

2017

Geschäftsbericht

«Die Zug Estates Gruppe wächst weiter und verdient mehr. Innert Jahresfrist stiegen sowohl der Liegenschaftenertrag als auch das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg.»

Firmenporträt

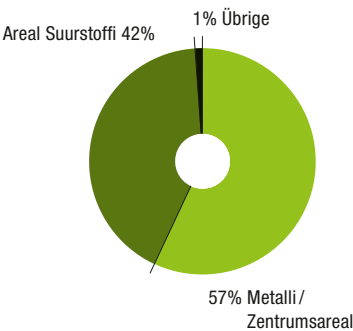
Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio setzt sich aus den zwei Arealen in Zug und Risch Rotkreuz zusammen. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 31. Dezember 2017 CHF 1.41 Mrd.

26.1 Mio.

beträgt das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg per 31. Dezember 2017

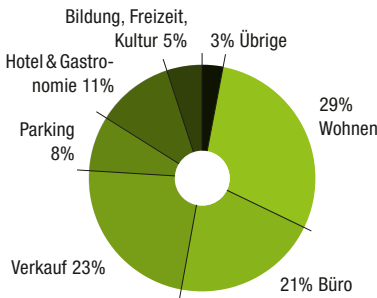
Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2017



Portfolio nach Nutzung

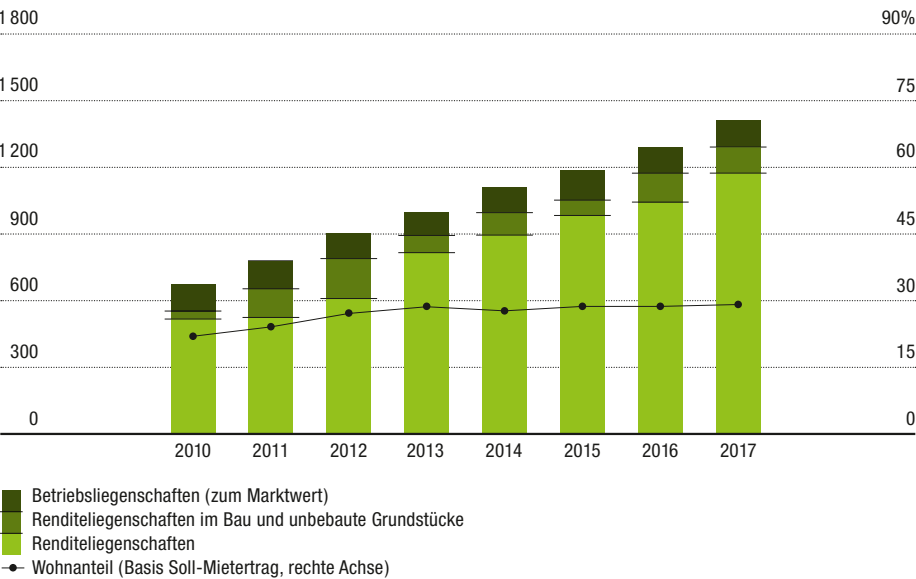
Basis Soll-Mietertrag¹ per 31. Dezember 2017



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Portfoliowert

in CHF Mio.



Ausgewählte Kennzahlen

		2017	2016	%
Zug Estates Gruppe				
Betriebsertrag (exkl. Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften)	TCHF	62 858	61 232	2.7%
Betriebsaufwand	TCHF	23 476	22 788	3.0%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	39 382	38 444	2.4%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	8 712	28 065	-69.0%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	TCHF	999	420	137.9%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	45 675	63 796	-28.4%
Konzernergebnis	TCHF	34 403	48 353	-28.9%
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg ¹	TCHF	26 110	24 027	8.7%
Bilanzsumme	TCHF	1 413 185	1 265 403	11.7%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	459 939	350 200	31.3%
– Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		32.5%	27.7%	
Eigenkapital	TCHF	804 010	774 528	3.8%
– Eigenkapitalquote		56.9%	61.2%	
– Eigenkapitalrendite ²		4.4%	6.5%	
Personalbestand	Vollzeitstellen	134.9	130.5	3.4%
Aktie				
Schlusskurs	CHF	1 827	1 653	10.5%
Börsenkapitalisierung ³	TCHF	921 553	827 174	11.4%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	68.32	98.06	-30.3%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertungserfolg ⁴	CHF	51.85	48.73	6.4%
Ausschüttung pro Namenaktie Serie B ⁵	CHF	25.50	23.00	10.9%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ³	CHF	1 732.57	1 683.49	2.9%
Portfolio				
Renditeliegenschaften	TCHF	1 181 425	1 043 489	13.2%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	106 618	128 519	-17.0%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 290 567	1 174 532	9.9%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	117 296	115 976	1.1%
Total Portfolio	TCHF	1 407 863	1 290 508	9.1%
Liegenschaftenertrag ⁶	TCHF	41 940	40 089	4.6%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷		1.5%	1.8%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁸		4.1%	4.3%	

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

² Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

³ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

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

⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Umfasst Mieterträge und Erträge der Miteigentümergeinschaft Metalli

⁷ Stichtagsbezogen, in Prozent des Sollmietertrags

⁸ Sollmietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwertes am Stichtag



Inhaltsverzeichnis

Brief an die Aktionäre	4
-------------------------------	----------

Highlights 2017	6
------------------------	----------

Bericht zum Geschäftsjahr	7
----------------------------------	----------

Portfolio	12
------------------	-----------

Bericht zur Corporate Governance	24
---	-----------

Vergütungsbericht	34
--------------------------	-----------

Finanzbericht

Konzernrechnung	40
------------------------	-----------

Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG	64
--	-----------

Aktieninformationen	72
----------------------------	-----------

Kontakt und Termine	74
----------------------------	-----------

Brief an die Aktionäre

«Aktive Gestaltung der Zukunft.»

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

Im gesamtschweizerischen Immobilienmarkt sind erste Anzeichen zu erkennen, dass sich der langjährige Wachstumszyklus etwas abschwächt. Verstärkt wird dies durch eine verminderte Zuwanderung, während die tiefen Zinsen dafür sorgen, dass eine sanfte Landung wahrscheinlich ist. In diesem anspruchsvolleren Umfeld bewähren sich die umsichtigen Strategieelemente von Zug Estates, die der Gesellschaft zu einem robusten Geschäftsmodell verhelfen.

Im Zentrum stehen dabei weiterhin der Fokus auf grosse Areale mit entsprechender Diversifikation und Synergien im Betrieb, die Konzentration auf den wirtschafts-starken Kanton Zug, gelebte Nachhaltigkeit mit intelligenten Energiekonzepten sowie eine sehr solide Eigenkapitalbasis.

Prägnantes Gesicht der Suurstoffi

Im vergangenen Geschäftsjahr hat Zug Estates daher wiederum gezielt in das nachhaltige Wachstum der Gesellschaft investiert. Durch unseren klaren strategischen Fokus auf Areale gestalten wir damit nicht nur die Zukunft von Zug Estates, sondern auch der jeweiligen Standortgemeinden aktiv mit. In der Suurstoffi in Rotkreuz waren gleichzeitig vier grosse Gebäude im Bau. Mit dem Aglaya entsteht das erste Gartenhochhaus der Schweiz, und durch den Verkauf der Eigentumswohnungen wird die Vielfalt der Nutzungen auf dem Areal noch grösser. Mit einer Höhe von 36 Metern bauen wir zurzeit auch das höchste Holzhochhaus der Schweiz. Entscheidend ist bei beiden Projekten nicht nur eine ausgezeichnete architektonische Qualität. Vielmehr wird durch die Begrünung oder die Verwendung von natürlichen Materialien wie Holz eine sehr angenehme Aufenthaltsatmosphäre geschaffen. Dadurch entstehen am Markt nachgefragte Produkte, die unsere Leerstandsquote trotz Wachstum weiterhin auf dem sehr tiefen Niveau von 1.5% halten. Auch im Jahr 2018 werden wir in der Suurstoffi nochmals rund CHF 160 Mio. investieren, unter anderem in den Campus der Hochschule Luzern.

Viel Potenzial im Zentrumsareal

Im Zentrum von Zug haben wir mit einer Masterplanung den Prozess angestossen, um dieses Areal inklusive der Metalli mittel- und längerfristig zu erneuern. Dabei besteht auch ein erhebliches Verdichtungspotenzial, mit dem wir umsichtig und in hoher Qualität umgehen wollen. An der hervorragenden Lage direkt beim Bahnhof bietet sich auch hier die Chance, nicht nur ein Immobilienprojekt zu entwickeln, sondern einen Teil der Stadt Zug aktiv zu gestalten. Insgesamt rechnen wir längerfristig mit einem Investitionsvolumen von CHF 300 bis 400 Mio.

«Zug Estates hat im vergangenen Geschäftsjahr gezielt in das nachhaltige Wachstum der Gesellschaft investiert.»

«Die Entwicklung des Zentrumsareals ist mehr als ein Immobilienprojekt. Wir gestalten aktiv einen Teil der Stadt Zug.»

Finanzielle Stabilität

Mit der ersten festverzinslichen Anleihe über CHF 100 Mio mit einem Coupon von 0.7% im Januar 2017 hat Zug Estates ihre Kapitalmarktfähigkeit unter Beweis gestellt und die Kostenstruktur optimiert. Zug Estates hält unverändert an ihrer Politik fest, dass bis zu 50% des Ergebnisses ohne Erfolg aus Neubewertung ausgeschüttet werden. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Ausschüttung von CHF 25.50, was einer Erhöhung von 10.9% entspricht.

Rücktritt im Verwaltungsrat

Bereits im März 2017 haben wir den Rücktritt von Heinz M. Buhofer aus dem Verwaltungsrat auf die Generalversammlung 2018 kommuniziert. Er hat das Unternehmen seit 1984 während Jahrzehnten mit grosser Weitsicht und unternehmerischer Dynamik wesentlich geprägt. Er war insgesamt über zehn Jahre VR-Präsident der Vorgängerfirma MZ-Immobilien AG und amtierte auch beim erfolgreichen Börsengang von Zug Estates im Jahr 2012 als Präsident. Der Verwaltungsrat bedankt sich bei Heinz M. Buhofer herzlich für sein langjähriges, umsichtiges und sehr erfolgreiches Engagement.

Änderungen in der Aktionärsstruktur

Im Zusammenhang mit seinem Rücktritt hatte Heinz M. Buhofer die Prüfung eines freiwilligen Umtauschangebots der nicht-kotierten Namenaktien Serie A (Stimmrechtsaktien) in kotierte Namenaktien Serie B vorgeschlagen, sofern die Restriktionen der Lex Koller weiterhin erfüllt sind und innerfamiliäre Nachfolgelösungen ermöglicht werden. Beide Voraussetzungen konnten erfüllt werden, worauf der Verwaltungsrat beschlossen hat, den Stimmrechtsaktionären ein freiwilliges Umtauschangebot unter Vorbehalt des Generalversammlungsbeschlusses zu unterbreiten. Damit kommt es zu einer Verstärkung des Publikumscharakters der Gesellschaft.

Zur langfristigen Sicherstellung der Lex Koller-Konformität beantragt der Verwaltungsrat zudem an der nächsten Generalversammlung eine entsprechende Statutenänderung.

Zur Zuwahl in den Verwaltungsrat schlägt der Verwaltungsrat den Unternehmer Johannes Stöckli vor. Zusammen mit Annelies Häcki Buhofer sind somit die langfristig orientierten Ankeraktionärsfamilien weiterhin im Verwaltungsrat vertreten und wahren die für eine Immobiliengesellschaft besonders wichtige Kontinuität.

Für Ihr Vertrauen in Zug Estates danke ich Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr herzlich und grüsse Sie freundlich.

Zug, im März 2018



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats

Highlights 2017

«Zug Estates blickt auf ein ereignisreiches Geschäftsjahr 2017 zurück.»

2017

17. Februar

Erfolgreiche Erstemission einer festverzinslichen Obligationen-anleihe von CHF 100 Mio.

30. August

Verein Innovationspark Zentralschweiz entscheidet sich für die Suurstoffi

17. Oktober

Vermarktungserfolg: Mobilezone wird ihren Hauptsitz nach Rotkreuz in die Suurstoffi verlegen

3. November

Start Masterplanung Zentrumsareal Zug

27. Juli

Zug Estates erhält die Bewilligung für den Bau des Campus Rotkreuz der Hochschule Luzern

26. September

Aufrichtefeier des ersten Holzhochhauses der Schweiz in der Suurstoffi

26. Oktober

Das Gartenhochhaus Aglaya gewinnt den Arc-Award in der Kategorie «BIM – Innovation»

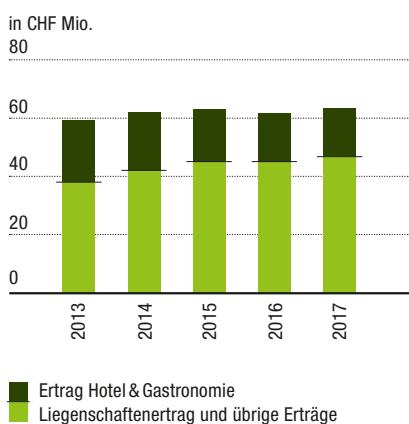
Bericht zum Geschäftsjahr

«Die Zug Estates Gruppe wächst weiter und verdient mehr. Die Leerstandsquote bleibt auf sehr tiefem Niveau.»

