

ZugEstates

2024

Geschäftsbericht

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		2024	2023	%
Liegenschaftenertrag	TCHF	69 280	65 655	5.5%
Betriebssertrag ¹	TCHF	88 796	84 794	4.7%
Betriebsaufwand	TCHF	32 739	32 550	0.6%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	56 057	52 244	7.3%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	24 753	- 11 000	325.0%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	76 814	37 649	104.0%
Konzernergebnis	TCHF	58 716	24 194	142.7%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	36 933	33 874	9.0%
Bilanz		31.12.2024	31.12.2023	
Bilanzsumme	TCHF	1 833 297	1 806 813	1.5%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	658 215	674 240	- 2.4%
- Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		35.9%	37.3%	
- Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.5%	1.5%	
- Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	3.6	3.5	
Eigenkapital	TCHF	1 028 813	992 537	3.7%
- Eigenkapitalquote		56.1%	54.9%	
- Eigenkapitalrendite ³		5.8%	2.4%	
Mitarbeitende		31.12.2024	31.12.2023	
Personalbestand	Vollzeitstellen	130.0	134.4	- 3.3%
Aktie		2024	2023	
Schlusskurs	CHF	2 050	1 605	27.7%
Börsenkapitalisierung ⁴	TCHF	1 045 500	818 550	27.7%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁵	CHF	115.13	47.44	142.7%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2, 5}	CHF	72.42	66.42	9.0%
Ordentliche Ausschüttung pro Namenaktie Serie B ⁷	CHF	47.00	44.00	6.8%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern ^{4, 6}	CHF	2 363.23	2 280.34	3.6%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern ^{4, 6}	CHF	2 113.68	2 042.18	3.5%
Portfolio		31.12.2024	31.12.2023	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 758 207	1 725 597	1.9%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	21 007	18 235	15.2%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	0	2 524	- 100.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 779 214	1 746 356	1.9%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	79 660	81 320	- 2.0%
Total Portfolio	TCHF	1 858 874	1 827 676	1.7%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸		0.7%	3.9%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁹		4.1%	3.9%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	5.8	6.5	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)		2.9%	2.9%	

¹ Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften.

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze.

³ Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital (Konzernergebnis im Verhältnis zum Mittelwert des Eigenkapitals zu Beginn und Ende der Berichtsperiode).

⁴ Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet).

⁵ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet).

⁶ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten sowie die entsprechenden latenten Steuern.

⁷ Antrag des Verwaltungsrats.

⁸ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

⁹ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

Aktionärsbrief	4
Entwicklung Kennzahlen	10
Strategie und Geschäftsmodell	12
Portfolio	14
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	22

Corporate-Governance- und Vergütungsbericht

Bericht zur Corporate Governance	26
Aktieninformationen	40
Vergütungsbericht	42
Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts	48

Finanzbericht

Konzernrechnung	51
Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung	75
Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG	80
Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung	85
Kontakt und Termine	89

Aktionärsbrief

«Sehr erfreuliches Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe»

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich im Geschäftsjahr 2024 für Zug Estates vorteilhaft präsentiert: Der Wirtschafts- und Lebensraum Zug, auf den sich die Aktivitäten von Zug Estates fokussieren, entwickelt sich dynamisch, und die Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen ist intakt. Gleichzeitig sind die Zinsen nach dem Anstieg in den Jahren 2022 und 2023 im Jahr 2024 wieder deutlich gesunken, was einen positiven Einfluss auf das Finanzierungsumfeld sowie die Immobilienwerte hat.

Die Zug Estates Gruppe konnte mit ihrem qualitativ hochwertigen Portfolio mit Fokus auf attraktive, gut erschlossene Lagen von diesem wirtschaftlichen Umfeld profitieren und ein sehr erfreuliches Jahresergebnis erwirtschaften. Zahlreiche Vermietungserfolge führten zu einer deutlichen Steigerung des Liegenschaftenertrags und zu einer signifikanten Reduktion der Leerstandsquote auf 0.7% (Vorjahr: 3.9%).

Das Konzernergebnis lag mit CHF 58.7 Mio. um CHF 34.5 Mio. bzw. 142.7% über dem Vorjahreswert von CHF 24.2 Mio. Diese erhebliche Steigerung ist auf ein im Vergleich zur Vorjahresperiode positives Neubewertungsergebnis zurückzuführen. Insbesondere dank der Steigerung des Liegenschaftenertrags erhöhte sich auch das um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis ebenfalls deutlich um CHF 3.0 Mio. bzw. 9.0% von CHF 33.9 Mio. auf CHF 36.9 Mio.

**CHF
36.9 Mio.**

**Konzernergebnis ohne
Neubewertung und
Sondereffekte**

Erfreuliche Steigerung des Liegenschaftenertrags und des operativen Ergebnisses

Der Liegenschaftenertrag der Zug Estates Gruppe erhöhte sich 2024 um CHF 3.6 Mio. bzw. 5.5% von CHF 65.7 Mio. auf CHF 69.3 Mio. Zu dieser Erhöhung beigetragen haben Index- und Referenzzinssatzanpassungen, die Abnahme der im Vorjahr durch Umbauten erhöhten Leerstandsquote sowie die volle Periodenwirksamkeit der im Mai 2023 erworbenen zusätzlichen Anteile an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli. Bereinigt um Portfolioveränderungen (like-for-like) erhöhte sich der Liegenschaftenertrag um CHF 3.3 Mio. bzw. 5.1%.

+5.5%

**Steigerung
Liegenschaftenertrag
im Geschäftsjahr 2024**

Eine stärkere Nachfrage im zweiten Halbjahr 2024 führte im Segment Hotel & Gastronomie zu einer Erhöhung des Ertrags von CHF 15.2 Mio. um CHF 0.3 Mio. bzw. 1.9% auf CHF 15.5 Mio. Bei der Beherbergung konnte das schwächere erste Halbjahr 2024 nicht vollständig kompensiert werden. In der Gastronomie resultierte über das Gesamtjahr eine erfreuliche Ertragssteigerung. Der Gross Operating Profit (GOP) konnte auf 39.3% erhöht werden (Vorjahr: 37.8%).

CHF 76.8 Mio.

Betriebsergebnis (EBIT)

Der Betriebsertrag der gesamten Gruppe erhöhte sich von CHF 84.8 Mio. um CHF 4.0 Mio. bzw. 4.7% auf CHF 88.8 Mio.

Der Liegenschaftenaufwand lag mit einer leichten Erhöhung von CHF 0.1 Mio. bzw. 1.1% auf CHF 8.3 Mio. im Bereich des Vorjahres (CHF 8.2 Mio.).

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich um 7.3% bzw. CHF 3.9 Mio. von CHF 52.2 Mio. auf CHF 56.1 Mio.

Eine tiefere Inflation und ein sinkendes Zinsumfeld führten zu einer Erholung des Immobilientransaktionsmarktes und damit zu leicht sinkenden Diskontierungszinssätzen bei Immobilien in wirtschaftlich attraktiven und zentralen Lagen. Nach einem Neubewertungsverlust von CHF 11.0 Mio. im Vorjahr resultierte im Berichtsjahr ein positiver Neubewertungserfolg von CHF 24.8 Mio. Dies entspricht rund 1.4% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2024. Der durchschnittliche reale Diskontierungszinssatz reduzierte sich 2024 um 2 Basispunkte verglichen mit einer Erhöhung von 15 Basispunkten im Vorjahr.

Die operativen Verbesserungen sowie die erwähnten Neubewertungseffekte führten zu einer deutlichen Steigerung des EBIT um CHF 39.2 Mio. bzw. 104.0% von CHF 37.6 Mio. auf CHF 76.8 Mio.

Aufgrund einer ausgewogenen Fälligkeitsstruktur konnten negative Effekte des vor allem im ersten Halbjahr 2024 deutlich erhöhten Zinsumfelds weitgehend vermieden und das Finanzergebnis mit CHF 10.2 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.



Nach abgeschlossener Totalsanierung hat Ende August 2024 die Tibits AG in der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft Bären ihr erstes Lokal in Zug eröffnet.

Investitionen und ein positives Neubewertungsergebnis erhöhen Portfoliowert

Im Geschäftsjahr 2024 wurden CHF 8.1 Mio. ins Portfolio investiert. Der grösste Teil hiervon entfiel auf die 2024 abgeschlossene Sanierung der Liegenschaft Bären in Zug sowie das Neubauprojekt S43/45 in Risch-Rotkreuz, für welches Anfang Dezember 2024 der Spatenstich erfolgte. 2023 beliefen sich die Investitionen auf CHF 28.3 Mio. (inklusive CHF 19.4 Mio. für den Erwerb zusätzlicher Anteile an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli).

Die Liegenschaft Bären in Zug wurde 2024 nach der fertiggestellten Sanierung zum aktuellen Marktwert von CHF 7.5 Mio. von den Renditeliegenschaften im Bau in die Renditeliegenschaften umklassiert.

Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich aufgrund der getätigten Investitionen und des positiven Neubewertungsergebnisses in der Berichtsperiode von CHF 1.83 Mrd. um CHF 31.2 Mio. bzw. 1.7% auf CHF 1.86 Mrd.

0.7%

**Leerstandsquote
Renditeliegenschaften**

Praktisch voll vermietetes Immobilienportfolio

Zug Estates kann auch im Geschäftsjahr 2024 auf eine erfolgreiche Vermietungstätigkeit zurückblicken. Insgesamt konnten Gewerbemietverträge im Umfang von über 12 500 m² und mit einem Mietertrag von mehr als CHF 5.4 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Zusammen mit den zahlreichen Vermietungserfolgen im Vorjahr hat dies zu einer markanten Reduktion der Leerstandsquote von 3.9% per 31. Dezember 2023 auf sehr tiefe 0.7% per 31. Dezember 2024 geführt. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag per 31. Dezember 2024 mit 5.8 Jahren (Vorjahr: 6.5 Jahre) auf einem im Branchenvergleich hohen Niveau.

Die Vertragsverlängerungen und Neuabschlüsse im Geschäftsjahr 2024 betrafen sowohl Büro- und Schulungsflächen in Zug und Rotkreuz als auch Retailflächen in der Metalli. In der Einkaufs-Allee Metalli haben sich einige Mieter dazu entschlossen, ihre Flächen nicht nur zu verlängern, sondern gleichzeitig zu vergrössern. So ist die Rituals Cosmetic Switzerland AG (Kosmetik) in eine grössere Fläche umgezogen und die Benz Group AG hat eine zusätzliche Fläche zur Eröffnung eines weiteren Modegeschäfts angemietet.

2024 konnten zudem diverse Umbauvorhaben erfolgreich abgeschlossen werden. Lidl (Lebensmittel), doodah und PME Legend (beide Bekleidung) haben ihre neuen Ladengeschäfte eröffnet und das renommierte Gastrounernehmen Ayverdi's hat sein erstes Lokal ausserhalb von Zürich in Betrieb genommen.

Baustart beim Projekt S43/45 erfolgt mit XUND als Ankermieterin

Im September 2024 hat Zug Estates mit XUND, dem Bildungszentrum Gesundheit Zentralschweiz, einen 30-jährigen Mietvertrag über 6 000 m² unterzeichnet. XUND übernimmt sämtliche Büro- und Schulungsflächen in der Liegenschaft Suurstoffi 45, welche zusammen mit dem Gebäude Suurstoffi 43 zum letzten Baufeld auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz gehört. XUND reagiert mit der Eröffnung des neuen Standortes auf die wachsende Nachfrage nach praxisnahen und attraktiven Gesundheitsausbildungen und wird damit zur Vielfalt des Areals beitragen.

Mit der Realisierung des Projekts S43/45 entstehen insgesamt rund 14 400 m² Büro- und Schulungsfläche sowie 1 100 m² Wohnfläche für studentisches Wohnen. Der Baustart ist im Dezember 2024 erfolgt, die Übergabe der Mietflächen ist Mitte 2027 geplant.



Spatenstich S43/45: v. l.: Patrik Stillhart, CEO, Zug Estates Holding AG; Stefan Graf, Partner, Bauart Architekten und Planer AG; Frau Landammann Silvia Thalmann-Gut, Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zug; Josef Widmer, Präsident Bildungszentrum XUND; Walter Figueiredo, Abteilungsleiter Tiefbau, Schmid Bauunternehmung AG.



Zug Estates plant mit dem Projekt Lebensraum Metalli eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Viertels Metalli im Zentrum der Stadt Zug sowie die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum.

Weiterverfolgung des Projekts Lebensraum Metalli

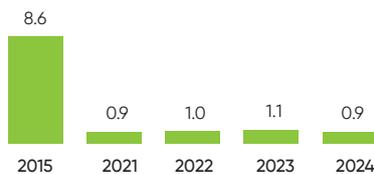
Die Forderung der im Juni 2023 angenommenen Initiative «2 000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand», wonach in allen Verdichtungsgebieten in der Stadt Zug mindestens 40% der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, stellt eine wirtschaftliche Herausforderung für Entwicklungsprojekte in einem bereits bebauten Umfeld dar. Zug Estates hat daher in Bezug auf das Projekt Lebensraum Metalli entschieden, auf die Anpassung des Bebauungsplans Bergli zu verzichten und den Fokus auf den Bebauungsplan Metalli zu legen. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug wurden die Projektgrundlagen überarbeitet und der Bebauungsplan Metalli angepasst, damit die Umsetzung der Initiative gewährleistet werden kann.

Zug Estates ist überzeugt davon, dass das Projekt Lebensraum Metalli einen sehr wertvollen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der Stadt Zug leistet und hat daher entschieden, das Projekt weiterzuentwickeln und den politischen Bewilligungsprozess zu lancieren. Mit dem Projekt Lebensraum Metalli kann an sehr zentraler und gut erschlossener Lage zusätzlicher Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Die Weiterentwicklung und Aufwertung des Areals wird im Einklang mit den bestehenden Qualitäten erfolgen. Wesentliche Bestandteile der heutigen Metalli, wie beispielsweise die Ladenpassage und die glasüberdeckte Halle, bleiben erhalten und gleichzeitig werden zusätzliche Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

Es ist vorgesehen, dass der politische Bewilligungsprozess Mitte 2025 gestartet wird.



Das Suurstoffi-Areal wurde im März 2024 von der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) als erstes Areal in der Schweiz mit dem DGNB-Zertifikat in Platin für nachhaltige Quartiere in Planung und Realisierung ausgezeichnet.



Absenkpfad Scope 1+2, Treibhausgasemissionen kg/m² Energiebezugsfläche

DGNB-Zertifikat in Platin für das gesamte Suurstoffi-Areal

Gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht publiziert Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards, in welchem umfassend über die ehrgeizigen Ziele und Leistungen von Zug Estates im gesamten ESG-Spektrum berichtet wird. Der Fokus liegt dabei auf der Reduktion von Treibhausgasemissionen im Betrieb wie auch bei der Erstellung der Liegenschaften sowie der Schaffung und stetigen Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen.

Die 2024 erfolgte Auszeichnung des gesamten Suurstoffi-Areals mit dem DGNB-Zertifikat in Platin bestätigt, dass Zug Estates bei der Entwicklung ihrer Areale hohe Ambitionen in Bezug auf die Nachhaltigkeit verfolgt. Der aktuelle Wert der Treibhausgasemissionen für den Betrieb des gesamten Immobilienportfolios von sehr tiefen 0.9 kg pro m² Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2) zeigt zudem, wie weit fortgeschritten Zug Estates in der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie ist.

56.1%

Eigenkapitalquote

CHF 47.00

**Der Generalversammlung vorge-
schlagene ordentliche Dividende
pro Namenaktie B**

Weitere Stärkung der Eigenkapitalquote

Trotz Investitionen erhöhte sich die bereits solide Eigenkapitalquote in der Berichtsperiode von 54.9% auf 56.1% per 31. Dezember 2024.

Das verzinsliche Fremdkapital reduzierte sich im Gegenzug um CHF 16.0 Mio. bzw. 2.4% von CHF 674.2 Mio. auf CHF 658.2 Mio. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme betrug damit 35.9%, verglichen mit 37.3% im Vorjahr. Das ausschliesslich aus Green Bonds bestehende Anleihenportfolio wurde Ende September 2024 um einen weiteren Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Coupon von 1.65% ergänzt. Das bestehende Green Bond Framework von Zug Estates wurde zeitgleich mit einem modernen Green Finance Framework ersetzt, welches 95% des Portfolios als grüne Gebäude klassiert. Der Anteil der unbesicherten Anleihen am verzinslichen Fremdkapital erhöhte sich von 29.6% auf 45.5%.

