2007      | –                  |
| Industriestrasse 8   | Oberentfelden | A                          | 100                  | 1956      | 1974               |
| <b>Total Übrige</b>  |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)</b> |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Renditeliegenschaften im Bau</b>                              |               |                            |                      |           |                    |
| Suurstoffi West (Baufeld 3)                                      | Rotkreuz      | A                          | 100                  | 2014/2015 | –                  |
| <b>Total Renditeliegenschaften im Bau</b>                        |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>                                     |               |                            |                      |           |                    |
| Areal Suurstoffi   | Rotkreuz      | A                          | 100                  | –         | –                  |
| <b>Total Unbebaute Grundstücke</b>                               |               |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Immobilienportfolio<sup>3</sup></b>                     |               |                            |                      |           |                    |
| Betriebsliegenschaften <sup>3,4</sup>                            | Zug           | A/S                        | 100                  | –         | –                  |
| <b>Total Portfolio</b>   |               |                            |                      |           |                    |

<sup>1</sup> A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtspartzeile; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum

<sup>2</sup> Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin

<sup>3</sup> Angaben zu Nutzflächen und Anzahl Parkplätze ohne Liegenschaften im Bau

<sup>4</sup> Ganz oder teilweise als Betriebsliegenschaften genutzt werden die in Zug gelegenen Liegenschaften Industriestrasse 14 (Parkhotel Zug), Industriestrasse 16 (Résidence), Metallstrasse 20 (Hotel City Garden), Haldenstrasse 9, 10, 11 (Serviced City Apartments), Baarerstrasse 30 (Restaurant Bären) und Industriestrasse 12 (Büro Zug Estates).

| Parzellen-<br>fläche in m <sup>2</sup> | Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Büro<br>in m <sup>2</sup> | Verkauf<br>in m <sup>2</sup> | Hotel/Gastro-<br>nomie in m <sup>2</sup> | Lager<br>in m <sup>2</sup> | Diverse<br>in m <sup>2</sup> | Total Miet-<br>fläche in m <sup>2</sup> | Anzahl<br>PP Total |
|--|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|--|----------------------------|------------------------------|---|--------------------|
| 16 419                                 | 8 170                       | 12 169                    | 17 886                       | 862                                      | 4 377                      | 905                          | 44 369                                  | 519                |
| 4 843                                  | 270                         | 5 325                     | 3 086                        | 0  | 3 626                      | 0                            | 12 307                                  | 121                |
| 2 155                                  | 1 965                       | 1 634                     | 381                          | 461                                      | 708                        | 0                            | 5 149                                   | 93                 |
| 3 200                                  | -                           | -                         | -                            | -  | -                          | -                            | -                                       | -                  |
| 1 637                                  | 0                           | 1 713                     | 0                            | 0  | 360                        | 0                            | 2 073                                   | 30                 |
| 3 615                                  | 3 148                       | 0                         | 0                            | 0  | 0                          | 59                           | 3 207                                   | 54                 |
| 13 473                                 | 8 222                       | 0                         | 0                            | 0  | 11                         | 38                           | 8 271                                   | 68                 |
| <b>45 342</b>                          | <b>21 775</b>               | <b>20 841</b>             | <b>21 353</b>                | <b>1 323</b>                             | <b>9 082</b>               | <b>1 002</b>                 | <b>75 376</b>                           | <b>885</b>         |
| 19 370                                 | 14 546                      | 0                         | 0                            | 0  | 0                          | 19                           | 14 565                                  | 282                |
| 2 680                                  | 0                           | 0                         | 0                            | 0  | 0                          | 520                          | 520                                     | 0                  |
| 11 961                                 | 10 094                      | 3 590                     | 0                            | 0  | 159                        | 0                            | 13 843                                  | 311                |
| 2 290                                  | 0                           | 8 177                     | 0                            | 0  | 448                        | 0                            | 8 625                                   | 37                 |
| 6 430                                  | 0                           | 5 988                     | 0                            | 0  | 489                        | 0                            | 6 477                                   | 65                 |
| <b>42 731</b>                          | <b>24 640</b>               | <b>17 755</b>             | <b>0</b>                     | <b>0</b>                                 | <b>1 096</b>               | <b>539</b>                   | <b>44 030</b>                           | <b>695</b>         |
| 2 806                                  | 503                         | 698                       | 0                            | 0  | 33                         | 0                            | 1 234                                   | 29                 |
| 1 687                                  | 718                         | 0                         | 0                            | 0  | 0                          | 105                          | 823                                     | 10                 |
| 20 551                                 | 0                           | 1 212                     | 0                            | 141                                      | 6 094                      | 6 457                        | 13 904                                  | 105                |
| <b>25 044</b>                          | <b>1 221</b>                | <b>1 910</b>              | <b>0</b>                     | <b>141</b>                               | <b>6 127</b>               | <b>6 562</b>                 | <b>15 961</b>                           | <b>144</b>         |
| <b>113 117</b>                         | <b>47 636</b>               | <b>40 506</b>             | <b>21 353</b>                | <b>1 464</b>                             | <b>16 305</b>              | <b>8 103</b>                 | <b>135 367</b>                          | <b>1 724</b>       |
| 18 770                                 | 10 312                      | 0                         | 0                            | 0  | 0                          | 0                            | 10 312                                  | 413                |
| <b>18 770</b>                          | <b>10 312</b>               | <b>0</b>                  | <b>0</b>                     | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                   | <b>0</b>                     | <b>10 312</b>                           | <b>413</b>         |
| 42 539                                 | -                           | -                         | -                            | -  | -                          | -                            | -                                       | -                  |
| <b>42 539</b>                          | <b>-</b>                    | <b>-</b>                  | <b>-</b>                     | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                   | <b>-</b>                     | <b>-</b>                                | <b>-</b>           |
| <b>174 426</b>                         | <b>47 636</b>               | <b>40 506</b>             | <b>21 353</b>                | <b>1 464</b>                             | <b>16 305</b>              | <b>8 103</b>                 | <b>135 367</b>                          | <b>1 724</b>       |
| 12 871                                 | 1 879                       | 860                       | 0                            | 13 002                                   | 277                        | 0                            | 16 018                                  | 178                |
| <b>187 297</b>                         | <b>49 515</b>               | <b>41 366</b>             | <b>21 353</b>                | <b>14 466</b>                            | <b>16 582</b>              | <b>8 103</b>                 | <b>151 385</b>                          | <b>1 902</b>       |

## Zusätzliche Informationen

| in TCHF bzw. in %                                   | Bilanzwert<br>31.12.2014 | Bilanzwert<br>31.12.2013 | Soll-<br>Mietertag<br>31.12.2014 | Soll-<br>Mietertag<br>31.12.2013 | Leerstand<br>31.12.2014 | Leerstand<br>31.12.2013 |
|---|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Zentrumsareal Zug, Zug                              | 621 948                  | 584 587                  | 28 873                           | 27 110                           | 1.6                     | 1.7                     |
| Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz                    | 255 738                  | 227 090                  | 12 654                           | 11 133                           | 11.5                    | 5.6                     |
| Übrige  | 22 590                   | 24 190                   | 1 432                            | 1 515                            | 0.5                     | 0.4                     |
| <b>Renditeliegenschaften</b>                        | <b>900 276</b>           | <b>835 867</b>           | <b>42 959</b>                    | <b>39 758</b>                    | <b>4.4</b>              | <b>2.7</b>              |
| Renditeliegenschaften im Bau, zu Marktwert          | 77 460                   | 35 640                   | -                                | -                                | -                       | -                       |
| Renditeliegenschaften im Bau, zu Herstellungskosten | 17 311                   | 11 383                   | -                                | -                                | -                       | -                       |
| Unbebaute Grundstücke                               | 9 269                    | 9 269                    | -                                | -                                | -                       | -                       |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>                    | <b>1 004 316</b>         | <b>892 159</b>           | <b>42 959</b>                    | <b>39 758</b>                    | <b>4.4</b>              | <b>2.7</b>              |
| Betriebsliegenschaften <sup>1</sup>                 | 39 090                   | 41 045                   | -                                | -                                | -                       | -                       |
| <b>Total Portfolio</b>                              | <b>1 043 406</b>         | <b>933 204</b>           | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         | <b>-</b>                | <b>-</b>                |

<sup>1</sup> Wüest & Partner AG hat per 31. Dezember 2014 einen Marktwert von TCHF 106 724 (Vorjahr: TCHF 106 507) ermittelt.

## Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

### Projektbeschreibung

Auf dem rund 100 000 m<sup>2</sup> grossen Areal Suurstoffi beim Bahnhof Rotkreuz soll in verschiedenen Etappen eine gemischt genutzte Arealüberbauung mit rund 150 000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (aGF) realisiert werden. Die Entwicklung erfolgt grundsätzlich für den Eigenbestand.

In einer ersten, im Frühjahr 2013 abgeschlossenen Etappe entstanden rund 13 000 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen und 228 Mietwohnungen. In einer zweiten Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 100 Mio. wurde Mitte 2014 ein Bürogebäude mit rund 6 000 m<sup>2</sup> Mietfläche fertiggestellt, 156 Wohnungen stehen kurz vor Fertigstellung.

### Projektstand

Die erste Bauetappe ist abgeschlossen. Die zweite Bauetappe steht unmittelbar vor Fertigstellung. Der Bau des Bürogebäudes (rund 6 000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche) wurde im April 2013 begonnen und im Sommer 2014 erfolgreich beendet. SIS Swiss International School mietet hier zusätzliche Flächen. Im Juli 2013 wurde mit dem Bau von neun Wohngebäuden mit 145 Miet- und 11 Eigentumswohnungen begonnen. Der Bau der Wohnliegenschaften steht kurz vor dem Abschluss, die Wohnungen werden im Frühjahr 2015 an die Nutzer übergeben.

| in %   | 31.12.2014 | 31.12.2013     |
|--|------------|----------------|
| <b>Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)</b> |            |                |
| Suurstoffi 41 (Bürogebäude Ost)  | 45         | 45             |
| Suurstoffi 19-35 (Baufeld 3)   | 100        | 30             |
| <b>Fertigstellung</b>  |            |                |
| Suurstoffi 41 (Bürogebäude Ost)  |            | Fertiggestellt |
| Suurstoffi 19-35 (Baufeld 3)   |            | Frühjahr 2015  |

## Bewertungstestat des unabhängigen Schätzungsexperten

Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
6300 Zug

27. Februar 2015

Referenz-Nummer: 104403

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten  
Bewertung per 31. Dezember 2014

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 2014 bewertet. Dabei wurden 15 Renditeliegenschaften und eine Liegenschaft 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. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Zug Estates

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

---

### Partner:

Martin Hofer  
Marcel Scherrer  
Andreas Ammann  
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  
Karsten Jungk

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

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

#### **Grundlagen der Bewertung**

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

Der Wert der Liegenschaft 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 2014 wurden acht Renditeliegenschaften besichtigt.

#### **Ergebnisse**

Per 31. Dezember 2014 ermittelte Wüest & Partner die Marktwerte der insgesamt 22 Liegenschaften. Diese teilen sich auf in 15 Renditeliegenschaften, eine Liegenschaft im Bau und sechs Betriebsliegenschaften. Der Marktwert (aktueller Wert) der Liegenschaften wird per Stichtag wie folgt bewertet:

|                            |            |                        |
|----------------------------|------------|------------------------|
| - 15 Renditeliegenschaften | CHF        | 900'276'000.-          |
| - 1 Liegenschaft im Bau    | CHF        | 77'460'000.-           |
| - 6 Betriebsliegenschaften | CHF        | 106'724'000.-          |
| - <b>Total</b>             | <b>CHF</b> | <b>1'084'460'200.-</b> |

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 fanden folgende Veränderungen statt:

- Liegenschaft Suurstoffi 41, Risch (Rotkreuz) ZG: Umklassierung von Liegenschaft im Bau zu Renditeliegenschaft;
- Liegenschaft Rote Trotte 14, 16, Baar ZG: Verkauf einer Wohnung und zwei Parkplätzen;
- Liegenschaft Metalli I/II, Baarerstrasse 20-22, Zug ZG: Zukauf von 5.5% Mit-eigentumsanteile.

#### 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, 27. Februar 2015  
Wüest & Partner AG



Marco Feusi MRICS  
Partner



Silvana Dardikman  
Manager

#### Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

##### Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- Flächen: In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Zug Estates Gruppe sowie anhand der mündlichen Informationen der Zug Estates Gruppe abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der Zug Estates Gruppe verifiziert.
- Mieterspiegel: Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2015 sind im Zeitraum Oktober 2014 bis November 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 3.40% bis 5.50% (netto, real).
- Teuerung: In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.00% sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- Indexierung Mietverhältnisse: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- Mieterisiken: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Terminierung Zahlungsströme: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- Auslagerung Nebenkosten: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die

periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest & Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

#### **Liegenschaften im Bau**

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

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

«Für unsere  
Kunden die  
passenden  
Räume zu finden  
– das ist unsere  
Passion.»

Petra Lustenberger und Anja Drescher,  
Bewirtschaftung



## Nachhaltigkeitsbericht

# Mit dem schrittweisen Bezug der Suurstoffi kam Zug Estates ihrer Vision vom energieautarken und treibhausgasfreien Betrieb der Liegenschaften ein Stück näher.

Mit der Vision Zero-Zero will die Zug Estates Gruppe die Gebäude im Portfolio langfristig CO<sub>2</sub>-frei und ohne externe Energiezufuhr betreiben. Zusammen mit gesellschaftlichen Zielsetzungen bekennt sich das Unternehmen damit zu einem ganzheitlichen Ansatz eines nachhaltigen Wirtschaftens.

Die Zug Estates Gruppe verzichtet bewusst auf gängige Labels zur Nachhaltigkeit am Bau, die auf der Basis von Planwerten vergeben werden. Seit 2010 lässt sie aber den Energie- und Wasserverbrauch sowie die CO<sub>2</sub>-Emissionen auf ihren Arealen durch das Zentrum für integrale Gebäudetechnik an der Hochschule Luzern (HSLU) jährlich auswerten.