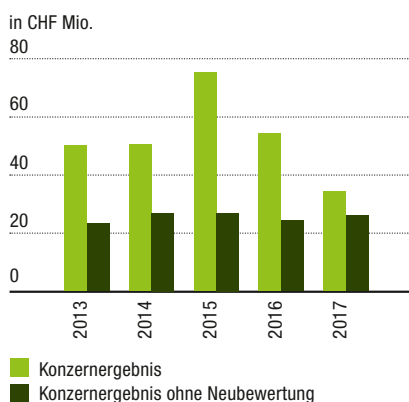
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Innert Jahresfrist stiegen sowohl der Liegenschaftenertrag (+4.6%) als auch der Markwert des Portfolios (+9.1%, von CHF 1.29 Mrd. auf CHF 1.41 Mrd.). Die im Branchenvergleich sehr tiefe Leerstandsquote von 1.5% konnte gegenüber dem Vorjahr nochmals um 0.3 Prozentpunkte reduziert werden. Auf der Ertragsseite konnte ein um 2.7% erhöhter Betriebsertrag verbucht werden. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg steigt um 8.7%. Zurzeit befinden sich Entwicklungsvorhaben im Umfang von CHF 250 Mio. im Bau. Drei Viertel dieser künftigen Mietflächen sind bereits mit langfristigen Verträgen abgesichert. Ab 2018 werden diese Projekte zu einer Ertragssteigerung führen.

Entwicklung Betriebsertrag



Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung



Steigerung Liegenschaftenertrag und Konzernergebnis ohne Neubewertung

Der Ertrag aus Liegenschaften steigt um 4.6%, von CHF 40.1 Mio. auf CHF 41.9 Mio. Die umfangreiche Zimmersanierung im Parkhotel Zug führte zu einer leichten Ertragsreduktion aus dem Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie (–1.9% gegenüber dem Vorjahr). Dessen Profitabilität, welche im Vorjahr deutlich angestiegen ist, konnte jedoch auf hohem Niveau gehalten werden.

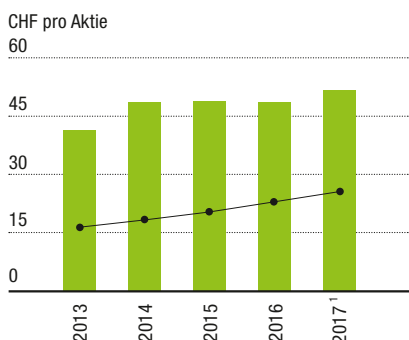
Der Betriebsertrag der Zug Estates Gruppe stieg um 2.7%. Aufgrund höherer Personalkosten zum Ausbau und zur Stärkung der Organisation erhöhte sich der Betriebsaufwand um 3.0%. Das Betriebsergebnis vor Abschreibung und Neubewertung stieg um 2.4% auf CHF 39.4 Mio.

Aufgrund Neubewertungen (netto) und der Fertigstellung einer weiteren Baustapen in der Suurstoffi erhöhte sich der Bilanzwert der Renditeliegenschaften um CHF 137.9 Mio. Der Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 28.1 Mio. auf CHF 8.7 Mio. reduziert, war jedoch weiterhin positiv. Dazu beigetragen haben die überdurchschnittlichen Lage- und Objektqualitäten des Portfolios mit hohem Wohnanteil und die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung des Areals Suurstoffi als bevorzugten Wohn- und Unternehmensstandorts.

Das Finanzergebnis verbesserte sich aufgrund höherer Aktivierung von Bauzinsen und Fremdkapitalaufwendungen um CHF 1.6 Mio. auf CHF 5.5 Mio. Der Steuer Aufwand sank aufgrund des geringeren Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) gegenüber Vorjahr um CHF 2.6 Mio. auf CHF 5.7 Mio.

Aufgrund des tieferen Erfolgs aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) lagen der EBIT mit CHF 45.7 Mio. und das Konzernergebnis mit CHF 34.4 Mio. erwartungsgemäss unter dem entsprechenden Vorjahreswert. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg betrug jedoch CHF 26.1 Mio. und lag damit CHF 2.1 Mio. respektive 8.7% über dem Vorjahreswert.

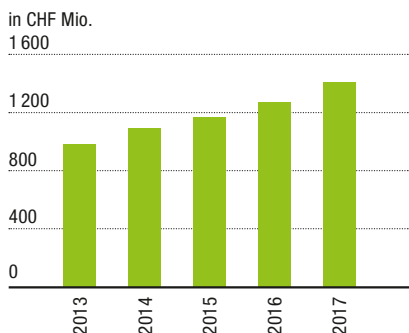
Entwicklung Konzernergebnis ohne Neubewertung sowie Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



■ Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung – pro Namenaktie Serie B
 ● Ausschüttung pro Namenaktie Serie B¹

¹ Auszahlung im Folgejahr; 2017: Antrag des Verwaltungsrats

Entwicklung Portfolio



■ Marktwert Total Portfolio

Ausschüttung steigt um 10.9%

Das für die Ausschüttung an die Aktionäre relevante Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg betrug CHF 51.85 pro Namenaktie Serie B (Vorjahr: CHF 48.73). 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. Das solide Ergebnis und die intakten Zukunftsaussichten erlauben es dem Verwaltungsrat, den Aktionären an der Generalversammlung 2018 eine Steigerung der Ausschüttung um 10.9% auf CHF 25.50 pro Namenaktie Serie B vorzuschlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 49.3%. Seit Börsengang erhöhte sich die Ausschüttung um 70%.

Gesamtaktienrendite bei 11.9%

Der NAV zu Marktwert, der die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert berücksichtigt, betrug pro Namenaktie Serie B CHF 1 732.57 (Vorjahr CHF 1 683.49). Der Schlusskurs der Zug Estates Aktie notierte am 31. Dezember 2017 bei CHF 1 827, 10.5% höher als noch zu Jahresbeginn. Unter Berücksichtigung der im April 2017 erfolgten Ausschüttung von CHF 23.00 pro Namenaktie Serie B betrug die Gesamtaktienrendite im Geschäftsjahr 2017 11.9% (Vorjahr 15.8%).

Portfolio steigt um 9.1% auf CHF 1.41 Mrd.

Die Zug Estates Gruppe hat auch im Berichtsjahr ihre Wachstumsstrategie weiterverfolgt und CHF 110 Mio. in den weiteren Ausbau ihres Portfolios investiert. Hinzu kommen Aufwendungen für die Promotionsliegenschaft Aglaya in der Höhe von CHF 22.3 Mio. In der Suurstoffi in Risch Rotkreuz sind Bauvorhaben mit einer Investitionssumme von CHF 340 Mio. im Bau. Im Zentrumsareal Zug wurde die Masterplanung initiiert.

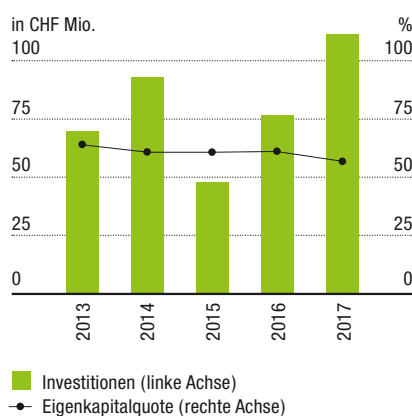
Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert. Der Marktwert dieser Liegenschaften betrug CHF 117.3 Mio. (Vorjahr CHF 116.0 Mio.), der Marktwert des gesamten Portfolios somit CHF 1 407.9 Mio. (Vorjahr CHF 1 290.5 Mio.).

Eigenkapitalquote auch bei hoher Investitionstätigkeit bei 56.9%

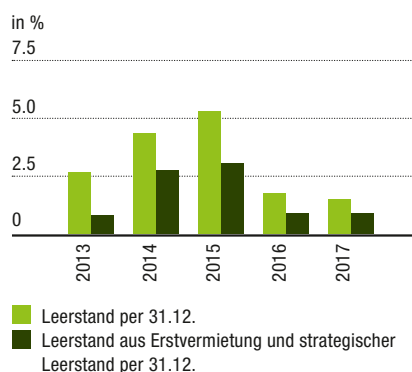
Die Zug Estates Gruppe kann auf eine starke und langfristig stabile Eigenkapitalbasis aufbauen. Per 31. Dezember 2017 betrugen die Eigenmittel CHF 804 Mio., was einer soliden Eigenkapitalquote von 56.9% (Vorjahr: 61.2%) entspricht.

Das verzinsliche Fremdkapital betrug per Ende Dezember CHF 459.9 Mio. Dies entspricht 32.5% der Bilanzsumme und liegt somit deutlich unter der selbstgesetzten Limite von 40%. In Relation zum Portfoliowert von CHF 1.41 Mrd. betrug der Loan-to-Value 32.7%.

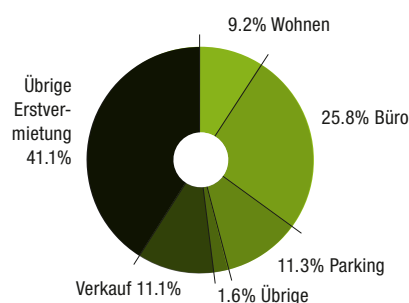
Entwicklung Eigenkapital und Investitionen



Entwicklung Leerstand (stichtagbezogen)



Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2017 nach Nutzungen



Zug Estates hat das Zinsänderungsrisiko langfristig abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 6.4 Jahre (Vorjahr 8.2 Jahre), der durchschnittliche Zinssatz lag bei 2.0% (Vorjahr 2.5%).

Die Gruppe verfügt über nicht beanspruchte Kreditlimiten von CHF 100 Mio. und Flüssige Mittel von CHF 24.7 Mio. Dies gibt der Gruppe derzeit genügend Spielraum zur Finanzierung des geplanten weiteren Ausbaus ihres Immobilienportfolios.

Leerstandsquote weiterhin auf sehr tiefem Niveau

Sämtliche im Baufeld A neu erstellten 152 Wohnungen konnten vor Fertigstellung vermietet werden. Die Gewerbeflächen im selben Baufeld sind zu 81% vermietet. Zudem wurde die letzte Mieteinheit im 5. OG des Gebäudes S41 langfristig vermietet.

Im Zentrumsareal wurden Retailflächen an Marken wie Calzedonia oder Brezelkönig vermietet. Der Retail-Mix wird dadurch weiter gestärkt, zudem werden die Neuvermietungen zu höheren Mieterträgen führen. Anspruchsvoller zeigt sich hingegen die Vermarktung von Büroflächen.

Per 31. Dezember 2017 (Stichtagsbetrachtung) betrug der Leerstand 1.5% und hat damit gegenüber Vorjahr um weitere 0.3 Prozentpunkte abgenommen. Bereinigt um Leerstände aus Erstvermietung reduziert sich die Leerstandsziffer nochmals auf 0.6% (Vorjahr 0.9%).

Intensive Bautätigkeit im Einklang mit Vermarktungserfolgen

Das Jahr 2017 war geprägt durch eine intensive Entwicklungs- und Bautätigkeit. Mit dem Baufeld A (S16–20), dem Holzhochhaus (S22), dem Gartenhochhaus Aglaya und dem Campus der Hochschule Luzern werden gleich vier Grossprojekte realisiert, welche ab 2018 zu einer Ertragssteigerung führen werden. Das Investitionsvolumen dieser Projekte beträgt rund CHF 450 Mio. Rund 75% dieser künftigen Mietflächen sind bereits mit langfristigen Verträgen abgesichert.

Der aktuelle Entwicklungs- und Vermarktungsstand zeigt sich wie folgt:

- Der Bau der dritten Realisierungsetappe resp. der Gebäude S16, S18 und S20 (siehe Grafik Seite 15) konnte termingerecht fertiggestellt werden. Die etappierte Übergabe an die Mieter erfolgte im vierten Quartal 2017 und wird Mitte Februar 2018 abgeschlossen sein. Das Investitionsvolumen für die rund 11 000 m² Gewerbeflächen, 152 Wohnungen und 52 studentischen Wohneinheiten beträgt rund CHF 110 Mio. Hauptmieter sind die Carsharing-Anbieterin Mobility sowie das Marktforschungsinstitut GfK. Der Vermietungsstand bei den Wohnungen beträgt 100%, bei den Gewerbeflächen 81%.
- Ebenfalls nach Plan verläuft der Neubau des derzeit höchsten Holzhochhauses der Schweiz. Das Investitionsvolumen für das Bürogebäude S22 beträgt rund CHF 55 Mio. Rund ein Drittel der Gewerbefläche wurden bereits langfristig an das Biotechnologieunternehmen Amgen vermietet. Zudem konnten mit Arval und Mobilezone zwei weitere namhafte Mieter gewonnen werden, welche den Unternehmensstandort Suurstoffi weiter stärken werden. Der etappierte Bezug beginnt im Sommer 2018 und soll Ende Jahr abgeschlossen sein. Von den 11 885 m² Büro- und Gewerbeflächen sind bereits 60% langfristig vermietet. Verhandlungen mit weiteren Mietinteressenten sind teilweise weit fortgeschritten.
- Das Gartenhochhaus Aglaya befindet sich ebenfalls in der Realisierungsphase.

