

Geschäftsbericht



## Auf einen Blick

		2016	2015	%
<b>Zug Estates Gruppe</b>				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	61 232	62 904	- 2.7%
Betriebsaufwand	TCHF	22 788	23 724	- 3.9%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	38 444	39 180	- 1.9%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	28 065	50 477	- 44.4%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	TCHF	420	- 23	n.m.
Betriebsergebnis EBIT	TCHF	63 796	86 325	- 26.1%
Konzernergebnis	TCHF	48 353	67 139	- 28.0%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg <sup>1</sup>	TCHF	24 027	24 051	- 0.1%
Bilanzsumme	TCHF	1 265 403	1 189 529	6.4%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	350 200	350 000	0.1%
- Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		27.7%	29.4%	
Eigenkapital	TCHF	774 528	723 437	7.1%
- Eigenkapitalquote		61.2%	60.8%	
- Eigenkapitalrendite <sup>2</sup>		6.5%	9.7%	
Personalbestand	Vollzeitstellen	130.5	152.4	- 14.4%
<b>Aktie</b>				
Schlusskurs	CHF	1 653	1 445	14.4%
Börsenkapitalisierung <sup>3</sup>	TCHF	827 174	711 530	16.3%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B <sup>4</sup>	CHF	98.06	136.69	- 28.3%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg <sup>4</sup>	CHF	48.73	48.97	- 0.5%
Ausschüttung pro Namenaktie Serie B <sup>5</sup>	CHF	23.00	20.50	12.2%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B <sup>3</sup>	CHF	1 683.49	1 600.45	5.2%
<b>Portfolio</b>				
Renditeliegenschaften	TCHF	1 043 489	1 013 516	3.0%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	128 519	57 723	122.6%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	4 008	- 37.0%
<b>Total Immobilienportfolio</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 174 532</b>	<b>1 075 247</b>	<b>9.2%</b>
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	115 976	113 693	2.0%
<b>Total Portfolio</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 290 508</b>	<b>1 188 940</b>	<b>8.5%</b>
Liegenschaftenertrag <sup>6</sup>	TCHF	40 089	39 169	2.3%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>7</sup>		1.8%	5.4%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>8</sup>		4.3%	4.4%	
Bruttorendite Betriebsliegenschaften <sup>9</sup>		6.0%	6.2%	

Die Regelungen vom Swiss GAAP FER-Rahmenkonzept, Swiss GAAP FER 3 und 6 in Bezug auf die Umsatzerfassung (in Kraft seit 1. Januar 2016) wurden im Geschäftsjahr 2016 erstmals angewendet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

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

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

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

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

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

<sup>7</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

<sup>8</sup> Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

<sup>9</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>	12
<b>Nachhaltigkeit</b>	24
<b>Bericht zur Corporate Governance</b>	31
<b>Vergütungsbericht</b>	41
<b>Finanzbericht</b>	
Konzernrechnung	48
Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG	73
<b>Aktieninformationen</b>	82
<b>Termine und Kontakt</b>	84

## Brief an die Aktionäre

### «Hohe Visibilität – ein Markenzeichen der Zug Estates.»

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre

Zug Estates konnte im vergangenen Geschäftsjahr 2016 das Wachstum der letzten Jahre erfolgreich konsolidieren. Zeitgleich hat der Verwaltungsrat mehrere Investitionsvorhaben genehmigt und damit die Weichen auf weiteres signifikantes Wachstum gestellt. Drei der vier bewilligten Projekte sind bereits in Bau, der Baustart für das vierte Projekt ist auf Frühjahr 2017 geplant. Ich erlaube mir deshalb in meinem Vorwort, die ausserordentlich hohe vergangene wie zukünftige Entwicklungsdynamik in den langfristigen strategischen Kontext der Unternehmung zu stellen.

### Transformation in wenigen Jahren

Rückblickend ist festzuhalten, dass sich Zug Estates schon bei der Kotierung Mitte 2012 auf Areale, Quartiere fokussierte – nicht auf einzelne Objekte. Dieser Ansatz war im branchenspezifischen Umfeld ziemlich einzigartig und wurde anfänglich auch mit einer gewissen Skepsis beobachtet. In den vergangenen fünf Jahren, in denen das Marktumfeld in allen Immobiliensektoren liquider wurde und sich die Nachfrage insbesondere in den Retail- und Büroflächen graduell veränderte, hatte sich dieser spezifische strategische Fokus zu bewähren.

Der aktuelle Geschäftsbericht zeigt, dass die Strategie richtig war. Zug Estates hat das grosse Wachstum der letzten Jahre erfolgreich umgesetzt und vollvermietet im Markt verankert. Das ursprünglich vor allem kommerzielle und gewerbliche Flächen umfassende Portfolio wurde diversifiziert und umfasst heute einen bedeutenden Anteil an Wohnnutzungen. Der Mietermix ist vielfältiger geworden, das systemische Ausfallrisiko konnte gesenkt werden. Mit einem um rund 40% gestiegenen Liegenschaftenertrag und einer kontinuierlich verbesserten operativen Marge generierte Zug Estates profitables Wachstum. Der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie, der 2012 knapp 40% des Gesamtumsatzes dargestellt hat, trägt heute bei gehaltener Marge noch etwas mehr als einen Viertel zum Gesamtumsatz bei. Das Eigenkapital liegt trotz grosser

Investitionen stabil bei über 60%, die Eigenkapitalrendite hielt sich im Mehrjahresdurchschnitt bei soliden 8%. Die Ausschüttung konnte jährlich um rund 10% erhöht werden. Daraus resultiert eine gegenüber vergleichbaren Unternehmen überdurchschnittliche Gesamtperformance. Insgesamt eine Bilanz, die sich sehen lassen kann. Sie bildet die solide Basis, auf der im vergangenen Geschäftsjahr die nächste Phase der Unternehmensentwicklung eingeleitet worden ist.

### Wegleitende Prämissen für die nächsten Jahre

Der Verwaltungsrat hat nicht nur das bisher Erreichte kritisch zu beurteilen, sondern hat sein Augenmerk vor allem auch auf die prospektive Unternehmensentwicklung unter Würdigung der Risikolandschaft zu richten. Dies betrifft einerseits die getroffenen Investitionsentscheide im Umfang von rund CHF 340 Mio. für die Portfolioerweiterung und von rund CHF 100 Mio. für die Promotion (Wohnturm Aglaya), andererseits die Akzente und Prämissen der Unternehmensstrategie. Für die weitere Unternehmensentwicklung der nächsten Jahre sind dabei die folgenden strategischen Zielsetzungen wegleitend.

### Zukunftsweisende Portfoliostrategie

Der strategische Fokus auf Areale und Quartiere soll mit einer standort-adäquaten Positionierung zukunftsweisend weiterentwickelt werden. Im Zentrum von Zug steht für die nächsten Jahre die bauliche, funktionale und nutzungsspezifische Erneuerung eines gewachsenen Stadtteils mit urbanem Nutzungsmix aus Retail, Dienstleistungen, Hotellerie und Wohnen im Vordergrund. Die entsprechenden planerischen Vorbereitungen und die Evaluation von Verdichtungsmöglichkeiten sind eingeleitet; eine Umsetzung in den nächsten Jahren wird angestrebt.

Das Areal Suurstoffi wird mit den bereits beschlossenen Investitionsvorhaben bis 2021 weitgehend fertig gebaut sein. Mit den 2017/2018 bezugsbereiten Wohn- und Dienstleistungsbauten, dem Wohnturm Aglaya (2018/2019) und dem entstehenden Hochschulcampus (2019) wird das Areal zu einem attraktiven Unternehmens- und Wohnstandort mit hoher Konnektivität und schweizweiter Strahlkraft weiterentwickelt. Die beiden Areale sind in der Nutzung breit diversifiziert und weisen

einen Mix an nicht korrelierenden Mietersegmenten auf. Die auf hohe Funktionalität und Vielfalt ausgelegten Flächenkonzepte sind auch für künftige Nutzeransprüche gut ausgelegt.

### Nutzerorientierte Innovationskraft

Bei Immobilien wird Innovation oft mit spektakulärer Architektur gleichgesetzt. Anstelle von Architektur-Ikonen fokussiert Zug Estates auf integrale, identitätsstiftende Quartiere. Es wird Wert gelegt auf eine funktionale, hochwertige Architektur mit einem vielfältigen Nutzungsmix und diversifizierten Flächenlayout und auf einen ebenso sorgfältig gestalteten komplementären Aussenraum mit hoher Qualität. Ergänzend zum Flächenangebot werden Services in den Bereichen Wohnen, Community, Co-Working und Mobilität evaluiert, damit die Funktionalität der Quartiere verbessert und Identitäten verstärkt werden können. Mit dieser eher funktional orientierten Innovationskraft werden die kompetitiven Flächennutzungskonzepte weiterentwickelt und neuen Nutzerbedürfnissen zugänglich gemacht.

### Gelebte Nachhaltigkeit

Im Kontext mit der zukunftsweisenden Portfoliostrategie steht auch die Zielsetzung, das gesamte Portfolio nur mit erneuerbarer Energie und ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen zu betreiben. Seit 2012 werden die gemessenen und von der Hochschule Luzern verifizierten Werte veröffentlicht. Bereits mit den aktuellen Kennziffern weist Zug Estates im Peer-Vergleich mit Abstand die tiefsten CO<sub>2</sub>-Emissionswerte aus. Das Areal Suurstoffi erfüllt die gesetzten Ziele vollumfänglich. Der Wärme- und Kältebedarf wird zu kompetitiven Preisen vollumfänglich auf dem Areal bereitgestellt respektive gespeichert. Damit entsteht eines der grössten Quartiere in der Schweiz, das vollständig mit erneuerbarer Energie betrieben wird und einen hohen Autonomiegrad aufweist. Im Zentrumsareal werden diese Ziele in absehbarer Zeit mit den eingeleiteten Massnahmen ebenfalls umgesetzt sein. Neben der Energie wird ein ressourcenschonender Ansatz auch beim naturnah gestalteten Aussenraum und bei der Auswahl der Baumaterialien verfolgt.

Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass sich Zug Estates mit diesen strategischen Prämissen unternehmerisch weiterent-

wickeln kann und dass sich die spezifische Gestaltungskraft weiter entfalten wird. Damit soll auch in einem wohl weiterhin von einem Flächenüberhang geprägten Markt ein besonders attraktives und kompetitives Portfolio sichergestellt werden. Geschäftsleitung und Mitarbeitende sind für diese Herausforderungen gut aufgestellt.

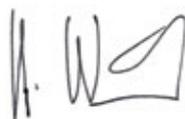
### Financial Guidance 2021

Mit der festgelegten Portfoliostrategie und einer hohen Transparenz in der angestrebten Unternehmensentwicklung wird den Aktionären eine über das laufende Geschäftsjahr weit hinausgehende Orientierung ermöglicht. Bei einer plangemässen Realisierung der genehmigten Investitionsvorhaben kann bis 2021 ein Wachstum der Liegenschaftenerträge von rund 40% erwartet werden. Wie in den vergangenen Jahren soll auch künftig mit profitablen Wachstum eine adäquate Steigerung des Unternehmenswertes und des Ausschüttungsstrats angestrebt werden.

Der bevorstehenden Generalversammlung beantragt der Verwaltungsrat eine weitere um 12% erhöhte Ausschüttung. Die verrechnungssteuerfreie Dividende von CHF 23.00 je Namenaktie B wird aus Kapitalreserven ausgeschüttet. Weiter wird der Generalversammlung die Wahl von Beat Schwab als Präsident des Verwaltungsrats vorgeschlagen.

Mit einem grossen und herzlichen Dank verabschiede ich mich aus dem Verwaltungsrat. Es war mir eine grosse Ehre, in einem Gremium mitwirken zu dürfen, das mit hoher Kompetenz und grosser Effektivität die Unternehmensentwicklung gestaltet. Im Namen des Verwaltungsrats danke ich den Mitarbeitenden und der Geschäftsleitung der Zug Estates für den engagierten Einsatz. Ihnen liebe Aktionärinnen und Aktionäre danke ich für das Vertrauen, das Sie der Unternehmung entgegenbringen.

Zug, März 2017



**Hannes Wüest**  
Präsident des Verwaltungsrats

«Das Suurstoffi-Areal wird zum IT-Hot-spot – es ist durch seine herausragende Erreichbarkeit die optimale Adresse für das neue Department Informatik der Hochschule Luzern.»

Prof. Dr. René Hüsler, Direktor Hochschule Luzern, Informatik



## Bericht zum Geschäftsjahr

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre  
 Sehr geehrte Damen und Herren

Die Zug Estates Gruppe konnte das Wachstum der vergangenen Jahre erfolgreich konsolidieren. Wir haben ein auf Vorjahresniveau liegendes Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg erwirtschaftet, obwohl wir im Vorjahr zwei grössere Liegenschaften veräussert und Ende 2015 die Gastronomie im Theater Casino Zug aufgegeben haben. Der Leerstand konnte auf im Branchenvergleich rekordtiefe 1.8% gesenkt werden. Gleichzeitig haben wir vier grosse Entwicklungsvorhaben vorangetrieben, die ab 2018 zu einer deutlichen Ertragssteigerung führen werden.

### Höherer Liegenschaftenertrag

Die Zug Estates Gruppe erzielte 2016 einen Betriebsertrag von CHF 61.2 Mio. Gegenüber Vorjahr entspricht dies einer Abnahme um 2.7%. Dabei stieg der Liegenschaftenertrag trotz der im Vorjahr erfolgten Veräusserung von zwei grösseren Liegenschaften um 2.3% auf CHF 40.1 Mio. Der Ertrag aus Hotel- und Gastronomietätigkeit nahm auf vergleichbarer Basis um CHF 2.6 Mio. auf 16.5 Mio. ab, was hauptsächlich auf den entfallenden Umsatz aus dem Ende 2015 beendeten Betrieb der Gastronomie im Theater Casino Zug zurückzuführen ist. Der Gross Operating Profit (GOP) des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie stieg von 37.9% auf 41.5%. Die weiteren Erträge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit und die sonstigen betrieblichen Erträge lagen auf Vorjahresniveau.

Der Betriebsaufwand war 3.9% tiefer als im Vorjahr. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung nahm um 1.9% ab und betrug CHF 38.4 Mio. (Vorjahr: CHF 39.2 Mio.).

Die Gruppe hat 2016 insgesamt CHF 76.2 Mio. in die Weiterentwicklung, den Ausbau und die Arrondierung ihrer Areale, insbesondere der Suurstoffi in Risch Rotkreuz, investiert. Zusätzlich erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften aufgrund der Neubewertung netto um CHF 28.1 Mio. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 50.5 Mio. deutlich reduziert, war jedoch immer noch positiv. Dazu beigetragen haben die überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten des Portfolios mit hohem Wohnanteil und die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung des Areals Suurstoffi als bevorzugter Wohn- und Unternehmensstandort.

Das Finanzergebnis lag um CHF 0.4 Mio. unter Vorjahr. Der Steueraufwand sank aufgrund des geringeren Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) gegenüber Vorjahr um CHF 3.4 Mio. auf CHF 8.3 Mio.

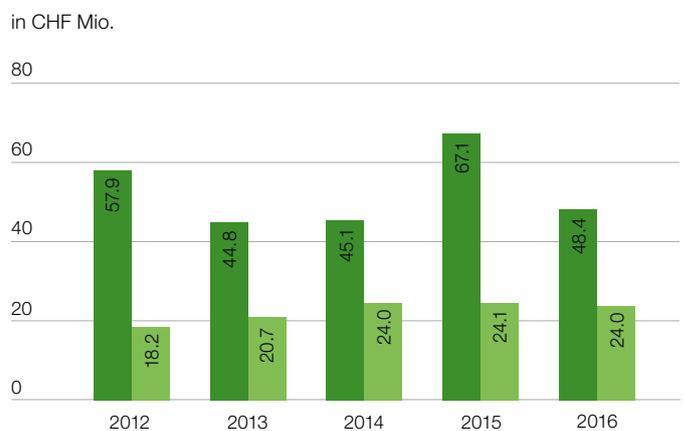
Aufgrund des tieferen Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) lagen der EBIT mit CHF 63.8 Mio. und das Konzernergebnis mit CHF 48.4 Mio. unter den entsprechenden Vorjahreswerten. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg betrug CHF 24.0 Mio. (Vorjahr: CHF 24.1 Mio.) und lag damit auf Vorjahresniveau. Die entsprechende Marge konnte von 38.2% auf 39.2% gesteigert werden.

### Entwicklung Betriebsertrag und Betriebsergebnis



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

### Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung



Konzernergebnis  
 Konzernergebnis ohne Neubewertung

## Um 12.2% höhere Ausschüttung beantragt

Das für die Ausschüttung an die Aktionäre relevante Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg betrug CHF 48.73 pro Namenaktie Serie B (Vorjahr: CHF 48.97). Zug Estates strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Reinvestition und Ausschüttung an die Aktionäre an und schüttet bis zu 50% des Konzernergebnisses vor Neubewertung an die Aktionäre aus. Gestützt auf das solide Ergebnis und die intakten Zukunftsaussichten beantragt der Verwaltungsrat eine um 12.2% höhere Ausschüttung von CHF 23.00 pro Namenaktie Serie B. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 47.2%.