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals erhöhte sich leicht von 3.5 Jahren auf 3.6 Jahre, während der durchschnittliche Periodenzinssatz unverändert bei 1.5% gehalten werden konnte.

Erhöhung der Dividende

Zug Estates ist bestrebt, eine positive Dividendenentwicklung sicherzustellen. Die Ausschüttung soll dabei auch zukünftig eine langfristig solide Finanzierungsstruktur gewährleisten und nicht mehr als 90% des operativen Gewinns betragen.

Basierend auf dem guten operativen Konzernergebnis wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 6.8% von CHF 4.40 auf CHF 4.70 pro Namenaktie Serie A bzw. von CHF 44.00 auf CHF 47.00 pro Namenaktie Serie B beantragen.

Wechsel im Verwaltungsrat und des unabhängigen Schätzungsexperten

An der Generalversammlung vom 10. April 2025 tritt Annelies Häcki Buhofer nach über 25 Jahren im Verwaltungsrat von Zug Estates und der Vorgängerfirma MZ-Immobilien AG aufgrund der statutarisch definierten Altersgrenze nicht zur Wiederwahl an. Sie hat das Unternehmen während Jahrzehnten mit grosser Weitsicht, einem sehr frühen Engagement für umfassende Nachhaltigkeit sowie dem klaren unternehmerischen Blick für wirtschaftliche Stabilität und langfristigen Erfolg geprägt. Der Verwaltungsrat bedankt sich bei Annelies Häcki Buhofer für ihr langjähriges, umsichtiges und sehr erfolgreiches Engagement.

An der Generalversammlung schlägt der Verwaltungsrat neu Julia Häcki zur Wahl vor. Sie hat einen Abschluss in Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin sowie einen MAS in Real Estate (CUREM) der Universität Zürich. Nach beruflichen Stationen in der Immobilienentwicklung und als Head of Sustainability ist sie seit 2023 ESG-Verantwortliche bei einem grossen Schweizer Immobilienfonds. Als Familienaktionärin und gebürtige Zugerin ist sie dem Unternehmen seit Jahren eng verbunden.

Der Verwaltungsrat hat aus Gründen der «Good Governance» beschlossen, den unabhängigen Schätzungsexperten zu wechseln. Die bisherige Mandatsträgerin hat das Immobilienportfolio von Zug Estates seit dem Börsengang im Jahr 2012 und damit seit mehr als zehn Jahren bewertet. Ab 2025 wird die Jones Lang LaSalle AG (JLL) mit der Bewertung des Immobilienportfolios betraut.

Ausblick 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 gehen wir im Segment Immobilien von einem leicht höheren Liegenschaftenertrag aus und im Segment Hotel & Gastronomie von einer leichten Verbesserung der Umsätze sowie der GOP-Marge.

Unter Berücksichtigung von etwas höheren Finanzierungskosten erwarten wir für das Geschäftsjahr 2025 ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte auf Vorjahresniveau.

Zug, im Februar 2025



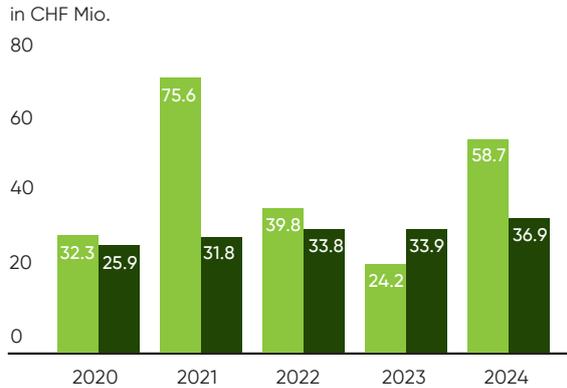
Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO

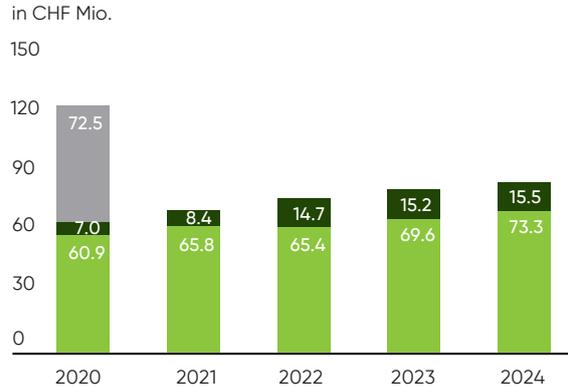
Entwicklung Kennzahlen

Konzernergebnis



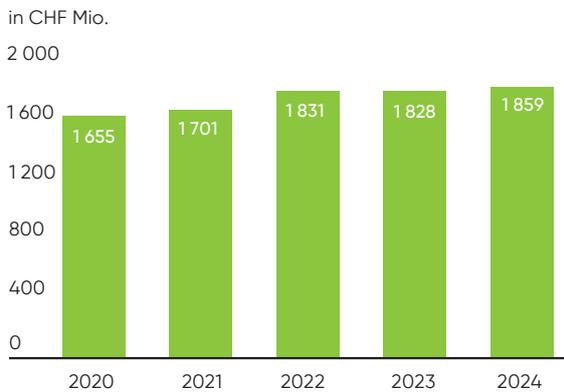
■ Konzernergebnis
■ Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

Betriebsertrag



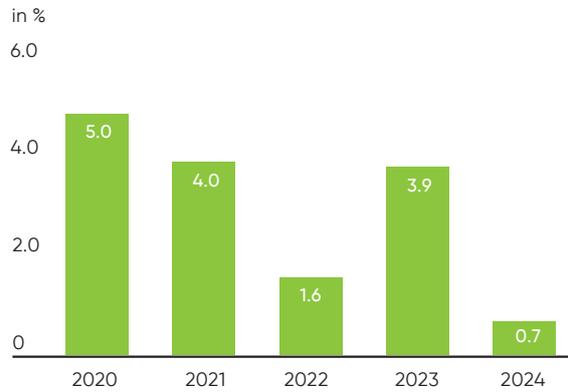
■ Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften
■ Ertrag Hotel & Gastronomie
■ Liegenschaftenertrag und übrige Erträge

Portfolio



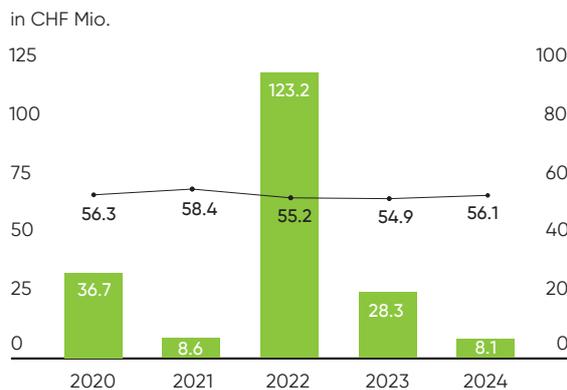
■ Marktwert total Portfolio

Leerstand (stichtagsbezogen)



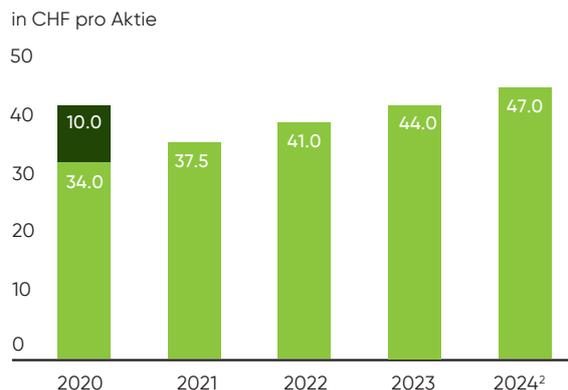
■ Leerstand per 31.12.

Eigenkapital und Investitionen



■ Investitionen (linke Achse)
● Eigenkapitalquote (rechte Achse)

Ausschüttung pro Namenaktie Serie B¹



■ Sonderdividende
■ Ausschüttung pro Namenaktie Serie B¹

¹ Auszahlung im Folgejahr. ² 2024: Antrag des Verwaltungsrats.



Gartenhochhaus Aglaya, Suurstoffi-Areal, Risch-Rotkreuz

Strategie und Geschäftsmodell

«Wir schaffen Mehrwerte durch die Erstellung, den Betrieb sowie die stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen.»



Die Zug Estates Gruppe investiert in Immobilien mit dem Ziel, diese langfristig zu halten und stetig weiterzuentwickeln. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug (Zentrumsareal/Metalli) und Risch-Rotkreuz (Suurstoffi) und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Durch eine nachhaltige und vielseitige Gestaltung sowie eine aktive Bewirtschaftung und umsichtige Transformation unserer Lebensräume schaffen wir Mehrwerte für unsere Anspruchsgruppen und zukünftige Generationen.

Unsere Liegenschaften und Areale befinden sich an zentralen, gut erschlossenen Standorten mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Wir nutzen gezielt Synergien, welche sich aus der geografischen Konzentration und der Nutzungsvielfalt der Lebensräume ergeben. Wir streben ein vielseitiges und breit diversifiziertes Portfolio an, welches ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn-, Büro-, Retail-, Hotel- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. Bildung und Kultur) aufweist.

Bei unserer Tätigkeit steht der langfristige wirtschaftliche Erfolg im Vordergrund. Dazu dienen eine solide Eigenkapital- und Finanzierungsstruktur, eine nachhaltige Profitabilität und eine vorausschauende Dividendenstrategie. Die Weiterentwicklung unserer Liegenschaften und Dienstleistungen sowie die Optimierung des Betriebs treiben wir durch Innovationen und die Möglichkeiten der Digitalisierung voran.



Akquisitionen und Wachstumsoportunitäten

Durch das Nutzen von Wachstumspotenzialen im bestehenden Portfolio und gezielte Akquisitionen schaffen wir Mehrwerte für unsere Aktionärinnen und Aktionäre. Wir fokussieren uns auf zentral gelegene Standorte, welche sowohl mit dem öffentlichen als auch dem individuellen Verkehr gut erschlossen sind. Dabei muss eine vielfältige und zukunftsfähige Nutzung möglich sein. Im Vordergrund stehen Areale und Liegenschaften im Kanton Zug und den angrenzenden Kantonen (insbesondere Zürich und Luzern). Diese geografische Konzentration ermöglicht es uns, unsere Kenntnisse des regionalen Markts und Synergien gezielt zu nutzen.

Bei unseren Weiterentwicklungs- und Transformationsprojekten stehen wir im engen Austausch mit den Behörden der Standortgemeinden und im Dialog mit der Bevölkerung.



Garden Park Zug AG

Über die Garden Park Zug AG betreibt die Zug Estates Gruppe zwei führende Hotels in der Stadt Zug. Dank einem attraktiven Gastronomie- und Eventangebot sind diese auch bevorzugte und beliebte Treffpunkte für Gäste aus der Region.

Zum Bereich Hotellerie gehören das renommierte 4-Sterne-Superior Park Hotel Zug, das 4-Sterne-Designhotel City Garden sowie drei City-Apartment-Häuser. Mit insgesamt rund 240 Zimmern und rund 100 Mitarbeitenden bietet die Garden Park Zug AG ihren Gästen erstklassigen Komfort und exzellenten Service. Der Bereich Gastronomie umfasst das aigo Restaurant inklusive Bar & Lounge sowie das Eventlokal Secret Garden, das exklusiv für private oder geschäftliche Veranstaltungen gebucht werden kann (www.gardenpark.ch).



Gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht hat Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht 2024 nach den GRI-Standards veröffentlicht: zugestates.ch/downloads

Nachhaltigkeitsstrategie

Wir messen der Zukunftsfähigkeit in allen Aspekten unseres Handelns ein sehr hohes Gewicht bei und nehmen eine Vorreiterrolle ein in Bezug auf die nachhaltige Erstellung und den emissionsfreien Betrieb von Liegenschaften. Mit gezielten Projekten setzen wir Akzente und fördern den Austausch in der Branche durch die Organisation von Foren und die Unterstützung von Plattformen und Initiativen.

Wir streben Ziele und Verbesserungen in allen Bereichen des ESG-Spektrums an. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit fokussieren wir uns auf die Themen Energie und Emissionen, Materialien/Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und Wasser. Mit Treibhausgasemissionen von aktuell 0.9 kg pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2, exkl. Out-of-Scope-Emissionen) nimmt Zug Estates bereits heute eine Spitzenposition in der Schweizer Immobilienbranche ein. Bei der sozialen Nachhaltigkeit steht für uns die Schaffung von vielfältigen und durchmischten Lebensräumen durch eine umsichtige Transformation und Weiterentwicklung unserer Liegenschaften im Vordergrund.



■ Umweltthemen ■ Soziale Themen ■ Governance-Themen ■ Übergeordnete Themen

Wesentlichkeitsmatrix der Zug Estates Gruppe

Ein zentral gelegenes und gut erschlossenes Portfolio mit Entwicklungspotenzial

Eckdaten per 31. Dezember 2024

Portfoliowert

1.86 Mrd.

Liegenschaftenertrag

69.3 Mio.

Leerstandsquote Renditeliegenschaften*

0.7%

Mietfläche

221676 m²

WAULT

5.8 Jahre

Bruttorendite Renditeliegenschaften**

4.1%

Treibhausgasemissionen pro m²
Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2)

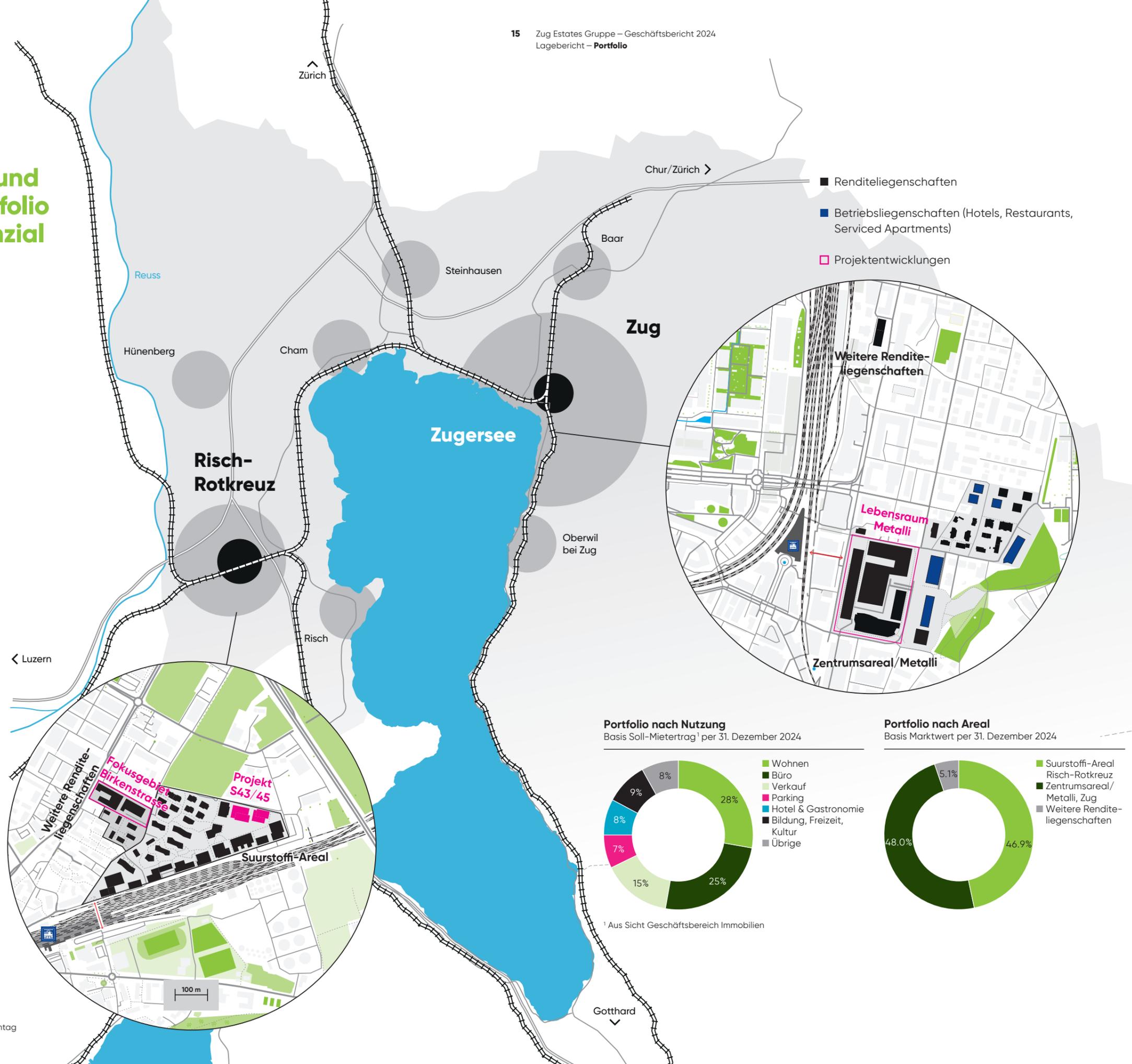
0.9 kg CO₂eq

Grüne Gebäude (<1 kg CO₂eq)

95%

* Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

** Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

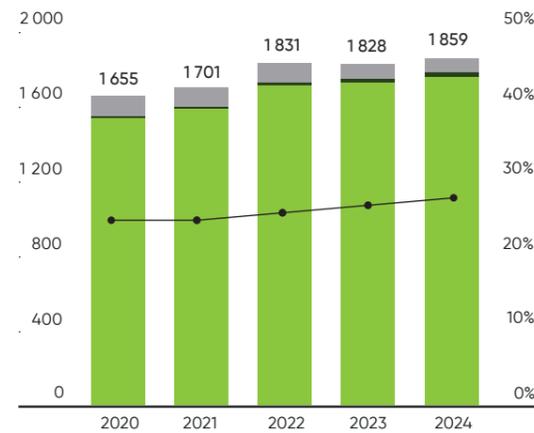


Immobilienportfolio

Eckdaten per 31. Dezember 2024

Das Immobilienportfolio von Zug Estates konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei Areale in Zug und Risch-Rotkreuz mit vielfältigen und breit diversifizierten Nutzungen. Die Liegenschaften weisen überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten und tiefe Leerstände aus.