«Wir gehen weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum aus.»

Die Fertigstellung und Übergabe soll im 1. HJ 2019 erfolgen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 100 Mio., davon sind 92% Promotion. Erfreulich zeigt sich der Vermarktungserfolg; per Ende 2017 waren bereits 70% der Wohnungen verkauft oder reserviert.

- Im Juli 2017 wurde die Bewilligung für den Bau des Campus der Hochschule Luzern erteilt. Sogleich konnte mit der Realisierung des CHF 185 Mio.-Projektes begonnen werden. Es werden drei Gebäude mit insgesamt 26 000 m² vermietbare Büro- und Gewerbeflächen erstellt. Rund 70% dieser Fläche sind bereits langfristig an die Hochschule Luzern vermietet und werden bis Herbst 2019 bezogen. Die zweite Etappe dieses Baufelds wird bis Sommer 2020 fertiggestellt.
- Aufgrund der anhaltend guten Nachfrage nach Gewerbeflächen hat Zug Estates entschieden, die Planung für die letzten zwei Gebäude in der Suurstoffi (S43 und S45) auszulösen. Hierzu wurde ein Studienauftrag durchgeführt, welcher vom Büro Bauart Architekten und Planer, Zürich, gewonnen wurde. Die Realisierung dieses Projekts soll nachfragegerecht und etappiert ausgelöst werden.
- Im Zentrumsareal Zug wurde die Masterplanung für die Zentrumsentwicklung initiiert. Erste Resultate der vier interdisziplinären Teams werden im Q2 2018 erwartet.
- Des Weiteren wurde die Sanierung der 73 Zimmer im Parkhotel Zug termingerecht abgeschlossen.

Businesshotellerie

Die Hotelbusiness Zug AG konnte die Auslastung ihrer Hotelbetriebe in einem anspruchsvollen Marktumfeld bei leicht höheren Zimmerpreisen halten. Der Hotellerieertrag lag mit CHF 10.6 Mio. leicht tiefer als im Vorjahr (CHF 10.9 Mio.), was hauptsächlich auf die Sanierung der 73 Zimmer im Parkhotel Zug und die damit einhergehenden temporäre Nichtnutzung zurückzuführen ist. Der Ertrag aus Gastronomie blieb mit CHF 5.5 Mio. stabil. Der Gesamtertrag des Geschäftsbereichs sank auf CHF 16.8 Mio., was einer Reduktion von 1.6% gegenüber Vorjahr entspricht. Die Profitabilität des Geschäftsbereichs (GOP: Gross Operating Profit), welche im Vorjahr deutlich angestiegen ist, konnte auf hohem Niveau gehalten werden.

Ausblick 2018

Insgesamt rechnen wir mit einem leicht besseren Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung. Das Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg wird über Vorjahr erwartet.

Im Bereich Immobilien rechnen wir aufgrund der Fertigstellung des Baufelds A (S16–20) und dem ab Sommer 2018 gestaffelten Bezug der Liegenschaft S22 mit steigenden Mieterträgen. Gleichzeitig wird der Liegenschaftenaufwand aufgrund weiterer Sanierungsarbeiten in der Metalli steigen.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir davon aus, dass in einem anhaltend anspruchsvollen Marktumfeld Umsatz und Gross Operating Profit – auch aufgrund der sanierten Zimmer – auf Vorjahresniveau gehalten werden können.

Zug, im März 2018



Tobias Achermann
CEO



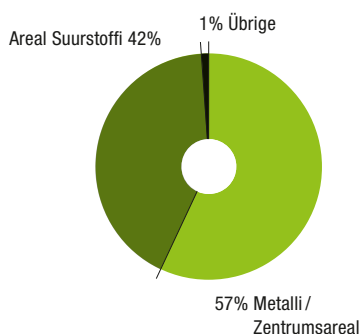
Mirko Käppeli
CFO

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.»

Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2017

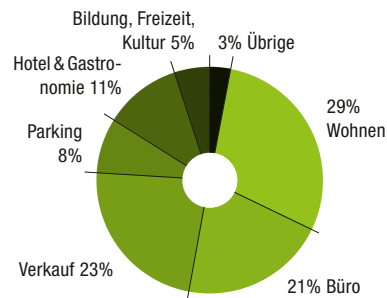


Zug Estates investiert in Areale in der Region Zug. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich im Zentrumsareal in Zug und in der Suurstoffi in Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Ergänzend betreibt die Gruppe in Zug ein City Resort mit den führenden 4-Sterne-Superior-Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden. 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 sowie eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung. Der aktuelle Standortqualitätsindikator der Credit Suisse zeigt Zug unverändert an der Spitze des Rankings.

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 der umsatzstarken Einkaufs-Allee Metall in Zug sowie dem Hochschulcampus in Risch Rotkreuz sind beide Areale als Unternehmensstandorte langfristig attraktiv positioniert. Quartierbezogene Dienstleistungen, qualitativ hochwertige und begrünte Aussenräume sowie 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 und tiefe Leerstände auf. Zudem verfügt das Portfolio über einen ausgewogenen Nutzungsmix mit einem Wohnanteil von 29% und bedeutenden Entwicklungsreserven, die in den kommenden Jahren schrittweise realisiert werden.

Portfolio nach NutzungBasis Soll-Mietertrag¹ per 31. Dezember 2017¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien**Wachsendes Immobilienportfolio mit gut gefüllter Entwicklungspipeline**

Das Portfolio weist per 31. Dezember 2017 einen Marktwert von CHF 1.41 Mrd. auf und hat sich damit seit dem Börsengang der Zug Estates Gruppe im Jahr 2012 im Schnitt um 9.3% pro Jahr erhöht.

Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. Bis Ende 2019 steht dabei die Weiterentwicklung des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz im Vordergrund. Entwicklungsprojekte für den eigenen Bestand mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 250 Mio. und Mietzinseinnahmen von rund CHF 11.5 Mio. pro Jahr werden zurzeit realisiert. Zudem werden rund CHF 92 Mio. (Anteil Promotion) in den Bau von 85 Eigentumswohnungen im Gartenhochhaus Aglaya investiert.

Es ist vorgesehen, das Zentrumsareal in Zug mit einem zusätzlichen Investitionspotenzial von CHF 300 bis 400 Mio. zu entwickeln. 2017 wurde die Masterplanung initiiert. Die ersten Studienresultate werden im zweiten Quartal 2018 erwartet. 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 1.65 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 22, ca. 600 Arbeitsplätze, Amgen, Arval, Mobilezone

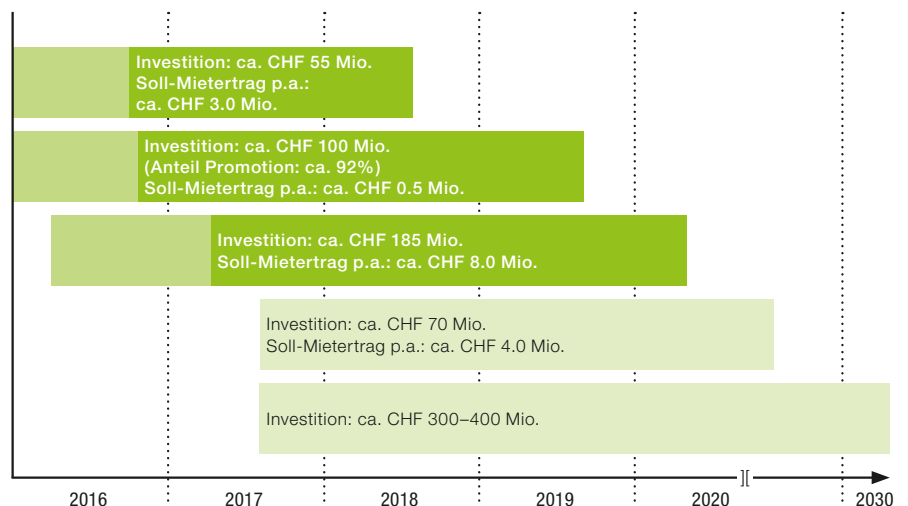
Suurstoffi 37/39 (Aglaya), 85 Eigentumswohnungen, ca. 100 Arbeitsplätze

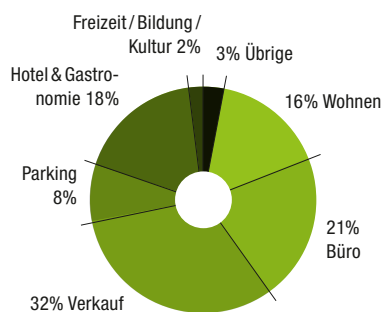
Suurstoffi 1–6, Campus Hochschule Luzern

Suurstoffi 43/45

Zentrumsareal Zug, Entwicklungsvision 2030

■ Planungsphase
■ Bauphase
■ Entwicklungspotenzial



NutzungBasis Soll-Mietertrag^{1,3} per 31. Dezember 2017**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 City Garden Hotel sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

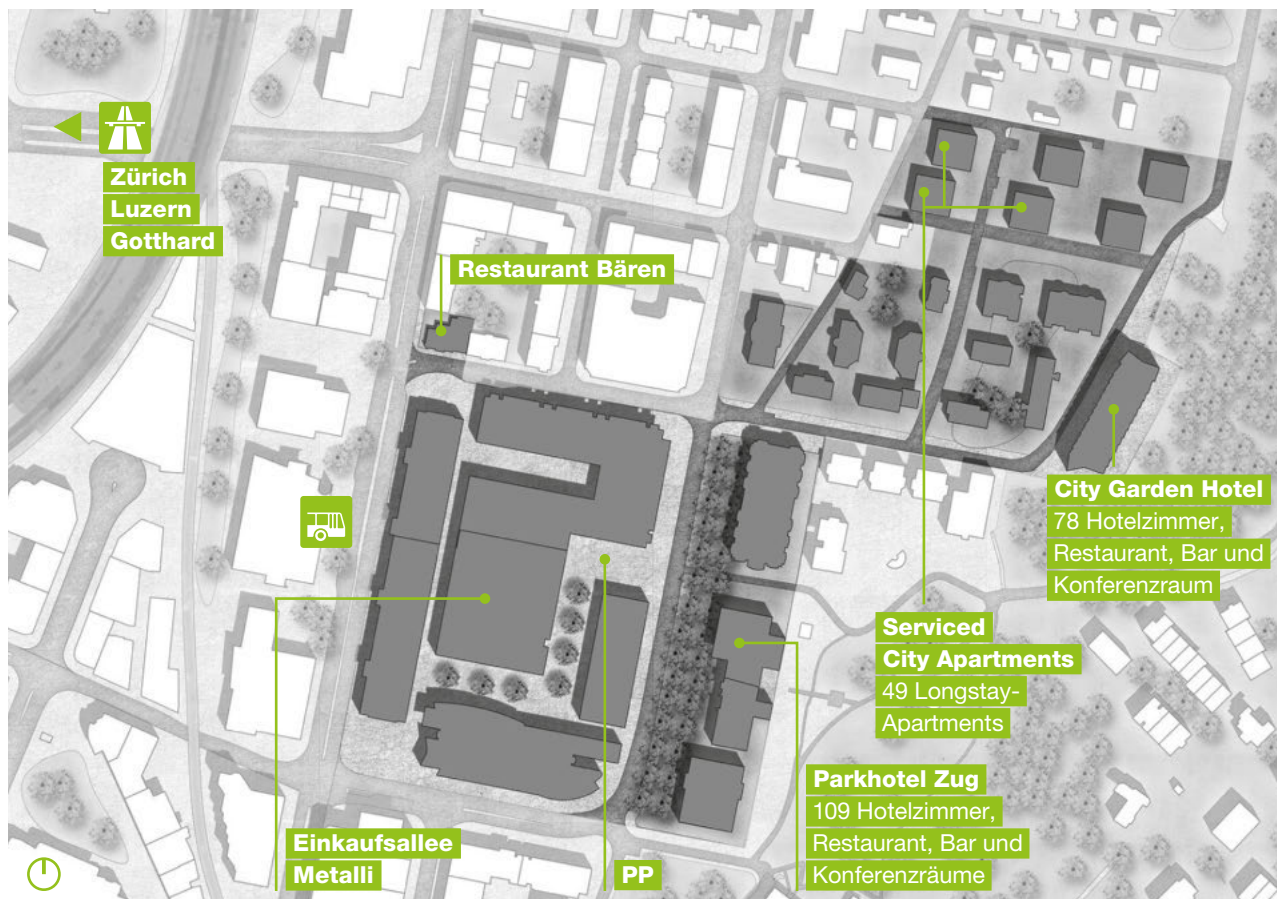
Eckdaten per 31. Dezember 2017

Grundstücksfläche	58 737 m ²
Marktwert ^{1,2}	CHF 800.2 Mio.
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften ¹	CHF 28.7 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.2%
Bewohner	etwa 700
Arbeitsplätze	etwa 2 000
Quartierinfrastruktur	Einkaufsallee Metalli mit etwa 16 000 m ² kundenzugänglicher Verkaufsfläche und rund CHF 165 Mio. Jahresumsatz, City Resort mit 250 Übernachtungsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, Kinderbetreuung, Aus- und Weiterbildung, Jugendkultur