## Gesamtaktienrendite bei 15.8%

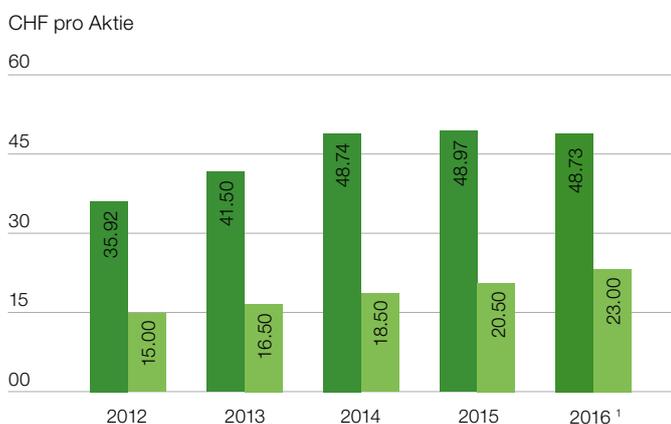
Der NAV zu Marktwert, der die betrieblich genutzten Liegenschaften zum Marktwert berücksichtigt, betrug pro Namenaktie Serie B CHF 1 683.49 (Vorjahr: CHF 1 600.45). Der Schlusskurs der Zug Estates Aktie notierte am 31. Dezember 2016 bei CHF 1 653.00, 14.4% höher als noch zu Jahresbeginn. Unter Berücksichtigung der im April 2016 aus Kapitaleinlagereserven und somit verrechnungssteuerfrei erfolgten Ausschüttung von CHF 20.50 pro Namenaktie Serie B betrug die Gesamtaktienrendite im Geschäftsjahr 2016 15.8% (Vorjahr: 17.6%).

## Marktwert des Portfolios steigt um 8.5% auf CHF 1.3 Mrd.

Die Gruppe hat auch 2016 ihre Wachstumsstrategie fortgesetzt und CHF 76.2 Mio. in die Weiterentwicklung, den Ausbau und die Arrondierung ihres Portfolios investiert. Hinzu kommen Aufwendungen für die Promotionsliegenschaft Aglaya in Höhe von CHF 16.9 Mio. In Risch Rotkreuz sind Bauvorhaben mit einer Investitionssumme von über CHF 250 Mio. planmässig vorangeschritten. Zudem sind die Planungsarbeiten für die weiteren Etappen fortgeschritten. In Zug konnte im Rahmen einer Arrondierungsakquisition eine Liegenschaft erworben werden.

Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug Ende Jahr CHF 1 211.0 Mio., 8.8% mehr als im Vorjahr. Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften betrug CHF 116.0 Mio. (Vorjahr: CHF 113.7 Mio.), der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 1 290.5 Mio. (Vorjahr: CHF 1 188.9 Mio.).

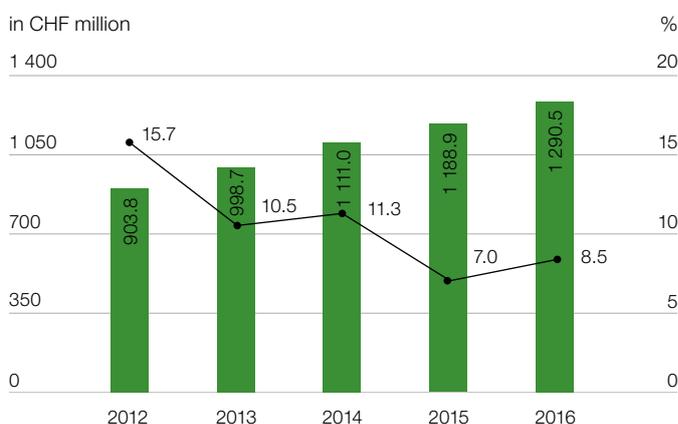
### Entwicklung Konzernergebnis ohne Neubewertung und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



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

<sup>1</sup> Auszahlung im Folgejahr; 2016: Antrag des Verwaltungsrats

### Entwicklung Marktwert Portfolio



Marktwert Portfolio (linke Achse)  
Veränderung gegenüber Vorjahr (rechte Achse)

## Eigenkapitalquote bei 61.2%

Die Zug Estates Gruppe kann auf einer starken und langfristig stabilen Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 31. Dezember 2016 betragen die Eigenmittel CHF 774.5 Mio. Dies entspricht bei anhaltender Investitionstätigkeit einer soliden Eigenkapitalquote von 61.2% (Vorjahr: 60.8%).

Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Dezember CHF 350.2 Mio., was tiefen 27.7% (Vorjahr: 29.4%) der Bilanzsumme entspricht und deutlich unter der selbst gesetzten Limite von 40% liegt. In Relation zum gesamten Portfoliowert von CHF 1.3 Mrd. betrug der Loan-to-Value 27.1%. Auch dies ist deutlich unter der konzerninternen Limite von 40%. Zug Estates hat das Zinsänderungsrisiko langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 8.2 Jahre (Vorjahr: 9.2 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz lag unverändert bei 2.5%.

Die Gruppe verfügt über nicht beanspruchte Kreditlimiten von CHF 160 Mio. Dies gibt der Gruppe genügend Spielraum zur Finanzierung des geplanten weiteren Ausbaus ihres Immobilienportfolios.

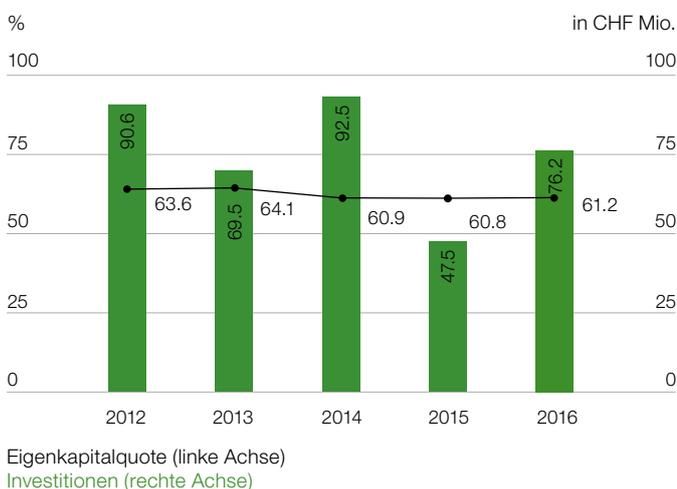
## Leerstand im Portfolio sinkt auf 1.8%

Die Hauptnutzflächen im Areal Suurstoffi sind vollständig vermietet. Die Hochschule Luzern und der Gastronomieanbieter CreaBeck haben im zweiten Halbjahr 2016 den Betrieb aufgenommen. Für die verbleibenden 1 000 m<sup>2</sup> Bürofläche konnte mit einem Technologieunternehmen, das die Fläche im ersten Halbjahr 2017 beziehen wird, ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Es verbleiben nur die für die weitere Entwicklung vorinvestierten Unterniveau-Parkplätze im Leerstand.

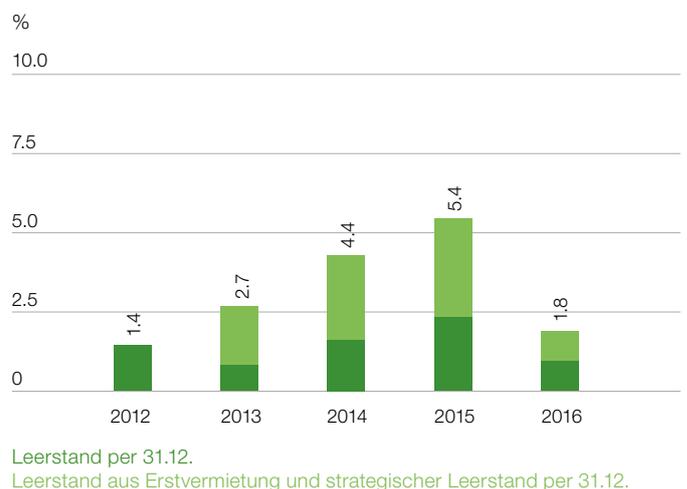
Im Zentrumsareal Zug wurde der Retail-Mix durch neue Marken wie Rituals oder The Butcher gestärkt. Zudem wurden Mietverträge für über 1 000 m<sup>2</sup> Büro- und Detailhandelsflächen verlängert oder neu abgeschlossen. Insbesondere im Bereich Retail wird dies zu höheren Mieterträgen führen.

Per 31. Dezember 2016 (Stichtagsbetrachtung) betrug der Leerstand 1.8% und hat damit gegenüber dem Vorjahreswert von 5.4% um 3.6 Prozentpunkte abgenommen. Bereinigt um Leerstände aus Erstvermietung (vor allem Parkplätze) und um Flächen, für die bereits Mietverträge abgeschlossen wurden, die jedoch erst im 2017 wirksam werden, betrug die Leerstandsquote Ende Jahr noch 0.9%.

### Entwicklung Eigenkapital und Investitionen



### Entwicklung Leerstand (stichtagbezogen)



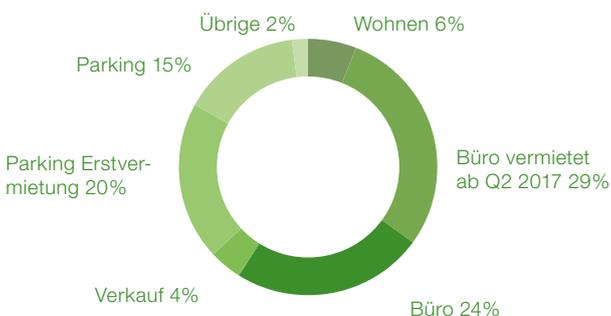
## Entwicklungsvorhaben im Umfang von CHF 440 Mio. im Bau oder in Planung

2016 war ein weiteres Jahr mit intensiver Bau- und Entwicklungstätigkeit; die Projektpipeline ist prall gefüllt. Insgesamt befinden sich in der Suurstoffi konkrete Entwicklungsvorhaben im Umfang von rund CHF 440 Mio. im Bau oder in Planung. Diese Projekte werden ab 2018 zu einer deutlichen Ertragssteigerung führen.

Im Berichtsjahr konnten wichtige Vermarktungserfolge erzielt werden: Mit der Carsharing-Anbieterin Mobility und dem Biotechnologieunternehmen Amgen konnten langfristige Mietverträge für Dienstleistungsflächen abgeschlossen werden.

Mobility wird Anfang 2018 mit rund 130 Mitarbeitenden in einen Neubau der dritten Realisierungsetappe übersiedeln. Damit sind 70% der kommerziellen Flächen dieser Realisierungsetappe langfristig vermietet. Amgen folgt im Sommer 2018 in den Neubau Suurstoffi 22, wo das Unternehmen etwa einen Drittel der Fläche mieten wird. Mit dem Jugendwohnnetz Zürich JUWO wurde ein langfristiger Vertrag als Betreiber für das studentische Wohnen abgeschlossen. JUWO wird die ersten 52 Wohneinheiten Mitte 2017 übernehmen, weitere 48 Einheiten folgen spätestens 2019.

### Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2016 nach Nutzungen



Zug Estates hat im November 2016 mit dem Verkauf der 85 Eigentumswohnungen im Hochhaus Aglaya begonnen. Dabei kommt der eigens für Zug Estates entwickelte Online-Wohnungskonfigurator erfolgreich zum Einsatz. Ende 2016 waren bereits 22 Wohnungen reserviert. Die ersten Beurkundungen fanden Anfang 2017 statt.

In Zug wurde zudem die Masterplanung für die Zentrumsentwicklung initiiert, um das im Zentrumsareal von Zug bestehende Entwicklungspotenzial zu realisieren.

## Businesshotellerie mit verbesserter Profitabilität

Die Wachstumsperspektiven der Schweizer Tourismuswirtschaft haben sich 2016 aufgrund der anhaltenden Frankenstärke, des nach wie vor schwachen Konjunkturgangs und der Angst vor Terror in Europa weiter eingetrübt. Der auf Businessgäste ausgerichtete Standort Zug entwickelte sich vergleichsweise robust, verzeichnete jedoch rückläufige Übernachtungszahlen. Trotzdem reagiert die Businesshotellerie auf den starken Franken weniger sensibel als der Freizeittourismus. Entsprechend ist im Segment auch weiterhin mit vergleichsweise stabilen Erträgen zu rechnen.

Die Hotelbusiness Zug AG konnte die Auslastung ihrer Hotelbetriebe bei leicht gestiegenen Zimmerpreisen annähernd auf Vorjahresniveau halten, der Beherbergungsertrag lag mit CHF 10.9 Mio. um CHF 0.3 Mio. unter Vorjahr. Der Ertrag aus Gastronomie nahm um CHF 2.3 Mio. ab, was hauptsächlich auf den entfallenden Umsatz aus dem Pachtbetrieb Theater Casino Zug zurückzuführen ist (der Pachtvertrag wurde Ende 2015 nicht verlängert). Die weiteren Erträge des Geschäftsbereichs waren mit CHF 0.6 Mio. stabil, der Gesamtertrag des Geschäftsbereichs sank auf CHF 17.1 Mio. (Vorjahr: CHF 19.8 Mio.).

Durch die strategische Fokussierung auf das Kerngeschäft Businesshotellerie mit ergänzender Gastronomie verbesserte sich die GOP-Marge (GOP: Gross Operating Profit) von 37.9% auf 41.5%.

## Stärkung der Organisation

Damit das anvisierte Wachstum des Portfolios bewältigt werden kann, hat Zug Estates die Organisation in den Bereichen Vermarktung und Projektentwicklung gezielt verstärkt und ausgebaut und so die Voraussetzungen geschaffen, um den grossen Wachstumsschub der nächsten Jahre erfolgreich zu bewältigen. Im Bereich Hotel & Gastronomie wurden aufgrund der strategischen Fokussierung auf das Kerngeschäft weitere Stellen abgebaut. Insgesamt beschäftigte die Gruppe Ende 2016 159 Personen, die sich 130.5 Stellen (Vorjahr: 152.4 Stellen) teilen.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Finanzierung des weiteren Portfolioausbaus wurde am 24. Januar 2017 eine 0.7%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2017 bis 2022 und einem Volumen von CHF 100 Mio. emittiert. Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

## Ausblick 2017

Wir blicken vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Der Kanton Zug zählt weiterhin zu den attraktivsten Immobilienmärkten 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 der Nachfrage und der damit einhergehende Druck auf die Mietpreise weiter. Attraktive Produkte, lange Vertragslaufzeiten und die gute Diversifikation des Portfolios mit einem hohen Wohnanteil dürften jedoch auch weiterhin für Kontinuität sorgen.

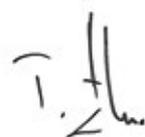
Im Segment Immobilien rechnen wir aufgrund der ganzjährig ertragswirksamen Mietflächen der Hochschule Luzern und dem im zweiten Halbjahr erwarteten Bezug der dritten Realisierungsetappe in der Suurstoffi mit höheren Mieterträgen. Gleichzeitig werden aufgrund der im Vorjahr eingeleiteten Massnahmen zur Stärkung der Organisation und höheren Unterhaltsaufwendungen die Kosten steigen.

Im Segment Hotel & Gastronomie rechnen wir mit einer Konsolidierung von Umsatz und Gross Operating Profit auf Vorjahresniveau. Im Parkhotel Zug ist im Sommer eine Sanierung der Hotelzimmer geplant.

Insgesamt rechnen wir mit einem auf Vorjahresniveau liegenden Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Aufgrund der erwarteten Abschwächung der Marktdynamik gehen wir davon aus, dass der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) und somit auch das Konzernergebnis unter Vorjahr liegen werden. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg wird über Vorjahr erwartet.

Die sorgfältige Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi steht auch weiterhin im Fokus. Die dritte Realisierungsetappe wird im Herbst fertiggestellt und schrittweise an die Nutzer übergeben. Der Bau des Bürogebäudes Suurstoffi 22 und des Wohnhochhauses Aglaya wird planmässig vorangetrieben, ebenso die Entwicklung des westlichen Arealteils. Insgesamt rechnen wir für 2017 mit Investitionen von etwa CHF 150 Mio. inklusive Promotionsliegenschaft.

Zug, März 2017



**Tobias Achermann**  
CEO



**Gabriela Theus**  
CFO

## Portfolio

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

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 und damit beste Erreichbarkeit sowie Zugang zu einem grossen Talent Pool und eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung.

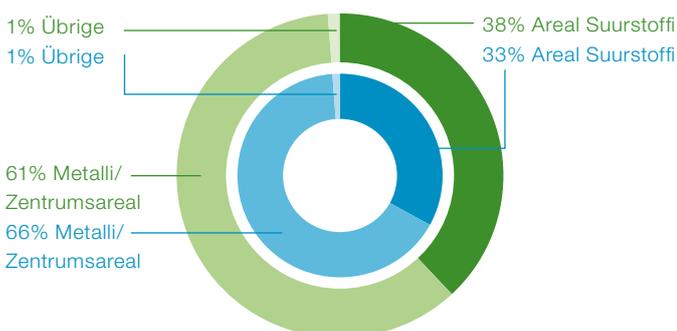
Die Fokussierung auf den Raum Zug ermöglicht es der Gruppe, ihre besonderen Kenntnisse des regionalen Markts und des geschäftlichen Umfelds optimal zu nutzen.

