

ZugEstates

2022

Geschäftsbericht

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		2022	2021	%
Liegenschaftenertrag	TCHF	62 221	60 024	3.7%
Betreibsertrag ¹	TCHF	80 130	74 229	7.9%
Betriebsaufwand	TCHF	30 398	27 328	11.2%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	49 732	46 901	6.0%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	6 793	42 400	- 84.0%
Gewinn aus Veräußerung Renditeliegenschaften	TCHF	0	7 317	n/a
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	52 978	93 157	- 43.1%
Konzernergebnis	TCHF	39 800	75 561	- 47.3%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	33 822	31 810	6.3%
Bilanz		31.12.2022	31.12.2021	
Bilanzsumme	TCHF	1 792 074	1 658 283	8.1%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	660 470	561 097	17.7%
- Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		36.9%	33.8%	
- Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.3%	1.3%	
- Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	3.4	3.6	
Eigenkapital	TCHF	989 253	968 578	2.1%
- Eigenkapitalquote		55.2%	58.4%	
- Eigenkapitalrendite ³		4.1%	8.0%	
Mitarbeitende		31.12.2022	31.12.2021	
Personalbestand	Vollzeitstellen	137.7	119.4	15.3%
Aktie		2022	2021	
Schlusskurs	CHF	1 770	1 980	- 10.6%
Börsenkapitalisierung ⁴	TCHF	902 700	1 009 800	- 10.6%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁵	CHF	78.04	148.16	- 47.3%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2, 5}	CHF	66.32	62.37	6.3%
Ordentliche Ausschüttung pro Namenaktie Serie B ⁷	CHF	41.00	37.50	9.3%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B ^{4, 6}	CHF	2 065.29	2 024.90	2.0%
Portfolio		31.12.2022	31.12.2021	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 713 445	1 583 985	8.2%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	11 758	11 274	4.3%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 727 727	1 597 783	8.1%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	102 890	103 230	- 0.3%
Total Portfolio	TCHF	1 830 617	1 701 013	7.6%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸		1.6%	4.0%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁹		3.9%	4.0%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	6.3	6.5	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)		2.8%	2.8%	

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 (siehe Seite 61)

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

Lagebericht

Aktionärsbrief 4

Portfolio 10

Corporate-Governance- und Vergütungsbericht

**Bericht zur
Corporate Governance** 24

Vergütungsbericht 38

Finanzbericht

Konzernrechnung 46

**Jahresrechnung der
Zug Estates Holding AG** 74

Nachhaltigkeit 84

Aktieninformationen 88

Kontakt und Termine 90

Aktionärsbrief

Sehr erfreuliches Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe dank nutzungsmässig breit diversifiziertem Portfolio und kräftiger Erholung im Segment Hotel & Gastronomie.

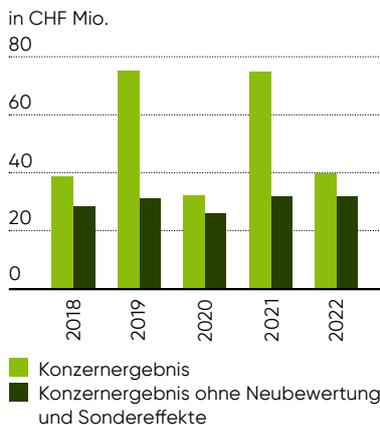
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Das wirtschaftliche Umfeld hat sich 2022 deutlich verändert. Stark steigende Rohstoff- und Energiepreise, die anziehende Inflation und höhere Zinsen haben zu Verunsicherung geführt. Gleichzeitig haben viele Branchen nach der Aufhebung der Corona-Einschränkungen eine sehr dynamische Entwicklung erfahren. Dies führte zu einer kräftigen Erholung bei der Mietflächennachfrage, insbesondere im Bereich der Büro- und Gewerbeflächen, sowie stark gestiegenen Umsätzen bei Hotel- und Gastronomienutzungen.

In diesem Marktumfeld erwirtschaftete Zug Estates ein sehr erfreuliches Geschäftsergebnis. Die Liegenschaftenerträge konnten gesteigert und die Leerstandsquote deutlich reduziert werden. Im Segment Hotel & Gastronomie erholten sich die Umsätze markant gegenüber dem Vorjahr, welches noch stark durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie geprägt war.

Im Geschäftsjahr 2022 resultierte ein Konzernergebnis von CHF 39.8 Mio. Dieses lag CHF 35.8 Mio. bzw. 47.3% unter dem Vorjahresergebnis von CHF 75.6 Mio., was vollständig auf höhere Neubewertungseffekte sowie die Veräusserung der Liegenschaft Hofstrasse 1a/b in Zug im Vorjahr zurückzuführen ist. Beim Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte resultierte mit CHF 33.8 Mio. eine erfreuliche Steigerung um 6.3% bzw. CHF 2.0 Mio. von CHF 31.8 Mio. im Vorjahr.

Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

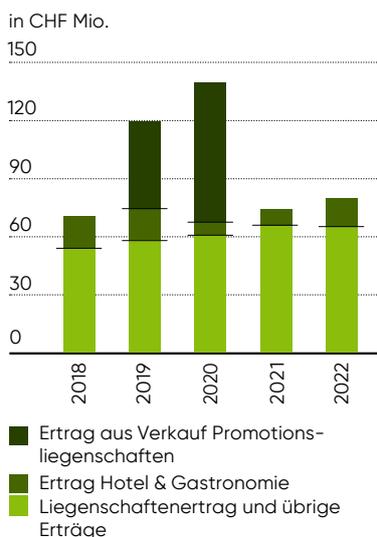


Erfreuliche Steigerung des Betriebsertrags und der operativen Kennzahlen

Der Liegenschaftenertrag der Zug Estates Gruppe erhöhte sich 2022 um CHF 2.2 Mio. bzw. 3.7% von CHF 60.0 Mio. auf CHF 62.2 Mio. Ergebnisverbessernd wirkten hauptsächlich der weitere Abbau von Leerständen sowie zusätzliche Einnahmen aus der im vierten Quartal getätigten Akquisition der Renggli Gruppe.

Der Ertrag aus Hotel & Gastronomie legte deutlich zu und erhöhte sich von CHF 8.4 Mio. im Vorjahr um CHF 6.3 Mio. bzw. 75.3% auf CHF 14.7 Mio. Während die beiden Vorjahre erheblich von den internationalen Reiserestrictionen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie betroffen waren, zeigten die letzten sechs Monate der Berichtsperiode eine Erholungsphase, die besser als erwartet war. Daraus resultierten zum Jahresende Ergebnisse, die bereits wieder nahe an den Werten

Entwicklung Betriebsertrag



von vor der Pandemie lagen. Der Gross Operating Profit (GOP) lag bei 37.9%, verglichen mit 25.8% im Vorjahr.

Der Betriebsertrag erhöhte sich von CHF 74.2 Mio. um CHF 5.9 Mio. bzw. 7.9% auf CHF 80.1 Mio.

Der Liegenschaftenaufwand verblieb trotz gesteigerten Erträgen nahezu auf Vorjahresniveau und erhöhte sich nur leicht von CHF 7.6 Mio. um CHF 0.2 Mio. bzw. 2.2% auf CHF 7.8 Mio.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich um 6.0% bzw. CHF 2.8 Mio. von CHF 46.9 Mio. auf CHF 49.7 Mio.

Auch 2022 konnte dank einem erfolgreichen Vermietungsstand ein Neubewertungserfolg von CHF 6.8 Mio. verbucht werden, was rund 0.4% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2022 entspricht. Eine Abflachung der Marktdynamik, bedingt durch ein höheres Zinsumfeld, führte zu keinen weiteren Diskontsatzsenkungen. Der Neubewertungserfolg lag deshalb CHF 35.6 Mio. bzw. 84.0% unter dem hohen Vorjahresergebnis von CHF 42.4 Mio.

Aus der Veräusserung einer Liegenschaft ausserhalb unserer beiden Areale wurde im Vorjahr zudem ein einmaliger Veräusserungserfolg vor Steuern von CHF 7.3 Mio. erzielt.

Bedingt durch die erwähnten Neubewertungs- und Sondereffekte reduzierte sich der EBIT trotz erfolgreicher operativer Leistung von CHF 93.2 Mio. um CHF 40.2 Mio. bzw. 43.1% auf CHF 53.0 Mio.

Bei gleichbleibenden durchschnittlichen Zinssätzen erhöhte sich der Finanzaufwand akquisitionsbedingt leicht um CHF 0.3 Mio. bzw. 3.5% von CHF 7.5 Mio. auf CHF 7.8 Mio.

Erweiterung des Portfolios durch Akquisition der Renggli Holding AG

Am 2. November 2022 hat Zug Estates 100% der Aktien der in Zug domizilierten Renggli Holding AG erworben, welche Eigentümerin eines Immobilienportfolios mit einem Wert von rund CHF 110 Mio. ist. Zum Portfolio mit einem Wohnanteil von knapp 50% gehören eine Geschäftsliegenschaft in Zug und ein über 19'000 m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz, welches direkt an das Suurstoffi-Areal angrenzt. Die übernommenen Liegenschaften ergänzen das auf zentrale und gut erschlossene Lagen im Kanton Zug ausgerichtete Portfolio von Zug Estates ausgezeichnet. Insbesondere das übernommene Areal in Rotkreuz weist ein attraktives Entwicklungspotenzial auf.

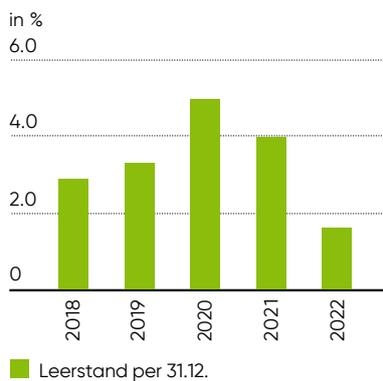
Im zweiten Halbjahr 2022 konnten zudem zusätzliche Miteigentumsanteile von 0.75% an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli erworben werden. Der Miteigentumsanteil an der MEG Metalli erhöhte sich damit auf 75.25%. Insgesamt wurden im Berichtsjahr CHF 123.2 Mio. in die Erweiterung und Entwicklung des Portfolios investiert (Vorjahr: CHF 8.6 Mio.).

Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich durch die getätigten Investitionen und Neubewertungseffekte um 7.6% von CHF 1.70 Mrd. auf CHF 1.83 Mrd.

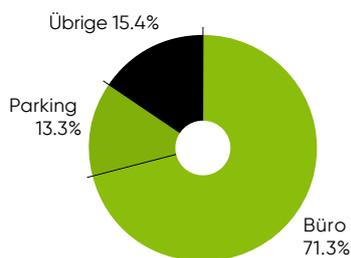
Entwicklung Portfolio



Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2022 nach Nutzungen



Deutliche Reduktion der Leerstandsquote auf 1.6%

Der Mietflächenmarkt hat sich 2022 dynamisch entwickelt. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2022 Gewerbemietverträge über rund 18 000 m² mit einem Mietertrag von mehr als CHF 7.2 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Die Leerstandsquote hat sich dadurch deutlich reduziert von 4.0% per 31. Dezember 2021 auf 1.6% per 31. Dezember 2022. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag per 31. Dezember 2022 mit 6.3 Jahren auf einem im Branchenvergleich weiterhin sehr hohen Niveau (Vorjahr: 6.5 Jahre).

Der wesentliche Teil der Neuvermietungen betrifft Büroflächen in der Suurstoffi. Im ersten Halbjahr 2022 konnte unter anderem die Liegenschaft S6 mit einer Mietfläche von 4 500 m² an die Utopia Music AG vermietet werden. Im zweiten Halbjahr 2022 hat Amgen den Mietvertrag für zwei von vier Geschossen bzw. rund 2 000 m² in der Liegenschaft S22 um fünf Jahre verlängert. Für die zwei Geschosse, welche Amgen per 31. Januar 2023 zurückgegeben hat, konnten bereits Anschlussverträge mit der Gambit Consulting AG sowie der Axians Informa Schweiz AG abgeschlossen werden. Darüber hinaus konnte in der Liegenschaft S14 ein Geschoss an die GSK Consumer Healthcare Schweiz AG und in den Liegenschaften S2 und S41 Flächen von rund 2 300 m² an die Hochschule Luzern vermietet werden.

Weitere wichtige Schritte in der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Zug Estates kann auch im Bereich Nachhaltigkeit auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Treibhausgasemissionen nochmals um 50% reduziert werden von 1.8 kg auf 0.9 kg CO_{2eq} pro m² Energiebezugsfläche (Messperiode bis 31. März 2022). Bis auf eine Liegenschaft sind nun sämtliche Liegenschaften im Zentrumsareal an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen. Damit sind wir unserem Ziel, das gesamte Portfolio ohne Treibhausgasemissionen betreiben zu können, einen wesentlichen Schritt näher gekommen. Mit der Akquisition der Renggli Holding AG werden sich die Treibhausgasemissionen im Vergleich zu den Vorjahren vorübergehend wieder leicht erhöhen, absolut aber immer noch auf einem sehr tiefen Niveau bleiben.

Nebst der Reduktion der Treibhausgasemissionen im Betrieb strebt Zug Estates auch eine weitere Erhöhung der Eigenproduktion von Strom an. In der Messperiode vom 1. April 2021 bis zum 31. März 2022 produzierten die Solaranlagen in der Suurstoffi 1140 MWh Strom, was dem durchschnittlichen Verbrauch von 250 Einfamilienhäusern entspricht. Im Herbst 2022 wurden zudem die ersten sechs Häuser im Zentrumsareal in Zug mit einer Solaranlage ausgerüstet, womit die installierte Photovoltaikleistung von 1531 auf 1672 kWp erhöht wurde.

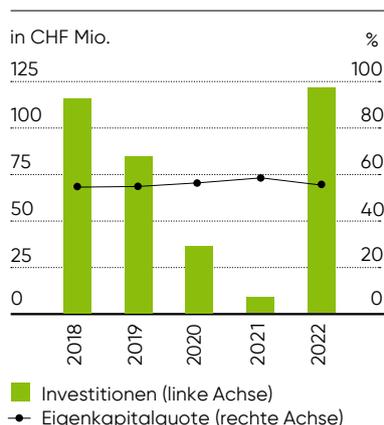


Weiterentwicklung Lebensraum Metalli und Bauprojekt S43/45

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Projektentwicklung Lebensraum Metalli weiter vorangebracht. Die Entwürfe der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli liegen vor und die kantonale Vorprüfung wurde darauf basierend Ende Oktober 2022 eingeleitet. Die Vorbereitungsarbeiten für den Architekturwettbewerb wurden aufgenommen und der Dialog mit der Bevölkerung weitergeführt. Es ist vorgesehen, dass sich der Grosse Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug Mitte 2023 in einer ersten Lesung mit den Bebauungsplänen befassen wird. Auf Basis des aktuellen Terminplans der Stadt Zug gehen wir von einer Genehmigung der Bebauungspläne im Jahr 2024 und einem Baustart frühestens 2026 aus.

