

Geschäftsbericht

2015

## Auf einen Blick

|   |                 | 2015             | 2014             | %           |
|---|-----------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Zug Estates Gruppe</b>   |                 |                  |                  |             |
| Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)  | TCHF            | 63 030           | 62 065           | 1.6%        |
| Betriebsaufwand   | TCHF            | 23 850           | 24 409           | -2.3%       |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung                  | TCHF            | 39 180           | 37 656           | 4.0%        |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) <sup>1</sup>               | TCHF            | 50 477           | 21 314           | 136.8%      |
| Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften                              | TCHF            | -23              | 483              | n.m.        |
| Betriebsergebnis EBIT   | TCHF            | 86 325           | 55 855           | 54.6%       |
| Konzernergebnis   | TCHF            | 67 139           | 45 149           | 48.7%       |
| Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg <sup>2</sup>                 | TCHF            | 24 051           | 23 982           | 0.3%        |
| Bilanzsumme   | TCHF            | 1 189 529        | 1 088 106        | 9.3%        |
| Verzinsliches Fremdkapital  | TCHF            | 350 000          | 320 000          | 9.4%        |
| - Fremdkapitalquote   |                 | 29.4%            | 29.4%            | 0.0%        |
| Eigenkapital  | TCHF            | 723 437          | 662 830          | 9.1%        |
| - Eigenkapitalquote   |                 | 60.8%            | 60.9%            |             |
| - Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>                                    |                 | 9.7%             | 7.0%             |             |
| Personalbestand   | Vollzeitstellen | 152.4            | 157.2            | -3.1%       |
| <b>Aktie</b>  |                 |                  |                  |             |
| Schlusskurs   | CHF             | 1 445            | 1 244            | 16.2%       |
| Börsenkapitalisierung <sup>4</sup>                                    | TCHF            | 711 530          | 610 267          | 16.6%       |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B <sup>5</sup>                          | CHF             | 136.69           | 91.75            | 49.0%       |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg <sup>5</sup> | CHF             | 48.97            | 48.74            | 0.5%        |
| Ausschüttung pro Namenaktie Serie B <sup>6</sup>                      | CHF             | 20.50            | 18.50            | 10.8%       |
| NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B <sup>4</sup>                  | CHF             | 1 600.45         | 1 468.89         | 9.0%        |
| <b>Portfolio</b>  |                 |                  |                  |             |
| Renditeliegenschaften   | TCHF            | 1 013 516        | 900 276          | 12.6%       |
| Renditeliegenschaften im Bau  | TCHF            | 57 723           | 94 771           | -39.1%      |
| Unbebaute Grundstücke   | TCHF            | 4 008            | 9 269            | -56.8%      |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>                                      | <b>TCHF</b>     | <b>1 075 247</b> | <b>1 004 316</b> | <b>7.1%</b> |
| Betriebsliegenschaften zum Marktwert                                  | TCHF            | 113 693          | 106 724          | 6.5%        |
| <b>Total Portfolio</b>  | <b>TCHF</b>     | <b>1 188 940</b> | <b>1 111 040</b> | <b>7.0%</b> |
| Liegenschaftenertrag <sup>7</sup>                                     | TCHF            | 39 111           | 37 450           | 4.4%        |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>8</sup>                    |                 | 5.4%             | 4.4%             |             |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>9</sup>                      |                 | 4.4%             | 4.8%             |             |
| Bruttorendite Betriebsliegenschaften <sup>10</sup>                    |                 | 6.2%             | 6.6%             |             |

<sup>1</sup> Entspricht der Bruttowertänderung abzüglich Investitionen

<sup>2</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>3</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

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

<sup>5</sup> Bezogen auf die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<sup>6</sup> Antrag des Verwaltungsrats, in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven

<sup>7</sup> Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli

<sup>8</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

<sup>9</sup> Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

<sup>10</sup> Soll-Mietertrag aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

|   |    |
|---|----|
| <b>Brief an die Aktionäre</b>               | 4  |
| <b>Bericht zum Geschäftsjahr</b>            | 7  |
| <b>Portfolio</b>                            | 14 |
| <b>Nachhaltigkeit</b>                       | 25 |
| <b>Bericht zur<br/>Corporate Governance</b> | 31 |
| <b>Vergütungsbericht</b>                    | 41 |
| <b>Finanzbericht</b>                        |    |
| Konzernrechnung                             | 48 |
| Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG   | 71 |
| <b>Aktieninformationen</b>                  | 78 |
| <b>Termine und Kontakt</b>                  | 80 |

## Brief an die Aktionäre

### «Mit dem strategischen Fokus auf integrale Arealentwicklung ist Zug Estates zukunfts-fähig positioniert.»

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre

Wir agieren in einem Marktumfeld, in dem wir mittelfristig mit steigender Angebotsliquidität, einer graduellen Verschiebung der Nachfrage und einem Preisdruck in allen Immobiliensegmenten rechnen müssen. Deshalb richtet der Verwaltungsrat das Augenmerk auf einen umsichtigen Strategie-Setup und legt Wert auf eine transparente Information zur mittelfristigen Unternehmensentwicklung.

Zug Estates weist einige spezifische Eigenschaften auf, die sich von den branchenüblichen Erwartungen merklich unterscheiden. Hervorzuheben sind insbesondere die strategische Ausrichtung mit der konsequenten Fokussierung auf Areale, die zurückhaltende Ausschüttungspolitik und der vorsichtige Fremdmiteinsatz. Dank dieser klaren Positionierung hat Zug Estates in der kurzen Zeit seit der Kotierung aus der Perspektive der Investoren an Profil gewonnen und weist 2015 im relevanten Vergleich relativ und absolut eine Top-Performance aus.

Die folgenden Ausführungen zur Unternehmensausrichtung ermöglichen Ihnen einen Einblick in die mittelfristigen Absichten und Schwerpunkte einer – gemessen an kotierten Jahren – noch jungen Gesellschaft.

### Weiteres Wachstum

Die bisher verfolgte Ausrichtung auf ein dynamisches Entwicklungswachstum basiert auf soliden Grundvoraussetzungen. Wachstum ist auch mittelfristig ein Unternehmensziel und ist weitgehend konkretisiert: Die in Bau und in Planung befindlichen Investitionsvorhaben in der Grössenordnung von über CHF 400 Mio. alleine im Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz weisen einen Realisierungshorizont bis 2020 auf. Die Hälfte des

vorgesehenen Investitionsvolumens bezieht sich auf Dienstleistungsflächen, die bereits heute grösstenteils mit langfristigen Verträgen gesichert sind. Je rund ein Viertel der Flächen sind Miet- respektive Eigentumswohnungen, die in einem auch künftig erwarteten nachfragestarken Umfeld vor Ort positioniert werden.

Diese hohe Entwicklungsdynamik basiert auf einem weitgehend soliden Absorptionsvermögen und weist – auch in einem insgesamt liquider werdenden Marktumfeld – eine kontrollierbare Risiko-Exposure auf. Diese lässt sich denn auch eher anhand der bisherigen, mit Erfolg realisierten Entwicklungsvorhaben vor Ort abschätzen als an den generellen Marktentwicklungen. Das gilt nicht nur für das Areal Suurstoffi; mittel- bis langfristig soll die Entwicklungsarbeit auch auf das Zentrumsareal Zug ausgerichtet werden. Die dafür notwendigen Vorbereitungen wurden bereits sukzessive in die Wege geleitet.

### Stärkung der Marktpositionierung

Neben der Entwicklungsdynamik ist die Konzentration auf grosse Areale mit hervorragender Erreichbarkeit ein weiteres, wesentliches Merkmal der strategischen Ausrichtung der Zug Estates. Sowohl die Suurstoffi in Risch Rotkreuz als auch das Metalli Areal im Zentrum von Zug werden bei Realisierung der vorhandenen Entwicklungsreserven einen geschätzten Marktwert von je rund CHF 1 Mrd. aufweisen – dies, ohne potenzielle Arrondierungsakquisitionen einzubeziehen. Mit dem umsatzstarken Einkaufszentrum Metalli an bester Lage in Zug und dem Hochschulcampus im Areal Suurstoffi verfügen beide Portfolioteile über eine auch auf längere Sicht haltbare attraktive Marktpositionierung für Unternehmensstandorte.

Zug Estates zielt auf die weitere Stärkung der Marktpositionierung – sowohl des Geschäftsflächenportfolios als auch des Wohnportfolios. Dazu kommt der integrierte Entwicklungsansatz zur Schaffung von zukunftsfähigen Lebenswelten. Dieser trägt Verantwortung im Hinblick auf die Umwelt (u. a. Zero-Emission), stellt quartierbezogene Dienstleistungen für

Bewohner und Beschäftigte bereit und hat eine effiziente Bewirtschaftung zum Ziel, welche die Skaleneffekte eines arrondierten Portfolios nutzt.

Zug Estates ist überzeugt, mit diesem Konzept die zukünftigen Herausforderungen, die aufgrund von demografischen und strukturellen Entwicklungen entstehen, besser adaptieren zu können als mit einer Vielzahl von geografisch gestreuten Einzelligenschaften. Mittel- bis langfristig ist deshalb die Erweiterung des Portfolios mit einem dritten Areal Bestandteil der strategischen Ausrichtung.

### Kalkuliertes Risiko

Die Risiko-Exposure einer Immobilieninvestition ist aufgrund verschiedener Aspekte an sich bereits beachtlich komplex und hoch korreliert. Dazu gehören die spezifischen Nachfrage- und Preisentwicklungen in den Wohn- und Geschäftsflächenmärkten, die regulativen Rahmenbedingungen – Stichworte sind Raumplanung, Politik oder Fiskus – aber auch die potenziellen Veränderungen bei den Anlagepräferenzen oder Entwicklungen im Finanz- und Kapitalmarkt. Mit dem gesetzten Richtwert von 40% Fremdmittel in der Bilanz wird das systemische Risiko tief gehalten und bei den aktuell tiefen Fremdmittelkosten auf einen zusätzlichen Gewinntreiber bewusst verzichtet. Dafür kann die aufgezeigte Entwicklungsstrategie in den beiden Arealen finanziert werden, ohne dass die Fremdmittelquote wesentlich über das heutige Niveau steigt. Eine Fremdmittelquote von 40% als oberes Limit bleibt weiterhin in den strategischen Grundsätzen verankert.

### Ausgewogene Ausschüttungsquote

Das dynamische Wachstum der Gesellschaft soll deshalb auch durch die Einbehaltung eines Teils des operativen Gewinnes finanziert werden – dies ein weiterer strategischer Grundsatz der Zug Estates. Die erzielte durchschnittliche Eigenkapitalrendite von über 8% pro Jahr seit der Kotierung rechtfertigt die Verwendung von erwirtschafteten Mitteln in eigenen Entwicklungsprojekten und honoriert vor allem den langfristig orientierten Anleger.

Dem gegenüber steht die unternehmerische Zielsetzung, die direkte Rendite im Kontext mit dem Unternehmenswachstum kontinuierlich zu verbessern. Der Verwaltungsrat legt deshalb eine neue Richtlinie für die künftige Dividendenpolitik fest: Künftig soll die Ausschüttung an die Aktionäre in einem ausgewogenen Verhältnis zum Re-Investment stehen. Anstelle der bisher praktizierten Bandbreite von 30 bis 40% sollen neu bis zu 50% des Ergebnisses ohne Erfolg aus Neubewertung ausgeschüttet werden.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine weitere Erhöhung der Ausschüttung um 10.8% auf CHF 20.50. Wie in den Vorjahren wird diese verrechnungssteuerfrei aus Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet.

Zug Estates steht auf einem soliden Fundament. Mit gut positionierten Arealen, breit diversifizierten Nutzungssegmenten und einer auf Marktbedürfnisse abgestimmten Entwicklung ist die Unternehmung für die anstehenden Herausforderungen gut vorbereitet und sollte sich auch in einem unsicheren Marktumfeld bewähren können. Nach dem erbrachten Leistungsausweis in den vergangenen Jahren, wie erneut auch 2015, sind wir zuversichtlich, mittelfristig den Unternehmenswert weiter zu steigern und profitables Wachstum ansteuern zu können.

Ich danke den Mitarbeitenden für die erbrachten Leistungen im vergangenen Jahr.

Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich für das Vertrauen, das Sie Zug Estates entgegenbringen, und grüsse Sie freundlich.

Zug, März 2016



**Hannes Wüest**  
Präsident des Verwaltungsrats

«Ich pendle täglich zwischen Hochschule und Wohnort und die Zeit ist knapp. Umso wichtiger ist, dass ich hier alles bekomme, was ich brauche.»

Informatikstudent der Hochschule Luzern HSLU



## Bericht zum Geschäftsjahr

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre  
 Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zug Estates Gruppe hat 2015 erneut ein erfreuliches Ergebnis erwirtschaftet. Der Abschluss und die erfolgreiche Vermietung einer weiteren Entwicklungsetappe in der Suurstoffi in Risch Rotkreuz sowie der Abschluss von langfristigen Verträgen mit neuen Ankermietern waren prägend für das Jahr. Zudem wurden für die Entwicklung des Areals Suurstoffi weitreichende Richtungsentscheide getroffen und die nächste Realisierungsetappe ausgelöst.

### Deutliche Steigerung Konzerngewinn

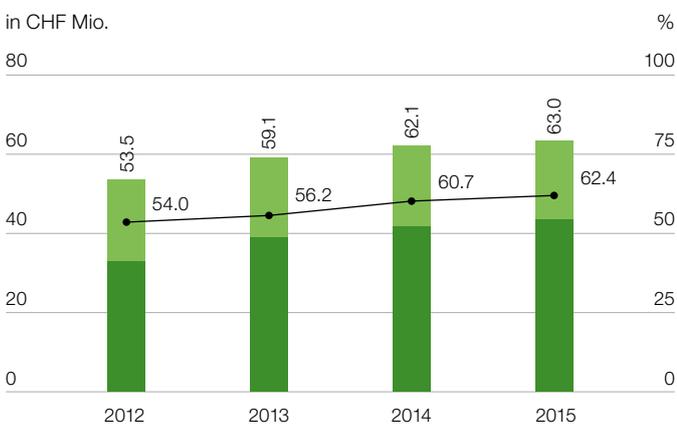
Die Zug Estates Gruppe erzielte 2015 einen Betriebsertrag von CHF 63.0 Mio. Gegenüber Vorjahr entspricht dies einer Zunahme von 1.6%. Der Liegenschaftenertrag stieg um 4.4% auf CHF 39.1 Mio., dies trotz Veräusserung von zwei Liegenschaften und referenzzinssatzbedingter Senkung der Wohnungsmieten. Ohne die Veräusserungen wäre der Liegenschaftenertrag rund CHF 1 Mio. höher ausgefallen und gegenüber Vorjahr um 7.6% gestiegen. Der Bereich Hotel & Gastronomie konnte den Ertrag in einem anspruchsvoller werdenden Marktumfeld mit CHF 19.8 Mio. knapp halten und die Profitabilität steigern. Der Betriebsaufwand der Gruppe war 2.3% tiefer als im Vorjahr. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung nahm um 4.0% auf CHF 39.2 Mio. (Vorjahr: CHF 37.7 Mio.) zu.

Die Gruppe hat 2015 CHF 47.5 Mio. in die Weiterentwicklung und Arrondierung ihrer Areale investiert. Zusätzlich erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften aufgrund der Neubewertung netto um CHF 50.5 Mio. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 21.3 Mio. mehr als verdoppelt. Dazu beigetragen haben die überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten des Portfolios mit hohem Wohnanteil, die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung des Areals Suurstoffi als bevorzugter Wohn- und Unternehmensstandort, Erfolge in der Vermietung sowie marktbedingte Faktoren.

Das Finanzergebnis lag aufgrund höherer Fremdkapitalaufwendungen und tieferen Wertschriftengewinnen CHF 2.1 Mio. unter Vorjahr. Der Steueraufwand stieg aufgrund des hohen Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) gegenüber Vorjahr um CHF 6.3 Mio. auf CHF 11.7 Mio.

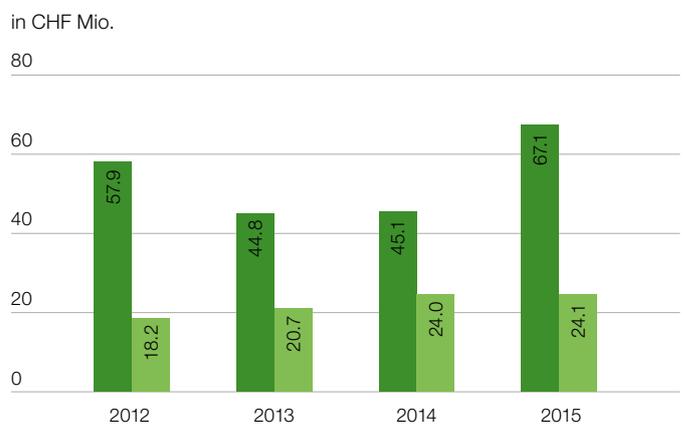
Aufgrund des guten operativen Ergebnisses und der hohen Neubewertung lagen der EBIT mit CHF 86.3 Mio. und das Konzernergebnis mit CHF 67.1 Mio. deutlich über den entsprechenden Vorjahreswerten. Das Konzernergebnis ohne Neubewertung stieg um 0.3% auf CHF 24.1 Mio. (Vorjahr: CHF 24.0 Mio.).

### Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis



Ertrag Hotel & Gastronomie  
 Liegenschaftenertrag und sonstige betriebliche Erträge  
 Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung in % Betriebsertrag

### Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung



Konzernergebnis  
 Konzernergebnis ohne Neubewertung

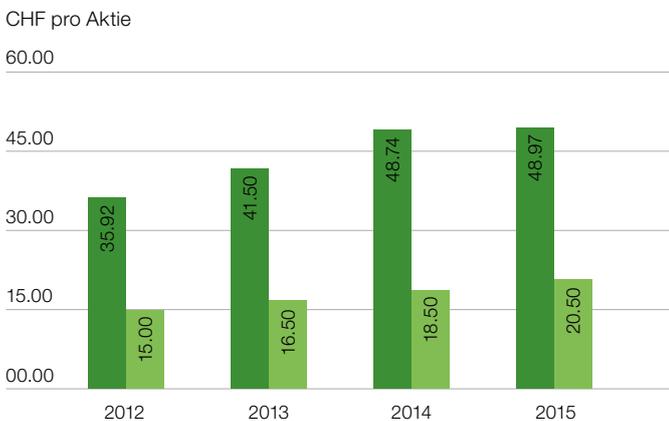
## Ausschüttung steigt um 10.8%

Das für die Ausschüttung an die Aktionäre relevante Konzernergebnis ohne Neubewertung lag mit CHF 48.97 pro Namenaktie Serie B 0.5% über Vorjahr, inkl. Neubewertung resultierte eine deutliche Steigerung auf CHF 136.69 (Vorjahr: CHF 91.75). Das solide Ergebnis erlaubt es dem Verwaltungsrat, den Aktionären 2016 eine Steigerung der Ausschüttung um 10.8% auf CHF 20.50 pro Namenaktie Serie B vorzuschlagen.

## Gesamtaktienrendite bei 17.6%

Der NAV zu Marktwert, der die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert berücksichtigt, betrug pro Namenaktie Serie B CHF 1 600.45 (Vorjahr: CHF 1 468.89). Der Schlusskurs der Zug Estates Aktie notierte am 31. Dezember 2015 bei CHF 1 445.00, 16.2% höher als noch zu Jahresbeginn. Unter Berücksichtigung der im Mai 2015 aus Kapitaleinlagereserven und somit verrechnungssteuerfrei erfolgten Ausschüttung von CHF 18.50 pro Namenaktie Serie B betrug die Gesamtaktienrendite im Geschäftsjahr 2015 17.6% (Vorjahr: 8.5%).

### Entwicklung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung - pro Namenaktie Serie B  
Ausschüttung pro Namenaktie Serie B <sup>1</sup>

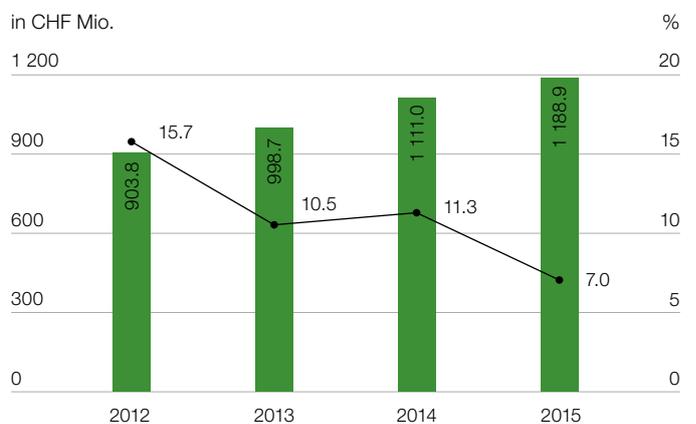
<sup>1</sup> Auszahlung im Folgejahr; 2015: Antrag des Verwaltungsrats

## Marktwert des Portfolios steigt auf CHF 1.2 Mrd.

Die Gruppe hat im Berichtsjahr ihre Wachstumsstrategie fortgesetzt und CHF 36.9 Mio. in den Ausbau ihres Portfolios investiert. In Risch Rotkreuz wurde die zweite Realisierungsetappe fertig gestellt und mit dem Bau der dritten Realisierungsetappe begonnen. Zudem sind die Planungsarbeiten der weiteren Etappen fortgeschritten. Die Gruppe hat das günstige Marktumfeld genutzt, um das Portfolio weiter zu fokussieren. Sie hat per 1. März 2015 die Industrieliegenschaft in Oberentfelden (AG) zum Marktwert veräussert. Zudem hat Zug Estates entschieden, in Baar zwei weitere nicht strategische Wohnungen zu veräussern. Weiter konnte Zug Estates per 1. Juli 2015 das letzte Grundstück in Dritteigentum im Areal Suurstoffi erwerben. Im Gegenzug hat sie die Liegenschaft Suurstoffi 3a-c veräussert. Mit dieser Arrondierung wurden für die Entwicklung des Campus Suurstoffi der Hochschule Luzern optimale Voraussetzungen geschaffen.

Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Jahr CHF 1 113.3 Mio., 6.7% mehr als im Vorjahr. Bereinigt um die 2015 erfolgten Transaktionen ist das Portfolio um 8.4% gewachsen. Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften betrug CHF 113.7 Mio., der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 1 188.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1 111.0 Mio.).

### Entwicklung Marktwert Portfolio



Marktwert Portfolio (linke Achse)  
Veränderung ggü. Vorjahr (rechte Achse)

## Eigenkapitalquote bei anhaltender Investitionstätigkeit weiterhin über 60%

Die Zug Estates Gruppe kann auf eine starke und langfristig stabile Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 31. Dezember 2015 betragen die Eigenmittel bei anhaltender Investitionstätigkeit CHF 723.4 Mio. Dies entspricht einer soliden Eigenkapitalquote von 60.8%.

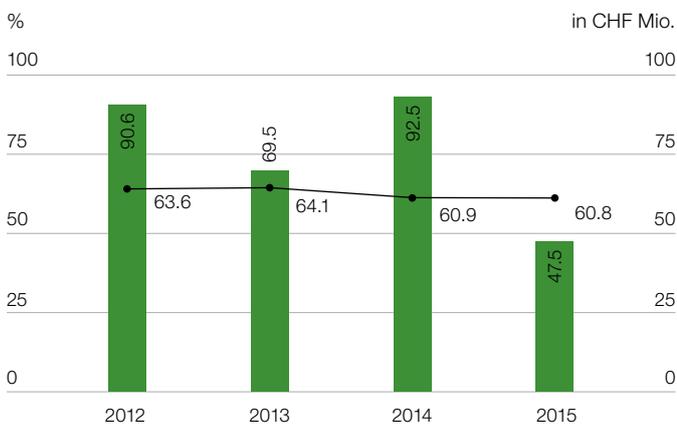
Zug Estates hat im Berichtsjahr wie geplant zusätzliches Fremdkapital im Umfang von CHF 30 Mio. aufgenommen. Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Dezember CHF 350 Mio., was unverändert 29.4% der Bilanzsumme entspricht. Zug Estates hat das Zinsänderungsrisiko langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals stieg auf 9.2 Jahre (Vorjahr: 7.6 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz lag bei 2.5% (Vorjahr: 2.2%). Die Gruppe besitzt nicht beanspruchte Kreditlimiten von CHF 110 Mio. Kombiniert mit den Flüssigen Mitteln von CHF 55.2 Mio. per Ende Jahr verfügt die Gruppe so über genügend Spielraum zur Finanzierung des weiteren Ausbaus des Immobilienportfolios.

## Vermietungserfolge im Einklang mit der grossen Entwicklungsdynamik

Die zweite Realisierungsetappe der Suurstoffi mit neun Wohngebäuden mit 145 Miet- und 11 Eigentumswohnungen wurde im ersten Halbjahr termingerecht fertiggestellt und an die Bewohner übergeben. Sämtliche Wohnungen sind vermietet, der Wohnanteil im Portfolio stieg dadurch auf knapp 30%.

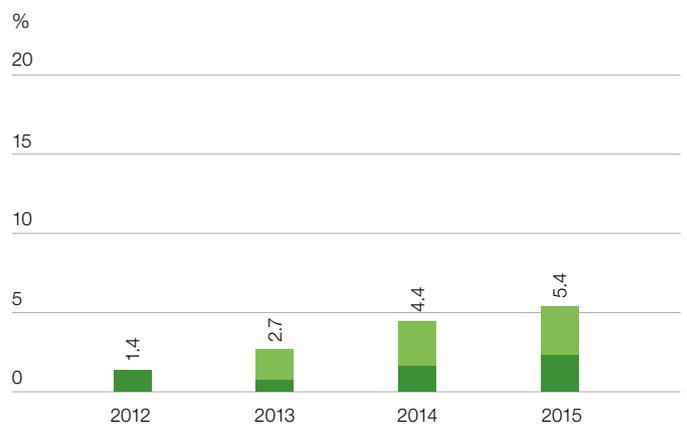
Auch im Bereich der Geschäftsflächen konnten 2015 wichtige Vermietungserfolge erzielt werden. Mit der Hochschule Luzern (HSLU) konnte ein langfristiger Mietvertrag für den Aufbau des neuen Campus Suurstoffi Rotkreuz vereinbart werden. Der Aufbau erfolgt in zwei Etappen: Im Herbst 2016 wird die HSLU den Studienbetrieb des neuen Departements Informatik auf rund 4 000 m<sup>2</sup> Mietfläche in bestehenden Gebäuden der Suurstoffi aufnehmen. In einer zweiten Etappe, voraussichtlich im Herbst 2019, werden auch Teile des Departements Wirtschaft, Bereich Finance, gemeinsam mit dem Departement Informatik ein neues Gebäude direkt beim Bahnhof beziehen. Der geplante Aufbau des Campus Suurstoffi Rotkreuz soll gegen 2 000 Studierenden und 250 Mitarbeitenden der HSLU Platz bieten.

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen



Eigenkapitalquote (linke Achse)  
Investitionen (rechte Achse)

Entwicklung Leerstand (stichtagbezogen)



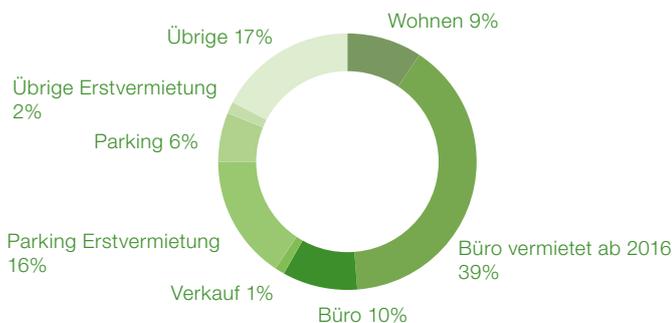
Leerstand per 31.12.  
Leerstand aus Erstvermietung und strategischer Leerstand per 31.12.

Das Marktforschungsinstitut GfK schloss einen langfristigen Mietvertrag für Dienstleistungsflächen ab und wird im Herbst 2017 mit rund 200 Mitarbeitenden in einen Neubau der dritten Realisierungsetappe der Suurstoffi übersiedeln und so den Unternehmensstandort Suurstoffi weiter stärken. Zudem vergrössert das zur Migros gehörende Fitnesscenter One Training nach nur zwei Betriebsjahren in der Suurstoffi das dortige Fitnesscenter und hat zusätzliche Gewerbeflächen gemietet.

In Zug wurden Mietverträge für rund 1 700 m<sup>2</sup> Büro- und Detailhandelsflächen verlängert oder neu abgeschlossen. Insbesondere im Bereich Retail wird dies zu höheren Mieterträgen führen. Für die verbleibenden kommerziellen Flächen sind Verhandlungen mit Mietinteressenten weit fortgeschritten, so dass wir davon ausgehen, dass wir bis Ende 2016 in den Hauptmietobjekten eine weitgehende Vollvermietung ausweisen können.

Per 31. Dezember 2015 (Stichtagsbetrachtung) betrug der Leerstand 5.4% und hat damit gegenüber Mitte Jahr um 1 Prozentpunkt abgenommen. Bereinigt um Leerstände aus Erstvermietung (v. a. Parkplätze) sowie der im Verlaufe von 2016 an die HSLU und weitere Mieter vermieteten Flächen, betrug die Leerstandsquote Ende Jahr 2.3%.

#### Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2015 nach Nutzungen



### Intensive Bau- und Entwicklungstätigkeit

Auch das Jahr 2015 war durch eine intensive Bau- und Entwicklungstätigkeit gekennzeichnet. Zug Estates konnte im Berichtsjahr in beiden Arealen wichtige Fortschritte verzeichnen:

- Im Areal Suurstoffi wurde eine dritte Realisierungsetappe mit 152 Mietwohnungen, 8 Wohnungen mit 52 Zimmern für Studierende der HSLU sowie Geschäftsflächen für etwa 500 Arbeitsplätze ausgelöst. Mit dem Bau wurde termingerecht im Herbst 2015 begonnen. Der Bezug ist im zweiten Halbjahr 2017 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 110 Mio. 38% der kommerziellen Fläche sind bereits langfristig vermietet. Für weitere Flächen sind die Vertragsverhandlungen fortgeschritten.
- Mit dem Standortentscheid der HSLU wurden die Voraussetzungen geschaffen, den westlichen Arealteil, auf dem bis 2019 der definitive Standort der Hochschule Luzern entstehen soll, integral zu planen und gemeinsam mit der Standortgemeinde die notwendige Anpassung des Bebauungsplans in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des Bebauungsplans, der eine Erhöhung der Ausnützung und zusätzliche Wohnflächen vorsieht, wurde auf Basis eines qualifizierten städtebaulichen Variantenstudiums erarbeitet und soll nach Vorprüfung durch den Kanton im Herbst 2016 dem Rischer Stimmvolk zur Genehmigung vorgelegt werden. Parallel zur Anpassung des Bebauungsplans wurde ein öffentlicher Wettbewerb für den Neubau initiiert. Dessen Resultate werden im Frühjahr 2016 vorliegen.
- Weiter wurde ein Richtungsentscheid für einen 70 Meter hohen Wohnturm im Zentrum des Areals Suurstoffi getroffen. Geplant sind rund 90 Wohnungen im Stockwerkeigentum und etwa 2 500 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen. Das Studienverfahren ist abgeschlossen, das Baugesuch soll im Sommer 2016 eingereicht werden. Der Baubeginn ist für Herbst 2016 und der Bezug für Winter 2018/19 terminiert.

- Aufgrund der guten Nachfrage nach Büroflächen in der Suurstoffli hat Zug Estates entschieden, die Planung eines Bürogebäudes für 600 Arbeitsplätze auszulösen und bis zur Baubewilligung voranzutreiben. Das Gebäude soll in Holzmischbauweise gebaut werden und bei Fertigstellung mit 36 Metern das höchste Holzgebäude der Schweiz sein.
- Im Zentrumsareal Zug wurde mit dem Negativentscheid der Zuger Stimmbewölkerung zum Stadttunnel eine wichtige Rahmenbedingung für die zukünftige Entwicklung des Areals geklärt. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, die Masterplanung zur Umsetzung des bedeutenden Entwicklungspotenzials im Zentrum von Zug zu initiieren.

### Robuste Businesshotellerie

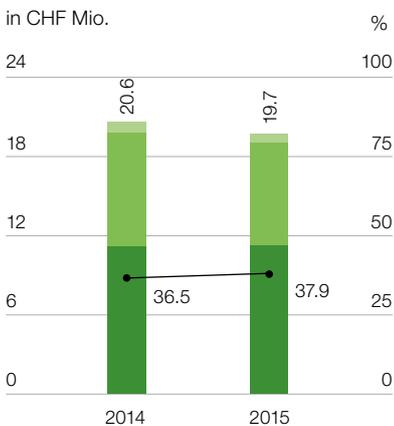
Der Hotelbusiness Zug AG gelang es 2015, ihre führende Marktstellung in der Businesshotellerie in Zug zu halten. Die Auslastung ihrer Hotelbetriebe ist bei annähernd konstanten Zimmerpreisen leicht gestiegen, der Beherbergungsertrag war mit CHF 11.2 Mio. stabil. Der Ertrag aus Gastronomie nahm um CHF 0.8 Mio. ab, was hauptsächlich auf tiefere Umsätze im Pachtbetrieb Theater Casino Zug zurückzuführen ist. Die Gesellschaft hat deshalb entschieden, sich künftig auf das Kerngeschäft Businesshotellerie mit ergänzender Gastronomie

zu fokussieren und den Ende 2015 auslaufenden Pachtvertrag für die Gastronomie im Theater Casino nicht zu verlängern. Der Gesamtertrag des Geschäftsbereichs sank um 3.9% auf CHF 19.8 Mio., der GOP (Gross Operating Profit) verbesserte sich von 36.5% auf 37.9%.

### Stärkung der Organisation

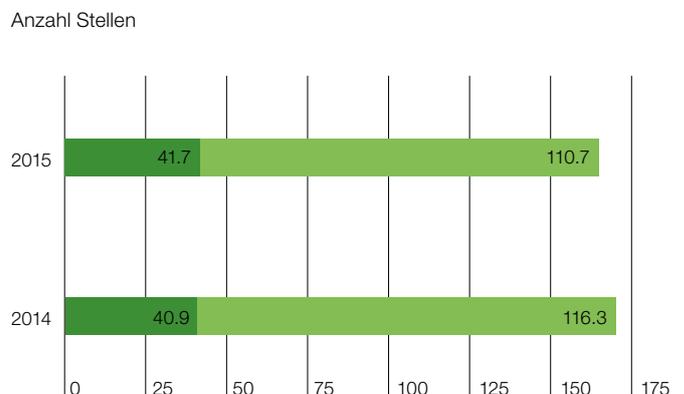
Damit das anvisierte Wachstum des Portfolios bewältigt werden kann, hat Zug Estates begonnen, die Organisation in den Bereichen Projektentwicklung, Vermarktung und Energietechnik/Gebäudeautomation gezielt zu verstärken. Dieser Prozess wird 2016 fortgeführt. Im Bereich Hotel & Gastronomie wurden aufgrund der strategischen Fokussierung auf das Kerngeschäft Stellen abgebaut. Insgesamt verfügte die Gruppe Ende 2015 über 152.4 Stellen.