### Überdurchschnittliche Objektqualitäten mit attraktiver Marktpositionierung

Ausgehend von den standortspezifischen Gegebenheiten ihrer Areale verfolgt Zug Estates einen integrierten Entwicklungsansatz, um zukunftsweisende Lebenswelten zu gestalten. Dank zentraler Lage, bester Erreichbarkeit und dem umsatzstarken Einkaufszentrum Metalli in Zug sowie dem Hochschulcampus in Risch Rotkreuz sind beide Areale als Unternehmensstandorte langfristig attraktiv positioniert. Quartierbezogene Dienstleistungen, qualitativ hochwertige und grüne Aussenräume sowie

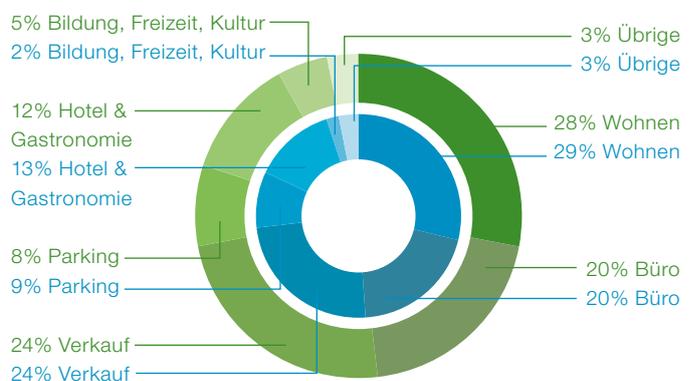
#### Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2016 / 31. Dezember 2015



#### Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag <sup>1</sup> per 31. Dezember 2016 / 31. Dezember 2015



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

ressourcenschonende Energiesysteme machen die Areale zu gesuchten Standorten – sowohl für Wohnungs- als auch für kommerzielle Mieter. 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 28% und bedeutenden Entwicklungsreserven, die in den kommenden Jahren schrittweise realisiert werden.

### Wachsendes Immobilienportfolio mit definierter Entwicklungspipeline

Das Portfolio weist aktuell einen Marktwert von knapp CHF 1.3 Mrd. auf und hat sich damit seit dem Börsengang der Zug Estates Gruppe im Jahr 2012 um rund 43% erhöht. Der Wohnanteil stieg in der gleichen Periode von 25% auf 28%.

Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. In den kommenden vier Jahren steht dabei die Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz im Vordergrund. Entwicklungsprojekte

für den eigenen Bestand mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über CHF 400 Mio. und Mietzinseinnahmen von rund CHF 21.0 Mio. pro Jahr sind in Planung oder werden bereits realisiert. Ab 2020 ist vorgesehen, das Zentrumsareal in Zug mit einem zusätzlichen Investitionspotenzial von CHF 300 bis 400 Mio. zu entwickeln. Zudem verfolgt Zug Estates mittel- bis langfristig die Absicht, ein weiteres Areal zu akquirieren. Sofern die Projekte wie geplant realisiert werden können, erhöht sich der Portfoliowert bis 2020 auf bis zu CHF 1.7 Mrd.

### 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 Zentrumsareal Zug integriert und in Gehdistanz zu Bahnhof, Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten, profitiert das City Resort von vielfältigen Synergien mit dem restlichen Areal.

### Entwicklungspipeline

**Suurstoffi 16–20**  
152 Mietwohnungen, 52 Zimmer für Studierende, ca. 500 Arbeitsplätze  
Mobility | GfK Marktforschung

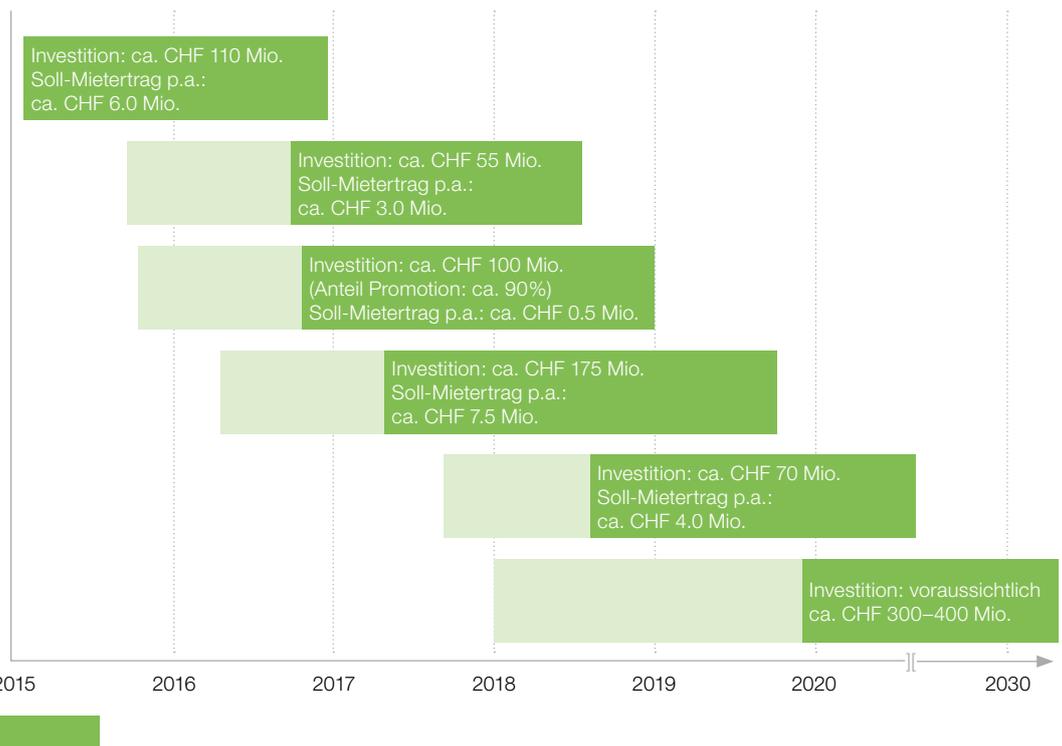
**Suurstoffi 22**  
ca. 600 Arbeitsplätze  
Amgen

**Suurstoffi 37/39 (Aglaya)**  
85 Eigentumswohnungen,  
ca. 75 Arbeitsplätze

**Suurstoffi 2–6**  
Campus Zug Rotkreuz der HSLU,  
ca. 500 Arbeitsplätze  
Hochschule Luzern

**Suurstoffi 43/45**  
ca. 700 Arbeitsplätze

**Zentrumsareal Zug**  
Entwicklungsvision 2030



# Metalli/Zentrumsareal Zug

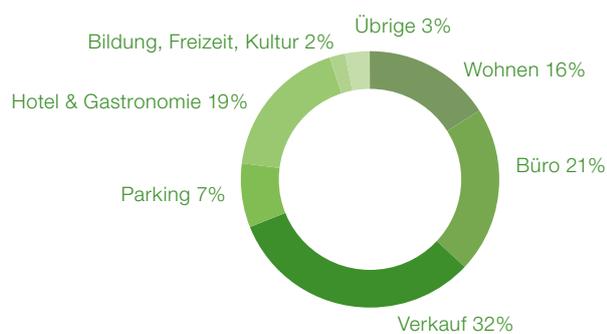
Das direkt beim Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit über 50 Geschäften, Büro- und Wohnflächen, die beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und Hotel City Garden sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

## Eckdaten per 31. Dezember 2016

Grundstücksfläche	58 737 m <sup>2</sup>
Marktwert <sup>1,2</sup>	CHF 791.7 Mio.
Soll-Mietertrag RL <sup>1</sup>	CHF 28.6 Mio.
Bruttorendite RL	4.2%
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 250 Übernachtungseinheiten, vielfältige Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Kinderbetreuung, Aus- und Weiterbildung, Jugendkultur

## Nutzung

Basis Soll-Mietertrag <sup>3</sup> per 31. Dezember 2016

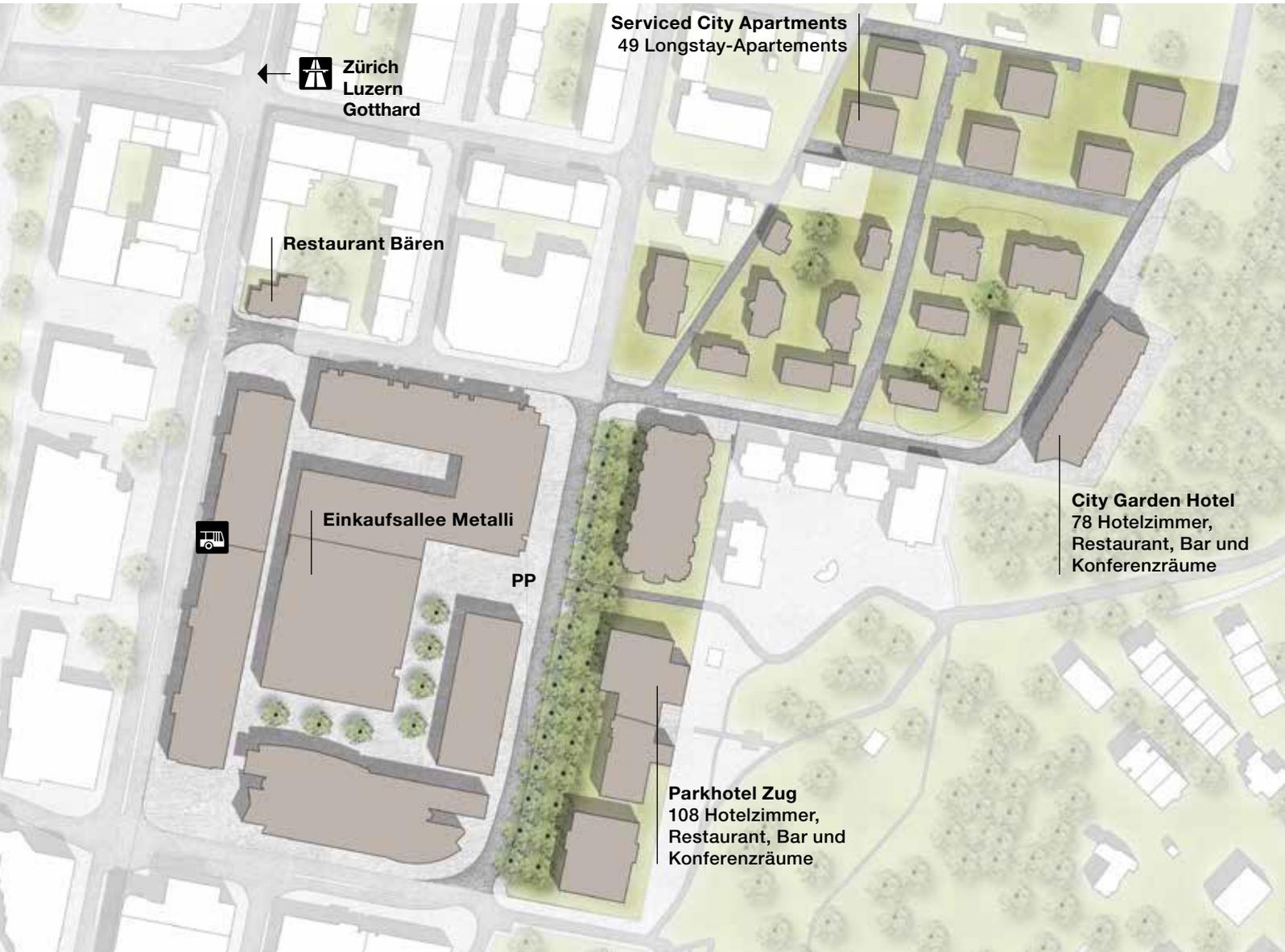


<sup>1</sup> Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen.

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

<sup>3</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien, d.h. inkl. Mieten des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie









 Zürich  
 Luzern  
 Gotthard






 SBB

2016–2018  
 85 Eigentumswohnungen  
 ca. 75 Arbeitsplätze

2017–2019  
 Campus Zug Rotkreuz  
 der Hochschule Luzern  
 ca. 500 Arbeitsplätze

# Suurstoffi Risch Rotkreuz

Auf dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz entsteht seit 2010 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.

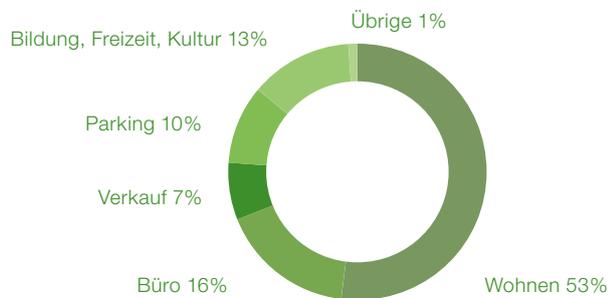


## Eckdaten per 31. Dezember 2016

Grundstücksfläche	105 439 m <sup>2</sup>
Marktwert	CHF 486.1 Mio.
Soll-Mietertrag RL	CHF 16.0 Mio.
Bruttorendite RL	4.5%
Bewohner	ca. 650
Arbeitsplätze	ca. 800
Quartierinfrastruktur	Ausbildung (bilinguale Privatschule), Hochschule, Kinderbetreuung, Fitness, Car-Sharing, Gastronomie, Nahversorgung im Dorf

## Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2016



## Liegenschaftsliste

	Ort	Eigentumsform <sup>1</sup>	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
<b>Renditeliegenschaften</b>					
<b>Zentrumsareal Zug</b>					
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	72.25	1987/1991	
Baarerstrasse 14a (Metalli III)	Zug	A	100	1995	
Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)	Zug	A	100	1995	
Industriestrasse 16 (Baurecht) <sup>2</sup>	Zug	BR-P	100	–	
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	
Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metallstrasse	Zug	A	100	1910–1991	1986–1989
Bleichimattweg 4	Zug	A	100	–	
<b>Total 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	2017	
Suurstoffi 22	Risch Rotkreuz	A	100	2018	
Suurstoffi 37/39	Risch Rotkreuz	A	100	2018/2019	
Campus Suurstoffi Rotkreuz der Hochschule Luzern	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: Baurechtspartzeile; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum

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

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

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

Parzellen- fläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Verkauf in m²	Hotel/Gastro- nomie in m²	Lager in m²	Diverse in m²	Total Miet- fläche in m²	Anzahl 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	3 277	8	11 995	121
2 155	1 965	1 634	381	461	755	0	5 196	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
408	200	0	0	0	0	0	200	1
<b>45 866</b>	<b>21 935</b>	<b>20 891</b>	<b>21 183</b>	<b>1 472</b>	<b>8 923</b>	<b>867</b>	<b>75 271</b>	<b>886</b>
15 503	11 336	0	0	0	0	19	11 355	224
12 417	10 278	0	0	0	35	0	10 313	394
2 680	0	0	0	0	0	520	520	0
15 237	10 095	86	0	334	297	3 405	14 217	314
8 359	0	8 527	0	0	621	0	9 148	48
3 496	0	1 014	0	0	16	5 467	6 497	65
<b>57 692</b>	<b>31 709</b>	<b>9 627</b>	<b>0</b>	<b>334</b>	<b>969</b>	<b>9 411</b>	<b>52 050</b>	<b>1 045</b>
2 806	503	698	0	0	33	0	1 234	29
1 687	273	0	0	0	0	31	304	4
<b>4 493</b>	<b>776</b>	<b>698</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>1 538</b>	<b>33</b>
<b>108 051</b>	<b>54 420</b>	<b>31 216</b>	<b>21 183</b>	<b>1 806</b>	<b>9 925</b>	<b>10 309</b>	<b>128 859</b>	<b>1 964</b>
14 098	11 861	7 418	0	0	493	3 419	23 191	234
6 863	0	11 131	0	0	86	668	11 885	132
7 858	-	-	-	-	-	-	-	-
8 591	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>37 410</b>	<b>11 861</b>	<b>18 549</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>579</b>	<b>4 087</b>	<b>35 076</b>	<b>366</b>
10 337	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>10 337</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>155 798</b>	<b>54 420</b>	<b>31 216</b>	<b>21 183</b>	<b>1 806</b>	<b>9 925</b>	<b>10 309</b>	<b>128 859</b>	<b>1 964</b>
12 871	1 879	873	0	13 002	277	0	16 031	178
<b>168 669</b>	<b>56 299</b>	<b>32 089</b>	<b>21 183</b>	<b>14 808</b>	<b>10 202</b>	<b>10 309</b>	<b>144 890</b>	<b>2 142</b>

## Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert 31.12.2016	Bilanzwert 31.12.2015	Soll- Mieterttrag 31.12.2016	Soll- Mieterttrag 31.12.2015	Leerstand 31.12.2016	Leerstand 31.12.2015
Zentrumsareal Zug, Zug <sup>1</sup>	675 517	665 797	28 640	28 598	1.0	1.8
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	355 319	334 573	16 041	15 348	3.2	12.3
Übrige	12 653	13 146	513	539	0.2	0.6
<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>1 043 489</b>	<b>1 013 516</b>	<b>45 194</b>	<b>44 485</b>	<b>1.8</b>	<b>5.4</b>
Renditeliegenschaften im Bau	128 519	57 723	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	2 524	4 008	–	–	–	–
<b>Total Immobilienportfolio</b>	<b>1 174 532</b>	<b>1 075 247</b>	<b>45 194</b>	<b>44 485</b>	<b>1.8</b>	<b>5.4</b>
Betriebsliegenschaften <sup>2</sup>	36 461	38 008	–	–	–	–
<b>Total Portfolio</b>	<b>1 210 993</b>	<b>1 113 255</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

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

<sup>2</sup> Wüest Partner AG hat per 31.12.2016 einen Marktwert von TCHF 115 976 (31. Dezember 2015 TCHF 113 693) 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 für etwa 1 000 Bewohner, gegen 2 000 Studierende und über 2 500 Arbeitsplätze 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 384 Wohnungen erstellt und an die Nutzer übergeben.