Das Bauprojekt für die Liegenschaft S43/45 in Rotkreuz wird aktuell überarbeitet. Basierend auf den Erkenntnissen aus den Vermietungen der letzten beiden Jahre und den sich infolge der COVID-19-Pandemie geänderten Mieterbedürfnissen steht dabei insbesondere eine Erhöhung der Nutzungsflexibilität im Vordergrund. Aktuell ist vorgesehen, dass im Sommer 2023 bei der Gemeinde Risch Rotkreuz ein Projektänderungsgesuch eingereicht wird. Losgelöst von dieser Überarbeitung wird die Vermarktung der Flächen weiter vorangetrieben.

Entwicklung Eigenkapital und Investitionen

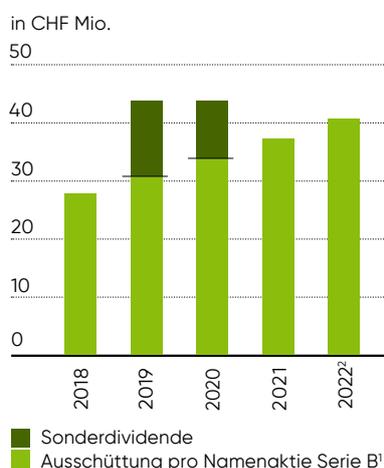


Weiterhin solide Eigenkapitalquote

Die Finanzierung der im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen führte zu einer Reduktion der Eigenkapitalquote von 58.4% auf 55.2%, was weiterhin einem soliden Wert entspricht.

Das verzinsliche Fremdkapital erhöhte sich im Gegenzug um CHF 99.4 Mio. bzw. 17.7% von CHF 561.1 Mio. auf CHF 660.5 Mio. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme betrug damit 36.9%, verglichen mit 33.8% im Vorjahr. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Finanzierungen reduzierte sich leicht auf 3.4 Jahre (Vorjahr: 3.6 Jahre) bei einem unveränderten durchschnittlichen Periodenzinssatz auf dem verzinslichen Fremdkapital von 1.3%.

Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



¹ Auszahlung im Folgejahr;

² 2022: Antrag des Verwaltungsrats

Am 17. Februar 2022 wurde eine auslaufende Anleihe im Umfang von CHF 100.0 Mio. durch einen weiteren Green Bond ersetzt. Nachdem Zug Estates 2019 als erstes kotiertes Immobilienunternehmen in der Schweiz einen Green Bond emittierte, ist es Zug Estates mit dieser weiteren Emission gelungen, als erstes kotiertes Immobilienunternehmen der Schweiz ihr gesamtes Anleihenportfolio auf grüne Finanzierungsprodukte umzustellen. Die neue Anleihe hat eine Laufzeit von etwas mehr als sieben Jahren sowie einen Coupon von 0.75% und konnte damit in einem sehr günstigen Zinsumfeld abgeschlossen werden.

Erhöhung der Dividende und Wechsel im Verwaltungsrat

Entsprechend der kommunizierten schrittweisen Erhöhung der Dividende bis zu einem Maximum von rund zwei Drittel des operativen Konzernergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 9.3% von CHF 3.75 auf CHF 4.10 pro Namenaktie Serie A bzw. von CHF 37.50 auf CHF 41.00 pro Namenaktie Serie B beantragen.

An der Generalversammlung tritt Armin Meier nach zehn Jahren im Verwaltungsrat nicht zur Wiederwahl an. Mit seiner umfangreichen strategischen und operativen Führungserfahrung in verschiedenen Branchen leistete er einen sehr wertvollen Beitrag zur erfolgreichen und nachhaltigen Entwicklung der Zug Estates Gruppe, wofür wir ihm herzlich danken. Der Verwaltungsrat schlägt an der Generalversammlung neu Joëlle Zimmerli zur Wahl vor. Die promovierte Soziologin und Planerin befasst sich intensiv mit Stadtentwicklung und nimmt oft in Jurys von Architekturwettbewerben Einsitz. Sie ist unter anderem Vorstandsmitglied im Verein Green Building Schweiz und ergänzt das Gremium mit ihren Erfahrungen und Kompetenzen ideal.

Ausblick 2023

Durch die im Geschäftsjahr 2022 getätigte Akquisition der Renggli Gruppe, die reduzierte Leerstandsquote und Mietzinserhöhungen auf indexierten Mietverträgen gehen wir 2023 im Geschäftsbereich Immobilien von einem höheren Liegenschaftenertrag aus. Dieser erwarteten Ergebnisverbesserung stehen höhere Finanzierungskosten sowie umbaubedingte Leerstände und Investitionskosten bei einzelnen Mietflächen in der Einkaufs-Allee Metalli gegenüber.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir davon aus, dass sich die in der zweiten Jahreshälfte 2022 erfolgte Erholung des Geschäfts fortsetzen wird. Aufgrund der ab April 2023 geplanten Gesamtsanierung der Liegenschaft Bären sowie der in den Monaten Juni bis Oktober 2023 vorgesehenen Gesamterneuerung der Gastronomie- und Konferenzflächen im Parkhotel rechnen wir jedoch mit Erträgen leicht unter Vorjahr. Da die Umbaumaassnahmen im Jahr 2023 zu einer spürbar tieferen GOP-Marge führen und die Stromkosten erheblich höher ausfallen werden, gehen wir von einem deutlich tieferen Ergebnis in diesem Segment aus.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 ein leicht tieferes Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte.

Zug, im Februar 2023



Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart
CEO



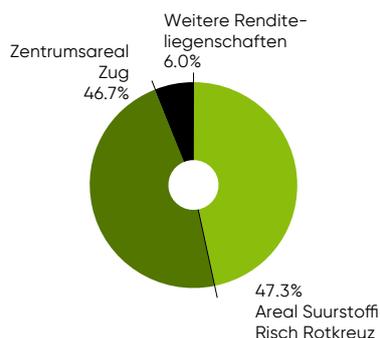
Vom 1. April 2021 bis 31. März 2022 produzierten die Solaranlagen in der Suurstoffi 1 140 MWh Strom, was dem durchschnittlichen Verbrauch von 250 Einfamilienhäusern entspricht.

Portfolio

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

Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2022



Zug Estates investiert in Liegenschaften in der Region Zug. Das Immobilienportfolio konzentriert sich im Wesentlichen auf das Zentrumsareal in Zug und die Suurstoff in Risch Rotkreuz. Es ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort bietet die Region Zug gute Voraussetzungen für die langfristig erfolgreiche Entwicklung des Portfolios: zentrale Lage, sehr gute Erreichbarkeit, Zugang zu einem grossen Talent-Pool sowie wirtschaftsfreundliche Behörden.

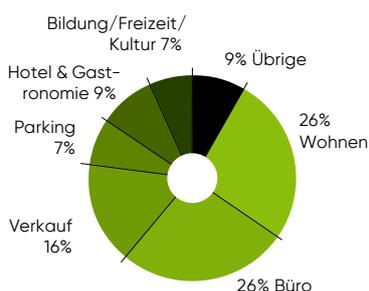
Die Fokussierung auf den Raum Zug ermöglicht es Zug Estates, ihre besonderen Kenntnisse des regionalen Markts und des geschäftlichen Umfelds gezielt zu nutzen.

Überdurchschnittliche Objektqualitäten mit attraktiver Marktpositionierung

Ausgehend von den standortspezifischen Gegebenheiten ihrer Areale verfolgt Zug Estates einen integrierten Entwicklungsansatz, um zukunftsweisende Lebensräume zu gestalten. Dank zentraler Lage, sehr guter Erreichbarkeit und der frequenz- und umsatzstarken Einkaufs-Allee Metalli in Zug sowie dem Hochschulcampus in Risch Rotkreuz sind beide Areale als Unternehmensstandorte langfristig attraktiv positioniert. Quartierbezogene Dienstleistungen, sorgfältig geplante und hochwertig begrünte Aussenräume sowie ressourcenschonende Energiesysteme machen die Areale zu gesuchten Standorten – sowohl für Wohnungs- als auch für kommerzielle Mieter. Auf beiden Arealen können Nutzer von einem breiten Angebot an kommerziellen Flächen ab 30 m² bis 6 000 m² profitieren. Entsprechend weisen die Liegenschaften der Zug Estates Gruppe überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten und tiefe Leerstände aus. Zudem verfügt das Portfolio über einen ausgewogenen Nutzungsmix mit einem Wohn- und Büroanteil von je rund 26% und Entwicklungspotenzial, das in den kommenden Jahren schrittweise realisiert werden kann.

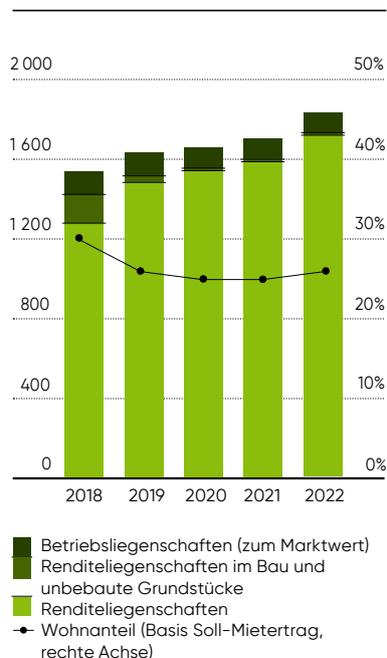
Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag¹ per 31. Dezember 2022



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Entwicklung Portfoliowert
in CHF Mio.



Attraktive Wachstums- und Entwicklungspotenziale

Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. Der Marktwert des Portfolios hat sich seit dem Börsengang der Zug Estates Gruppe im Jahr 2012 kontinuierlich erhöht (Marktwert per 30. Juni 2012: CHF 764.5 Mio.). Per 31. Dezember 2022 weist das Portfolio einen Marktwert von CHF 1.83 Mrd. auf.

In den letzten Jahren stand die Fertigstellung des Suurstoffi-Areals in Risch Rotkreuz im Vordergrund der Entwicklungstätigkeiten. Bis auf die zwei Gebäude S43/S45 ist diese Entwicklung abgeschlossen. Der Fokus verlagert sich nun zunehmend auf die Weiterentwicklung des Zentrumsareals in Zug. Mit dem Projekt Lebensraum Metalli beabsichtigt Zug Estates rund CHF 300 Mio. in die etappierte Weiterentwicklung des Areals im Zentrum von Zug zu investieren. Der Baustart erfolgt frühestens 2026.

Per 1. Oktober 2022 hat Zug Estates die Renggli Holding AG übernommen, welche Eigentümerin von Liegenschaften im Raum Zug und Rotkreuz ist. Zum übernommenen Immobilienportfolio mit einem Wohnanteil von 48% und einem Wert von rund CHF 110 Mio. gehören eine Geschäftsliegenschaft in Zug sowie ein über 19 000 m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz, welches direkt an das Suurstoffi-Areal angrenzt. Dieses Areal weist mittelfristig ein attraktives Entwicklungspotenzial auf.

Darüber hinaus prüft Zug Estates mittel- bis langfristig weitere Akquisitionsmöglichkeiten. Der Fokus liegt dabei auf zentral gelegenen Standorten im Kanton Zug und den angrenzenden Kantonen (insbesondere Zürich und Luzern). Es stehen Liegenschaften und Areale mit Entwicklungspotenzial im Vordergrund, welche die Schaffung von gut durchmischten und nachhaltigen Lebensräumen erlauben.

Ergänzende Businesshotellerie

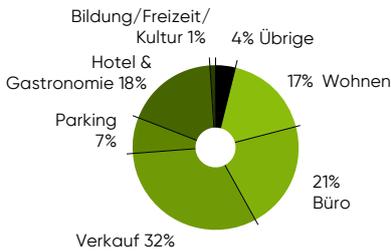
Die Zug Estates Gruppe betreibt mit der Hotelbusiness Zug AG in der Stadt Zug ein auf Geschäftskunden ausgerichtetes City Resort mit rund 240 Übernachtungseinheiten und ergänzendem Gastronomie- und Konferenzangebot. Das Angebot umfasst die führenden 4-Sterne-Superior-Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie Longstay-Apartments. Ideal ins Zentrumsareal Zug integriert und in Gehdistanz zu Bahnhof, Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten profitiert das City Resort von vielfältigen Synergien mit dem restlichen Areal. Dazu gehört die Einkaufs-Allee Metalli mit rund 16 000 m² kundenfreundlicher Verkaufsfläche.

Zwei zentral gelegene Areale

Das Immobilienportfolio von Zug Estates konzentriert sich im Wesentlichen auf zwei Areale in Zug und Risch Rotkreuz mit vielfältigen und breit diversifizierten Nutzungen.