#### Entwicklung Ertrag Hotel & Gastronomie



Ertrag Nebenleistungen  
 Ertrag Restauration  
 Ertrag Beherbergung  
 GOP-Marge (rechte Achse)

#### Stellen nach Geschäftsbereich



Geschäftsbereich Immobilien  
 Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie

## Ausblick 2016

Wir blicken vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Der Kanton Zug zählt zu den gesuchtesten Wohnungsmärkten der Schweiz. Wir rechnen weiterhin mit einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend guter Vermietung unserer Wohnflächen. Im Bereich der Geschäftsflächen, insbesondere der Büroflächen, akzentuieren sich jedoch die seit etwa drei Jahren spürbare Abschwächung und der damit einhergehende Druck auf die Preise weiter. Die langen Vertragslaufzeiten und die gute Diversifikation des Portfolios mit einem hohen Wohnanteil dürften jedoch auch weiterhin für Kontinuität sorgen.

Insgesamt erwarten wir ein auf Vorjahresniveau liegendes Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Im Segment Immobilien rechnen wir dank den 2015 fertig gestellten Wohnungen und den neu abgeschlossenen Mietverträgen sowie rückläufiger Leerstände mit höheren Mieterträgen. Die sorgfältige Vorbereitung des anstehenden grossen Wachstumsschubs wird zu steigenden Aufwendungen führen.

Im Segment Hotel & Gastronomie wird der Gastronomieertrag aufgrund des entfallenden Umsatzes aus der Gastronomie im

Theater Casino Zug rund CHF 2.0 Mio. unter Vorjahr erwartet. Wir gehen jedoch davon aus, dass die Profitabilität durch die Fokussierung auf das Kerngeschäft weiter steigen wird.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Immobilienanlagen rechnen wir auch 2016 mit Erfolgen aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), die wir jedoch unter Vorjahr erwarten. Die Entwicklung des Areals Suurstoffi wird weiterhin einen wichtigen Stellenwert einnehmen. Der Bau der dritten Realisierungsetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 110 Mio. wird planmässig vorangetrieben. Parallel werden die Planungsarbeiten für die weitere Entwicklung des westlichen Arealteils mit einem Investitionsvolumen von über CHF 100 Mio., für das Bürogebäude Suurstoffi 22 und für den Wohnturm fortgeführt.

Zug, März 2016



**Tobias Achermann**  
CEO



**Gabriela Theus**  
CFO

«Als Bewohner der Metalli schätze ich seit meiner Pension, dass ich gleich um die Ecke einkaufen und in den Bus steigen kann.»

Langjähriger Wohnungsmieter in der Metalli



## Portfolio

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

Zug Estates investiert in Areale in der Region Zug. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in den Arealen Metalli in Zug und Suurstoffi in Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Ergänzend betreibt die Gruppe in Zug ein City Resort mit den führenden 4-Sterne-Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden.

Der Investitionsfokus der Gruppe liegt auf zentral gelegenen Arealen in der Region Zug, die eine hohe bauliche Dichte, vielfältige Nutzungen und die Durchmischung von Lebenswelten erlauben. Als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort bietet die Region Zug beste Voraussetzungen für die langfristig nachhaltige Entwicklung des Portfolios: zentrale Lage, beste Erreichbarkeit mit Zugang zu einem grossen Talent Pool sowie eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung.

Durch die Konzentration auf den Raum Zug kann die Gruppe ihre besonderen Kenntnisse des Marktes und des geschäftlichen Umfelds optimal nutzen.

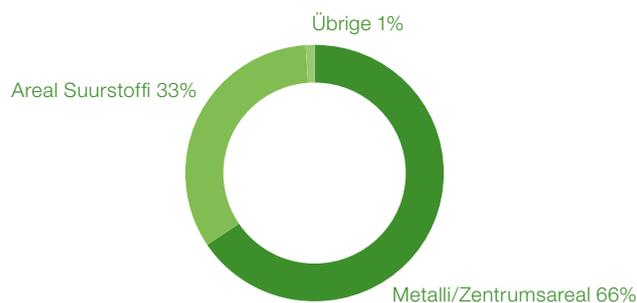
## Überdurchschnittliche Objektqualitäten mit attraktiver Marktpositionierung

Ausgehend von den standortspezifischen Gegebenheiten ihrer Areale verfolgt Zug Estates einen integrierten Entwicklungsansatz, um zukunftsfähige Lebenswelten zu schaffen. Dank zentraler Lage, bester Erreichbarkeit und dem umsatzstarken Einkaufszentrum Metalli in Zug sowie dem Hochschulcampus Suurstoffi in Risch Rotkreuz sind beide Areale als Unternehmensstandort langfristig attraktiv positioniert. Quartierbezogene Dienstleistungen, qualitativ hochwertige und grüne Aussenräume sowie ressourcenschonende Energiesysteme machen die Areale zu gesuchten Standorten.

Entsprechend weisen die Liegenschaften der Zug Estates Gruppe überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten auf. Zudem verfügt das Portfolio über einen ausgewogenen Nutzungsmix mit einem Wohnanteil von rund 30% und bedeutenden Entwicklungsreserven, die in den kommenden Jahren sukzessive realisiert werden.

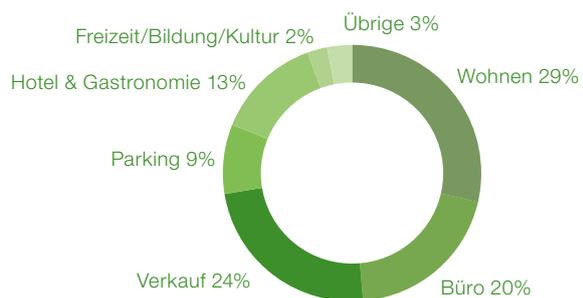
### Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2015



### Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag <sup>1</sup> per 31. Dezember 2015



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

## Wachsendes Immobilienportfolio mit definierter Entwicklungspipeline

Das Portfolio weist aktuell einen Marktwert von CHF 1.2 Mrd. aus, 50% mehr als noch vor fünf Jahren. Der Wohnanteil stieg in der gleichen Periode von 23% auf knapp 30%.

Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. In den kommenden fünf Jahren steht dabei die Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz im Vordergrund. Die Entwicklungsabsichten mit einem Investitionsvolumen von über CHF 400 Mio. sind weitgehend konkretisiert. Ab 2020 ist vorgesehen, das Areal in Zug mit einem Investitionspotenzial von weiteren CHF 350 Mio. weiter zu entwickeln. Zudem verfolgt Zug Estates mittel- bis langfristig die Absicht, ein weiteres Areal zu akquirieren. Sofern die Projekte wie geplant realisiert werden können, wird der Portfoliowert bis 2020 auf etwa CHF 1.5 Mrd. bis CHF 1.6 Mrd. anwachsen.

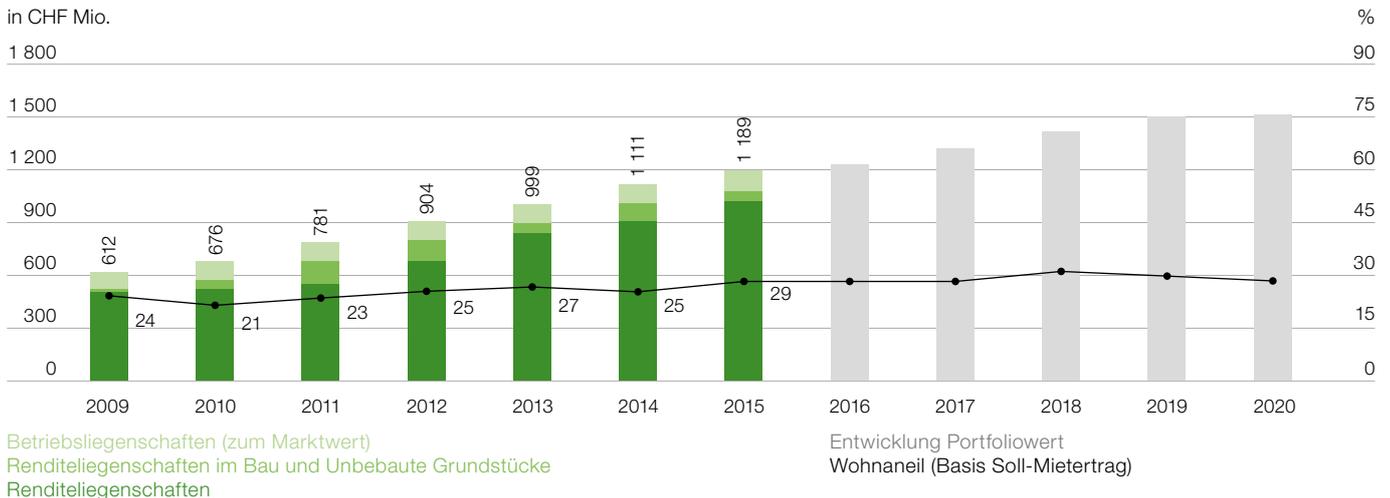
## Ergänzende Businesshotellerie

Ergänzend betreibt die Zug Estates Gruppe in Zug ein auf Geschäftskunden ausgerichtetes City Resort mit 250 Übernachtungseinheiten und ergänzendem Gastronomie- und Konferenzangebot. Das Angebot umfasst die führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie Longstay-Apartments. Ideal ins Areal Zug integriert und in Gehdistanz zu Bahnhof und Arbeitsplätzen profitiert das City Resort von vielfältigen Synergien mit dem restlichen Areal.

## Entwicklungspipeline Suurstoffi

|           |  |
|-----------|--|
| 2015–2017 | Suurstoffi 16–20 (im Bau) mit insgesamt 152 Mietwohnungen, 52 Wohneinheiten für Studierende der HSLU und 500 Arbeitsplätzen<br>– Investitionsvolumen: ca. CHF 110 Mio.<br>– Baubeginn: Herbst 2015<br>– Bezug: Herbst 2017 bis Frühjahr 2018   |
| 2016–2018 | Suurstoffi 37/39 (in Planung), Wohnturm mit 70 Metern Gebäudehöhe, rund 90 Wohnungen im Stockwerkeigentum und ca. 2 500 m <sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen<br>– Baubeginn: Herbst 2016<br>– Bezug: Winter 2018/19   |
| 2016–2018 | Suurstoffi 22 (in Planung), ca. 600 Arbeitsplätze<br>– Investitionsvolumen: ca. CHF 55 Mio.<br>– Baubeginn: Entwicklung bei Bedarf, ab Ende 2016 möglich   |
| 2017–2019 | Suurstoffi 2–6 (in Planung), zukünftiger Campus Suurstoffi Rotkreuz der Hochschule Luzern für gegen 2 000 Studierende und 250 Mitarbeitende. Zudem entstehen Mietwohnungen und Raum für etwa 300 Arbeitsplätze.<br>– Investitionsvolumen: über CHF 100 Mio.<br>– Baubeginn: 2017<br>– Bezug: 2019/20 |
| 2018–2020 | Suurstoffi 43–45, ca. 700 Arbeitsplätze<br>– Investitionsvolumen: ca. CHF 65 Mio.<br>– Entwicklung nach Bedarf   |

## Entwicklung Portfoliowert



# Metalli/Zentrumsareal Zug

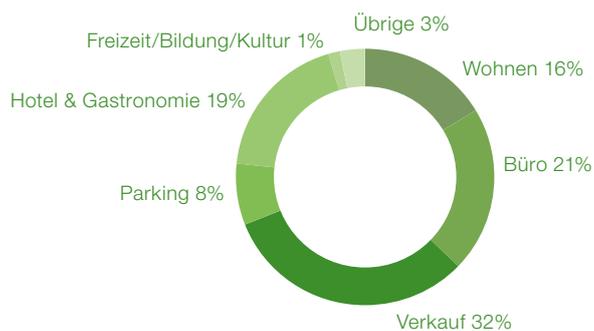
Das direkt beim Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit über 50 Geschäften, Büro- und Wohnflächen, die beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und Hotel City Garden sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

## Eckdaten per 31. Dezember 2015

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Grundstücksfläche               | 58 214 m <sup>2</sup>   |
| Marktwert <sup>1,2</sup>        | CHF 779.5 Mio.  |
| Soll-Mietertrag RL <sup>1</sup> | CHF 28.6 Mio.   |
| Bruttorendite RL                | 4.3%  |
| 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, City Resort mit 55 000 Übernachtungen pro Jahr, vielfältige Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Kinderbetreuung, Aus- und Weiterbildung, Jugendkultur |

## Nutzung

Basis Soll-Mietertrag <sup>3</sup> per 31. Dezember 2015

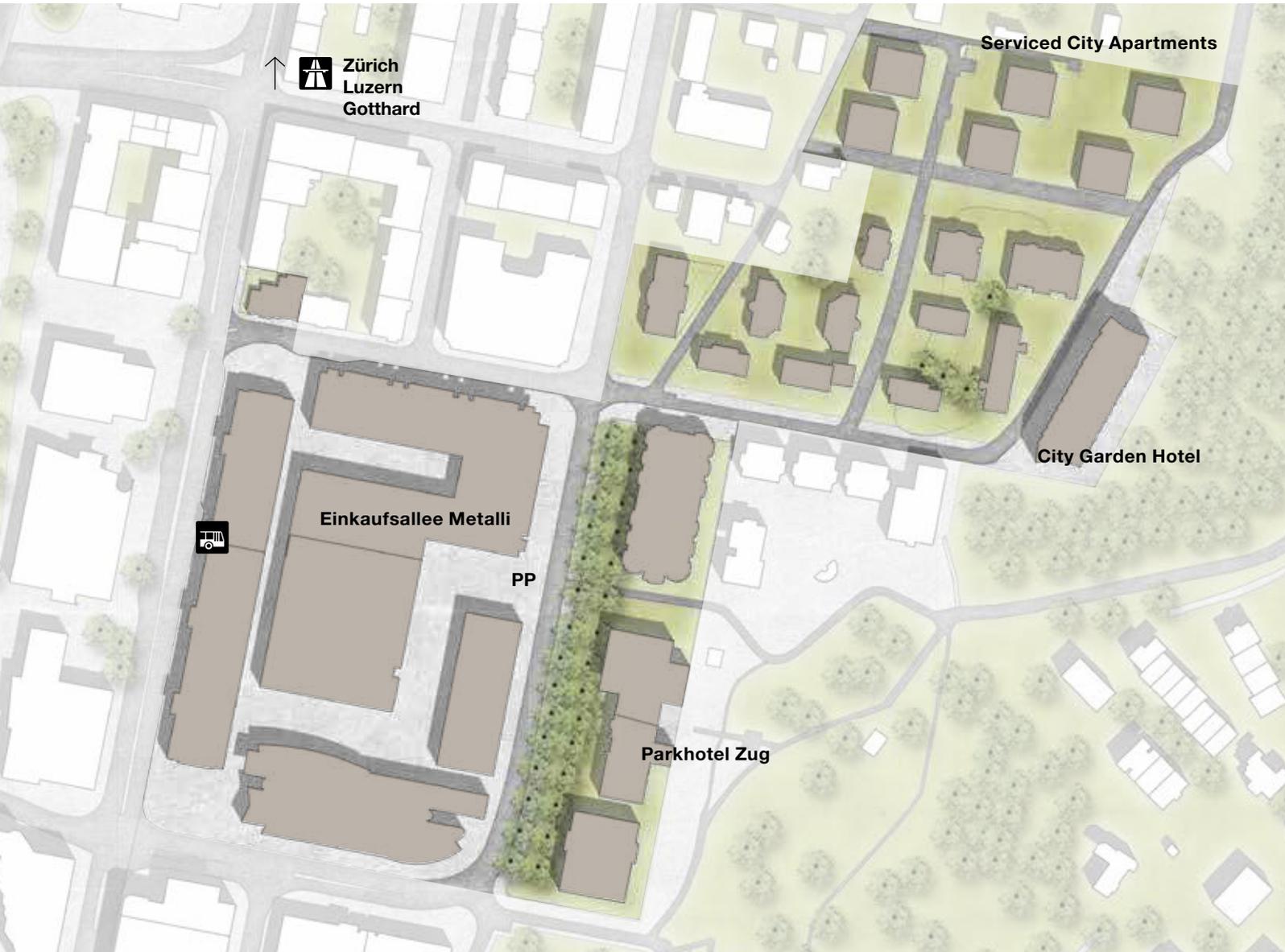


<sup>1</sup> Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

<sup>2</sup> Inkl. Marktwert Betriebsliegenschaften

<sup>3</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien







# Suurstoffi Risch Rotkreuz

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, gegen 2 000 Studierende und über 2 500 Arbeitsplätze bieten.