### Ökologische Ziele von Zug Estates

**Energie:** Einsatz erneuerbarer Energiequellen; effiziente Energie- und Ressourcennutzung

**Emissionen:** Minimierung des Ausstosses von CO<sub>2</sub> sowie anderen Verbrennungsgasen und Feinstaub; Verminderung von Lärm- und Lichtemissionen

**Materialien und Produkte:** Einsatz schadstoffarmer Materialien, energieeffizienter Technik, Produkte und Geräte; Verwendung erneuerbarer Materialien; Einhaltung kurzer Transportwege

**Biodiversität/Wasser:** Realisation geeigneter Massnahmen zum Erhalt der Artenvielfalt in der Umgebungsgestaltung

### Primärenergieverbrauch erneut verringert

2014 sank der Verbrauch an nicht erneuerbarer Primärenergie für die Wärmeversorgung pro m<sup>2</sup> Mietfläche über das gesamte Portfolio schon zum vierten Mal in Folge deutlich: Gegenüber 2013 knapp 10% und gegenüber 2010 gar um 29% (heizgradtagbereinigt). Parallel zur Reduktion des Primärenergieverbrauchs ist auch der Ausstoss an Treibhausgasen in vergleichbarem Ausmass gefallen. Neben dem gewachsenen Anteil an energieeffizienter Mietfläche im Areal Suurstoffi haben auch viele kleine Massnahmen im Areal in Zug dazu beigetragen. Wirkungsvoll war auch der Wechsel vom normalen Strommix der Wasserwerke Zug (WWZ) auf Naturstrom seit 2012.

### Fläche mit Wärme aus erneuerbarer Energie verdoppelt

Wurden 2013 noch 87% der gesamten Mietfläche mit Wärme aus Erdgas (64%) oder Heizöl (23%) versorgt, waren es 2014 nur noch 75% (Erdgas 55%, Heizöl 20%). Damit hat sich die Mietfläche, die mit Wärme aus regenerativen Quellen versorgt wird, seit der letzten Berichtsperiode beinahe verdoppelt. Hauptgrund für diese Veränderung im Energiemix ist der Bezug weiterer energieeffizienter Mietflächen in der Suurstoffi. Dort sorgen Erdsonden-Wärmepumpen für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung. Der Strom dafür stammt einerseits aus dem Netz der WWZ (Naturstrom), andererseits von der Photovoltaik-Anlage auf den Gebäuden. In der aktuellen Berichtsperiode konnte die Photovoltaik 37% des Stromverbrauchs für die Wärmepumpen der Suurstoffi decken, gegen

80% werden es nach Inbetriebnahme der neuen thermischen Photovoltaik-Anlage (PVT) sein. Für den Endausbau 2020/21 wird eine vollständige Deckung des Strombedarfs für die Wärmeerzeugung mit Photovoltaik angestrebt.

### Allgemeinstrom in fünf Jahren um ein Viertel gesunken

Der Stromverbrauch pro m<sup>2</sup> Mietfläche verringerte sich trotz steigender Belegung über alle Areale gegenüber der letzten Berichtsperiode um 9%. Dabei lässt sich der Verbrauch der Mieter nur indirekt über die Beschaffung von verbrauchsgünstigen Elektrogeräten und Leuchtmitteln beeinflussen. Aussagekräftiger ist der Bedarf an Allgemeinstrom pro m<sup>2</sup>. Er verringerte sich gegenüber 2013 abermals um gut 12% bzw. um 23% gegenüber 2010. Die Reduktion schlägt sich entsprechend auch im CO<sub>2</sub>-Ausstoss nieder. Der spezifische Wasserverbrauch in m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup> Mietfläche hat sich im Zentrumsareal Zug und im Fabrikgelände Oberentfelden seit 2012 stabilisiert. In der Suurstoffi ist er gegenüber der letzten Periode leicht gestiegen. Das hängt mit der Vermietung der dort bereitstehenden Flächen zusammen.

### Gleichzeitige Produktion von Wärme und Strom

In der Suurstoffi ist die zurzeit neuste Technik zur Energiegewinnung aus Sonnenlicht grossflächig installiert. Die sogenannten PVT-Module produzieren gleichzeitig Strom und Wärme. So kann auf derselben Fläche insgesamt mehr Sonnenenergie geerntet werden. Zudem werden die Solarzellen weniger heiss, weil die anfallende «Abwärme» laufend abgeführt wird. Das verlängert ihre Lebensdauer und erhöht ihren Wirkungsgrad bei der Stromerzeugung übers Jahr um rund 5%. An heissen Sommertagen kann der Mehrertrag bis zu 15% erreichen. Die so gewonnene Wärme eignet sich ausgezeichnet für die Einspeisung in das auf dem Areal installierte Energienetz. Von dort beziehen die Gebäude via Wärmepumpen Wärme für Heizung und Brauchwasser. Im Sommer, wenn die PVT-Anlage überschüssige Wärme produziert, wird diese ins Erdreich geleitet und kann im Winter wieder zurückgewonnen werden. Soweit bekannt, ist die PVT-Anlage der Suurstoffi die derzeit grösste weltweit.

#### Eckdaten PV- und PVT-Anlagen

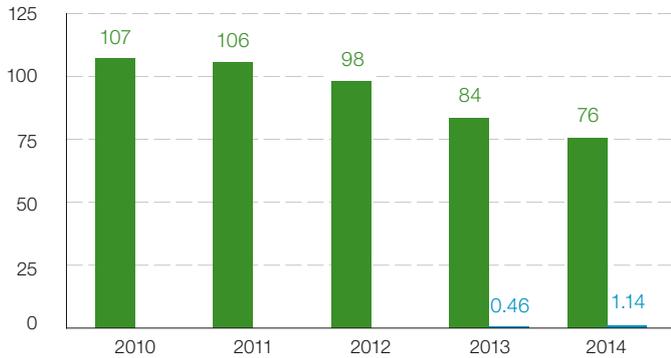
| Anlage                  | Modulfläche in m <sup>2</sup> | elektrische Leistung in kWp | elektrischer Ertrag in kWh p.a. | thermischer Ertrag in kWh p.a. | Inbetriebnahme |
|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------|
| PV-Anlage <sup>1</sup>  | 3 484                         | 595                         | 552 000                         | –                              | 2012/2013      |
| PVT-Anlage <sup>2</sup> | 2 704                         | 424                         | 365 000                         | 1 626 000                      | 2014/2015      |
| <b>Total</b>            | <b>6 188</b>                  | <b>1 019</b>                | <b>917 000</b>                  | <b>1 626 000</b>               | <b>–</b>       |

<sup>1</sup> Photovoltaik-Anlage

<sup>2</sup> Thermische Photovoltaik-Anlage

### Primärenergieverbrauch für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung

kWh/m<sup>2</sup> Mietfläche (heizgradtagbereinigt)



Alle Liegenschaften

Areal Suurstoffi

Dargestellt ist der nicht erneuerbare Primärenergieverbrauch 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 bzw. 1.23).

### CO<sub>2</sub>-Äquivalente für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung

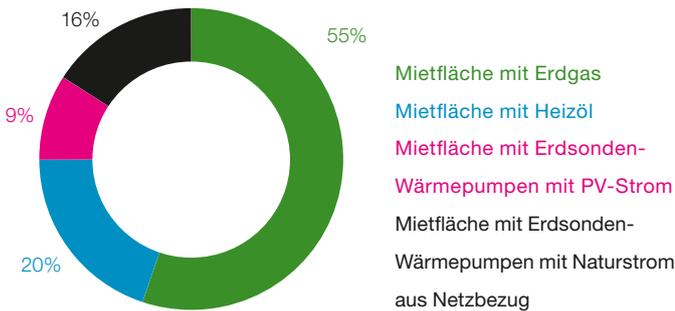
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Mietfläche (heizgradtagbereinigt)



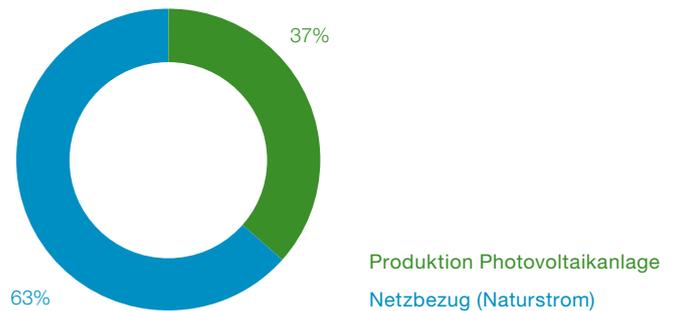
Alle Liegenschaften

Areal Suurstoffi

### Flächenaufteilung nach Energiequellen für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung (2014)

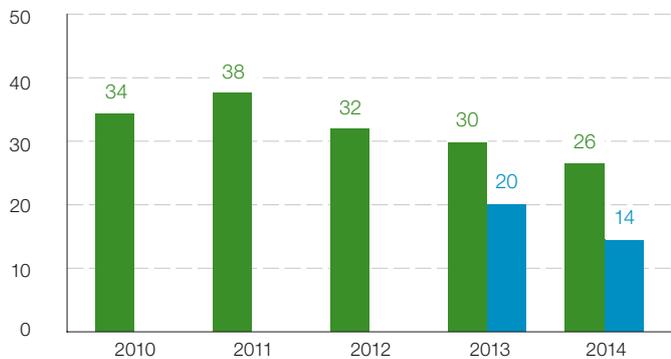


### Betriebsstrom für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung in der Suurstoffi (2014)



### Endenergie für die Elektrizität (Allgemeinstrom <sup>1</sup>)

kWh/m<sup>2</sup> Mietfläche

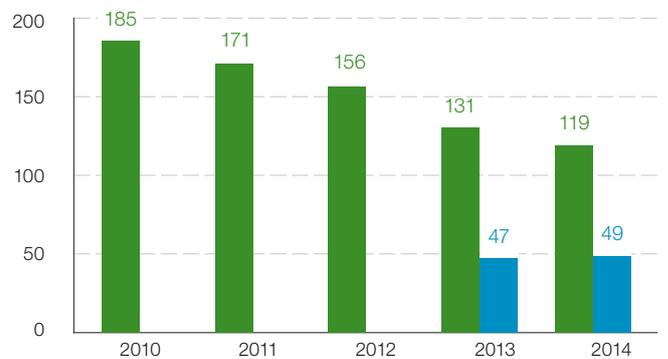


Alle Liegenschaften

Areal Suurstoffi

### Endenergie für die Elektrizität (inkl. Mieterstrom)

kWh/m<sup>2</sup> Mietfläche



Alle Liegenschaften

Areal Suurstoffi

<sup>1</sup> Ohne Betriebsstrom für Heizung und Warmwasseraufbereitung in der Suurstoffi

## Verbrauchsdaten im Überblick

(jeweils von Oktober Vorjahr bis September Berichtsjahr)

|  | 2010                        |                           | 2011                        |                           |
|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
|  | Absolut                     | pro m <sup>2</sup>        | Absolut                     | pro m <sup>2</sup>        |
| Vermietbare Fläche <sup>1</sup>                                      | 95 400 m <sup>2</sup>       | –                         | 100 900 m <sup>2</sup>      | –                         |
| <b>Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasseraufbereitung</b> | <b>10.6 Mio. kWh</b>        | <b>111 kWh</b>            | <b>9.9 Mio. kWh</b>         | <b>99 kWh</b>             |
| Primärenergieverbrauch heizgradtagbereinigt                          | 10.2 Mio. kWh               | 107 kWh                   | 10.6 Mio. kWh               | 106 kWh                   |
| Wohn-/Geschäftsliegenschaften  | 8.0 Mio. kWh                | 108 kWh                   | 7.3 Mio. kWh                | 97 kWh                    |
| Hotelliegenschaften  | 1.6 Mio. kWh                | 223 kWh                   | 1.8 Mio. kWh                | 151 kWh                   |
| Industrielliegenschaft   | 1.0 Mio. kWh                | 71 kWh                    | 0.9 Mio. kWh                | 64 kWh                    |
| <b>CO<sub>2</sub>-Äquivalent Heizung/Warmwasser</b>                  | <b>2 369 t</b>              | <b>25 kg</b>              | <b>2 225 t</b>              | <b>22 kg</b>              |
| CO <sub>2</sub> -Äquivalent Heizung/Warmwasser heizgradtagbereinigt  | 2 285 t                     | 24 kg                     | 2 382 t                     | 24 kg                     |
| Zentrumsareal Zug  | 2 054 t                     | 25 kg                     | 2 148 t                     | 25 kg                     |
| Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz                                      | –                           | –                         | –                           | –                         |
| Fabrikgelände Oberentfelden  | 231 t                       | 17 kg                     | 233 t                       | 17 kg                     |
| <b>Elektrizität – Allgemiestrom</b>                                  | <b>2.6 Mio. kWh</b>         | <b>34 kWh</b>             | <b>2.8 Mio. kWh</b>         | <b>38 kWh</b>             |
| <b>Elektrizität – Mieterstrom</b>                                    | <b>15.1 Mio. kWh</b>        | <b>158 kWh</b>            | <b>14.4 Mio. kWh</b>        | <b>143 kWh</b>            |
| Wohnen   | –                           | –                         | –                           | –                         |
| Büro/Verkauf/Gewerbe   | –                           | –                         | –                           | –                         |
| Hotellerie/Gastronomie inkl. Allgemiestrom                           | –                           | –                         | –                           | –                         |
| Industrie inkl. Allgemiestrom  | 6.1 Mio. kWh                | 440 kWh                   | 5.3 Mio. kWh                | 379 kWh                   |
| Sonstige (Parking, Lager/Archiv)                                     | –                           | –                         | –                           | –                         |
| <b>Total Elektrizität <sup>2</sup></b>                               | <b>17.7 Mio. kWh</b>        | <b>185 kWh</b>            | <b>17.2 Mio. kWh</b>        | <b>171 kWh</b>            |
| Zentrumsareal Zug  | 11.5 Mio. kWh               | 142 kWh                   | 11.9 Mio. kWh               | 137 kWh                   |
| Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz                                      | –                           | –                         | –                           | –                         |
| Fabrikgelände Oberentfelden  | 6.1 Mio. kWh                | 440 kWh                   | 5.3 Mio. kWh                | 379 kWh                   |
| <b>CO<sub>2</sub>-Äquivalent Elektrizität</b>                        | <b>283 t</b>                | <b>3.0 kg</b>             | <b>274 t</b>                | <b>2.7 kg</b>             |
| <b>Wasserverbrauch</b>   | <b>71 948 m<sup>3</sup></b> | <b>0.75 m<sup>3</sup></b> | <b>74 344 m<sup>3</sup></b> | <b>0.74 m<sup>3</sup></b> |
| Zentrumsareal Zug  | 71 392 m <sup>3</sup>       | 0.88 m <sup>3</sup>       | 73 775 m <sup>3</sup>       | 0.85 m <sup>3</sup>       |
| Areal Suurstoffi Risch Rotkreuz                                      | –                           | –                         | –                           | –                         |
| Fabrikgelände Oberentfelden  | 556 m <sup>3</sup>          | 0.04 m <sup>3</sup>       | 569 m <sup>3</sup>          | 0.04 m <sup>3</sup>       |

<sup>1</sup> Die Angaben pro Quadratmeter beziehen sich auf die vermietbare Fläche.