### Projektstand

Der Bau der dritten Bauetappe im Ostteil des Suurstoffi-Areals verläuft plangemäss. Mit einem geplanten Investitionsvolumen von ca. CHF 110 Mio. entstehen hier nebst rund 9 000 m<sup>2</sup> kommerzieller Flächen auch Mietwohnungen und Zimmer für Studierende der Hochschule Luzern (HSLU). Über zwei Drittel der kommerziellen Flächen sind an das Marktforschungsunternehmen GfK und die Carsharing-Anbieterin Mobility vermietet, die ab Herbst 2017 resp. Januar 2018 mit insgesamt rund 300 Mitarbeitenden in der Suurstoffi präsent sein werden. Die Vermarktung der 152 Mietwohnungen ist im Januar 2017 erfolgreich gestartet.

Die Realisation des Bürogebäudes Suurstoffi 22 am östlichen Ende des Areals schreitet planmässig voran. Bis Mitte 2018 entstehen an dieser Stelle rund 12 000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen in Holz-Betonkonstruktionsweise. Ein Drittel der Büroflächen ist langfristig an das Biotechnologieunternehmen Amgen vermietet. Amgen wird ab Sommer 2018 auf dem Areal präsent sein und den Life-Science-Standort Risch Rotkreuz zusätzlich stärken.

Der Baubeginn für das Gartenhochhaus Aglaya (Suurstoffi 37/39) im Zentrum des Areals erfolgte im zweiten Halbjahr 2016. Nebst rund 2 000 m<sup>2</sup> Büroflächen, die im Eigentum von Zug Estates verbleiben, entstehen 85 Eigentumswohnungen (Bilanzierung im Umlaufvermögen als Promotionsliegenschaft). Der Bezug der Wohn- und Büroflächen ist Anfang 2019 geplant.

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)	31.12.2016	31.12.2015	
Suurstoffi 16–20	Wohnen	0% <sup>1</sup>	0%
	Studentisches Wohnen	100%	0%
	Kommerziell	68%	38%
Suurstoffi 22	Kommerziell	31%	–
Suurstoffi 37/39	Kommerziell	0%	–

### Fertigstellung

Suurstoffi 16–20	Herbst 2017
Suurstoffi 22	Sommer 2018
Suurstoffi 37/39	Anfang 2019

<sup>1</sup> Vermietungsstart im Januar 2017

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
6300 Zug

Zürich, 15. Februar 2017

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Bewertung per 31. Dezember 2016

An den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG

### Auftrag

Im Auftrag der Zug Estates Holding AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der Zug Estates Gruppe gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2016 bewertet. Dabei wurde der Wert der 16 Renditeliegenschaften, fünf Liegenschaften im Bau sowie sechs Betriebsliegenschaften ermittelt.

### Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

### Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist 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 Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Entwicklungsrisikos gemäss dem aktuellen Projektstand und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

#### Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner auf Grund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende 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 2016 wurden vier Renditeliegenschaften besichtigt.

#### Ergebnisse

Per 31. Dezember 2016 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 27 Liegenschaften. Diese teilen sich auf in 16 Renditeliegenschaften, fünf Liegenschaften im Bau und sechs Betriebsliegenschaften. Der Marktwert (aktueller Wert) der Liegenschaften wird per Stichtag wie folgt bewertet:

16 Renditeliegenschaften	CHF	1'043'489'325
5 Liegenschaften im Bau	CHF	97'541'000
6 Betriebsliegenschaften	CHF	115'976'000
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>1'257'006'325</b>

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 fanden folgende Veränderungen statt:

- Liegenschaft Rote Trotte 14, 16, Baar: Verkauf einer Wohnung mit zwei Einstellplätzen;
- Liegenschaft Bleichimattweg 4, Zug: Kauf der Liegenschaft per 31.12.2016.

#### 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, 15. Februar 2017

Wüest Partner AG

Marco Feusi MRICS  
Partner

Michael Auf der Maur  
Senior Consultant

#### Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

##### Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Zug Estates Gruppe sowie anhand der mündlichen Informationen der Zug Estates Gruppe abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der Zug Estates Gruppe verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2017 sind im Oktober 2016 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 2.90% bis 4.60% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.50% sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterrisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden

mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

##### Liegenschaften im Bau

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

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

## Nachhaltigkeit

# Nachhaltig zu handeln ist Teil der Unternehmensstrategie von Zug Estates. 2016 stand das Thema eines vielfältigen und qualitätvollen Aussenraums im Zentrum der Aktivitäten.

Nachhaltige Arealentwicklung ist ein Innovationstreiber: Darum setzt Zug Estates neue Technologien ein. Das Resultat sind effiziente, vernetzte und intelligente Quartiere. Das Zentrumsareal Zug und die Suurstoffi in Risch Rotkreuz sollen als attraktive Wohn- und Unternehmensstandorte für die Zukunft gestärkt werden. Indem Zug Estates die Areale selbst entwickelt und mit einem langfristigen Horizont betreibt, lässt sich neben der baulichen und funktionalen Qualität der Innen- und Aussenräume auch die ökologische, soziale und strukturelle Entwicklung beeinflussen.

### Qualität und Vielfalt im Aussenraum

Je dichter die Bebauung, desto grösser die Bedeutung des Aussenraums. Deshalb spielt der Aussenraum der Suurstoffi seit der Planungsphase eine zentrale Rolle: Einmal fertig gebaut, wird hier eine Parklandschaft auf insgesamt fünf Hektaren öffentlich zugänglicher Fläche entstehen. Auch im Zentrumsareal wurde der bestehende Aussenraum in den letzten Jahren mit verschiedenen Interventionen aufgewertet.

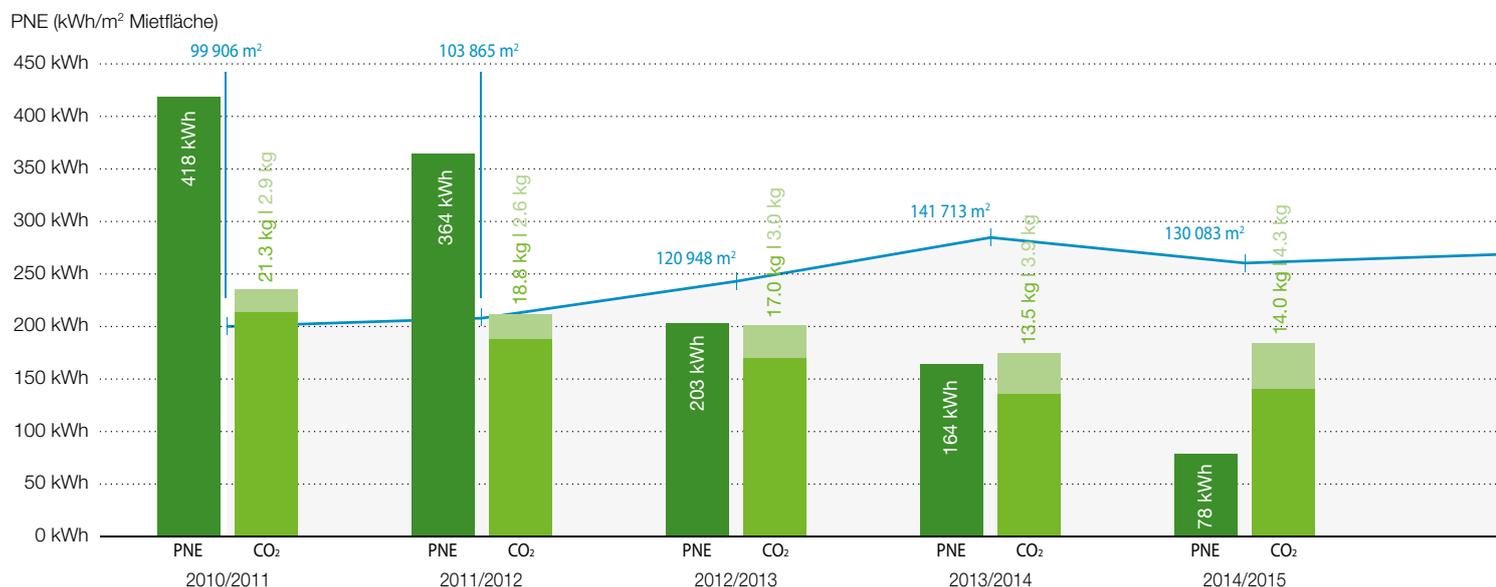
Aufgrund der strategischen Positionierung des Aussenraums als Schwerpunktthema hat Zug Estates im vergangenen Jahr Massnahmen zur weiteren Steigerung der Aussenraumqualitäten in den Arealen erarbeitet: In einem ersten Schritt wurden die verschiedenen Flächentypen erhoben und auf den Ebenen Portfolio, Areal und Objekt ausgewertet. Basierend auf dieser Analyse und der daraus abgeleiteten Positionierung und Roadmap entwickelte Zug Estates ein Leitbild «Aussenraum» mit Differenzierungen für die beiden Areale. Darüber hinaus wurden einzelne Ziele und Indikatoren für das Monitoring erarbeitet.

Die Aussenraumstrategie von Zug Estates findet schweizweit Beachtung. Die Suurstoffi wurde im Juni 2016 mit dem Zertifikat der Stiftung Natur&Wirtschaft ausgezeichnet.

### Zero-Zero für alle Liegenschaften als Ziel

Mit der Vision Zero-Zero hat sich Zug Estates zum Ziel gesetzt, das gesamte Portfolio nur mit erneuerbarer Energie und ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen zu betreiben. Auf dem Areal Suurstoffi

### Nicht erneuerbarer Primärenergieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios



in Risch Rotkreuz bilden seit dem Projektstart 2010 die solare Nutzung, mehrere dynamische Erdspeicher und ein Anergie-netz die Basis zur Erreichung dieses Ziels. Für das Zentrumsareal stehen aktuell Massnahmen im Bereich der Heizsysteme im Vordergrund.

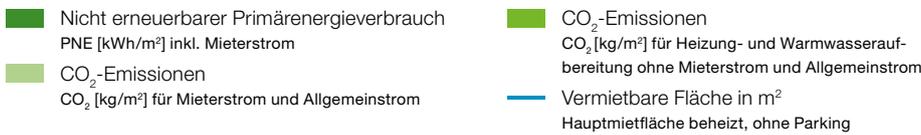
Für die Messperiode vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 zeigen die Daten für den Betrieb des gesamten Portfolios erneut einen Rückgang des nicht erneuerbaren Primärenergieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen. Verglichen mit dem Gebäudeparkmodell Schweiz (Effizienzscenario) sind der nicht erneuerbare Primärenergieverbrauch des Portfolios rund 60% und die Treibhausgasemissionen 50% tiefer als im Schweizer Durchschnitt. Als Ersatz der fossilen Energieträger im Zentrumsareal werden verschiedene Alternativen geprüft. Eine davon ist die mögliche Anbindung an den geplanten Wärmeverbund der Stadt Zug. Dadurch liesse sich der ganze Gebäudepark der Zug Estates Gruppe ab der Auswertungsperiode 2020 ohne fossile Energieträger betreiben.

### Attraktive Lage und neue Formen der Mobilität

Ein zentrales Nachhaltigkeitsmerkmal ist die Erreichbarkeit von Standorten. Sowohl die Suurstoffi als auch das Zentrumsareal sind bestens erschlossen, sowohl für den öffentlichen Verkehr als auch für den motorisierten Individualverkehr. Für Bewohner, Unternehmen oder Hochschule bietet die attraktive Lage einen wesentlichen Standortvorteil. So verlegt Mobility ihren Hauptsitz ab 2018 nach Risch Rotkreuz. Bereits seit Herbst 2016 nutzt das neue Departement Informatik der Hochschule Luzern die attraktive Lage. Die Zusammenarbeit mit Pionierunternehmen wie HitchHike bietet zudem die Möglichkeit, neue Formen der Mobilität auszutesten.

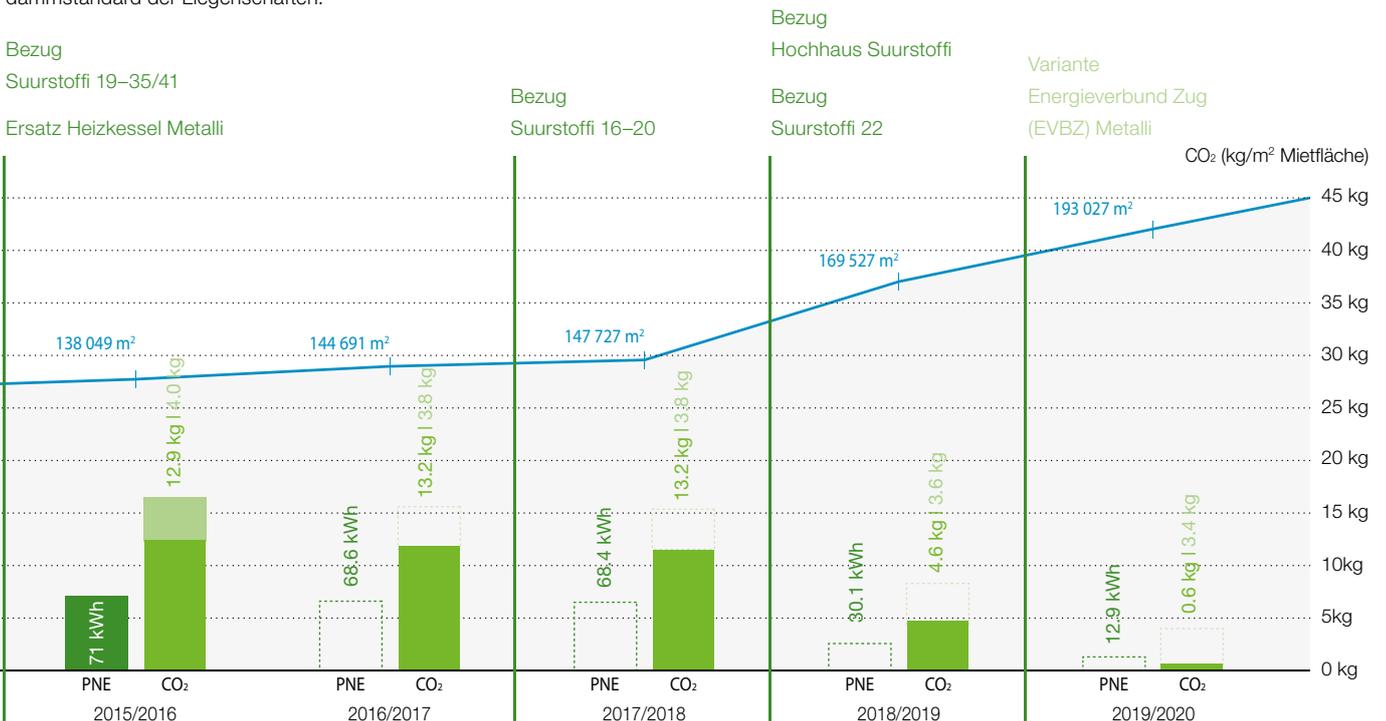
### Nachhaltigkeitsbericht 2016

Der Nachhaltigkeitsbericht 2016 der Zug Estates Gruppe legt den Fokus auf das Thema Grüne Dichte. Er steht online unter [www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch) zum Download zur Verfügung oder kann per E-Mail an [info@zugestates.ch](mailto:info@zugestates.ch) bestellt werden.



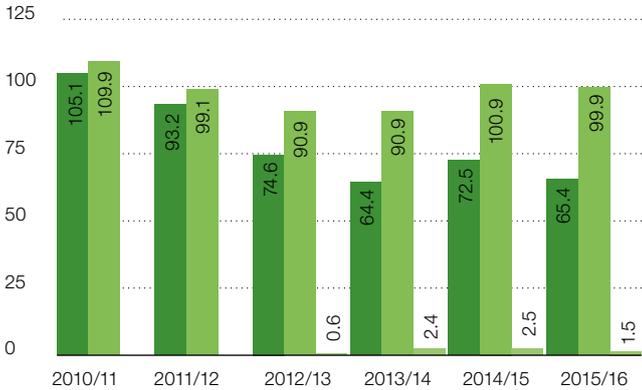
Bei den Darstellungen 2017 bis 2021 wird ein mögliches Szenario abgebildet. Künftige Planungen in den Portfolios können zu Abweichungen führen.

Selbst mit den geplanten Massnahmen bleiben die Treibhausgasemissionen im Zentrumsareal Zug mehr als doppelt so hoch wie im Areal Suurstoffi. Der Grund dafür liegt im unterschiedlichen Wärme-dämmstandard der Liegenschaften.