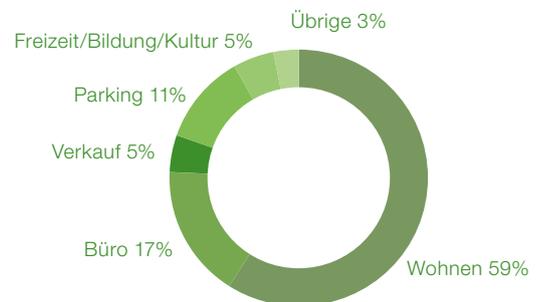


## Eckdaten per 31. Dezember 2015

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Grundstücksfläche     | 105 341 m <sup>2</sup>  |
| Marktwert             | CHF 396.3 Mio.  |
| Soll-Mietertrag RL    | CHF 15.3 Mio.   |
| Bruttorendite RL      | 4.6%  |
| Bewohner              | ca. 650   |
| Arbeitsplätze         | ca. 500   |
| Quartierinfrastruktur | Ausbildung (bilinguale Privatschule), Kinderbetreuung, Fitness, Car-Sharing, Gastronomie, Nahversorgung im Dorf |

## Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2015



## Liegenschaftsliste

|  | Ort            | Eigentumsform <sup>1</sup> | Eigentumsanteil in % | Baujahr   | Jahr der Sanierung |
|--|----------------|----------------------------|----------------------|-----------|--------------------|
| <b>Renditeliegenschaften</b>                                     |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Metalli/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 Metalli/Zentrumsareal Zug</b>                           |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Areal Suurstoffi</b>  |                |                            |                      |           |                    |
| Suurstoffi 5, 9, 13–17   | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | 2011/2012 |                    |
| Suurstoffi 19–35   | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | 2014/2015 |                    |
| Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)                               | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | ca. 1926  | 2012               |
| Suurstoffi 8–12 (Baufeld 5, Gebäude A+B)                         | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | 2013      |                    |
| Suurstoffi 14 (Baufeld 5, Gebäude C)                             | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | 2013      |                    |
| Suurstoffi 41  | Risch 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      |                    |
| <b>Total Übrige</b>  |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)</b> |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Renditeliegenschaften im Bau</b>                              |                |                            |                      |           |                    |
| Suurstoffi 16–20   | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  | 2016/2017 |                    |
| Campus Suurstoffi Rotkreuz der HSLU                              | Risch Rotkreuz | A                          | 100                  |           |                    |
| <b>Total Renditeliegenschaften im Bau</b>                        |                |                            |                      |           |                    |
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>                                     |                |                            |                      |           |                    |
| Areal Suurstoffi   | Risch 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: Baurechtspartzele; 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                                 | 8 130                       | 12 169                    | 17 886                       | 862                                      | 4 520                      | 762                          | 44 329                                  | 519                |
| 4 843                                  | 270                         | 5 375                     | 2 916                        | 149                                      | 3 618                      | 8                            | 12 336                                  | 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                 |
| 13 589                                 | 8 222                       | 0                         | 0                            | 0  | 11                         | 38                           | 8 271                                   | 68                 |
| <b>45 343</b>                          | <b>21 735</b>               | <b>20 891</b>             | <b>21 183</b>                | <b>1 472</b>                             | <b>9 217</b>               | <b>867</b>                   | <b>75 365</b>                           | <b>885</b>         |
| 15 503                                 | 11 336                      | 0                         | 0                            | 0  | 0                          | 19                           | 11 355                                  | 245                |
| 12 417                                 | 10 278                      | 0                         | 0                            | 0  | 35                         | 0                            | 10 313                                  | 399                |
| 2 680                                  | 0                           | 0                         | 0                            | 0  | 0                          | 520                          | 520                                     | 0                  |
| 15 237                                 | 10 095                      | 86                        | 0                            | 0  | 294                        | 3 742                        | 14 217                                  | 312                |
| 8 359                                  | 0                           | 8 527                     | 0                            | 0  | 621                        | 0                            | 9 148                                   | 37                 |
| 3 496                                  | 0                           | 5 988                     | 0                            | 0  | 489                        | 0                            | 6 477                                   | 65                 |
| <b>57 692</b>                          | <b>31 709</b>               | <b>14 601</b>             | <b>0</b>                     | <b>0</b>                                 | <b>1 439</b>               | <b>4 281</b>                 | <b>52 030</b>                           | <b>1 058</b>       |
| 2 806                                  | 503                         | 698                       | 0                            | 0  | 33                         | 0                            | 1 234                                   | 29                 |
| 1 687                                  | 416                         | 0                         | 0                            | 0  | 0                          | 31                           | 447                                     | 6                  |
| <b>4 493</b>                           | <b>919</b>                  | <b>698</b>                | <b>0</b>                     | <b>0</b>                                 | <b>33</b>                  | <b>31</b>                    | <b>1 681</b>                            | <b>35</b>          |
| <b>107 528</b>                         | <b>54 363</b>               | <b>36 190</b>             | <b>21 183</b>                | <b>1 472</b>                             | <b>10 689</b>              | <b>5 179</b>                 | <b>129 076</b>                          | <b>1 978</b>       |
| 14 098                                 | 13 275                      | 9 282                     | 0                            | 0  | 0                          | 667                          | 23 224                                  | 167                |
| 8 491                                  | -                           | -                         | -                            | -  | -                          | -                            | -                                       | -                  |
| <b>22 589</b>                          | <b>13 275</b>               | <b>9 282</b>              | <b>0</b>                     | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                   | <b>667</b>                   | <b>23 224</b>                           | <b>167</b>         |
| 25 060                                 | -                           | -                         | -                            | -  | -                          | -                            | -                                       | -                  |
| <b>25 060</b>                          | <b>-</b>                    | <b>-</b>                  | <b>-</b>                     | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                   | <b>-</b>                     | <b>-</b>                                | <b>-</b>           |
| <b>155 177</b>                         | <b>54 363</b>               | <b>36 190</b>             | <b>21 183</b>                | <b>1 472</b>                             | <b>10 689</b>              | <b>5 179</b>                 | <b>129 076</b>                          | <b>1 978</b>       |
| 12 871                                 | 1 879                       | 873                       | 0                            | 13 002                                   | 277                        | 0                            | 16 031                                  | 178                |
| <b>168 048</b>                         | <b>56 242</b>               | <b>37 063</b>             | <b>21 183</b>                | <b>14 474</b>                            | <b>10 966</b>              | <b>5 179</b>                 | <b>145 107</b>                          | <b>2 156</b>       |

## Zusätzliche Informationen

| in TCHF bzw. in %                   | Bilanzwert<br>31.12.2015 | Bilanzwert<br>31.12.2014 | Soll-<br>Mietertag<br>31.12.2015 | Soll-<br>Mietertag<br>31.12.2014 | Leerstand<br>31.12.2015 | Leerstand<br>31.12.2014 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Metalli/Zentrumsareal Zug, Zug      | 665 797                  | 621 948                  | 28 598                           | 28 873                           | 1.8                     | 1.6                     |
| Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz    | 334 573                  | 255 738                  | 15 348                           | 12 654                           | 12.3                    | 11.5                    |
| Übrige                              | 13 146                   | 22 590                   | 539                              | 1 432                            | 0.6                     | 0.5                     |
| <b>Renditeliegenschaften</b>        | <b>1 013 516</b>         | <b>900 276</b>           | <b>44 485</b>                    | <b>42 959</b>                    | <b>5.4</b>              | <b>4.4</b>              |
| Renditeliegenschaften im Bau        | 57 723                   | 94 771                   | -                                | -                                | -                       | -                       |
| Unbebaute Grundstücke               | 4 008                    | 9 269                    | -                                | -                                | -                       | -                       |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>    | <b>1 075 247</b>         | <b>1 004 316</b>         | <b>44 485</b>                    | <b>42 959</b>                    | <b>5.4</b>              | <b>4.4</b>              |
| Betriebsliegenschaften <sup>1</sup> | 38 008                   | 39 090                   | -                                | -                                | -                       | -                       |
| <b>Total Portfolio</b>              | <b>1 113 255</b>         | <b>1 043 406</b>         | <b>-</b>                         | <b>-</b>                         | <b>-</b>                | <b>-</b>                |

<sup>1</sup> Wüest & Partner AG hat per 31.12.2015 einen Marktwert von TCHF 113 693 (Vorjahr: TCHF 106 724) 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> aGF realisiert werden. Die Entwicklung erfolgt grundsätzlich für den Eigenbestand.

Die ersten beiden Bauetappen sind abgeschlossen. Damit sind rund 19 000 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen und gegen 400 Wohnungen erstellt und an die Nutzer übergeben.

### Projektstand

Der Baubeginn der dritten Bauetappe im Ostteil des Suurstoffi-Areals ist im Herbst 2015 planmässig erfolgt. Mit einem geplanten Investitionsvolumen von ca. CHF 110 Mio. werden hier nebst rund 9 000 m<sup>2</sup> kommerzieller Flächen auch 152 Mietwohnungen und 52 Zimmer für Studierende der Hochschule Luzern (HSLU) entstehen. 38% der kommerziellen Fläche ist an das Marktforschungsunternehmen GfK vermietet, das ab Herbst 2017 mit rund 200 Mitarbeitenden in der Suurstoffi präsent sein wird.

| Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung) | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|------------|------------|
| Suurstoffi 16–20  |            |            |
| Wohnen  | 0%         | -          |
| Kommerziell   | 38%        | -          |

### Fertigstellung

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Suurstoffi 16–20 | Herbst 2017 |
|------------------|-------------|

## Bewertungstestat des unabhängigen Schätzungsexperten

### 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 2015 bewertet. Dabei wurden 15 Renditeliegenschaften und drei Liegenschaften im Bau sowie sechs Betriebsliegenschaften bewertet.

### Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der nationalen 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 Marktwerts

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 Gruppe hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

### Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertet alle Liegenschaften der Zug Estates Gruppe nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

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

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung – unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungs-/Verkaufsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwerts 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 aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2015 wurden fünf Renditeliegenschaften, fünf Betriebsliegenschaften sowie die drei Liegenschaften im Bau besichtigt.

### Ergebnisse

Per 31. Dezember 2015 ermittelte Wüest & Partner die Marktwerte der insgesamt 24 Liegenschaften. Diese teilen sich auf in 15 Renditeliegenschaften, drei Liegenschaften im Bau und sechs Betriebsliegenschaften. Der Marktwert (aktueller Wert) der Liegenschaften wird per Stichtag wie folgt bewertet:

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| – 15 Renditeliegenschaften | CHF 1 013 515 775.00 |
| – 3 Liegenschaft im Bau    | CHF 31 018 000.00    |
| – 6 Betriebsliegenschaften | CHF 113 693 000.00   |
| – Total                    | CHF 1 158 226 775.00 |

### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 fanden folgende Veränderungen statt:

- Liegenschaft Industriestrasse 8, Oberentfelden AG: Verkauf der Liegenschaft;
- Liegenschaft Rote Trotte 14–16, Baar ZG: Verkauf einer Wohnung, zwei Parkplätzen und einem Bastelraum;
- Liegenschaft Suurstoffi 3–17 (Baufeld 2), Risch Rotkreuz ZG: Verkauf Gebäude Hausnummer 3.

### 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, 5. Februar 2016

Wüest & Partner AG

Marco Feusi MRICS  
Partner

Silvana Dardikman  
Manager

## 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 2016 sind im November 2015 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 3.20% bis 4.70% (netto, real).
- Teuerung: In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.00% sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- Indexierung Mietverhältnisse: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- Mieterrisiken: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Terminierung Zahlungsströme: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- Auslagerung Nebenkosten: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest & Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten zehn Jahren zu 100%, ab dem Jahr elf 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 Geschäftliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Latente Steuern: Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

## Nachhaltigkeit

# Das Engagement von Zug Estates im Bereich der Nachhaltigkeit ist Teil der Unternehmensstrategie. 2015 setzte das lokal verankerte Unternehmen mit dem Konzept Zero-Zero und einer qualitätvollen Aussenraumgestaltung wichtige Schwerpunkte.

2015 hat Zug Estates erstmals einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht publiziert. Folgende Themen standen dabei im Vordergrund: Zum einen die Strategie Zero-Zero, die das Ziel beinhaltet, mittelfristig die erste börsenkotierte Immobiliengesellschaft mit einem Portfolio ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen zu sein. Zweitens die Gestaltung des Aussenraums mit dem Fokus auf eine hohe Aufenthaltsqualität, welche die Gebäudenutzung ergänzt und erweitert. Und drittens das Engagement eines lokal stark verankerten Unternehmens, das sich für die Gesellschaft, Kunden, Investoren und Partner einsetzt. Folgend sollen die Aktivitäten in diesen Themengebieten kurz vorgestellt werden, der vollständige Bericht steht unter [www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch) zur Verfügung.

### Zero-Zero

Zug Estates will mittelfristig das gesamte Portfolio mit erneuerbarer Energie und ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen betreiben. Im Vordergrund steht dabei das Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz, für das Zug Estates seit Projektstart 2010 konsequent diese Vision verfolgt. Bereits heute erfüllt die Suurstoffi die Anforderungen weitgehend und wird mit jedem Ausbauschritt noch effizienter. Aber auch die Optimierung des bestehenden Portfolios soll in Richtung Zero-Zero gehen: Zug Estates prüft verschiedene Optionen und Lösungen, um das Zentrumsareal Zug weitgehend ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen zu betreiben.

Seit 2012 veröffentlicht die Zug Estates Gruppe Kennzahlen zur Entwicklung des Primärenergieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen des eigenen Immobilienportfolios. Die Auswertung der Daten nimmt jeweils das Zentrum für Integ-

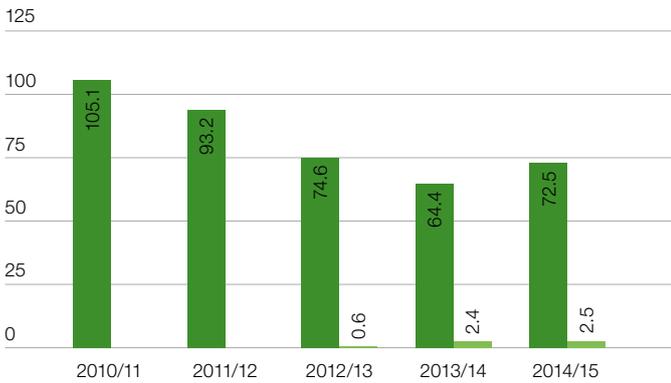
rale Gebäudetechnik der Hochschule Luzern vor. Neu liegt die Messperiode im Zeitraum zwischen 1. April und 31. März, die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Aufgrund verschiedener Massnahmen ist für die Perioden 2016 bis 2020 eine kontinuierliche Reduktion des nicht erneuerbaren Primärenergieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen prognostiziert.

### Engagement

Zug Estates ist in der Stadt und Region Zug stark verankert und investiert mit einem langfristigen Horizont in die beiden Areale Metalli/Zentrumsareal Zug und Suurstoffi. Die Bedürfnisse von Kunden, Investoren und Partnern stehen dabei im Vordergrund. In beiden Arealen finden die Nutzer optimale Bedingungen vor. Dabei spielt die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen und privaten Verkehr eine zentrale Rolle. Um diese noch besser zu gewährleisten, wird für beide Areale gegenwärtig ein Mobilitätsmanagement umgesetzt. Dazu gehören ein Parkleitsystem sowie Car-Sharing-Dienste. Quartierbezogene Dienstleistungen sind ebenfalls ein wichtiger Teil des Angebots: Diese reichen von Kinderbetreuung über Wohnungsreinigung bis Spitex. Die breit abgestützte Nachhaltigkeitsstrategie macht Zug Estates für die Aktionäre zu einem auf Dauerhaftigkeit ausgelegten Investment. Auch seinen Mitarbeitenden bietet das Unternehmen attraktive Arbeitsbedingungen und Weiterbildungsmöglichkeiten. Pro Jahr bietet Zug Estates überdies zehn bis zwölf Ausbildungsplätze für Lernende an.

### Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasseraufbereitung

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

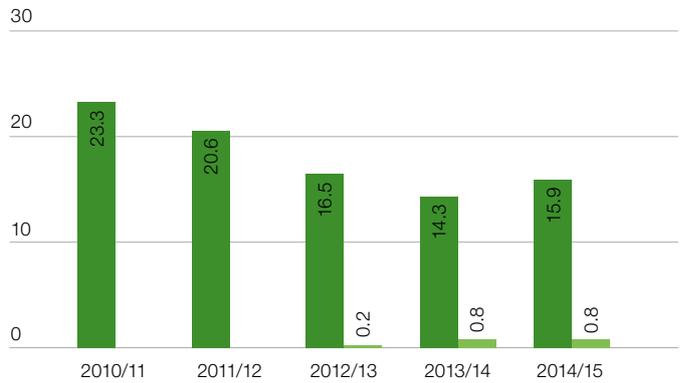


Alle Liegenschaften  
Areal Suurstoffi

Dargestellt ist der nicht erneuerbare Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Aufgrund des kleinen Anteils an nicht erneuerbarer Energie im Strommix der WWZ ist die Bilanz für die Suurstoffi deutlich besser als für die fossil beheizten restlichen Liegenschaften.