Nutzung Metalli/Zentrumsareal

Basis Soll-Mietertrag^{1,2} per 31. Dezember 2022

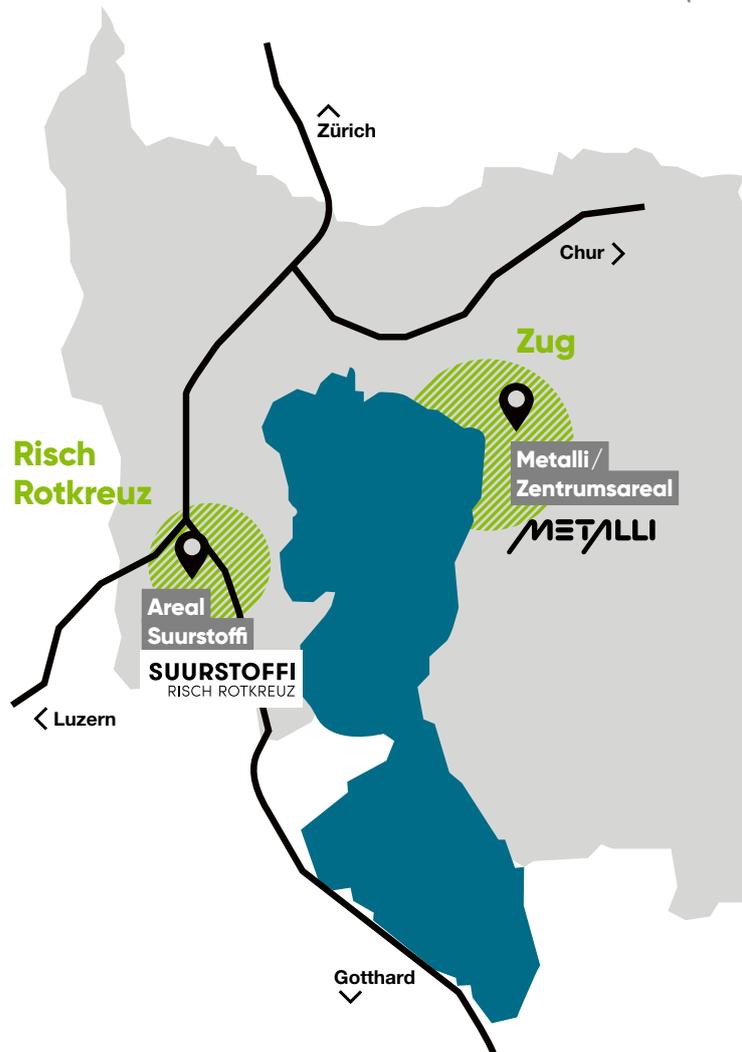
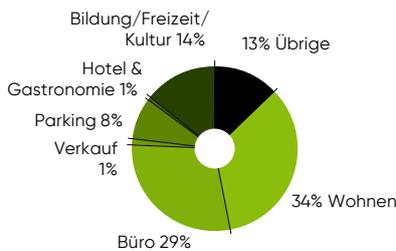


¹ Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

² Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2022



Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Eckdaten per 31. Dezember 2022

Metalli/Zentrumsareal, Zug

105 342 m ²	Grundstücksfläche	58 737 m ²
CHF 852.8 Mio.	Marktwert	CHF 853.3 Mio. ^{1,2}
CHF 852.8 Mio.	Bilanzwert	CHF 780.5 Mio.
2.7% (Vorjahr: 7.1%)	Leerstand	0.4% (Vorjahr: 0.5%)
CHF 34.4 Mio.	Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 29.1 Mio. ¹
4.0%	Bruttorendite Renditeliegenschaften	3.9%
–	Umsätze Retail/Gastro	CHF 164.9 Mio. ³
rund 1500	Bewohner	rund 700
rund 2100	Arbeitsplätze	rund 2000

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

² Inkl. Marktwert Betriebsliegenschaften

³ Exkl. Umsätze Hotelbusiness Zug AG



- 1 Einkaufs-Allee Metalli**
- 2 Parkhotel Zug**
109 Hotelzimmer, Restaurant, Bar und Konferenzräume
- 3 Restaurant Bären**
- 4 Serviced City Apartments**
49 Longstay-Apartments
- 5 City Garden Hotel**
78 Hotelzimmer, Restaurant, Bar, Konferenzraum und Restaurant Secret Garden

Metalli/Zentrumsareal, Zug

Das direkt beim Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften, Büro- und Wohnflächen, die beiden führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden Hotel sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

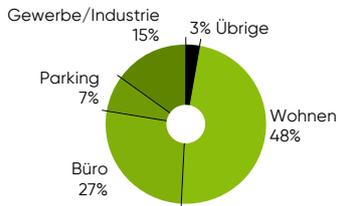


- 1 Campus Zug - Rotkreuz, Hochschule Luzern**
- 2 Fitness, Kinderbetreuung**
- 3 Switzerland Innovation Park Central**
- 4 Co-Working-Angebot**
- 5 Gartenhochhaus Aglaya**
- 6 Bilinguale Sprachschule**
- 7 Gastronomie**
- 8 Personenüberführung zum Bahnhof Rotkreuz**

Suurstoffi, Risch Rotkreuz

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

Nutzung Weitere Renditeliegenschaften
Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2022



Weitere Renditeliegenschaften

Mit der Übernahme der Renggli Holding AG wuchs das Portfolio im Berichtsjahr um Renditeliegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 110 Mio. Sämtliche Immobilien befinden sich im Raum Zug und Rotkreuz. Die neuen Liegenschaften ergänzen das auf zentrale und gut erschlossene Lagen im Kanton Zug ausgerichtete Portfolio der Zug Estates ausgezeichnet. Zum übernommenen Portfolio gehören unter anderem eine Geschäftsliegenschaft in Zug sowie ein über 19 000 m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz, welches direkt an das Suurstoffi-Areal grenzt.

Eckdaten per 31. Dezember 2022

Grundstücksfläche	21 571 m ²
Marktwert	CHF 110.3 Mio.
Bilanzwert	CHF 110.3 Mio.
Leerstand	0.2%
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 2.6 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	2.37%
Bewohner	rund 170
Arbeitsplätze	rund 200



Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2018	2019	2020	2021	2022
Portfoliowert in TCHF					
Renditeliegenschaften	1 273 724	1 478 364	1 534 432	1 583 985	1 713 445
Renditeliegenschaften im Bau	140 739	31 402	9 794	11 274	11 758
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	2 524
Total Immobilienportfolio	1 416 987	1 512 290	1 546 750	1 597 783	1 727 727
Betriebsliegenschaften ¹	118 705	118 250	108 110	103 230	102 890
Total Portfolio	1 535 692	1 630 540	1 654 860	1 701 013	1 830 617
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	53 716	60 597	62 163	63 024	66 128
Liegenschaftenertrag	50 794	54 481	57 782	60 024	62 221
Bruttorendite Renditeliegenschaften ²	4.2%	4.1%	4.1%	4.0%	3.9%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ³	2.9%	3.3%	5.0%	4.0%	1.6%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	3.2%	3.1%	3.0%	2.8%	2.8%

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

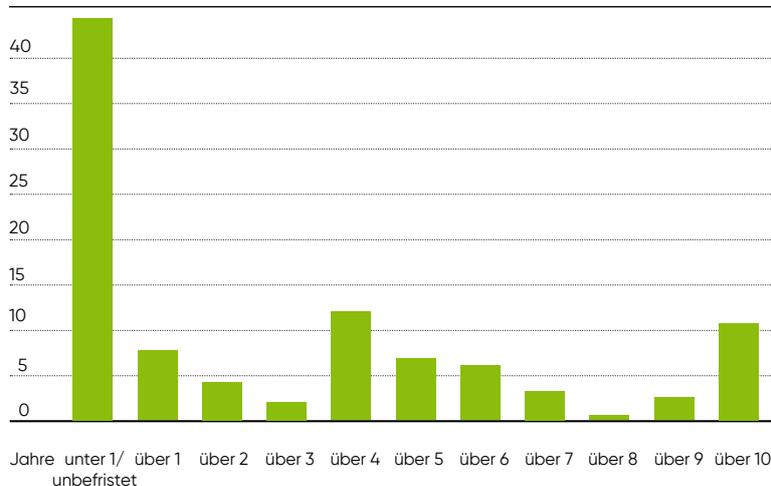
³ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

Vertragslaufzeiten

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

Vertragslaufzeiten Renditeliegenschaften

Basis Soll-Mietertrag per 31.12.2022, Anteil in %



WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.3 Jahre

Entwicklungsprojekt «Lebensraum Metalli»

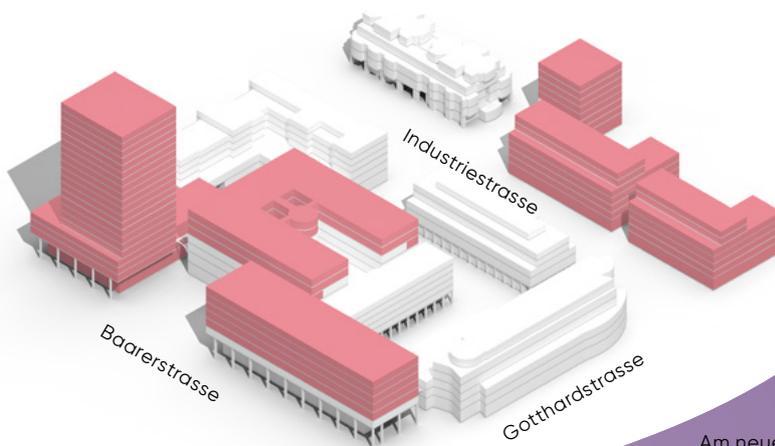
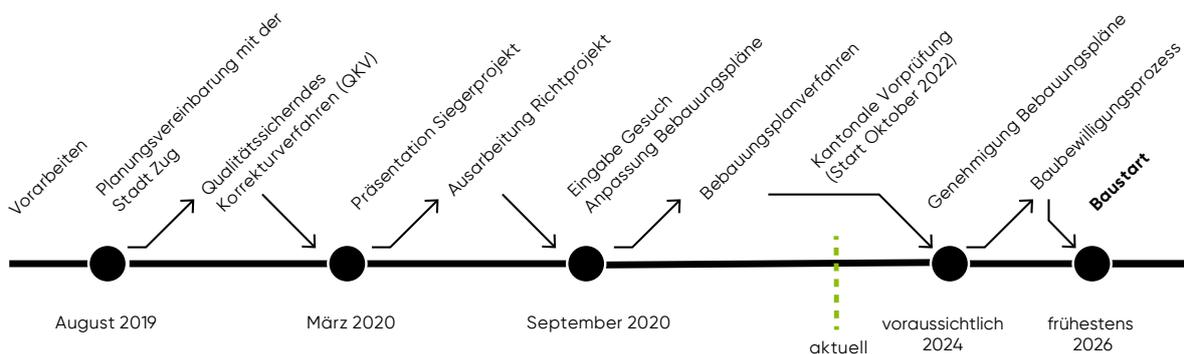
Zug Estates plant, das Geviert Metalli im Zentrum der Stadt Zug mit der bestehenden Einkaufs-Allee, den zugehörigen Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie das angrenzende Areal Bergli mit dem Parkhotel neu zu gestalten und in Teilen neu zu überbauen. Das Projekt «Lebensraum Metalli» soll Bewährtes erhalten, gleichzeitig aber Raum für Neues schaffen. Zudem soll die etappierte Weiterentwicklung im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug erfolgen. Dazu wurde 2019 eine Planungsvereinbarung unterzeichnet, die das gemeinsame Vorgehen zwischen Zug Estates und der Stadt Zug verbindlich regelt.

Projektstand

Die Stadt Zug hat in Zusammenarbeit mit Zug Estates alle Unterlagen für die Bebauungspläne erstellt und im Oktober 2022 an den Kanton Zug zur Vorprüfung weitergeleitet. Voraussichtlich Mitte 2023 wird sich der Grosse Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug in einer ersten Lesung mit den Bebauungsplänen befassen. Danach ist die erste öffentliche Auflage vorgesehen.

Basierend auf dem aktuellen Terminplan der Stadt Zug für das anschliessende Bewilligungsverfahren gehen wir von einer Genehmigung der Bebauungspläne im Jahr 2024 und einem Baustart frühestens 2026 aus. Weitere Informationen unter www.lebensraum-metalli.ch

Phasenplan



Am neuen Metalliplatz an der Baarerstrasse wird ein Wohnturm entstehen. Die bestehenden Gebäude werden teilweise aufgestockt.

■ = alle Erweiterungen

Vision

In urbanen Lebensräumen dreht sich alles um Menschen jeden Alters, die dort wohnen, leben, arbeiten, sich treffen, einander besuchen. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels und des technologischen Fortschritts verändern sich deren Bedürfnisse, Tätigkeiten und Ansprüche laufend. Damit die Metalli auch in Zukunft attraktiv bleibt, planen wir bereits heute eine sorgfältige Weiterentwicklung. Dabei setzt Zug Estates folgende Entwicklungsschwerpunkte:

- begrünte, attraktiv gestaltete Aussenräume zum Verweilen
- vielfältige Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebote für gemeinsame Erlebnisse
- ein breit gefächertes Retail- und Dienstleistungsangebot für alle Bedürfnisse
- urbane Wohn- und Arbeitsräume für unterschiedliche Nutzergruppen
- gelebte Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb
- organische Einbettung in die Zuger Innenstadt

www.lebensraum-metalli.ch/vision

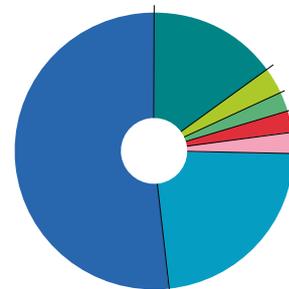


Im Dialog mit der Bevölkerung

Der Lebensraum Metalli entsteht im Dialog mit der interessierten Bevölkerung und den Behörden der Stadt Zug. In unserer Vision haben wir bereits viele Anregungen und Wünsche aufgenommen. Durch eine Umfrage im Herbst 2022 wollten wir erfahren, ob unsere Vision die Bedürfnisse und Erwartungen der breiten Bevölkerung erfüllt. Das Resultat hat gezeigt, dass sich eine grosse Mehrheit der Befragten von der vorgestellten Vision gut bis sehr gut angesprochen fühlt.



Finden Sie diese Vision insgesamt ansprechend?



- 6 Spricht mich sehr an
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1
- ohne Angaben

Die Umfrage wurde von der mrc research & consulting ag durchgeführt.