### Primärenergieverbrauch für Heizung und Warmwasseraufbereitung

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

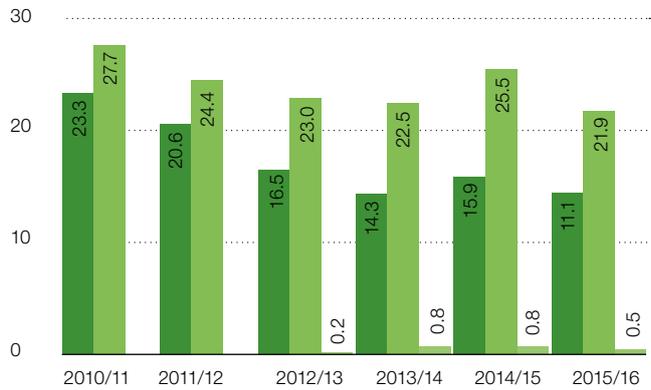


Alle Liegenschaften  
Metalli  
Areal Suurstoffi

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

### Treibhausgasemissionen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

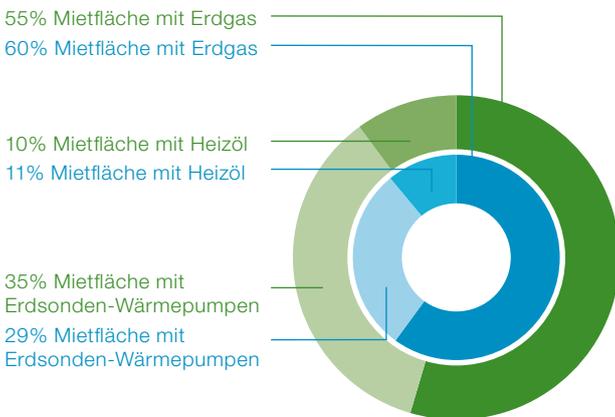
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Mietfläche (heizgradtagbereinigt)



Alle Liegenschaften  
Metalli  
Areal Suurstoffi

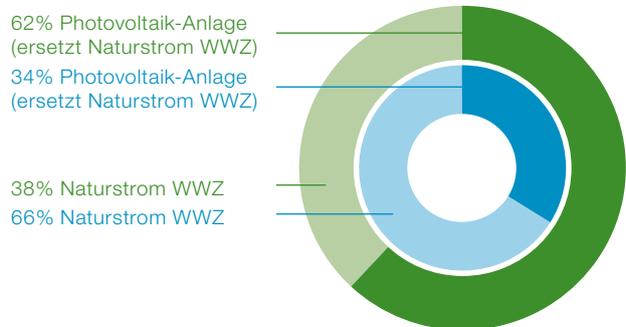
### Flächenaufteilung nach Energiequellen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

2016  
2015



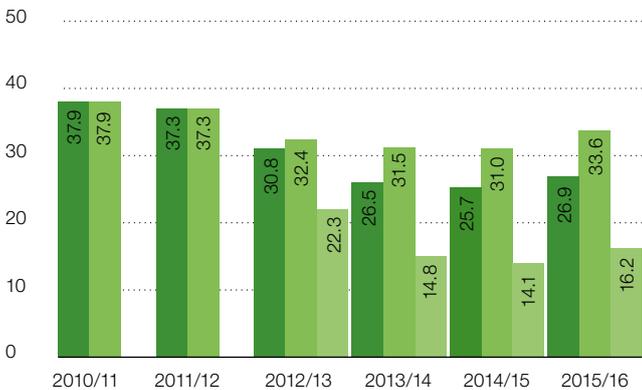
### Betriebsstrom für Heizung und Warmwasseraufbereitung in der Suurstoffi

2016  
2015



### Allgemeinstrom<sup>1</sup>

kWh/m<sup>2</sup> Mietfläche

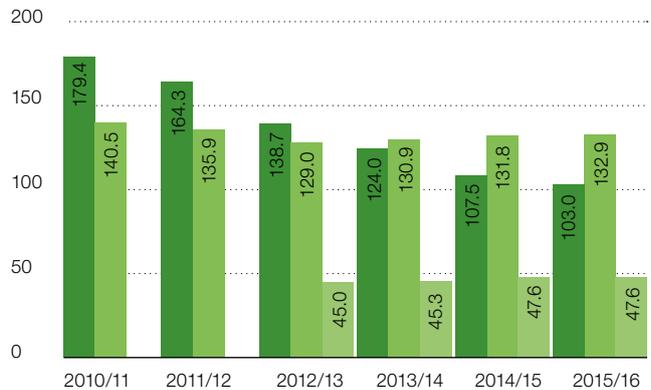


Alle Liegenschaften  
Metalli  
Areal Suurstoffi

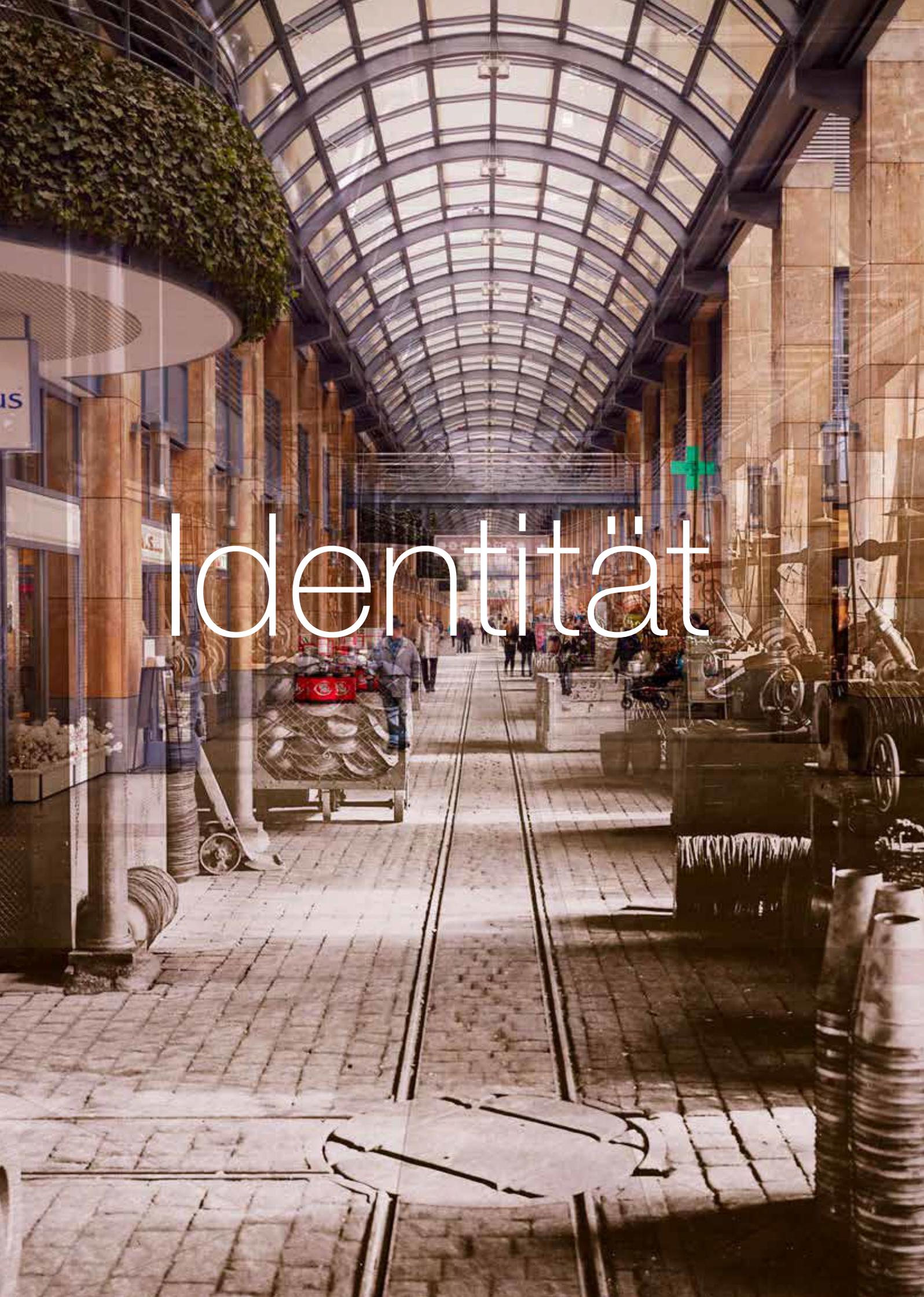
<sup>1</sup> Ohne Betriebsstrom für Heizung und Warmwasseraufbereitung in der Suurstoffi

### Endenergie für Elektrizität (inkl. Mieterstrom)

kWh/m<sup>2</sup> Mietfläche



Alle Liegenschaften  
Metalli  
Areal Suurstoffi



# Identität





**Wo früher Milchkannen produziert wurden, isst man heute Sushi**

Die Frage, wie Städte funktionieren, gehört seit langem zum städtebaulichen Diskurs. Trotz der kaum überblickbaren Literatur sind zukunftsfähige Rezepte für die Planung von Stadtteilen und Arealen äusserst rar. Der Fokus der Stadtplanung hat sich jedoch mittlerweile vom arbeitsteiligen und technokratisch geplanten Stadtteil, der als Raum mit einer dominanten Funktion – wie Wohnen, Handel, Gewerbe etc. – gedacht war, entfernt. Den häufig nach dem Muster der industriellen Produktion erzeugten Siedlungsteppichen fehlt es an Möglichkeiten zur Identifikation. Erst mit der Ausschöpfung zusätzlicher Potenziale ergibt sich ein emotionaler Mehrwert, was den Nutzern ein Gefühl von Zugehörigkeit vermitteln kann.

Dass die Identität eines Areals diese Wirkung entfalten kann, ist an den beiden landesweit bekannten Stadtteilen Metalli in Zug und Suurstoffi in Risch Rotkreuz abzulesen. Es zeigt sich u.a. an der Fülle von Assoziationen, die Besucher, Bewohner und Arbeitnehmerinnen mit den historisch verankerten Bezeichnungen verbinden. Derartige Echoräume ergeben sich aufgrund der Identität eines Areals, zu dem Name, Geschichte und dessen geplante und gewachsene Neu-Konzeption gehören, und sie bilden dessen öffentlichkeitswirksame Aura.

Angesichts der funktionierenden Stadtteile stellt sich die Frage nach den identitätsstiftenden Merkmalen der Metalli und der Suurstoffi. Beiden – im übrigen sehr unterschiedlichen – Arealen ist ein ausgeprägter Nutzungsmix gemeinsam. Sie bilden mit ihrer Vielfalt einen repräsentativen Teil unserer Gesellschaft ab. Treffpunkte, Einkaufsläden und Restaurants finden sich

in der Metalli neben Arbeitsplätzen und Wohnungen – Funktionen, die unseren Alltag ausmachen. Erfolg bringt diese Vielfalt allerdings nur mit einer stringenten räumlichen Organisation, bestimmt durch das innere Layout einer Siedlung und durch die überlegte kluge Schichtung der Geschosse. Als Masterplan bezeichnen Projektentwickler diese Verknüpfung von Nutzungsmix und Raumorganisation etwas unscharf. Mit gestalterischen Elementen und einem behutsamen Marketing, das auf zukunftsfähige Merkmale wie die realisierte Nachhaltigkeit verweist, lässt sich ein Bewusstsein für die Qualität eines Stadtteils unterstützen. Auch dafür sind die Areale von Zug Estates exemplarisch.

### Metalli ist stilbildend

Das Zusammenspiel dieser quartierbaulichen Kriterien zeigt das Zuger Zentrumsareal Metalli sehr eindrücklich: Auf dem knapp 60 000 Quadratmeter grossen Areal gruppieren sich 50 Ladengeschäfte, Büros, Wohnungen und Hotelräume um einen raffiniert geschnittenen und zurückhaltend kuratierten öffentlichen Raum. Dabei ist der Kontext entscheidend: Weil diese Zwischenräume den Nutzungen – nicht nur in den Sockelgeschossen – zugewandt sind, resultieren adressierte Strassen und Wege statt anonymer Verkehrsflächen. Sie sind integraler Teil der Quartierüberbauung. Kein Zufall deshalb, dass diese öffentlichen Räume als Verbindungswege ebenso dienen wie als Treffpunkt und Flaniermeile. In diesen hellen und bunten Gassen wird auch ein Stück Stadtzukunft sichtbar: Fussgängerinnen und Velofahrer prägen die Mobilität. Prägend sind auch der unmittelbar angrenzende Intercity-Bahnhof Zug und die Bushaltestellen Metalli.

### Nachhaltige Quartiere

Die Mobilität in diesem Stadtteil der City von Zug ist erlebbarer Teil eines nachhaltigen Siedlungskonzepts. Bis in die Fundamente der Häuser sind die Ziele der gesellschaftlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit umgesetzt. Nachhaltigkeit und Identität unterstützen sich gegenseitig. Denn die nachhaltige Bauweise, die CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung und die umweltfreundliche Erschliessung gehören zur Identität und schaffen sie auch.

### Interessante Analogie

Zug Estates will ihre Areale ohne externen Energiebezug und ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen langfristig mit Elektrizität, Wärme und Kälte versorgen. Derartige Vorhaben sind im einzelnen Gebäude kaum wirtschaftlich realisierbar. Ganz im Gegensatz zu ganzen Arealen, die diese Möglichkeiten aufgrund der Vernetzung in Kombination mit smarten Technologien realisieren können. Die Stadtteile Metalli und Suurstoffi sind lebhaftige Belege für eine auffallende Übereinstimmung: Durch Weiterung der Systemgrenze – vom Gebäude zum Quartier – wachsen nicht nur die Chancen für eine nachhaltige Energieversorgung, sondern auch jene für eine verbesserte Wohn- und Arbeitsqualität, für eine ökologische Erschliessung und für eine stärkere gesellschaftliche Ausstrahlung. Auch insofern stiftet ein Quartier Identität – ungleich vielfältiger und lebensnaher als dies die meisten architektonischen Ikonen vermögen.

### Die Metalli-Fassade prägt die Baarerstrasse seit 1887





## 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 2016 bzw. auf das Berichtsjahr 2016. Zwischen dem 31. Dezember 2016 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, Zürich.

## 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 über die Website der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange, Zürich [www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html](http://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html) einsehbar.

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 sind der Gesellschaft keine gemeinsamen Absprachen zwischen meldepflichtigen Aktionären bekannt.

Im Berichtsjahr wurden keine Offenlegungsmeldungen im Sinne von Art. 120 FinfraG 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 Genusscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genusscheine ausstehend.

### 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung

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

Die Eintragung im Aktienbuch erfolgt:

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

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

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

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

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 Serie A. 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.

Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.

## 2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

## 3. Verwaltungsrat

### 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
<b>Hannes Wüest</b> , CH, 1946 Präsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) Vorsitzender des Strategie- und Investitionsausschusses	2012	2017
<b>Heinz M. Buhofer</b> , CH, 1956 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2017
<b>Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer</b> , CH, 1954 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) Mitglied des Prüfungsausschusses	2012	2017
<b>Armin Meier</b> , CH, 1958 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses	2013	2017
<b>Dr. Beat Schwab</b> , CH, 1966 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) Mitglied des Strategie- und Investitionsausschusses	2014	2017
<b>Heinz Stübi</b> , CH, 1954 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) Vorsitzender des Prüfungsausschusses	2012	2017
<b>Martin Wipfli</b> , CH, 1963 Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) Mitglied des Strategie- und Investitions- sowie des Personal- und Vergütungsausschusses	2012	2017

### 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; Mitglied des Verwaltungsrats der V-ZUG AG, Zug; Tätigkeit in Führungsgremien nationaler sowie internationaler Fachgesellschaften



Verwaltungsrat, von links nach rechts:

Armin Meier, Heinz M. Buhofer, Heinz Stübi, Annelies Häcki Buhofer, Martin Wipfli, 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 Travelport, London, 2008–2010; Vorsitzender der Konzernleitung Kuoni Reisen Holding AG, Zürich, 2005–2007; Mitglied der Generaldirektion Migros Genossenschafts-Bund, Zürich, 2002–2005; President and CEO Atraxis AG, Zürich, 1998–2002; CEO ABB PTI AG, Baden, 1995–1998

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

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien** Mitglied des Verwaltungsrats der KIBAG HOLDING AG, Zürich, der Ameos Gruppe 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 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 Varia US Properties AG, Zug, der Wincasa AG, Winterthur, der Schweizerischen Bundesbahnen SBB, Bern, und 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; Delegierter des Verwaltungsrats der F. Aeschbach AG, Zürich

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

Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2016 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 drei Ausschüssen unterstützt wird: dem Strategie- und Investitionsausschuss, 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 neun Sitzungen statt, die jeweils ca. drei Stunden dauerten. Dem Ausschuss gehören Hannes Wüest (Vorsitz), Beat Schwab und Martin Wipfli 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 verschiedenen Gremien vor. Zudem bereitet er zuhanden des Verwaltungsrats den Antrag an die Generalversammlung zur Höhe des Gesamtbetrags und des Zusatzbetrags der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und den Vergütungsbericht vor. Er unterbreitet dem Verwaltungsrat unter Wahrung der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung Vorschläge für die Entlohnung von Verwaltungsrat und 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 Armin Meier (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 bei der Erfüllung seiner Aufsichtspflicht, indem er die finanziellen Informationen an Aktionäre und Dritte, die internen Kontrollsysteme sowie den Revisionsprozess überprüft. Er bildet sich ein eigenständiges Urteil über die Qualität der Jahresabschlüsse inklusive Bewertungsgutachten der Verkehrswertschätzungen und bespricht diese mit der Geschäftsleitung und der Revisionsstelle. Er stellt dem Verwaltungsrat Antrag, ob die Abschlüsse zur Vorlage an die Generalversammlung empfohlen werden können. Zudem legt er in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle deren Prüfungsplan und -umfang fest, beurteilt deren Leistung und Honorierung, vergewissert sich über deren Unabhängigkeit und prüft die Vereinbarkeit der Revisionsfunktion mit allfälligen anderen Beratungsmandaten. Ferner beurteilt er die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems unter Einbezug des Risikomanagements und macht sich ein Bild über die Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften und Rechnungslegungsstandards sowie von internen Regelungen und Weisungen. Der Prüfungsausschuss tagt in der Regel quartalsweise. Im Berichtsjahr fanden fünf Sitzungen statt, die jeweils drei Stunden dauerten. Dem Ausschuss gehören Heinz Stübi (Vorsitz) und Annelies Häcki Buhofer an; CEO und CFO sowie die Revisionsstelle nehmen ebenfalls an den Sitzungen teil.