Entwicklung Portfoliowert
in CHF Mio.



- Betriebsliegenschaften (zum Marktwert)
- Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke
- Renditeliegenschaften
- Wohnanteil (Basis Soll-Mietertrag, rechte Achse)

Total Portfolio

Grundstücksfläche	187 328 m ²
Marktwert	CHF 1.86 Mrd.
Bilanzwert	CHF 1.80 Mrd.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	0.7% (Vorjahr: 3.9%)
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 71.9 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.1%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	2370/4300

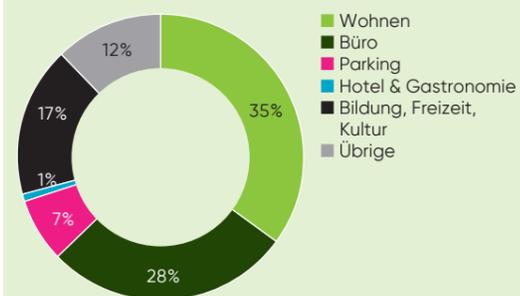
Suurstoffi-Areal, Rotkreuz



Auf dem Suurstoffi-Areal befindet sich ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind. Das Areal wurde 2024 mit dem DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet.

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2024



Grundstücksfläche	105 342 m ²
Marktwert	CHF 871.5 Mio.
Bilanzwert	CHF 871.5 Mio.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	0.2% (Vorjahr: 2.1%)
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 36.5 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.3%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	1500/2100

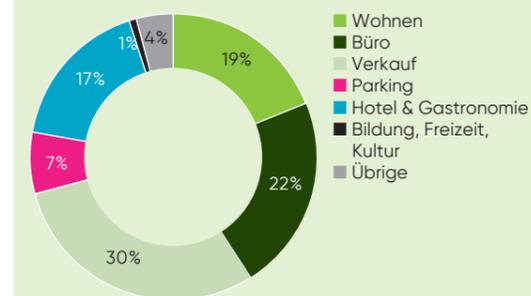
Zentrumsareal/Metalli, Zug



Das direkt am Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften auf 16 000 m² Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen, die beiden Businesshotels Park Hotel Zug und City Garden sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Der Umsatz der Einkaufs-Allee betrug 2024 CHF 159.3 Mio.

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag^{1,2} per 31. Dezember 2024



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

² Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Grundstücksfläche	61 122 m ²
Marktwert	CHF 892.2 Mio.
Bilanzwert	CHF 836.3 Mio.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	1.4% (Vorjahr: 5.6%)
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 32.7 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.0%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	700/2000

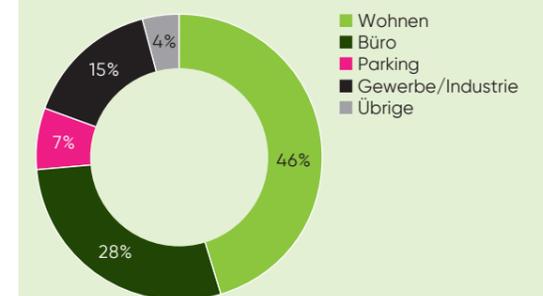
Weitere Renditeliegenschaften



Zu den weiteren Renditeliegenschaften gehören eine Geschäftsliegenschaft in Zug sowie ein über 19 000 m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz (siehe Bild), welches direkt an das Suurstoffi-Areal grenzt.

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2024



Grundstücksfläche	20 864 m ²
Marktwert	CHF 95.2 Mio.
Bilanzwert	CHF 95.2 Mio.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	0.6% (Vorjahr: 0.4%)
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 2.7 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	2.8%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	170/200

Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2020	2021	2022	2023	2024
Portfoliowert in TCHF					
Zentrumsareal Zug, Zug	722 632	747 385	750 385	788 287	811 387
Areal Suurstoffi, Risch-Rotkreuz	811 800	836 600	852 800	839 210	851 620
Weitere Renditeliegenschaften	0	0	110 260	98 100	95 200
Renditeliegenschaften	1 534 432	1 583 985	1 713 445	1 725 597	1 758 207
Renditeliegenschaften im Bau	9 794	11 274	11 758	18 235	21 007
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	0
Total Immobilienportfolio	1 546 750	1 597 783	1 727 727	1 746 356	1 779 214
Betriebsliegenschaften ¹	108 110	103 230	102 890	81 320	79 660
Total Portfolio	1 654 860	1 701 013	1 830 617	1 827 676	1 858 874
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	62 163	63 024	66 128	69 675	71 948
Liegenschaftenertrag	57 782	60 024	62 221	65 655	69 280
Bruttorendite Renditeliegenschaften ²	4.1%	4.0%	3.9%	3.9%	4.1%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ³	5.0%	4.0%	1.6%	3.9%	0.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	3.0%	2.8%	2.8%	2.9%	2.9%

¹ Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert, werden in dieser Übersicht jedoch zu Marktwerten ausgewiesen.

² Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

³ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

Projektentwicklung

S43/45

Status:
im Bau

Investitionsvolumen:
rund CHF 85 Mio.

Mietertrag:
rund CHF 4.5 Mio.

Bauzeit:
2024–2027

Nutzungsmix:
Dienstleistungs- und Schulungsflächen, Studentenwohnungen

Mietfläche:
Büro- und Schulungsflächen: 14 400 m²
Wohnfläche: 1100 m²

Website:
www.suurstoffi.ch/neubau-s4345



Mit dem Bau der letzten beiden Gebäude Suurstoffi 43 und 45 sowie einer zentralen Parkanlage schliesst Zug Estates die Arealentwicklung der Suurstoffi ab. Der Spatenstich sowie der Baustart fanden im Dezember 2024 statt. Bis Mitte 2027 entstehen rund 14 400 m² Büro- und Schulungsfläche sowie 1100 m² Wohnfläche für studentisches Wohnen.

Für die Liegenschaft Suurstoffi 45 konnte Zug Estates mit XUND, dem Bildungszentrum Gesundheit Zentralschweiz, im September 2024 einen langjährigen Mietvertrag unterzeichnen.

Lebensraum Metalli

Status:
in Planung (laufendes
Bebauungsplanverfahren)

Investitionsvolumen:
rund CHF 200 Mio.

Zeitplan:
Start Genehmigungsprozess
Bebauungsplan Mitte 2025

Nutzungsmix:
Wohnen, Retail-, Gastronomie- und
Dienstleistungsflächen



Zug Estates plant mit dem Projekt Lebensraum Metalli eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Gevierts Metalli im Zentrum der Stadt Zug sowie die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum. Zum Planungsperimeter gehören die Einkaufs-Allee sowie die zugehörigen Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

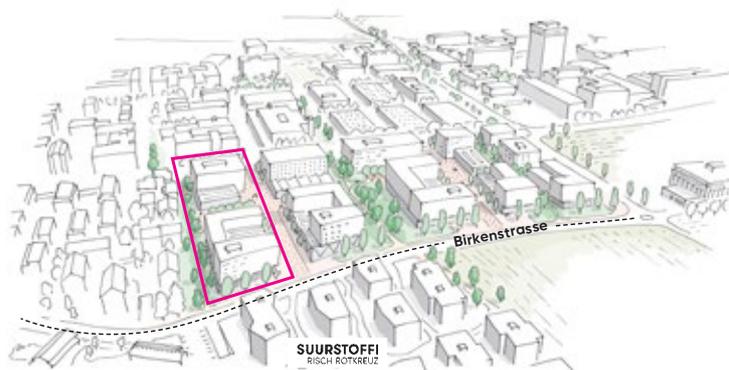
Im Jahr 2024 wurden in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug die Projektgrundlagen überarbeitet und der Bebauungsplan Metalli angepasst. Es ist vorgesehen, dass der politische Bewilligungsprozess Mitte 2025 gestartet wird.

Fokusgebiet Birkenstrasse

Status:
Laufende Ortsplanungsrevision

Zeitplan:
Abstimmung zur Ortsplanungsrevision
Ende 2025

Nutzungsmix:
Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen



Zug Estates hat im November 2022 die Renggli Holding AG erworben. Zu den erworbenen Liegenschaften gehört ein 19000 m² grosses Grundstück mit Wohn- und Gewerbeflächen in Rotkreuz, das direkt an das Suurstoffi-Areal grenzt.

Die Gewerbeliegenschaften (rund die Hälfte des Areals, siehe Umrandung) sind Teil des Fokusgebiets Birkenstrasse der Gemeinde Risch-Rotkreuz, das einer gemischten Nutzung zugeführt und verdichtet werden soll. Die Volksabstimmung über die Ortsplanungsrevision ist Ende 2025 geplant. Anschliessend beteiligt sich Zug Estates mit allen Eigentümern an der Ausarbeitung eines gemeinsamen Bebauungsplans für das gesamte Gebiet.

Liegenschaftsliste

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentumsform ¹	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung	Parzellenfläche 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 Mietfläche in m ²	Anzahl Parkplätze Total
Zentrumsareal, Zug														
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	78.75	1987/1991	–	16 419	8 086	11 859	15 898	923	2 261	5 293	44 320	521
Baarerstrasse 14a (Metalli III)	Zug	A	100	1995	–	4 843	352	5 503	3 166	347	–	2 835	12 203	122
Baarerstrasse 30	Zug	A	100	1880	2024	494	344	–	–	278	–	72	694	3
Industriestrasse 12	Zug	A/S	100	1987	–	2 349	1 656	546	–	–	–	65	2 267	42
Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)	Zug	A	100	1995	–	2 155	1 965	1 370	381	461	264	759	5 200	93
Industriestrasse 16 (Baurecht) ²	Zug	BR-P	100	–	–	3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–	1 637	–	1 463	–	–	–	234	1 697	30
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–	3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
Metallstr. 13–19/Haldenstrasse 2/4	Zug	A	100	1910–1915	1984–1989	4 960	2 249	–	–	–	–	–	2 249	2
Haldenstrasse 1/3/5/6/8, Bleichmattweg 2/4, Metallstr. 21/23	Zug	A	100	1910–1991	–	9 037	6 055	–	–	–	100	49	6 204	70
Total Zentrumsareal Zug						48 709	23 855	20 741	19 445	2 009	2 625	9 366	78 041	937
Areal Suurstoffi														
Suurstoffi 1, 2, 4, 6	Risch-Rotkreuz	A	100	2019/2020	–	21 378	–	3 869	–	–	19 192	2 263	25 324	184
Suurstoffi 5, 9, 13, 15, 17	Risch-Rotkreuz	A	100	2011/2012	–	11 249	11 336	–	–	–	–	19	11 355	217
Suurstoffi 19–35	Risch-Rotkreuz	A	100	2015	–	10 553	10 194	–	–	–	–	44	10 238	382
Suurstoffi 7,11 (Alte Suurstoffi)	Risch-Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012	885	–	–	–	–	520	–	520	423
Suurstoffi 8, 10, 12	Risch-Rotkreuz	A	100	2013	–	12 374	9 929	292	–	335	3 442	378	14 376	269
Suurstoffi 14	Risch-Rotkreuz	A	100	2013	–	6 251	–	8 444	–	–	–	592	9 036	0
Suurstoffi 16, 18, 20	Risch-Rotkreuz	A	100	2017/2018	–	15 094	13 308	7 883	169	–	312	1 088	22 760	185
Suurstoffi 22	Risch-Rotkreuz	A	100	2018	–	8 113	–	10 360	60	547	–	534	11 501	97
Suurstoffi 37 (Aglaya)	Risch-Rotkreuz	S	100	2019	–	2 227	–	1 809	–	258	–	37	2 104	7
Suurstoffi 41	Risch-Rotkreuz	A	100	2014	–	4 246	–	3 156	–	–	3 056	280	6 492	–
Total Areal Suurstoffi						92 370	44 767	35 813	229	1 140	26 522	5 235	113 706	1 764
Weitere Renditeliegenschaften														
Birkenstrasse 27, 29, 31, 33 und 35, Chamerstrasse 4	Risch-Rotkreuz	A	100	2002, 1983, 1965	1983	9 124	5 196	500	–	–	–	179	5 875	88
Birkenstrasse 37/39	Risch-Rotkreuz	A	100	1962, 1964, 1967	–	10 059	–	171	–	–	–	7 548	7 719	67
Baarerstrasse 75, 77 und 79	Zug	A	100	1963	2011	1 681	525	2 580	32	–	–	300	3 437	59
Total weitere Renditeliegenschaften						20 864	5 721	3 251	32	0	0	8 027	17 031	214
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)						161 943	74 343	59 805	19 706	3 149	29 147	22 628	208 778	2 915
Renditeliegenschaften im Bau														
Suurstoffi 43, 45	Risch-Rotkreuz	A	100	–	–	12 972	1 109	8 897	–	–	6 043	448	16 497	119
Total Renditeliegenschaften im Bau						12 972	1 109	8 897	0	0	6 043	448	16 497	119
Total Immobilienportfolio						174 915	75 452	68 702	19 706	3 149	35 190	23 076	225 275	3 034
Betriebsliegenschaften ³	Zug	A/S	100	–	–	12 413	–	171	–	12 700	–	27	12 898	152
Total Portfolio						187 328	75 452	68 873	19 706	15 849	35 190	23 103	238 173	3 186

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

² Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin.

³ Als Betriebsliegenschaften genutzt werden die in Zug gelegenen Liegenschaften Industriestrasse 14 (Park Hotel Zug), Industriestrasse 16 (Résidence), Metallstrasse 20 (Hotel City Garden) und Haldenstrasse 9,10,11 (Serviced City Apartments).

An den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG



Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten; Bewertung per 31. Dezember 2024

Zürich,
7. Januar 2025

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 (Liegenschaften) zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet. Dabei wurde der Wert von 23 Renditeliegenschaften, einer Renditeliegenschaft im Bau und vier Betriebsliegenschaften ermittelt.