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

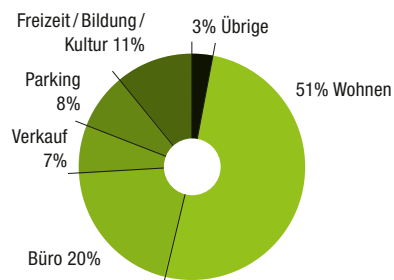
² Inkl. Marktwert Betriebsliegenschaften

³ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien



Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2017

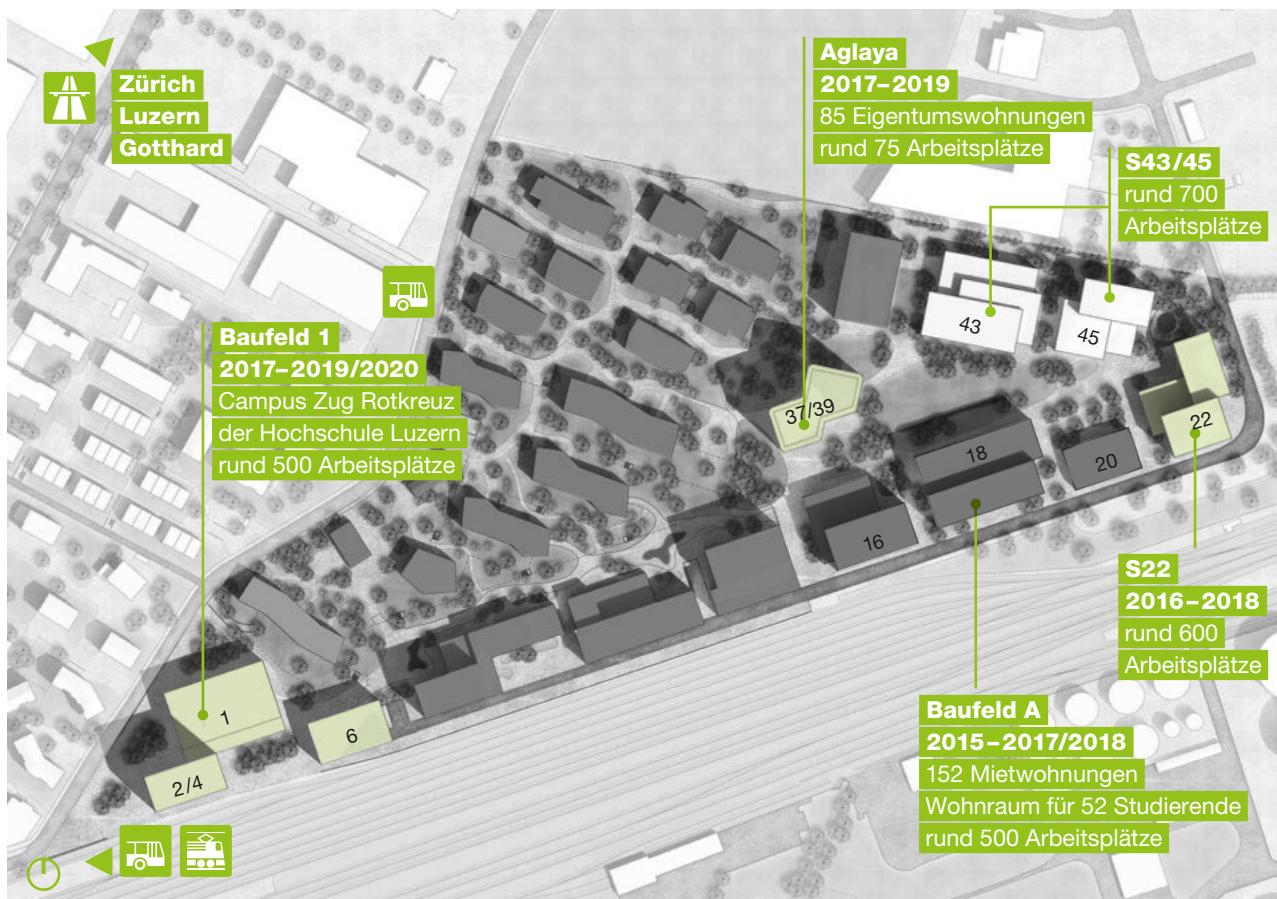
**Suurstoffi, Risch Rotkreuz**

Auf dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz entsteht ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind. Im Endausbau wird die Suurstoffi Raum für rund 1500 Bewohner, gegen 2000 Studierende und über 2500 Arbeitsplätze bieten.

Eckdaten per 31. Dezember 2017

Grundstücksfläche	105 439 m ²
Marktwert	CHF 595.0 Mio.
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 19.8 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.1%
Bewohner	etwa 900
Arbeitsplätze	etwa 1 100
Quartierinfrastruktur	Ausbildung (bilinguale Privatschule), Hochschule, Kinderbetreuung, Fitness, Carsharing, Gastronomie, Nahversorgung im Dorf

Bestehende Bauten ■ In Entwicklung □ Im Bau ■



Liegenschaftsliste

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentums- form ¹	Eigentums- anteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
Zentrumsareal Zug					
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) ²	Zug	BR-P	100	–	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–
Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metallstrasse/Bleichimattweg	Zug	A	100	1910–1991	1986–1989
Total Zentrumsareal Zug					
Areal Suurstoffi					
Suurstoffi 5, 9, 13–17	Risch Rotkreuz	A	100	2011/2012	–
Suurstoffi 19–35	Risch Rotkreuz	A	100	2015	–
Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)	Risch Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Suurstoffi 8–12	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 16–20	Risch Rotkreuz	A	100	2017/2018	–
Suurstoffi 41	Risch Rotkreuz	A	100	2014	–
Total Areal Suurstoffi					
Übrige					
Hofstrasse 1a/b	Zug	A	100	1971	–
Rote Trotte 14–16	Baar	S	100	2007	–
Total Übrige					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
Suurstoffi 22 (Baufeld A)	Risch Rotkreuz	A	100	2018	–
Suurstoffi 37/39 (Aglaya)	Risch Rotkreuz	A	100	2019	–
Suurstoffi 1–6 (Campus Hochschule Luzern)	Risch Rotkreuz	A	100	2019/2020	–
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Areal Suurstoffi	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
Total Unbebaute Grundstücke					
Total Immobilienportfolio³					
Betriebsliegenschaften ^{3,4}	Zug	A/S	100	–	–
Total Portfolio					

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

² Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin

³ Angaben zu Nutzflächen und Anzahl Parkplätze ohne Liegenschaften im Bau

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

Parzellen- fläche in m ²	Wohnen in m ²	Büro in m ²	Verkauf in m ²	Hotel/ Gastronomie in m ²	Freizeit/Kultur/ Bildung in m ²	Lager/Sonstige Flächen in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl PP Total
16 419	8 130	10 143	17 886	862	2 239	5 118	44 378	519
4 843	270	5 491	3 056	149	–	3 060	12 026	121
2 155	1 965	1 370	381	461	264	755	5 196	93
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	–	1 713	–	–	–	360	2 073	30
3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
13 997	8 322	–	–	–	100	49	8 471	71
45 866	21 835	18 717	21 323	1 472	2 603	9 401	75 351	889
15 503	11 336	–	–	–	–	19	11 355	224
12 417	10 278	–	–	–	–	35	10 313	394
2 680	–	–	–	–	520	–	520	–
15 237	10 095	86	–	337	3 405	281	14 204	286
8 359	–	8 527	–	–	–	621	9 148	49
14 098	11 861	6 659	–	–	1 447	2 731	22 698	232
3 496	–	620	–	–	5 861	–	6 481	–
71 790	43 570	15 892	–	337	11 233	3 687	74 719	1 185
2 806	503	698	–	–	–	33	1 234	29
1 687	273	–	–	–	–	31	304	4
4 493	776	698	–	–	–	64	1 538	33
122 149	66 181	35 307	21 323	1 809	13 836	13 152	151 608	2 107
6 863	–	11 131	–	–	–	754	11 885	239
7 858	–	1 821	–	–	–	292	2 113	–
8 591	–	9 437	–	–	14 726	1 740	25 903	137
23 312	–	22 389	–	–	14 726	2 786	39 901	376
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
155 798	66 181	35 307	21 323	1 809	13 836	13 152	151 608	2 107
12 871	1 879	873	–	13 002	–	277	16 031	188
168 669	68 060	36 180	21 323	14 811	13 836	13 429	167 639	2 295

Zusätzliche Informationen

in TCHF bzw. in %	Bilanzwert 31.12.2017	Bilanzwert 31.12.2016	Soll-Mietertrag 31.12.2017	Soll-Mietertrag 31.12.2016	Leerstand 31.12.2017	Leerstand 31.12.2016
Zentrumsareal Zug, Zug ¹	682 449	675 517	28 680	28 640	1.1	1.0
Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz	486 336	355 319	19 838	16 041	2.0	3.2
Übrige	12 640	12 653	509	513	0.4	0.2
Renditeliegenschaften	1 181 425	1 043 489	49 028	45 194	1.5	1.8
Renditeliegenschaften im Bau	106 618	128 519	–	–	–	–
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	–	–	–	–
Total Immobilienportfolio	1 290 567	1 174 532	49 028	45 194	1.5	1.8
Betriebsliegenschaften ²	35 434	36 461	–	–	–	–
Total Portfolio	1 326 001	1 210 993	–	–	–	–

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

² Wüest Partner AG hat per 31.12.2017 einen Marktwert von TCHF 117 296 (31.12.2016 TCHF 115 976) ermittelt

Zusätzliche Angaben zum Entwicklungsprojekt Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Projektbeschreibung

Auf dem rund 100 000 m² grossen Areal Suurstoffi beim Bahnhof Rotkreuz entsteht in verschiedenen Etappen eine gemischt genutzte Arealüberbauung für etwa 1500 Bewohner, gegen 2000 Studierende und über 2500 Arbeitsplätze. Die Entwicklung erfolgt grundsätzlich für den Eigenbestand.

Projektstand

Die dritte Bauetappe im Ostteil des Suurstoffi-Areals wurde erfolgreich abgeschlossen. Alle 152 Mietwohnungen, 52 Zimmer für Studierende der Hochschule Luzern sowie 81% der 11 000 m² kommerziellen Flächen sind vermietet. Die beiden Ankermieter, das Marktforschungsunternehmen GfK wie auch die Carsharing-Anbieterin Mobility, haben ihre Räumlichkeiten im Q4 2017 bezogen.

Die Realisation des Bürogebäudes Suurstoffi 22 am östlichen Ende des Areals verläuft planmässig. Bis Mitte 2018 entstehen an dieser Stelle rund 12 000 m² Büro- und Gewerbeflächen in Holz-Beton-Verbundkonstruktion. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten mit Arval und Mobilezone zwei weitere Ankermieter für das derzeit höchste Holzhochhaus der Schweiz gefunden werden. Die Verhandlungen mit weiteren Interessenten sind fortgeschritten. Ein Drittel der Büroflächen ist langfristig an das Biotechnologieunternehmen Amgen vermietet.

Im Zentrum des Suurstoffi-Areals wächst das Gartenhochhaus Aglaya (Suurstoffi 37/39). Nebst 2100 m² Büroflächen, die im Eigentum von Zug Estates verbleiben, entstehen 85 Eigentumswohnungen (Bilanzierung im Umlaufvermögen als Promotionsliegenschaft). Der Bezug der Wohn- und Büroflächen des 70 Meter hohen Gebäudes ist im ersten Halbjahr 2019. Per 31.12.2017 sind bereits 70% der Wohnungen verkauft oder reserviert.

Bis zum 31.12.2017 konnten auf dem Suurstoffi-Areal knapp 52 000 m² kommerzielle Flächen und 513 Wohnungen vermietet werden.

Seit dem 26. Juli 2017 ist die Baubewilligung für das Baufeld 1 mit dem neuen Campus für die Hochschule Luzern rechtskräftig. Die im Sommer 2017 gestarteten Bauarbeiten umfassen drei Gebäude mit einem Investitionsvolumen von ca. CHF 185 Mio. Voraussichtlich kann die Hochschule Luzern ihre rund 26 000 m² Mietfläche im dritten Quartal 2019 übernehmen. Der Mietvertrag läuft über 30 Jahre.