### 3.6 Kompetenzregelung

Für die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung hat der Verwaltungsrat ein Organisationsreglement erlassen. Dieses ist auf <http://www.zugestates.ch/de/home/main/investor-relations/corporate%20governance/organisationsreglement> zugänglich. Im Grundsatz ist der Auftrag an die Geschäftsleitung umfassend. Auch wenn eine Kompetenz dem Verwaltungsrat zusteht, muss die Geschäftsleitung ge-

dankliche Initiativen ergreifen und sich zeigende Geschäftsmöglichkeiten bis zur Entscheidungsreife wahrnehmen.

### 3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

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

Der Verwaltungsrat hat ein umfassendes System zur Überwachung und Steuerung der mit der unternehmerischen Tätigkeit verbundenen Risiken in Kraft gesetzt. Dieser Prozess beinhaltet die Risikoidentifikation, -analyse, -steuerung und das Risiko-Reporting. Die Risiken werden in den Kategorien 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 Immobilitentreuhand, BDO Visura, Aarau, 2001–2004; Abteilungsleiter, HEV Aargau, Baden, 1993–2001

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

**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** Projektleiterin für Immobilien-transaktionen und Bewertungsmandate (Vice President), Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG, 2005–2010; Senior Associate Real Estate, Ernst & Young AG, 2002–2005

**Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe** Direktorin Finanzen und Portfoliomanagement (Mitglied der Geschäftsleitung), MZ-Immobilien AG, 2010–2012

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien** Mitglied des Verwaltungsrats der Pensimo Management AG

### 4.3 Weitere Mandate

Mitglieder der Geschäftsleitung können maximal zwei zusätzliche Mandate, davon eines in einer börsenkotierten Unternehmung, ausüben. Die Annahme von Mandaten durch Mitglieder der Geschäftsleitung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2016 überprüft und bestätigt.

#### 4.4 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

### 5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 41 bis 44 dargestellt.

### 6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

#### 6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

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

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

#### 6.2 Statutarische Quoren

Über die in Art. 704 OR genannten Fälle hinaus sind für Beschlüsse über die Umwandlung von Namenaktien in Inhaberaktien (und umgekehrt), die Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien sowie die Erleichterung oder Aufhebung der Beschränkung die Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte erforderlich. Im Übrigen fasst die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Aktienstimmen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen.

#### 6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

#### 6.4 Traktandierung

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

#### 6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Namenaktionäre, die am Tag 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. 135 und 163 ff. FinfraG wird im Sinne von Art. 125 Abs. 3 FinfraG wegbedungen (opting-out).

#### 7.2 Kontrollwechselklauseln

Bei einem Kontrollwechsel ist die Zug Estates Holding AG weder zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrats noch der Geschäftsleitung oder weiterer 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 beziehungsweise der Zug Estates Gruppe im Berichtsjahr TCHF 123 (Vorjahr: TCHF 109) 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 21 für revisionsnahe Dienstleistungen (Vorjahr: TCHF 16 für verschiedene Abklärungen zu Accounting-Fragen).

### 8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Prüfungsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und berichtet an den Verwaltungsrat. Dieser stellt der Generalversammlung einen Antrag zur Wahl der Revisionsstelle und überwacht die Einhaltung des Rotationsrhythmus des leitenden Revisors von sieben Jahren. Der Prüfungsausschuss prüft zusammen mit der Geschäftsleitung jährlich den Umfang der externen Revision sowie die Auftragsbedingungen für allfällige Zusatzaufträge und bespricht jeweils die Revisionsergebnisse mit den externen Prüfern.

## 9. Informationspolitik

Die Zug Estates Gruppe verfolgt gegenüber der Öffentlichkeit und den Finanzmärkten eine transparente Informationspolitik. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Zu wichtigen Ereignissen erfolgen jeweils Medienmitteilungen. Die Zug Estates Gruppe publiziert ihre Zahlen halbjährlich in Form des Halbjahres- bzw. des Geschäftsberichts. Aktuelle Mitteilungen, die wichtigsten Termine sowie allgemeine Informationen der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe können unter [www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch) abgerufen werden. Unter <http://www.zugestates.ch/de/home/main/investor-relations/anmeldung-adhoc-mitteilungen> können Ad-hoc-Mitteilungen abonniert werden. Die publizierten Ad-hoc- und Medienmitteilungen sind unter <http://www.zugestates.ch/de/home/main/medien/medienmitteilungen> abrufbar, der Finanzkalender unter <http://www.zugestates.ch/de/home/main/investor-relations/finanzkalender> und Halbjahres- bzw. Geschäftsberichte unter <http://www.zugestates.ch/de/home/main/investor-relations/geschaeftsberichte>. Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf den Seiten 82 bis 84 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 Verwaltungsräten, Mitarbeitenden und Führungskräften. Das Vergütungssystem ist so strukturiert, dass die Interessen dieser Personen mit den Interessen der Gruppe kongruent sind. Dabei sind folgende Grundsätze wegleitend:

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

Die Generalversammlung genehmigt auf Antrag des Verwaltungsrats jährlich gesondert den Gesamtbetrag für die Vergütung des Verwaltungsrats bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und den Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung für das kommende Geschäftsjahr (Art. 18 der Gesellschaftsstatuten). Zudem nimmt die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung Kenntnis vom Vergütungsbericht.

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen die Grundsätze des Vergütungssystems sowie die Details der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 auf.

### Verwaltungsrat

Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats eine feste Barvergütung. Zudem erhalten sie grundsätzlich Ersatz ihrer im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen, wobei dieser Ersatz für weitere Auslagen nur im Ausnahmefall und nach entsprechendem

Nachweis innert 60 Tagen ausgerichtet wird. Im Berichtsjahr wurden an Mitglieder des Verwaltungsrats Spesen in Höhe von CHF 7 182 ausbezahlt.

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

### Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016

Die Generalversammlung hat am 14. April 2015 erstmalig über die Vergütung abgestimmt und einen Gesamtbetrag von CHF 950 000 für den Verwaltungsrat für die Amtsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2016 genehmigt.

Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 928 072 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung auf Folgeseite).

#### **Vergütungen für die Vergütungsperiode vom 14. April 2015 bis 12. April 2016**

in CHF

Vergütungen fix (netto)	847 333
Vergütungen var. (netto)	0
Vorsorgebeiträge	80 739
<b>Total zugesprochene Vergütungen</b>	<b>928 072</b>
<b>Genehmigter Gesamtbetrag</b>	<b>950 000</b>
<b>Abweichung</b>	<b>-21 928</b>

#### **Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017**

Die Generalversammlung hat am 12. April 2016 über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einen Gesamtbetrag von CHF 1 000 000 für die Amtsdauer bis zur nächsten Generalversammlung 2017 genehmigt. Im Geschäftsjahr 2016 belief sich der Gesamtbetrag der ausbezahlten Vergütungen des Verwaltungsrats auf total CHF 934 933. Davon wurde der Betrag von CHF 626 079 in der Periode von der Generalversammlung 2016 bis zum 31.12.2016 ausbezahlt. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (CHF 611 684) ergibt dies eine Zunahme von 2.4%.

#### **Antrag für die Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018**

An der Generalversammlung 2017 wird der Verwaltungsrat verglichen mit der Vorjahresperiode einen Gesamtbetrag von CHF 900 000 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. In den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung ist eine maximale erfolgsabhängige Vergütung von einem Drittel der festen Barvergütung vereinbart.

Bei der Festlegung der erfolgsabhängigen Vergütung wird hauptsächlich der Geschäftsgang berücksichtigt, ergänzt durch den individuellen Einsatz und die persönliche Initiative sowie die Erreichung vereinbarter Ziele. Die Bewertung des Geschäftsgangs richtet sich nach dem wirtschaftlichen Erfolg, der grundsätzlich anhand der Werttreiber Ertragslage, erwirtschaftetes Ausschüttungspotenzial und Ertragsaussichten sowie weiterer Faktoren gemessen wird. Die feste Barvergütung und die erfolgsabhängige Vergütung werden vom Verwaltungsrat jährlich auf Antrag des Personal- und Vergütungsausschusses nach Ermessen im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrags festgelegt.

### Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2016

Die Generalversammlung hat am 14. April 2015 den Gesamtbetrag von CHF 1 200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 1 016 340 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung unten).

#### Vergütungen Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 in CHF

Vergütungen fix (netto)	536 881
Vergütungen var. (netto)	193 180
Vorsorgebeiträge	286 279
<b>Total zugesprochene Vergütungen</b>	<b>1 016 340</b>
<b>Genehmigter Gesamtbetrag</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Abweichung</b>	<b>-183 660</b>

### Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2017

Die Generalversammlung hat am 12. April 2016 den Gesamtbetrag von CHF 1 200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017 genehmigt.

### Antrag für die Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2018

An der Generalversammlung 2017 wird der Verwaltungsrat mit CHF 1 200 000 einen unveränderten Gesamtbetrag für die Vergütungen der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2018 beantragen.

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 in der Regel 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 unterhält gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten keine Beteiligungs- und Optionsprogramme. In der Berichtsperiode wurden weder Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung noch diesen nahestehenden Personen Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte zugeteilt.

### Darlehen und Kredite

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

### Frühere Mitglieder

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr 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 der Geschäftsleitung die nachfolgenden Vergütungen ausgerichtet:

<b>Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016</b> in CHF	<b>Vergütungen fix (netto)</b>	<b>Vergütungen var. (netto) <sup>1</sup></b>	<b>Vorsorge- beiträge <sup>2</sup></b>	<b>Total 2016</b>
Hannes Wüest	400 000	0	48 069	<b>448 069</b>
Heinz M. Buhofer	60 414	0	0	<b>60 414</b>
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	61 667	0	9 273	<b>70 940</b>
Armin Meier	65 000	0	9 774	<b>74 775</b>
Dr. Beat Schwab	86 845	0	0	<b>86 845</b>
Heinz Stübi	75 000	0	11 278	<b>86 278</b>
Martin Wipfli	107 613	0	0	<b>107 613</b>
<b>Total Verwaltungsrat</b>	<b>856 539</b>	<b>0</b>	<b>78 394</b>	<b>934 933</b>
Tobias Achermann, CEO	319 549	115 427	169 384	<b>604 360</b>
<b>Total Geschäftsleitung</b>	<b>536 881</b>	<b>193 180</b>	<b>286 279</b>	<b>1 016 340</b>

<b>Vergütungen für das Geschäftsjahr 2015</b> in CHF	<b>Vergütungen fix (netto)</b>	<b>Vergütungen var. (netto) <sup>1</sup></b>	<b>Vorsorge- beiträge <sup>2</sup></b>	<b>Total 2015</b>
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>

<sup>1</sup> Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2017 ausbezahlt.

<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 erhalten.

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



Ernst & Young AG  
Gotthardstrasse 26  
CH-6300 Zug

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

An die Generalversammlung der  
Zug Estates Holding AG, Zug

Zug, 2. März 2017

## Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen auf den Seiten 43 bis 44 des Vergütungsberichts.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung des Prüfers

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

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

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



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Beatrice Bieri  
Zugelassene Revisionsexpertin

«Die moderne Metalli feiert in diesem Jahr ihr 30-Jahr-Jubiläum. Die Einkaufs-Allee mit über 50 Geschäften ist aus Zug nicht mehr wegzudenken.»

Dominique Winter, Centerleiterin Metalli, Zug Estates AG



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

## Konzernbilanz

<b>Aktiven</b> in TCHF	Erläuterung	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Flüssige Mittel		18 440	55 235
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	924	1 680
Sonstige Forderungen	2	4 186	7 297
Warenvorräte		187	277
Liegenschaften zur Veräusserung	3	1 946	2 426
Promotionsliegenschaften	4	16 906	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 351	3 044
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>44 940</b>	<b>69 959</b>
Renditeliegenschaften	5	1 043 489	1 013 516
Renditeliegenschaften im Bau	5	128 519	57 723
Unbebaute Grundstücke	5	2 524	4 008
Betriebsliegenschaften	6	36 461	38 008
Übrige Sachanlagen	7	7 485	4 571
Anzahlungen für Sachanlagen	8	171	178
Finanzanlagen		1 710	1 543
Immaterielle Anlagen	9	104	23
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1 220 463</b>	<b>1 119 570</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 265 403</b>	<b>1 189 529</b>
<b>Passiven</b> in TCHF	Erläuterung	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	5 370	4 865
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6 751	8 558
Passive Rechnungsabgrenzung		27 584	9 873
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>39 705</b>	<b>23 296</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	350 200	350 000
Langfristige Rückstellungen	12	967	38
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	100 003	92 758
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>451 170</b>	<b>442 796</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>490 875</b>	<b>466 092</b>
Aktienkapital	14	12 750	12 750
Kapitalreserven		527 458	534 181
Eigene Aktien		- 12 227	- 21 688
Gewinnreserven		246 547	198 194
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>774 528</b>	<b>723 437</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 265 403</b>	<b>1 189 529</b>

## Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	2016	2015 <sup>1</sup>
Liegenschaftenertrag	16	40 089	39 169
Ertrag Hotel & Gastronomie	17	16 458	19 027
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18	4 494	4 425
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>61 041</b>	<b>62 621</b>
Sonstige betriebliche Erträge		191	283
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>61 232</b>	<b>62 904</b>
Liegenschaftenaufwand		2 816	2 055
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		1 594	2 087
Personalaufwand	19	13 080	13 869
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	5 298	5 713
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>22 788</b>	<b>23 724</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b>		<b>38 444</b>	<b>39 180</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	28 065	50 477
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften		420	- 23
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>66 929</b>	<b>89 634</b>
Abschreibungen	21	3 133	3 309
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>63 796</b>	<b>86 325</b>
Finanzergebnis	22	- 7 129	- 7 480
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>56 667</b>	<b>78 845</b>
Steueraufwand	23	8 314	11 706
<b>Konzernergebnis</b>		<b>48 353</b>	<b>67 139</b>
<b>Gewinn pro Aktie</b>			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert *	14	9.81	13.67
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert *	14	98.06	136.69

\* Es bestehen keine potentiell verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie.

<sup>1</sup> Die Regelungen vom Swiss GAAP FER-Rahmenkonzept, Swiss GAAP FER 3 und 6 in Bezug auf die Umsatzerfassung (in Kraft seit 1. Januar 2016) wurden im Geschäftsjahr 2016 erstmals angewendet. Die Vorjahreszahlen wurden, wie im Anhang beschrieben, entsprechend angepasst.

## Geldflussrechnung

in TCHF	2016	2015
Periodenergebnis	48 353	67 139
Abschreibungen	3 133	3 309
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	- 28 065	- 50 477
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	- 420	23
Veränderungen Rückstellungen/latente Steuerverbindlichkeiten	8 174	8 318
Übrige nicht-liquiditätswirksame Positionen	- 2 835	- 1 609
<b>Geldfluss vor Veränderungen Nettoumlaufvermögen</b>	<b>28 340</b>	<b>26 703</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	756	275
Veränderung sonstige Forderungen	3 111	- 2 439
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	693	- 783
Veränderung Warenvorräte/Immobilien zum Verkauf	1 973	4 870
Veränderung Promotionsliegenschaften	- 16 751	0
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 931	- 1 889
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	- 1 807	2 030
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 6 317	- 5 476
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>9 067</b>	<b>23 291</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften	- 47 998	- 29 139
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften	0	23 883
Investitionen in Betriebsliegenschaften	- 4	11
Investitionen in übrige Sachanlagen	- 414	- 136
Anzahlungen für Sachanlagen	0	- 241
Investitionen in Finanzanlagen	- 65	0
Investitionen in immaterielle Anlagen	- 119	- 15
Erwerb von Beteiligungen	0	- 10 046
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 48 600</b>	<b>- 15 683</b>
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	0	- 45 000
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten	0	75 000
Veräusserung eigene Aktien	12 832	2 543
Ausschüttung an die Aktionäre	- 10 094	- 9 075
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2 738</b>	<b>23 468</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>- 36 795</b>	<b>31 076</b>
<b>Fondsnachweis</b>		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	55 235	24 159
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	18 440	55 235
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>- 36 795</b>	<b>31 076</b>

In der Berichtsperiode wurden TCHF 28 197 (Vorjahr: TCHF 8 785 ) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt. Es wurden TCHF 200 (Vorjahr: keine) nicht-liquiditätswirksame Finanzierungen vorgenommen.

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
<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>
<b>Bestand 01.01.2016</b>	<b>12 750</b>	<b>534 181</b>	<b>- 21 688</b>	<b>198 194</b>	<b>723 437</b>
Eigene Aktien					
- Veräusserung eigene Aktien <sup>1</sup>	-	3 371	9 461	-	12 832
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	-	- 10 094	-	-	- 10 094
Konzernergebnis	-	-	-	48 353	48 353
<b>Bestand 31.12.2016</b>	<b>12 750</b>	<b>527 458</b>	<b>- 12 227</b>	<b>246 547</b>	<b>774 528</b>

<sup>1</sup> Der Gewinn aus Veräusserung eigener Aktien sowie die darauf entfallenden Steuern wurden erfolgsneutral als Erhöhung der Kapitalreserve erfasst.