Bewertungsstandards

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

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

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 einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

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 Miet-

objekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2024 wurden zehn Liegenschaften besichtigt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 fanden folgende Veränderungen statt:

- Das Bauprojekt Suurstoffi 43/45 in Rotkreuz wurde von «unbebautem Grundstück» zu «Renditeliegenschaft im Bau» umklassiert.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2024 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 28 Liegenschaften (inkl. umklassierte Liegenschaft Suurstoffi 43/45 in Rotkreuz):

	in CHF
23 Renditeliegenschaften	1758 207 500
1 Renditeliegenschaft im Bau	19 900 000
4 Betriebsliegenschaften	79 660 000
Total	1857 767 500

Per Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt der Marktwert der bereits per 31. Dezember 2023 bewerteten Renditeliegenschaften («like-for-like», ohne Zu- und Verkäufe, ohne Umklassierungen) 1758 207 500 Schweizer Franken. Gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 entspricht dies einer Wertveränderung von brutto rund +1.6% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und netto rund +1.3% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

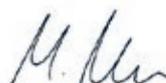
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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



Martin Schoenenberger MRICS
Partner



Mario Huber
Director



Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Zug Estates Gruppe sowie anhand der mündlichen Informationen der Zug Estates Gruppe abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der Zug Estates Gruppe verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2025 sind im November 2024 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Perioden-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum in die Unendlichkeit, 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. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der Zug Estates Holding AG bewegen sich zwischen 2.35% bis 4.30% p.a. (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer Teuerung von 1.25% p.a. 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 100% gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterrisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.



Suurstoffi-Areal, Risch-Rotkreuz

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 2024 bzw. auf das Berichtsjahr 2024. Zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem Redaktionsschluss des Geschäftsberichts sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

1 Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur



Die Zug Estates Holding AG mit Sitz in Zug verfügt über eine duale Aktienstruktur:

Aktien-kategorie	Valoren-nummer	ISIN-Code	Ort der Kotierung	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF	Börsen-kapitalisierung per 31.12.2024 in TCHF
Namenaktien Serie A	14805211	CH0148052118	-	2.50	496 600	496 600	1241 500	101 803 ¹
Namenaktien Serie B	14805212	CHF0148052126	SIX Swiss Exchange	25.00	460 340	460 340	11 508 500	943 697
Total						956 940	12 750 000	1 045 500

Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Rückwirkend auf den 1. Januar 2024 wurde die Zubar A Immobilien AG mit der Renggli Immobilien AG fusioniert. Die Übertragung eines Miteigentumsanteils an der Miteigentümergeinschaft Metalli eines Dritten an einen zusätzlichen Miteigentümer per 1. Januar 2024 führte zu einer Reduktion des Stimmenanteils von 11.11% auf 10.00%. Der Kapitalanteil beträgt unverändert zum Vorjahr 78.75%.

¹ Namenaktien Serie A basierend auf Kurs der Namenaktien Serie B umgerechnet.

Das Verzeichnis des Konsolidierungskreises ist im Finanzbericht auf Seite 57 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 70 in der Anmerkung «Bedeutende Aktionäre» aufgeführt. Weitere Informationen zu den bedeutenden Aktionären sind zudem auf der Website der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange, <https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/>, einsehbar.

Sowohl per 31. Dezember 2024 als auch per 31. Dezember 2023 bilden Elisabeth Buhofer, Annelies Häcki Buhofer und Julia Häcki die Aktionärsgruppe Buhofer. Teile der Aktien werden indirekt über die Holmia Holding AG, Zug, gehalten. Zwischen den Mitgliedern besteht ein Aktionärsbindungsvertrag, mit dem sich Gruppenmitglieder verpflichten, sich über die Ausübung ihrer Stimmrechte abzustimmen. Die Gruppe hält per 31. Dezember 2024 insgesamt 48.0% der Stimmrechte (Vorjahr: 48.0%).

Darüber hinaus sind der Gesellschaft keine gemeinsamen Absprachen zwischen meldepflichtigen Aktionären bekannt.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Die Zug Estates Holding AG hält keine Kreuzbeteiligungen.

2 Kapitalstruktur

2.1 Kapital

Die Zusammensetzung des Aktienkapitals ist im Finanzbericht auf Seite 68 unter «Aktienkapital» aufgeführt.

2.2 Kapitalband und bedingtes Kapital

Die Statuten sehen kein Kapitalband, kein genehmigtes Kapital und kein bedingtes Kapital vor.

2.3 Kapitalveränderungen

Veränderung	Namenaktien Serie A Anzahl	Nominalwert pro Namenaktie Serie A in CHF	Namenaktien Serie B Anzahl	Nominalwert pro Namenaktie Serie B in CHF	Total Aktienkapital in TCHF
Aktienkapital per 31.12.2021	496 600	2.50	460 340	25.00	12 750
Aktienkapital per 31.12.2022	496 600	2.50	460 340	25.00	12 750
Aktienkapital per 31.12.2023	496 600	2.50	460 340	25.00	12 750
Aktienkapital per 31.12.2024	496 600	2.50	460 340	25.00	12 750

Das Kapital hat sich in den letzten drei Berichtsjahren nicht verändert.

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 68 unter «Aktienkapital» aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25.00) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valor: 14805212, ISIN: CH0148052126).

Jede Namenaktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat keine Partizipationsscheine ausstehend.

2.5 Genussscheine

Die Gesellschaft hat keine 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.

Im Hinblick auf den Nachweis der schweizerischen Beherrschung im Rahmen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland kann der Verwaltungsrat die Eintragung im Aktienbuch mit Stimmrecht bzw. die Übertragung verweigern, sobald und soweit durch die Eintragung bzw. die Übertragung der Prozentsatz von durch ausländische Aktionäre gehaltenen Aktien mit Stimmrecht einen Anteil von gesamthaft 25% an den im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragenen Aktien oder von 25% am gesamten Kapital oder der Anteil des infrage stehenden ausländischen Aktionärs (einschliesslich mit ihm in gemeinsamer Absprache zusammenwirkende andere Aktionäre) an Aktien mit Stimmrecht gesamthaft 10% der im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragenen Aktien übersteigt. Dabei gilt jeder Aktionär als ausländischer Aktionär, für den der Gesellschaft keine ausreichenden Informationen vorliegen, damit sie nach dem genannten Bundesgesetz den Nachweis erbringen könnte, dass der betreffende Aktionär keine Person im Ausland im Sinne des genannten Bundesgesetzes ist.

Der Verwaltungsrat ist berechtigt, Aktien nachträglich aus dem Aktienbuch auszutragen bzw. eine Umbuchung in die Rubrik von Aktien vorzunehmen, die über kein Stimmrecht verfügen, falls sich die Situation eines Aktionärs derart verändert, dass die Zustimmung zur Übertragung bzw. Eintragung mit Stimmrecht, würde diese nach Veränderung der Situation beim Aktionär erfolgen, für seine Aktien nicht oder nur noch teilweise erfolgen könnte. Die Austragung bzw. Umbuchung erfolgt, soweit dies zur Erreichung der oben genannten Prozentsätze erforderlich ist. Der Aktionär wird angehört.

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 direkt oder indirekt 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, ausser sie werden als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland qualifiziert;
- der Erwerb oder das Halten von Aktien im Namen oder im Interesse Dritter.

Die Zustimmung kann auch ohne Angabe von Gründen verweigert werden, sofern der Verwaltungsrat die Aktien (für Rechnung der Gesellschaft, bestimmter Aktionäre oder Dritter) zum wirklichen Wert zum Zeitpunkt des Gesuchs übernimmt. Sind die Aktien durch Erbgang, Erbteilung, eheliches Güterrecht oder Zwangsvollstreckung erworben worden, so kann die Gesellschaft das Gesuch um Zustimmung nur ablehnen, wenn sie dem Erwerber die Übernahme der Aktien (für Rechnung der Gesellschaft, bestimmter Aktionäre oder Dritter) zum wirklichen Wert zum Zeitpunkt des Gesuchs anbietet und die Übertragung dazu führt, dass einer der in Absatz 4 (Lex-Koller-Vinkulierung) festgelegten Grenzwerte überschritten wird.

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

Der Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG umfasst zum Bilanzstichtag fünf Mitglieder. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind nicht exekutiv und bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025 gewählt.

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Zug Estates Holding AG bzw. zur Zug Estates Gruppe. Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats bei anderen Unternehmen werden im Vergütungsbericht auf Seite 46 ausgewiesen.

Dr. Beat Schwab

CH, 1966



Funktion

Präsident des Verwaltungsrats (Verwaltungsrat seit 2014;
Verwaltungsratspräsident seit 2017)

Ausschüsse

Keine

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

Selbständiger 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

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Kernkompetenzen

- Immobilien
- Unternehmensführung
- Digitalisierung, IT & Cybersecurity
- Corporate Governance

Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer

CH, 1954



Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2012)

Ausschüsse

Mitglied des Personal- und Vergütungsausschusses

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

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Kernkompetenzen

- Immobilien
- Hotel & Gastronomie
- Investor Relations & Kommunikation
- Personalwesen

Johannes Stöckli

CH, 1959



Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2018)

Ausschüsse

Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses
Mitglied des Prüfungsausschusses

Ausbildung

CAS Friedensrichter, Universität Luzern; Intensivstudium KMU-
Management, Universität St. Gallen

Beruflicher Hintergrund

Selbständiger Investor und unabhängiger Verwaltungsrat seit 2015;
Geschäftsführer und Verwaltungsrat Pyros Holding AG und Tochter-
gesellschaften, Cham, 1992–2015

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Friedensrichter der Stadt Zug

Kernkompetenzen

- Personalwesen
- Corporate Governance
- Investor Relations & Kommunikation
- Hotel & Gastronomie

Martin Wipfli

CH, 1963



Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2012)

Ausschüsse

Vorsitzender des Prüfungsausschusses

Ausbildung

Rechtsanwalt, lic. iur., Universität Bern

Beruflicher Hintergrund

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

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Gemeindepräsident der Gemeinde Feusisberg, Präsident des
Verbands Schwyzer Gemeinden und Bezirke

Kernkompetenzen

- Recht & Steuern
- Finanzen & Audit
- Risikomanagement
- Fusionen und Übernahmen (M&A)

Dr. Joëlle Zimmerli

CH, 1980



Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2023)

Ausschüsse

Mitglied des Prüfungsausschusses

Ausbildung

Dr. Ing., Leibniz Universität Hannover

Beruflicher Hintergrund

Geschäftsführerin Zimraum GmbH, Zürich, seit 2011 sowie Dozentin im Immobilienbereich an verschiedenen Hochschulen; Projektleiterin EBP Schweiz AG, Zürich, 2008–2011

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Kernkompetenzen

- Stadt- und Arealentwicklung
- ESG & Nachhaltigkeit
- Immobilien
- Risikomanagement

3.2 Weitere Mandate

Ein Mitglied des Verwaltungsrats kann gemäss Gesellschaftsstatuten nicht mehr als zehn zusätzliche Mandate, davon fünf in börsenkotierten Unternehmen, ausüben.

Als Mandate gelten Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, welche nicht durch die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden. Für die Berechnung der Anzahl Mandate wird bei Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von mehreren miteinander verbundenen Rechtseinheiten nur ein Mandat gezählt.

Die Übernahme von anderen Mandaten ist ohne zahlenmässige Begrenzung zulässig, solange diese Mandate 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 2024 überprüft und bestätigt.

3.3 Wahl und Amtszeit

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

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

3.4 Interne Organisation

Der Gesamtverwaltungsrat tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal im Jahr. Als Sitzungen gelten sowohl Präsenzmeetings als auch Telefon- respektive Videokonferenzen. Bei entschuldig-ten Absenzen werden die Themen der Sitzung mit dem Verwaltungsratspräsidenten vorbesprochen. 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 sieben 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 sowie dem Prüfungsausschuss. Themenfelder, welche in diesen Ausschüssen nicht vorberaten werden, behandelt der Verwaltungsrat direkt im Gesamtgremium. Detaillierte Informationen zum Aufgabengebiet des Verwaltungsrats finden sich im Organisationsreglement unter <https://zugestates.ch/corporate-governance>.

Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in den folgenden Sachbereichen:

- Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung;
- Beurteilung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bezüglich Zusammensetzung, Grösse usw.;
- Nachfolgeplanung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung;
- Aus- und Weiterbildung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung;
- personelle Massnahmen bezüglich der Geschäftsleitung;
- Personalpolitik, Personalentwicklung und allgemeine personalpolitische Fragestellungen.

Detaillierte Informationen zu den Aufgabengebieten und Kompetenzen des Personal- und Vergütungsaus-schusses finden sich im Reglement für den Personal- und Vergütungsausschuss unter <https://zugestates.ch/corporate-governance>.

Der Vergütungs- und Personalausschuss tagt in der Regel dreimal jährlich. Dem Vergütungs- und Personal-ausschuss gehören Johannes Stöckli (Vorsitz) und Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer an. Der CEO nimmt eben-falls an den Besprechungen teil, jedoch nicht, wenn sein Arbeitsvertrag oder seine Entlohnung diskutiert werden.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in den folgenden Aufgabengebieten:

- Abschlusserstellung;
- externe Revision;
- Bewertung von Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten;
- Risikomanagement und internes Kontrollsystem (IKS) inkl. Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien (Compliance);
- Finanzierung/Liquiditätsmanagement;
- Steuern;
- Versicherungen.

Detaillierte Informationen zu den Aufgabengebieten und Kompetenzen des Prüfungsausschusses finden sich im Reglement für den Prüfungsausschuss unter <https://zugestates.ch/corporate-governance>.

Der Prüfungsausschuss tagt in der Regel quartalsweise. Dem Ausschuss gehören Martin Wipfli (Vorsitz), Johannes Stöckli und Dr. Joëlle Zimmerli an; CEO und CFO sowie die Revisionsstelle nehmen ebenfalls an den Sitzungen teil.

Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Jahr 2024

Mitglieder des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Personal- und Vergütungsausschuss (PVA)	Prüfungsausschuss (AC)
Total Sitzungen	6	3	5
Dr. Beat Schwab	6	-	-
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	5	3	-
Johannes Stöckli	6	3	4
Martin Wipfli	6	-	5
Dr. Joëlle Zimmerli	6	-	5
Durchschnittliche Sitzungsdauer in Stunden	5	1.5	3

Sämtliche Abwesenheiten an Sitzungen des Verwaltungsrats oder dessen Ausschüsse waren entschuldigt und die Traktanden wurden von den abwesenden Personen vorgängig mit dem jeweiligen Vorsitzenden besprochen.

3.5 Kompetenzregelung

Für die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung hat der Verwaltungsrat ein Organisationsreglement erlassen. Dieses ist auf <https://zugestates.ch/corporate-governance> zugänglich. Im Grundsatz ist der Auftrag an die Geschäftsleitung umfassend. Auch wenn eine Kompetenz dem Verwaltungsrat zusteht, muss die Geschäftsleitung gedankliche Initiativen ergreifen und sich zeigende Geschäftsmöglichkeiten bis zur Entscheidungsreife wahrnehmen.

3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Geschäftsleitung und überwacht ihre Arbeitsweise. Die Zug Estates Gruppe verfügt über ein umfassendes Management-Informationssystem. Die Gruppengesellschaften berichten monatlich an die Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über die operative und finanzielle Entwicklung der Gruppe informiert. Dabei werden die Resultate mit der Vorjahresperiode und dem Budget verglichen. Die Budgets, eingebettet in rollende Mittelfristpläne, werden mindestens dreimal pro Jahr in Form von Prognosen 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 Strategie, Reputation, Beschaffung/Supply Chain, Bau- und Entwicklung, Umwelt, Betrieb, Bewertungen, Finanzen, IT/Infrastruktur, Personal/Führung/Organisation und regulatorisches Umfeld 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

Die Geschäftsleitung der Zug Estates Holding AG umfasst zum Bilanzstichtag zwei Mitglieder.

Alle Mitglieder der Geschäftsleitung unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Zug Estates Holding AG bzw. zur Zug Estates Gruppe. Tätigkeiten von Mitgliedern der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen werden im Vergütungsbericht auf Seite 46 ausgewiesen.