Vermietungsstand auf Basis Fläche (kommerzielle Nutzungen) bzw. Stückzahl (Wohnnutzung)		31.12.2017	31.12.2016
Suurstoffi 16–20	Wohnen	100%	0%
	Studentisches Wohnen	100%	100%
	Kommerziell	81%	68%
Suurstoffi 22	Kommerziell	60%	31%
Suurstoffi 37/39	Kommerziell	0%	0%
Suurstoffi 1–6	Kommerziell	69%	0%
Verkaufsstand Promotionsliegenschaften auf Basis Stückzahl Wohnnutzung)		31.12.2017	31.12.2016
Suurstoffi 37/39	Wohnen	70%	0%
Fertigstellung			
Suurstoffi 16–20	Dezember 2017–Februar 2018		
Suurstoffi 22	Sommer 2018		
Suurstoffi 37/39	1. HJ 2019		
Suurstoffi 1–6	2019/2020		

An den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG**Bericht des unabhängigen
Schätzungsexperten; Bewertung per
31. Dezember 2017****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 2017 bewertet. Dabei wurde der Wert von 16 Renditeliegenschaften, drei Liegenschaften im Bau sowie sechs Betriebsliegenschaften ermittelt.

Zürich,
13. Februar 2018

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 Bilanzierungstichtag 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 Bilanzierungstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigenden Investitionen;
- Einschätzung des Entwicklungsrisikos gemäss dem aktuellen Projektstand und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner 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 2017 wurden elf Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2017 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 25 Liegenschaften. Diese teilen sich auf in 16 Renditeliegenschaften, drei Liegenschaften im Bau und sechs Betriebsliegenschaften. Der Marktwert (aktueller Wert) der Liegenschaften wird per Stichtag wie folgt bewertet:

in CHF

16 Renditeliegenschaften	1 181 424 725
3 Liegenschaften im Bau	102 252 000
6 Betriebsliegenschaften	117 296 000
Total	1 400 972 725

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 fanden folgende Veränderungen statt:

- Liegenschaft Suurstoffi 16, 18, 20: Zusammenzug von drei Einzelbewertungen in eine Bewertung;
- Liegenschaft Bleichmattweg 4, Zug: Neueinordnung in die «Zentrumsliegenschaften».

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.

Wüest Partner AG



Marco Feusi MRICS
Partner



Michael Auf der Maur
Manager

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise



Renditeliigenschaften und Betriebsliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditelienschaften 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 2018 sind im Oktober 2017 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 2.80% bis 4.50% (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.
- **Mieterisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden wert-erhaltenden 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.
- **Projekentwicklungsstrategie:** 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.

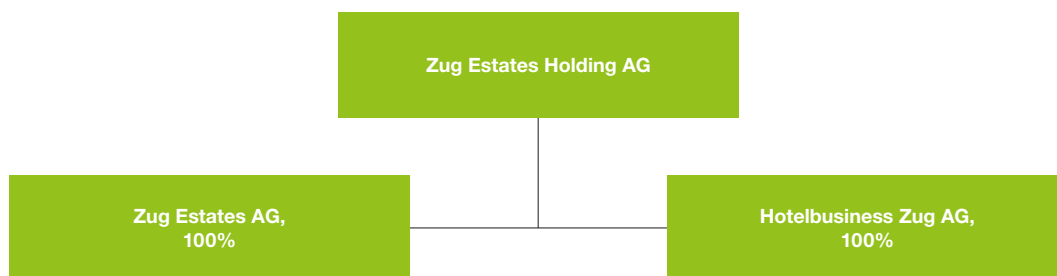
Bericht zur Corporate Governance

«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 2017 bzw. auf das Berichtsjahr 2017. Zwischen dem 31. Dezember 2017 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 44 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 55 in der Anmerkung «Bedeutende Aktionäre» aufgeführt. Weitere Informationen zu den bedeutenden Aktionären sind zudem auf der Webseite der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange, www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html, einsehbar.

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. «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.

Mit Offenlegungsmeldung im Sinne von Art. 120 ff. FinfraG wurde am 15. Juni 2017 das Ausscheiden des verstorbenen Heinz Buhofers aus der Gruppe Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer publiziert. Der Personenkreis der betreffenden Gruppe ist ansonsten unverändert.

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 54 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 43 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 54 unter «Zusammensetzung Grundkapital» aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valor 14805212, ISIN CH0148052126).

2.5 Partizipationsscheine und Genussscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genussscheine ausstehend.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-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 Erwerbern, die ein zum Gesellschaftszweck in Konkurrenz stehendes Unternehmen betreiben, daran beteiligt oder dort angestellt sind;
- die Bewahrung der Gesellschaft als selbständiges Unternehmen unter stimmenmässiger Kontrolle der Gruppe der derzeitigen Namenaktionäre 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
Dr. Beat Schwab , CH, 1966 – Präsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2014	2018
Heinz M. Buhofer , CH, 1956 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2012	2018
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer , CH, 1954 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Mitglied des Prüfungsausschusses	2012	2018
Armin Meier , CH, 1958 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses	2013	2018
Martin Wipfli , CH, 1963 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Prüfungsausschusses – Mitglied des Personal- und Vergütungsausschusses	2012	2018

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Dr. Beat Schwab



Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

Selbständiger Immobilien-Unternehmer und unabhängiger Verwaltungsrat, seit 2017; Head Real Estate Investment Management der Credit Suisse AG, 2012–2017; 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; Mitglied des Kontrollorgans der Schweizerischen Bundesbahnen SBB, Bern; Vizepräsident des Verwaltungsrats der pom+Consulting AG, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Zürich, und Aufsichtsrat der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

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, und der WWZ AG, Zug, Vizepräsident der Erdgas Zentralschweiz AG, Luzern.

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, und der V-ZUG Infra AG; Tätigkeit in Führungsgremien nationaler sowie internationaler Fachgesellschaften

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, der Kuoni VFS Investment AG, Zürich, der Evalueserve AG, Schaffhausen, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

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, der nebag ag, Zürich, und der Rolf Bossard 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 2017 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, scheiden 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 Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

3.5 Interne Organisation

Im Berichtsjahr traf sich der Verwaltungsrat zu fünf Sitzungen, an denen auch die Mitglieder der Geschäftsleitung teilnahmen. Bei entschuldigten Absenzen werden die Themen der Sitzung mit dem Verwaltungsratspräsidenten vorbesprochen. 2017 hat sich ein Mitglied des Verwaltungsrats für eine Sitzung aus zwingenden Gründen entschuldigt. 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 zwei Ausschüssen unterstützt wird: dem Personal- und Vergütungsausschuss und dem Prüfungsausschuss.

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. An diesen Sitzungen waren 2017 sämtliche Ausschussmitglieder anwesend. 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. 2017 waren sämtliche Ausschussmitglieder an den Sitzungen anwesend. Dem Ausschuss gehören Martin Wipfli (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/investor-relations/corporate-governance.html> zugänglich. Im Grundsatz ist der Auftrag an die Geschäftsleitung umfassend. Auch wenn eine Kompetenz dem Verwaltungsrat zusteht, muss die Geschäftsleitung gedankliche Initiativen ergreifen und sich zeigende Geschäftsmöglichkeiten bis zur Entscheidungsreife wahrnehmen.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

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

Der Verwaltungsrat hat ein umfassendes System zur Überwachung und Steuerung der mit der unternehmerischen Tätigkeit verbundenen Risiken in Kraft gesetzt. Dieser Prozess beinhaltet die Risikoidentifikation, -analyse, -steuerung und das Risiko-Reporting. Die Risiken werden in den Kategorien Umfeld, Strategie, Reputation, Bewirtschaftung, Bau- und Entwicklungsrisiken, Finanzen, IT/Infrastruktur, Personal/Führung/Organisation und Allgemein 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 ihre 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
Tobias Achermann, CH, 1971, CEO	2014
Mirko Käppeli, CH, 1979, CFO	2017

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen



Geschäftsleitung,
von links:
Tobias Achermann
und Mirko Käppeli

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 Immobilien-treuhand, 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

Mirko Käppeli, CFO

Ausbildung

lic. oec. HSG, Universität St. Gallen

Beruflicher Hintergrund

2010–2017 in Finanzpositionen der Seewarte Gruppe, ab 2011 als CFO; Finance Manager, Gravhaven Mining AG, 2008–2009; Finanzprojekte, Mobimo Gruppe, 2005–2009; Controlling, Livit AG, 2002–2004

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Keine

4.3 Weitere Mandate

Mitglieder der Geschäftsleitung können maximal zwei zusätzliche Mandate, davon eines in einer börsenkotierten Unternehmung, ausüben. Die Annahme von Mandaten durch Mitglieder der Geschäftsleitung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2017 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 34 bis 37 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 2017 aus.

8.2 Revisionshonorar

Ernst & Young AG stellte der Zug Estates Holding AG beziehungsweise der Zug Estates Gruppe im Berichtsjahr TCHF 132 (Vorjahr: TCHF 123) 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 18 für revisionsnahe Dienstleistungen (Vorjahr: TCHF 21 für verschiedene Abklärungen zu Accounting-Fragen).

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

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

9 Informationspolitik

Die Zug Estates Gruppe verfolgt gegenüber der Öffentlichkeit und den Finanzmärkten eine transparente Informationspolitik. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Zu wichtigen Ereignissen erfolgen jeweils Medienmitteilungen. Die Zug Estates Gruppe publiziert ihre Zahlen halbjährlich in Form des Halbjahres- bzw. des Geschäftsberichts. Aktuelle Mitteilungen, die wichtigsten Termine sowie allgemeine Informationen der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe können unter www.zugestates.ch abgerufen werden. Unter <https://www.zugestates.ch/de/investor-relations/ad-hoc-mitteilungen.html> können Ad-hoc-Mitteilungen abonniert werden. Die publizierten Ad-hoc- und Medienmitteilungen sind unter <https://www.zugestates.ch/de/nc/medien/medienmitteilungen.html> abrufbar, der Finanzkalender unter <https://www.zugestates.ch/de/investor-relations/agenda.html> und Halbjahres- bzw. Geschäftsberichte unter <https://www.zugestates.ch/mn/downloads.html>. Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf den Seiten 72 bis 74 dieses Geschäftsberichts.

Vergütungsbericht

«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. 19 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 2017 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 sowie im Vorjahr wurden keine Spesen an Mitglieder des Verwaltungsrats 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 2017

Die Generalversammlung hat am 12. April 2016 über die Vergütung abgestimmt und einen Gesamtbetrag von CHF 1 000 000 für den Verwaltungsrat für die Amtsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2017 genehmigt.

Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 995 353 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung auf der Folgeseite).

Vergütungen für die Vergütungsperiode

in CHF	13.04.2016–11.04.2017
Vergütungen fix (netto)	911 333
Vergütungen var. (netto)	0
Vorsorgebeiträge	84 020
Total zugesprochene Vergütungen	995 353
Genehmigter Gesamtbetrag	1 000 000
Abweichung	–4 647

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018

Die Generalversammlung hat am 11. April 2017 über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einen Gesamtbetrag von CHF 900 000 für die Amtsdauer bis zur nächsten Generalversammlung 2018 genehmigt. Im Geschäftsjahr 2017 belief sich der Gesamtbetrag der ausbezahlten Vergütungen des Verwaltungsrats auf total CHF 898 126. Davon wurde der Betrag von CHF 528 770 in der Periode von der Generalversammlung 2017 bis zum 31.12.2017 ausbezahlt. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (CHF 626 079) ergibt dies eine Abnahme von 15.5%.

Antrag für die Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019

An der Generalversammlung 2018 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 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. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 982 869 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung unten).

Vergütungen Geschäftsleitung

in CHF	Geschäftsjahr 2017
Vergütungen fix (netto)	525 224
Vergütungen var. (netto)	177 215
Vorsorgebeiträge	280 430
Total zugesprochene Vergütungen	982 869
Genehmigter Gesamtbetrag	1 200 000
Abweichung	–217 131

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2018

Die Generalversammlung hat am 11. April 2017 den Gesamtbetrag von CHF 1 200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 genehmigt.

Antrag für die Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2019

An der Generalversammlung 2018 wird der Verwaltungsrat mit CHF 1 200 000 einen unveränderten Gesamtbetrag für die Vergütungen der Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2019 beantragen.