Liegenschaftsliste

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentumsform ¹	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
Zentrumsareal Zug					
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	75.25	1987/1991	–
Baarerstrasse 14a (Metalli III)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 16 (Baurecht) ²	Zug	BR-P	100	–	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–
Metallstr. 13-19/Haldenstrasse 2/4	Zug	A	100	1910-1915	1984-1989
Haldenstrasse 1/3/5/6/8, Bleichimattweg 2/4, Metallstr. 21/23	Zug	A	100	1910-1991	–
Total Zentrumsareal Zug					
Areal Suurstoffi					
Suurstoffi 1, 2, 4, 6	Risch Rotkreuz	A	100	2019/2020	–
Suurstoffi 5, 9, 13, 15, 17	Risch Rotkreuz	A	100	2011/2012	–
Suurstoffi 19–35	Risch Rotkreuz	A	100	2015	–
Suurstoffi 7,11 (Alte Suurstoffi)	Risch Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Suurstoffi 8, 10, 12	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 16, 18, 20	Risch Rotkreuz	A	100	2017/2018	–
Suurstoffi 22	Risch Rotkreuz	A	100	2018	–
Suurstoffi 37 (Aglaya)	Risch Rotkreuz	S	100	2019	–
Suurstoffi 41	Risch Rotkreuz	A	100	2014	–
Total Areal Suurstoffi					
Weitere Renditeliegenschaften					
Birkenstrasse 27, 29, 31, 33 und 35, Chamerstrasse 4	Risch Rotkreuz	A	100	2002, 1983, 1965	1983
Birkenstrasse 37/39	Risch Rotkreuz	A	100	1962, 1964, 1967	–
Baarerstrasse 75, 77 und 79	Zug	A	100	1963	2011
Duggelistrasse 28	Cham	A	100	1960	2019
Total Weitere Renditeliegenschaften					
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)					
Renditeliegenschaften im Bau					
–	–	–	–	–	–
Total Renditeliegenschaften im Bau					
Unbebaute Grundstücke					
Suurstoffi 43, 45	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
Total Unbebaute Grundstücke					
Total Immobilienportfolio³					
Betriebsliegenschaften ^{3,4}	Zug	A/S	100	–	–
Total Portfolio					

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

² Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin

³ Angaben zu Nutzflächen und Anzahl Parkplätzen ohne Liegenschaften im Bau

Parzellen- fläche in m ²	Wohnen in m ²	Büro in m ²	Verkauf in m ²	Hotel/ Gastronomie in m ²	Freizeit/Kultur/ Bildung in m ²	Lager/Sonstige Flächen in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl Parkplätze Total
16 419	8 086	10 148	17 917	923	2 261	5 853	45 188	521
4 843	352	5 505	3 056	298	–	3 127	12 338	123
2 155	1 965	1 370	381	461	264	759	5 200	93
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	–	1 463	–	–	–	234	1 697	30
3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
4 960	2 249	–	–	–	–	–	2 249	2
9 037	6 055	–	–	–	100	49	6 204	70
45 866	21 855	18 486	21 354	1 682	2 625	10 081	76 083	893
21 378	–	8 025	442	–	14 613	2 256	25 336	188
11 249	11 336	–	–	–	–	19	11 355	217
10 553	10 194	–	–	–	–	40	10 234	382
885	–	–	–	–	520	–	520	482
12 374	10 132	89	–	335	3 442	961	14 959	265
6 251	–	8 527	–	–	–	621	9 148	0
15 094	13 308	7 825	493	–	–	1 502	23 128	189
8 113	–	10 360	60	547	–	1 084	12 051	104
2 227	–	1 809	–	258	–	37	2 104	7
4 246	–	4 168	–	–	2 044	262	6 474	–
92 370	44 970	40 803	995	1 140	20 619	6 782	115 309	1 834
9 124	5 196	500	–	–	–	179	5 875	85
10 059	–	171	–	–	–	7 548	7 719	67
1 681	525	2 616	32	–	–	313	3 486	58
707	507	–	–	–	–	–	507	12
21 571	6 228	3 287	32	0	0	8 040	17 587	222
159 807	73 053	62 576	22 381	2 822	23 244	24 903	208 979	2 949
–	–	–	–	–	–	–	–	–
0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 972	–	–	–	–	–	–	–	–
12 972	0	0	0	0	0	0	0	0
172 779	73 053	62 576	22 381	2 822	23 244	24 903	208 979	2 949
12 871	1 879	873	0	13 002	0	277	16 031	200
185 650	74 932	63 449	22 381	15 824	23 244	25 180	225 010	3 149

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

An den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG



Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten; Bewertung per 31. Dezember 2022

Zürich,
11. Januar 2023

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 2022 bewertet. Dabei wurde der Wert von 24 Renditeliegenschaften und sechs Betriebsliegenschaften ermittelt (inkl. der sechs zugekauften Liegenschaften).

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 Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2022 wurden fünf Liegenschaften besichtigt. Zusätzlich wurden im Sommer 2022 die sechs zugekauften Liegenschaften im Rahmen der Akquisitionsbewertungen besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2022 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 30 Liegenschaften.

in CHF

24 Renditeliegenschaften	1 713 445 000
6 Betriebsliegenschaften	102 890 000
Total	1 816 335 000

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 fanden folgende Veränderungen statt:

- Zug Estates AG hat ein Portfolio bestehend aus sechs Liegenschaften zugekauft:
 - Wohn- und Geschäftsliegenschaft Baarerstrasse 75-79 in Zug
 - Wohn- und Geschäftsliegenschaft Duggelistrasse 28 in Cham
 - Wohnliegenschaft Chamerstrasse 4 in Rotkreuz
 - Wohnliegenschaft Birkenstrasse 27-29 in Rotkreuz
 - Wohn- und Geschäftsliegenschaft Birkenstrasse 31-35 in Rotkreuz
 - Geschäftsliegenschaft Birkenstrasse 37-39 in Rotkreuz (für die Liegenschaft wurde ein Szenario mit Abbruch der Bestandesliegenschaft und Neubau nach aktueller Bau- und Zonenordnung bewertet)
- Bei der im Miteigentum gehaltenen Liegenschaft Metalli I/II hat die Zug Estates AG 0.75% Miteigentumsanteile zugekauft. Der von Zug Estates AG gehaltene Miteigentumsanteil erhöht sich von 74.50% auf 75.25%.

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



Jan Bärthel 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 2023 sind im Oktober 2022 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 2.25% bis 6.0% p.a. (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer Teuerung von 1.0% 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.



Das Gebäude S18 auf dem Suurstoffi-Areal ist unter anderem Standort von Switzerland Innovation Park Central, dem Marktforschungsinstitut GfK sowie dem RNI Rotkreuz.

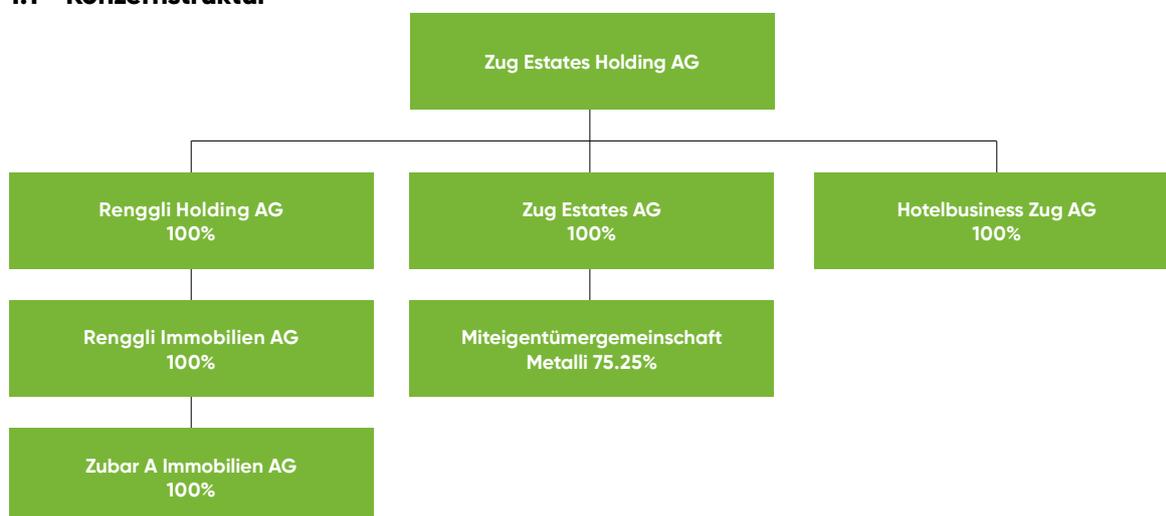
Bericht zur Corporate Governance

«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 2022 bzw. auf das Berichtsjahr 2022. Zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem Redaktionsschluss des Geschäftsberichts sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Die Reihenfolge und die Nummerierung der Kapitel entsprechen denjenigen der «Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance» der SIX Swiss Exchange, Zürich.

1 Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur



Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Am 2. November 2022 erwarb die Zug Estates Holding AG 100% der Aktien der Renggli Holding AG sowie ihrer beiden Tochterunternehmen Renggli Immobilien AG und Zugar A Immobilien AG. Im November und Dezember 2022 erwarb die Zug Estates AG zudem weitere 0.75% des Kapitals der Miteigentümergeinschaft Metall. Der Kapitalanteil erhöhte sich dadurch von 74.50% auf 75.25% und der Stimmenanteil (Kopfstimmrecht) von 8.33% auf 10.0%. 2021 blieben die Beteiligungsverhältnisse unverändert. Das Verzeichnis des Konsolidierungskreises ist im Finanzbericht auf Seite 51 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 64 in der Anmerkung «Bedeutende Aktionäre» aufgeführt. Weitere Informationen zu den bedeutenden Aktionären sind zudem auf der Website der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange, www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html, einsehbar.

Sowohl per 31. Dezember 2022 als auch per 31. Dezember 2021 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 2022 insgesamt 47.4% der Stimmrechte (Vorjahr: 47.4%).

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 Grundkapitals ist im Finanzbericht auf Seite 62 unter «Grundkapital» aufgeführt.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt weder über genehmigtes noch über bedingtes Kapital.

2.3 Kapitalveränderungen

Angaben zu den Kapitalveränderungen im Berichtsjahr sind im Finanzbericht auf Seite 49 unter «Konsolidierter Eigenkapitalnachweis» aufgeführt.

2.4 Aktien

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 62 unter «Grundkapital» aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valor: 14805212, ISIN: CH0148052126).

2.5 Partizipationsscheine und Genusscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genusscheine ausstehend.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung

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

Die Eintragung im Aktienbuch erfolgt:

- sofern die Anerkennung eines Erwerbers als Aktionär die Gesellschaft und/oder ihre Tochtergesellschaften gemäss den der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Informationen nicht daran hindert oder hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre und/oder der wirtschaftlich Berechtigten zu erbringen, namentlich nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;
- auf ausdrückliche Erklärung, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben.

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

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 qualifizieren als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland;
- 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

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
Dr. Beat Schwab, CH, 1966 – Präsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2014	2023
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, CH, 1954 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Mitglied des Prüfungsausschusses	2012	2023
Armin Meier, CH, 1958 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses	2013	2023
Johannes Stöckli, CH, 1959 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Mitglied des Prüfungsausschusses – Mitglied des Personal- und Vergütungsausschusses	2018	2023
Martin Wipfli, CH, 1963 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Prüfungsausschusses	2012	2023

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Zug Estates Holding AG bzw. zur Zug Estates Gruppe.



Verwaltungsrat,
von links:
Johannes Stöckli,
Beat Schwab,
Annelies Häcki
Buhofer, Martin
Wipfli und
Armin Meier.

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Dr. Beat Schwab

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Varia US Properties AG, Zug; Mitglied des Kontrollorgans der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB), Bern; Mitglied des Verwaltungsrats der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen; Vizepräsident des Stiftungsrats der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Winterthur, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer

Ausbildung

PD Dr. Phil. I, Universität Zürich

Beruflicher Hintergrund

Führungsaufgaben an der philosophisch-historischen Fakultät der Universität Basel, 2002–2015; Professorin für Deutsche Sprachwissenschaft an der Universität Basel, 1989–2015

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Mitglied des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG, 1997–2012

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Präsidentin des Verwaltungsrats der BURU Holding AG, Cham; Mitglied des Verwaltungsrats der V-ZUG Holding AG, Zug, der Cham Group AG, Cham, und der Holmia Holding AG, Zug, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen; Tätigkeit in Führungsgremien nationaler sowie internationaler Fachgesellschaften

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Armin Meier

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

Managing Director Boyden Switzerland, Zürich, seit 2010; Chief Commercial Officer Travelport, London, 2008–2010; Vorsitzender der Konzernleitung Kuoni Reisen Holding AG, Zürich, 2005–2007; Mitglied der Generaldirektion Migros Genossenschafts-Bund, Zürich, 2002–2005; President and CEO Atraxis AG, Zürich, 1998–2002; CEO ABB PTI AG, Baden, 1995–1998

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Präsident des Verwaltungsrats der Hotelbusiness Zug AG, 2012–2013

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Präsident des Verwaltungsrats der Evalueserve Holdings AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats der KIBAG HOLDING AG, Freienbach, der Ameos Gruppe AG, Zürich, der IHAG Holding AG, Zürich, der SPS Holding AG, Zürich, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Johannes Stöckli

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 Tochtergesellschaften, Cham, 1992–2015

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Präsident des Verwaltungsrats der Schilthornbahn AG, Lauterbrunnen, und Verwaltungsrat der Z Invest SA, Freienbach, sowie Mandate in weiteren, nicht börsenkotierten Unternehmen und gemeinnützigen Organisationen

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Friedensrichter der Stadt Zug

Martin Wipfli

Ausbildung

Rechtsanwalt, lic. iur., Universität Bern

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Mitglied des Verwaltungsrats der MZ-Immobilien AG, 2011–2012

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Verwaltungsratspräsident der ELMA Electronic AG, Wetzikon, der Metall Zug AG, Zug, und der nebag ag, Zürich; Mitglied des Verwaltungsrats der Frutiger AG, Thun, der GRAPHIA-Holding AG, Hergiswil, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

Amtliche Funktionen und politische Ämter

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

Kompetenzfelder des Verwaltungsrats

Kompetenz	Beat Schwab	Annelies Häcki Buhofer	Armin Meier	Martin Wipfli	Johannes Stöckli
Immobilien	x	x			x
Hotel & Gastronomie		x	x	x	x
M&A	x		x	x	
Strategie	x	x		x	x
Unternehmensführung	x		x	x	x
Recht & Steuern				x	x
ESG & Nachhaltigkeit	x	x			x
Corporate Governance	x		x		x
Risikomanagement			x	x	x
Finanzwesen & Audit		x	x	x	x
Personalwesen	x	x	x		x
Digitalisierung, IT & Cybersecurity	x	x	x		
Investor Relations & Kommunikation	x	x		x	

3.3 Weitere Mandate

Ein Mitglied des Verwaltungsrats kann gemäss Gesellschaftsstatuten nicht mehr als vier zusätzliche Mandate in börsenkotierten Unternehmen und zwanzig Mandate in nicht börsenkotierten Unternehmen ausüben. Dabei wird für die Berechnung der Anzahl Mandate von mehreren miteinander verbundenen Rechtseinheiten ein Mandat voll und die übrigen zu je 10% gezählt. Als Mandate gelten Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich im Handelsregister oder in einem entsprechenden ausländischen Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden. Andere Mandate können ohne zahlenmässige Beschränkung ausgeübt werden, solange diese das Mitglied des Verwaltungsrats in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen nicht beeinträchtigen. Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2022 überprüft und bestätigt.

3.4 Wahl und Amtszeit

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

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

3.5 Interne Organisation

Der Gesamtverwaltungsrat tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal im Jahr. Als Sitzungen gelten sowohl Präsenzmeetings als auch Telefon- respektive Videokonferenzen. Bei entschuldigtem 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 bzgl. 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 Vergütungsausschusses 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 Personalausschuss gehören Armin Meier (Vorsitz) und Johannes Stöckli an. Der CEO nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil, jedoch nicht, wenn sein Arbeitsvertrag oder seine Entlohnung diskutiert werden.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in 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), Annelies Häcki Buhofer und Johannes Stöckli an; CEO und CFO sowie die Revisionsstelle nehmen ebenfalls an den Sitzungen teil.

Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Jahr 2022

Mitglieder des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Personal- und Vergütungsausschuss (PVA)	Prüfungsausschuss (AC)
Beat Schwab	8		
Annelies Höcki Buhofer	7		5
Armin Meier	8	3	
Johannes Stöckli	8	2	5
Martin Wipfli	8	1	6
Total Sitzungen	8	3	6
Durchschnittliche Sitzungsdauer in Stunden	4	2	2.75

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.

3.6 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.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

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

Der Verwaltungsrat hat ein umfassendes System zur Überwachung und Steuerung der mit der unternehmerischen Tätigkeit verbundenen Risiken in Kraft gesetzt. Dieser Prozess beinhaltet die Risikoidentifikation, -analyse, -steuerung und das Risiko-Reporting. Die Risiken werden in den Kategorien Strategie, Reputation, Bewirtschaftung, Bau- und Entwicklungsrisiken, Finanzen, IT/Infrastruktur, Personal/Führung/Organisation, Umfeld und Allgemein erhoben und aufgrund von Eintretenswahrscheinlichkeit und Schadenpotenzial bewertet. Für die Überwachung und Steuerung der Risiken ist die Geschäftsleitung zuständig. Für wesentliche Einzelrisiken sind Verantwortliche benannt, die konkrete Massnahmen für das Management der Risiken treffen und ihre Umsetzung kontrollieren. Im Auftrag des Prüfungsausschusses erstellt die Geschäftsleitung in regelmässigen Abständen einen Risikobericht zuhanden des Verwaltungsrats.

4 Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

	Anstellung
Patrik Stillhart, CH, 1974, CEO	Seit 1. Juni 2020
Mirko Käppeli, CH, 1979, CFO	Seit 1. Mai 2017



Geschäftsleitung,
von links:
Patrik Stillhart und
Mirko Käppeli

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Patrik Stillhart, CEO

Ausbildung

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

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, Ernst Basler + Partner AG, Zollikon, 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 Holding AG, Zug, Renggli Immobilien AG, Zug, Zubar A Immobilien AG, Zug, und der Hotelbusiness Zug AG, Zug

Weitere Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Mirko Käppeli, CFO

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, Renggli Holding AG, Zug, Renggli Immobilien AG, Zug, Zubar A Immobilien AG, Zug, und der Hotelbusiness Zug AG, Zug

Weitere Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Meili Holding AG, Zug

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

4.3 Weitere Mandate

Mitglieder der Geschäftsleitung können maximal zwei zusätzliche Mandate, davon eines in einer börsenkotierten Unternehmung, ausüben. Die Annahme von Mandaten durch Mitglieder der Geschäftsleitung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2022 überprüft und bestätigt.

4.4 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 sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 38 bis 41 dargestellt.

6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

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

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.

Eine elektronische Teilnahme an der Generalversammlung ist nicht vorgesehen.

6.2 Statutarische Quoren

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

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

6.4 Traktandierung

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

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Namenaktionäre, die am Tag 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 6. April 2023 in Zug bleibt das Aktienregister vom 28. März bis und mit 10. April 2023 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 Kadermitarbeitender zu irgendwelchen zusätzlichen Leistungen verpflichtet.

8 Revisionsorgan

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Ernst & Young AG, Zug, ist seit 2006 Revisionsstelle der operativen Gesellschaften. Der leitende Revisor übt diese Funktion seit 2017 aus.

8.2 Revisionshonorar

Die Honorare der Ernst & Young AG für Revisionsleistungen zugunsten der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe für das Berichtsjahr 2022 betragen TCHF 199 (Vorjahr: TCHF 164). Sie beinhalten Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresrechnungen der Zug Estates Holding AG und ihrer

Tochtergesellschaften Zug Estates AG und Hotelbusiness Zug AG sowie der Konzernrechnung der Zug Estates Gruppe. Die Miteigentümergeinschaft Metalli wird durch BDO AG revidiert. Das Honorar für das Berichtsjahr beträgt TCHF 12 (Vorjahr: TCHF 13). Die Gesellschaften Renggli Holding AG, Renggli Immobilien AG und Zubar A Immobilien AG werden durch die Breves Treuhand AG geprüft. Das Honorar beträgt TCHF 9 (im Vorjahr waren diese Gesellschaften nicht Teil des Konsolidierungskreises).

8.3 Zusätzliche Honorare

Ernst & Young AG, BDO AG und Breves Treuhand AG stellten im Berichtsjahr der Zug Estates Holding AG kein zusätzliches Honorar in Rechnung (Vorjahr: TCHF 4 zusätzliches Honorar der Ernst & Young AG).

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 ihre Zahlen halbjährlich in Form des Halbjahres- bzw. des Geschäftsberichts. Aktuelle Mitteilungen, die wichtigsten Termine sowie allgemeine Informationen der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe können unter www.zugestates.ch abgerufen werden.

Unter <https://zugestates.ch/investoren#ad-hoc> können Ad-hoc-Mitteilungen abonniert werden. Die publizierten Ad-hoc- und Medienmitteilungen sind unter <https://zugestates.ch/medien> abrufbar, der Finanzkalender unter <https://zugestates.ch/investoren#agenda> und Halbjahres- bzw. Geschäftsberichte unter <https://zugestates.ch/downloads>.

Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf den Seiten 88 bis 90 dieses Geschäftsberichts.

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.



Auf dem gesamten Suurstoffi-Areal wird neben qualitativ hochwertiger Architektur auch den Aussenräumen grosse Beachtung geschenkt. Mit abwechslungsreichen Grünräumen fördert Zug Estates aktiv die Biodiversität.

Vergütungsbericht

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

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

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

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 2022 auf.

Verwaltungsrat

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

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 ¹	250	Prüfungsausschuss	25	10
Mitglied des Verwaltungsrats	70	Personal- und Vergütungsausschuss	25	10

¹ Gültig seit der ordentlichen Generalversammlung 2022 (Vorperiode: TCHF 300)

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 2022

Die Generalversammlung hat am 13. April 2021 über die Vergütung abgestimmt und einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für den Verwaltungsrat für die Amtsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2022 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 747 101 ausbezahlt.

Vergütungen für die Vergütungsperiode

in CHF	14.04.2021–12.04.2022
Vergütungen fix (netto)	724 016
Vergütungen var. (netto)	0
Vorsorgebeiträge	23 085
Total zugesprochene Vergütungen	747 101
Genehmigter Gesamtbetrag	800 000
Abweichung	- 52 899

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023

Die Generalversammlung hat am 12. April 2022 über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für die Amtsdauer bis zur nächsten Generalversammlung 2023 genehmigt. Im Geschäftsjahr 2022 belief sich der Gesamtbetrag der ausbezahlten Vergütungen des Verwaltungsrats auf total CHF 723 571. Davon wurde der Betrag von CHF 474 691 in der Periode von der Generalversammlung 2022 bis zum 31. Dezember 2022 ausbezahlt. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (CHF 498 206) ergibt dies eine Abnahme von 4.7%.

Geschäftsleitung

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

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

Die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung soll eine möglichst weitgehende Interessenkongruenz zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären gewährleisten. Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten kann sie höchstens die Hälfte der festen Barvergütung ausmachen. In den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung ist eine maximale erfolgsabhängige Vergütung von einem Drittel der festen Barvergütung vereinbart.

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 2022

Die Generalversammlung hat am 13. April 2021 den Gesamtbetrag von CHF 1 200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 1 134 775 ausbezahlt.

Vergütungen Geschäftsleitung

in CHF	Geschäftsjahr 2022
Vergütungen fix (netto)	584 735
Vergütungen var. (netto)	215 335
Vorsorgebeiträge	334 705
Total zugesprochene Vergütungen	1 134 775
Genehmigter Gesamtbetrag	1 200 000
Abweichung	- 65 225

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2023

Die Generalversammlung hat am 12. April 2022 den Gesamtbetrag von CHF 1 400 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023 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 Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen ausgerichtet. In der Vorjahresberichtsperiode hat die Zug Estates AG dem ehemaligen CEO, Tobias Achermann, ein Abschiedsgeschenk im Wert von CHF 4456 entrichtet.

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 2022

in CHF	Vergütungen fix (netto)	Vergütungen var. (netto) ¹	Vorsorge- beträge ²	Total 2022
Dr. Beat Schwab	301 392	0	0	301 392
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	80 000	0	8 174	88 174
Armin Meier	122 180	0	0	122 180
Johannes Stöckli	86 667	0	13 377	100 044
Martin Wipfli	111 781	0	0	111 781
Total Verwaltungsrat	702 020	0	21 551	723 571
Patrik Stillhart, CEO	337 870	123 287	188 517	649 674
Total Geschäftsleitung	584 735	215 335	334 705	1 134 775

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2021

in CHF	Vergütungen fix (netto)	Vergütungen var. (netto) ¹	Vorsorge- beträge ²	Total 2021
Dr. Beat Schwab	338 830	0	0	338 830
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	80 000	0	8 244	88 244
Armin Meier	101 496	0	7 385	108 881
Johannes Stöckli	80 000	0	12 439	92 439
Martin Wipfli	119 359	0	0	119 359
Total Verwaltungsrat	719 685	0	28 068	747 753
Patrik Stillhart, CEO	321 356	116 562	180 107	618 025
Total Geschäftsleitung	554 633	199 668	313 852	1 068 153

¹ Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2023 ausbezahlt.

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



An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen auf den Seiten 40 bis 41 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 VegüV.



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.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen auf Seite 40 und 41 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, der 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 zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV 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 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.

Zug, 23. Februar 2023

Ernst & Young AG



Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Beatrice Bieri
Zugelassene Revisionsexpertin

Konzernrechnung

Konsolidierte Bilanz	46
Konsolidierte Erfolgsrechnung	47
Konsolidierte Geldflussrechnung	48
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	49
Anhang zur Konzernrechnung	50
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	70

Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

Bilanz	74
Erfolgsrechnung	75
Anhang zur Jahresrechnung	76
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	79
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	80

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		17 319	18 691
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	2 387	829
Sonstige Forderungen	2	5 881	2 298
Warenvorräte		166	150
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 956	2 430
Total Umlaufvermögen		28 709	24 398
Renditeliegenschaften	4	1 713 445	1 583 985
Renditeliegenschaften im Bau	4	11 758	11 274
Unbebaute Grundstücke	4	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften	5	30 112	30 364
Übrige Sachanlagen	6	4 187	4 612
Latente Steuerguthaben		101	144
Finanzanlagen		189	213
Immaterielle Anlagen	7	1 049	769
Total Anlagevermögen		1 763 365	1 633 885
Total Aktiven		1 792 074	1 658 283

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	164 800	125 792
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9	5 321	3 888
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	7 458	3 432
Passive Rechnungsabgrenzungen	11	9 071	11 477
Kurzfristige Rückstellungen	12	32	29
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		186 682	144 618
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	495 670	435 305
Langfristige Rückstellungen	12	354	500
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	120 115	109 282
Total langfristige Verbindlichkeiten		616 139	545 087
Total Fremdkapital		802 821	689 705
Aktienkapital	14	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		467 012	446 337
Total Eigenkapital		989 253	968 578
Total Passiven		1 792 074	1 658 283

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	2022	2021
Liegenschaftenertrag	16	62 221	60 024
Ertrag Hotel & Gastronomie	17	14 704	8 389
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18	2 883	3 433
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		79 808	71 846
Sonstige betriebliche Erträge		322	2 383
Total Betriebsertrag		80 130	74 229
Liegenschaftenaufwand		- 7 816	- 7 645
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		- 1 182	- 680
Personalaufwand	19	- 14 775	- 12 801
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	- 6 625	- 6 202
Total Betriebsaufwand		- 30 398	- 27 328
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		49 732	46 901
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	4	6 793	42 400
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	3	0	7 317
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		56 525	96 618
Abschreibungen	21	- 3 547	- 3 461
Betriebsergebnis (EBIT)		52 978	93 157
Finanzergebnis	22	- 7 759	- 7 501
Ergebnis vor Steuern (EBT)		45 219	85 656
Steueraufwand	23	- 5 419	- 10 095
Konzernergebnis		39 800	75 561
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert*		7.80	14.82
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert*		78.04	148.16

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

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Erläuterung	2022	2021
Periodenergebnis		39 800	75 561
Abschreibungen	5,6,7	3 547	3 461
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	4	- 6 793	- 42 400
Gewinn aus Veräußerung Renditeliegenschaften		0	- 7 317
Veränderungen Rückstellungen / latente Steuern		3 176	7 479
Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen		74	- 38
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		39 804	36 746
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 1 549	- 49
Veränderungen sonstige Forderungen		- 3 037	7 937
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen		- 505	- 541
Veränderungen Warenvorräte		- 16	18
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 132	47
Veränderungen sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		3 769	582
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen		- 201	3 279
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		39 397	48 019
Investitionen in Renditeliegenschaften ¹	4	- 12 554	- 10 345
Desinvestitionen von Renditeliegenschaften		1 341	17 500
Investitionen in Betriebsliegenschaften	5	- 1 389	- 190
Investitionen in übrige Sachanlagen		- 790	30
Desinvestitionen von übrigen Sachanlagen		4	0
Desinvestitionen von Finanzanlagen ²		25	251
Investitionen in immaterielle Anlagen		- 767	- 533
Erwerb von Beteiligungen (abzüglich übernommene flüssige Mittel)		- 91 374	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		- 105 504	6 713
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		168 000	0
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		- 83 800	- 30 800
Einzahlung aus Aufnahme von Anleihe	8	99 660	0
Rückzahlung einer Anleihe	8	- 100 000	0
Ausschüttung an die Aktionäre		- 19 125	- 22 440
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		64 735	- 53 240
Veränderung flüssige Mittel		- 1 372	1 492
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		18 691	17 199
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		17 319	18 691
Veränderung flüssige Mittel		- 1 372	1 492

¹ Der unterschiedliche Ausweis der Investitionen in Renditeliegenschaften zwischen der Konzerngeldflussrechnung und der Anhangsangabe 4 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 01.01.2021	12 750	509 491	393 216	915 457
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	- 22 440	- 22 440
Konzernergebnis	0	0	75 561	75 561
Bestand 31.12.2021	12 750	509 491	446 337	968 578
Bestand 01.01.2022	12 750	509 491	446 337	968 578
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	- 19 125	- 19 125
Konzernergebnis	0	0	39 800	39 800
Bestand 31.12.2022	12 750	509 491	467 012	989 253

Anhang zur Konzernrechnung

Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2022 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 23. Februar 2023 genehmigt.

Konsolidierungskreis

Bei Beteiligungen mit einem Stimmenanteil über 50% (Zug Estates AG, Hotelbusiness Zug AG, Renggli Holding AG, Renggli Immobilien AG und Zubar A 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 Gemeinschaftsorganisationen (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 Akquisition werden die Aktiven und Passiven der erstmals konsolidierten Gesellschaften bzw. der erworbenen Geschäftsteile nach einheitlichen Grundsätzen bilanziert. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft bzw. der erworbenen Geschäftsteile ergebende Differenz wird als Goodwill bezeichnet. Der Goodwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt. Die Nutzungsdauer wird zum Zeitpunkt der Akquisition festgelegt.