Patrik Stillhart

CH, 1974



Funktion

CEO (seit 1. Juni 2020)

Ausbildung

Dipl. Ing. ETH; Immobilienökonom (EBS – European Business School)

Beruflicher Hintergrund

Managing Director, Jones Lang LaSalle AG (JLL), Zürich, 2011–2020; Senior Vice President, Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG, Zürich, 2005–2011; Senior Associate, Ernst & Young AG, Zürich, 2005; Projektleiter, EBP Schweiz AG, Zürich, 2001–2005

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien innerhalb der Zug Estates Gruppe

Präsident des Verwaltungsrats der Zug Estates AG, Zug, Renggli Immobilien AG, Zug, und der Garden Park Zug AG, Zug

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Mirko Käppeli

CH, 1979



Funktion

CFO (seit 1. Mai 2017)

Ausbildung

Lic. oec. HSG, Universität St. Gallen

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien innerhalb der Zug Estates Gruppe

Mitglied des Verwaltungsrats der Zug Estates AG, Zug, der Renggli Immobilien AG, Zug, und der Garden Park Zug AG, Zug

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

4.2 Weitere Mandate

Ein Mitglied der Geschäftsleitung kann gemäss Gesellschaftsstatuten nicht mehr als zwei zusätzliche Mandate, davon eines in einem börsenkotierten Unternehmen, ausüben.

Als Mandate gelten Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, welche nicht durch die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden. Für die Berechnung der Anzahl Mandate wird bei Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von mehreren miteinander verbundenen Rechtseinheiten nur ein Mandat gezählt.

Die Übernahme von anderen Mandaten ist ohne zahlenmässige Begrenzung zulässig, solange diese Mandate das Mitglied der Geschäftsleitung 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 2024 überprüft und bestätigt.

4.3 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Angaben zu Festsetzungsverfahren und zur Höhe der Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sowie Erläuterungen betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 42 bis 47 dargestellt.

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf Seite 84 ausgewiesen.

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, durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder mittels schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Vertreter wahrnehmen.

Die Generalversammlung wählt jährlich einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter können schriftlich oder elektronisch erteilt werden.

Generalversammlungen können auf Anordnung des Verwaltungsrats ohne Tagungsort mit elektronischen Mitteln durchgeführt werden.

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, welche mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können, sofern die Gesellschaft nicht auf dem Wege der Publikation eine andere Frist festsetzt, innert einer Frist von 40 Tagen vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes oder die Aufnahme eines Antrags zu einem Verhandlungsgegenstand verlangen. Dem schriftlichen Begehren ist eine Sperrklärung einer Bank beizulegen, wonach die Aktien bis nach der Generalversammlung hinterlegt sind.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Namenaktionäre, die am Tag des brieflichen Versands der Einladung zur Generalversammlung, das heisst 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.

Im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2025 in Zug bleibt das Aktienregister vom 4. April bis und mit 10. April 2025 für Eintragungen geschlossen.

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

KPMG AG, Zug, ist seit 2024 gesetzliche Revisionsstelle der Zug Estates Holding AG sowie sämtlichen wesentlichen vollkonsolidierten Gruppengesellschaften. Der leitende Revisor übt diese Funktion seit dem Geschäftsjahr 2024 aus.

8.2 Revisionshonorar

Die Honorare der KPMG AG für Revisionsleistungen zugunsten der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe für das Berichtsjahr 2024 betragen TCHF 162 (im Vorjahr durch Ernst & Young verrechnet: TCHF 183). Sie beinhalten Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresrechnungen der Zug Estates Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften Zug Estates AG und Garden Park Zug AG sowie der Konzernrechnung der Zug Estates Gruppe. Die Miteigentümergeinschaft Metalli wird durch BDO AG revidiert. Das Honorar für das Berichtsjahr beträgt TCHF 13 (Vorjahr: TCHF 13). Die Renggli Immobilien AG wird durch die Breves Treuhand AG geprüft. Das Honorar beträgt TCHF 8 (Vorjahr: TCHF 6).

8.3 Zusätzliche Honorare

KPMG AG stellte im Berichtsjahr kein zusätzliches Honorar (im Vorjahr durch Ernst & Young für revisionsnahe Dienstleistungen verrechnet: TCHF 9) in Rechnung. BDO AG und Breves Treuhand AG stellten im Berichtsjahr kein zusätzliches Honorar in Rechnung (Vorjahr: keine zusätzlichen Honorare).

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. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch einen Brief an die Aktionäre. Zu wichtigen Ereignissen erfolgen jeweils Medienmitteilungen.

Die Zug Estates Gruppe publiziert jährlich einen Halbjahres- sowie Geschäftsbericht. An den Publikationstagen wird eine Konferenz für Analysten und Medien durchgeführt.

- Informationen zur Zug Estates Gruppe: <https://zugestates.ch>
- Publierte Ad-hoc- und Medienmitteilungen: <https://zugestates.ch/medien>
- Abonnieren von Ad-hoc-Mitteilungen: <https://zugestates.ch/investoren#ad-hoc>
- Finanzkalender: <https://zugestates.ch/investoren#agenda>
- Publierte Geschäfts- und Halbjahresberichte: <https://zugestates.ch/downloads>
- Medien- und Analystenkonferenz: <https://zugestates.ch/analysten-und-medienkonferenz>

Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf der Seite 89 dieses Geschäftsberichts.

Kontaktadresse:

Zug Estates Holding AG
Baarerstrasse 18
CH-6300 Zug

Telefon: +41 41 729 10 10
E-Mail: ir@zugestates.ch
www.zugestates.ch

10 Handelssperrfristen

Für Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Gesellschaft gilt eine generelle Handelssperrzeit im Zeitraum zwischen dem 15. Tag vor dem Stichtag des Abschlusses der Berichtsperiode der Gesellschaft und 24.00 Uhr des ersten Handelstages nach der öffentlichen Bekanntgabe der Finanzinformation. Der Handel mit Effekten der Gesellschaft während der ordentlichen Handelssperrzeit ist grundsätzlich untersagt, unabhängig davon, ob die betreffende Person über Insiderinformationen verfügt oder nicht. Verwaltungsrat oder Geschäftsleitung der Gesellschaft können die ordentliche Handelssperrzeit jederzeit weiteren Mitarbeitenden der Zug Estates Gruppe auferlegen.



Zentrumsareal/Metalli, Zug

Aktieninformationen

Die Zug Estates Holding AG verfügt über zwei Aktienkategorien. Die Namenaktien Serie A (Valorennummer: 14805211) sind nicht kotiert, die Namenaktien Serie B sind seit dem 2. Juli 2012 nach dem regulatorischen Standard für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valorennummer: 14805212, Tickersymbol: ZUGN).

	Nominalwert	Anzahl	Stimmenanteil	Kapitalanteil
Namenaktien Serie A	2.50	496 600	51.9%	9.7%
Namenaktien Serie B	25.00	460 340	48.1%	90.3%

Aktionärsstruktur Namenaktien Serie B per 31. Dezember 2024

Nach Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
> 1000	44	2.7	349 423	82.0
501-1000	36	2.2	25 538	6.0
101-500	112	6.8	25 684	6.0
51-100	90	5.4	6 711	1.6
11-50	596	36.2	14 809	3.5
1-10	768	46.7	3 771	0.9
Total	1 646	100.0	425 936	100.0
Dispobestand			34 404	
Total ausgegebene Namenaktien Serie B			460 340	

Nach Aktionärskategorie Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	1 398	84.9	205 069	48.1
Pensionskassen	61	3.7	65 556	15.4
Fonds	36	2.2	84 334	19.8
Stiftungen	18	1.1	4 348	1.0
Versicherungen	8	0.5	4 642	1.1
Banken	9	0.6	719	0.2
Übrige juristische Personen	116	7.0	61 268	14.4
Total	1 646	100.0	425 936	100.0

Nach Herkunft Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	1 570	95.4	422 847	99.3
Ausland	76	4.6	3 089	0.7
Total	1 646	100.0	425 936	100.0

Kursentwicklung Namenaktien Serie B



Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie A in CHF	2020	2021	2022	2023	2024
Konzernergebnis ¹	6.33	14.82	7.80	4.74	11.51
Konzernergebnis ohne Neubewer- tung und Sondereffekte ^{1,2}	5.07	6.24	6.63	6.64	7.24
NAV zu Marktwert nach latenten Steuern ^{3,4}	192.64	202.49	206.53	204.22	211.37
Ausschüttung ⁵	4.40	3.75	4.10	4.40	4.70

Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF	2020	2021	2022	2023	2024	
Konzernergebnis ¹	63.25	148.16	78.04	47.44	115.13	
Konzernergebnis ohne Neubewer- tung und Sondereffekte ^{1,2}	50.72	62.37	66.32	66.42	72.42	
NAV zu Marktwert nach latenten Steuern ^{3,4}	1 926.36	2 024.90	2 065.29	2 042.18	2 113.68	
Ausschüttung ⁵	44.00	37.50	41.00	44.00	47.00	
Börsenkurs	Hoch	2 410	2 060	2 170	1 860	2 080
	Tief	1 795	1 910	1 505	1 500	1 620
	Jahresende	2 030	1 980	1 770	1 605	2 050

Gesamtkapitalisierung in CHF Mio.	2020	2021	2022	2023	2024	
Börsenkapitalisierung ^{3,6}	Jahresende	1 035.3	1 009.8	902.7	818.6	1 045.5

¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze

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

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

Vergütungsbericht

«Eine markt- und leistungsgerechte Vergütung von Mitarbeitenden, Führungskräften und Verwaltungsräten bildet die Basis der Vergütungspolitik der Zug Estates Gruppe.»

Das Vergütungssystem ist so strukturiert, dass die Interessen von Mitarbeitenden, Führungskräften und Verwaltungsräten mit den Interessen der Zug Estates Gruppe und ihrer Anspruchsgruppen möglichst kongruent sind. Dabei sind folgende Grundsätze wegleitend:

- Das Vergütungssystem ist einfach und transparent.
- Die variable Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung wird massvoll festgelegt und orientiert sich an quantitativen und qualitativen Zielvorgaben inkl. ESG-Zielen.
- Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ausschliesslich ein Fixum.

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 2024 auf.

Verwaltungsrat

Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats eine feste Barvergütung. Zudem erhalten sie grundsätzlich Ersatz für ihre im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen, wobei dieser Ersatz für weitere Auslagen nur im Ausnahmefall und nach entsprechendem Nachweis innert 60 Tagen ausgerichtet wird.

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 der Vergütung wird insbesondere die Wahrnehmung von zusätzlichen Aufgaben und Funktionen in den Ausschüssen des Verwaltungsrats berücksichtigt. Die Vergütung setzt sich zusammen aus einem Grundhonorar sowie Zusatzhonoraren für die weiteren ausgeübten Aufgaben und Funktionen. Im Sinne einer guten Corporate Governance erhält der Verwaltungsrat keine auf kurzfristigen Erfolg ausgerichtete erfolgsabhängige Vergütungsanteile.

Höhe der Vergütungen des Verwaltungsrats

Grundhonorar		Honorar Ausschüsse		
in TCHF		in TCHF		
			Vorsitz	Mitglied
Verwaltungsratspräsident	250	Prüfungsausschuss	25	10
Mitglied des Verwaltungsrats	70	Personal- und Vergütungsausschuss	25	10

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Spesen an Mitglieder des Verwaltungsrats ausbezahlt. Auf den Beizug von externen Beratern wurde verzichtet.

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024

Die Generalversammlung hat am 6. April 2023 über die Vergütung abgestimmt und einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für den Verwaltungsrat für die Amtsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2024 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 688 746 ausbezahlt.

Vergütungen für die Vergütungsperiode

in CHF	07.04.2023–09.04.2024
Vergütungen fix (brutto)	669 482
Vergütungen var. (brutto)	0
Vorsorgebeiträge	19 264
Total zugesprochene Vergütungen	688 747
Genehmigter Gesamtbetrag	800 000
Abweichung	- 111 253

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025

Die Generalversammlung hat am 9. April 2024 über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für die Amtsdauer bis zur nächsten Generalversammlung 2025 genehmigt. Im Geschäftsjahr 2024 belief sich der Gesamtbetrag der ausbezahlten Vergütungen des Verwaltungsrats auf total CHF 687 885. Davon wurde der Betrag von CHF 459 241 in der Periode von der Generalversammlung 2024 bis zum 31. Dezember 2024 ausbezahlt. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (CHF 460 765) ergibt dies eine Abnahme von 0.3%.

Geschäftsleitung

Die Kompensation der Mitglieder der Geschäftsleitung besteht gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten aus einer festen Barvergütung und einer erfolgsabhängigen Vergütung in bar. Der Ersatz von im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen erfolgt gemäss einem von der Steuerbehörde genehmigten Spesenreglement und ist nicht Teil der Vergütung.

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 sowie den Marktverhältnissen.

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.

Die Festlegung der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung richtet sich nach der Erreichung von Zielvorgaben und Parametern, welche vom Verwaltungsrat vorgegeben werden. Die erfolgsabhängige Vergütung ist zu 40% vom Erreichen von quantitativen Zielen, zu 40% vom Erreichen von qualitativen Zielen und zu 20% von ausserordentlichen Leistungen und Sonderthemen abhängig. Die quantitativen Zielsetzungen orientieren sich am wirtschaftlichen Erfolg, der grundsätzlich anhand der Werttreiber Ertragslage, erwirtschaftetes Ausschüttungspotenzial und Ertragsaussichten gemessen wird. Die qualitativen Zielvorgaben bestehen aus Zielen auf Unternehmensebene sowie aus funktionsspezifischen und geschäftsbereichsspezifischen Zielsetzungen. ESG-Kriterien und Nachhaltigkeitsziele sind ein wesentlicher Bestandteil der qualitativen Zielsetzungen.

Die Beurteilung der Zielerreichung erfolgt einmal jährlich nach Abschluss des Geschäftsjahres. In einer ersten Phase wird sie durch den Vorsitzenden der Geschäftsleitung für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung und durch den Verwaltungsratspräsidenten für den Vorsitzenden der Geschäftsleitung vorgenommen. Anschliessend erfolgt die Beurteilung durch den Personal- und Vergütungsausschuss.

Die feste Barvergütung und die erfolgsabhängige Vergütung werden vom Verwaltungsrat jährlich auf Antrag des Personal- und Vergütungsausschusses im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrags festgelegt. An den Sitzungen des Personal- und Vergütungsausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Geschäftsleitung und insbesondere mit den Vergütungen an ihre Mitglieder befassen, sind die betroffenen Mitglieder der Geschäftsleitung nicht anwesend. Auf den Beizug von externen Beratern wird verzichtet.

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

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2024

Die Generalversammlung hat am 6. April 2023 den Gesamtbetrag von CHF 1 400 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 1 255 868 ausbezahlt.

Vergütungen Geschäftsleitung

in CHF	Geschäftsjahr 2024
Vergütungen fix (brutto)	775 000
Vergütungen var. (brutto)	259 463
Vorsorgebeiträge	221 405
Total zugesprochene Vergütungen	1 255 868
Genehmigter Gesamtbetrag	1 400 000
Abweichung	- 144 132

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2025

Die Generalversammlung hat am 9. April 2024 den Gesamtbetrag von CHF 1 400 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025 genehmigt.

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

In der Berichtsperiode wurden weder direkt noch indirekt Vergütungen an ehemalige 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 2024

in CHF	Vergütungen fix (brutto)	Vergütungen var. (brutto) ¹	Vorsorgebeiträge ²	Total 2024
Dr. Beat Schwab, Präsident VR	280 565	0	0	280 565
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, VR	83 537	0	4 637	88 174
Johannes Stöckli, VR	111 058	0	7 749	118 807
Martin Wipfli, VR	107 991	0	0	107 991
Dr. Joëlle Zimmerli, VR ³	85 470	0	6 878	92 348
Total Verwaltungsrat	668 621	0	19 264	687 885
Patrik Stillhart, CEO	437 500	146 273	121 070	704 843
Total Geschäftsleitung	775 000	259 463	221 405	1 255 868

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2023

in CHF	Vergütungen fix (brutto)	Vergütungen var. (brutto) ¹	Vorsorgebeiträge ²	Total 2023
Dr. Beat Schwab, Präsident VR	283 809	0	0	283 809
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, VR	83 537	0	4 637	88 174
Armin Meier, VR ³	35 997	0	0	35 997
Johannes Stöckli, VR	106 838	0	8 598	115 436
Martin Wipfli, VR	107 991	0	0	107 991
Dr. Joëlle Zimmerli, VR ³	56 980	0	4 586	61 566
Total Verwaltungsrat	675 152	0	17 821	692 973
Patrik Stillhart, CEO	400 000	130 020	113 720	643 740
Total Geschäftsleitung	700 000	229 020	198 944	1 127 964

¹ Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2025 ausbezahlt.