An den Sitzungen des Vergütungs- und Personalausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Geschäftsleitung und insbesondere mit den Vergütungen an ihre 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:

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2017

in CHF	Vergütungen fix (netto)	Vergütungen var. (netto) ¹	Vorsorge- beträge ²	Total 2017
Dr. Beat Schwab ³	296 609	0	0	296 609
Hannes Wüest ³	183 333	0	22 295	205 628
Heinz M. Buhofer	71 742	0	0	71 742
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	73 333	0	11 027	84 360
Armin Meier	83 333	0	12 531	95 864
Heinz Stübi	25 000	0	3 759	28 759
Martin Wipfli	115 164	0	0	115 164
Total Verwaltungsrat	848 514	0	49 612	898 126
Tobias Achermann, CEO	319 219	107 048	170 028	596 295
Total Geschäftsleitung	525 224	177 215	280 430	982 869

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016

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

¹ Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2018 ausbezahlt

² 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

³ Hannes Wüest war bis zur Generalversammlung 2017 Präsident des Verwaltungsrates. Als Nachfolger wurde Dr. Beat Schwab gewählt. Heinz Stübi ist per Generalversammlung 2017 aus dem Verwaltungsrat ausgetreten. Die Vergütungen an die im Jahr 2017 ernannten oder ausgetretenen Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden pro rata temporis einbezogen (Hannes Wüest und Heinz Stübi für 4 Monate bis 11. April 2017, für Gabriela Theus [ausgetretene CFO] für 4 Monate bis 30. April 2017 und für Mirko Käppeli [eingetretener CFO] für 8 Monate ab 1. Mai 2017)



An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2017 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 36 bis 37 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Zug, 1. März 2018

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte

Konzernrechnung

Konzernbilanz	40
Konzernerfolgsrechnung	41
Konzerngeldflussrechnung	42
Eigenkapitalnachweis	43
Anhang zur Konzernrechnung	44
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	62

Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

Bilanz	64
Erfolgsrechnung	65
Anhang zur Jahresrechnung	66
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	69
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	70

Konzernbilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		24 661	18 440
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	2 649	924
Sonstige Forderungen	2	6 933	4 186
Warenvorräte		186	187
Liegenschaften zur Veräusserung	3	0	1 946
Promotionsliegenschaften	4	39 214	16 906
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 011	2 351
Total Umlaufvermögen		74 654	44 940
Renditeliegenschaften	5	1 181 425	1 043 489
Renditeliegenschaften im Bau	5	106 618	128 519
Unbebaute Grundstücke	5	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften	6	35 434	36 461
Übrige Sachanlagen	7	10 153	7 485
Anzahlungen für Sachanlagen	8	159	171
Finanzanlagen		1 884	1 710
Immaterielle Anlagen	9	334	104
Total Anlagevermögen		1 338 531	1 220 463
Total Aktiven		1 413 185	1 265 403

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2017	31.12.2016
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	60 200	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11	3 613	5 370
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		12 988	6 751
Passive Rechnungsabgrenzungen		27 224	27 584
Kurzfristige Rückstellungen	12	14	0
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		104 039	39 705
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	399 739	350 200
Langfristige Rückstellungen	12	957	967
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	104 440	100 003
Total langfristige Verbindlichkeiten		505 136	451 170
Total Fremdkapital		609 175	490 875
Aktienkapital	14	12 750	12 750
Kapitalreserven		517 745	527 458
Eigene Aktien		-7 435	-12 227
Gewinnreserven		280 950	246 547
Total Eigenkapital		804 010	774 528
Total Passiven		1 413 185	1 265 403

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	2017	2016
Liegenschaftenertrag	16	41 940	40 089
Ertrag Hotel & Gastronomie	17	16 140	16 458
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18	4 296	4 494
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		62 376	61 041
Sonstige betriebliche Erträge		482	191
Total Betriebsertrag		62 858	61 232
Liegenschaftenaufwand		-2 989	-2 816
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		-1 501	-1 594
Personalaufwand	19	-13 632	-13 080
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	-5 354	-5 298
Total Betriebsaufwand		-23 476	-22 788
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		39 382	38 444
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)		8 712	28 065
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften		999	420
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		49 093	66 929
Abschreibungen	21	-3 418	-3 133
Betriebsergebnis (EBIT)		45 675	63 796
Finanzergebnis	22	-5 546	-7 129
Ergebnis vor Steuern (EBT)		40 129	56 667
Steueraufwand	23	-5 726	-8 314
Konzernergebnis		34 403	48 353
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert *		6.83	9.81
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert *		68.32	98.06

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

Konzerngeldflussrechnung

in TCHF	Erläuterung	2017	2016
Periodenergebnis		34 403	48 353
Abschreibungen	6,7,9	3 418	3 133
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	-8 712	-28 065
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften		0	-420
Veränderungen Rückstellungen / latente Steuerverbindlichkeiten	12,13	4 441	8 174
Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen		-4 589	-2 835
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		28 961	28 340
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-1 725	756
Veränderungen sonstige Forderungen		-2 747	3 111
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen		1 340	693
Veränderungen Warenvorräte / Immobilien zum Verkauf		1 947	1 973
Veränderungen Promotionsliegenschaften		-20 480	-16 751
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-320	-931
Veränderungen sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6 237	-1 807
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen		1 229	-6 317
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		14 442	9 067
Investitionen in Renditeliegenschaften	5	-109 127	-47 998
Investitionen in Betriebsliegenschaften	6	-525	-4
Investitionen in übrige Sachanlagen	7	-3 012	-414
Investitionen in Finanzanlagen		0	-65
Investitionen in Immaterielle Anlagen	9	-320	-119
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-112 984	-48 600
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten	10	10 000	0
Einzahlungen aus Aufnahmen von Anleihen	10	99 684	0
Veräusserung eigene Aktien	14	6 588	12 832
Ausschüttung an die Aktionäre		-11 509	-10 094
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		104 763	2 738
Veränderung Flüssige Mittel		6 221	-36 795
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		18 440	55 235
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		24 661	18 440
Veränderung Flüssige Mittel		6 221	-36 795

In der Berichtsperiode wurden TCHF 1 431 (Vorjahr: TCHF 28 197) nicht-liquiditätswirksame Investitionen getätigt. Es wurden keine (Vorjahr TCHF 200) nicht-liquiditätswirksame Finanzierungen vorgenommen.

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2016	12 750	534 181	-21 688	198 194	723 437
Eigene Aktien					
– Veräusserung eigene Aktien ¹	0	3 371	9 461	0	12 832
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	0	-10 094	0	0	-10 094
Konzernergebnis	0	0	0	48 353	48 353
Bestand 31.12.2016	12 750	527 458	-12 227	246 547	774 528
Bestand 01.01.2017	12 750	527 458	-12 227	246 547	774 528
Eigene Aktien					
– Veräusserung eigene Aktien ¹	0	1 796	4 792	0	6 588
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen	0	-11 509	0	0	-11 509
Konzernergebnis	0	0	0	34 403	34 403
Bestand 31.12.2017	12 750	517 745	-7 435	280 950	804 010

¹ 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 2017 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 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 1. März 2018 genehmigt.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2017	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2016
Hotelbusiness Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobiliengesellschaft	1 500 000	100%	100%

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 2016 unverändert.

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungsmethode

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

Behandlung von konzerninternen Transaktionen

Bei den vollkonsolidierten Gesellschaften werden die gruppeninternen Forderungen, Verbindlichkeiten und Transaktionen eliminiert. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften werden rückgängig gemacht. Zwischengewinne auf den Warenvorräten und Sachanlagen der einzelnen Tochtergesellschaften werden geschätzt und ebenfalls eliminiert.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**Flüssige Mittel**

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten vor allem Mietforderungen, Forderungen aus der Hotel- 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, Renditeligenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

Die bestehenden Renditeliegenschaften, die im Bau befindlichen Renditeliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) sowie die unbebauten Grundstücke dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Auf- und Abwertungen des Marktwerts unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeligenschaften 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 langfristig gehaltene Wertschriften, die einem langfristigen Anlagezweck dienen. Sie 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 Finanzverbindlichkeiten bestehen aus ausstehenden Anleihen, grundpfandgesicherten Bankkrediten sowie einem Darlehen von Nahestehenden. Bei langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die vereinbarte Restlaufzeit per Bilanzstichtag grösser als zwölf Monate. Alle anderen Verträge werden als kurzfristig eingestuft. Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet. Anleihen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit linear amortisiert wird.

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 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 Steuer-subjekt 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 Verlustvorräte 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 und Anleihen, 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 sowie 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 die Liegenschaftsverwaltung 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 Nettomietträge 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 selbsterzeugter Energie. Diese Erträge werden unter «Weitere Erträge aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit» ausgewiesen. Die Liegenschaftserträge basieren auf Mietverträgen. Die Mietzinsen werden über den Zeitraum der Leistungserbringung erfasst. Die übrigen Leistungen werden im Zeitpunkt der Erbringung erfolgswirksam erfasst.

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 und Beherbergung, 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.

Wesentliche Schätzungsbandbreiten bestehen bezüglich Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau. Die Marktwerte dieser Liegenschaften werden von einem unabhängigen Liegenschaftsschätzer halbjährlich ermittelt. Sie basieren insbesondere auf Annahmen in Bezug auf Mieterträge, Diskontierungssätze, Leerstände, Unterhaltsaufwendungen, Entwicklungsrisiken und Abgrenzungen bezüglich Baufortschritten.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Hotel- und Gastronomietätigkeit	681	452
Mietforderungen	134	99
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 928	429
Delkredere	– 94	– 56
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 649	924

2 Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Verrechnungssteuerguthaben	21	32
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	5 016	4 050
Übrige Forderungen ¹	1 896	104
Total sonstige Forderungen	6 933	4 186

Die übrigen Forderungen bestehen per 31. Dezember 2017 hauptsächlich aus Vorsteuerguthaben aufgrund Bautätigkeit für Mehrwertsteuer-optierte Flächen.

3 Liegenschaften zur Veräusserung

in TCHF	2017	2016
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	1 946	2 426
Zugänge	0	983
Abgänge	– 1 946	– 1 463
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	0	1 946

Per 31. Dezember 2017 bestehen keine Liegenschaften zur Veräusserung. Ende 2016 handelte es sich bei den Liegenschaften zur Veräusserung um zwei Wohnungen mit zugehörigen Parkplätzen in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14–16.

4 Promotionsliegenschaften

in TCHF	2017	2016
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	16 906	0
Zugänge	22 308	16 906
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	39 214	16 906

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, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2016	665 797	334 573
Investitionen ³	978	9 352
Akquisitionen ⁴	1 503	0
Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Liegenschaften im Bau ⁵	0	0
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung ⁶	0	0
Umklassierung zu Promotionsliegenschaften ⁷	0	0
Umklassierung in Übrige Sachanlagen	0	0
Neubewertung (netto)	7 239	11 394
Bestand 31.12.2016	675 517	355 319
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
Bestand 01.01.2017	675 517	355 319
Investitionen ³	1 031	2 865
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁸	0	126 222
Umklassierung in Übrige Sachanlagen	0	0
Neubewertung (netto)	5 901	1 930
Bestand 31.12.2017	682 449	486 336
kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2017	341 771	278 491
kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2017	342 814	394 145
Differenz Marktwerte /Anschaffungswerte 01.01.2017	333 746	76 828
Differenz Marktwerte /Anschaffungswerte 31.12.2017 ⁹	339 635	92 191

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

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

³ Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht cash-wirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

⁴ Arrondierungsakquisitionen in Zug und Risch Rotkreuz

⁵ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 16–20 und Baufeld 1, zu Renditeliegenschaften im Bau

⁶ Umklassierung einer Wohnung (inkl. Parkplätze) in der Liegenschaft Baar, Rote Trotte 14–16

⁷ Landanteil der Liegenschaft Risch Rotkreuz, Suurstoffi 37/39

⁸ Umklassierung der Liegenschaften Risch Rotkreuz, Suurstoffi 16–20 Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften

⁹ Die Berücksichtigung des Entwicklungsrisikos in der Marktwertbewertung kann während der Entwicklungsphase zu temporären Differenzen zwischen Markt- und Anschaffungswerten führen.

Übrige Renditeliegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
13 146	1 013 516	57 723	4 008	1 075 247
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
12 653	1 043 489	128 519	2 524	1 174 532
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
12 653	1 043 489	128 519	2 524	1 174 532
46	3 942	104 807	0	108 749
0	126 222	-126 222	0	0
0	0	-1 426	0	-1 426
-59	7 772	940	0	8 712
12 640	1 181 425	106 618	2 524	1 290 567
7 338	627 600	119 455	2 524	749 579
7 384	744 343	110 047	2 524	856 914
5 315	415 889	9 064	0	424 953
5 256	437 082	-3 429	0	433 653

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 2.8% bis 3.5% (Vorjahr: 2.9% bis 3.6%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft finden sich auf den Seiten 16 und 17 dieses Berichts.

6 Betriebsliegenschaften

in TCHF	2017	2016
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	62 773	62 769
Zugänge	525	4
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	63 298	62 773
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	-26 312	-24 761
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-1 552	-1 551
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	-27 864	-26 312
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	36 461	38 008
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	35 434	36 461

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 (Served City Apartments), Baarerstrasse 30 (Restaurant Bären) und Industriestrasse 12 (Verwaltung Zug Estates).

Der Marktwert der Betriebsliegenschaften betrug zum Bilanzstichtag TCHF 117 296 (Vorjahr: TCHF 115 976) und wurde von der unabhängigen Immobilienexpertin Wüest Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2017 wurden Diskontsätze in einer Bandbreite von real 3.3% bis 4.5% (Vorjahr: 3.4% bis 4.6%) verwendet.