<sup>2</sup> Strommix Zug/Rotkreuz: Vor 2012 25% Kernkraft und 75% Wasserkraft, seit 2012 Naturstrom Wasserwerke Zug (WWZ) aus 95% Wasserkraft und 5% Solarstrom. Fabrikgelände Oberentfelden (2010 bis 2013): 83.2% Kernkraft und 16.8% Wasserkraft.

| 2012                        |                           | 2013                        |                           | 2014                         |                           |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Absolut                     | pro m <sup>2</sup>        | Absolut                     | pro m <sup>2</sup>        | Absolut                      | pro m <sup>2</sup>        |
| 105 000 m <sup>2</sup>      | –                         | 119 900 m <sup>2</sup>      | –                         | 140 600 m <sup>2</sup>       | –                         |
| <b>10.2 Mio. kWh</b>        | <b>97 kWh</b>             | <b>10.5 Mio. kWh</b>        | <b>88 kWh</b>             | <b>9.2 Mio. kWh</b>          | <b>66 kWh</b>             |
| 10.3 Mio. kWh               | 98 kWh                    | 10.0 Mio. kWh               | 84 kWh                    | 10.6 Mio. kWh                | 76 kWh                    |
| 7.5 Mio. kWh                | 97 kWh                    | 7.8 Mio. kWh                | 84 kWh                    | 6.9 Mio. kWh                 | 61 kWh                    |
| 2.0 Mio. kWh                | 144 kWh                   | 2.0 Mio. kWh                | 152 kWh                   | 1.6 Mio. kWh                 | 115 kWh                   |
| 0.8 Mio. kWh                | 55 kWh                    | 0.7 Mio. kWh                | 50 kWh                    | 0.8 Mio. kWh                 | 55 kWh                    |
| <b>2 280 t</b>              | <b>22 kg</b>              | <b>2 351 t</b>              | <b>20 kg</b>              | <b>2 064 t</b>               | <b>15 kg</b>              |
| 2 297 t                     | 22 kg                     | 2 232 t                     | 19 kg                     | 2 375 t                      | 17 kg                     |
| 2 109 t                     | 23 kg                     | 2 069 t                     | 23 kg                     | 2 150 t                      | 24 kg                     |
| –                           | –                         | 2 t                         | 0.15 kg                   | 10 t                         | 0.3 kg                    |
| 188 t                       | 14 kg                     | 161 t                       | 12 kg                     | 212 t                        | 15 kg                     |
| <b>2.5 Mio. kWh</b>         | <b>32 kWh</b>             | <b>2.8 Mio. kWh</b>         | <b>30 kWh</b>             | <b>3.0 Mio. kWh</b>          | <b>26 kWh</b>             |
| <b>13.9 Mio. kWh</b>        | <b>133 kWh</b>            | <b>12.8 Mio. kWh</b>        | <b>107 kWh</b>            | <b>13.8 Mio. kWh</b>         | <b>98 kWh</b>             |
| –                           | –                         | 1.0 Mio. kWh                | 24 kWh                    | 1.2 Mio. kWh                 | 23 kWh                    |
| –                           | –                         | 6.0 Mio. kWh                | 114 kWh                   | 6.7 Mio. kWh                 | 107 kWh                   |
| –                           | –                         | 2.0 Mio. kWh                | 147 kWh                   | 2.0 Mio. kWh                 | 143 kWh                   |
| 4.6 Mio. kWh                | 329 kWh                   | 3.3 Mio. kWh                | 239 kWh                   | 3.2 Mio. kWh                 | 232 kWh                   |
| –                           | –                         | 0.6 Mio. kWh                | –                         | 0.6 Mio. kWh                 | –                         |
| <b>16.4 Mio. kWh</b>        | <b>156 kWh</b>            | <b>15.7 Mio. kWh</b>        | <b>131 kWh</b>            | <b>16.8 Mio. kWh</b>         | <b>119 kWh</b>            |
| 11.8 Mio. kWh               | 130 kWh                   | 11.6 Mio. kWh               | 128 kWh                   | 11.8 Mio. kWh                | 129 kWh                   |
| –                           | –                         | 0.7 Mio. kWh                | 47 kWh                    | 1.7 Mio. kWh                 | 49 kWh                    |
| 4.6 Mio. kWh                | 329 kWh                   | 3.3 Mio. kWh                | 239 kWh                   | 3.2 Mio. kWh                 | 232 kWh                   |
| <b>297 t</b>                | <b>2.8 kg</b>             | <b>284 t</b>                | <b>2.4 kg</b>             | <b>305 t</b>                 | <b>2.2 kg</b>             |
| <b>72 202 m<sup>3</sup></b> | <b>0.69 m<sup>3</sup></b> | <b>81 240 m<sup>3</sup></b> | <b>0.68 m<sup>3</sup></b> | <b>100 471 m<sup>3</sup></b> | <b>0.71 m<sup>3</sup></b> |
| 71 734 m <sup>3</sup>       | 0.79 m <sup>3</sup>       | 71 510 m <sup>3</sup>       | 0.79 m <sup>3</sup>       | 72 303 m <sup>3</sup>        | 0.79 m <sup>3</sup>       |
| –                           | –                         | 8 095 m <sup>3</sup>        | 0.54 m <sup>3</sup>       | 26 825 m <sup>3</sup>        | 0.76 m <sup>3</sup>       |
| 468 m <sup>3</sup>          | 0.03 m <sup>3</sup>       | 1 635 m <sup>3</sup>        | 0.12 m <sup>3</sup>       | 1 343 m <sup>3</sup>         | 0.10 m <sup>3</sup>       |

Die Verbrauchsdaten basieren auf Angaben der örtlichen Energieversorger und auf Zählerablesungen in den Arealen. Das Zentrum für Integrale Gebäude-technik (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 deren Richtigkeit.

Der Heizenergieverbrauch wird zur besseren Vergleichbarkeit der verschiedenen Energiequellen in Form von nicht erneuerbarer Primärenergie bzw. CO<sub>2</sub>-Äquivalenten ausgewiesen. Als nicht erneuerbare Primärenergie bezeichnet man die Energie, die in den ursprünglich eingesetzten Energieformen oder Energiequellen enthalten ist, also beispielsweise im Mineralöl oder Erdgas. Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente wiederum zeigen, wie viel Treibhausgase durch den Energiekonsum freigesetzt werden. Für die Berechnung dieser Werte wurden die Faktoren gemäss SIA 2040 verwendet.

«Für das  
leibliche Wohl  
unserer Gäste  
gebe ich jeden  
Tag mein  
Bestes.»

Markus Aichhorn, Executive Küchenchef Parkhotel Zug,  
City Garden Hotel und Restaurant Bären



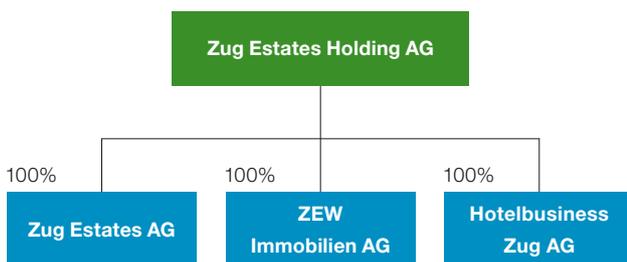
## Bericht zur Corporate Governance

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

Die folgenden Angaben beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand vom 31. Dezember 2014 bzw. auf das Berichtsjahr 2014. Zwischen dem 31. Dezember 2014 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 56 dargestellt.

#### 1.2 Bedeutende Aktionäre

Die der Zug Estates Holding AG bekannten bedeutenden Aktionäre sind im Finanzbericht auf Seite 64 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 65.6% 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. Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Offenlegungsmeldungen im Sinne von Art. 20 BEHG publiziert.

#### 1.3 Kreuzbeteiligungen

Die Zug Estates Holding AG hält keine Kreuzbeteiligungen.

## 2. Kapitalstruktur

### 2.1 Kapital

Die Zusammensetzung des Grundkapitals ist im Finanzbericht auf Seite 63 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 53 «Eigenkapitalnachweis» aufgeführt.

### 2.4 Aktien

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 63 unter «Zusammensetzung Grundkapital» aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valor 14805212, ISIN CH0148052126).

### 2.5 Partizipationsscheine und Genusscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genusscheine ausstehend.

### 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-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 der 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 Krei-

ses der Aktionäre und/oder der wirtschaftlich Berechtigten zu erbringen, namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;

- auf ausdrückliche Erklärung, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben.

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

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

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

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

### 2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

### 3. Verwaltungsrat



Verwaltungsrat, von links nach rechts:

Dr. Beat Schwab, Heinz Stübi, Armin Meier, Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Martin Wipfli und Hannes Wüest; es fehlt Heinz M. Buhofer

### 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

|   | Erstmalige Wahl | Gewählt bis |
|---|-----------------|-------------|
| <b>Hannes Wüest</b> , CH, 1946<br>Präsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv <sup>1</sup> )<br>Vorsitzender des Strategie- und Investitionsausschusses                   | 2012            | 2015        |
| <b>Heinz M. Buhofer</b> , CH, 1956<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses                                 | 2012            | 2015        |
| <b>Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer</b> , CH, 1954<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Mitglied des Hotel- und des Prüfungsausschusses                      | 2012            | 2015        |
| <b>Armin Meier</b> , CH, 1958<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Vorsitzender des Hotelausschusses   | 2013            | 2015        |
| <b>Dr. Beat Schwab</b> , CH, 1966<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)  | 2014            | 2015        |
| <b>Heinz Stübi</b> , CH, 1954<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Vorsitzender des Prüfungsausschusses  | 2012            | 2015        |
| <b>Martin Wipfli</b> , CH, 1963<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Mitglied des Strategie- und Investitions- sowie des Personal- und Vergütungsausschusses | 2012            | 2015        |

<sup>1</sup> Hannes Wüest war bis Juni 2012 als Delegierter des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG operativ tätig.

### 3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

#### 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

#### 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

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

## 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

## Dr. Beat Schwab

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

**Beruflicher Hintergrund** Head Real Estate Asset Management Schweiz der Credit Suisse AG, seit 2012; CEO der Wincasa AG, 2006–2012; Mitglied der Geschäftsleitung der ISS Schweiz AG, 2004–2006; Geschäftsführer der SEVIS AG, 1999–2004; verschiedene Positionen in der Bankenbranche

**Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe** Keine

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien** Mitglied des Verwaltungsrats der Wincasa AG, verschiedene Mandate bei mit der Credit Suisse AG verbundenen Gesellschaften/Organisationen

## 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 Stick-systeme 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; Mitglied des Verwaltungsrats der 4B Holding AG, Zug

## Martin Wipfli

**Ausbildung** Rechtsanwalt, lic. iur., Universität Bern

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

**Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe** Mitglied des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG, 2011–2012

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien** Verwaltungsratspräsident der ELMA Electronic AG, Wetzikon, und der nebag ag, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Metall Zug AG, Zug, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

### 3.3 Weitere Mandate

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

Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2014 überprüft und bestätigt.

### 3.4 Wahl und Amtszeit

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

Zudem wählt die Generalversammlung jährlich einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

### 3.5 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 Personal- und Vergütungsausschuss 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 11 Sitzungen statt, die jeweils ca. drei Stunden dauerten. Dem Ausschuss gehören Hannes Wüest (Vorsitz) und Martin Wipfli an; die Geschäftsleitung nimmt 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 tagt in der Regel viermal jährlich. Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen statt, die drei Stunden dauerten. Dem Ausschuss gehören Armin Meier (Vorsitz) und Annelies Häcki Buhofer an; die Geschäftsleitung nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil.

#### Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss entwickelt und überprüft die Grundsätze der Corporate Governance. Er überprüft regelmässig die Zusammensetzung und Grösse des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse, der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften sowie der Geschäftsleitung und schlägt dem Verwaltungsrat qualifizierte Kandidaten für die verschiedenen Gremien vor. Zudem bereitet er zuhanden des Verwaltungsrats den Antrag an die Generalversammlung zur Höhe

des Gesamtbetrags und des Zusatzbetrags der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und den Vergütungsbericht vor. Er unterbreitet dem Verwaltungsrat unter Wahrung der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung Vorschläge für die Entlohnung von Verwaltungsrat und 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 Vergütungs- und Personalausschuss tagt in der Regel dreimal jährlich. Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen statt, die jeweils rund zwei Stunden dauerten. Dem Vergütungs- und Personalausschuss gehören Heinz M. Buhofer (Vorsitz) und Martin Wipfli an. Der CEO nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil, jedoch nicht, wenn sein Arbeitsvertrag oder seine Entlohnung diskutiert werden.