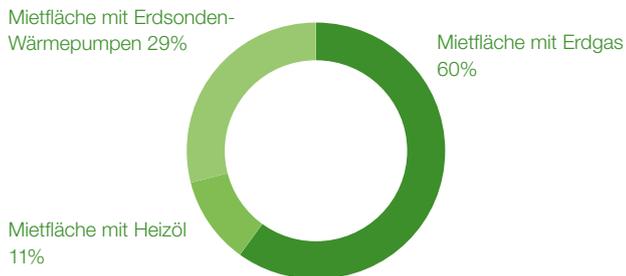
### Treibhausgasemissionen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

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



Alle Liegenschaften  
Areal Suurstoffi

### Flächenaufteilung nach Energiequellen für Heizung und Warmwasseraufbereitung (2015)

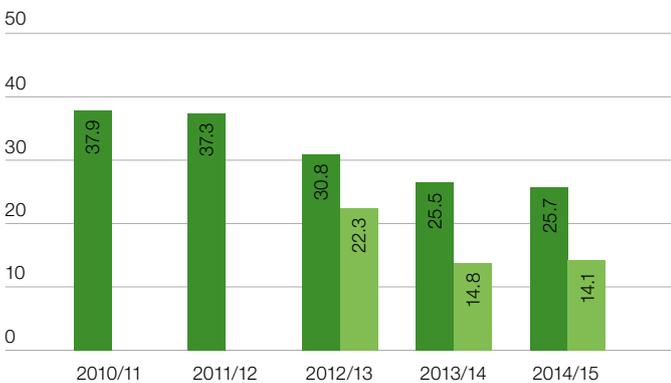


### Betriebsstrom für Heizung und Warmwasseraufbereitung in der Suurstoffi (2015)



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

kWh/m<sup>2</sup> Mietfläche



Alle Liegenschaften  
Areal Suurstoffi

### Endenergie für 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

# Freie Räume

A wide-angle photograph of a modern urban courtyard. The courtyard is paved with light-colored stone tiles and is surrounded by a multi-story building with a facade of large, rectangular stone panels and blue-framed windows. To the left, there are several trees and a small outdoor seating area with tables and chairs. In the center, a group of people is gathered, some talking and some walking. To the right, a woman is pushing a stroller. In the background, a glass-enclosed structure and a store named 'CECIL' are visible. The overall atmosphere is bright and open.

# Freie Räume



**Raum zum Einkaufen und Flanieren – aber auch Gelegenheit, um sich hinzusetzen, zu plaudern oder eine Minute innezuhalten.**

Die Qualität des «Nicht-Gebauten», sprich Aussenraums, ist für ein lebhaftes, auf Dauerhaftigkeit ausgelegtes Quartier ebenso wichtig wie gut gestaltete Häuser. Das zeigt Zug Estates mit seinen Investitionen im Bereich der Aussenraumkonzeption auf den beiden Arealen Suurstoffi und Metalli. Zwar unterschiedlich in ihrer Ausprägung – im Fall der Metalli ein Stadtquartier mit öffentlichem Charakter, im Fall der Suurstoffi geprägt von einer Gartenlandschaft – finden beide die Balance zwischen präzise definierter, sorgfältiger Gestaltung und Freiräumen, die sich mehrfach bespielen lassen.

«Ganz anders im Altertum: Da waren die Hauptplätze jeder Stadt ein Lebensbedürfnis ersten Ranges, indem auf ihnen ein grosser Teil des öffentlichen Lebens sich abspielte, wozu heute nicht offene Plätze, sondern geschlossene Räume verwendet werden.» So schreibt der Städtebautheoretiker Camillo Sitte 1889 in der Einleitung zu «Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen» als Kritik an einer lediglich auf ökonomische und technische Aspekte reduzierten Stadtplanung, die der Gestaltung der Freiflächen und Plätze nicht die gleiche Bedeutung beimisst wie den Gebäuden. Seine Aussage trifft auch heute noch zu, vor allem im Hinblick auf eine nachhaltige Arealentwicklung: Will man Quartiere schaffen, die dauerhaft eine hohe Lebensqualität bieten, muss der Aussenraum ebenso sorgfältig entwickelt und gestaltet werden wie die Bauten, die ihn umschliessen. Mehr noch: Hochwertig gestaltete und vielfältig nutzbare Räume im Freien bilden die Basis, damit ein lebhaftes Quartier entstehen kann. Gerade auch vor dem Hintergrund der inneren Siedlungsentwicklung mit dichter Bebauung der Grundstücke braucht es Aussenräume mit grosser Nutzungsvielfalt und ergänzender Funktionalität.

## Die Grüne Dichte

Dabei zeigt sich die Qualität des Raums zwischen den Bauten daran, ob er den diversen Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer Rechnung trägt, soziale Kontakte ermöglicht, bewusst Freiräume schafft, aber auch Sicherheit bietet. Und nicht zuletzt ist es auch eine Frage der formalen Ausgestaltung, der präzisen und sorgfältigen Definition der Übergänge zwischen aussen und innen sowie der erdgeschossnahen Nutzung. Zudem soll der Aussenraum einen ökologischen Mehrwert schaffen, indem er einer vielfältigen Flora und Fauna Strukturen und Lebensräume bietet. Ein weiterer Aspekt ist die Schaffung von «Grossstadtgrün», wie es der eingangs zitierte Camillo Sitte anlässlich einer vierten, erweiterten Auflage seines Standardwerks nennt. In die Sprache von Zug Estates übersetzt: Die Entwicklung einer Grünen Dichte, die zum Ziel hat, mitten im Siedlungsraum über die verschiedenen Jahreszeiten eine möglichst grosse Artenvielfalt anzubieten und auch die Art der Bepflanzung zu variieren: Dazu gehören grosse einheimische Solitäräume ebenso wie parkähnliche Grünflächen, kleine Hecken oder Wäldchen. Das Resultat sind Räume, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten, die Nutzung der Gebäude ergänzen sowie nicht definierte Freiräume entstehen lassen. Lars Ruge, Mitglied der Geschäftsleitung bei Vogt Landschaftsarchitekten, spricht im Zusammenhang mit dem Aussenraumkonzept der Suurstoffi von einem Park in der Tradition des englischen Squares. Jener bietet auf einer öffentlich zugänglichen Fläche von fünf Hektaren Spielmöglichkeiten für Kinder, Bäume zum Klettern, Sträucher zum Beerenpflücken, sowie eine Spielwiese, die dem ganzen Quartier tagsüber, aber auch abends und am Wochenende zur Verfügung steht – sei es für Anwohner, Studierende, Schüler oder Angestellte der Unternehmen vor Ort.

## Der Wille zur Gestaltung

Ebenso wie zur Realisierung anspruchsvoller nachhaltiger Bauten braucht es für die Schaffung solcher Aussenraumkonzepte den Willen und die Bereitschaft der Bauherrschaft, sich dafür mit besonderem Engagement und über einen längerfristigen Zeitraum einzusetzen. Das zeigt neben der Suurstoffi das zweite Areal, das Zug Estates seit mehr als dreissig Jahren kontinuierlich weiter entwickelt: Die Metalli, die heute mitten in der Stadt Zug liegt. Im Zuge der Neugestaltung gelang es, mit Überdachungen, Sitzgelegenheiten und einer neuen Verkehrsführung attraktive Plätze, Durchgänge und Nischen zu schaffen und damit das Wohlbefinden und die Verweildauer der Passanten an diesem urbanen Ort in Gehdistanz zum Zuger Bahnhof zu erhöhen. Dies wiederum bildete die Grundlage für die Erweiterung der öffentlichen Erdgeschossnutzungen mit Läden und Restaurants. Diese bewusste Investition in die Gestaltung der öffentlichen Bereiche, die Diversität der Angebote und die Nutzung des Aussenraums auf verschiedenen Ebenen ist das Resultat einer auf Dauerhaftigkeit ausgelegten Entwicklung eines über die Jahre gewachsenen Teils der Stadt mit eigener Identität innerhalb von Zug.

**Geschützt und doch im Freien – die Metalli ist Teil der Stadt und bietet eine vielfältige Aufenthaltsqualität.**





## 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 2015 bzw. auf das Berichtsjahr 2015. Zwischen dem 31. Dezember 2015 und Redaktionsschluss des Geschäftsberichts sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Die Reihenfolge und Nummerierung der Kapitel entsprechen denjenigen der «Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance» der SIX Swiss Exchange.

## 1. Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1 Konzernstruktur



Das Verzeichnis des Konsolidierungskreises ist im Finanzbericht auf Seite 52 dargestellt.

### 1.2 Bedeutende Aktionäre

Die der Zug Estates Holding AG bekannten bedeutenden Aktionäre sowie Angaben zur Zusammensetzung der Aktionärsgruppen sind im Finanzbericht auf Seite 62 in der Anmerkung «Bedeutende Aktionäre» aufgeführt. Weitere

Informationen zu den bedeutenden Aktionären sind zudem auf der Webseite der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange [www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html](http://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html) publiziert.

Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer halten gemeinsam mit dem Buhofer Trust II, einem Fixed Interest Trust nach liechtensteinischem Recht, insgesamt 66.0% der Stimmrechte. Indirekt sind über diesen Trust auch weitere Personen an der Zug Estates Holding AG beteiligt (vgl. Seite 62 in der Anmerkung «Bedeutende Aktionäre», Fussnote 1). Zwischen den Mitgliedern der Gruppe Stöckli besteht ein Aktionärsbindungsvertrag, mit dem sich die Gruppenmitglieder dazu verpflichten, sich über die Ausübung ihrer Stimmrechte abzustimmen. Zudem enthält der Vertrag Bestimmungen über die Beschränkung der Übertragbarkeit. Die Gruppe hält insgesamt 15.8% der Stimmrechte.

Darüber hinaus bestehen keine gemeinsamen Absprachen zwischen meldepflichtigen Aktionären.

Mit Offenlegungsmeldungen im Sinne von Art. 20 BEHG wurden am 22. Februar 2015 das Unterschreiten der Meldeschwelle von 3% der Beteiligung von Ursula Stöckli-Rubli als Folge der rechtsgeschäftlichen Aufhebung einer Nutzniessung und am 25. Februar 2015 die Beteiligung von 15.8% der Gruppe Stöckli infolge Aktionärsbindungsvertrag 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 60 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 51 unter «Eigenkapitalnachweis» aufgeführt.

### 2.4 Aktien

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 60 unter «Zusammensetzung Grundkapital» aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valor 14805212, ISIN CH0148052126).

### 2.5 Partizipationsscheine und Genussscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausstehend.

### 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

Die Eintragung im Aktienbuch erfolgt:

- sofern die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft und/oder ihre Tochtergesellschaften gemäss den der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindert oder hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des

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

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

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

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

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

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

### 2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

### 3. Verwaltungsrat

#### 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

|   | Erstmalige Wahl | Gewählt bis |
|---|-----------------|-------------|
| <b>Hannes Wüest</b> , CH, 1946<br>Präsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv <sup>1</sup> )<br>Vorsitzender des Strategie- und Investitionsausschusses                   | 2012            | 2016        |
| <b>Heinz M. Buhofer</b> , CH, 1956<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses                                 | 2012            | 2016        |
| <b>Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer</b> , CH, 1954<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Mitglied des Hotel- und des Prüfungsausschusses                      | 2012            | 2016        |
| <b>Armin Meier</b> , CH, 1958<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Vorsitzender des Hotelausschusses   | 2013            | 2016        |
| <b>Dr. Beat Schwab</b> , CH, 1966<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)  | 2014            | 2016        |
| <b>Heinz Stübi</b> , CH, 1954<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Vorsitzender des Prüfungsausschusses  | 2012            | 2016        |
| <b>Martin Wipfli</b> , CH, 1963<br>Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)<br>Mitglied des Strategie- und Investitions- sowie des Personal- und Vergütungsausschusses | 2012            | 2016        |

<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** 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 (Delegierter 2009–2012)

**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, 2002–2015; Professorin für Deutsche Sprachwissenschaft an der Universität Basel, 1989–2015

**Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe** Mitglied des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG, 1997–2012

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien** Präsidentin des Verwaltungsrats der BURU Holding AG, Cham, und der Holmia Holding AG, Zug; Tätigkeit in Führungsgremien nationaler sowie internationaler Fachgesellschaften; Forschungsrätin des Schweizerischen Nationalfonds



Verwaltungsrat, von links nach rechts:

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

### Armin Meier

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

**Beruflicher Hintergrund** Managing Director Boyden Switzerland, Zürich, seit 2010; Chief Commercial Officer Traveport, 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 Investment 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 Sticksysteme AG, Arbon, 1993–2000; verschiedene Positionen im Finanzbereich der Roche Gruppe, Basel, 1980–1993

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

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien** Vizepräsident des Verwaltungsrats der Thurella AG, Egnach; 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 2015 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.

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

### 3.5 Interne Organisation

Im Berichtsjahr traf sich der Verwaltungsrat zu 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 zwölf 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 Geschäftsleitungen und schlägt dem Verwaltungsrat qualifizierte Kandidaten für die ver-

schiedenen Gremien vor. Zudem bereitet er zuhanden des Verwaltungsrats den Antrag an die Generalversammlung zur Höhe des Gesamtbetrags und des Zusatzbetrags der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und den Vergütungsbericht vor. Er unterbreitet dem Verwaltungsrat unter Wahrung der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung Vorschläge für die Entlohnung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitungen und begleitet und überprüft zuhanden des Verwaltungsrats die Ziele und Grundsätze der Personalpolitik. Ferner überprüft er die vom CEO vorgeschlagene Beurteilung der Mitglieder der Geschäftsleitungen und lässt sich über die Personalentwicklung und die personelle Nachfolgeplanung sowie die entsprechenden Entwicklungsmassnahmen orientieren. Der Vergütungs- und Personalausschuss tagt in der Regel dreimal jährlich. Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen statt, 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 sechs 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 2015 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 41 bis 44 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 Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Aktienstimmen mit der Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen.

#### 6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

#### 6.4 Traktandierung

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

#### 6.5 Eintragungen im Aktienbuch

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

### 7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

#### 7.1 Angebotspflicht

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

#### 7.2 Kontrollwechselklauseln

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 stellte der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe im Berichtsjahr TCHF 109 (Vorjahr: TCHF 94) 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 16 für Abklärungen zu Accounting-Fragen (Vorjahr: TCHF 33 für verschiedene Abklärungen zu Accounting-Fragen).

### 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 Revisorergebnisse 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 78 bis 80 dieses Geschäftsberichts.

## 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 2015.

### Verwaltungsrat

Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats eine feste Barvergütung. Zudem erhalten sie grundsätzlich Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen, wobei dieser Ersatz für weitere Auslagen nur im Ausnahmefall und nach entsprechendem Nachweis innert 60 Tagen ausgerichtet wird. Im Berichtsjahr 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 im Rahmen des Gesamtbetrags für die Zeit von der nächsten ordentlichen Generalversammlung bis zur darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung fest. Der Gesamtbetrag wird der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet. Bei der Festlegung wird insbesondere die Wahrnehmung von zusätzlichen Funktionen bzw. das Engagement in den Komitees des Verwaltungsrats berücksichtigt (Funktionszulage). Auf den Beizug von externen Beratern wird verzichtet.

Die Vergütungen des Verwaltungsrats sind in der Berichtsperiode im Vergleich zum Vorjahr um CHF 59 292 angestiegen und betragen im Geschäftsjahr 2015 effektiv CHF 928 370 (siehe detaillierte Aufschlüsselung auf Seite 44). Die Generalversammlung hat am 14. April 2015 erstmalig über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einem Gesamtbetrag von CHF 950 000 für die Periode bis zur Generalversammlung vom 12. April 2016 zugestimmt. Davon wurde im Berichtsjahr in der Periode von der Generalversammlung 2015 bis zum 31.12.2015 der Betrag von CHF 611 684 ausbezahlt.

An der Generalversammlung 2016 wird der Verwaltungsrat verglichen mit der Vorjahresperiode einen höheren Gesamtbetrag beantragen, der für die feste Barvergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats in der Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung zur Verfügung steht.

## Geschäftsleitung

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

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

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

Bei der Festlegung der erfolgsabhängigen Vergütung wird hauptsächlich der Geschäftsgang berücksichtigt, ergänzt durch den individuellen Einsatz und die persönliche Initiative sowie die Erreichung vereinbarter Ziele. Die Bewertung des Geschäftsgangs richtet sich nach dem wirtschaftlichen Erfolg, der grundsätzlich anhand der Werttreiber Ertragslage, erwirtschaftetes Ausschüttungspotenzial und Ertragsaussichten sowie weiterer Faktoren gemessen wird. Im Berichtsjahr wurden neben den Faktoren Wachstum und Ertragskraft noch die Kriterien Qualität, Zielkonformität und Kommunikation 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 betragen im Berichtsjahr total CHF 869 993 und gingen im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 5% zurück. Die Generalversammlung hat am 14. April 2015 den Gesamtbetrag von CHF 1.2 Mio. für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 genehmigt. Ein erster Vergleich zwischen genehmigter und geleisteter Vergütung wird im Geschäftsbericht 2016 vorgenommen.

An der Generalversammlung 2016 wird der Verwaltungsrat mit CHF 1.2 Mio. einen unveränderten Betrag beantragen, der als Gesamtbetrag für die Vergütungen der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2017 zur Verfügung stehen soll.

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. Auf den Beizug von externen Beratern wird verzichtet.

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

## Beteiligungsprogramme

Die Zug Estates Holding AG 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 vergangenen Geschäftsjahres 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.

## Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

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

| Vergütungen für das Kalenderjahr 2015<br>in CHF | Vergütungen<br>fix (netto) | Vergütungen<br>var. (netto) <sup>1</sup> | Vorsorge-<br>beiträge <sup>2</sup> | Total<br>2015  |
|---|----------------------------|--|------------------------------------|----------------|
| Hannes Wüest <sup>3</sup>                       | 400 000                    | 0  | 48 403                             | <b>448 403</b> |
| Heinz M. Buhofer                                | 64 269                     | 0  | 0                                  | <b>64 269</b>  |
| Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer                | 63 333                     | 0  | 9 579                              | <b>72 912</b>  |
| Armin Meier                                     | 81 667                     | 0  | 12 359                             | <b>94 026</b>  |
| Dr. Beat Schwab                                 | 56 667                     | 0  | 0                                  | <b>56 667</b>  |
| Heinz Stübi                                     | 73 333                     | 0  | 11 093                             | <b>84 426</b>  |
| Martin Wipfli                                   | 107 667                    | 0  | 0                                  | <b>107 667</b> |
| <b>Total Verwaltungsrat</b>                     | <b>846 936</b>             | <b>0</b>                                 | <b>81 434</b>                      | <b>928 370</b> |
| Tobias Achermann, CEO                           | 302 618                    | 81 869                                   | 153 857                            | <b>538 344</b> |
| <b>Total Geschäftsleitung</b>                   | <b>497 552</b>             | <b>119 794</b>                           | <b>252 647</b>                     | <b>869 993</b> |

| Vergütungen für das Kalenderjahr 2014<br>in CHF        | Vergütungen<br>fix (netto) | Vergütungen<br>var. (netto) <sup>1</sup> | Vorsorge-<br>beiträge <sup>2</sup> | Total<br>2014  |
|--|----------------------------|--|------------------------------------|----------------|
| Hannes Wüest   | 350 000                    | 0  | 0                                  | <b>350 000</b> |
| Heinz M. Buhofer <sup>4</sup>                          | 116 666                    | 0  | 0                                  | <b>116 666</b> |
| Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer                       | 56 667                     | 0  | 8 560                              | <b>65 227</b>  |
| Dr. Hajo Leutenegger <sup>5</sup>                      | 16 667                     | 0  | 1 061                              | <b>17 728</b>  |
| Armin Meier  | 95 000                     | 0  | 14 351                             | <b>109 351</b> |
| Dr. Beat Schwab <sup>5</sup>                           | 33 333                     | 0  | 5 035                              | <b>38 368</b>  |
| Heinz Stübi  | 66 667                     | 0  | 10 071                             | <b>76 738</b>  |
| Martin Wipfli  | 95 000                     | 0  | 0                                  | <b>95 000</b>  |
| <b>Total Verwaltungsrat</b>                            | <b>830 000</b>             | <b>0</b>                                 | <b>39 078</b>                      | <b>869 078</b> |
| Stephan Wintsch <sup>5</sup> , CEO (bis 31. Juli 2014) | 235 671                    | 0  | 110 855                            | <b>346 526</b> |
| Tobias Achermann <sup>5</sup> , CEO (ab 1. Juli 2014)  | 138 278                    | 33 093                                   | 61 796                             | <b>233 167</b> |
| <b>Total Geschäftsleitung</b>                          | <b>564 281</b>             | <b>83 120</b>                            | <b>266 543</b>                     | <b>913 944</b> |

<sup>1</sup> Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2015 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2016 ausbezahlt, vorbehaltlich der Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung am 12. April 2016.

<sup>2</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 enthalten.

<sup>3</sup> Zusätzlich fielen Vorsorgebeiträge von CHF 40 276 für 2013 und 2014 an.

<sup>4</sup> Heinz M. Buhofer war bis zur Generalversammlung 2014 Präsident des Verwaltungsrats.

<sup>5</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 2014 an den CEO, Tobias Achermann, werden auf freiwilliger Basis ebenfalls offengelegt.

## Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) auf den Seiten 43 bis 44 des Vergütungsberichts.

### Verantwortung des Verwaltungsrats

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

### Verantwortung des Prüfers

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

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

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

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Zug, 3. März 2016  
Ernst & Young AG

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte (Leitender Revisor)

Andreas Blank  
Zugelassener Revisionsexperte

«Mitten in der Stadt  
und trotzdem im  
Grünen. Die Terrasse  
des City Garden  
Hotels ist eine Oase,  
wo ich mich nach  
Feierabend gerne  
entspanne.»

Gast im City Garden Hotel



## Konzernrechnung

|   |    |
|---|----|
| Konzernbilanz                                   | 48 |
| Konzernerfolgsrechnung                          | 49 |
| Geldflussrechnung                               | 50 |
| Eigenkapitalnachweis                            | 51 |
| Anhang zur Konzernrechnung                      | 52 |
| Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung | 69 |

## Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

|  |    |
|--|----|
| Bilanz   | 71 |
| Erfolgsrechnung                                | 72 |
| Anhang zur Jahresrechnung                      | 73 |
| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns   | 76 |
| Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung | 77 |

## Konzernbilanz

| <b>Aktiven</b><br>in TCHF                        | Erläuterung | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2014</b> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel                                  |             | 55 235            | 24 159            |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 1           | 1 680             | 1 953             |
| Sonstige Forderungen                             | 2           | 7 297             | 4 838             |
| Warenvorräte                                     |             | 277               | 342               |
| Liegenschaften zur Veräusserung                  | 3           | 2 426             | 4 805             |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                     |             | 3 044             | 2 242             |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                      |             | <b>69 959</b>     | <b>38 339</b>     |
| Renditeliegenschaften                            | 4           | 1 013 516         | 900 276           |
| Renditeliegenschaften im Bau                     | 4           | 57 723            | 94 771            |
| Unbebaute Grundstücke                            | 4           | 4 008             | 9 269             |
| Betriebsliegenschaften                           | 5           | 38 008            | 39 090            |
| Übrige Sachanlagen                               | 6           | 4 571             | 4 904             |
| Anzahlungen für Sachanlagen                      | 7           | 178               | 0                 |
| Finanzanlagen                                    |             | 1 543             | 1 414             |
| Immaterielle Anlagen                             | 8           | 23                | 43                |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                      |             | <b>1 119 570</b>  | <b>1 049 767</b>  |
| <b>Total Aktiven</b>                             |             | <b>1 189 529</b>  | <b>1 088 106</b>  |
| <b>Passiven</b><br>in TCHF                       | Erläuterung | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2014</b> |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 9           | 0                 | 45 000            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 10          | 4 865             | 4 750             |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          |             | 8 558             | 6 528             |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    |             | 9 873             | 10 082            |
| Kurzfristige Rückstellungen                      | 11          | 0                 | 236               |
| <b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>23 296</b>     | <b>66 596</b>     |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 9           | 350 000           | 275 000           |
| Langfristige Rückstellungen                      | 11          | 38                | 84                |
| Latente Steuerverbindlichkeiten                  | 12          | 92 758            | 83 596            |
| <b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>442 796</b>    | <b>358 680</b>    |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |             | <b>466 092</b>    | <b>425 276</b>    |
| Aktienkapital                                    | 13          | 12 750            | 12 750            |
| Kapitalreserven                                  |             | 534 181           | 543 159           |
| Eigene Aktien                                    |             | - 21 688          | - 24 134          |
| Gewinnreserven                                   |             | 198 194           | 131 055           |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |             | <b>723 437</b>    | <b>662 830</b>    |
| <b>Total Passiven</b>                            |             | <b>1 189 529</b>  | <b>1 088 106</b>  |

## Konzernerfolgsrechnung

| in TCHF   | Erläuterung | 2015          | 2014          |
|---|-------------|---------------|---------------|
| Liegenschaftenertrag  | 15          | 39 111        | 37 450        |
| Ertrag Hotel & Gastronomie                                  | 16          | 19 754        | 20 555        |
| Sonstige betriebliche Erträge                               | 17          | 4 165         | 4 060         |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                 |             | <b>63 030</b> | <b>62 065</b> |
| Liegenschaftenaufwand                                       |             | 2 055         | 2 495         |
| Warenaufwand Hotel & Gastronomie                            |             | 2 087         | 2 396         |
| Personalaufwand   | 18          | 13 869        | 13 865        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                          | 19          | 5 839         | 5 653         |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                |             | <b>23 850</b> | <b>24 409</b> |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b> |             | <b>39 180</b> | <b>37 656</b> |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                  | 4           | 50 477        | 21 314        |
| Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften               |             | - 23          | 483           |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>         |             | <b>89 634</b> | <b>59 453</b> |
| Abschreibungen  | 20          | 3 309         | 3 598         |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                              |             | <b>86 325</b> | <b>55 855</b> |
| Finanzergebnis  | 21          | - 7 480       | - 5 349       |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                           |             | <b>78 845</b> | <b>50 506</b> |
| Steuern   | 22          | 11 706        | 5 357         |
| <b>Konzernergebnis</b>                                      |             | <b>67 139</b> | <b>45 149</b> |
| <b>Gewinn pro Aktie</b><br>in CHF                           |             |               |               |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert               | 13          | 13.67         | 9.18          |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert               | 13          | 136.69        | 91.75         |

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

## Geldflussrechnung

| in TCHF  | 2015            | 2014            |
|--|-----------------|-----------------|
| Periodenergebnis   | 67 139          | 45 149          |
| Abschreibungen   | 3 309           | 3 598           |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                   | - 50 477        | - 21 314        |
| Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften                | 23              | - 483           |
| Veränderungen Rückstellungen/latente Steuerverbindlichkeiten | 8 318           | 3 296           |
| Übrige nicht-liquiditätswirksame Positionen                  | - 1 609         | - 2 368         |
| <b>Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen</b>       | <b>26 703</b>   | <b>27 878</b>   |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 275             | - 117           |
| Veränderung sonstige Forderungen                             | - 2 439         | 380             |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen                     | - 783           | 2 298           |
| Veränderung Warenvorräte/Immobilien zum Verkauf              | 4 870           | - 3 455         |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | - 1 889         | - 4 410         |
| Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 2 030           | 2 305           |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen                    | - 5 476         | - 6 886         |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                      | <b>23 291</b>   | <b>17 993</b>   |
| Investitionen in Renditeliegenschaften                       | - 29 139        | - 81 735        |
| Desinvestitionen von Renditeliegenschaften                   | 23 883          | 1 900           |
| Investitionen in Betriebsliegenschaften                      | 11              | - 148           |
| Investitionen in übrige Sachanlagen                          | - 136           | - 585           |
| Anzahlungen für Sachanlagen                                  | - 241           | - 367           |
| Investitionen in Immaterielle Anlagen                        | - 15            | - 19            |
| Erwerb von Beteiligungen <sup>1</sup>                        | - 10 046        | 0               |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                   | <b>- 15 683</b> | <b>- 80 954</b> |
| Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten               | 0               | 45 000          |
| Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten            | - 45 000        | 0               |
| Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten               | 75 000          | 25 000          |
| Erwerb eigene Aktien   | 0               | - 14 553        |
| Veräusserung eigene Aktien                                   | 2 543           | 15 993          |
| Ausschüttung an die Aktionäre                                | - 9 075         | - 8 144         |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                  | <b>23 468</b>   | <b>63 296</b>   |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                           | <b>31 076</b>   | <b>335</b>      |
| <b>Fondsnachweis</b>   |                 |                 |
| Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode                | 24 159          | 23 824          |
| Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode                  | 55 235          | 24 159          |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel</b>                           | <b>31 076</b>   | <b>335</b>      |

In der Berichtsperiode wurden TCHF 8 795 (Vorjahr: TCHF 9 909 ) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt. Zudem wurden im Vorjahr im Umfang von TCHF 4 679 eigene Aktien durch einen Tausch nicht-liquiditätswirksam erworben. Es wurden keine nicht-liquiditätswirksamen Finanzierungen vorgenommen.

<sup>1</sup> Siehe Ausführungen zum Konsolidierungskreis auf Seite 52

## Eigenkapitalnachweis

| in TCHF                                   | Aktien-<br>kapital | Kapital-<br>reserve | Eigene<br>Aktien | Gewinn-<br>reserven | Total<br>Eigenkapital |
|---|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| <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>        |
| Eigene Aktien                             |                    |                     |                  |                     |                       |
| - 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>        |
| <b>Bestand 01.01.2015</b>                 | <b>12 750</b>      | <b>543 159</b>      | <b>- 24 134</b>  | <b>131 055</b>      | <b>662 830</b>        |
| Eigene Aktien                             |                    |                     |                  |                     |                       |
| - Veräusserung eigene Aktien              | -                  | 97                  | 2 446            | -                   | 2 543                 |
| Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen | -                  | - 9 075             | -                | -                   | - 9 075               |
| Konzernergebnis                           | -                  | -                   | -                | 67 139              | 67 139                |
| <b>Bestand 31.12.2015</b>                 | <b>12 750</b>      | <b>534 181</b>      | <b>- 21 688</b>  | <b>198 194</b>      | <b>723 437</b>        |

## Anhang zur Konzernrechnung

### Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2015 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung) der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 wurde im Vorjahr frühzeitig angewendet und führte 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 3. März 2016 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.

### Veränderungen des Konsolidierungskreises

Die Zug Estates Holding AG hat per 1. Juli 2015 100% der Aktien der ZE Suurstoffi 1 AG (ehem. Camenzind Grundstücke AG) erworben. Die Aktiven der Gesellschaft bestehen im Wesentlichen aus dem Entwicklungsgrundstück Birkenstrasse 6 in Risch Rotkreuz. Die ZE Suurstoffi 1 AG wird seit dem 1. Juli 2015 vollkonsolidiert und wies bei Erstkonsolidierung die folgenden Aktiven und Passiven auf:

in TCHF

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Flüssige Mittel                 | 1 843         |
| Übriges Umlaufvermögen          | 41            |
| Renditeliegenschaften im Bau    | 10 581        |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten  | 14            |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | 562           |
| <b>Netto Aktiven</b>            | <b>11 889</b> |

### Übersicht Beteiligungen

| Gesellschaft                    | Sitz              | Geschäftstätigkeit          | Aktienkapital<br>in CHF | Kapital- und<br>Stimmenanteil<br>31.12.2015 | Kapital- und<br>Stimmenanteil<br>31.12.2014 |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|---|---|
| Hotelbusiness Zug AG            | Zug, ZG           | Hotel- & Gastronomiebetrieb | 1 000 000               | 100%  | 100%  |
| ZEW Immobilien AG               | Oberentfelden, AG | Immobiliengesellschaft      | 101 250                 | 100%  | 100%  |
| ZE Suurstoffi 1 AG <sup>1</sup> | Zug, ZG           | Immobiliengesellschaft      | 50 000                  | 100%  | –   |
| Zug Estates AG                  | Zug, ZG           | Immobiliengesellschaft      | 1 500 000               | 100%  | 100%  |

<sup>1</sup> Akquisition per 1. Juli 2015

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

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

### Liegenschaften zur Veräusserung

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 dem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

## Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau

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

## Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen, 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, für Infrastrukturanlagen eine bis zu 30-jährige, Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

## Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen nicht konsolidierte Beteiligungen, die einem langfristigen Anlagezweck dienen, und werden zum Marktwert ausgewiesen.

### **Immaterielle Anlagen**

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

### **Verbindlichkeiten**

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

### **Finanzverbindlichkeiten**

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

### **Rückstellungen**

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

### **Vorsorgeverpflichtungen**

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

### **Ertragssteuern**

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

### **Latente Steuerverbindlichkeiten**

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen in der konsolidierten Jahresrechnung angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der Ermittlung der laufenden Ertragssteuern und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursache primär in den Bewertungsunterschieden, die zwischen den nach der 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 Verlustvorträge werden weder aktiviert noch mit der Rückstellung für latente Steuern verrechnet.

### **Eventualverpflichtungen**

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

### **Fremdkapitalzinsen**

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

### **Aufwandsminderungen**

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

### **Schätzungen**

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

### 1 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| in TCHF   | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|---|--------------|--------------|
| Forderungen aus Hotel- & Gastronomietätigkeit           | 835          | 1 114        |
| Mietforderungen   | 94           | 386          |
| Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 830          | 533          |
| Delkredere  | - 79         | - 80         |
| <b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>1 680</b> | <b>1 953</b> |

### 2 | Sonstige Forderungen

| in TCHF   | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|---|--------------|--------------|
| Verrechnungssteuerguthaben                        | 15           | 57           |
| Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung | 7 191        | 4 759        |
| Übrige Forderungen                                | 91           | 22           |
| <b>Total sonstige Forderungen</b>                 | <b>7 297</b> | <b>4 838</b> |

### 3 | Liegenschaften zur Veräußerung

| in TCHF   | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>4 805</b> | <b>1 388</b> |
| Zugänge   | 2 426        | 3 417        |
| Abgänge   | - 4 805      | 0            |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>2 426</b> | <b>4 805</b> |

Ende 2015 handelte es sich bei den Liegenschaften zur Veräußerung um zwei Wohnungen mit zugehörigen Parkplätzen und Nebenräumen in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14-16.