7 Übrige Sachanlagen

in TCHF	2017	2016
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	21 346	16 888
Zugänge	3 012	4 458
Umklassierung	1 426	0
Abgänge	-4 925	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	20 859	21 346
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	-13 861	-12 317
Abgänge	4 925	0
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-1 770	-1 544
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	-10 706	-13 861
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	7 485	4 571
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	10 153	7 485

Bei den Zugängen 2017 handelt es sich hauptsächlich um Zimmersanierungen im Parkhotel Zug. Die Umklassierung 2017 betrifft die Photovoltaik-Anlagen, welche bisher in den Renditeliegenschaften im Bau geführt wurden. Bei den Zugängen 2016 handelte es sich mehrheitlich um Photovoltaik-Anlagen.

Bei den Abgängen handelt es sich um Ausbuchungen von Sachanlagen, welche sich nicht mehr in Nutzung befinden.

8 Anzahlungen für Sachanlagen

Die Anzahlungen betrugen TCHF 159 (Vorjahr: TCHF 171).

9 Immaterielle Anlagen

in TCHF	2017	2016
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	318	199
Zugänge	326	119
Abgänge	-78	0
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	566	318
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	-214	-176
Abgänge	78	0
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-96	-38
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	-232	-214
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	104	23
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	334	104

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

10 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich aus Anleihen, Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten sowie Darlehen von Nahestehenden zusammen, die sich nach Fälligkeit wie folgt gliedern:

Restlaufzeit in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Unter 1 Jahr	60 200	0
1 bis 3 Jahre	50 000	100 200
3 bis 5 Jahre	99 739	0
5 bis 10 Jahre	115 000	115 000
über 10 Jahre	135 000	135 000
Total Finanzverbindlichkeiten	459 939	350 200
Davon kurzfristig	60 200	0
Davon langfristig	399 739	350 200

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 6.4 Jahre (Vorjahr: 8.2 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lag bei 2.0% (Vorjahr 2.5%). Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Am 17. Februar 2017 wurde eine Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. Februar 2022 liberiert. Die Transaktionskosten wurden bei der Ersterfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit linear amortisiert und beträgt per 31. Dezember 2017 TCHF 261.

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 695 128 (Vorjahr: TCHF 688 423) belastet.

Zum Bilanzstichtag besteht ein kurzfristiges Passivdarlehen gegenüber der Metall Zug AG im Umfang von TCHF 10 000 mit einer Laufzeit bis 26. Februar 2018 zu marktüblichen Konditionen. Im Vorjahr bestanden keine kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden.

11 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Vorauszahlungen von Mietern	2 024	1 545
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1 589	3 825
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 613	5 370

12 Rückstellungen

in TCHF	2017	2016
Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode	967	38
Bildung	4	929
Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode	971	967
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	14	0
Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode	957	967

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	2017	2016
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	100 003	92 758
Erfolgswirksame Netto-Bildung der Berichtsperiode	4 437	7 245
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	104 440	100 003

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

14 Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital	Valorenum- mer	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	1 948 640	1 948 640	4 871 600
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	315 136	315 136	7 878 400
Total				2 263 776	12 750 000

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr 4000 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 685.50 (Vorjahr: 8000 Namenaktien zum durchschnittlichen Preis von 1 640.00) verkauft.

Per 31. Dezember 2017 hält die Zug Estates Holding AG 5592 eigene Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 7 435 (Vorjahr: 9592 Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 12 227).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2017 TCHF 7 625 (Vorjahr: TCHF 7 625).

Eigenkapital pro Aktie

in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	1 801.02	1 747.64
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	1 593.97	1 547.79

NAV zu Marktwert pro Aktie

in CHF	31.12.2017	31.12.2016
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B	1 732.57	1 683.49

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

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		2017	2016
Ausgegebene Namenaktien Serie A	Anzahl	1 948 640	1 948 640
Eigene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	0	0
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A		1 948 640	1 948 640
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	13 313	19 109
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	1 948 640	1 948 640
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert	CHF	6.83	9.81

Angaben Namenaktien Serie B		2017	2016
Ausgegebene Namenaktien Serie B	Anzahl	315 136	315 136
Eigene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	6 425	16 925
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B		308 711	298 211
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	21 090	29 244
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	308 711	298 211
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert	CHF	68.32	98.06

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

15 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2017 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmenzahl:

Anzahl bzw. in %	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer ¹	1 489 650	4 965	66.0%	66.0%
Gruppe Stöckli ²	340 800	17 486	15.8%	15.8%
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	82 000	46 600	5.7%	5.7%

¹ Die Gruppe umfasst auch Annelies Häcki Buhofer, Philipp Buhofer, Martin Buhofer und Julia Häcki, soweit in gemeinsamer Absprache handelnd.

² 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 68 ausgewiesen.

16 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 41 940 (Vorjahr: 40 089) stellen Ist-Mieterträge und Erträge aus der Miteigentümergeinschaft Metalli dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	2017	2016
Ist-Mieterträge	28 956	27 365
Erträge aus Miteigentümergeinschaft Metalli ¹	12 984	12 724
Total Liegenschaftenertrag	41 940	40 089

¹ Anteiliger Rohgewinn

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

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2017	31.12.2016
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	40.5	47.4
Über 1 Jahr	12.2	7.6
Über 2 Jahre	1.9	7.9
Über 3 Jahre	4.9	1.8
Über 4 Jahre	4.5	4.7
Über 5 Jahre	17.9	1.5
Über 6 Jahre	6.6	13.9
Über 7 Jahre	0.8	7.7
Über 8 Jahre	0.0	0.0
Über 9 Jahre	3.6	0.0
Über 10 Jahre	7.1	7.5
Total	100.0	100.0

Die fünf wichtigsten Mietergruppen trugen per 31. Dezember 2017 zusammen 24.7% (Vorjahr: 27.3%) der annualisierten Soll-Mieterträge bei.

Mieter, Anteil in %	31.12.2017	Mieter, Anteil in %	31.12.2016
Novartis	7.2	Novartis	7.8
Migros ¹	6.7	Migros ¹	7.3
UBS	4.6	UBS	5.5
Nord Stream	3.3	Nord Stream	3.6
Hochschule Luzern HSLU	2.9	Hochschule Luzern HSLU	3.1

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

17 Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	2017	2016
Beherbergung	10 613	10 890
Restauration	5 474	5 488
Nebenleistungen	60	68
Bildung/Auflösung Delkredere	- 7	12
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	16 140	16 458

18 Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in TCHF	2017	2016
Ertrag Dienstleistungen	1 598	1 705
Ertrag Eigenleistungen	872	768
Ertrag Personalvermietungen	1 140	1 381
Übrige Erträge	686	640
Total Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4 296	4 494

19 Personalaufwand

in TCHF	2017	2016
Löhne und Gehälter	- 11 491	- 10 834
Vorsorgeaufwand	- 1 609	- 1 516
Übriger Personalaufwand	- 532	- 730
Total Personalaufwand	- 13 632	- 13 080

20 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	2017	2016
Werbung/Verkaufsförderung	- 1 505	- 1 245
Unterhalt und Reparaturen	- 503	- 439
Verwaltungsaufwand	- 737	- 872
EDV/ Software	- 373	- 433
Rechts- und Beratungskosten	- 498	- 477
Mieten, Leasing	- 1	- 28
Sonstige Kosten ¹	- 1 737	- 1 804
Total sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5 354	- 5 298

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

21 Abschreibungen

in TCHF	2017	2016
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	-1 552	-1 551
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-1 770	-1 544
Abschreibungen Immaterielle Anlagen	-96	-38
Total Abschreibungen	-3 418	-3 133

22 Finanzergebnis

in TCHF	2017	2016
Aktivzinsen Banken	0	2
Wertschriftenertrag	60	50
Marktbewertung Finanzanlagen	186	102
Total Finanzertrag	246	154
Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-5 763	-7 251
Sonstiger Finanzaufwand	-29	-32
Total Finanzaufwand	-5 792	-7 283
Finanzergebnis	-5 546	-7 129

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 3 585 (Vorjahr: TCHF 1 965) aktiviert.

23 Steuern

in TCHF	2017	2016
Gewinnsteuern	-1 291	-1 068
Latente Steuern	-4 435	-7 246
Total Steuern	-5 726	-8 314

Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

in TCHF bzw. in %	2017	2016
Ergebnis vor Steuern (EBT)	40 129	56 667
Durchschnittlicher Steuersatz	14.27%	14.67%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	-5 726	-8 314
In der Periode verwendete Verlustvorträge	0	0
Steuersatzanpassung	0	0
Total Ertragssteuern	-5 726	-8 314

Die potenziellen Steuerreduktionen durch Verlustvorträge und temporäre Differenzen betrugen TCHF 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 Stimmbevölkerung hat den Bau des Stadttunnels am 14. Juni 2015 abgelehnt.

Die Zug Estates AG ist Eigentümerin und Bauherrin der Überbauung Suurstoffi in Risch Rotkreuz. Mit einem Mieter wurde im Mietvertrag für ein Objekt im Bau bei Terminverzögerung eine Konventionalstrafe bis maximal TCHF 2 100 vereinbart, mit einem weiteren Mieter eine Entschädigung von TCHF 4 pro Tag verspäteter Übergabe der Mietobjekte.

Mit zwei weiteren Mietern wurde in Mietverträgen eine Entschädigung für allfällige Mehrkosten bei nicht fristgerechter Fertigstellung der Räumlichkeiten vereinbart.

Ein Mieter ist bei Verzögerung des Mietbeginns über den definitiven Stichtag hinaus berechtigt, nicht aber verpflichtet, vom Mietvertrag zurückzutreten. Zudem ist eine Entschädigung für allfällige Mehrkosten vereinbart.

25 Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
bis 1 Jahr	24	23
bis 3 Jahre	45	92
Total	69	115

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 2017 bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven (unverändert).

Wirtschaftlicher Nutzen/wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Unter-/Überdeckung der Vorsorgepläne 31.12.2017	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2017	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2016	Veränderung bzw. erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2017	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2016
Patronale Fonds/Vorsorgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	666	666	595
Vorsorgepläne mit Überdeckung	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	666	666	595

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

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

in TCHF	2017	2016
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	666	595
Beiträge an Vorsorgepläne geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven	0	0
Total Beiträge	666	595
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.	0	0
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven	666	595
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens an Überdeckungen	0	0
Veränderung wirtschaftlicher Verpflichtungen des Unternehmens an Unterdeckungen	0	0
Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über- / Unterdeckungen	0	0
Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode	666	595

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 666 (Vorjahr: TCHF 595). Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

27 Segmentsberichterstattung

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

2017 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	51 443	16 842	-5 427	62 858
Betriebsaufwand	-12 949	-15 348	4 821	-23 476
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	8 712	0	0	8 712
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	999	0	0	999
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	48 205	1 494	-606	49 093
Betriebsergebnis (EBIT)	45 748	550	-623	45 675

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

2016 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	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
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	66 486	1 194	-751	66 929
Betriebsergebnis (EBIT)	64 273	277	-754	63 796

Sämtliche Umsätze wurden sowohl 2017 wie auch im Vorjahr im Kanton Zug erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, d.h. bei Zurechnung der von 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 3.9 Mio. (Vorjahr: CHF 4.4 Mio.) bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von 5.5% (Vorjahr: 6.0%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet.

28 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr wurden TCHF 144 (Vorjahr: TCHF 173) Erträge aus Hotellerie-, Gastronomie- und Liegenschaftsverwaltungsdienstleistungen von Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe vereinnahmt. Dem stehen Aufwendungen für Serviceleistungen und Apparatelieferungen im Umfang von TCHF 100 (Vorjahr: TCHF 129) gegenüber.

Per Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften der Metall Zug Gruppe im Umfang von TCHF 1 (Vorjahr: TCHF 7) sowie Verbindlichkeiten von TCHF 3 (Vorjahr: TCHF 2).

Zudem besteht zum Bilanzstichtag ein kurzfristiges Passivdarlehen gegenüber der Metall Zug AG im Umfang von TCHF 10 000 mit einer Laufzeit bis 26. Februar 2018 zu marktüblichen Konditionen. Im Vorjahr bestanden keine kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden.

Mit einem Mitglied des Verwaltungsrats wurde ein Kaufvertrag für eine Wohnung über TCHF 1 323 abgeschlossen. Der Verkaufspreis ist marktüblich und wurde so auch Dritten gegenüber angeboten. Es sind die wie bei Dritten angewandten Verkaufs- und Zahlungskonditionen vereinbart worden.

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 34 bis 37 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestanden keine Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten (unverändert).

29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2017 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2017 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG

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 40 bis 61), für das am 31. Dezember 2017 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 2017 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 Prüfungs-

urteil 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

Risiko

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 1 181 425 bzw. TCHF 106 618 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 45–46) sowie unter «5. Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke» (Seite 50–51) 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 beurteilten 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.