#### **Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat 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.

#### **3.6 Kompetenzregelung**

Für die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung hat der Verwaltungsrat ein Organisationsreglement erlassen. Dieses ist auf [www.zugestates.ch](http://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.

#### **3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung**

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

Der Verwaltungsrat hat ein umfassendes System zur Überwachung und Steuerung der mit der unternehmerischen Tätigkeit verbundenen Risiken in Kraft gesetzt. Dieser Prozess beinhaltet die 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 Risikobericht zuhanden des Verwaltungsrats.



## 4. Geschäftsleitung

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

|   | seit |
|---|------|
| <b>Tobias Achermann</b> , CH, 1971, CEO | 2014 |
| <b>Gabriela Theus</b> , CH, 1973, CFO   | 2012 |

### 4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

#### **Tobias Achermann – CEO**

**Ausbildung** Executive MBA, HTW Chur; MAS Immobilienmanagement, HSLU; Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

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

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien** Keine

#### **Gabriela Theus – CFO**

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

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

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien** Keine

### 4.3 Weitere Mandate

Mitglieder der Geschäftsleitung können maximal zwei zusätzliche Mandate, davon eines in einer börsenkotierten Unternehmung, ausüben. Die Annahme von Mandaten durch Mitglieder der Geschäftsleitung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben im Geschäftsjahr 2014 keine zusätzlichen Mandate ausgeübt.

### 4.4 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

## 5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf Seiten 44 bis 46 dargestellt.

## 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.

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

### 6.2 Statutarische Quoren

Über die in Art. 704 OR genannten Fälle hinaus sind für Beschlüsse über die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien (und umgekehrt), die Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien sowie die Erleichterung oder Aufhebung der Beschränkung die Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte erforderlich. Im Übrigen fasst die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG ihre Be-

schlüsse 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

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

## 8. Revisionsorgan

### 8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Ernst & Young AG, Zug, ist seit 2006 Revisionsstelle der operativen Gesellschaften. Der leitende Revisor übt diese Funktion seit 2013 aus.

### 8.2 Revisionshonorar

Ernst & Young AG, Zug, stellte der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe im Berichtsjahr TCHF 94 (Vorjahr: TCHF 90) in Rechnung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresrechnungen der Zug Estates Holding AG und deren Tochtergesellschaften sowie der Konzernrechnung der Zug Estates Gruppe.

### 8.3 Zusätzliche Honorare

Ernst & Young AG bezog im Berichtsjahr zusätzliche Honorare in Höhe von TCHF 33 für verschiedene Abklärungen zu Accounting-Fragen (Vorjahr: TCHF 19 im Zusammenhang der Durchsicht der Pro-forma-Rechnung 2012).

### 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](http://www.zugestates.ch) abgerufen werden. Unter <http://www.zugestates.ch/de/home/main/investor-relations/anmeldung-adhoc-mitteilungen> können Ad-hoc-Mitteilungen abonniert werden. Die publizierten Ad-hoc- und Medienmitteilungen sind unter <http://www.zugestates.ch/de/home/main/medien/medienmitteilungen> abrufbar, der Finanzkalender unter <http://www.zugestates.ch/de/home/main/investor-relations/finanzkalender> und Halbjahres- bzw. Geschäftsberichte unter <http://www.zugestates.ch/de/home/main/investor-relations/geschaeftsberichte>. Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf den Seiten 80 bis 82 dieses Geschäftsberichts.

«Dank einem  
vielfältigen  
Angebot ist  
die Metalli  
das lebendige  
Zentrum Zugs.»

Sreten Petkovic, Centerleiter Metalli



## Vergütungsbericht

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

Die Vergütungspolitik der Zug Estates Gruppe bildet eine adäquate Grundlage für die markt- und leistungsgerechte Vergütung von Mitarbeitenden und Führungskräften. Das Vergütungssystem ist so strukturiert, dass die Interessen der leitenden Mitarbeitenden mit den Interessen der Gruppe kongruent sind. Dabei sind folgende Grundsätze wegleitend:

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

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

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen die Grundsätze des Vergütungssystems sowie die Details der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2014.

### Verwaltungsrat

Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats eine feste Barvergütung. Zudem erhalten sie grundsätzlich Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen, wobei dieser Ersatz für wei-

tere Auslagen nur im Ausnahmefall und nach entsprechendem Nachweis innert 60 Tagen ausgerichtet wird. Im Berichtsjahr wurden keine solchen Spesen ausbezahlt.

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

Die Vergütungen des Verwaltungsrats gingen in der Berichtsperiode im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück. An der Generalversammlung 2015 wird der Verwaltungsrat verglichen mit dem Geschäftsjahr 2014 einen leicht höheren Betrag beantragen, der als Gesamtbetrag für die feste Barvergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats in der Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung zur Verfügung steht. Die beabsichtigte Erhöhung geht primär darauf zurück, dass ab dem 1. Januar 2015 diejenigen Mitglieder des Verwaltungsrats, die ihre Sozialversicherungsbeträge selbst bezahlen, künftig einen Zuschlag in Höhe dieser Beiträge erhalten (AHV, IV, EO, ALV). Damit soll die Gleichbehandlung der selbst abrechnenden mit den anderen Mitgliedern des Verwaltungsrats wiederhergestellt werden.

## Geschäftsleitung

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

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

Die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung soll eine möglichst weitgehende Interessenkongruenz zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären gewährleisten. Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten kann sie höchstens die Hälfte der festen Barvergütung ausmachen.

Bei der Festlegung der erfolgsabhängigen Vergütung wird hauptsächlich der Geschäftsgang berücksichtigt, ergänzt durch den individuellen Einsatz und die persönliche Initiative sowie die Erreichung vereinbarter Ziele. Die Bewertung des Geschäftsgangs richtet sich nach dem wirtschaftlichen Erfolg, der grundsätzlich anhand der Werttreiber Ertragslage mit besonderer Berücksichtigung des erwirtschafteten Ausschüttungspotenzials und Ertragsaussichten sowie weiterer Faktoren gemessen wird. Im Berichtsjahr wurden daher neben den Faktoren Wachstum und Ertragskraft noch die Kriterien Organisation und Prozesse sowie Nachhaltigkeit berücksichtigt. Die feste Barvergütung und die erfolgsabhängige Vergütung werden vom Verwaltungsrat jährlich auf Antrag des Personal- und Vergütungsausschusses nach Ermessen im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrages festgelegt.

Die Vergütungen der Geschäftsleitung sind im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr praktisch unverändert. An der Generalversammlung 2015 wird der Verwaltungsrat einen höheren Betrag beantragen, der als Gesamtbetrag für die feste Barvergütung und die erfolgsabhängige Vergütung in bar an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2016 zur Verfügung steht. Dabei ist einerseits zu beachten, dass die beiden Vergleichsperioden zwei Jahre auseinander liegen und der beantragte Gesamtbetrag zudem einen Reservebetrag beinhaltet,

der dem Verwaltungsrat einen Spielraum in der Festsetzung der zukünftigen Vergütung der Geschäftsleitung ermöglicht.

Von den Vergütungen im Berichtsjahr wurden 87% als feste Barvergütung und 13% als erfolgsabhängige Vergütung mit Auszahlung im Folgejahr ausgerichtet (Vorjahr: 93% fest und 7% erfolgsabhängig). Auf den Beizug von externen Beratern wurde verzichtet.

An den Sitzungen des Vergütungs- und 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 in den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung festgelegte Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

## Beteiligungsprogramme

Die Zug Estates Holding AG hat keine Beteiligungs- und Optionsprogramme. Es wurden weder Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung noch diesen nahestehenden Personen Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte zugeteilt.

## Darlehen und Kredite

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

## Frühere Mitglieder

Sämtliche Vergütungen an Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, die im Verlauf des Geschäftsjahres 2014 aus den entsprechenden Organen ausgeschieden sind, sind in der Übersicht zu den Vergütungen ausgewiesen. Darüber hinaus hat die Zug Estates Holding AG weder direkt noch indirekt Vergütungen an frühere Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen ausgerichtet.

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

| <b>Vergütungen für das Kalenderjahr</b><br>in CHF  | <b>Vergütungen<br/>netto</b> | <b>Vorsorge-<br/>beiträge<sup>1</sup></b> | <b>Total<br/>2014</b> | Vergütungen<br>netto | Vorsorge-<br>beiträge <sup>1</sup> | <b>Total<br/>2013</b> |
|--|------------------------------|---|-----------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Hannes Wüest<br>Präsident des Verwaltungsrats  |                              |   |                       |                      |                                    |                       |
| Vorsitzender des Strategie- und Investitionsausschusses                                    | 350 000                      | 0   | 350 000               | 250 000              | 0                                  | 250 000               |
| Heinz M. Buhofer <sup>2</sup><br>Mitglied des Verwaltungsrats                              |                              |   |                       |                      |                                    |                       |
| Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses                                       | 116 666                      | 0   | 116 666               | 240 505              | 56 986                             | 297 491               |
| Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer<br>Mitglied des Verwaltungsrats                           |                              |   |                       |                      |                                    |                       |
| Mitglied des Hotel- und des Prüfungsausschusses  | 56 667                       | 8 560                                     | 65 227                | 50 000               | 7 553                              | 57 553                |
| Dr. Hajo Leutenegger <sup>3</sup><br>Mitglied des Verwaltungsrats                          | 16 667                       | 1 061                                     | 17 728                | 50 000               | 4 187                              | 54 187                |
| Armin Meier<br>Mitglied des Verwaltungsrats  |                              |   |                       |                      |                                    |                       |
| Vorsitzender des Hotelausschusses  | 95 000                       | 14 351                                    | 109 351               | 84 463               | 12 823                             | 97 286                |
| Dr. Beat Schwab <sup>3</sup><br>Mitglied des Verwaltungsrats                               | 33 333                       | 5 035                                     | 38 368                | –                    | –                                  | –                     |
| Heinz Stübi<br>Mitglied des Verwaltungsrats  |                              |   |                       |                      |                                    |                       |
| Vorsitzender des Prüfungsausschusses   | 66 667                       | 10 071                                    | 76 738                | 56 670               | 8 561                              | 65 231                |
| Martin Wipfli<br>Mitglied des Verwaltungsrats  |                              |   |                       |                      |                                    |                       |
| Mitglied des Strategie- und Investitions- sowie<br>des Personal- und Vergütungsausschusses | 95 000                       | 0   | 95 000                | 83 330               | 0                                  | 83 330                |
| <b>Total Verwaltungsrat</b>  | <b>830 000</b>               | <b>39 078</b>                             | <b>869 078</b>        | <b>814 968</b>       | <b>90 110</b>                      | <b>905 078</b>        |
| Stephan Wintsch <sup>3</sup><br>CEO (bis 31. Juli 2014)                                    | 235 671                      | 110 855                                   | 346 526               | 401 150              | 187 895                            | 589 045               |
| Tobias Achermann <sup>3</sup><br>CEO (ab 1. Juli 2014)                                     | 171 371                      | 61 796                                    | 233 167               | –                    | –                                  | –                     |
| <b>Total Geschäftsleitung</b>  | <b>647 401</b>               | <b>266 543</b>                            | <b>913 944</b>        | <b>613 214</b>       | <b>280 537</b>                     | <b>893 751</b>        |

<sup>1</sup> Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge für Personalvorsorgeeinrichtungen, Kranken- und Unfallversicherung, AHV, IV, EO, ALV, wobei die Mitglieder des Verwaltungsrats nur Beiträge für AHV, IV, EO, ALV erhalten.

<sup>2</sup> Heinz M. Buhofer war bis zur Generalversammlung 2014 Präsident des Verwaltungsrats.

<sup>3</sup> Die Vergütungen an die im Jahr 2014 ernannten oder ausgetretenen Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden pro rata temporis einbezogen (Dr. Beat Schwab für 8 Monate ab 11. April 2014, Tobias Achermann für 6 Monate ab 1. Juli 2014, Dr. Hajo Leutenegger für 4 Monate bis 11. April 2014 und Stephan Wintsch für 7 Monate bis 31. Juli 2014). Der höchste auf ein Geschäftsleitungsmitglied entfallende Betrag wurde im Jahr 2014 an Stephan Wintsch vergütet. Die Vergütungen an den neuen CEO, Tobias Achermann, werden auf freiwilliger Basis ebenfalls offengelegt.

Die ausgewiesenen Beträge umfassen Vergütungen des gesamten Kalenderjahrs für Tätigkeiten bei sämtlichen Gruppengesellschaften der Zug Estates Gruppe.

## Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



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, 5. März 2015

### Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht vom 5. März 2015 der Zug Estates Holding AG auf den Seiten 45 bis 46 für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

#### Verantwortung des Prüfers

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

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

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

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegÜV.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Andreas Blank  
Zugelassener Revisionsexperte

«Wir entwickeln  
heute die  
Lebensräume  
und Arbeits-  
welten von  
morgen.»