## Anhang zur Konzernrechnung

### Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2016 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, Zürich erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild («true and fair view») der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Das Geschäftsjahr der Konzernrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften Einzelabschlüssen der Zug Estates Konzerngesellschaften. Die relevanten Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

Die Regelungen vom Swiss GAAP FER-Rahmenkonzept, Swiss GAAP FER 3 und 6 in Bezug auf die Umsatzerfassung (in Kraft seit 1. Januar 2016) wurden erstmals angewendet. Die Neuerungen führten zu einem separaten Ausweis der «Weiteren Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» in der Höhe von TCHF 4 494 (Vorjahr: TCHF 4 425) als Teil der «Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen». Die entsprechenden Erträge waren bisher unter «Ertrag Hotel & Gastronomie» und «Sonstige betriebliche Erträge» ausgewiesen. Weiter werden Weiterverrechnungen im Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie neu als Vermittlungsgeschäft beurteilt und somit gemäss Swiss GAAP FER 3.19 nur die selbst erbrachten Leistungen als Nettoerlös ausgewiesen. Weiter verlangt Swiss GAAP FER 6.8 zusätzliche Offenlegungen, welche unter den Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen auf den Seiten 53 und 54 berücksichtigt werden.

Die Konzernrechnung wird in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in tausend Schweizer Franken (TCHF) angegeben.

Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung am 2. März 2017 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 am 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

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2015 unverändert. Die Zug Estates Holding AG hat per 1. Januar 2016 die beiden 100%-Tochtergesellschaften ZEW Immobilien AG und ZE Suurstoffi 1 AG in die 100%-Tochtergesellschaft Zug Estates AG fusioniert.

### Konsolidierungsgrundsätze

#### Konsolidierungsmethode

Mit der Kapitalkonsolidierung soll das Eigenkapital der gesamten Gruppe aufgezeigt werden. Sie erfolgt nach der Purchase-Methode.

### Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2016	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2015
Hotelbusiness Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%
ZEW Immobilien AG <sup>1</sup>	Oberentfelden, AG	Immobiliengesellschaft	-	-	100%
ZE Suurstoffi 1 AG <sup>1</sup>	Zug, ZG	Immobiliengesellschaft	-	-	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobiliengesellschaft	1 500 000	100%	100%

<sup>1</sup> Fusion mit Zug Estates AG per 1. Januar 2016

### **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- und Gastronomietätigkeit sowie Forderungen aus externen Verwaltungsmandaten und werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

#### **Sonstige Forderungen**

Sonstige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

#### **Warenvorräte**

Bei den Warenvorräten des Hotel- und Gastronomiebereichs werden die zugekauften Waren zu Einstandspreisen oder zum allfällig tieferen Marktwert bilanziert. Neben den Einzelwertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten pauschale Wertberichtigungen von bis zu 10% für generelle Bewertungsrisiken vorgenommen.

#### **Liegenschaften zur Veräusserung**

Zum Verkauf bestimmte Immobilien, die bisher zum Marktwert bilanziert worden sind, werden zum Marktwert 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.

#### **Promotionsliegenschaften**

Unter Promotionsliegenschaften werden Immobilien verstanden, die mit Verkaufsabsicht erstellt werden. Promotionsliegenschaften werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten resp. zum tieferen Marktwert erfasst. Promotionsliegenschaften werden im Umlaufvermögen geführt.

#### **Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke**

Die bestehenden Renditeliegenschaften, die im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) sowie die un-

bebauten Grundstücke dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Auf- und Abwertungen des Marktwerts unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) und unbebaute Grundstücke werden ab dem Zeitpunkt, 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- und Gastronomietätigkeit genutzten Gebäude. Diese werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und Wertberichtigungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahren zugrunde gelegt.

#### **Übrige Sachanlagen**

Die übrigen Sachanlagen, die mehrheitlich im Hotel- und 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 worden sind, werden bis zur Fertigstellung aktiviert. Andere Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

### **Umsatzerfassung**

Die Zug Estates Gruppe ist in zwei Segmenten tätig: Immobilien und Hotel und Gastronomie.

Das Segment Immobilien ist hauptsächlich in den Bereichen Projektentwicklung und Bewirtschaftung tätig. Die Projektentwicklungsabteilung entwickelt und begleitet eigene Bauprojekte, mehrheitlich für den Eigenbestand. Die Bewirtschaftungsabteilung betreibt das Facility Management für Dritte sowie für den Eigenbestand. Die wichtigste Ertragsquelle bilden dabei die «Liegenschaftenerträge», die sich aus dem Ist-Mietertrag und den Erträgen aus der Miteigentümergeinschaft Metalli zusammensetzen. Der Ist-Mietertrag umfasst die Nettomieterträge nach Abzug von Leerstandsausfällen und Debitorenverlusten. Die Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli entsprechen dem Rohgewinn der Zug Estates Gruppe am Ergebnis der Miteigentümergeinschaft nach Berücksichtigung des entsprechenden Liegenschaftenaufwands. Weitere Erträge werden generiert durch das Facility Management sowie aus dem Verkauf selbst erzeugter Energie. Diese Erträge werden unter «Weitere Erträge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit» ausgewiesen.

Die Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG verkörpert das Segment Hotel & Gastronomie und betreibt in Zug zwei Hotels, drei Restaurants und Serviced City Apartments inklusive der ergänzenden Leistungen eines Hotel- und Gastronomiebetriebs. Die wichtigsten Erlöse des Segments Hotel & Gastronomie bilden die Erlöse aus Restauration, Beherbergung und Mini-bar, die als «Ertrag Hotel & Gastronomie» ausgewiesen werden. Sämtliche Leistungen im Bereich Hotel & Gastronomie werden im Zeitpunkt der Leistungserbringung erfolgswirksam erfasst.

### **Aufwandsminderungen**

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

### **Schätzungen**

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

### 1 | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen aus Hotel- und Gastronomietätigkeit	452	835
Mietforderungen	99	94
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	429	830
Delkredere	- 56	- 79
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>924</b>	<b>1 680</b>

### 2 | Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Verrechnungssteuerguthaben	32	15
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	4 050	7 191
Übrige Forderungen	104	91
<b>Total sonstige Forderungen</b>	<b>4 186</b>	<b>7 297</b>

### 3 | Liegenschaften zur Veräußerung

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>2 426</b>	<b>4 805</b>
Zugänge	983	2 426
Abgänge	- 1 463	- 4 805
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 946</b>	<b>2 426</b>

Ende 2016 handelte es sich bei den Liegenschaften zur Veräußerung um zwei Wohnungen mit zugehörigen Parkplätzen in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14–16 (Vorjahr: 2 Wohnungen mit zugehörigen Parkplätzen und Nebenräumen in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14–16).

### 4 | Promotionsliegenschaften

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zugänge	16 906	0
Abgänge	0	0
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>16 906</b>	<b>0</b>

Zu den Promotionsliegenschaften zählt der zum Verkauf bestimmte Teil der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 37/39 (Wohnhochhaus Aglaya). Diese werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erfasst.

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

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz, Renditeliegenschaften
<b>Bestand 01.01.2015</b>	<b>621 948</b>	<b>255 738</b>
Investitionen	102	5 989
Akquisitionen <sup>3</sup>	0	0
Desinvestitionen <sup>4</sup>	0	- 16 500
Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Liegenschaften im Bau <sup>5</sup>	0	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften <sup>6</sup>	0	85 934
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung <sup>7</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
<b>Bestand 01.01.2016</b>	<b>665 797</b>	<b>334 573</b>
Investitionen	978	9 352
Akquisitionen <sup>8</sup>	1 503	0
Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Liegenschaften im Bau <sup>9</sup>	0	0
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung <sup>10</sup>	0	0
Umklassierung zu Promotionsliegenschaften <sup>11</sup>	0	0
Umklassierung in Übrige Sachanlagen	0	0
Neubewertung (netto)	7 239	11 394
<b>Bestand 31.12.2016</b>	<b>675 517</b>	<b>355 319</b>
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2016	339 290	269 139
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2016	341 771	278 491
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2016	326 507	65 434
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2016	333 746	76 828

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

<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 des Grundstücks Birkenstrasse 6 in Risch Rotkreuz

<sup>4</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>5</sup> Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 16-20, zu Renditeliegenschaften im Bau

<sup>6</sup> Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 19-35, zu Renditeliegenschaften

<sup>7</sup> Umklassierung von zwei Wohnungen (inkl. Nebenräume und Parkplätze) in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14-16

<sup>8</sup> Arrondierungsakquisitionen in Zug und Risch Rotkreuz

<sup>9</sup> Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 16-20 und Baufeld 1, zu Renditeliegenschaften im Bau

<sup>10</sup> Umklassierung einer Wohnung (inkl. Parkplätze) in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14-16

<sup>11</sup> Landanteil der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 37/39

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau <sup>1</sup>	Unbebaute Grundstücke <sup>2</sup>	Total
<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	662 883
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
<b>13 146</b>	<b>1 013 516</b>	<b>57 723</b>	<b>4 008</b>	<b>1 075 247</b>
6	10 336	64 261	0	74 597
0	1 503	101	0	1 604
0	0	1 484	- 1 484	0
- 983	- 983	0	0	- 983
0	0	- 155	0	- 155
0	0	- 3 843	0	- 3 843
484	19 117	8 948	0	28 065
<b>12 653</b>	<b>1 043 489</b>	<b>128 519</b>	<b>2 524</b>	<b>1 174 532</b>
7 909	616 338	57 607	4 008	677 953
7 338	627 600	119 455	2 524	749 579
5 237	397 178	116	0	397 294
5 315	415 889	9 064	0	424 953

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 2.9% bis 3.6% (Vorjahr: 3.2% bis 3.7%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft finden sich auf den Seiten 18 und 19 dieses Berichts.

## 6 | Betriebsliegenschaften

in TCHF	2016	2015
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>62 769</b>	<b>61 963</b>
Zugänge	4	806
Abgänge	0	0
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>62 773</b>	<b>62 769</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>- 24 761</b>	<b>- 22 873</b>
Abgänge	0	0
Abschreibungen in der Berichtsperiode	- 1 551	- 1 888
<b>Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>- 26 312</b>	<b>- 24 761</b>
<b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>38 008</b>	<b>39 090</b>
<b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>36 461</b>	<b>38 008</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 betrug zum Bilanzstichtag TCHF 115 976 (Vorjahr: TCHF 113 693) und wurde vom unabhängigen Immobilienexperten Wüest Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2016 wurden Diskontsätze in einer Bandbreite von real 3.4% bis 4.6% (Vorjahr: 3.6% bis 4.7%) verwendet.

## 7 | Übrige Sachanlagen

in TCHF	2016	2015
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>16 888</b>	<b>16 320</b>
Zugänge	4 458	302
Umklassierung	0	681
Abgänge	0	- 415
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>21 346</b>	<b>16 888</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>- 12 317</b>	<b>- 11 416</b>
Abgänge	0	485
Abschreibungen in der Berichtsperiode	- 1 544	- 1 386
<b>Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>- 13 861</b>	<b>- 12 317</b>
<b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>4 571</b>	<b>4 904</b>
<b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>7 485</b>	<b>4 571</b>

Bei den Zugängen 2016 handelt es sich mehrheitlich um Photovoltaik-Anlagen.

## 8 | Anzahlungen für Sachanlagen

Die Anzahlungen betragen TCHF 171 (Vorjahr: TCHF 178).

## 9 | Immaterielle Anlagen

in TCHF	2016	2015
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>199</b>	<b>187</b>
Zugänge	119	15
Abgänge	0	- 3
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>318</b>	<b>199</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigung zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>- 176</b>	<b>- 144</b>
Abgänge	0	3
Abschreibungen in der Berichtsperiode	- 38	- 35
<b>Kumulierte Wertberichtigung am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>- 214</b>	<b>- 176</b>
<b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>23</b>	<b>43</b>
<b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>104</b>	<b>23</b>

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

## 10 | Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Unter 1 Jahr	0	0
1 bis 3 Jahre	100 200	0
3 bis 5 Jahre	0	100 000
5 bis 10 Jahre	115 000	90 000
über 10 Jahre	135 000	160 000
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>350 200</b>	<b>350 000</b>
Davon kurzfristig	0	0
Davon langfristig	350 200	350 000

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 8.2 Jahre (Vorjahr: 9.2 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lag unverändert bei 2.5%. Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 688 423 (Vorjahr: TCHF 677 049) belastet.

## 11 | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Vorauszahlungen von Mietern	1 545	1 747
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	3 825	3 118
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>5 370</b>	<b>4 865</b>

## 12 | Rückstellungen

in TCHF	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>38</b>	<b>320</b>
Bildung	929	3
Verwendung	0	- 285
Auflösung	0	0
<b>Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>967</b>	<b>38</b>
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	0	0
Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode	967	38

Im Berichtsjahr 2016 wurden im Zusammenhang mit den Entwicklungsprojekten in Risch Rotkreuz langfristige Rückstellungen für zukünftige Abgaben in Höhe von TCHF 925 gebildet.

## 13 | Latente Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>92 758</b>	<b>83 596</b>
Erfolgswirksame Nettobildung in der Berichtsperiode	7 245	8 600
Zunahme aus Akquisition	0	562
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>100 003</b>	<b>92 758</b>

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

## 14 | Eigenkapital

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

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr keine eigenen Namenaktien Serie A (Vorjahr: 18 400 Namenaktien zum durchschnittlichen Preis von CHF 138.25) und 8 000 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 640.00 (Vorjahr: keine) verkauft.

Per 31. Dezember 2016 hält die Zug Estates Holding AG 9 592 eigene Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 12 227 (Vorjahr: 17 592 Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 21 688).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2016 TCHF 7 625 (Vorjahr: TCHF 7 701).

### Eigenkapital pro Aktie

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 747.64	1 657.56
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 547.79	1 469.18

### NAV zu Marktwert pro Aktie

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B	1 683.49	1 600.45

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

### Ergebnis pro Aktie

#### Angaben Namenaktien Serie A

		2016	2015
Ausgegebene Namenaktien Serie A	Anzahl	1 948 640	1 948 640
Eigene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	0	12 267
<b>Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A</b>		<b>1 948 640</b>	<b>1 936 373</b>

Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	19 109	26 468
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	1 948 640	1 936 373
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert	CHF	9.81	13.67

#### Angaben Namenaktien Serie B

		2016	2016
Ausgegebene Namenaktien Serie B	Anzahl	315 136	315 136
Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	16 925	17 592
<b>Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B</b>		<b>298 211</b>	<b>297 544</b>

Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	29 244	40 671
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	298 211	297 544
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert	CHF	98.06	136.69

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

## 15 | Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2016 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmzahl:

Anzahl bzw. in %	Namenaktien	Namenaktien	Stimmen	Stimmen Vorjahr
	Serie A	Serie B		
Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer <sup>1</sup>	1 489 650	4 965	66.0%	66.0%
Gruppe Stöckli <sup>2</sup>	340 800	17 486	15.8%	15.8%
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 77 ausgewiesen.

## 16 | Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 40 089 (Vorjahr: 39 169) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	2016	2015
Ist-Mieterträge	27 365	26 427
Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli <sup>1</sup>	12 724	12 742
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>40 089</b>	<b>39 169</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 %	31.12.2016	31.12.2015
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristeter Mietverhältnisse	47.4	45.2
Über 1 Jahr	7.6	2.8
Über 2 Jahre	7.9	7.8
Über 3 Jahre	1.8	5.8
Über 4 Jahre	4.7	1.8
Über 5 Jahre	1.5	4.2
Über 6 Jahre	13.9	1.6
Über 7 Jahre	7.7	15.5
Über 8 Jahre	0.0	7.9
Über 9 Jahre	0.0	0.0
Über 10 Jahre	7.5	7.4
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 31. Dezember 2016 zusammen 27.3% (Vorjahr: 26.9%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	31.12.2016	Mieter, Anteil in %	31.12.2015
Novartis	7.8	Novartis	8.2
Migros <sup>1</sup>	7.3	Migros <sup>1</sup>	7.2
UBS	5.5	UBS	5.7
Nord Stream	3.6	Dosenbach-Ochsner	3.0
Hochschule Luzern	3.1	H&M	2.8

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

### 17 | Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	2016	2015
Beherbergung	10 890	11 173
Restauration	5 488	7 782
Nebenleistungen	68	71
Auflösung Delkredere	12	1
<b>Total Ertrag Hotel &amp; Gastronomie</b>	<b>16 458</b>	<b>19 027</b>

Der Rückgang des Ertrags aus Restauration ist hauptsächlich auf den entfallenen Umsatz aus dem Pachtbetrieb Theater Casino Zug zurückzuführen (der Pachtvertrag wurde 2015 nicht verlängert).

### 18 | Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in TCHF	2016	2015
Ertrag Dienstleistungen	1 705	1 552
Ertrag Eigenleistungen	768	475
Ertrag Personalvermietungen	1 381	1 756
Übrige Erträge	640	642
<b>Total weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4 494</b>	<b>4 425</b>

### 19 | Personalaufwand

in TCHF	2016	2015
Löhne und Gehälter	10 834	11 583
Vorsorgeaufwand	1 516	1 679
Übriger Personalaufwand	730	607
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>13 080</b>	<b>13 869</b>

## 20 | Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	2016	2015
Werbung/Verkaufsförderung	1 245	1 101
Unterhalt und Reparaturen	439	440
Verwaltungsaufwand	872	785
EDV/Software	433	396
Rechts- und Beratungskosten	477	550
Mieten, Leasing	28	322
Sonstige Kosten <sup>1</sup>	1 804	2 119
<b>Total sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>5 298</b>	<b>5 713</b>

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

## 21 | Abschreibungen

in TCHF	2016	2015
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	1 551	1 888
Abschreibungen übrige Sachanlagen	1 544	1 386
Abschreibungen Immaterielle Anlagen	38	35
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>3 133</b>	<b>3 309</b>

## 22 | Finanzergebnis

in TCHF	2016	2015
Aktivzinsen Banken	2	2
Wertschriftenertrag	50	42
Marktbewertung Finanzanlagen	102	129
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>154</b>	<b>173</b>
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	7 251	7 626
Sonstiger Finanzaufwand	32	27
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>7 283</b>	<b>7 653</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 7 129</b>	<b>- 7 480</b>

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 1 965 (Vorjahr: TCHF 1 063) aktiviert.