Veränderungen des Konsolidierungskreises

Die Zug Estates Holding AG hat per 2. November 2022 100% der Aktien der Renggli Holding AG erworben. Die Aktiven der Gesellschaft bestehen im Wesentlichen aus zwei Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die Gesellschaften der Renggli Gruppe werden vollkonsolidiert und wiesen bei der Erstkonsolidierung die folgenden Aktiven und Passiven auf:

in TCHF	
Flüssige Mittel	7 862
Übriges Umlaufvermögen	544
Renditeliegenschaften	115 501
Übriges Anlagevermögen	4
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	14 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 721
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 400
Latente Steuerverbindlichkeiten	7 554
Netto Aktiven	99 236

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2022	Kapitalanteil 31.12.2021	Stimmenanteil 31.12.2022	Stimmenanteil 31.12.2021
Hotelbusiness Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Miteigentümerge-minschaft Metalli Zug	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	0	75.25%	74.50%	10.00%	8.33%
Renggli Holding AG	Zug, ZG	Beteiligungs-gesellschaft	1 000 000	100%	0%	100%	0%
Renggli Immobilien AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	200 000	100%	0%	100%	0%
Zubar A Immobilien AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	150 000	100%	0%	100%	0%

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 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 hat als zwingende Voraussetzungen für eine zuverlässige Marktbewertung das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung, eines konkreten Bauprojekts, bei dem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, sowie eine Baufreigabe aufgrund eines adäquaten Vermietungsstandes definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau umfassen die selbst und im Rahmen der Hotel- und Gastronomiebetriebe 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, grundpfandgesicherte Bankkredite sowie Darlehen 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 linear 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.

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 generiert durch das Facility-Management sowie aus dem Verkauf selbst erzeugter Energie. 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 Hotelbusiness Zug AG verkörpert das Segment Hotel & Gastronomie und betreibt in Zug zwei Hotels, drei Restaurants und Serviced City Apartments inklusive der ergänzenden Leistungen eines Hotel- und Gastronomiebetriebs. Die wichtigsten Erlöse des Segments Hotel&Gastronomie bilden die Erlöse aus Restauration und Beherbergung, die als «Ertrag Hotel&Gastronomie» ausgewiesen werden. Sämtliche Leistungen im Bereich Hotel&Gastronomie werden 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	31.12.2022	31.12.2021
Mietforderungen	246	148
Forderungen aus Hotel- und Gastronomietätigkeit	461	309
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 752	479
Delkredere	- 72	- 107
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2 387	829

Die übrigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen im Berichtsjahr im Wesentlichen aus der noch nicht erhaltenen Rückzahlung von vorfinanzierten Mieterausbaukosten durch eine Mieterin.

2 Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Verrechnungssteuerguthaben	19	0
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	5 765	2 004
Kurzfristige Finanzforderungen	25	150
Übrige Forderungen	72	144
Total sonstige Forderungen	5 881	2 298

3 Liegenschaften zur Veräußerung

in TCHF	2022	2021
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	0	10 180
Abgänge	0	- 10 180
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	0	0

Im Vorjahr wurde die zur Veräußerung bestimmte Liegenschaft Hofstrasse 1 a/b, Zug, mit einem Gewinn vor Steuern von TCHF 7 317 veräußert.

4 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz Renditeliegenschaften
Bestand 01.01.2021	722 632	811 800
Investitionen ³	2 956	4 197
Neubewertung (netto)	21 797	20 603
Bestand 31.12.2021	747 385	836 600
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2021	362 822	715 317
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2021	365 778	719 514
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2021	359 810	96 483
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2021	381 607	117 086
Bestand 01.01.2022	747 385	836 600
Investitionen ³	3 400	949
Akquisitionen ⁴	4 158	0
Abgänge ⁵	0	- 1 341
Neubewertung (netto)	- 4 558	16 592
Bestand 31.12.2022	750 385	852 800
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2022	365 778	719 514
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2022	373 336	719 122
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2022	381 607	117 086
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2022	377 049	133 678

¹ Umfasst die Liegenschaft Suurstoffi 43/45 in Risch Rotkreuz sowie Planungskosten für die Entwicklung Lebensraum Metalli, Zug. Das Bauprojekt für die Liegenschaft S43/45 in Risch Rotkreuz wird aktuell überarbeitet. Basierend auf den Erkenntnissen aus den Vermietungen der letzten beiden Jahre und der sich infolge der COVID-19-Pandemie geänderten Mieterbedürfnissen steht dabei insbesondere eine Erhöhung der Nutzungsflexibilität im Vordergrund. Aktuell ist vorgesehen, dass im Sommer 2023 bei der Gemeinde Risch Rotkreuz ein Projektänderungsgesuch eingereicht wird. Losgelöst von dieser Überarbeitung wird die Vermarktung der Flächen weiter vorangetrieben

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

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

⁴ Zugänge aus der Akquisition der Liegenschaften der Renggli Gruppe sowie dem Zukauf von Anteilen an der Miteigentümergeinschaft Metalli, Zug, im Umfang von 0.75%

⁵ Bei den Abgängen handelt es sich um eine Rückzahlung von vorfinanzierten Mieterausbaukosten durch eine Mieterin

Weitere Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau ¹	Unbebaute Grundstücke ²	Total
0	1 534 432	9 794	2 524	1 546 750
0	7 153	1 480	0	8 633
0	42 400	0	0	42 400
0	1 583 985	11 274	2 524	1 597 783
0	1 078 139	9 794	2 524	1 090 457
0	1 085 292	11 274	2 524	1 099 090
0	456 293	0	0	456 293
0	498 693	0	0	498 693
0	1 583 985	11 274	2 524	1 597 783
0	4 349	484	0	4 833
115 501	119 659	0	0	119 659
0	- 1 341	0	0	- 1 341
- 5 241	6 793	0	0	6 793
110 260	1 713 445	11 758	2 524	1 727 727
0	1 085 292	11 274	2 524	1 099 090
115 501	1 207 959	11 758	2 524	1 222 241
0	498 693	0	0	498 693
- 5 241	505 486	0	0	505 486

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 2.3% bis 3.5% (Vorjahr: 2.3% bis 3.3%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.76% bzw. nominal 3.79% (31. Dezember 2021: real 2.82% bzw. nominal 3.33%).

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

5 Betriebsliegenschaften

in TCHF	2022	2021
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	65 084	64 894
Zugänge	1 583	190
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	66 667	65 084
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	- 34 720	- 32 907
Abschreibungen in der Berichtsperiode	- 1 835	- 1 813
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	- 36 555	- 34 720
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	30 364	31 987
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	30 112	30 364

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

Der Marktwert der Betriebsliegenschaften betrug zum Bilanzstichtag TCHF 102 890 (Vorjahr: TCHF 103 230) und wurde von der unabhängigen Immobilienexpertin Wüest Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2022 wurden Diskontierungssätze in einer Bandbreite von real 3.0% bis 6.0% (Vorjahr: 3.0% bis 6.0%) verwendet.

6 Übrige Sachanlagen

in TCHF	2022	2021
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	20 249	20 904
Zugänge	796	- 30
Abgänge	- 555	- 625
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	20 490	20 249
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	- 15 637	- 14 933
Abgänge	549	625
Abschreibungen in der Berichtsperiode	- 1 215	- 1 329
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	- 16 303	- 15 637
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	4 612	5 971
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	4 187	4 612

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um Ausbuchungen von Sachanlagen, welche sich nicht mehr in Nutzung befinden. Im Vorjahr waren in den Zugängen erhaltene Förderbeiträge für die Installation von Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

7 Immaterielle Anlagen

in TCHF	2022	2021
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	1 885	1 402
Zugänge	777	601
Abgänge	- 370	- 118
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	2 292	1 885
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	- 1 116	- 915
Abgänge	370	118
Abschreibungen in der Berichtsperiode	- 497	- 319
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	- 1 243	- 1 116
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	769	487
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	1 049	769

Immaterielle Anlagen umfassen 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	31.12.2022	31.12.2021
Fällig innerhalb des 1. Jahres	164 800	125 792
Fällig innerhalb des 2. Jahres	92 200	40 800
Fällig innerhalb des 3. Jahres	150 625	90 800
Fällig innerhalb des 4. Jahres	24 544	150 561
Fällig innerhalb des 5. Jahres	800	24 544
Fällig innerhalb des 6. Jahres	60 800	800
Fällig innerhalb des 7. Jahres	100 501	60 800
Fällig innerhalb des 8. Jahres	66 200	800
Fällig innerhalb des 9. Jahres	0	66 200
Total Finanzverbindlichkeiten	660 470	561 097
Davon kurzfristig	164 800	125 792
Davon langfristig	495 670	435 305

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 3.4 Jahre (Vorjahr: 3.6 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lag bei 1.3% (Vorjahr: 1.3%). Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Die Finanzierungsstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzierungsstruktur in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Anleihen	199 526	199 753
Hypotheken	460 944	361 344
Total Finanzverbindlichkeiten	660 470	561 097

Die am 17. Februar 2017 liberierte Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 wurde ordnungsgemäss am 17. Februar 2022 zurückbezahlt und durch einen weiteren Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. April 2029 abgelöst. Die Verzinsung beträgt 0.75%. Am 2. Oktober 2019 wurde bereits ein Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 2. Oktober 2025 ausgegeben. Der Coupon beläuft sich auf 0.1%. Die Transaktionskosten wurden bei der Ersterfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit linear zugeschrieben und beträgt per 31. Dezember 2022 TCHF 474 (Vorjahr: TCHF 247).

TCHF	0.7%-Anleihe (2017-2022)	0.1%-Green-Bond (2019-2025)	0.75%-Green-Bond (2022-2029)	Total
Emissionserlös	99 684	99 618	0	199 302
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	308	143	0	451
Bestand 01.01.2022	99 992	99 761	0	199 753
Erlös Neuemission	0	0	99 660	99 660
Amortisationen Emissionskosten	8	64	41	113
Rückzahlung	- 100 000	0	0	- 100 000
Bestand 31.12.2022	0	99 825	99 701	199 526

Eckwerte	0.7%-Anleihe (2017-2022)	0.1%-Green-Bond (2019-2025)	0.75%-Green-Bond (2022-2029)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5.0 Jahre (17.02.2017-17.02.2022)	6.0 Jahre (02.10.2019-02.10.2025)	7.2 Jahre (17.02.2022-17.04.2029)
Coupon	0.70%	0.10%	0.75%
Effektivzins	0.773%	0.174%	0.809%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	353 427 989	494 734 426	114 872 819

Zur Sicherung der Hypotheken sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 1127788 (Vorjahr: TCHF 926363) belastet.

9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Vorauszahlungen von Mietern	4 704	3 304
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	617	584
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5 321	3 888

10 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Vorauszahlungen für Heiz-/Nebenkostenkontozahlungen	5 834	2 005
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen und Behörden	777	290
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	39	0
Übrige sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	808	1 137
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7 458	3 432

11 Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Steuerabgrenzungen	3 234	2 730
Investitionsabgrenzungen	1 767	5 145
Personalbezogene Abgrenzungen	1 372	1 194
Betriebskostenabgrenzungen	1 541	1 586
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1 157	822
Total Passive Rechnungsabgrenzungen	9 071	11 477

12 Rückstellungen

in TCHF	2022	2021
Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode	529	524
Bildung	3	5
Verwendung	- 146	0
Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode	386	529
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	32	29
Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode	354	500

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

13 Latente Steuerguthaben / Latente Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	2022	2021
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	109 282	101 799
Erfolgswirksame Netto-Bildung der Berichtsperiode	3 279	7 483
Zunahme aus Akquisition	7 554	0
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	120 115	109 282

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 2022 aktive latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen von TCHF 106 (Vorjahr: TCHF 149).

Im Segment Immobilien bestehen, analog Vorjahr, keine aktiven latenten Steuerguthaben.

Für die Berechnung der latenten Ertragssteuern kam ein durchschnittlicher Steuersatz von 11.7% zur Anwendung (Vorjahr: 12.0%).

14 Eigenkapital

Grundkapital

Aktienkategorien	Valoren- nummer	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.

Die Zug Estates Holding AG besitzt per Bilanzstichtag, analog Vorjahr, keine eigenen Namenaktien.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen per 31. Dezember 2022 TCHF 4175 (Vorjahr: TCHF 3800).

Eigenkapital pro Aktie

in CHF		31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	TCHF	989 253	968 578
Latente Steuerverbindlichkeiten	TCHF	120 115	109 282
Eigenkapital vor latenten Steuern	TCHF	1 109 368	1 077 860
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	2 175.23	2 113.45
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	CHF	1 939.71	1 899.17

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

NAV zu Marktwert pro Aktie

in CHF		31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	TCHF	989 253	968 578
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	72 778	72 866
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	- 8 733	- 8 744
NAV zu Marktwert	TCHF	1 053 298	1 032 700
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	CHF	2 065.29	2 024.90

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 zu Marktwert.

Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

in TCHF	2022	2021
Konzernergebnis	39 800	75 561
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	- 6 793	- 42 400
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	815	5 088
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	- 7 317
Zurechenbare Steuern auf den Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	878
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	33 822	31 810

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		2022	2021
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	3 875	7 358
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	3 293	3 097
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert	CHF	7.80	14.82
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	6.63	6.24

Angaben Namenaktien Serie B		2022	2021
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	35 925	68 203
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	30 529	28 713
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert	CHF	78.04	148.16
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	66.32	62.37

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

15 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2022 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	43 971	47,4%	47,4%
Heinz M. Buhofer	25 830	53 770	8,3%	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%

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 78 ausgewiesen.

16 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 62 221 (Vorjahr: TCHF 60 024) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	2022	2021
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	29 969	29 392
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	31 603	30 583
Ertrag weitere Liegenschaften	649	49
Total Liegenschaftenertrag	62 221	60 024

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

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2022	31.12.2021
Bis 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	44.4	41.1
Über 1 Jahr	7.7	10.7
Über 2 Jahre	4.2	9.0
Über 3 Jahre	2.0	3.3
Über 4 Jahre	12.0	1.6
Über 5 Jahre	6.8	9.5
Über 6 Jahre	6.0	5.1
Über 7 Jahre	3.2	4.4
Über 8 Jahre	0.5	3.3
Über 9 Jahre	2.5	0.5
Über 10 Jahre	10.7	11.5
Total	100.0	100.0

Auf die fünf wichtigsten Mietergruppen entfallen per 31. Dezember 2022 zusammen 25.2% der Mieterträge (Vorjahr: 27.2%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	31.12.2022	Mieter, Anteil in %	31.12.2021
Hochschule Luzern HSLU	9.1	Hochschule Luzern HSLU	9.7
Novartis	5.5	Novartis	5.9
Migros ¹	4.6	Migros ¹	5.2
UBS	3.5	UBS	3.7
Dosenbach-Ochsner AG	2.5	Dosenbach-Ochsner AG	2.7

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

17 Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	2022	2021
Beherbergung	10 502	6 165
Restauration	4 163	2 217
Nebenleistungen	48	35
Bildung Delkredere	- 9	- 28
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	14 704	8 389

18 Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in TCHF	2022	2021
Ertrag Dienstleistungen	982	850
Ertrag Eigenleistungen	0	48
Ertrag Personalvermietungen	274	814
Ertrag Elektrizitätslieferungen	1 283	1 353
Übrige Erträge	344	368
Total Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2 883	3 433

19 Personalaufwand

in TCHF	2022	2021
Löhne und Gehälter	- 12 286	- 10 470
Sozialversicherungsaufwand	- 1 931	- 1 702
Übriger Personalaufwand	- 558	- 629
Total Personalaufwand	- 14 775	- 12 801

20 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	2022	2021
Werbung/Verkaufsförderung	-1 527	-1 310
Unterhalt und Reparaturen	- 498	- 471
Verwaltungsaufwand	- 537	- 577
IT/Software	- 961	- 694
Rechts- und Beratungskosten	- 751	-1 205
Aufwand für Elektrizitätslieferungen	- 956	- 902
Sonstige Kosten	-1 395	-1 043
Total sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6 625	- 6 202

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

21 Abschreibungen

in TCHF	2022	2021
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	-1 835	-1 813
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-1 215	-1 329
Abschreibungen immaterielle Anlagen	- 497	- 319
Total Abschreibungen	- 3 547	- 3 461

22 Finanzergebnis

in TCHF	2022	2021
Aktivzinsen Banken	3	0
Wertschriftenertrag	44	6
Sonstiger Finanzertrag	8	12
Total Finanzertrag	55	18
Zinsaufwand Hypothekendarlehen und Anleihen	- 7 754	- 7 455
Sonstiger Finanzaufwand	- 60	- 64
Total Finanzaufwand	- 7 814	- 7 519
Finanzergebnis	- 7 759	- 7 501

In der Berichtsperiode wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert (Vorjahr: TCHF 46).

23 Steuern

in TCHF	2022	2021
Gewinnsteuern	- 2 101	- 2 622
Latente Steuern	- 3 318	- 7 473
Total Steuern	- 5 419	- 10 095

Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

in TCHF bzw. in %	2022	2021
Ergebnis vor Steuern (EBT)	45 219	85 656
Durchschnittlicher Steuersatz	11,98%	11,79%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	- 5 419	- 10 095
Total Ertragssteuern	- 5 419	- 10 095

24 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.

25 Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
bis 1 Jahr	6	36
bis 3 Jahre	1	6
über 3 Jahre	0	1
Total	7	43

26 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.

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

Per 31. Dezember 2022 bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven (unverändert zum Vorjahr).

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Unter-/Über- deckung der Vorsorge- pläne 31.12.2022	Wirtschaftl. Anteil des Unterneh- mens 31.12.2022	Wirtschaftl. Anteil des Unterneh- mens 31.12.2021	Veränderung bzw. erfolgs- wirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beträge	Vorsorgeauf- wand im Personalauf- wand 2022	Vorsorgeauf- wand im Personalauf- wand 2021
Patronale Fonds/Vorsorge- einrichtungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	848	848	349
Vorsorgepläne mit Überdeckung	0	0	0	0	0	0	471
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	848	848	820

Per 31. Dezember 2022 besteht keine Überdeckung. Die im Vorjahr ausgewiesene Überdeckung von TCHF 1410 stellte keinen wirtschaftlichen Nutzen dar. Die Finanzierung der Vorsorgepläne erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozent des versicherten Lohns.

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

in TCHF	2022	2021
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	848	820
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven	- 55	- 114
Total Beiträge	793	706
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung usw.	0	0
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven	793	706
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens an Überdeckungen	0	0
Veränderung wirtschaftlicher Verpflichtungen des Unternehmens an Unterdeckungen	0	0
Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen	0	0
Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode	793	706

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr, einschliesslich im Berichtsjahr erhaltene Arbeitgeberbeitragsreserven, auf total TCHF 793 (Vorjahr: TCHF 706). Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

27 Segmentsberichterstattung

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

2022 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	70 334	15 346	- 5 550	80 130
Betriebsaufwand	- 21 125	- 14 280	5 007	- 30 398
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	6 793	0	0	6 793
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	56 002	1 066	- 543	56 525
Betriebsergebnis (EBIT)	53 324	395	- 741	52 978

2021 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	67 749	11 125	- 4 645	74 229
Betriebsaufwand	- 21 088	- 10 463	4 223	- 27 328
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	42 400	0	0	42 400
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	7 317	0	0	7 317
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	96 378	662	- 422	96 618
Betriebsergebnis (EBIT)	93 729	- 42	- 530	93 157

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

Sämtliche Umsätze wurden sowohl 2022 wie auch im Vorjahr im Kanton Zug erwirtschaftet.

Die Segmentselimination des Betriebsertrags bzw. des Betriebsaufwands berücksichtigt im Geschäftsjahr 2022 eine Mietzinsreduktion zugunsten des Segments Hotel & Gastronomie von TCHF 500 (Vorjahr: TCHF 1430).

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 3.1 Mio. (Vorjahr: CHF 1.9 Mio.) bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von 5.8% (Vorjahr: 4.3%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet. Ohne Berücksichtigung der im Vorjahr erhaltenen Härtefallbeiträge von CHF 2.1 Mio. betrug das operative Ergebnis (EBIT) im Vorjahr MCHF -0.2 und die EBITDA-Rendite 1.7%. 2022 wurden keine Härtefallbeiträge vereinnahmt.

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 38 bis 41 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestanden keine Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten (unverändert).

29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2022 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Bericht der Revisionsstelle

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 2022, 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– sowie die Informationen auf den als geprüft markierten Seiten des Geschäftsberichts geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 46 bis 69) und die Informationen auf den als geprüft markierten Seiten (12, 14, 15, 18, 19) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) 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

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. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

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

Marktbewertung der Renditeliegenschaften

Risiko Die Marktbewertung der Renditeliegenschaften wurde als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt eingestuft, da dieser Prozess wesentliche Schätzbereiche aufweist und die so bewerteten Aktiven mit TCHF 1713445 bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter «Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke» in den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen (Seite 52) sowie unter «4. Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke» (Seiten 56–57) dargelegt, wurden die Marktwerte durch einen externen Immobilienexperten anhand der Discounted Cash Flow Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basierten auf Annahmen insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen sowie Entwicklungsrisiken.

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

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaften.

Erfassung der Akquisition

Risiko Zug Estates Holding AG hat im laufenden Geschäftsjahr die Renggli Gruppe akquiriert. Die Verbuchung dieser Akquisition wurde als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt eingestuft, da die Akquisition eine komplexe Transaktion darstellt und der Zugang an Renditeliegenschaften mit TCHF 115 501 wesentlich ist. Zudem sind zusätzliche Offenlegungen erforderlich.

Unser Prüfverfahren Unsere Arbeiten beinhalteten die Abstimmung des Kaufpreises mit dem zugrundeliegenden Vertrag. Wir besprachen die Transaktion mit dem Management, um ein Verständnis über die wesentlichen Vertragsbestimmungen und Schätzungen zu erlangen. Wir beurteilten die Erfassung der Transaktion. Basierend auf einem Zwischenabschluss überprüften wir die Überleitung von Buchwerten zu aktuellen Werten. Schliesslich beurteilten wir auch die Offenlegung der neu erworbenen Gesellschaften.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Erfassung und Offenlegung der Akquisition.



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 Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

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.

Zug, 23. Februar 2023

Ernst & Young AG

Handwritten signature of Rico Fehr in black ink.

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Handwritten signature of Beatrice Bieri in black ink.

Beatrice Bieri
Zugelassene Revisionsexpertin

Bilanz der Zug Estates Holding AG

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		662	1 942
Übrige Forderungen gegenüber Dritten		45	29
Übrige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften		1 908	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		47	49
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften	1	12 200	19 200
Total Umlaufvermögen		14 862	21 220
Darlehen an Konzerngesellschaften	2	221 523	319 523
Finanzanlagen		50	50
Beteiligungen		113 128	13 892
Immaterielle Sachanlagen		323	273
Total Anlagevermögen		335 024	333 738
Total Aktiven		349 886	354 958

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Anleihen	3	0	99 992
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		44	28
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		1 345	1 408
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 389	101 428
Langfristige Anleihen	3	199 526	99 761
Total langfristiges Fremdkapital		199 526	99 761
Total Fremdkapital		200 915	201 189
Aktienkapital		12 750	12 750
Gesetzliche Reserven			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		105	105
– Übrige Kapitalreserven		9 193	9 193
– Gesetzliche Gewinnreserven		3 960	3 960
Freiwillige Gewinnreserven			
– Gewinnvortrag vom Vorjahr		108 636	106 000
– Jahresgewinn		14 327	21 761
Total Eigenkapital		148 971	153 769
Total Passiven		349 886	354 958

Erfolgsrechnung der Zug Estates Holding AG

in TCHF	Erläuterung	2021	2021
Beteiligungsertrag	1	12 200	19 200
Übriger Ertrag		2 115	2 115
Operativer Ertrag		14 315	21 315
Personalaufwand		- 1 882	- 1 813
Übrige betriebliche Aufwendungen		- 776	- 723
Total Betriebsaufwand		- 2 658	- 2 536
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		11 657	18 779
Abschreibungen		- 198	- 108
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		11 459	18 671
Finanzaufwand		- 1 014	- 963
Finanzertrag	6	4 153	4 234
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		14 598	21 942
Direkte Steuern		- 271	- 181
Jahresgewinn		14 327	21 761

Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

Allgemeines

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

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

Angewendetes Rechnungslegungsrecht und angewendete Grundsätze in dieser Jahresrechnung

(soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben)

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 957–963b OR) 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	Kapital- und Stimmanteil 31.12.2022	Kapital- und Stimmanteil 31.12.2021
Hotelbusiness Zug AG	Zug	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%
Renggli Holding AG	Zug	Beteiligungsgesellschaft	1 000 000	100%	0%
Zug Estates AG	Zug	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%

Die Zug Estates Holding AG hat per 2. November 2022 100% der Aktien der Renggli Holding AG erworben. Die Aktiven der Gesellschaft bestehen im Wesentlichen aus zwei 100%-Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.

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 linear zugeschrieben wird.

1 Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften enthalten Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 12 200, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2022 ausgeschüttet wurden und in der Erfolgsrechnung unter der Position «Beteiligungsertrag» ausgewiesen werden (Vorjahr: TCHF 19 200).

2 Darlehen an Konzerngesellschaften

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung ihrer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 221 523 (Vorjahr: TCHF 319 523).

3 Anleihen

Die am 17. Februar 2017 liberierte Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 wurde ordnungsgemäss am 17. Februar 2022 zurückbezahlt und durch einen weiteren Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. April 2029 abgelöst. Die Verzinsung beträgt 0.75%. Am 2. Oktober 2019 wurde bereits ein Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 2. Oktober 2025 ausgegeben. Der Coupon beläuft sich auf 0.1%.

4 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2022 waren der Zug Estates Holding AG die folgenden bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c OR (Aktionäre mit Beteiligungen über 5% aller Stimmrechte) bekannt:

Anzahl	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Gruppe Buhofer ¹	409 576	43 971	47.4%	47.4%
Heinz M. Buhofer	25 830	53 770	8.3%	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%

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.

5 Aktienbesitz der amtierenden Verwaltungs- rats- und Geschäftsleitungsmitglieder

Anzahl	Namenaktien Serie A per 31.12.2022	Namenaktien Serie B per 31.12.2022	Namenaktien Serie A per 31.12.2021	Namenaktien Serie B per 31.12.2021
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident	0	70	0	10
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	186 298	11 069	186 252	11 039
Armin Meier, Mitglied	0	270	0	270
Johannes Stöckli, Mitglied	56 800	3 866	56 800	3 866
Martin Wipfli, Mitglied	0	300	0	300
Patrik Stillhart, CEO	0	0	0	0
Mirko Käppeli, CFO	0	50	0	50

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

6 Finanzertrag

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

7 Anzahl Vollzeitstellen

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

8 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	31.12.2022	31.12.2021
Gewinnvortrag	108 635 658	106 000 086
Jahresgewinn	14 327 334	21 760 572
Bilanzgewinn	122 962 992	127 760 658
Dividende	- 20 910 000	- 19 125 000
Vortrag auf neue Rechnung	102 052 992	108 635 658

Aus dem ordentlichen Ergebnis beantragt der Verwaltungsrat die verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 4.10 pro Namenaktie Serie A und CHF 41.00 pro Namenaktie Serie B.

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Mittwoch, 14. April 2023 (Payment Date).



Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 74 bis 78) 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

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.



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 Verwaltungsrates 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

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 Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Seite 79) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zug, 23. Februar 2023

Ernst & Young AG

A handwritten signature in black ink that reads "Fehr".

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

A handwritten signature in black ink that reads "B. Bieri".

Beatrice Bieri
Zugelassene Revisionsexpertin



Die Kombination aus über 60 Geschäften, Büros, Wohnungen, Restaurants, Hotels und vielen ergänzenden Angeboten macht die Metalli zu einem Begegnungsort für die gesamte Bevölkerung.

Nachhaltigkeit

«Wir gestalten die Lebensräume von morgen und verfolgen anspruchsvolle Zielsetzungen über alle ESG-Themen hinweg»

Zug Estates kann im Bereich Nachhaltigkeit auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Treibhausgasemissionen nochmals um 50% gesenkt werden, von 1.8 kg auf noch 0.9 kg CO_{2eq} pro m² Energiebezugsfläche (Messperiode bis 31. März 2022). Bereits heute liegt das Unternehmen damit deutlich unter dem 1.5-Grad-Reduktionspfad des CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor).

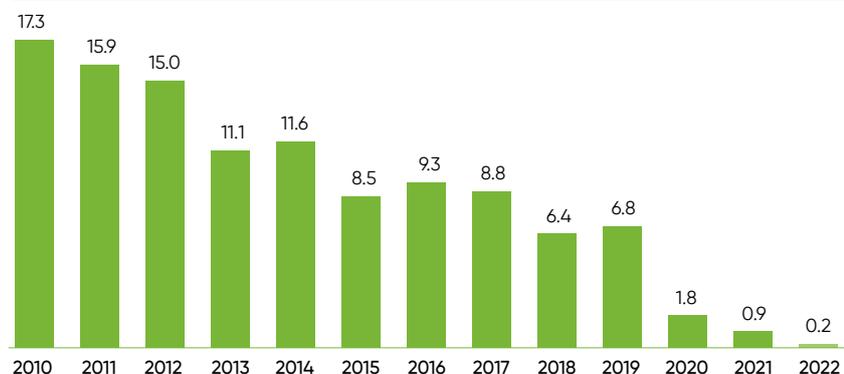
Da im Zentrumsareal bis auf eine Liegenschaft nun sämtliche Liegenschaften an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen sind, wird für das Jahr 2022 (Messperiode vom 1. April 2022 bis 31. März 2023) von einer weiteren Reduktion der Emissionen ausgegangen, bevor diese, bedingt durch die Akquisition der Renggli Holding AG, ab 2023 vorübergehend wieder leicht ansteigen werden. Trotz des prognostizierten leichten Anstiegs ab 2023 wird Zug Estates ihre Spitzenposition in der Schweizer Immobilienbranche behalten. Mittelfristig ist zudem geplant, die neu erworbenen Liegenschaften nach nachhaltigen Grundsätzen weiterzuentwickeln und ebenfalls emissionslos zu betreiben.

Nachhaltige Zielsetzungen nehmen auch in der Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli im Zentrum von Zug eine wichtige Rolle ein. Da der CO₂-freie Betrieb der Metalli beinahe Tatsache ist, liegt das Schwergewicht der Massnahmen auf den Bereichen Biodiversität und Kreislaufwirtschaft. Eine hohe Bedeutung erhalten soziale Themen. Dazu gehört der Bau von preisgünstigem Wohnraum sowie das Etablieren eines vielseitigen Kultur- und Freizeitangebots. Zug Estates schafft mit anspruchsvollen Zielsetzungen über alle ESG-Themen hinweg langfristig einen Mehrwert für ihre Stakeholder, für die Gesellschaft und für die Umwelt.

Sowohl die bereits erzielten Resultate als auch die künftigen Bestrebungen sind das Ergebnis einer Nachhaltigkeitsstrategie, welche bereits vor über zehn Jahren implementiert und konsequent verfolgt wurde. Nachhaltige Grundsätze und Werte sind tief in der DNA des Unternehmens verankert – von den einzelnen Mitarbeitenden bis hin zum Verwaltungsrat.

Absenkpfad Scope 1+2 Zug Estates Portfolio

Spez. Treibhausgasemissionen (kg/m² EBF)
Messperiode jeweils vom 1. April bis 31. März



■ Zug-Estates-Portfolio, Scope 1 + 2 ■ Prognose

Scope 1 umfasst alle unsere direkt durch Verbrennung verursachten Emissionen.

Scope 2 umfasst die mit eingekaufter Energie verursachten Emissionen (Elektrizität, Fernwärme).

Unsere Versprechen



Energie und Emissionen:

100% CO₂-freier Betrieb dank Zero-Zero-Strategie



Lebensraum-entwicklung: Attraktive Räume für mehr Lebensqualität



Wirtschaftlichkeit: Nachhaltigkeit wirtschaftlich erfolgreich umgesetzt



Innovation: Mehrwert für Mensch und Natur durch Innovation



Materialien: Förderung der Kreislaufwirtschaft dank gezielter Materialwahl

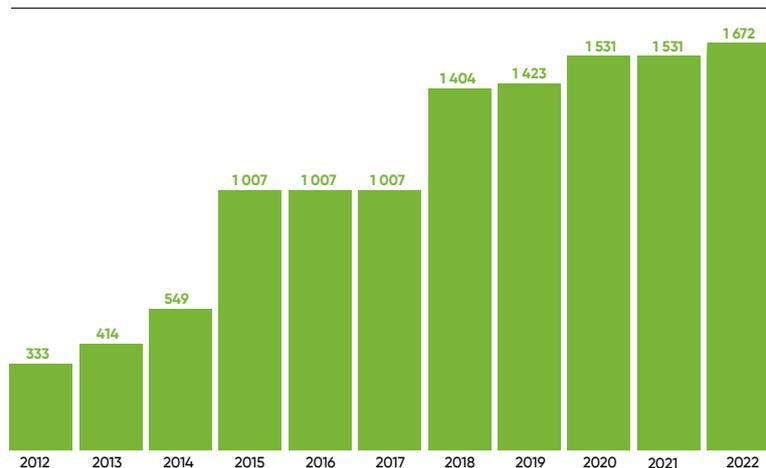
Zug Estates legt den Fokus verstärkt auf die Erhöhung der Eigenproduktion von Solarstrom sowie den Bezug von regionaler, erneuerbarer Energie. In der Berichtsperiode vom 1. April 2021 bis 31. März 2022 produzierten die Solaranlagen in der Suurstoffi 1140 MWh Strom, was dem durchschnittlichen Verbrauch von rund 250 Einfamilienhäusern entspricht. Mit dem Bau von Solaranlagen im Zentrumsareal wird Zug Estates die Eigenstromproduktion weiter erhöhen und diesen Strom durch einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) direkt ihren Mieterinnen und Mietern verkaufen. Die erste PV-Anlage im Zentrumsareal ist im Herbst 2022 in Betrieb genommen worden.



Ausbau der Elektromobilität

Mit dem Aufbau von Elektroladestationen auf den Arealen Metalli und Suurstoffi hat Zug Estates die Voraussetzungen geschaffen, damit alle Mieterinnen und Mieter auf Elektrofahrzeuge umstellen können. Im August 2022 gingen auf dem Suurstoffi-Areal die ersten öffentlichen Ladestationen ans Netz. Nicht zuletzt sind aufgrund der guten Auslastung in der Einkaufs-Allee Metalli weitere öffentliche Stationen geplant.

Installierte Photovoltaikleistung in kWp



Wichtigste Kennzahlen



0.9 kg

Treibhausgasemissionen pro m² Energiebezugsfläche
(Vorjahr: 1.8 kg)



1140 MWh

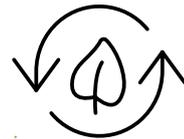
Die Solarstromproduktion entspricht dem Stromverbrauch von über 250 Einfamilienhäusern

316



Anzahl Kundinnen und Kunden im Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

92 %



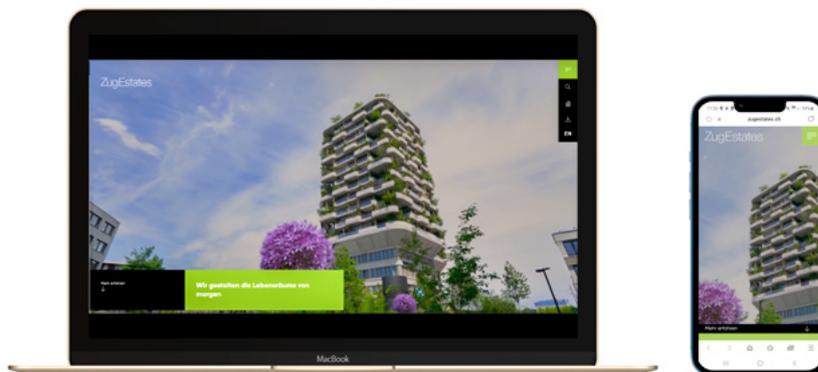
Anteil erneuerbarer Energie für Wärme, Kälte und Strom

Die energie- und wasserbezogenen Daten beziehen sich auf die Periode vom 1. April 2021 bis 31. März 2022.



-83.8 %

Reduktion der Treibhausgasemissionen von 1429 Tonnen (2017) auf aktuell 231 Tonnen pro Jahr.



Weiterführende Informationen

Weitere Informationen zur nachhaltigen Entwicklung bei Zug Estates sowie die gesamte Berichterstattung nach GRI-Standards sind online verfügbar.

zugestates.ch/nachhaltigkeit

zugestates.ch/downloads

Nachhaltigkeitsforum

Bereits zum siebten Mal führte Zug Estates im September 2022 das Nachhaltigkeitsforum durch. Über 200 Gäste aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft konnten im Audi Max der Hochschule Luzern auf dem Suurstoffi-Areal begrüsst werden – ein neuer Besucherrekord.



Prof. Dr. Dr. Werner Sobek

Der international bestens bekannte und vernetzte Gastreferent Prof. Dr. Dr. Werner Sobek machte in seinem Referat «Über das Bauen von morgen» deutlich, dass die Welt kein Energie- sondern ein Emissionsproblem hat und dass die Zeit, die Klimaziele des Pariser Abkommens zu erreichen, knapp wird. Stefan Marbach von Herzog & de Meuron zeigte im Anschluss, wie Nachhaltigkeit die Prozesse, das Denken und die Ästhetik in der Architektur heute beeinflusst. Und nicht zuletzt stellte Peter Wicki, Leiter Projektentwicklung, die nachhaltigen Prinzipien vor, die Zug Estates in der Entwicklung des Lebensraums Metalli wichtig sind. Moderiert wurde der Anlass von CEO Patrik Stillhart.

Die Aufzeichnung zur Veranstaltung finden Sie hier:

zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum

Das nächste Nachhaltigkeitsforum findet am 6. September 2023 statt.



Das Audi Max der Hochschule Luzern auf dem Suurstoffi-Areal war gut besucht.



Der anschliessende Apéro riche bot die Möglichkeit, sich mit den anderen Forumsgästen auszutauschen und neue Kontakte zu knüpfen.

Aktieninformationen

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

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

Aktionärsstruktur Namenaktien Serie B per 31. Dezember 2022

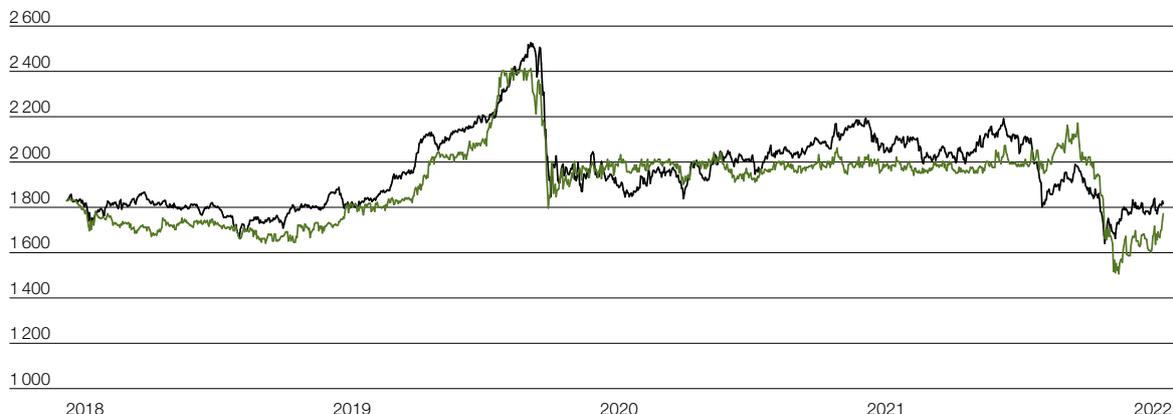
Nach Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
> 1000	43	2.5	357 078	81.8
501–1000	34	2.0	23 713	5.4
101–500	119	6.9	29 442	6.7
51–100	97	5.6	7 235	1.7
11–50	618	36.0	15 336	3.5
1–10	808	47.0	3 977	0.9
Total	1 719	100.0	436 781	100.0
Dispobestand			23 559	
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	1 446	84.1	220 590	50.5
Pensionskassen	72	4.2	65 665	15.0
Fonds	48	2.8	28 143	6.5
Stiftungen	19	1.1	4 317	1.0
Versicherungen	9	0.5	5 391	1.2
Banken	15	0.9	4 053	0.9
Übrige juristische Personen	110	6.4	108 622	24.9
Total	1 719	100.0	436 781	100.0

Nach Herkunft Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	1 638	95.3	431 667	98.8
Ausland	81	4.7	5 114	1.2
Total	1 691	100.0	436 781	100.0

Kursentwicklung Namenaktien Serie B

in CHF



— Namenaktien Serie B Zug Estates Holding AG
 — SXI Real Estate® Shares Index, angeglichen

Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie A in CHF		2022	2021	2020	2019	2018
Konzernergebnis ¹		7.80	14.82	6.33	14.91	7.63
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{1,3}		6.63	6.24	5.07	6.15	5.63
NAV zu Marktwert ^{2,4}		206.53	202.49	192.64	192.39	179.67
Ausschüttung ⁵		4.10	3.75	4.40	4.40	2.80
<hr/>						
Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF		2022	2021	2020	2019	2018
Konzernergebnis ¹		78.04	148.16	63.25	149.11	76.35
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{1,3}		66.32	62.37	50.72	61.52	56.29
NAV zu Marktwert ^{2,4}		2 065.29	2 024.90	1 926.36	1 923.87	1 796.71
Ausschüttung ⁵		41.00	37.50	44.00	44.00	28.00
Börsenkurs	Hoch	2 170	2 060	2 410	2 370	1 830
	Tief	1 505	1 910	1 795	1 630	1 640
	Jahresende	1 770	1 980	2 030	2 330	1 675
<hr/>						
Gesamtkapitalisierung in CHF Mio.		2022	2021	2020	2019	2018
Börsenkapitalisierung ^{2,6}	Jahresende	902.7	1 009.8	1 035.3	1 188.3	854.3

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

² Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

³ 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 (Seite 61)

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

⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Namenaktien Serie A umgerechnet zum Jahresendkurs der Namenaktien Serie B

Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

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

Adresse

Zug Estates Holding AG

Industriestrasse 12
CH-6300 Zug

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

Termine

06.04.2023

Ordentliche Generalversammlung 2023

14.04.2023

Ausschüttung an die Aktionäre (Payment Date)

25.08.2023

Publikation Halbjahresergebnis 2023

Börsenhandel

Namenaktie Serie B Zug Estates Holding AG

Valorenummer: 14 805 212

ISIN: CH 014 805 212 6

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 Betrages und nicht des angegebenen, gerundeten Betrages berechnet.

Impressum

Herausgeberin Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel, Leiter Kommunikation
Copyright © Zug Estates Holding AG, Februar 2023 **Bilder** Atelier 31, Zürich (Seite 83); Beat Seger (Seite 14); Christoph Kaminski, Uster (Titelbild, Seiten 9, 27, 33 und 86); Emanuel Ammon, Luzern (Seite 13); Fotozug.ch (Seiten 17 und 84); istock (Seite 17); Roger Frei, Zürich (Seiten 23 und 37); Screenshot virtual.zg.ch (Seite 14); **Konzept** Linkgroup AG, Zürich **Design und Realisation** NeidhartSchön, Zürich