Birgit Hattenkofer, Projektentwicklung



## Konzernrechnung

|   |    |
|---|----|
| Konzernbilanz                                   | 50 |
| Konzernerfolgsrechnung                          | 51 |
| Geldflussrechnung                               | 52 |
| Eigenkapitalnachweis                            | 53 |
| Anhang zur Konzernrechnung                      | 54 |
| Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung | 71 |

## Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

|  |    |
|--|----|
| Bilanz   | 73 |
| Erfolgsrechnung                                | 74 |
| Anhang zur Jahresrechnung                      | 75 |
| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns   | 78 |
| Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung | 79 |

## Konzernbilanz

| <b>Aktiven</b><br>in TCHF                        | Erläuterung | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel                                  |             | 24 159            | 23 824            |
| Wertschriften                                    | 1           | 0                 | 4 366             |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 2           | 1 953             | 1 836             |
| Sonstige Forderungen                             | 3           | 4 838             | 5 218             |
| Warenvorräte                                     |             | 342               | 304               |
| Liegenschaften zur Veräusserung                  | 4           | 4 805             | 1 388             |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                     |             | 2 242             | 4 540             |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                      |             | <b>38 339</b>     | <b>41 476</b>     |
| Renditeliegenschaften                            | 5           | 900 276           | 835 867           |
| Renditeliegenschaften im Bau                     | 5           | 94 771            | 47 023            |
| Unbebaute Grundstücke                            | 5           | 9 269             | 9 269             |
| Betriebsliegenschaften                           | 6           | 39 090            | 41 045            |
| Übrige Sachanlagen                               | 7           | 4 904             | 5 444             |
| Anzahlungen für Sachanlagen                      | 8           | 0                 | 535               |
| Finanzanlagen                                    |             | 1 414             | 1 214             |
| Immaterielle Anlagen                             | 9           | 43                | 53                |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                      |             | <b>1 049 767</b>  | <b>940 450</b>    |
| <b>Total Aktiven</b>                             |             | <b>1 088 106</b>  | <b>981 926</b>    |
| <b>Passiven</b><br>in TCHF                       | Erläuterung | <b>31.12.2014</b> | <b>31.12.2013</b> |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 10          | 45 000            | 0                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 11          | 4 750             | 7 554             |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          |             | 6 528             | 4 223             |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    |             | 10 082            | 10 460            |
| Kurzfristige Rückstellungen                      | 12          | 236               | 225               |
| <b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>66 596</b>     | <b>22 462</b>     |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 10          | 275 000           | 250 000           |
| Langfristige Rückstellungen                      | 12          | 84                | 80                |
| Latente Steuerverbindlichkeiten                  | 13          | 83 596            | 80 315            |
| <b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>358 680</b>    | <b>330 395</b>    |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |             | <b>425 276</b>    | <b>352 857</b>    |
| Aktienkapital                                    | 14          | 12 750            | 12 750            |
| Kapitalreserven                                  |             | 543 159           | 551 014           |
| Eigene Aktien                                    |             | - 24 134          | - 20 601          |
| Gewinnreserven                                   |             | 131 055           | 85 906            |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |             | <b>662 830</b>    | <b>629 069</b>    |
| <b>Total Passiven</b>                            |             | <b>1 088 106</b>  | <b>981 926</b>    |

## Konzernerfolgsrechnung

| in TCHF   | Erläuterung | 01.01.2014<br>- 31.12.2014 | 01.01.2013<br>- 31.12.2013 |
|---|-------------|----------------------------|----------------------------|
| Liegenschaftenertrag  | 16          | 37 450                     | 34 733                     |
| Ertrag Hotel & Gastronomie                                  | 17          | 20 555                     | 20 212                     |
| Sonstige betriebliche Erträge                               | 18          | 4 060                      | 4 150                      |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                 |             | <b>62 065</b>              | <b>59 095</b>              |
| Liegenschaftenaufwand                                       |             | 2 495                      | 4 286                      |
| Warenaufwand Hotel & Gastronomie                            |             | 2 396                      | 2 298                      |
| Personalaufwand   | 19          | 13 865                     | 13 902                     |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                          | 20          | 5 653                      | 5 424                      |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                |             | <b>24 409</b>              | <b>25 910</b>              |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b> |             | <b>37 656</b>              | <b>33 185</b>              |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                  | 5           | 21 314                     | 26 900                     |
| Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften               |             | 483                        | 0                          |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>         |             | <b>59 453</b>              | <b>60 085</b>              |
| Abschreibungen  | 21          | 3 598                      | 3 554                      |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                              |             | <b>55 855</b>              | <b>56 531</b>              |
| Finanzergebnis  | 22          | - 5 349                    | - 4 093                    |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                           |             | <b>50 506</b>              | <b>52 438</b>              |
| Steuern   | 23          | 5 357                      | 7 631                      |
| <b>Konzernergebnis</b>                                      |             | <b>45 149</b>              | <b>44 807</b>              |
| <b>Gewinn pro Aktie (in CHF)</b>                            |             |                            |                            |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert               | 14          | 9.18                       | 9.00                       |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert               | 14          | 91.75                      | 89.99                      |

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

## Geldflussrechnung

| in TCHF  | 01.01.2014<br>– 31.12.2014 | 01.01.2013<br>– 31.12.2013 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Periodenergebnis   | 45 149                     | 44 807                     |
| Abschreibungen   | 3 598                      | 3 554                      |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                     | – 21 314                   | – 26 900                   |
| Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften                  | – 483                      | 0                          |
| Veränderungen Rückstellungen / latente Steuerverbindlichkeiten | 3 296                      | 6 387                      |
| Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen                    | – 2 368                    | – 1 306                    |
| <b>Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen</b>         | <b>27 878</b>              | <b>26 542</b>              |
| Veränderung Wertschriften                                      | 0                          | 10 759                     |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen         | – 117                      | 382                        |
| Veränderung sonstige Forderungen                               | 380                        | – 2 151                    |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen                       | 2 298                      | – 3 996                    |
| Veränderung Warenvorräte/Immobilien zum Verkauf                | – 3 455                    | 55                         |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | – 4 410                    | – 7 146                    |
| Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten            | 2 305                      | 45                         |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen                      | – 6 886                    | – 1 850                    |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                        | <b>17 993</b>              | <b>22 640</b>              |
| Investitionen in Renditeliegenschaften                         | – 81 735                   | – 54 975                   |
| Desinvestitionen von Renditeliegenschaften                     | 1 900                      | 35                         |
| Investitionen in unbebaute Grundstücke                         | 0                          | – 118                      |
| Investitionen in Betriebsliegenschaften                        | – 148                      | – 975                      |
| Investitionen in übrige Sachanlagen                            | – 585                      | – 803                      |
| Anzahlungen für Sachanlagen                                    | – 367                      | 0                          |
| Investitionen in Immaterielle Anlagen                          | – 19                       | – 14                       |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                     | <b>– 80 954</b>            | <b>– 56 850</b>            |
| Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten                 | 45 000                     | 0                          |
| Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten                 | 25 000                     | 0                          |
| Erwerb eigene Aktien   | – 14 553                   | – 10 248                   |
| Veräusserung eigene Aktien                                     | 15 993                     | 0                          |
| Ausschüttung an die Aktionäre                                  | – 8 144                    | – 7 403                    |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                    | <b>63 296</b>              | <b>– 17 651</b>            |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                             | <b>335</b>                 | <b>– 51 861</b>            |
| <b>Fondsnachweis</b>   |                            |                            |
| Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode                  | 23 824                     | 75 685                     |
| Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode                    | 24 159                     | 23 824                     |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                             | <b>335</b>                 | <b>– 51 861</b>            |

In der Berichtsperiode wurden TCHF 9 909 (Vorjahr: TCHF 12 919) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt. Zudem wurden im Umfang von TCHF 4 679 eigene Aktien durch einen Tausch nicht-liquiditätswirksam erworben. Es wurden keine nicht-liquiditätswirksamen Finanzierungen vorgenommen.

## Eigenkapitalnachweis

| in TCHF                                   | Aktien-<br>kapital | Kapital-<br>reserve | Eigene<br>Aktien | Gewinn-<br>reserven | Total<br>Eigenkapital |
|---|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Bestand 01.01.2013</b>                 | <b>12 750</b>      | <b>558 417</b>      | <b>- 10 358</b>  | <b>41 099</b>       | <b>601 908</b>        |
| Erwerb eigene Aktien                      | -                  | -                   | - 10 243         | -                   | - 10 243              |
| Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen | -                  | - 7 403             | -                | -                   | - 7 403               |
| Konzernergebnis                           | -                  | -                   | -                | 44 807              | 44 807                |
| <b>Bestand 31.12.2013</b>                 | <b>12 750</b>      | <b>551 014</b>      | <b>- 20 601</b>  | <b>85 906</b>       | <b>629 069</b>        |
| <b>Bestand 01.01.2014</b>                 | <b>12 750</b>      | <b>551 014</b>      | <b>- 20 601</b>  | <b>85 906</b>       | <b>629 069</b>        |
| Erwerb eigene Aktien                      | -                  | -                   | - 19 232         | -                   | - 19 232              |
| Veräusserung eigene Aktien                | -                  | 289                 | 15 699           | -                   | 15 988                |
| Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen | -                  | - 8 144             | -                | -                   | - 8 144               |
| Konzernergebnis                           | -                  | -                   | -                | 45 149              | 45 149                |
| <b>Bestand 31.12.2014</b>                 | <b>12 750</b>      | <b>543 159</b>      | <b>- 24 134</b>  | <b>131 055</b>      | <b>662 830</b>        |

## Anhang zur Konzernrechnung

### Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2014 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 erstmals und frühzeitig angewendet und führt zu zusätzlichen Offenlegungen in den Anmerkungen 14 und 23, jedoch zu keinen Änderungen im Bezug auf die Vermögens- und Ertragslage. Das Geschäftsjahr der Konzernrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung am 5. März 2015 genehmigt.

### Konsolidierungskreis

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 Position «Flüssigen Mittel» beinhaltet 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 erfasst, in der sie anfallen.

### **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 Metallstrasse 20 in Zug (Hotel 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 neu zum Marktwert ausgewiesen. Diese Umstellung der Bewertungsgrundsätze hat keinen Einfluss auf die Bewertung der entsprechenden Aktiven sowie auf die Vermögens- und Ertragslage des laufenden und des vergangenen Jahres.

### **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 DCF-Methode ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten liegen.

Liegen die Marktwerte höher als die Steuerwerte, führt dies zu einer latenten Steuerschuld, für die eine Rückstellung zu bilden ist. Die latenten Steuern werden in jeder Geschäftsperiode und für jedes Steuersubjekt getrennt ermittelt. Für die Berechnung der latenten Steuern wird mit den aktuellen bzw. erwarteten Steuersätzen der einzelnen Gesellschaft gerechnet. Veränderungen der latenten Steuern erfolgen über den Steueraufwand. Steuerlich verwendbare Verlustviträge 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 Herstellungskosten der Liegenschaften werden als Anschaffungspreisminderung erfasst.

### Schätzungen

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

## Übersicht Beteiligungen

| Gesellschaft         | Sitz              | Geschäftstätigkeit          | Aktienkapital<br>in CHF | Kapital- und<br>Stimmenanteil<br>31.12.2014 | Kapital- und<br>Stimmenanteil<br>31.12.2013 |
|----------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|---|---|
| Hotelbusiness Zug AG | Zug, ZG           | Hotel- & Gastronomiebetrieb | 1 000 000               | 100%  | 100%  |
| ZEW Immobilien AG    | Oberentfelden, AG | Immobilien-gesellschaft     | 101 250                 | 100%  | 100%  |
| Zug Estates AG       | Zug, ZG           | Immobilien-gesellschaft     | 1 500 000               | 100%  | 100%  |

## 1 | Wertschriften

Bei den Wertschriften handelt es sich um börsenkotierte Aktien. Die Zug Estates Gruppe hielt zum Bilanzstichtag keine Wertschriften.  
(Marktwert Vorjahr: TCHF 4 366).

## 2 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| in TCHF   | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|---|--------------|--------------|
| Forderungen aus Hotel- & Gastronomietätigkeit           | 1 114        | 852          |
| Mietforderungen   | 386          | 273          |
| Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 533          | 787          |
| Delkredere  | - 80         | - 76         |
| <b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>1 953</b> | <b>1 836</b> |

## 3 | Sonstige Forderungen

| in TCHF   | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|---|--------------|--------------|
| Verrechnungssteuerguthaben                        | 57           | 155          |
| Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung | 4 759        | 3 073        |
| Übrige Forderungen                                | 22           | 1 990        |
| <b>Total sonstige Forderungen</b>                 | <b>4 838</b> | <b>5 218</b> |

Der Rückgang der Position «Übrige Forderungen» ist im wesentlichen auf Vorsteuerguthaben zurückzuführen.

## 4 | Liegenschaften zur Veräusserung

| in TCHF   | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>1 388</b> | <b>0</b>     |
| Zugänge   | 3 417        | 1 388        |
| Abgänge   | 0            | 0            |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>4 805</b> | <b>1 388</b> |

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 seit 2013 im Umlaufvermögen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr wurden TCHF 3 417 in die Liegenschaft investiert.