² Arbeitgeberbeiträge für Personalvorsorgeeinrichtungen, Kranken- und Unfallversicherung, AHV, IV, EO, ALV, wobei die Mitglieder des Verwaltungsrats nur Beiträge für AHV, IV, EO, ALV erhalten.

³ Armin Meier ist per Generalversammlung 2023 aus dem Verwaltungsrat ausgetreten. Als Nachfolgerin wurde Dr. Joëlle Zimmerli gewählt. Die Vergütungen an die im Jahr 2023 ernannten oder ausgetretenen Mitglieder des Verwaltungsrats werden pro rata temporis einbezogen (Armin Meier für 4 Monate bis 6. April 2023 und Dr. Joëlle Zimmerli für 8 Monate ab 1. Mai 2023).

Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen

Nachfolgend werden sämtliche weiteren (vergleichbaren) Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in Führungs- und Aufsichtsgremien von Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck aufgeführt. Keine dieser Tätigkeiten oder allfälligen geschäftlichen Beziehungen zwischen Zug Estates und diesen Unternehmen hat die Unabhängigkeit eines Verwaltungsrats beeinträchtigt oder widerspricht den allgemeinen Corporate-Governance-Vorschriften:

Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident

- Mitglied des Verwaltungsrats der AG Grand Hotels Engadinerkulm Holding, St. Moritz, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Verwaltungsratspräsident der Casino Immobilien AG, Winterthur (Eintritt per 16. Mai 2024)
- Mitglied des Verwaltungsrats der Varia US Properties AG, Zug
- Verwaltungsratspräsident der Schwab & Kuster AG, Winterthur, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Vizepräsident des Stiftungsrats der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Winterthur, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Mitglied der Verwaltung der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe

Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied des Verwaltungsrats

- Mitglied des Verwaltungsrats der Holmia Holding AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der V-Zug Holding AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der compliag AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der Cham Group AG, Cham
- Verwaltungsratspräsidentin der BURU Holding AG, Cham (Ausgeschieden per 21. August 2024)

Johannes Stöckli, Mitglied des Verwaltungsrats

- Mitglied des Verwaltungsrats der Z Invest SA, Freienbach
- Verwaltungsratspräsident der Schilthornbahn AG, Lauterbrunnen

Martin Wipfli, Mitglied des Verwaltungsrats

- Verwaltungsratspräsident der Elma Electronic AG, Wetzikon (ZH)
- Verwaltungsratspräsident der Fisba AG, St. Gallen
- Mitglied des Verwaltungsrats der Frutiger AG, Thun, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Mitglied des Verwaltungsrats der GRAPHIA-Holding AG, Hergiswil (NW), sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Verwaltungsratspräsident der Metall Zug AG, Zug, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Verwaltungsratspräsident der nebag AG, Zürich
- Verwaltungsratspräsident der Peletop AG, Zug, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Verwaltungsratspräsident der VV Vermögensverwaltung AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der WBG Holding AG, Bern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Plaston Holding AG, Widnau

Dr. Joëlle Zimmerli, Mitglied des Verwaltungsrats

- Gesellschafterin der Zimraum GmbH, Zürich
- Mitglied des Verwaltungsrats der Gartenmann Engineering AG, Bern (Eintritt per 20. August 2024)
- Mitglied des Verwaltungsrats der Homebase, Genossenschaft für selbst gestaltetes Wohnen und Arbeiten, Basel

Die weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder der Geschäftsleitung sind nachfolgend aufgeführt:

Mirko Käppeli, CFO

- Mitglied des Verwaltungsrats der Meili Holding AG, Zug

Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen

Anzahl	Namenaktien Serie A per 31.12.2024	Namenaktien Serie B per 31.12.2024	Namenaktien Serie A per 31.12.2023	Namenaktien Serie B per 31.12.2023
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident	0	90	0	90
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	186 298	17 069	186 298	17 069
Johannes Stöckli, Mitglied	56 800	3 866	56 800	3 866
Martin Wipfli, Mitglied	0	300	0	300
Dr. Joëlle Zimmerli, Mitglied	0	0	0	0
Patrik Stillhart, CEO	0	87	0	87
Mirko Käppeli, CFO	0	80	0	80



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Tabellen auf den Seiten 43 bis 45 und 47 sowie in der Auflistung auf Seite 46 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstiger Sachverhalt

Der Vergütungsbericht für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 19. Februar 2024 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Bericht abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen auf den Seiten 43 bis 45 und 47 sowie die Auflistung auf Seite 46 im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.



Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.



— beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Remo Hartmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 18. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

Konzernrechnung

Konsolidierte Bilanz	52
Konsolidierte Erfolgsrechnung	53
Konsolidierte Geldflussrechnung	54
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	55
Anhang zur Konzernrechnung	56
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	75

Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

Bilanz	80
Erfolgsrechnung	81
Anhang zur Jahresrechnung	82
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	84
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	85

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		16 996	20 117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	1 105	489
Sonstige Forderungen	2	3 367	2 971
Warenvorräte		146	132
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 591	3 310
Total Umlaufvermögen		24 205	27 019
Renditeliegenschaften	4	1 758 207	1 725 597
Renditeliegenschaften im Bau	4	21 007	18 235
Unbebaute Grundstücke	4	0	2 524
Betriebsliegenschaften	5	23 790	25 664
Übrige Sachanlagen	6	5 102	6 606
Latente Steuerguthaben		64	92
Finanzanlagen		141	169
Immaterielle Anlagen	7	781	907
Total Anlagevermögen		1 809 092	1 779 794
Total Aktiven		1 833 297	1 806 813

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	152 952	119 780
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		472	480
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	4 431	3 871
Passive Rechnungsabgrenzungen	10	13 767	13 866
Kurzfristige Rückstellungen	11	35	34
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		171 657	138 031
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	505 263	554 460
Langfristige Rückstellungen	11	297	328
Latente Steuerverbindlichkeiten	12	127 267	121 457
Total langfristige Verbindlichkeiten		632 827	676 245
Total Fremdkapital		804 484	814 276
Aktienkapital	13	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		506 572	470 296
Total Eigenkapital		1 028 813	992 537
Total Passiven		1 833 297	1 806 813

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	2024	2023
Liegenschaftenertrag	15	69 280	65 655
Ertrag Hotel & Gastronomie	16	15 515	15 223
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17	3 681	3 614
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		88 476	84 492
Sonstige betriebliche Erträge		320	302
Total Betriebsertrag		88 796	84 794
Liegenschaftenaufwand	18	- 8 285	- 8 197
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		- 1 154	- 1 016
Personalaufwand	19	- 14 653	- 14 980
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21	- 8 647	- 8 357
Total Betriebsaufwand		- 32 739	- 32 550
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		56 057	52 244
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	4	24 753	- 11 000
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		80 810	41 244
Abschreibungen	22	- 3 996	- 3 595
Betriebsergebnis (EBIT)		76 814	37 649
Finanzergebnis	23	- 10 215	- 10 153
Ergebnis vor Steuern (EBT)		66 599	27 496
Steueraufwand	24	- 7 883	- 3 302
Konzernergebnis		58 716	24 194
Gewinn pro Aktie in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert*	13	11.51	4.74
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert*	13	115.13	47.44

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

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Erläuterung	2024	2023
Periodenergebnis		58 716	24 194
Abschreibungen	5,6,7	3 996	3 595
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	4	- 24 753	11 000
Veränderungen Rückstellungen / latente Steuern		5 808	1 312
Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen		117	- 3
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		43 884	40 098
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 616	1 898
Veränderungen sonstige Forderungen		- 396	3 018
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen		719	- 311
Veränderungen Warenvorräte		- 14	34
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		- 8	34
Veränderungen sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		560	- 3 732
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen		1 732	- 1 997
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		45 861	39 042
Investitionen in Renditeliegenschaften ¹	4	- 8 993	- 7 730
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften	3	0	4 500
Akquisition Renditeliegenschaften	4	0	- 19 370
Investitionen in Betriebsliegenschaften ¹	5	- 666	- 2 772
Investitionen in übrige Sachanlagen		- 364	- 3 503
Desinvestitionen von Finanzanlagen ²		28	28
Investitionen in immaterielle Anlagen		- 405	- 351
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		- 10 400	- 29 198
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		24 500	31 851
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		- 140 480	- 122 071
Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten		0	103 879
Einzahlung aus Aufnahme von Anleihe	8	99 838	0
Ausschüttung an die Aktionäre		- 22 440	- 20 910
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		- 38 582	- 7 251
Veränderung flüssige Mittel		- 3 121	2 593
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		20 117	17 319
Flüssige Mittel aus Akquisition		0	205
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		16 996	20 117
Veränderung flüssige Mittel		- 3 121	2 593

¹ Der unterschiedliche Ausweis der Investitionen in Renditeliegenschaften sowie Betriebsliegenschaften zwischen der Konzerngeldflussrechnung und der Anhangsangabe 4 resp. 5 ist im Wesentlichen in der Veränderung von Abgrenzungen begründet.

² Beinhaltet Rückzahlungen von kurzfristigen Darlehen, welche in den sonstigen Forderungen bilanziert sind.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2023	12 750	509 491	467 012	989 253
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	- 20 910	- 20 910
Konzernergebnis	0	0	24 194	24 194
Bestand 31.12.2023	12 750	509 491	470 296	992 537
Bestand 01.01.2024	12 750	509 491	470 296	992 537
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	- 22 440	- 22 440
Konzernergebnis	0	0	58 716	58 716
Bestand 31.12.2024	12 750	509 491	506 572	1 028 813

Anhang zur Konzernrechnung

Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2024 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Art. 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 18. Februar 2025 genehmigt.

Konsolidierungskreis

Bei Beteiligungen mit einem Stimmenanteil über 50% (Zug Estates AG, Garden Park Zug AG und Renggli Immobilien AG) wird die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, das heisst, Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden zu 100% erfasst. Ein allfälliger Anteil der Minderheitsaktionäre am Konzernergebnis und Eigenkapital wird separat ausgewiesen. Bei Anteilen von Miteigentümergeinschaften (Miteigentümergeinschaft Metalli) wird die Methode der Quotenkonsolidierung angewendet. Dabei werden alle Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung anteilmässig erfasst. 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 Erstkonsolidierung (Zeitpunkt des Kontrollerwerbs) werden die Aktiven und Passiven der erstmals konsolidierten Gesellschaften bzw. der erworbenen Geschäftsteile nach einheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bilanziert. Auch bisher nicht erfasste, für den Kontrollerwerb entscheidungsrelevante, immaterielle Vermögenswerte sind zu identifizieren und zu bilanzieren. 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. Resultiert aus der Akquisition ein negativer Goodwill (Badwill), wird dieser gleich behandelt wie der Goodwill und erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Von künftigen Ereignissen abhängige Kaufpreisbestandteile (Earn-out) sind Teil der Anschaffungskosten zum Erwerbszeitpunkt, sofern ein Mittelabfluss wahrscheinlich ist. Die Folgebewertung bedingter Kaufpreisbestandteile erfolgt zu jedem Bilanzstichtag, wobei Veränderungen zur Anpassung des mit dem Eigenkapital verrechneten Goodwills/negativen Goodwills führen. Nicht bilanzierte Kaufpreisbestandteile sind im Anhang offenzulegen. Entschädigungen für zukünftige Arbeitsleistungen des Verkäufers zählen nicht zu den Kaufpreisbestandteilen. Bei Veräusserung ist ein zu einem früheren Zeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechneter erworbener Goodwill zu den ursprünglichen Kosten zu berücksichtigen und erfolgswirksam aufzulösen. Diese Praxis gilt auch für die Auflösung von Badwill.

Veränderungen des Konsolidierungskreises

Rückwirkend auf den 1. Januar 2024 wurde die Zubar A Immobilien AG mit der Renggli Immobilien AG fusioniert.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäfts- tätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2024	Kapitalanteil 31.12.2023	Stimmenanteil 31.12.2024	Stimmenanteil 31.12.2023
Garden Park Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomie- betrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobilien- gesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Miteigentümergein- schaft Metalli Zug ¹	Zug, ZG	Immobilien- gesellschaft	0	78.75%	78.75%	10.00%	11.11%
Renggli Immobilien AG	Zug, ZG	Immobilien- gesellschaft	200 000	100%	100%	100%	100%
Zubar A Immobilien AG ²	Zug, ZG	Immobilien- gesellschaft	n/a	n/a	100%	n/a	100%

¹ Die Übertragung eines Miteigentumsanteils an der Miteigentümergeinschaft Metalli eines Dritten an einen zusätzlichen Miteigentümer führte zu einer Reduktion des Stimmenanteils von 11,11% auf 10,00%.

² Fusion mit Renggli Immobilien AG per 1. Januar 2024

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungsmethode

Mit der Kapitalkonsolidierung soll das Eigenkapital der gesamten Gruppe aufgezeigt werden. Sie erfolgt nach der Akquisitionsmethode.

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. Bei Gesellschaften, die der Quotenkonsolidierung unterliegen, werden die Eliminationen anteilmässig vorgenommen.

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 im Zeitpunkt der Umklassierung oder zu einem tiefer liegenden Veräusserungswert abzüglich Transaktionskosten bilanziert.

Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften 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. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) und unbebaute Grundstücke werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Zug Estates geht grundsätzlich davon aus, dass eine zuverlässige Marktbeurteilung ab dem Zeitpunkt des Vorliegens eines konkreten Bauprojekts mit einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie einem Ausführungsentscheid durch den Verwaltungsrat möglich ist. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Betriebsliegenschaften

Betriebsliegenschaften umfassen die 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 bestehen hauptsächlich aus Infrastrukturanlagen im Immobilienbereich sowie aus Mobiliar und Kleininventar im Hotel- und Gastronomiebereich. Sie 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 dreissigjährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen langfristig gehaltene Wertschriften und Darlehen. Die Wertschriften werden zum Marktwert und die Darlehen zum Nominalwert 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

Unter den Finanzverbindlichkeiten werden ausstehende Anleihen und grundpfandgesicherte Bankkredite bilanziert. 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 dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit zugeschrieben wird.

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf Ereignissen in der Vergangenheit begründete Verpflichtungen, deren Höhen 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 Prozent des versicherten Lohns. Veränderungen der Arbeitgeberbeitragsreserven sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen von Über- oder Unterdeckungen von Vorsorgeeinrichtungen auf die Gruppe werden im Personalaufwand erfasst.

Laufende 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 Steuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen in der konsolidierten Jahresrechnung angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der Ermittlung der laufenden Ertragssteuern und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursache primär in den Bewertungsunterschieden, die zwischen den nach der DCF-Methode ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten liegen.

Liegen die Marktwerte höher als die Steuerwerte, führt dies zu einer latenten Steuerschuld, für die eine Rückstellung zu bilden ist. Die latenten Steuern werden in jeder Geschäftsperiode und für jedes Steuersubjekt getrennt ermittelt. Für die Berechnung der latenten Steuern wird mit den erwarteten Steuersätzen der einzelnen Gesellschaft gerechnet. Veränderungen der latenten Steuern erfolgen über den Steueraufwand. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge werden aktiviert, sofern die Nutzung wahrscheinlich ist. Sie werden mit allfälligen latenten Steuerschulden des gleichen Steuersubjekts 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 & 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 den Eigenbestand sowie für Dritte. Die wichtigste Ertragsquelle bildet dabei der «Liegenschaftenertrag». Die Liegenschaftenerträge umfassen die Nettomietserträge nach Abzug von Leerstandsausfällen und Debitorenverlusten. Weitere Erträge werden durch die Bewirtschaftung von Drittmandaten sowie aus dem Verkauf selbst erzeugter Energie generiert. Diese werden unter «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» ausgewiesen. Die Liegenschaftenerträge basieren auf Mietverträgen. Die Mietzinsen werden über den Zeitraum der Leistungserbringung erfasst. Die übrigen Leistungen werden zum Zeitpunkt der Erbringung erfolgswirksam erfasst.