## 23 | Steuern

in TCHF	2016	2015
Gewinnsteuern	1 068	3 106
Latente Steuern	7 246	8 600
<b>Total Steuern</b>	<b>8 314</b>	<b>11 706</b>

## Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

in TCHF bzw. in %	2016	2015
Ergebnis vor Steuern (EBT)	56 667	78 845
Durchschnittlicher Steuersatz	14.67%	14.83%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	8 314	11 690
In der Periode verwendete Verlustvträge	0	0
Steuersatzanpassung	0	16
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>8 314</b>	<b>11 706</b>

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

## 24 | Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

Die Zug Estates AG ist im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb des Hotels City Garden eine Rückbauverpflichtung von TCHF 490 eingegangen. Diese tritt frühestens 2025 in Kraft, und nur falls das Areal des Hotels für die Zufahrt des Stadttunnels Zug freigegeben werden muss. Die Zuger Stimmbewölkerung 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 einem anderen Mieter wurde im Mietvertrag für ein Objekt im Bau bei Terminverzögerungen eine Konventionalstrafe bis maximal TCHF 2 100 vereinbart. Mit zwei weiteren Mietern wurde in Mietverträgen eine Entschädigung für allfällige Mehrkosten bei nicht fristgerechter Fertigstellung der Räumlichkeiten vereinbart. Zudem wurde den Mietern ein Rücktrittsrecht gewährt, falls sich der Mietbeginn über die definierten Stichtage hinaus verzögern sollte.

Zug Estates AG hat sich im Zusammenhang mit der Anpassung des Bebauungsplans Langweid verpflichtet, sich mit TCHF 2 000 am Bau einer allfälligen zukünftigen Fussgängerpasserelle zu beteiligen.

## 25 | Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Bis 1 Jahr	23	16
Bis 3 Jahre	92	80
Über 3 Jahre	0	10
<b>Total</b>	<b>115</b>	<b>106</b>

## 26 | Vorsorgeverpflichtungen

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

### Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

Per 31. Dezember 2016 bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven (unverändert).

### Wirtschaftlicher Nutzen/wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Über-/Unter- deckung der Vorsorge- pläne 31.12.2016	Wirtschaftl. Anteil des Unter- nehmens 31.12.2016	Wirtschaftl. Anteil des Unter- nehmens 31.12.2015	Veränderung bzw. erfolgs- wirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand 2016	Vorsorge- aufwand im Personal- aufwand 2015
Patronale Fonds/Vorsorgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne o. Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	595	595	424
Vorsorgepläne mit Überdeckung	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	0	0	0	0	0	0	183
<b>Total Vorsorgeaufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>595</b>	<b>595</b>	<b>607</b>

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

### Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

in TCHF	2016	2015
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	595	607
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)	0	0
<b>Total Beiträge</b>	<b>595</b>	<b>607</b>
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.	0	0
<b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)</b>	<b>595</b>	<b>607</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>595</b>	<b>607</b>

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 595 (Vorjahr: TCHF 607). Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

## 27 | Segmentsberichterstattung

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

### 01.01.2015–31.12.2015

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen <sup>1</sup>	Total
Betriebsertrag	49 104	19 854	- 6 054	62 904
Betriebsaufwand	10 528	18 412	5 216	23 724
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>

### 01.01.2016–31.12.2016

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen <sup>1</sup>	Total
Betriebsertrag	50 096	17 115	- 5 979	61 232
Betriebsaufwand	12 095	15 921	5 228	22 788
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	28 065	0	0	28 065
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	420	0	0	420
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>66 486</b>	<b>1 194</b>	<b>- 751</b>	<b>66 929</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>64 273</b>	<b>277</b>	<b>- 754</b>	<b>63 796</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 erwirtschaftet (Vorjahr: Kantone Zug und Aargau).

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 diesen 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 4.4 Mio. (Vorjahr: CHF 4.3 Mio.) bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von 6.0% (Vorjahr: 6.4%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet.

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

Im Berichtsjahr wurden TCHF 173 (Vorjahr: TCHF 185) Erträge aus Hotellerie-, Gastronomie- und Liegenschaftsverwaltungsdienstleistungen von Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe vereinnahmt. Dem stehen Aufwendungen für Serviceleistungen und Apparatelieferungen im Umfang von TCHF 129 (Vorjahr: TCHF 111) gegenüber.

Per Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe im Umfang von TCHF 7 (Vorjahr: TCHF 5) sowie Verbindlichkeiten von TCHF 2 (Vorjahr: TCHF 5).

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

## **29 | Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zur Finanzierung des weiteren Portfolioausbaus wurde am 24. Januar 2017 eine 0.7%-Obligationenanleihe mit einer Laufzeit von 2017 bis 2022 und einem Volumen von TCHF 100 000 emittiert. Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt (Vorjahr: keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).



Ernst & Young AG  
Gotthardstrasse 26  
CH-6300 Zug

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

An die Generalversammlung der  
Zug Estates Holding AG, Zug

Zug, 2. März 2017

## Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Konzernbilanz, Konzernerfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 48 bis 68), für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2016 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 über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Der im Berichtsabschnitt „Verantwortung der Revisionsstelle“ beschriebenen Verantwortung sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

### **Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau**

<b>Risiko</b>	Die Marktbewertung der Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau war ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt, da dieser Prozess wesentliche Schätzbereiche aufwies und die so bewerteten Aktiven mit TCHF 1'043'489 bzw. TCHF 128'519 bedeutend für die Bilanz der Gruppe waren. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter „Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke“ in den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen (Seite 53) sowie unter „5. Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke“ (Seite 56-57) dargelegt, wurden die Marktwerte durch einen externen Immobilienexperten anhand der Discounted Cash Flow Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basierten auf Annahmen insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen sowie Entwicklungsrisiken.
---------------	--



---

**Unser Prüfverfahren** Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilen wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Fähigkeit des externen Immobilienexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell. Weiter überprüften wir stichprobenweise die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, Unterhaltsaufwendungen), welche in die Bewertung einfließen. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilienexperten, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprachen und mit Marktdaten verglichen.

---



**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Beatrice Bieri  
Zugelassene Revisionsexpertin

«Das Restaurant Bären gehört zu den ältesten Lokalen der Stadt Zug. Seine Bodenständigkeit und Tradition wird bis heute bewahrt.»

Marlis Widmer, Gastgeberin Restaurant Bären, Zug



## Bilanz

### der Zug Estates Holding AG

<b>Aktiven</b> in TCHF	Erläuterung	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Flüssige Mittel		2 936	5 044
Übrige Forderungen gegenüber Dritten		45	15
Übrige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	1	19	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		21	19
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften	2	11 700	17 000
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>14 721</b>	<b>22 078</b>
Darlehen an Konzerngesellschaften	3	42 000	20 000
Finanzanlagen mit Börsenkurs		1 645	1 543
Beteiligungen		13 892	13 892
Mobile Sachanlagen		1	2
Immaterielle Sachanlagen		0	2
<b>Anlagevermögen</b>		<b>57 538</b>	<b>35 439</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>72 259</b>	<b>57 517</b>
<b>Passiven</b> in TCHF	Erläuterung	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		54	89
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		1	1
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	4	0	37
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		810	378
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften		1	0
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>866</b>	<b>505</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>866</b>	<b>505</b>
Aktienkapital		12 750	12 750
Gesetzliche Reserven			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		21 955	32 049
– Übrige Kapitalreserven		4 979	1 320
– Gesetzliche Gewinnreserven		1 445	615
Freiwillige Gewinnreserven			
– Gewinnvortrag vom Vorjahr		31 136	15 379
– Jahresgewinn		11 355	16 587
Eigene Aktien	7	– 12 227	– 21 688
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>71 393</b>	<b>57 012</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>72 259</b>	<b>57 517</b>

## Erfolgsrechnung

### der Zug Estates Holding AG

in TCHF	Erläuterung	2016	2015
Beteiligungsertrag	2	11 700	17 000
Übriger Ertrag		2 050	1 895
<b>Operativer Ertrag</b>		<b>13 750</b>	<b>18 895</b>
Personalaufwand		2 006	1 914
Übrige betriebliche Aufwendungen		795	837
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>2 801</b>	<b>2 751</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>10 949</b>	<b>16 144</b>
Abschreibungen		3	28
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>10 946</b>	<b>16 116</b>
Finanzaufwand		29	21
Finanzertrag	8	769	534
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>11 686</b>	<b>16 629</b>
Direkte Steuern		331	42
<b>Jahresgewinn</b>		<b>11 355</b>	<b>16 587</b>

## Anhang

### zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

#### Allgemeines

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

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich an der Industriestrasse 12 in Zug. Die Zug Estates Holding AG wurde am 1. März 2012 in das Handelsregister des Kantons Zug eingetragen.

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

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957–963b OR, 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 gegenüber Organen sowie gegenüber Aktionären. Die Position «Konzerngesellschaften» umfasst Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, an denen direkt oder indirekt eine Beteiligung besteht.

Die Aufschlüsselung der Position «Nahestehende» erfolgt im Anhang.

#### 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.

#### Beteiligungen

Beteiligungen werden zu ihren Anschaffungskosten erfasst und einzeln bewertet. Sinkt der Nutzwert einer Beteiligung basierend auf Ertragswertberechnungen nachhaltig unter den bisherigen Buchwert, wird eine Wertberichtigung erfasst. Die Ermittlung dieser Ertragswerte basiert auf Schätzungen (Erträge, Aufwendungen und Diskontsätze).

#### 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 in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2016	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2015
Hotelbusiness Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%
ZEW Immobilien AG <sup>1</sup>	Oberentfelden, AG	Immobilien-gesellschaft	-	-	100%
ZE Suurstoffi 1 AG <sup>1</sup>	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	-	-	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%

<sup>1</sup> Fusion mit Zug Estates AG per 1. Januar 2016

### 1 | Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften

Die übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften enthalten ausstehende Forderungen für Weiterverrechnungen von TCHF 19 (Vorjahr: TCHF 0).

### 2 | Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Konzerngesellschaften

Unter der Position Beteiligungsertrag sind Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 11 700 ausgewiesen, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2016 ausgeschüttet werden (Vorjahr: TCHF 17 000).

### 3 | Darlehen an Konzerngesellschaften

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung derer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 42 000 (Vorjahr: TCHF 20 000).

### 4 | Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden

Per Bilanzstichtag bestanden keine übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (Vorjahr TCHF 37).

### 5 | Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2016 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	Namenaktien	Stimmen	Stimmen Vorjahr
	Serie A	Serie B		
Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer <sup>1</sup>	1 489 650	4 965	66.0%	66.0%
Gruppe Stöckli-Rubli <sup>2</sup>	340 800	17 486	15.8%	15.8%
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 31.12.2016	Serie B per 31.12.2016	Serie A per 31.12.2015	Serie B per 31.12.2015
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	161 206 <sup>1</sup>	10 762
Armin Meier, Verwaltungsratsmitglied	0	100	0	100
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratsmitglied	0	10	0	10
Heinz Stübi, Verwaltungsratsmitglied	0	110	0	110
Martin Wipfli, Verwaltungsratsmitglied	0	266	0	266
Tobias Achermann, CEO	0	0	0	0
Gabriela Theus, CFO	0	20	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 keine eigenen Namenaktien Serie A (Vorjahr: 18 400 Namenaktien zum durchschnittlichen Preis von CHF 138.25) und 8 000 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 640.00 (Vorjahr: keine) verkauft.

Per 31. Dezember 2016 hielt die Zug Estates Holding AG 9 592 eigene Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 12 227 (Vorjahr: 17 592 Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 21 688).

## 8 | Finanzertrag

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

## 9 | Anzahl Vollzeitstellen

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

## 10 | Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Finanzierung des weiteren Portfolioausbaus wurde am 24. Januar 2017 eine 0.7%-Obligationenanleihe mit einer Laufzeit von 2017 bis 2022 und einem Volumen von TCHF 100 000 emittiert. Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt (Vorjahr: keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Gewinnvortrag	31 135 744	15 378 660
Jahresgewinn	11 355 203	16 587 084
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>42 490 947</b>	<b>31 965 744</b>
Zuweisung an Gesetzliche Gewinnreserve	568 000	830 000
Vortrag auf neue Rechnung	41 922 947	31 135 744

Zudem beantragt der Verwaltungsrat die Umbuchung von CHF 11 509 384 aus den Kapitaleinlagereserven in die freien Reserven und die anschliessende verrechnungssteuerfreie Ausschüttung an die Aktionäre wie folgt:

in CHF	
pro Namenaktie Serie A	2.30 netto
pro Namenaktie Serie B	23.00 netto

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Mittwoch, 19. April 2017 (Payment Date).



Ernst & Young AG  
Gotthardstrasse 26  
CH-6300 Zug

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

An die Generalversammlung der  
Zug Estates Holding AG, Zug

Zug, 2. März 2017

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 73 bis 78), für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



### **Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Der im Berichtsabschnitt „Verantwortung der Revisionsstelle“ beschriebenen Verantwortung sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

#### **Bewertung der Beteiligungen**

**Risiko** Die Hauptfunktion der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräusserung von Beteiligungen. Die Bewertung der Beteiligungen war ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt, da sie auf wesentlichen Schätzungen (u.a. bezüglich zukünftige Erträge, Aufwendungen und Diskontsätze) beruhte und die Position Beteiligungen mit TCHF 13'892 bedeutend für die Bilanz der Gesellschaft war.

Siehe Anhang zur Jahresrechnung unter Beteiligungen.

**Unser Prüfverfahren** Zum Prüfen dieser Positionen wählten wir einen aussagebezogenen Prüfungsansatz. Dabei untersuchten wir den Prozess der Gesellschaft zur Bewertung der Beteiligungen und analysierten die zugrundeliegenden Daten für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen.



#### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

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

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Beatrice Bieri  
Zugelassene Revisionsexpertin

## 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 2016

Nach Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
> 1 000	47	3.4	214 902	75.5
501–1 000	28	2.0	20 037	7.0
101–500	120	8.6	25 699	9.0
51–100	105	7.5	8 127	2.9
11–50	505	36.3	12 743	4.5
1–10	587	42.2	3 033	1.1
<b>Total</b>	<b>1 392</b>	<b>100.0</b>	<b>284 541</b>	<b>100.0</b>
Dispobestand			30 595	
<b>Total ausgegebene Namenaktien Serie B</b>			<b>315 136</b>	

Nach Aktionärskategorie Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	1 166	83.8	95 785	33.7
Pensionskassen/Vorsorgeeinrichtungen	76	5.5	54 201	19.1
Fonds/Banken/Investmentmanager	61	4.4	27 425	9.6
Versicherungen	17	1.2	2 965	1.0
Übrige juristische Personen	72	5.2	104 165	36.6
<b>Total</b>	<b>1 392</b>	<b>100.0</b>	<b>284 541</b>	<b>100.0</b>

Nach Herkunft Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	1 353	97.2	278 766	98.0
Ausland	39	2.8	5 775	2.0
<b>Total</b>	<b>1 392</b>	<b>100.0</b>	<b>284 541</b>	<b>100.0</b>

## Kursentwicklung Namenaktien Serie B

in CHF



— Namenaktien Serie B Zug Estates Holding AG — SXI Real Estates Share Index, angeglichen

## Kennzahlen pro Aktie

### Angaben pro Namenaktie Serie A

in CHF

	2016	2015	2014	2013
Konzernergebnis <sup>1</sup>	9.81	13.67	9.18	9.00
Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften <sup>1,3</sup>	4.87	4.90	4.87	4.15
NAV zu Marktwert <sup>2,4</sup>	168.35	160.04	146.89	138.73
Ausschüttung <sup>5</sup>	2.30	2.05	1.85	1.65

### Angaben pro Namenaktie Serie B

in CHF

	2016	2015	2014	2013
Konzernergebnis <sup>1</sup>	98.06	136.69	91.75	89.99
Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften <sup>1,3</sup>	48.73	48.97	48.74	41.50
NAV zu Marktwert <sup>2,4</sup>	1 683.49	1 600.45	1 468.89	1 387.29
Ausschüttung <sup>5</sup>	23.00	20.50	18.50	16.50

### Börsenkurs

	Hoch	2016	2015	2014	2013
	Tief	1 436	1 231	1 150	1 111
	Jahresende	1 653	1 445	1 244	1 162

### Gesamtkapitalisierung

in CHF Mio.

	2016	2015	2014	2013	
Börsenkapitalisierung <sup>2,6</sup>	Jahresende	827.2	711.5	610.3	573.5

<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

11. April 2017	Generalversammlung
19. April 2017	Ausschüttung an die Aktionäre (Payment Date)
1. September 2017	Veröffentlichung der Halbjahresergebnisse

## Kontakt

Zug Estates Holding AG	T +41 41 729 10 10
Industriestrasse 12	ir@zugestates.ch
CH-6300 Zug	www.zugestates.ch



Onlinebericht



Download



Bericht

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

Die elektronische Druckversion 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 «Identität»

Christian Ammann, Zürich



ClimatePartner<sup>o</sup>  
klimaneutral

Druck | ID 11181-1702-1001

Zug Estates Holding AG  
Industriestrasse 12  
CH-6300 Zug

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