## 5 | Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und Unbebaute Grundstücke

| in TCHF   | Zentrumsareal Zug,<br>Renditeliegenschaften | Areal Suurstoffi,<br>Risch Rotkreuz,<br>Renditeliegenschaften |
|---|---|---|
| <b>Bestand 01.01.2013</b>   | <b>558 697</b>                              | <b>92 584</b>   |
| Investitionen   | 9 462                                       | 18 620  |
| Akquisitionen   | 0   | 0   |
| Desinvestitionen <sup>3</sup>   | 0   | 0   |
| Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften <sup>4</sup> | 0   | 109 607   |
| Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Liegenschaften im Bau <sup>5</sup> | 0   | 0   |
| Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung <sup>6</sup>             | 0   | 0   |
| Neubewertung (netto)  | 16 428                                      | 6 279   |
| <b>Bestand 31.12.2013</b>   | <b>584 587</b>                              | <b>227 090</b>  |
| 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  |
| <b>Bestand 01.01.2014</b>   | <b>584 587</b>                              | <b>227 090</b>  |
| Investitionen   | 1 645                                       | 1 670   |
| Akquisitionen   | 27 200                                      | 0   |
| Desinvestitionen <sup>7</sup>   | 0   | 0   |
| Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften <sup>8</sup> | 0   | 24 470  |
| Neubewertung (netto)  | 8 516                                       | 2 508   |
| <b>Bestand 31.12.2014</b>   | <b>621 948</b>                              | <b>255 738</b>  |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2014                                   | 310 343                                     | 186 614   |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2014                                   | 339 188                                     | 210 381   |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2014                         | 274 244                                     | 40 476  |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2014                         | 282 760                                     | 45 357  |

<sup>1</sup> Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz

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

<sup>3</sup> Verkauf eines Bastelraums in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14/16

<sup>4</sup> Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 8–12 und Suurstoffi 14 in Renditeliegenschaften

<sup>5</sup> Umklassierung der Grundstücke Risch Rotkreuz, S41 und Baufeld 3 in Renditeliegenschaften im Bau

<sup>6</sup> Umklassierung der zur Veräusserung bestimmten Entwicklungsliegenschaft Suurstoffi 29

<sup>7</sup> Verkauf einer Wohnung (inkl. zwei Parkplätze) in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14/16

<sup>8</sup> Umklassierung der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 41 in Renditeliegenschaften

| Übrige Renditeliegenschaften | Total Renditeliegenschaften | Total Renditeliegenschaften im Bau <sup>1</sup> | Unbebaute Grundstücke <sup>2</sup> | Total            |
|------------------------------|-----------------------------|---|------------------------------------|------------------|
| <b>24 363</b>                | <b>675 644</b>              | <b>111 234</b>                                  | <b>11 311</b>                      | <b>798 189</b>   |
| 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           |
| <b>24 190</b>                | <b>835 867</b>              | <b>47 023</b>                                   | <b>9 269</b>                       | <b>892 159</b>   |
| 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          |
| <b>24 190</b>                | <b>835 867</b>              | <b>47 023</b>                                   | <b>9 269</b>                       | <b>892 159</b>   |
| 0                            | 3 315                       | 61 746  | 0                                  | 65 061           |
| 0                            | 27 200                      | 0   | 0                                  | 27 200           |
| - 1 418                      | - 1 418                     | 0   | 0                                  | - 1 418          |
| 0                            | 24 470                      | - 24 470  | 0                                  | 0                |
| - 182                        | 10 842                      | 10 472  | 0                                  | 21 314           |
| <b>22 590</b>                | <b>900 276</b>              | <b>94 771</b>                                   | <b>9 269</b>                       | <b>1 004 316</b> |
| 22 344                       | 519 301                     | 42 136  | 9 269                              | 570 706          |
| 21 460                       | 571 029                     | 81 785  | 9 269                              | 662 083          |
| 1 846                        | 316 566                     | 4 887   | 0                                  | 321 453          |
| 1 130                        | 329 247                     | 12 986  | 0                                  | 342 233          |

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 3.4% bis 5.5% (Vorjahr: 3.6% bis 5.4%).

Die Brandversicherungswerte betragen per 31. Dezember 2014 TCHF 580 521 (Vorjahr: TCHF 549 795).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 18 bis 19 dieses Berichts.

## 6 | Betriebsliegenschaften

| in TCHF  | 2014            | 2013            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>            | <b>61 700</b>   | <b>60 723</b>   |
| Zugänge  | 263             | 977             |
| Abgänge  | 0               | 0               |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>              | <b>61 963</b>   | <b>61 700</b>   |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>- 20 655</b> | <b>- 18 469</b> |
| Abgänge  | 0               | - 1             |
| Abschreibungen der Berichtsperiode                               | - 2 218         | - 2 185         |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>- 22 873</b> | <b>- 20 655</b> |
| <b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>               | <b>41 045</b>   | <b>42 254</b>   |
| <b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>                 | <b>39 090</b>   | <b>41 045</b>   |

Zu den Betriebsliegenschaften zählen die durch die Gruppe ganz oder teilweise selbst genutzten, in Zug gelegenen Liegenschaften Industriestrasse 14 (Parkhotel Zug), Industriestrasse 16 (Résidence), Metallstrasse 20 (Hotel City Garden), Haldenstrasse 9, 10, 11 (Serviced City Apartments), Baarerstrasse 30 (Restaurant Bären) und Industriestrasse 12 (Verwaltung Zug Estates).

Der Marktwert der Betriebsliegenschaften beträgt zum Bilanzstichtag TCHF 106 724 (Vorjahr: TCHF 106 507) und wurde vom unabhängigen Immobilienexperten Wüest & Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2014 wurden unverändert Diskontsätze in einer Bandbreite von real 3.9% bis 4.8% verwendet.

Die Brandversicherungswerte betragen per 31. Dezember 2014 unverändert TCHF 84 827.

## 7 | Übrige Sachanlagen

| in TCHF  | 2014            | 2013            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>            | <b>19 077</b>   | <b>18 257</b>   |
| Zugänge  | 811             | 890             |
| Abgänge  | - 3 568         | - 70            |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>              | <b>16 320</b>   | <b>19 077</b>   |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>- 13 633</b> | <b>- 12 299</b> |
| Abgänge  | 3 568           | 0               |
| Abschreibungen der Berichtsperiode                               | - 1 351         | - 1 334         |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>- 11 416</b> | <b>- 13 633</b> |
| <b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>               | <b>5 444</b>    | <b>5 958</b>    |
| <b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>                 | <b>4 904</b>    | <b>5 444</b>    |

## 8 | Anzahlungen für Sachanlagen

Es bestehen keine Anzahlungen für Renditeliegenschaften (Vorjahr: TCHF 535).

## 9 | Immaterielle Anlagen

| in TCHF  | 2014         | 2013         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>            | <b>197</b>   | <b>183</b>   |
| Zugänge  | 19           | 14           |
| Abgänge  | - 29         | 0            |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>              | <b>187</b>   | <b>197</b>   |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>- 144</b> | <b>- 109</b> |
| Abgänge  | 29           | 0            |
| Abschreibungen der Berichtsperiode                               | -29          | -35          |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>- 144</b> | <b>- 144</b> |
| <b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>               | <b>53</b>    | <b>74</b>    |
| <b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>                 | <b>43</b>    | <b>53</b>    |

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

## 10 | Finanzverbindlichkeiten

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

| Restlaufzeit<br>in TCHF              | 31.12.2014     | 31.12.2013     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Unter 1 Jahr                         | 45 000         | 0              |
| 1 bis 3 Jahre                        | 0              | 0              |
| 3 bis 5 Jahre                        | 100 000        | 50 000         |
| 5 bis 10 Jahre                       | 40 000         | 90 000         |
| über 10 Jahre                        | 135 000        | 110 000        |
| <b>Total Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>320 000</b> | <b>250 000</b> |
| Davon kurzfristig                    | 45 000         | 0              |
| Davon langfristig                    | 275 000        | 250 000        |

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 7.6 Jahre (Vorjahr: 9.5 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 2.2% (Vorjahr: 2.6%). Die kurzfristigen Kredite wurden auf einer rollierenden Basis, die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2013 wurde zudem mittels Forward per Mai 2015 ein Festkredit über TCHF 75 000 mit einer Laufzeit von 15 Jahren zum Zinssatz von 2.45% vereinbart, der die kurzfristigen Fazilitäten ablösen wird. Der Marktwert des Forwards betrug per 31. Dezember 2014 TCHF - 11 112 (Vorjahr: TCHF 5 381) und wurde entsprechend dem Grundgeschäft nicht bilanziert.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 631 158 (Vorjahr: TCHF 419 170) belastet.

### 11 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| in TCHF   | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|---|--------------|--------------|
| Vorauszahlungen von Mietern                                   | 1 702        | 1 585        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten                       | 3 048        | 5 969        |
| <b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>4 750</b> | <b>7 554</b> |

### 12 | Rückstellungen

| in TCHF   | 2014       | 2013       |
|---|------------|------------|
| <b>Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>305</b> | <b>137</b> |
| Bildung   | 215        | 192        |
| Verwendung  | - 200      | - 24       |
| Auflösung   | 0          | 0          |
| <b>Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>320</b> | <b>305</b> |
| Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode       | 236        | 225        |
| Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode       | 84         | 80         |

### 13 | Latente Steuerverbindlichkeiten

| in TCHF  | 2014          | 2013          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>80 315</b> | <b>74 096</b> |
| Erfolgswirksame Netto-Bildung in der Berichtsperiode                 | 3 281         | 6 219         |
| <b>Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>83 596</b> | <b>80 315</b> |

Für die latenten Ertragssteuern beträgt der durchschnittliche Steuersatz 14.6% (Vorjahr: 15.0%).

## 14 | Eigenkapital

| Zusammensetzung Grundkapital | Valoren-<br>nummer | Nominal-<br>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         |
| <b>Total</b>                 |                    |                      |           | <b>2 263 776</b> | <b>12 750 000</b> |

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr 16 315 eigene Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 178 erworben und 13 321 eigene Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von 1 203 veräussert (Vorjahr: Erwerb von 8 648 eigenen Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 185, keine Veräusserung).

Per 31. Dezember 2014 hielt die Zug Estates Holding AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A (unverändert) sowie 17 592 eigene Namenaktien Serie B (Vorjahr: 14 598).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2014 TCHF 7 676 (Vorjahr: TCHF 28 281).

### Eigenkapital (NAV) pro Aktie

| in CHF   | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|------------|------------|
| Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern  | 1 521.55   | 1 437.27   |
| Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern | 1 351.15   | 1 274.55   |

### Ergebnis pro Aktie

| Angaben Namenaktien Serie A                                 |        | 2014             | 2013             |
|---|--------|------------------|------------------|
| Ausgegebene Namenaktien Serie A                             | Anzahl | 1 948 640        | 1 948 640        |
| Eigene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)       | Anzahl | 18 400           | 18 400           |
| <b>Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A</b>     |        | <b>1 930 240</b> | <b>1 930 240</b> |
| Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar | TCHF   | 17 711           | 17 371           |
| Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A                     | Anzahl | 1 930 240        | 1 930 240        |
| Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert                | CHF    | 9.18             | 9.00             |
| <b>Angaben Namenaktien Serie B</b>                          |        | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
| Ausgegebene Namenaktien Serie B                             | Anzahl | 315 136          | 315 136          |
| Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)       | Anzahl | 16 095           | 10 274           |
| <b>Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B</b>     |        | <b>299 041</b>   | <b>304 862</b>   |
| Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar | TCHF   | 27 438           | 27 436           |
| Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B                     | Anzahl | 299 041          | 304 862          |
| Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert                | CHF    | 91.75            | 89.99            |

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

## 15 | Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2014 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmzahl:

| Anzahl bzw. in %  | Namenaktien |         | Stimmen | Stimmen<br>Vorjahr |
|---|-------------|---------|---------|--------------------|
|   | Serie A     | Serie B |         |                    |
| Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer <sup>1</sup> | 1 480 650   | 4 481   | 65.6%   | 66.3%              |
| 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%    | 5.7%               |

<sup>1</sup> Die Gruppe umfasst auch Annelies Häcki Buhofer, Philipp Buhofer, Martin Buhofer und Julia Häcki, soweit in gemeinsamer Absprache handelnd.  
Die 2013 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 77 ausgewiesen.

## 16 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 37 450 (Vorjahr: TCHF 34 733) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

| in TCHF  | 01.01.2014    | 01.01.2013    |
|--|---------------|---------------|
|  | - 31.12.2014  | - 31.12.2013  |
| Ist-Mieterträge  | 24 701        | 22 879        |
| Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli <sup>1</sup> | 12 749        | 11 854        |
| <b>Total Liegenschaftenertrag</b>                        | <b>37 450</b> | <b>34 733</b> |

<sup>1</sup> Anteiliger Rohgewinn

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

| Fälligkeit, Anteil in %                            | 31.12.2014   | 31.12.2013   |
|--|--------------|--------------|
| Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse | 44.4         | 40.5         |
| Über 1 Jahr  | 5.1          | 6.7          |
| Über 2 Jahre                                       | 2.0          | 5.8          |
| Über 3 Jahre                                       | 6.6          | 0.6          |
| Über 4 Jahre                                       | 5.8          | 6.2          |
| Über 5 Jahre                                       | 1.1          | 1.7          |
| Über 6 Jahre                                       | 2.1          | 1.2          |
| Über 7 Jahre                                       | 0.8          | 0.8          |
| Über 8 Jahre                                       | 15.5         | 1.6          |
| Über 9 Jahre                                       | 8.5          | 16.1         |
| Über 10 Jahre                                      | 8.1          | 18.8         |
| <b>Total</b>                                       | <b>100.0</b> | <b>100.0</b> |

Die fünf wichtigsten Mietergruppen haben per 31. Dezember 2014 zusammen 27.0% (Vorjahr: 28.1%) der annualisierten Soll-Mieterträge beigetragen.

| Mieter, Anteil in % | 31.12.2014 | Mieter, Anteil in % | 31.12.2013 |
|---------------------|------------|---------------------|------------|
| Novartis            | 8.3        | Novartis            | 8.6        |
| Migros <sup>2</sup> | 7.2        | Migros <sup>2</sup> | 7.2        |
| UBS                 | 5.7        | UBS                 | 6.2        |
| Dosenbach-Ochsner   | 3.0        | Nord Stream         | 3.1        |
| H&M                 | 2.8        | Dosenbach-Ochsner   | 3.0        |

<sup>2</sup> Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

### 17 | Ertrag Hotel & Gastronomie

| in TCHF                                     | 01.01.2014<br>- 31.12.2014 | 01.01.2013<br>- 31.12.2013 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Beherbergung                                | 11 170                     | 10 780                     |
| Restauration                                | 8 582                      | 8 465                      |
| Nebenleistungen                             | 811                        | 971                        |
| Erlösminderungen                            | -8                         | -4                         |
| <b>Total Ertrag Hotel &amp; Gastronomie</b> | <b>20 555</b>              | <b>20 212</b>              |

### 18 | Sonstige betriebliche Erträge

| in TCHF                                    | 01.01.2014<br>- 31.12.2014 | 01.01.2013<br>- 31.12.2013 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Ertrag Dienstleistungen                    | 1 563                      | 1 605                      |
| Ertrag Eigenleistungen                     | 346                        | 274                        |
| Ertrag Personalvermietungen                | 2 090                      | 2 167                      |
| Übrige Erträge                             | 61                         | 104                        |
| <b>Total sonstige betriebliche Erträge</b> | <b>4 060</b>               | <b>4 150</b>               |

### 19 | Personalaufwand

| in TCHF                             | 01.01.2014<br>- 31.12.2014 | 01.01.2013<br>- 31.12.2013 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Löhne und Gehälter                  | 11 622                     | 11 682                     |
| Vorsorgeaufwand                     | 626                        | 637                        |
| Übriger Sozial- und Personalaufwand | 1 617                      | 1 583                      |
| <b>Total Personalaufwand</b>        | <b>13 865</b>              | <b>13 902</b>              |

## 20 | Sonstige betriebliche Aufwendungen

| in TCHF   | 01.01.2014<br>– 31.12.2014 | 01.01.2013<br>– 31.12.2013 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Werbung/Verkaufsförderung                       | 890                        | 864                        |
| Unterhalt und Reparaturen                       | 449                        | 408                        |
| Verwaltungsaufwand                              | 643                        | 487                        |
| EDV/Software                                    | 364                        | 225                        |
| Rechts- und Beratungskosten                     | 417                        | 746                        |
| Mieten, Leasing                                 | 453                        | 453                        |
| Sonstige Kosten <sup>1</sup>                    | 2 437                      | 2 241                      |
| <b>Total sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>5 653</b>               | <b>5 424</b>               |

<sup>1</sup> Die sonstigen Kosten umfassen insbesondere Aufwendungen des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie für Wäschereinigung und den Betrieb der Liegenschaften.