Die Tochtergesellschaft Garden Park Zug AG verkörpert das Segment Hotel & Gastronomie und betreibt in Zug zwei Hotels, zwei Gastronomiebetriebe und Serviced City-Apartments inklusive der ergänzenden Leistungen eines Hotel- und Gastronomiebetriebs. Die wichtigsten Erlöse des Segments Hotel & Gastronomie bilden die Erlöse aus Beherbergung und Restauration, die als «Ertrag Hotel & Gastronomie» ausgewiesen werden. Sämtliche Leistungen im Bereich Hotel & Gastronomie werden zum 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 sowie Projektkosten.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Mietforderungen	226	153
Forderungen aus Hotel- und Gastronomietätigkeit	525	310
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	500	81
Delkredere	- 146	- 55
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 105	489

2 Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Verrechnungssteuerguthaben	28	34
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	3 104	2 658
Forderungen aus Erneuerungsfonds	83	40
Kurzfristige Finanzforderungen	28	27
Übrige Forderungen	124	212
Total sonstige Forderungen	3 367	2 971

3 Liegenschaften zur Veräußerung

in TCHF	2024	2023
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	0	0
Zugänge	0	4 500
Abgänge	0	- 4 500
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	0	0

Per 30. Juni 2023 wurde das Objekt Duggelistrasse 28, Cham, in die zur Veräußerung bestimmten Liegenschaften umklassiert und per 10. August 2023 zum bilanzierten Marktwert von TCHF 4 500 erfolgsneutral veräußert.

4 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch-Rotkreuz Renditeliegenschaften	Weitere Renditeliegenschaften	Total Rendite-liegenschaften	Total Rendite-liegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke	Total
Bestand 01.01.2023	750 385	852 800	110 260	1 713 445	11 758	2 524	1 727 727
Investitionen ²	4 117	1 445	0	5 562	3 342	0	8 904
Akquisitionen ³	19 370	0	0	19 370	0	0	19 370
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung ⁴	0	0	- 4 500	- 4 500	0	0	- 4 500
Umklassierung Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften im Bau ⁵	0	0	0	0	2 654	0	2 654
Umklassierung Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften ⁶	3 201	0	0	3 201	0	0	3 201
Neubewertung (netto)	11 214	- 15 035	- 7 660	- 11 481	481	0	- 11 000
Bestand 31.12.2023	788 287	839 210	98 100	1 725 597	18 235	2 524	1 746 356
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2023	373 336	719 122	115 501	1 207 959	11 758	2 524	1 222 241
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2023	405 145	720 567	110 092	1 235 804	18 348	2 524	1 256 676
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2023	377 049	133 678	- 5 241	505 486	0	0	505 486
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2023	383 142	118 643	- 11 992	489 793	- 113	0	489 680
Bestand 01.01.2024	788 287	839 210	98 100	1 725 597	18 235	2 524	1 746 356
Investitionen ²	1 306	414	0	1 720	6 385	0	8 105
Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Renditeliegenschaften im Bau ⁷	0	0	0	0	2 524	- 2 524	0
Umklassierung Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften ⁸	7 500	0	0	7 500	- 7 500	0	0
Neubewertung (netto)	14 294	11 996	- 2 900	23 390	1 363	0	24 753
Bestand 31.12.2024	811 387	851 620	95 200	1 758 207	21 007	0	1 779 214
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2024	405 145	720 567	110 092	1 235 804	18 348	2 524	1 256 676
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2024	413 913	720 981	110 092	1 244 986	19 795	0	1 264 781
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2024	383 142	118 643	- 11 992	489 793	- 113	0	489 680
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2024	397 474	130 639	- 14 892	513 221	1 212	0	514 433

¹ Umfasst das Neubauprojekt Suurstoffi 43/45, Risch-Rotkreuz, Planungskosten im Umfang von TCHF 1 107 für die Entwicklung Lebensraum Metalli, Zug, sowie im Vorjahr die Sanierung der Liegenschaft Baarerstrasse 30, Zug. Für das Bauprojekt Suurstoffi 43/45, Risch-Rotkreuz, liegt die Baubewilligung vor und der Spatenstich erfolgte am 5. Dezember 2024. Die Liegenschaft wurde per 30. Juni 2024 erstmals zu Marktwerten bewertet (zuvor Anschaffungskosten). Die Erstellung der beiden Gebäude mit 14 400m² Büro- und Schulungsflächen sowie 1100m² Wohnflächen für studentisches Wohnen löst Investitionen von rund CHF 85 Mio. aus. Die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden. Beim Projekt Entwicklung Lebensraum Metalli, Zug, wurde als Folge der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» entschieden, auf die Anpassung des Bebauungsplans Bergli zu verzichten und den Fokus auf den Bebauungsplan Metalli zu legen. Der Bebauungsplan Metalli wurde im Zusammenhang mit der genannten Initiative überarbeitet und der Start des Genehmigungsprozesses mit der ersten Lesung im grossen Gemeinderat wird Mitte 2025 erwartet. Die Sanierung der Baarerstrasse 30, Zug, wurde 2024 abgeschlossen und das Objekt wurde in die Renditeliegenschaften umklassiert.

² Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht cashwirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

³ Zugänge aus dem Zukauf von Anteilen an der Miteigentümergeinschaft Metalli, Zug, im Umfang von 3.5%.

⁴ Umklassierung der Liegenschaft Duggelstrasse 28, Cham, in Liegenschaften zur Veräusserung.

⁵ Umfasst die Liegenschaft Baarerstrasse 30, Zug. Das bisher durch die Garden Park Zug AG in dieser Liegenschaft geführte Restaurant Bären wird nach der Sanierung durch einen Drittmietler betrieben.

⁶ Umfasst die Liegenschaft Industriestrasse 12, Zug. Die Zug Estates AG hat ihre Büroräumlichkeiten an die Baarerstrasse 18 in Zug verlegt und vermietet die bisherigen selbst genutzten Flächen an Dritte.

⁷ Das Grundstück Suurstoffi 43/45, Risch-Rotkreuz, wurde mit Baubeginn von unbebauten Grundstücken zu Renditeliegenschaften im Bau umklassiert und erstmalig zu Marktwerten bewertet.

⁸ Umklassierung der Liegenschaft Baarerstrasse 30, Zug, nach abgeschlossener Sanierung in die Renditeliegenschaften.

Grundlage der Marktwerte bilden die jeweils per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.4% bis 3.4% (Vorjahr: 2.4% bis 3.5%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.89% bzw. nominal 4.18% (31. Dezember 2023: real 2.91% bzw. nominal 4.19%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft finden sich auf den Seiten 20 und 21 dieses Berichts.

5 Betriebsliegenschaften

in TCHF	2024	2023
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	56 224	66 667
Zugänge	– 122	3 270
Umklassierungen	0	– 13 713
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	56 102	56 224
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	– 30 560	– 36 555
Umklassierungen	0	7 858
Abschreibungen in der Berichtsperiode	– 1 752	– 1 863
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	– 32 312	– 30 560
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	25 664	30 112
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	23 790	25 664

Zu den Betriebsliegenschaften zählen die durch die Gruppe ganz oder teilweise selbst genutzten, in Zug gelegenen Liegenschaften Industriestrasse 14 (Park Hotel Zug), Industriestrasse 16 (Résidence), Metallstrasse 20 (Hotel City Garden) und Haldenstrasse 9, 10, 11 (Serviced City-Apartments). Im Vorjahr wurden die Liegenschaften Baarerstrasse 30 (Restaurant Bären) sowie Industriestrasse 12 (Verwaltung Zug Estates), aufgrund Drittvermietung, in die Renditeliegenschaften umklassiert.

Der Marktwert der Betriebsliegenschaften betrug zum Bilanzstichtag TCHF 79 660 (Vorjahr: TCHF 81 320) und wurde vom unabhängigen Immobilienexperten Wüest Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2024 wurden Diskontierungssätze in einer Bandbreite von real 3.1% bis 4.3% (Vorjahr: 3.2% bis 4.3%) verwendet.

6 Übrige Sachanlagen

in TCHF	2024	2023
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	22 128	20 490
Zugänge	201	3 679
Abgänge	– 28	– 2 041
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	22 301	22 128
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	– 15 522	– 16 303
Abgänge	28	2 041
Abschreibungen in der Berichtsperiode	– 1 705	– 1 260
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	– 17 199	– 15 522
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	6 606	4 187
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	5 102	6 606

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um Ausbuchungen von Sachanlagen, welche sich nicht mehr in Nutzung befinden. Sowohl Zu- als auch Abgänge hängen 2023 mit dem Bezug neuer Büroräumlichkeiten der Zug Estates AG als auch einer Erweiterung und Neupositionierung der Gastronomieflächen im Park Hotel Zug zusammen.

7 Immaterielle Anlagen

in TCHF	2024	2023
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	2 588	2 292
Zugänge	413	344
Abgänge	- 135	- 48
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	2 866	2 588
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	- 1 681	- 1 243
Abgänge	135	34
Abschreibungen in der Berichtsperiode	- 539	- 472
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	- 2 085	- 1 681
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	907	1 049
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	781	907

Immaterielle Anlagen umfassen im Wesentlichen Software, die in den Geschäftsbereichen eingesetzt wird. Bei den Abgängen handelt es sich um Ausbuchungen von immateriellen Anlagen, welche sich nicht mehr in Nutzung befinden.

8 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich aus Anleihen sowie Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten zusammen. Sie gliedern sich nach Fälligkeit wie folgt:

Restlaufzeit in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Fällig innerhalb des 1. Jahres	152 952	119 780
Fällig innerhalb des 2. Jahres	23 744	150 688
Fällig innerhalb des 3. Jahres	91 274	24 544
Fällig innerhalb des 4. Jahres	100 000	92 074
Fällig innerhalb des 5. Jahres	99 796	100 800
Fällig innerhalb des 6. Jahres	90 605	100 549
Fällig innerhalb des 7. Jahres	99 844	85 805
Total Finanzverbindlichkeiten	658 215	674 240
Davon kurzfristig	152 952	119 780
Davon langfristig	505 263	554 460

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 3.6 Jahre (Vorjahr: 3.5 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lag bei 1.5% (Vorjahr: 1.5%). Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Die Finanzierungsstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzierungsstruktur in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Anleihen	299 592	199 637
Hypotheken	358 623	474 603
Total Finanzverbindlichkeiten	658 215	674 240

Die Anleihen bestehen aus drei laufenden Green Bonds mit den nachfolgenden Konditionen:

Eckwerte	0.1%-Green-Bond (2019–2025)	0.75%-Green-Bond (2022–2029)	1.65%-Green-Bond (2024–2031)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	6.0 Jahre (02.10.2019–02.10.2025)	7.2 Jahre (17.02.2022–17.04.2029)	7.0 Jahre (30.09.2024–16.09.2031)
Coupon	0.10%	0.75%	1.65%
Effektivzins	0.174%	0.809%	1.685%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	494 734 426	114 872 819	137 744 380

Die Mittel aus den Green Bonds dienen zur Finanzierung von nachhaltigen Projekten gemäss dem «Green Finance Framework» der Zug Estates.

Die Transaktionskosten wurden bei der Ersterfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit zugeschrieben und beträgt per 31. Dezember 2024 TCHF 408 (Vorjahr: TCHF 363).

TCHF	0.1%-Green-Bond (2019–2025)	0.75%-Green-Bond (2022–2029)	1.65%-Green-Bond (2024–2031)	Total
Emissionserlös	99 618	99 660	0	199 278
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	270	89	0	359
Bestand 01.01.2024	99 888	99 749	0	199 637
Erlös Neuemission	0	0	99 838	99 838
Amortisationen Emissionskosten	64	47	6	117
Bestand 31.12.2024	99 952	99 796	99 844	299 592

Zur Sicherung der Hypotheken sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 876 888 (Vorjahr: TCHF 1156 788) belastet.

9 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Vorauszahlungen für Heiz-/Nebenkostenkontozahlungen	3 003	2 678
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen und Behörden	826	595
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	21
Übrige sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	602	577
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4 431	3 871

10 Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Vorauszahlungen von Mietern	5 906	4 931
Steuerabgrenzungen	2 231	1 955
Investitionsabgrenzungen	1 595	3 841
Personalbezogene Abgrenzungen	1 221	1 281
Betriebskostenabgrenzungen	1 829	1 279
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	985	579
Total passive Rechnungsabgrenzungen	13 767	13 866

Die Vorauszahlungen von Mietern werden neu in den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen statt in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

11 Rückstellungen

in TCHF	2024	2023
Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode	362	386
Bildung	4	4
Verwendung	- 34	- 28
Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode	332	362
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	35	34
Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode	297	328

Die langfristigen Rückstellungen decken Baurisiken im Rahmen der Zwei- bzw. Fünfjahresgarantien aus dem Verkauf von Wohnungen von Promotionsliegenschaften.

12 Latente Steuerguthaben / latente Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	2024	2023
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	121 457	120 115
Erfolgswirksame Netto-Bildung der Berichtsperiode	5 810	1 342
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	127 267	121 457

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Im Segment Hotel & Gastronomie bestehen per 31. Dezember 2024 aktive latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen von TCHF 68 (Vorjahr: TCHF 96).

Im Segment Immobilien bestehen per Bilanzstichtag aktive latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen im Umfang von TCHF 383 (Vorjahr: TCHF 249), welche mit latenten Steuerschulden gleicher Steuersubjekte verrechnet wurden.

Für die Berechnung der latenten Ertragssteuern kam ein durchschnittlicher Steuersatz von 11,8% zur Anwendung (Vorjahr: 11,7%).

13 Eigenkapital

Aktienkapital

Aktienkategorien	Valorennummer	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF	Stimmen Vorjahr	Kapital CHF Vorjahr
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	496 600	496 600	1 241 500	496 600	1 241 500
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	460 340	460 340	11 508 500	460 340	11 508 500
Total				956 940	12 750 000	956 940	12 750 000

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr, analog Vorjahr, keine Namenaktien verkauft. Sie besitzt per Bilanzstichtag, analog Vorjahr, keine eigenen Namenaktien. Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2024 TCHF 3900 (Vorjahr: TCHF 3975).

Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert. Jede Aktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt und hat eine Stimme an der Generalversammlung. Die Übertragung der Namenaktien unterliegt Beschränkungen im Hinblick auf den Nachweis der Schweizerischen Beherrschung im Rahmen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983. Diese Beschränkungen werden in Artikel 6 der Statuten der Zug Estates Holding AG geregelt.

Eigenkapital pro Aktie

in CHF		31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	TCHF	1 028 813	992 537
Latente Steuerverbindlichkeiten	TCHF	127 267	121 457
Eigenkapital vor latenten Steuern	TCHF	1 156 080	1 113 994
Ausstehende Namenaktien Serie A ¹	Anzahl	496 600	496 600
Ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	CHF	2 266.82	2 184.30
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	CHF	2 017.28	1 946.15

¹ Namenaktien Serie A werden entsprechend ihrem Kapitalanteil im Verhältnis 1 zu 10 berücksichtigt.

NAV zu Marktwert pro Aktie

in CHF		31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	TCHF	1 028 813	992 537
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	55 870	55 656
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	- 6 704	- 6 679
NAV zu Marktwert, vor latenten Steuern	TCHF	1 077 979	1 041 514
Latente Steuerverbindlichkeiten	TCHF	127 267	121 457
NAV zu Marktwert, nach latenten Steuern	TCHF	1 205 246	1 162 971
Ausstehende Namenaktien Serie A ¹	Anzahl	496 600	496 600
Ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	CHF	2 363.23	2 280.34
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	CHF	2 113.68	2 042.18

¹ Namenaktien Serie A werden entsprechend ihrem Kapitalanteil im Verhältnis 1 zu 10 berücksichtigt.

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

Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

in TCHF	2024	2023
Konzernergebnis	58 716	24 194
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	- 24 753	11 000
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	2 970	- 1 320
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte¹	36 933	33 874

¹ Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze.

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		2024	2023
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 01.01.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 31.12.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	496 600	496 600
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A		496 600	496 600
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	5 717	2 356
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	3 596	3 298
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert	CHF	11.51	4.74
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	7.24	6.64

Angaben Namenaktien Serie B		2024	2023
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 01.01.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 31.12.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	460 340	460 340
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B		460 340	460 340
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	52 999	21 838
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	33 337	30 576
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert	CHF	115.13	47.44
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	72.42	66.42

¹ Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie.