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

| in TCHF   | Zentrumsareal Zug,<br>Renditeliegenschaften | Areal Suurstoffi,<br>Risch Rotkreuz,<br>Renditeliegenschaften |
|---|---|---|
| <b>Bestand 01.01.2014</b>   | <b>584 587</b>                              | <b>227 090</b>  |
| Investitionen   | 1 645                                       | 1 670   |
| Akquisitionen <sup>3</sup>  | 27 200                                      | 0   |
| Desinvestitionen <sup>4</sup>   | 0   | 0   |
| Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften <sup>5</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  |
| <b>Bestand 01.01.2015</b>   | <b>621 948</b>                              | <b>255 738</b>  |
| Investitionen   | 102   | 5 989   |
| Akquisitionen <sup>6</sup>  | 0   | 0   |
| Desinvestitionen <sup>7</sup>   | 0   | - 16 500  |
| Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Liegenschaften im Bau <sup>8</sup> | 0   | 0   |
| Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften <sup>9</sup> | 0   | 85 934  |
| Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung <sup>10</sup>            | 0   | 0   |
| Umklassierung in Übrige Sachanlagen                                       | 0   | - 681   |
| Neubewertung (netto)  | 43 747                                      | 4 093   |
| <b>Bestand 31.12.2015</b>   | <b>665 797</b>                              | <b>334 573</b>  |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2015                                   | 339 188                                     | 210 381   |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2015                                   | 339 290                                     | 269 139   |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2015                         | 282 760                                     | 45 357  |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2015                         | 326 507                                     | 65 434  |

<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 historischen Anschaffungskosten bilanziert

<sup>3</sup> Akquisition eines 5.5%-Anteils an der MEG Metalli

<sup>4</sup> Verkauf einer Wohnung (inkl. zwei Parkplätze) in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14–16

<sup>5</sup> Umklassierung der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 41, in Renditeliegenschaften

<sup>6</sup> Akquisition des Entwicklungsgrundstücks Birkenstrasse 6 in Risch Rotkreuz

<sup>7</sup> Veräusserung der Liegenschaften Industriestrasse 8 in Oberentfelden und Suurstoffi 3a–c in Risch Rotkreuz sowie eines Bastelraums in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14–16

<sup>8</sup> Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 16–20 und Baufeld 1, zu Renditeliegenschaften im Bau

<sup>9</sup> Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 19–35, zu Renditeliegenschaften

<sup>10</sup> Umklassierung von zwei Wohnungen (inkl. Nebenräume und Parkplätze) in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14–16

| Übrige Renditeliegenschaften | Total Renditeliegenschaften | Total Renditeliegenschaften im Bau <sup>1</sup> | Unbebaute Grundstücke <sup>2</sup> | Total            |
|------------------------------|-----------------------------|---|------------------------------------|------------------|
| <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          |
| <b>22 590</b>                | <b>900 276</b>              | <b>94 771</b>                                   | <b>9 269</b>                       | <b>1 004 316</b> |
| 130                          | 6 221                       | 30 665  | 0                                  | 36 886           |
| 0                            | 0                           | 10 581  | 0                                  | 10 581           |
| - 7 406                      | - 23 906                    | 0   | 0                                  | - 23 906         |
| 0                            | 0                           | 5 261   | - 5 261                            | 0                |
| 0                            | 85 934                      | - 85 934  | 0                                  | 0                |
| - 2 426                      | - 2 426                     | 0   | 0                                  | - 2 426          |
| 0                            | - 681                       | 0   | 0                                  | - 681            |
| 258                          | 48 098                      | 2 379   | 0                                  | 50 477           |
| <b>13 146</b>                | <b>1 013 516</b>            | <b>57 723</b>                                   | <b>4 008</b>                       | <b>1 075 247</b> |
| 21 460                       | 571 029                     | 81 785  | 9 269                              | 662 083          |
| 7 909                        | 616 338                     | 57 607  | 4 008                              | 677 953          |
| 1 130                        | 329 247                     | 12 986  | 0                                  | 342 233          |
| 5 237                        | 397 178                     | 116   | 0                                  | 397 294          |

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 3.2% bis 3.7% (Vorjahr: 3.4% bis 5.5%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 20 bis 21 dieses Berichts.

## 5 | Betriebsliegenschaften

| in TCHF  | 2015            | 2014            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>            | <b>61 963</b>   | <b>61 700</b>   |
| Zugänge  | 806             | 263             |
| Abgänge  | 0               | 0               |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>              | <b>62 769</b>   | <b>61 963</b>   |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>- 22 873</b> | <b>- 20 655</b> |
| Abgänge  | 0               | 0               |
| Abschreibungen in der Berichtsperiode                            | - 1 888         | - 2 218         |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>- 24 761</b> | <b>- 22 873</b> |
| <b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>               | <b>39 090</b>   | <b>41 045</b>   |
| <b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>                 | <b>38 008</b>   | <b>39 090</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 113 693 (Vorjahr: TCHF 106 724) und wurde vom unabhängigen Immobilienexperten Wüest & Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2015 wurden Diskontsätze in einer Bandbreite von real 3.6% bis 4.7% (Vorjahr: 3.9% bis 4.8%) verwendet.

## 6 | Übrige Sachanlagen

| in TCHF  | 2015            | 2014            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>            | <b>16 320</b>   | <b>19 077</b>   |
| Zugänge  | 302             | 811             |
| Umklassierung  | 681             | 0               |
| Abgänge  | - 415           | - 3 568         |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>              | <b>16 888</b>   | <b>16 320</b>   |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>- 11 416</b> | <b>- 13 633</b> |
| Abgänge  | 485             | 3 568           |
| Abschreibungen in der Berichtsperiode                            | - 1 386         | - 1 351         |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>- 12 317</b> | <b>- 11 416</b> |
| <b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>               | <b>4 904</b>    | <b>5 444</b>    |
| <b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>                 | <b>4 571</b>    | <b>4 904</b>    |

## 7 | Anzahlungen für Sachanlagen

Die Anzahlungen betragen TCHF 178 (Vorjahr: TCHF 0).

## 8 | Immaterielle Anlagen

| in TCHF  | 2015         | 2014         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>            | <b>187</b>   | <b>197</b>   |
| Zugänge  | 15           | 19           |
| Abgänge  | - 3          | - 29         |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>              | <b>199</b>   | <b>187</b>   |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>- 144</b> | <b>- 144</b> |
| Abgänge  | 3            | 29           |
| Abschreibungen in der Berichtsperiode                            | - 35         | - 29         |
| <b>Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>- 176</b> | <b>- 144</b> |
| <b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>               | <b>43</b>    | <b>53</b>    |
| <b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>                 | <b>23</b>    | <b>43</b>    |

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

## 9 | Finanzverbindlichkeiten

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

| Restlaufzeit<br>in TCHF              | 31.12.2015     | 31.12.2014     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Unter 1 Jahr                         | 0              | 45 000         |
| 1 bis 3 Jahre                        | 0              | 0              |
| 3 bis 5 Jahre                        | 100 000        | 100 000        |
| 5 bis 10 Jahre                       | 90 000         | 40 000         |
| über 10 Jahre                        | 160 000        | 135 000        |
| <b>Total Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>350 000</b> | <b>320 000</b> |
| Davon kurzfristig                    | 0              | 45 000         |
| Davon langfristig                    | 350 000        | 275 000        |

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 9.2 Jahre (Vorjahr: 7.6 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 2.5% (Vorjahr: 2.2%). Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 677 049 (Vorjahr: TCHF 631 158) belastet.

## 10 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| in TCHF   | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2014</b> |
| Vorauszahlungen von Mietern                                   | 1 747             | 1 702             |
| Verbindlichkeiten gegenüber Lieferanten                       | 3 118             | 3 048             |
| <b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>4 865</b>      | <b>4 750</b>      |

## 11 | Rückstellungen

|   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| in TCHF   | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
| <b>Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>320</b>  | <b>305</b>  |
| Bildung   | 3           | 215         |
| Verwendung  | - 285       | - 200       |
| Auflösung   | 0           | 0           |
| <b>Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>38</b>   | <b>320</b>  |
| Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode       | 0           | 236         |
| Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode       | 38          | 84          |

## 12 | Latente Steuerverbindlichkeiten

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| in TCHF  | <b>2015</b>   | <b>2014</b>   |
| <b>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>83 596</b> | <b>80 315</b> |
| Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode                  | 8 600         | 3 281         |
| Zunahme aus Akquisition  | 562           | 0             |
| <b>Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>92 758</b> | <b>83 596</b> |

Für die latenten Ertragssteuern beträgt der durchschnittliche Steuersatz unverändert 14.6%.

## 13 | 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 keine eigene Namenaktien Serie A und B erworben und 18 400 eigene Namenaktien Serie A zum durchschnittlichen Preis von CHF 138.25 veräussert (Vorjahr: Erwerb von 16 315 eigene Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 178 und Veräusserung von 13 321 eigene Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 203).

Per 31. Dezember 2015 hält die Zug Estates Holding AG keine eigene Namenaktien Serie A (Vorjahr: 18 400) sowie 17 592 eigene Namenaktien Serie B (unverändert).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2015 TCHF 7 701 (Vorjahr: TCHF 7 676).

### Eigenkapital pro Aktie

| in CHF   | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|------------|------------|
| Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern  | 1 657.56   | 1 521.55   |
| Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern | 1 469.18   | 1 351.15   |

### NAV zu Marktwert pro Aktie

| in CHF  | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---|------------|------------|
| NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B | 1 600.45   | 1 468.89   |

Der NAV zu Marktwert pro Aktie berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert sowie die entsprechenden latenten Steuern.

### Ergebnis pro Aktie

#### Angaben Namenaktien Serie A

|   |        | 2015      | 2014      |
|---|--------|-----------|-----------|
| Ausgegebene Namenaktien Serie A                       | Anzahl | 1 948 640 | 1 948 640 |
| Eigene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt) | Anzahl | 12 267    | 18 400    |

#### Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A

|   |        | 2015      | 2014      |
|---|--------|-----------|-----------|
| Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar | TCHF   | 26 468    | 17 711    |
| Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A                     | Anzahl | 1 936 373 | 1 930 240 |
| Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert                | CHF    | 13.67     | 9.18      |

#### Angaben Namenaktien Serie B

|   |        | 2015    | 2014    |
|---|--------|---------|---------|
| Ausgegebene Namenaktien Serie B                       | Anzahl | 315 136 | 315 136 |
| Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt) | Anzahl | 17 592  | 16 095  |

#### Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B

|   |        | 2015    | 2014    |
|---|--------|---------|---------|
| Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar | TCHF   | 40 671  | 27 438  |
| Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B                     | Anzahl | 297 544 | 299 041 |
| Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert                | CHF    | 136.69  | 91.75   |

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

## 14 | Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2015 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> | 1 489 650   | 4 965   | 66.0%   | 65.6%              |
| Gruppe Stöckli <sup>2</sup>                                     | 340 800     | 17 486  | 15.8%   | –                  |
| Ursula Stöckli-Rubli  | –           | –       | –       | 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.

<sup>2</sup> Die Gruppe umfasst Ursula Stöckli-Rubli, Walter Stöckli-Rubli, Elisabeth Stöckli Enzmann, Johannes Stöckli, Matthias Stöckli, Helen Jauch-Stöckli, Hubert Stöckli und Othmar Stöckli.

Der Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder ist im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf Seite 75 ausgewiesen.

## 15 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 39 111 (Vorjahr: TCHF 37 450) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

| in TCHF  | 2015          | 2014          |
|--|---------------|---------------|
| Ist-Mieterträge  | 26 369        | 24 701        |
| Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli <sup>1</sup> | 12 742        | 12 749        |
| <b>Total Liegenschaftenertrag</b>                        | <b>39 111</b> | <b>37 450</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 %                            | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|--|--------------|--------------|
| Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse | 45.2         | 44.4         |
| Über 1 Jahr  | 2.8          | 5.1          |
| Über 2 Jahre                                       | 7.8          | 2.0          |
| Über 3 Jahre                                       | 5.8          | 6.6          |
| Über 4 Jahre                                       | 1.8          | 5.8          |
| Über 5 Jahre                                       | 4.2          | 1.1          |
| Über 6 Jahre                                       | 1.6          | 2.1          |
| Über 7 Jahre                                       | 15.5         | 0.8          |
| Über 8 Jahre                                       | 7.9          | 15.5         |
| Über 9 Jahre                                       | 0.0          | 8.5          |
| Über 10 Jahre                                      | 7.4          | 8.1          |
| <b>Total</b>                                       | <b>100.0</b> | <b>100.0</b> |

Die fünf wichtigsten Mietergruppen tragen per 31. Dezember 2015 zusammen 26.9% (Vorjahr: 27.0%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

| Mieter, Anteil in % | 31.12.2015 | Mieter, Anteil in % | 31.12.2014 |
|---------------------|------------|---------------------|------------|
| Novartis            | 8.2        | Novartis            | 8.3        |
| Migros <sup>1</sup> | 7.2        | Migros <sup>1</sup> | 7.2        |
| UBS                 | 5.7        | UBS                 | 5.7        |
| Dosenbach-Ochsner   | 3.0        | Nord Stream         | 3.0        |
| H&M                 | 2.8        | Dosenbach-Ochsner   | 2.8        |

<sup>1</sup> Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

## 16 | Ertrag Hotel & Gastronomie

| in TCHF                                     | 2015          | 2014          |
|---|---------------|---------------|
| Beherbergung                                | 11 224        | 11 170        |
| Restauration                                | 7 784         | 8 582         |
| Nebenleistungen                             | 746           | 811           |
| Erlösminderungen                            | 0             | - 8           |
| <b>Total Ertrag Hotel &amp; Gastronomie</b> | <b>19 754</b> | <b>20 555</b> |

## 17 | Sonstige betriebliche Erträge

| in TCHF                                    | 2015         | 2014         |
|--|--------------|--------------|
| Ertrag Dienstleistungen                    | 1 582        | 1 563        |
| Ertrag Eigenleistungen                     | 475          | 346          |
| Ertrag Personalvermietungen                | 1 756        | 2 090        |
| Übrige Erträge                             | 352          | 61           |
| <b>Total sonstige betriebliche Erträge</b> | <b>4 165</b> | <b>4 060</b> |

## 18 | Personalaufwand

| in TCHF                      | 2015          | 2014          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Löhne und Gehälter           | 11 583        | 11 622        |
| Vorsorgeaufwand              | 607           | 626           |
| Übriger Personalaufwand      | 1 679         | 1 617         |
| <b>Total Personalaufwand</b> | <b>13 869</b> | <b>13 865</b> |

## 19 | Sonstige betriebliche Aufwendungen

| in TCHF   | 2015         | 2014         |
|---|--------------|--------------|
| Werbung/Verkaufsförderung                       | 1 101        | 890          |
| Unterhalt und Reparaturen                       | 440          | 449          |
| Verwaltungsaufwand                              | 785          | 643          |
| EDV/Software                                    | 396          | 364          |
| Rechts- und Beratungskosten                     | 550          | 417          |
| Mieten, Leasing                                 | 322          | 453          |
| Sonstige Kosten <sup>1</sup>                    | 2 245        | 2 437        |
| <b>Total sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>5 839</b> | <b>5 653</b> |

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

## 20 | Abschreibungen

| in TCHF                               | 2015         | 2014         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Abschreibungen Betriebsliegenschaften | 1 888        | 2 218        |
| Abschreibungen übrige Sachanlagen     | 1 386        | 1 351        |
| Abschreibungen Immaterielle Anlagen   | 35           | 29           |
| <b>Total Abschreibungen</b>           | <b>3 309</b> | <b>3 598</b> |

## 21 | Finanzergebnis

| in TCHF                        | 2015           | 2014           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Aktivzinsen Banken             | 2              | 12             |
| Wertschriftenertrag            | 42             | 475            |
| Marktbewertung Finanzanlagen   | 129            | 192            |
| <b>Total Finanzertrag</b>      | <b>173</b>     | <b>679</b>     |
| Zinsaufwand Hypothekendarlehen | 7 626          | 5 978          |
| Sonstiger Finanzaufwand        | 27             | 50             |
| <b>Total Finanzaufwand</b>     | <b>7 653</b>   | <b>6 028</b>   |
| <b>Finanzergebnis</b>          | <b>- 7 480</b> | <b>- 5 349</b> |

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 1 063 (Vorjahr: TCHF 1 449) aktiviert.

## 22 | Steuern

| in TCHF              | 2015          | 2014         |
|----------------------|---------------|--------------|
| Gewinnsteuern        | 3 106         | 2 076        |
| Latente Steuern      | 8 600         | 3 281        |
| <b>Total Steuern</b> | <b>11 706</b> | <b>5 357</b> |

### Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

| in TCHF bzw. in %                          | 2015          | 2014         |
|--|---------------|--------------|
| Ergebnis vor Steuern (EBT)                 | 78 845        | 50 506       |
| Durchschnittlicher Steuersatz              | 14.83%        | 14.86%       |
| Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz | 11 690        | 7 505        |
| In der Periode verwendete Verlustvorträge  | 0             | - 31         |
| Steuersatzanpassung                        | 16            | - 2 117      |
| <b>Total Ertragssteuern</b>                | <b>11 706</b> | <b>5 357</b> |

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

## 23 | Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

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

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 bei Terminverzögerung eine Konventionalstrafe bis maximal TCHF 290 vereinbart. Zudem ist dem Mieter der die Konventionalstrafe übersteigende Schaden zu ersetzen. Mit zwei weiteren Mietern sind in Mietverträgen folgende Vereinbarungen getroffen worden: Entschädigung für allfällige Mehrkosten bei nicht fristgerechter Fertigstellung der Räumlichkeiten. Verzögert sich der Mietbeginn über die definierten Stichtage hinaus, sind die Mieter berechtigt, nicht aber verpflichtet, vom Mietvertrag zurückzutreten. Zudem ist eine Entschädigung für allfällige Mehrkosten vereinbart.

Es besteht eine Investitionsverpflichtung, die jedoch erst den politischen Genehmigungsprozess durchlaufen muss. Die Genehmigung wird voraussichtlich 2016 erteilt.

## 24 | Leasingverbindlichkeiten

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

| in TCHF      | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------|------------|------------|
| Bis 1 Jahr   | 16         | 18         |
| Bis 3 Jahre  | 80         | 0          |
| Über 3 Jahre | 10         | 42         |
| <b>Total</b> | <b>106</b> | <b>60</b>  |

## 25 | Vorsorgeverpflichtungen

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

### Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

Per 31.12.2015 bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven (unverändert).