## 21 | Abschreibungen

| in TCHF                               | 01.01.2014<br>– 31.12.2014 | 01.01.2013<br>– 31.12.2013 |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Abschreibungen Betriebsliegenschaften | 2 218                      | 2 185                      |
| Abschreibungen übrige Sachanlagen     | 1 351                      | 1 334                      |
| Abschreibungen Immaterielle Anlagen   | 29                         | 35                         |
| <b>Total Abschreibungen</b>           | <b>3 598</b>               | <b>3 554</b>               |

## 22 | Finanzergebnis

| in TCHF                        | 01.01.2014<br>– 31.12.2014 | 01.01.2013<br>– 31.12.2013 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Aktivzinsen Banken             | 12                         | 23                         |
| Wertschriftenertrag            | 475                        | 1 933                      |
| Marktbewertung Finanzanlagen   | 192                        | 0                          |
| <b>Total Finanzertrag</b>      | <b>679</b>                 | <b>1 956</b>               |
| Zinsaufwand Hypothekendarlehen | 5 978                      | 5 973                      |
| Sonstiger Finanzaufwand        | 50                         | 73                         |
| Wertschriftenverlust           | 0                          | 3                          |
| <b>Total Finanzaufwand</b>     | <b>6 028</b>               | <b>6 049</b>               |
| <b>Finanzergebnis</b>          | <b>– 5 349</b>             | <b>– 4 093</b>             |

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 1 449 (Vorjahr: TCHF 1 038) aktiviert.

## 23 | Steuern

| in TCHF  | 01.01.2014<br>– 31.12.2014 | 01.01.2013<br>– 31.12.2013 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Gewinnsteuern                                    | 2 076                      | 1 412                      |
| Latente Steuern                                  | 3 281                      | 6 219                      |
| <b>Total Steuern</b>                             | <b>5 357</b>               | <b>7 631</b>               |
| <b>Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz</b> | <b>2014</b>                | <b>2013</b>                |
| Ergebnis vor Steuern (EBT)                       | 50 506                     | 52 438                     |
| Durchschnittlicher Steuersatz                    | 14.86%                     | 14.51%                     |
| Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz       | 7 505                      | 7 607                      |
| Nicht erfasste Steuerfolgen auf Verlusten        | 0                          | 26                         |
| In der Periode verwendete Verlustvorträge        | -31                        | 0                          |
| Steuersatzreduktion                              | -2 117                     | 0                          |
| Übrige Effekte                                   | 0                          | -2                         |
| <b>Total Ertragssteuern</b>                      | <b>5 357</b>               | <b>7 631</b>               |

Die potenziellen Steuerreduktionen durch Verlustvorträge und temporäre Differenzen betragen 0 (Vorjahr: TCHF 33).

## 24 | Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

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

Die Zug Estates AG ist Eigentümerin und Bauherrin der Überbauung Suurstoffi in Risch Rotkreuz. Mit 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      | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--------------|------------|------------|
| Bis 1 Jahr   | 18         | 20         |
| Bis 3 Jahre  | 0          | 25         |
| Über 3 Jahre | 42         | 0          |
| <b>Total</b> | <b>60</b>  | <b>45</b>  |

## 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 2014 bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven.

### Wirtschaftlicher Nutzen/wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

| in TCHF                               | Über-/Unter-<br>deckung<br>der Vorsorge-<br>pläne<br>31.12.2014 | Wirtschaftl.<br>Anteil des<br>Unter-<br>nehmens<br>31.12.2014 | Wirtschaftl.<br>Anteil des<br>Unter-<br>nehmens<br>31.12.2013 | Veränderung<br>bzw. erfolgs-<br>wirksam im<br>Geschäftsjahr | Auf die<br>Periode<br>abgegrenzte<br>Beiträge | Vorsorge-<br>aufwand<br>im Personal-<br>aufwand<br>2014 | Vorsorge-<br>aufwand<br>im Personal-<br>aufwand<br>2013 |
|---------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| Patronale Fonds/Vorsorgeeinrichtungen | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| Vorsorgepläne o. Über-/Unterdeckungen | 0   | 0   | 0   | 0   | 626   | 626   | 456   |
| Vorsorgepläne mit Überdeckung         | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| Vorsorgepläne mit Unterdeckung        | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 181   |
| <b>Total Vorsorgeaufwand</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>626</b>                                    | <b>626</b>  | <b>637</b>  |

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

### Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

| in TCHF   | 2014       | 2013       |
|---|------------|------------|
| Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung                                 | 626        | 637        |
| Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven                        | 0          | 0          |
| <b>Total Beiträge</b>   | <b>626</b> | <b>637</b> |
| Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc. | 0          | 0          |
| <b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven</b>                           | <b>626</b> | <b>637</b> |
| Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens an Überdeckungen                       | 0          | 0          |
| Veränderung wirtschaftlicher Verpflichtungen des Unternehmens an Unterdeckungen             | 0          | 0          |
| <b>Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen</b>             | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Berichtsperiode</b>                         | <b>626</b> | <b>637</b> |

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 626 (Vorjahr: TCHF 637). Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

## 27 | Segmentsberichterstattung

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

| <b>01.01.2013–31.12.2013</b>                        |                   | <b>Hotel &amp;</b> | <b>Corporate &amp;</b>            |               |
|---|-------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------|
| in TCHF   | <b>Immobilien</b> | <b>Gastronomie</b> | <b>Eliminationen <sup>1</sup></b> | <b>Total</b>  |
| 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        |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>59 456</b>     | <b>957</b>         | <b>– 328</b>                      | <b>60 085</b> |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                      | <b>56 991</b>     | <b>– 105</b>       | <b>– 355</b>                      | <b>56 531</b> |

### 01.01.2014–31.12.2014

in TCHF

|   |               |              |              |               |
|---|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Betriebsertrag                                      | 47 470        | 20 619       | – 6 024      | 62 065        |
| Betriebsaufwand                                     | 10 581        | 19 452       | 5 624        | 24 409        |
| Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)      | 21 314        | 0            | 0            | 21 314        |
| Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften       | 483           | 0            | 0            | 483           |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>58 686</b> | <b>1 167</b> | <b>– 400</b> | <b>59 453</b> |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                      | <b>56 126</b> | <b>157</b>   | <b>– 428</b> | <b>55 855</b> |

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

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

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, d.h. bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundener Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 3.4 Mio. (Vorjahr: CHF 3.3 Mio.) bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von 6.4% (Vorjahr: 6.3%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet.

## **28 | Transaktionen mit nahestehenden Personen**

Im Berichtsjahr wurden TCHF 195 (Vorjahr: TCHF 239) Erträge aus Hotellerie-, Gastronomie- und Liegenschaftsverwaltungsdienstleistungen von Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe vereinnahmt. Dem stehen Aufwendungen und Investitionen für Serviceleistungen und Appartellieferungen im Umfang von TCHF 122 (Vorjahr: TCHF 120) gegenüber. Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe im Umfang von TCHF 18 (Vorjahr: TCHF 6) sowie Verbindlichkeiten von TCHF 21 (Vorjahr: TCHF 1). Zudem wurden im Geschäftsjahr von der Metall Zug AG 15 895 eigene Namenaktien Serie B zum Marktpreis von TCHF 18 734 erworben und 18 400 Namenaktien Serie A der Metall Zug AG zum Marktpreis von TCHF 4 679 an dieselbe veräussert. Somit hält die Zug Estates Holding AG keine Aktien der Metall Zug AG mehr.

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 44 bis 46 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten im Umfang von TCHF 134 (Vorjahr: TCHF 93).

## **29 | 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-8304 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, 5. März 2015

### Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 50 bis 70 wiedergegebene Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Konzernbilanz, Konzernerfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, für das am 31. Dezember 2014 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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

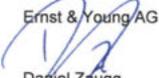
#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

«Die Suurstoffi macht vor,  
was in Zukunft  
möglich ist.  
Auch in der Ge-  
bäudetechnik.»

Rolf Stirnimann und Markus Villiger,  
Technischer Dienst Suurstoffi



## Bilanz

### der Zug Estates Holding AG

| <b>Aktiven</b>  |             |               |                         |  |
|---|-------------|---------------|-------------------------|--|
| in TCHF   | Erläuterung | 31.12.2014    | 31.12.2013 <sup>1</sup> |  |
| Flüssige Mittel   |             | 17 578        | 7 604                   |  |
| Wertschriften mit Börsenkurs  |             | 0             | 3 571                   |  |
| Übrige Forderungen gegenüber Dritte                                   |             | 40            | 139                     |  |
| Übrige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften                    | 1           | 900           | 800                     |  |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritte                         |             | 52            | 14                      |  |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften          | 3           | 9 500         | 3 000                   |  |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>   |             | <b>28 070</b> | <b>15 128</b>           |  |
| Darlehen an Konzerngesellschaften                                     | 2           | 16 200        | 30 900                  |  |
| Finanzanlagen mit Börsenkurs  |             | 1 414         | 0                       |  |
| Beteiligungen   |             | 2 003         | 2 003                   |  |
| Mobile Sachanlagen  |             | 7             | 12                      |  |
| Immaterielle Sachanlagen  |             | 25            | 48                      |  |
| <b>Anlagevermögen</b>   |             | <b>19 649</b> | <b>32 963</b>           |  |
| <b>Total Aktiven</b>  |             | <b>47 719</b> | <b>48 091</b>           |  |
| <b>Passiven</b>   |             |               |                         |  |
| in TCHF   | Erläuterung | 31.12.2014    | 31.12.2013 <sup>1</sup> |  |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritte                |             | 69            | 171                     |  |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften |             | 4             | 0                       |  |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehende          | 4           | 134           | 0                       |  |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritte                        |             | 555           | 291                     |  |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften         |             | 0             | 8                       |  |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                               |             | <b>762</b>    | <b>470</b>              |  |
| <b>Total Fremdkapital</b>   |             | <b>762</b>    | <b>470</b>              |  |
| Aktienkapital   |             | 12 750        | 12 750                  |  |
| Gesetzliche Reserven  |             |               |                         |  |
| – Reserven aus Kapitaleinlagen  |             | 41 125        | 49 850                  |  |
| – Übrige Kapitaleinlagen  |             | 1 222         | 351                     |  |
| Bilanzgewinn  |             |               |                         |  |
| – Gewinnvortrag vom Vorjahr   |             | 3 771         | 99                      |  |
| – Jahresgewinn  |             | 12 223        | 3 672                   |  |
| Eigene Aktien   | 7           | – 24 134      | – 19 101                |  |
| <b>Total Eigenkapital</b>   |             | <b>46 957</b> | <b>47 621</b>           |  |
| <b>Total Passiven</b>   |             | <b>47 719</b> | <b>48 091</b>           |  |

<sup>1</sup> Zu den Vorjahreszahlen siehe Ausführungen im Anhang

## Erfolgsrechnung

### der Zug Estates Holding AG

| in TCHF   | Erläuterung | 01.01.2014<br>- 31.12.2014 | 01.01.2013<br>- 31.12.2013 <sup>1</sup> |
|---|-------------|----------------------------|---|
| Beteiligungsertrag  | 3           | 9 500                      | 3 000                                   |
| Übriger Ertrag  |             | 1 885                      | 1 840                                   |
| <b>Operativer Ertrag</b>  |             | <b>11 385</b>              | <b>4 840</b>                            |
| Personalaufwand   |             | 1 773                      | 1 849                                   |
| Übrige betriebliche Aufwendungen  |             | 511                        | 318                                     |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  |             | <b>2 284</b>               | <b>2 167</b>                            |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b> |             | <b>9 101</b>               | <b>2 673</b>                            |
| Abschreibungen  |             | 28                         | 27                                      |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern (EBIT)</b>                      |             | <b>9 073</b>               | <b>2 646</b>                            |
| Finanzaufwand   |             | 38                         | 561                                     |
| Finanzertrag  | 8           | 3 476                      | 1 628                                   |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                               |             | <b>12 511</b>              | <b>3 713</b>                            |
| Direkte Steuern   |             | 288                        | 41                                      |
| <b>Jahresgewinn</b>   |             | <b>12 223</b>              | <b>3 672</b>                            |

<sup>1</sup> Zu den Vorjahreszahlen siehe Ausführungen im Anhang

## Anhang

### zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

Die Zug Estates Holding AG ist eine Aktiengesellschaft, 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.

#### Angewendetes Rechnungslegungsrecht und angewendete Grundsätze in dieser Jahresrechnung (soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben)

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

#### Vorjahreszahlen

Die Vorjahreszahlen wurden nach bisher gültigen kaufmännischen Buchführungsgrundsätzen des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt, werden vorliegend aber unter der Anwendung der neuen Mindestgliederung nach neuem Rechnungslegungsrecht dargestellt.