14 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2024 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmzahl:

Anzahl bzw. in %	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Gruppe Buhofer ¹	409 576	50 034	48.0%	48.0%
Heinz M. Buhofer	26 590	53 740	8.4%	8.3%
Johannes Stöckli	56 800	3 866	6.3%	6.3%
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	0	60 392	6.3%	6.3%
Basellandschaftliche Pensionskasse	0	29 671	3.1%	3.1%

¹ Die Gruppe umfasst Elisabeth Buhofer, Annelies Häcki Buhofer und Julia Häcki, soweit in gemeinsamer Absprache handelnd. Aktien werden teilweise indirekt über die Holmia Holding AG gehalten.

Der Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder ist im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf Seite 84 ausgewiesen.

15 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 69 280 (Vorjahr: TCHF 65 655) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	2024	2023
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	31 849	30 007
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	34 819	33 090
Ertrag weitere Liegenschaften	2 612	2 558
Total Liegenschaftenertrag	69 280	65 655

Die einzelnen Vertragsverhältnisse mit externen Mietern zeigten zum Bilanzstichtag folgende Fälligkeiten:

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2024	31.12.2023
Bis 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	42.6	41.4
Über 1 Jahr	3.7	5.4
Über 2 Jahre	10.8	1.9
Über 3 Jahre	10.2	11.3
Über 4 Jahre	13.6	9.4
Über 5 Jahre	3.7	11.2
Über 6 Jahre	0.4	3.7
Über 7 Jahre	0.6	0.4
Über 8 Jahre	3.6	0.4
Über 9 Jahre	1.1	3.7
Über 10 Jahre	9.7	11.2
Total	100.0	100.0

Auf die fünf wichtigsten Mietergruppen entfallen per 31. Dezember 2024 zusammen 22.8% der Mieterträge (Vorjahr: 23.2%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	31.12.2024	Mieter, Anteil in %	31.12.2023
Hochschule Luzern HSLU	9.8	Hochschule Luzern HSLU	10.0
Migros ¹	4.5	Migros ¹	4.6
UBS	3.4	UBS	3.3
Novartis	2.6	Novartis	2.7
Dosenbach-Ochsner AG	2.5	Dosenbach-Ochsner AG	2.6

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe.

16 Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	2024	2023
Beherbergung	11 456	11 671
Restauration	4 067	3 515
Nebenleistungen	32	39
Debitorenverluste	- 40	- 2
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	15 515	15 223

17 Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in TCHF	2024	2023
Ertrag Dienstleistungen	1 073	1 248
Ertrag Personalvermietungen	89	129
Ertrag Elektrizitätslieferungen	2 176	1 923
Übrige Erträge	343	314
Total weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3 681	3 614

18 Liegenschaftenaufwand

in TCHF	2024	2023
Unterhalt und Reparaturen	- 5 366	- 5 306
Nebenkosten zulasten Eigentümer	- 1 316	- 1 225
Liegenschaftsbezogene Versicherungen	- 947	- 871
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 656	- 795
Total Liegenschaftenaufwand	- 8 285	- 8 197

19 Personalaufwand

in TCHF	2024	2023
Löhne und Gehälter	- 12 376	- 12 334
Sozialversicherungsaufwand	- 1 929	- 2 037
Übriger Personalaufwand	- 348	- 609
Total Personalaufwand	- 14 653	- 14 980

20 Vorsorgeverpflichtungen

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

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 841 (Vorjahr: TCHF 865). Im Berichtsjahr sind erhaltene Arbeitgeberbeitragsreserven von TCHF 40 (Vorjahr: keine Auszahlung) enthalten). Sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Unter-/Überdeckung der Vorsorgepläne 31.12.2024	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2024	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2023	Veränderung bzw. erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2024	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2023
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	432	432	865
Vorsorgepläne mit Überdeckung	169	0	0	0	409	409	0
Total	169	0	0	0	841	841	865

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

Es bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven per 31. Dezember 2024 und 31. Dezember 2023.

Die Überdeckung von TCHF 169 (Vorjahr: Keine Überdeckung) stellt per 31. Dezember 2024 keinen wirtschaftlichen Nutzen dar. Die Finanzierung der Vorsorgepläne erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozent des versicherten Lohns.

21 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	2024	2023
Werbung/Verkaufsförderung	- 1 658	- 1 709
Unterhalt und Reparaturen	- 471	- 655
Verwaltungsaufwand	- 519	- 553
IT/Software	- 1 478	- 1 322
Rechts- und Beratungskosten	- 976	- 745
Aufwand für Elektrizitätslieferungen	- 2 042	- 1 609
Sonstige Kosten	- 1 503	- 1 764
Total sonstige betriebliche Aufwendungen	- 8 647	- 8 357

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

22 Abschreibungen

in TCHF	2024	2023
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	- 1 752	- 1 863
Abschreibungen übrige Sachanlagen	- 1 705	- 1 260
Abschreibungen immaterielle Anlagen	- 539	- 472
Total Abschreibungen	- 3 996	- 3 595

23 Finanzergebnis

in TCHF	2024	2023
Aktivzinsen Banken	42	55
Wertschriftenertrag	38	44
Sonstiger Finanzertrag	4	5
Total Finanzertrag	84	104
Zinsaufwand Hypothekendarlehen und Anleihen	- 10 255	- 10 215
Sonstiger Finanzaufwand	- 44	- 42
Total Finanzaufwand	- 10 299	- 10 257
Finanzergebnis	- 10 215	- 10 153

In der Berichtsperiode wurden, analog Vorjahr, keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

24 Steuern

in TCHF	2024	2023
Gewinnsteuern	- 2 044	- 1 969
Latente Steuern	- 5 839	- 1 333
Total Steuern	- 7 883	- 3 302

Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

in TCHF bzw. in %	2024	2023
Ergebnis vor Steuern (EBT)	66 599	27 496
Durchschnittlicher Steuersatz	11,74%	10,68%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	- 7 946	- 3 667
Effekt aus nur steuerlich abzugsfähigem Aufwand	63	365
Total Ertragssteuern	- 7 883	- 3 302

25 Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

Die Zug Estates AG hält die Mehrheit am Kapital der Miteigentümergeinschaft Metalli, Zug. Im Aussenverhältnis kann aus diesem Grund die Solidarhaftung greifen.

Die Zug Estates AG ist im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb des Hotels City Garden eine Rückbauverpflichtung von TCHF 490 eingegangen. Diese tritt frühestens 2028 in Kraft.

26 Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
bis 1 Jahr	26	15
bis 3 Jahre	43	28
über 3 Jahre	13	22
Total	82	65

27 Segmentsberichterstattung

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

2024 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	79 110	16 050	- 6 364	88 796
Betriebsaufwand	- 23 398	- 14 791	5 450	- 32 739
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	24 753	0	0	24 753
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	80 465	1 259	- 914	80 810
Betriebsergebnis (EBIT)	77 559	294	- 1 039	76 814

2023 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	75 286	15 754	- 6 246	84 794
Betriebsaufwand	- 23 242	- 14 976	5 668	- 32 550
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	- 11 000	0	0	- 11 000
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	41 044	778	- 578	41 244
Betriebsergebnis (EBIT)	38 291	108	- 750	37 649

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

Sämtliche Umsätze wurden sowohl 2024 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, das heisst bei Zurechnung der von diesen genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundener Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 3.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 3.1 Mio.) erwirtschaftet.

28 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr sind, analog Vorjahr, keine Transaktionen mit nahestehenden Personen auszuweisen. Angaben zu Festsetzungsverfahren und zur Höhe der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 42 bis 47 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestanden keine Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten (unverändert).

29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2024 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2024, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 52 bis 74 sowie 18, 20 und 21) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften, die Renditeliegenschaften im Bau und die unbebauten Grundstücke (nachfolgend auch „Immobilienportfolio“) bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2024 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

Renditeliegenschaften	1,758,207
Renditeliegenschaften im Bau	21,007
Unbebaute Grundstücke	0

Das Immobilienportfolio der Gesellschaft wird per Bilanzstichtag zum Marktwert bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels Discounted-Cashflow-Methode vorgenommenen Marktwert-Schätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse sowie den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements und des externen Schätzungsexperten beeinflusst.

Die Marktwerte der Renditeliegenschaften im Bau werden zusätzlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements sowie des externen Schätzungsexperten in Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung wesentlich beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt.

Wir haben an den Bewertungsbesprechungen des Schätzungsexperten mit dem Audit Committee und dem Management teilgenommen und dabei Befragungen betreffend der Bewertungsmethodik sowie ausgewählten Annahmen und Schätzungen vorgenommen. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Marktwertes verwendeten Modells;
- Überprüfung der Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Objektkategorie, Mietbeginn, Mietertrag, Nebenkosten, Fläche), welche in die Bewertung einfließen;
- Kritisches Hinterfragen der wesentlichen Annahmen und Schätzungen (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Sanierungs- und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unserer Markteinschätzungen;
- Zusätzlich bei Renditeliegenschaften im Bau: Beurteilung der Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung und Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung.



Weitere Informationen zu der Bewertung des Immobilienportfolios sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze „Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke“
- Anhang Erläuterung 4 „Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke“

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 19. Februar 2024 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Konzernrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- planen wir die Prüfung der Konzernrechnung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zur Konzernrechnung. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Prüfung der Konzernrechnung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.



Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 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.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Remo Hartmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 18. Februar 2025

Bilanz der Zug Estates Holding AG

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		1 079	1 080
Übrige Forderungen gegenüber Dritten		25	24
Übrige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften		1 000	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		52	54
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften	1	11 000	8 700
Total Umlaufvermögen		13 156	9 858
Langfristige Darlehen an Konzerngesellschaften	2	307 523	218 223
Finanzanlagen		50	50
Beteiligungen		113 128	113 128
Immaterielle Anlagen		75	200
Total Anlagevermögen		420 776	331 601
Total Aktiven		433 932	341 459

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten - Anleihen	3	99 952	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		72	59
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		2 145	1 478
Total kurzfristiges Fremdkapital		102 169	1 537
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten - Anleihen	3	199 640	199 637
Total langfristiges Fremdkapital		199 640	199 637
Total Fremdkapital		301 809	201 174
Aktienkapital		12 750	12 750
Gesetzliche Kapitalreserven			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		105	105
– Übrige Kapitalreserven		9 193	9 193
Gesetzliche Gewinnreserven		3 960	3 960
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag vom Vorjahr		91 837	102 053
– Jahresgewinn		14 278	12 224
Total Eigenkapital		132 123	140 285
Total Passiven		433 932	341 459

Erfolgsrechnung der Zug Estates Holding AG

in TCHF	Erläuterung	2024	2023
Beteiligungsertrag	1	11 000	8 700
Übriger Ertrag		2 078	2 078
Operativer Ertrag		13 078	10 778
Personalaufwand		-1 990	-1 888
Übrige betriebliche Aufwendungen		-1 001	-768
Total Betriebsaufwand		-2 991	-2 656
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		10 087	8 122
Abschreibungen		-125	-172
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9 962	7 950
Finanzaufwand		-1 421	-995
Finanzertrag	5	6 110	5 656
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		14 651	12 611
Direkte Steuern		-373	-387
Jahresgewinn		14 278	12 224

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 Baarerstrasse 18 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) 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, sofern notwendig, im Anhang.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2024	Kapitalanteil 31.12.2023	Stimmenanteil 31.12.2024	Stimmenanteil 31.12.2023
Beteiligungen direkt gehalten							
Garden Park Zug AG	Zug	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Beteiligungen indirekt gehalten							
Miteigentümerge-minschaft Metall ¹	Zug	Immobilien-gesellschaft	0	78.75%	78.75%	10.00%	11.11%
Renggli Immobilien AG	Zug	Immobilien-gesellschaft	200 000	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Zubar A Immobilien AG ²	Zug	Immobilien-gesellschaft	150 000	n/a	100.00%	n/a	100.00%

¹Die Übertragung eines Miteigentumsanteils an der Miteigentümergeinschaft Metall eines Dritten an einen zusätzlichen Miteigentümer führte zu einer Reduktion des Stimmenanteils von 11.11% auf 10.00%.

²Rückwirkend auf den 1. Januar 2024 wurde die Zubar A Immobilien AG mit der Renggli Immobilien AG fusioniert.

Wertschriften/Finanzanlagen

Die Bewertung der kurzfristig gehaltenen Wertschriften sowie Finanzanlagen mit Börsenkurs erfolgt zum am Bilanzstichtag geltenden Börsenkurs. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet. Finanzanlagen ohne Börsenkurs werden zu Anschaffungskosten unter Abzug allfälliger Wertbeeinträchtigungen geführt.

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).

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.

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 Buchwert über die Laufzeit zugeschrieben wird.

1 Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften enthalten Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 11000, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2024 ausgeschüttet wurden und in der Erfolgsrechnung unter der Position «Beteiligungsertrag» ausgewiesen werden (Vorjahr: TCHF 8700).

2 Darlehen an Konzerngesellschaften

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung ihrer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 307 523 (Vorjahr: TCHF 218 223).

3 Anleihen

Die Anleihen bestehen aus drei laufenden Green Bonds mit den nachfolgenden Konditionen:

Eckwerte	0.1%-Green-Bond (2019-2025)	0.75%-Green-Bond (2022-2029)	1.65%-Green-Bond (2024-2031)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	6.0 Jahre (02.10.2019-02.10.2025)	7.2 Jahre (17.02.2022-17.04.2029)	7.0 Jahre (30.09.2024-16.09.2031)
Coupon	0.10%	0.75%	1.65%
Effektivzins	0.174%	0.809%	1.685%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	494 734 426	114 872 819	137 744 380

4 Aktienbesitz der amtierenden Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder inklusive ihnen nahestehende Personen

Anzahl	Namenaktien Serie A per 31.12.2024	Namenaktien Serie B per 31.12.2024	Namenaktien Serie A per 31.12.2023	Namenaktien Serie B per 31.12.2023
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident	0	90	0	90
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	186 298	17 069	186 298	17 069
Johannes Stöckli, Mitglied	56 800	3 866	56 800	3 866
Martin Wipfli, Mitglied	0	300	0	300
Dr. Joëlle Zimmerli, Mitglied	0	0	0	0
Patrik Stillhart, CEO	0	87	0	87
Mirko Käppeli, CFO	0	80	0	80

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

5 Finanzertrag

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

6 Anzahl Vollzeitstellen

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

7 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	31.12.2024	31.12.2023
Gewinnvortrag	91 836 659	102 052 992
Jahresgewinn	14 278 057	12 223 667
Bilanzgewinn	106 114 716	114 276 659
Dividende	- 23 970 000	- 22 440 000
Vortrag auf neue Rechnung	82 144 716	91 836 659

Aus dem ordentlichen Ergebnis beantragt der Verwaltungsrat die verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 4.70 pro Namenaktie Serie A und CHF 47.00 pro Namenaktie Serie B.

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Mittwoch, 16. April 2025 (Payment Date).



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 80 bis 84) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 19. Februar 2024 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.



Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche



falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrates dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Remo Hartmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 18. Februar 2025

Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

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

Adresse

Zug Estates Holding AG

Baarerstrasse 18
6300 Zug

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

Termine

10.04.2025

Ordentliche Generalversammlung

16.04.2025

Ausschüttung an die Aktionäre (Payment Date)

20.08.2025

Publikation Halbjahresergebnis 2025

Börsenhandel

Namenaktie Serie B Zug Estates Holding AG

Valorenummer: 14805212

ISIN: CH0148052126

Tickersymbol SIX Swiss Exchange: ZUGN

Bloomberg: ZUGN:SW



Online, Download, Kurzbericht

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

Das PDF des Berichts ist unter www.zugestates.ch/downloads 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 unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Hinweis zu Rundungen

Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Bericht nicht genau zur angegebenen Summe aufaddieren lassen. Alle Summen und Kennzahlen wurden unter Verwendung des exakten Betrags und nicht des angegebenen, gerundeten Betrags berechnet.

Impressum

Herausgeberin Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel, Leiter Kommunikation
Copyright © Zug Estates Holding AG, Februar 2025 **Konzept** Linkgroup AG, Zürich **Design und Realisation** NeidhartSchön, Zürich **Übersetzung** BMP Translations AG, Basel