Zug, 1. März 2018

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte

Bilanz der Zug Estates Holding AG

Aktiven

Beträge in TCHF	Erläuterung	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		408	2 936
Übrige Forderungen gegenüber Dritten		55	45
Übrige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	1	692	19
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		11	21
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften	2	5 100	11 700
Total Umlaufvermögen		6 266	14 721
Darlehen an Konzerngesellschaften	3	263 000	42 000
Finanzanlagen mit Börsenkurs		1 831	1 645
Beteiligungen		13 892	13 892
Mobile Sachanlagen		0	1
Immaterielle Sachanlagen		111	0
Total Anlagevermögen		278 834	57 538
Total Aktiven		285 100	72 259

Passiven

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		10 000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		14	54
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		0	1
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		1 458	810
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften		0	1
Total kurzfristiges Fremdkapital		11 472	866
Anleihen	4	99 739	0
Total langfristiges Fremdkapital		99 739	0
Total Fremdkapital		111 211	866
Aktienkapital		12 750	12 750
Gesetzliche Reserven			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		10 445	21 955
– Übrige Kapitalreserven		6 929	4 979
– Gesetzliche Gewinnreserven		2 013	1 445
Freiwillige Gewinnreserven			
– Gewinnvortrag vom Vorjahr		41 923	31 136
– Jahresgewinn		107 264	11 355
Eigene Aktien	7	–7 435	–12 227
Total Eigenkapital		173 889	71 393
Total Passiven		285 100	72 259

Erfolgsrechnung der Zug Estates Holding AG

Beträge in TCHF	Erläuterung	2017	2016
Beteiligungsertrag	2	105 100	11 700
Übriger Ertrag		2 115	2 050
Operativer Ertrag		107 215	13 750
Personalaufwand		–1 915	–2 006
Übrige betriebliche Aufwendungen		–805	–795
Total Betriebsaufwand		–2 720	–2 801
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		104 495	10 949
Abschreibungen		–18	–3
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		104 477	10 946
Finanzaufwand		–695	–29
Finanzertrag	8	3 888	769
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		107 670	11 686
Direkte Steuern		–406	–331
Jahresgewinn		107 264	11 355

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.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmanteil 31.12.2017	Kapital- und Stimmanteil 31.12.2016
Hotelbusiness Zug AG	Zug	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%
Zug Estates AG	Zug	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%

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 Mobiliar. 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. Selbsterarbeitete immaterielle Werte werden nicht bilanziert.

Anleihen

Anleihen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit linear amortisiert wird.

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.

1 Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften

Die übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften enthalten ausstehende Forderungen für Weiterverrechnungen von TCHF 92 (Vorjahr: TCHF 19) sowie ein Darlehen von TCHF 600 (Vorjahr TCHF 0).

2 Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Konzerngesellschaften

Unter der Position Beteiligungsertrag sind Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 5 100 ausgewiesen, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2017 ausgeschüttet werden (Vorjahr: TCHF 11 700).

3 Darlehen an Konzerngesellschaften

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung ihrer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 263 000 (Vorjahr: TCHF 42 000).

4 Anleihen

Am 17. Februar 2017 wurde eine Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. Februar 2022 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0.7%.

5 Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden

Zum Bilanzstichtag besteht ein kurzfristiges Passivdarlehen gegenüber der Metall Zug AG im Umfang von TCHF 10 000 mit einer Laufzeit bis 26. Februar 2018 zu einem marktüblichen Zinssatz. Im Vorjahr bestanden keine kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden.

6 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2017 waren Zug Estates Holding AG die folgenden bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c OR (Aktionäre mit Beteiligungen über 5% aller Stimmrechte) bekannt:

Anzahl	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer ¹	1 489 650	4 965	66.0%	66.0%
Gruppe Stöckli-Rubli ²	340 800	17 486	15.8%	15.8%
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	82 000	46 600	5.7%	5.7%

¹ Die Gruppe umfasst auch Annelies Häcki Buhofer, Philipp Buhofer, Martin Buhofer und Julia Häcki, soweit in gemeinsamer Absprache handelnd

² Die Gruppe umfasst Ursula Stöckli-Rubli, Walter Stöckli-Rubli, Elisabeth Stöckli Enzmann, Johannes Stöckli, Matthias Stöckli, Helen Jauch-Stöckli, Hubert Stöckli und Othmar Stöckli

7 Aktienbesitz der amtierenden Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder

Anzahl	Namenaktien Serie A per 31.12.2017	Namenaktien Serie B per 31.12.2017	Namenaktien Serie A per 31.12.2016	Namenaktien Serie B per 31.12.2016
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident ¹	0	10	0	10
Hannes Wüest, Verwaltungsratspräsident ²	n/a	n/a	0	500
Heinz M. Buhofer, Mitglied	563 040 ⁵	1	563 040 ⁵	1
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	161 206 ⁵	10 762	161 206 ⁵	10 762
Armin Meier, Mitglied	0	100	0	100
Martin Wipfli, Mitglied	0	266	0	266
Heinz Stübi, Mitglied ²	n/a	n/a	0	110
Tobias Achermann, CEO	0	27	0	0
Mirko Käppeli, CFO ³	0	50	n/a	n/a
Gabriela Theus, CFO ⁴	n/a	n/a	0	20

¹ Präsidium seit 11. April 2017

² Per 11. April 2017 ausgeschieden

³ Seit 1. Mai 2017

⁴ Per 30. April 2017 ausgeschieden

⁵ Grösstenteils über den Buhofer Trust II gehalten

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

8 Eigene Aktien

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr 4000 Namenaktien Serie B zum durchschnittlichen Preis von CHF 1 685.50 (Vorjahr: 8000 Namenaktien zum durchschnittlichen Preis von 1 640.00) verkauft.

Per 31. Dezember 2017 hielt die Zug Estates Holding AG 5592 eigene Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 7 435 (Vorjahr: 9592 Namenaktien Serie B zum historischen Anschaffungswert von TCHF 12 227).

9 Finanzertrag

Der Finanzertrag umfasst Zinserträge aus den Darlehen an Konzerngesellschaften und Wertschriften-gewinne.

10 Anzahl Vollzeitstellen

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

11 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Gewinnvortrag	41 922 947	31 135 744
Jahresgewinn	107 264 171	11 355 203
Bilanzgewinn	149 187 118	42 490 947
Dividende	– 2 522 040	0
Zuweisung an Gesetzliche Reserven	– 537 000	– 568 000
Vortrag auf neue Rechnung	146 128 078	41 922 947

Zudem beantragt der Verwaltungsrat die Umbuchung von CHF 10 340 364 aus den Kapitaleinlagereser-ven in die freien Reserven und die anschliessende verrechnungssteuerfreie Ausschüttung an die Aktionäre. Die Kapitaleinlagereserven sind nach dieser Entnahme bis auf CHF 105 127 bezogen. Des Weiteren be-antragt der Verwaltungsrat die verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 0.50 pro Namenaktie Serie A und CHF 5.00 pro Namenaktie Serie B. Die gesamte Ausschüttung pro Namenaktie beträgt:

in CHF	
pro Namenaktie Serie A (Kapitaleinlagereserve 2.05 Bruttodividende 0.50)	2.55
pro Namenaktie Serie B (Kapitaleinlagereserve 20.50 Bruttodividende 5.00)	25.50

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Mittwoch, 18. April 2018 (Payment Date).



An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 64 bis 69), für das am 31. Dezember 2017 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 2017 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 substantiven 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.

Zug, 1. März 2018

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte

Aktieninformationen

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

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

Aktionärsstruktur Namenaktien Serie B per 31. Dezember 2017

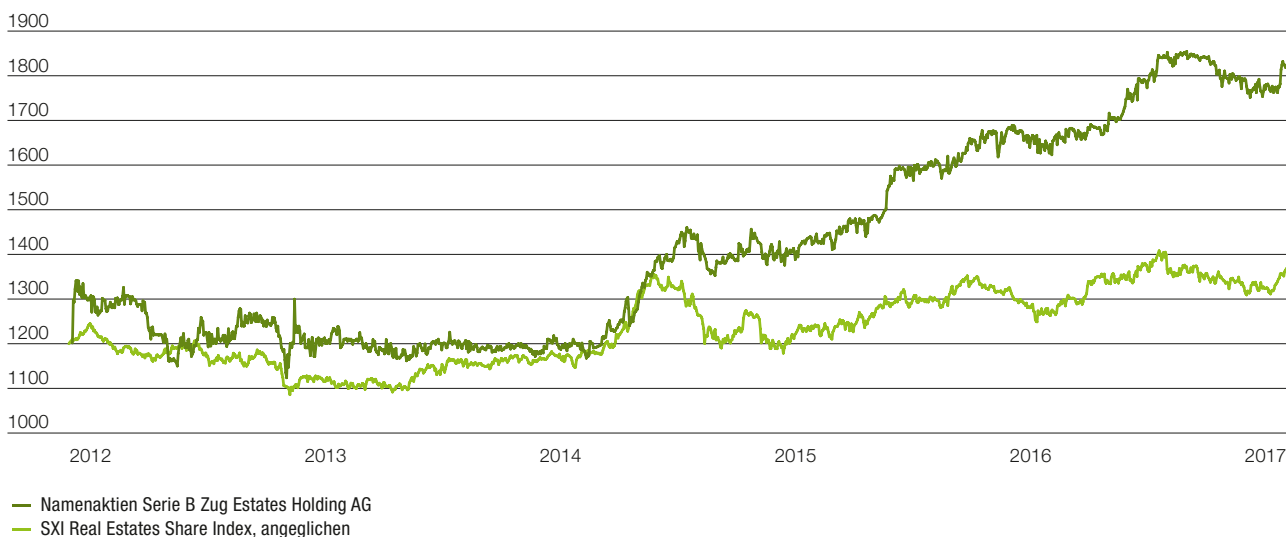
Nach Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
> 1 000	56	3.9	220 138	76.0
501–1 000	31	2.2	20 462	7.1
101–500	119	8.3	25 070	8.6
51–100	103	7.2	7 972	2.7
11–50	518	36.1	12 979	4.5
1–10	607	42.3	3 079	1.1
Total	1 434	100.0	289 700	100.0
Dispobestand			25 436	
Total ausgegebene Namenaktien Serie B			315 136	

Nach Aktionärskategorie Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	1 203	83.9	92 264	31.8
Pensionskassen	70	4.9	45 534	15.7
Fonds	38	2.7	29 243	10.1
Stiftungen	20	1.4	4 996	1.7
Versicherungen	19	1.3	10 609	3.7
Banken	16	1.1	3 692	1.3
Übrige juristische Personen	68	4.7	103 362	35.7
Total	1 434	100.0	289 700	100.0

Nach Herkunft Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	1 394	97.2	285 743	98.6
Ausland	40	2.8	3 957	1.4
Total	1 434	100.0	289 700	100.0

Kursentwicklung Namenaktien Serie B

in CHF



Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie A in CHF

	2017	2016	2015	2014
Konzernergebnis ¹	6.83	9.81	13.67	9.18
Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften ^{1,3}	5.19	4.87	4.90	4.87
NAV zu Marktwert ^{2,4}	173.26	168.35	160.04	146.89
Ausschüttung ⁵	2.55	2.30	2.05	1.85

Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF

	2017	2016	2015	2014
Konzernergebnis ¹	68.32	98.06	136.69	91.75
Konzernergebnis ohne Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften ^{1,3}	51.85	48.73	48.97	48.74
NAV zu Marktwert ^{2,4}	1 732.57	1 683.49	1 600.45	1 468.89
Ausschüttung ⁵	25.50	23.00	20.50	18.50
Börsenkurs	Hoch	1 862	1 692	1 458
	Tief	1 660	1 436	1 231
	Jahresende	1 827	1 653	1 445

Gesamtkapitalisierung in CHF Mio.

	2017	2016	2015	2014
Börsenkapitalisierung ^{2,6}	921.6	827.2	711.5	610.3

¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien

² Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien

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

⁴ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert sowie die entsprechenden latenten Steuern

⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Namenaktien Serie A umgerechnet zum Jahresendkurs der Namenaktien Serie B

Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

Mirko Käppeli, CFO
T +41 41 729 10 10
ir@zugestates.ch

Adresse

Zug Estates Holding AG
Industriestrasse 12
CH-6300 Zug

T +41 41 729 10 10
ir@zugestates.ch
www.zugestates.ch

Termine

10.04.2018
Ordentliche Generalversammlung 2018

18.04.2018
**Ausschüttung an die Aktionäre
(Payment Date)**

31.08.2018
Publikation Halbjahresergebnis 2018

Börsenhandel

Namenaktie Serie B Zug Estates Holding AG
Valorennummer: 14 805 212
ISIN: CH 014 805 212 6
Tickersymbol SIX Swiss Exchange: ZUGN
Bloomberg: ZUGN:SW



Online, Download, Print

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

Die elektronische Version und das PDF des Berichts sind unter www.zugestates.ch abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe des Geschäftsberichts kann per E-Mail an 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 unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Impressum

Herausgeberin Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel, Verantwortlicher Corporate Communications **Copyrights** © Zug Estates Holding AG, März 2018

Bilder Christian Ammann, Photographer, Zürich (Seiten 27 und 28), fotozug.ch Christian Herbert Hildebrand, Allenwinden (Seite 31) **Konzept/Design/Realisation** Linkgroup AG, Zürich, www.linkgroup.ch **Druck** Klimaneutral gedruckt auf FSC-zertifiziertem Papier