#### Forderungen und Verbindlichkeiten

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

Die Aufschlüsselung der Position «Nahestehende» erfolgt im Anhang.

#### Wertschriften/Finanzanlagen

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

#### Darlehen an Konzerngesellschaften

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

#### Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich steuerlich zulässiger Abschreibungen bewertet. Die mobilen Sachanlagen umfassen Mobilien. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren zugrunde gelegt. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

#### 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.

#### Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgsneutral über das Eigenkapital erfasst.

#### Übersicht Beteiligungen

| Gesellschaft         | Sitz              | Geschäftstätigkeit          | Aktienkapital<br>in CHF | Kapital- und<br>Stimmenanteil<br>31.12.2014 | Kapital- und<br>Stimmenanteil<br>31.12.2013 |
|----------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|---|---|
| Hotelbusiness Zug AG | Zug, ZG           | Hotel- & Gastronomiebetrieb | 1 000 000               | 100%  | 100%  |
| ZEW Immobilien AG    | Oberentfelden, AG | Immobilien-gesellschaft     | 101 250                 | 100%  | 100%  |
| Zug Estates AG       | Zug, ZG           | Immobilien-gesellschaft     | 1 500 000               | 100%  | 100%  |

### 1 | Übrige kurzfristige Forderungen ggü. Konzerngesellschaften

Die übrigen kurzfristigen Forderungen ggü. Konzerngesellschaften enthalten den kurzfristigen Anteil der an die Tochtergesellschaften vergebenen Darlehen im Umfang von TCHF 900 (Vorjahr: TCHF 800).

### 2 | Darlehen an Konzerngesellschaften

Die Position umfasst langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung derer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 16 200 (Vorjahr: TCHF 30 900).

### 3 | Aktive Rechnungsabgrenzung ggü. Konzerngesellschaften

Unter der Position «Beteiligungsertrag» sind Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 9 500 ausgewiesen, welche aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2014 ausgeschüttet werden (Vorjahr: TCHF 3 000).

### 4 | Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden umfassen Verbindlichkeiten ggü. Mitgliedern des Verwaltungsrats im Umfang von TCHF 134 (Vorjahr: TCHF 93).

### 5 | Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2014 waren Zug Estates Holding AG die folgenden bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c OR (Aktionäre mit Beteiligungen über 5% aller Stimmrechte) bekannt:

| Anzahl bzw. in %  | Namenaktien<br>Serie A | Namenaktien<br>Serie B | Stimmen | Stimmen<br>Vorjahr |
|---|------------------------|------------------------|---------|--------------------|
| Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer <sup>1</sup> | 1 480 650              | 4 481                  | 65.60%  | 66.25%             |
| Ursula Stöckli-Rubli  | 328 000                | 17 006                 | 15.24%  | 15.24%             |
| Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG                 | 82 000                 | 46 600                 | 5.68%   | 5.68%              |

<sup>1</sup> 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.

## 6 | Aktienbesitz der amtierenden Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder

| Anzahl                                     | Namenaktien<br>Serie A per<br>31.12.2014 | Namenaktien<br>Serie B per<br>31.12.2014 | Namenaktien<br>Serie A per<br>31.12.2013 | Namenaktien<br>Serie B per<br>31.12.2013 |
|--|--|--|--|--|
| Hannes Wüest, Präsident                    | 0  | 500                                      | 0  | 250                                      |
| Heinz M. Buhofer, Mitglied                 | 563 040 <sup>1</sup>                     | 1  | 563 040 <sup>1</sup>                     | 1  |
| Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied | 154 062 <sup>1</sup>                     | 10 762                                   | 108 154 <sup>1</sup>                     | 7 727                                    |
| Armin Meier, Mitglied                      | 0  | 60                                       | 0  | 30                                       |
| Dr. Beat Schwab, Mitglied                  | 0  | 10                                       | –  | –  |
| Heinz Stübi, Mitglied                      | 0  | 90                                       | 0  | 90                                       |
| Martin Wipfli, Mitglied                    | 0  | 266                                      | 0  | 266                                      |
| Tobias Achermann, CEO                      | 0  | 0  | –  | –  |
| Gabriela Theus, CFO                        | 0  | 0  | 0  | 0  |

<sup>1</sup> Grösstenteils über den Buhofer Trust II gehalten

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

## 7 | Eigene Aktien

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr 16 315 eigene Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 178 erworben und 13 321 eigene Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von 1 203 veräussert.

Per 31. Dezember 2014 hielt die Zug Estates Holding AG 18 400 eigene Namenaktien Serie A sowie 17 592 eigene Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 24 134 (Vorjahr: 18 400 Namenaktien A und 14 598 Namenaktien B zum Wert von TCHF 19 101).

## 8 | Finanzertrag

Der Finanzertrag umfasst neben Zinserträgen aus den Darlehen an Konzerngesellschaften und Wertschriftengewinnen einen Ertrag aus der Aufwertung der eigenen Aktien auf den Anschaffungswert im Umfang von TCHF 1 504. Der Ertrag entsteht aufgrund der Anwendung des neuen Rechnungslegungsrechts, wonach die eigenen Aktien zu Anschaffungswerten als Minusposition im Eigenkapital zu zeigen sind.

## 9 | Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt unter 10.

## 10 | Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

| in CHF                                 | 31.12.2014        | 31.12.2013       |
|--|-------------------|------------------|
| Gewinnvortrag                          | 3 770 735         | 98 536           |
| Jahresgewinn                           | 12 222 925        | 3 672 199        |
| <b>Bilanzgewinn</b>                    | <b>15 993 660</b> | <b>3 770 735</b> |
| Zuweisung an Gesetzliche Gewinnreserve | 615 000           | 0                |
| Vortrag auf neue Rechnung              | 15 378 660        | 3 770 735        |

Zudem beantragt der Verwaltungsrat die Umbuchung von CHF 9 075 508 aus den Kapitaleinlagereserven in die freiwilligen Gewinnreserven und die anschliessende verrechnungssteuerfreie Ausschüttung an die Aktionäre wie folgt:

| in CHF                 |             |
|------------------------|-------------|
| pro Namenaktie Serie A | 1.85 netto  |
| pro Namenaktie Serie B | 18.50 netto |

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Dienstag, 21. April 2015 («Payment-Date»).

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG



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, 5. März 2015

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 73 bis 78 wiedergegebene Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2014 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 2014 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

## Aktieninformationen

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

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

### Aktionärsstruktur Namenaktien Serie B per 31. Dezember 2014

| Nach Anzahl Namenaktien Serie B | Anzahl eingetragene Aktionäre | Eingetragene Aktionäre in % | Anzahl eingetragene Aktien | Eingetragene Aktien in % |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| > 1 000                         | 48                            | 3.6%                        | 221 166                    | 76.8%                    |
| 501–1 000                       | 31                            | 2.3%                        | 21 295                     | 7.4%                     |
| 101–500                         | 100                           | 7.4%                        | 22 795                     | 7.9%                     |
| 51–100                          | 106                           | 7.9%                        | 8 118                      | 2.8%                     |
| 11–50                           | 466                           | 34.8%                       | 11 709                     | 4.1%                     |
| 1–10                            | 589                           | 44.0%                       | 2 981                      | 1.0%                     |
| <b>Total</b>                    | <b>1 340</b>                  | <b>100.0%</b>               | <b>288 064</b>             | <b>100.0%</b>            |

Dispobestand

27 072

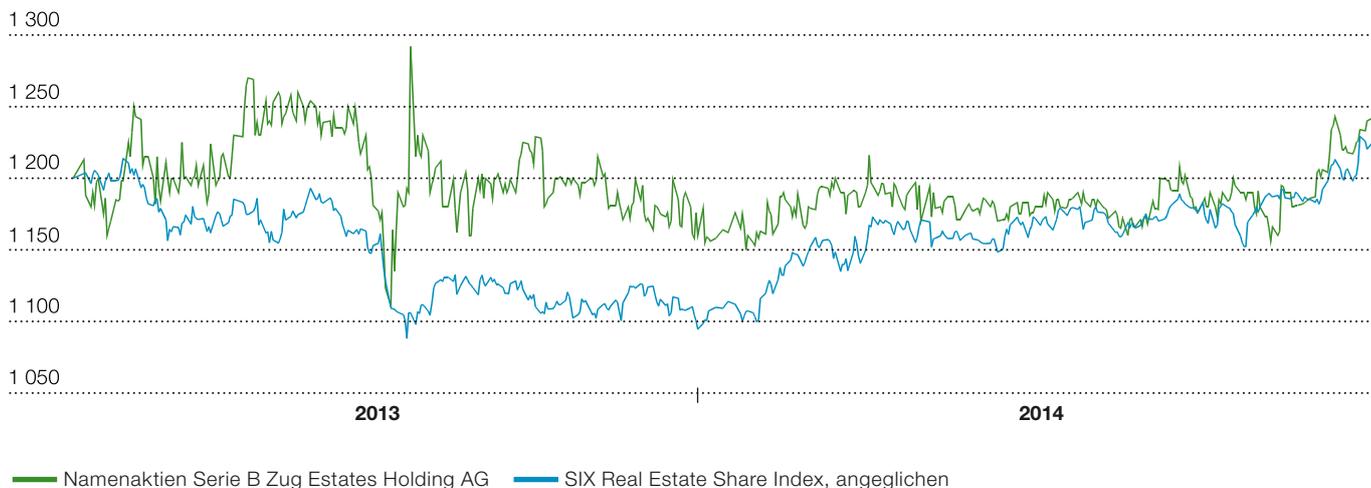
**Total ausgegebene Namenaktien Serie B**

**315 136**

| Nach Aktionärskategorie Namenaktien Serie B | Anzahl eingetragene Aktionäre | Eingetragene Aktionäre in % | Anzahl eingetragene Aktien | Eingetragene Aktien in % |
|---|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Natürliche Personen                         | 1 126                         | 84.0%                       | 105 313                    | 36.6%                    |
| Pensionkassen/Vorsorgeeinrichtungen         | 77                            | 5.7%                        | 46 336                     | 16.1%                    |
| Fonds/Banken/Investmentmanager              | 63                            | 4.7%                        | 19 909                     | 6.9%                     |
| Versicherungen                              | 13                            | 1.0%                        | 3 576                      | 1.2%                     |
| Übrige juristische Personen                 | 61                            | 4.6%                        | 112 930                    | 39.2%                    |
| <b>Total</b>                                | <b>1 340</b>                  | <b>100.0%</b>               | <b>288 064</b>             | <b>100.0%</b>            |

| Nach Herkunft Namenaktien Serie B | Anzahl eingetragene Aktionäre | Eingetragene Aktionäre in % | Anzahl eingetragene Aktien | Eingetragene Aktien in % |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Schweiz                           | 1 297                         | 96.8%                       | 283 186                    | 98.3%                    |
| Ausland                           | 43                            | 3.2%                        | 4 878                      | 1.7%                     |
| <b>Total</b>                      | <b>1 340</b>                  | <b>100.0%</b>               | <b>288 064</b>             | <b>100.0%</b>            |

## Kursentwicklung Namenaktien Serie B



## Kennzahlen pro Aktie

## Angaben pro Namenaktie Serie A

| in CHF  | 2014   | 2013   | 2012   |
|---|--------|--------|--------|
| Konzernergebnis <sup>1</sup>  | 9.18   | 9.00   | 11.44  |
| Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften <sup>1,3</sup> | 4.87   | 4.15   | 3.59   |
| Eigenkapital (NAV) <sup>2</sup>   | 135.11 | 127.45 | 119.85 |
| Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern <sup>2</sup>                              | 152.16 | 143.73 | 134.61 |
| EPRA NAV <sup>2,4</sup>   | 146.89 | 138.73 | 131.01 |
| Ausschüttung <sup>5</sup>   | 1.85   | 1.65   | 1.50   |

## Angaben pro Namenaktie Serie B

| in CHF  | 2014     | 2013     | 2012     |
|---|----------|----------|----------|
| Konzernergebnis <sup>1</sup>  | 91.75    | 89.99    | 114.38   |
| Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften <sup>1,3</sup> | 48.74    | 41.50    | 35.92    |
| Eigenkapital (NAV) <sup>2</sup>   | 1 351.15 | 1 274.55 | 1 198.52 |
| Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern <sup>2</sup>                              | 1 521.55 | 1 437.27 | 1 346.06 |
| EPRA NAV <sup>2,4</sup>   | 1 468.89 | 1 387.29 | 1 310.06 |
| Ausschüttung <sup>5</sup>   | 18.50    | 16.50    | 15.00    |

## Börsenkurs

|            | 2014  | 2013  | 2012  |
|------------|-------|-------|-------|
| Hoch       | 1 244 | 1 295 | 1 335 |
| Tief       | 1 150 | 1 111 | 1 135 |
| Jahresende | 1 244 | 1 162 | 1 200 |

## Gesamtkapitalisierung

| in CHF Mio.                          | 2014       | 2013  | 2012  |       |
|--------------------------------------|------------|-------|-------|-------|
| Börsenkapitalisierung <sup>2,6</sup> | Jahresende | 610.3 | 573.5 | 602.7 |

Bei den periodenbezogenen Werten 2012 handelt es sich um Pro-forma-Werte.

<sup>1</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien

<sup>2</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien

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

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

<sup>5</sup> Antrag des Verwaltungsrats

<sup>6</sup> Namenaktien Serie A umgerechnet zum Jahresendkurs der Namenaktien Serie B

## Termine

|                 |   |
|-----------------|---|
| 14. April 2015  | Generalversammlung                        |
| 21. April 2015  | Ausschüttung an die Aktionäre             |
| 28. August 2015 | Veröffentlichung der Halbjahresergebnisse |

## 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 unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

## Impressum

### Herausgeberin

Zug Estates Holding AG

### Fotograf

Christian Ammann, Zürich



**klimaneutral**  
powered by ClimatePartner<sup>®</sup>

Druck | ID: 11181-1502-1001

Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
CH-6304 Zug

[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch)  
[ir@zugestates.ch](mailto:ir@zugestates.ch)