### Wirtschaftlicher Nutzen/wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

| in TCHF                               | Über-/Unter-<br>deckung<br>der Vorsorge-<br>pläne<br>31.12.2015 | Wirtschaftl.<br>Anteil des<br>Unter-<br>nehmens<br>31.12.2015 | Wirtschaftl.<br>Anteil des<br>Unter-<br>nehmens<br>31.12.2014 | 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>2015 | Vorsorge-<br>aufwand<br>im Personal-<br>aufwand<br>2014 |
|---------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| Patronale Fonds/Vorsorgeeinrichtungen | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| Vorsorgepläne o. Über-/Unterdeckungen | 0   | 0   | 0   | 0   | 424   | 424   | 626   |
| Vorsorgepläne mit Überdeckung         | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| Vorsorgepläne mit Unterdeckung        | - 21  | 0   | 0   | 0   | 183   | 183   | 0   |
| <b>Total Vorsorgeaufwand</b>          | <b>- 21</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>607</b>                                    | <b>607</b>  | <b>626</b>  |

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

### Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

| in TCHF   | 2015       | 2014       |
|---|------------|------------|
| Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung                                 | 607        | 626        |
| Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)                 | 0          | 0          |
| <b>Total Beiträge</b>   | <b>607</b> | <b>626</b> |
| Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc. | 0          | 0          |
| <b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)</b>                    | <b>607</b> | <b>626</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>607</b> | <b>626</b> |

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 607 (Vorjahr: TCHF 626). Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

## 26 | Segmentsberichterstattung

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

### 01.01.2014–31.12.2014

| in TCHF   | Immobilien    | Hotel & Gastronomie | Corporate & Eliminationen <sup>1</sup> | Total         |
|---|---------------|---------------------|--|---------------|
| 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> |

### 01.01.2015–31.12.2015

| in TCHF   | Immobilien    | Hotel & Gastronomie | Corporate & Eliminationen <sup>1</sup> | Total         |
|---|---------------|---------------------|--|---------------|
| Betriebsertrag                                      | 49 104        | 19 980              | - 6 054                                | 63 030        |
| Betriebsaufwand                                     | 10 528        | 18 538              | 5 216                                  | 23 850        |
| Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)      | 50 477        | 0                   | 0                                      | 50 477        |
| Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften       | - 23          | 0                   | 0                                      | - 23          |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>89 030</b> | <b>1 442</b>        | <b>- 838</b>                           | <b>89 634</b> |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                      | <b>86 768</b> | <b>442</b>          | <b>- 885</b>                           | <b>86 325</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 verbundenen Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich «Immobilien» bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich «Hotel & Gastronomie» im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 4.3 Mio. (Vorjahr: CHF 3.4 Mio.) bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von unverändert 6.4% auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet.

## **27 | Transaktionen mit nahestehenden Personen**

Im Berichtsjahr wurden TCHF 185 (Vorjahr: TCHF 195) Erträge aus Hotellerie-, Gastronomie- und Liegenschaftsverwaltungsdienstleistungen von Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe vereinnahmt. Dem stehen Aufwendungen für Serviceleistungen und Apparatelieferungen im Umfang von TCHF 111 (Vorjahr: TCHF 122) gegenüber. Per Bilanzstichtag bestehen Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe im Umfang von TCHF 5 (Vorjahr: TCHF 18) sowie Verbindlichkeiten von TCHF 5 (Vorjahr: TCHF 21). Zudem wurden im Geschäftsjahr 9 400 eigene Namenaktien Serie A zum Marktpreis von TCHF 1 300 an einen Verwaltungsrat der Gesellschaft veräussert.

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 41 bis 44 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestehen Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten im Umfang von TCHF 37 (Vorjahr: TCHF 134).

## **28 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

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

## Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 48 bis 68 wiedergegebene Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Konzernbilanz, Konzernerfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrats

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

### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) sowie dem schweizerischen Gesetz.

### Berichterstattung 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 Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Zug, 3. März 2016  
Ernst & Young AG

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte (Leitender Revisor)

Andreas Blank  
Zugelassener Revisionsexperte

«In hektischen  
Zeiten ziehe ich  
mich gerne zurück.  
Auf der Dachterrasse  
über der Einkaufs-  
allee finde ich Ruhe  
und Erholung.»

Büromieter in der Metalli



## Bilanz der Zug Estates Holding AG

| <b>Aktiven</b><br>in TCHF   | Erläuterung | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2014</b> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel   |             | 5 044             | 17 578            |
| Übrige Forderungen gegenüber Dritten                                  |             | 15                | 40                |
| Übrige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften                    | 1           | 0                 | 900               |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten                        |             | 19                | 52                |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften          | 2           | 17 000            | 9 500             |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>   |             | <b>22 078</b>     | <b>28 070</b>     |
| Darlehen an Konzerngesellschaften                                     | 3           | 20 000            | 16 200            |
| Finanzanlagen mit Börsenkurs  |             | 1 543             | 1 414             |
| Beteiligungen   |             | 13 892            | 2 003             |
| Mobile Sachanlagen  |             | 2                 | 7                 |
| Immaterielle Sachanlagen  |             | 2                 | 25                |
| <b>Anlagevermögen</b>   |             | <b>35 439</b>     | <b>19 649</b>     |
| <b>Total Aktiven</b>  |             | <b>57 517</b>     | <b>47 719</b>     |
| <b>Passiven</b><br>in TCHF  | Erläuterung | <b>31.12.2015</b> | <b>31.12.2014</b> |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten               |             | 89                | 69                |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften |             | 1                 | 4                 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden         | 4           | 37                | 134               |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten                       |             | 378               | 555               |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                               |             | <b>505</b>        | <b>762</b>        |
| <b>Total Fremdkapital</b>   |             | <b>505</b>        | <b>762</b>        |
| Aktienkapital   |             | 12 750            | 12 750            |
| Gesetzliche Reserven  |             |                   |                   |
| – Reserven aus Kapitaleinlagen  |             | 32 049            | 41 125            |
| – Übrige Kapitalreserven  |             | 1 320             | 1 222             |
| – Gesetzliche Gewinnreserven  |             | 615               | 0                 |
| Freiwillige Gewinnreserven  |             |                   |                   |
| – Gewinnvortrag vom Vorjahr   |             | 15 379            | 3 771             |
| – Jahresgewinn  |             | 16 587            | 12 223            |
| Eigene Aktien   | 7           | - 21 688          | - 24 134          |
| <b>Total Eigenkapital</b>   |             | <b>57 012</b>     | <b>46 957</b>     |
| <b>Total Passiven</b>   |             | <b>57 517</b>     | <b>47 719</b>     |

## Erfolgsrechnung der Zug Estates Holding AG

| in TCHF   | Erläuterung | 2015          | 2014          |
|---|-------------|---------------|---------------|
| Beteiligungsertrag  | 2           | 17 000        | 9 500         |
| Übriger Ertrag  |             | 1 895         | 1 885         |
| <b>Operativer Ertrag</b>  |             | <b>18 895</b> | <b>11 385</b> |
| Personalaufwand   |             | 1 914         | 1 773         |
| Übrige betriebliche Aufwendungen  |             | 837           | 511           |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  |             | <b>2 751</b>  | <b>2 284</b>  |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b> |             | <b>16 144</b> | <b>9 101</b>  |
| Abschreibungen  |             | 28            | 28            |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern (EBIT)</b>                      |             | <b>16 116</b> | <b>9 073</b>  |
| Finanzaufwand   |             | 21            | 38            |
| Finanzertrag  | 8           | 534           | 3 476         |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                               |             | <b>16 629</b> | <b>12 511</b> |
| Direkte Steuern   |             | 42            | 288           |
| <b>Jahresgewinn</b>   |             | <b>16 587</b> | <b>12 223</b> |

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

#### Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden, falls anwendbar, in der Bilanz in Dritte, Nahestehende und Konzerngesellschaften aufgeteilt.

Die Position «Nahestehende» umfasst Forderungen und Verbindlichkeiten 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>31.12.2015 | Kapital- und<br>Stimmenanteil<br>31.12.2014 |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|---|---|
| Hotelbusiness Zug AG            | Zug, ZG           | Hotel- & Gastronomiebetrieb | 1 000 000               | 100%  | 100%  |
| ZEW Immobilien AG               | Oberentfelden, AG | Immobilien-gesellschaft     | 101 250                 | 100%  | 100%  |
| ZE Suurstoffi 1 AG <sup>1</sup> | Zug, ZG           | Immobilien-gesellschaft     | 50 000                  | 100%  | –   |
| Zug Estates AG                  | Zug, ZG           | Immobilien-gesellschaft     | 1 500 000               | 100%  | 100%  |

<sup>1</sup> Akquisition per 1. Juli 2015

### 1 | Übrige kurzfristige Forderungen ggü. Konzerngesellschaften

Die übrigen kurzfristigen Forderungen ggü. Konzerngesellschaften enthalten den kurzfristigen Anteil der an die Tochtergesellschaften vergebenen Darlehen. Im Berichtsjahr waren keine kurzfristigen Darlehen an Tochtergesellschaften ausstehend (Vorjahr: TCHF 800).

### 2 | Aktive Rechnungsabgrenzung ggü. Konzerngesellschaften

Unter der Position «Beteiligungsertrag» sind Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 17 000 ausgewiesen, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2015 ausgeschüttet werden (Vorjahr: TCHF 9 500).

### 3 | Darlehen an Konzerngesellschaften

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung derer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 20 000 (Vorjahr: TCHF 16 200).

### 4 | Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden umfassen Verbindlichkeiten ggü. Mitgliedern des Verwaltungsrats im Umfang von TCHF 37 (Vorjahr: TCHF 134).

### 5 | Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2015 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 |         | Stimmen | Stimmen<br>Vorjahr |
|---|-------------|---------|---------|--------------------|
|   | Serie A     | Serie B |         |                    |
| Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer <sup>1</sup> | 1 489 650   | 4 965   | 66.0%   | 65.6%              |
| Gruppe Stöckli <sup>2</sup>                                     | 340 800     | 17 486  | 15.8%   | –                  |
| Ursula Stöckli-Rubli  | –           | –       | –       | 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.

<sup>2</sup> Die Gruppe umfasst Ursula Stöckli-Rubli, Walter Stöckli-Rubli, Elisabeth Stöckli Enzmann, Johannes Stöckli, Matthias Stöckli, Helen Jauch-Stöckli, Hubert Stöckli und Othmar Stöckli.

## 6 | Aktienbesitz der amtierenden Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder

| Anzahl  | Namenaktien               | Namenaktien               | Namenaktien               | Namenaktien               |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|   | Serie A per<br>31.12.2015 | Serie B per<br>31.12.2015 | Serie A per<br>31.12.2014 | Serie B per<br>31.12.2014 |
| Hannes Wüest, Verwaltungsratspräsident                    | 0                         | 500                       | 0                         | 500                       |
| Heinz M. Buhofer, Verwaltungsratsmitglied                 | 563 040 <sup>1</sup>      | 1                         | 563 040 <sup>1</sup>      | 1                         |
| Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Verwaltungsratsmitglied | 161 206 <sup>1</sup>      | 10 762                    | 154 062 <sup>1</sup>      | 10 762                    |
| Armin Meier, Verwaltungsratsmitglied                      | 0                         | 100                       | 0                         | 60                        |
| Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratsmitglied                  | 0                         | 10                        | 0                         | 10                        |
| Heinz Stübi, Verwaltungsratsmitglied                      | 0                         | 110                       | 0                         | 90                        |
| Martin Wipfli, Verwaltungsratsmitglied                    | 0                         | 266                       | 0                         | 266                       |
| Tobias Achermann, CEO                                     | 0                         | 0                         | 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 18 400 eigene Namenaktien Serie A zum durchschnittlichen Preis von CHF 138.25 veräussert.

Per 31. Dezember 2015 hält die Zug Estates Holding AG 17 592 eigene Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 21 688 (Vorjahr: 18 400 Namenaktien Serie A und 17 592 Namenaktien Serie B zum Wert von TCHF 24 134).

## 8 | Finanzertrag

Der Finanzertrag umfasst Zinserträge aus den Darlehen an Konzerngesellschaften und Wertschriftengewinne. Im Vorjahr ist zudem ein Ertrag aus der Aufwertung der eigenen Aktien auf den Anschaffungswert im Umfang von TCHF 1 504 enthalten. Dieser Ertrag entstand aufgrund der erstmaligen 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 unverändert zum Vorjahr 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                                 | 31.12.2015        | 31.12.2014        |
|--|-------------------|-------------------|
| Gewinnvortrag                          | 15 378 660        | 3 770 735         |
| Jahresgewinn                           | 16 587 084        | 12 222 925        |
| <b>Bilanzgewinn</b>                    | <b>31 965 744</b> | <b>15 993 660</b> |
| Zuweisung an Gesetzliche Gewinnreserve | 830 000           | 615 000           |
| Vortrag auf neue Rechnung              | 31 135 744        | 15 378 660        |

Zudem beantragt der Verwaltungsrat die Umbuchung von CHF 10 094 364 aus den Kapitaleinlagereserven in die freien Reserven und die anschliessende verrechnungssteuerfreie Ausschüttung an die Aktionäre wie folgt:

| in CHF                 |             |
|------------------------|-------------|
| pro Namenaktie Serie A | 2.05 netto  |
| pro Namenaktie Serie B | 20.50 netto |

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Montag, 18. April 2016 («Payment Date»). Auf den Aktien, die von der Gesellschaft gehalten werden, erfolgt keine Ausschüttung.

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

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 71 bis 76 wiedergegebene Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrats

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 2015 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 Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Zug, 3. März 2016  
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 2015

| Nach Anzahl Namenaktien Serie B | Anzahl eingetragene Aktionäre | Eingetragene Aktionäre in % | Anzahl eingetragene Aktien | Eingetragene Aktien in % |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| > 1 000                         | 47                            | 3.6                         | 223 599                    | 77.9                     |
| 501–1 000                       | 26                            | 2.0                         | 17 434                     | 6.1                      |
| 101–500                         | 106                           | 8.1                         | 23 615                     | 8.2                      |
| 51–100                          | 104                           | 7.9                         | 8 026                      | 2.8                      |
| 11–50                           | 452                           | 34.5                        | 11 475                     | 4.0                      |
| 1–10                            | 574                           | 43.9                        | 2 897                      | 1.0                      |
| <b>Total</b>                    | <b>1 309</b>                  | <b>100.0</b>                | <b>287 046</b>             | <b>100.0</b>             |

Dispobestand 28 090

**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                         | 1 095                         | 83.7                        | 105 217                    | 36.7                     |
| Pensionskassen/Vorsorgeeinrichtungen        | 71                            | 5.4                         | 45 836                     | 16.0                     |
| Fonds/Banken/Investmentmanager              | 62                            | 4.7                         | 20 040                     | 7.0                      |
| Versicherungen                              | 14                            | 1.1                         | 3 333                      | 1.1                      |
| Übrige juristische Personen                 | 67                            | 5.1                         | 112 620                    | 39.2                     |
| <b>Total</b>                                | <b>1 309</b>                  | <b>100.0</b>                | <b>287 046</b>             | <b>100.0</b>             |

| Nach Herkunft Namenaktien Serie B | Anzahl eingetragene Aktionäre | Eingetragene Aktionäre in % | Anzahl eingetragene Aktien | Eingetragene Aktien in % |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Schweiz                           | 1 267                         | 96.8                        | 281 985                    | 98.2                     |
| Ausland                           | 42                            | 3.2                         | 5 061                      | 1.8                      |
| <b>Total</b>                      | <b>1 309</b>                  | <b>100.0</b>                | <b>287 046</b>             | <b>100.0</b>             |

## Kursentwicklung Namenaktien Serie B

in CHF



## Kennzahlen pro Aktie

### Angaben pro Namenaktie Serie A

in CHF

|   | 2015   | 2014   | 2013   | 2012   |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Konzernergebnis <sup>1</sup>  | 13.67  | 9.18   | 9.00   | 11.44  |
| Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften <sup>1,3</sup> | 4.90   | 4.87   | 4.15   | 3.59   |
| NAV zu Marktwert <sup>2,4</sup>   | 160.04 | 146.89 | 138.73 | 131.01 |
| Ausschüttung <sup>5</sup>   | 2.05   | 1.85   | 1.65   | 1.50   |

### Angaben pro Namenaktie Serie B

in CHF

|   | 2015     | 2014     | 2013     | 2012     |
|---|----------|----------|----------|----------|
| Konzernergebnis <sup>1</sup>  | 136.69   | 91.75    | 89.99    | 114.38   |
| Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften <sup>1,3</sup> | 48.97    | 48.74    | 41.50    | 35.92    |
| NAV zu Marktwert <sup>2,4</sup>   | 1 600.45 | 1 468.89 | 1 387.29 | 1 310.06 |
| Ausschüttung <sup>5</sup>   | 20.50    | 18.50    | 16.50    | 15.00    |
| <b>Börsenkurs</b>   |          |          |          |          |
| Hoch  | 1 458    | 1 244    | 1 295    | 1 335    |
| Tief  | 1 231    | 1 150    | 1 111    | 1 135    |
| Jahresende  | 1 445    | 1 244    | 1 162    | 1 200    |

### Gesamtkapitalisierung

in CHF Mio.

|                                      | 2015       | 2014  | 2013  | 2012  |       |
|--------------------------------------|------------|-------|-------|-------|-------|
| Börsenkapitalisierung <sup>2,6</sup> | Jahresende | 711.5 | 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 ergebende latente Steuern

<sup>4</sup> Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert sowie die entsprechenden latenten Steuern

<sup>5</sup> Antrag des Verwaltungsrats

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

## Termine

|                 |  |
|-----------------|--|
| 12. April 2016  | Generalversammlung                             |
| 18. April 2016  | Ausschüttung an die Aktionäre («Payment Date») |
| 26. August 2016 | 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  
CH-6300 Zug  
T +41 41 729 10 10  
ir@zugestates.ch  
www.zugestates.ch



Onlinebericht



Download



Bericht

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

Die elektronische Version und das PDF des Berichts sind unter [www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch) abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe des Geschäftsberichts kann per Mail an [ir@zugestates.ch](mailto:ir@zugestates.ch) bestellt werden.

### Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

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

## Impressum

### Herausgeberin

Zug Estates Holding AG

### Bildkonzept «Freie Räume»

Christian Ammann, Zürich



ClimatePartner<sup>o</sup>  
klimaneutral

Druck | ID11181-1602-1001

Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
CH-6300 Zug

[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch)