

ZugEstates

2023

Geschäftsbericht

## Ausgewählte Kennzahlen

| Ergebnis  |                 | 2023             | 2022             | %             |
|---|-----------------|------------------|------------------|---------------|
| Liegenschaftenertrag  | TCHF            | 65 655           | 62 221           | 5.5%          |
| Betriebssertrag <sup>1</sup>  | TCHF            | 84 794           | 80 130           | 5.8%          |
| Betriebsaufwand   | TCHF            | 32 550           | 30 398           | 7.1%          |
| Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung                                | TCHF            | 52 244           | 49 732           | 5.1%          |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)  | TCHF            | - 11 000         | 6 793            | - 261.9%      |
| Betriebsergebnis (EBIT)   | TCHF            | 37 649           | 52 978           | - 28.9%       |
| Konzernergebnis   | TCHF            | 24 194           | 39 800           | - 39.2%       |
| Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>2</sup>                    | TCHF            | 33 874           | 33 822           | 0.2%          |
| Bilanz  |                 | 31.12.2023       | 31.12.2022       |               |
| Bilanzsumme   | TCHF            | 1 806 813        | 1 792 074        | 0.8%          |
| Verzinsliches Fremdkapital  | TCHF            | 674 240          | 660 470          | 2.1%          |
| - Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme                                       |                 | 37.3%            | 36.9%            |               |
| - Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)             |                 | 1.5%             | 1.3%             |               |
| - Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals                    | Jahre           | 3.5              | 3.4              |               |
| Eigenkapital  | TCHF            | 992 537          | 989 253          | 0.3%          |
| - Eigenkapitalquote   |                 | 54.9%            | 55.2%            |               |
| - Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>  |                 | 2.4%             | 4.1%             |               |
| Mitarbeitende   |                 | 31.12.2023       | 31.12.2022       |               |
| Personalbestand   | Vollzeitstellen | 134.4            | 137.7            | - 2.4%        |
| Aktie   |                 | 2023             | 2022             |               |
| Schlusskurs   | CHF             | 1 605            | 1 770            | - 9.3%        |
| Börsenkapitalisierung <sup>4</sup>  | TCHF            | 818 550          | 902 700          | - 9.3%        |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B <sup>5</sup>  | CHF             | 47.44            | 78.04            | - 39.2%       |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>2, 5</sup> | CHF             | 66.42            | 66.32            | 0.2%          |
| Ordentliche Ausschüttung pro Namenaktie Serie B <sup>7</sup>                        | CHF             | 44.00            | 41.00            | 7.3%          |
| NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B <sup>4, 6</sup>                             | CHF             | 2 042.18         | 2 065.29         | - 1.1%        |
| Portfolio   |                 | 31.12.2023       | 31.12.2022       |               |
| Renditeliegenschaften   | TCHF            | 1 725 597        | 1 713 445        | 0.7%          |
| Renditeliegenschaften im Bau  | TCHF            | 18 235           | 11 758           | 55.1%         |
| Unbebaute Grundstücke   | TCHF            | 2 524            | 2 524            | 0.0%          |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>  | <b>TCHF</b>     | <b>1 746 356</b> | <b>1 727 727</b> | <b>1.1%</b>   |
| Betriebsliegenschaften zum Marktwert  | TCHF            | 81 320           | 102 890          | - 21.0%       |
| <b>Total Portfolio</b>  | <b>TCHF</b>     | <b>1 827 676</b> | <b>1 830 617</b> | <b>- 0.2%</b> |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>8</sup>                                  |                 | 3.9%             | 1.6%             |               |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>9</sup>                                    |                 | 3.9%             | 3.9%             |               |
| Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)                       | Jahre           | 6.5              | 6.3              |               |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)  |                 | 2.9%             | 2.8%             |               |

<sup>1</sup> Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften.

<sup>2</sup> 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).

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

<sup>4</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet).

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

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

<sup>7</sup> Antrag des Verwaltungsrats.

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

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

# Inhaltsverzeichnis

## Lagebericht

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

## Corporate-Governance- und Vergütungsbericht

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

## Finanzbericht

|   |    |
|---|----|
| Konzernrechnung                           | 51 |
| Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung   | 75 |
| Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG | 78 |
| Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung    | 83 |
| Kontakt und Termine                       | 86 |

## Aktionärsbrief

# «Erfreuliches operatives Ergebnis der Zug Estates Gruppe dank zahlreichen Vermietungserfolgen, Steigerung des Liegenschaftenertrags und Neupositionierung der Garden Park Zug AG.»

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

Das Jahr 2023 war geprägt durch ein verändertes Zins- und Marktumfeld auf der einen Seite und eine zunehmende Angebotsknappheit in gewissen Segmenten des Immobilienmarktes auf der anderen Seite. Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Zinsen führten zu höheren Finanzierungskosten und einem Anstieg der Diskontierungssätze. Dem dadurch entstandenen Abwertungsdruck auf die Immobilienwerte wirkten Erhöhungen der Liegenschaftenerträge entgegen.

Zug Estates hat von der regen Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen profitieren können und zahlreiche Vermietungserfolge erzielt. Das Segment Hotel & Gastronomie hat sich erfreulich entwickelt und der Umbau des Erdgeschosses im Park Hotel Zug mit Eröffnung des neuen Restaurants aïgu und die Neupositionierung der Garden Park Zug AG (vormals Hotelbusiness Zug AG) wurden erfolgreich abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2023 resultierte ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von CHF 33.9 Mio., welches mit CHF 0.1 Mio. bzw. 0.2% leicht über dem Vorjahresergebnis von CHF 33.8 Mio. lag. Beim Konzernergebnis resultierte eine Reduktion um 39.2% bzw. CHF 15.6 Mio. auf CHF 24.2 Mio. (Vorjahr: CHF 39.8 Mio.), was auf ein gesamtmarktbedingtes negatives Neubewertungsergebnis zurückzuführen ist.

**CHF**  
**33.9 Mio.**

**Konzernergebnis ohne  
Neubewertung und  
Sondereffekte**

## Erfreuliche Steigerung des Liegenschaftenertrags und des operativen Ergebnisses

Der Liegenschaftenertrag der Zug Estates Gruppe erhöhte sich 2023 um CHF 3.5 Mio. bzw. 5.5% von CHF 62.2 Mio. auf CHF 65.7 Mio. Ergebnisverbessernd wirkten die volle Periodenwirksamkeit der im Vorjahr akquirierten Renggli Gruppe, ein weiterer Zukauf von 3.5% an der MEG Metalli im Mai 2023 sowie Index- und Referenzzinssatzanpassungen. Bereinigt um Portfolioveränderungen (like-for-like) erhöhte sich der Liegenschaftenertrag um CHF 0.9 Mio. bzw. 1.5%.

**+5.5%**

**Steigerung  
Liegenschaftenertrag  
im Geschäftsjahr 2023**

# 37.8%

**Gross Operating Profit (GOP) des Bereichs Hotel & Gastronomie auf Vorjahresniveau**

Der Ertrag aus Hotel & Gastronomie erhöhte sich trotz der temporären Ertragsausfälle infolge der Neupositionierung von CHF 14.7 Mio. im Vorjahr um CHF 0.5 Mio. bzw. 3.5% auf CHF 15.2 Mio. Die Erträge aus Beherbergung konnten sich weiter erholen und liegen leicht über dem Niveau vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie. Die Neupositionierung der Restaurationsbetriebe aigu und Bären führte 2023 zu einem temporären Rückgang der Gastronomieumsätze. Dank einer umsichtigen Koordination der Bautätigkeiten wurde der Hotelbetrieb nur marginal beeinträchtigt, womit der Gross Operating Profit (GOP) mit 37.8% auf Vorjahresniveau gehalten werden konnte (Vorjahr: 37.9%).

Der Betriebsertrag der gesamten Gruppe erhöhte sich von CHF 80.1 Mio. um CHF 4.7 Mio. bzw. 5.8% auf CHF 84.8 Mio.

Mit dem Ausbau des Portfolios stieg auch der Liegenschaftenaufwand von CHF 7.8 Mio. um CHF 0.4 Mio. bzw. 4.9% auf CHF 8.2 Mio.

Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung erhöhte sich um 5.1% bzw. CHF 2.5 Mio. von CHF 49.7 Mio. auf CHF 52.2 Mio.

Das erhöhte Zinsumfeld und ein insgesamt zurückhaltender Transaktionsmarkt führten zu einem Anstieg der Diskontierungssätze. Das Neubewertungsergebnis fiel entsprechend mit CHF 11.0 Mio. negativ aus, verglichen mit einem Neubewertungsgewinn von CHF 6.8 Mio. im Vorjahr.

Bedingt durch die erwähnten Neubewertungseffekte reduzierte sich der EBIT trotz erfolgreicher operativer Leistung von CHF 53.0 Mio. um CHF 15.4 Mio. bzw. 28.9% auf CHF 37.6 Mio.

Sowohl die getätigten Akquisitionen als auch erhöhte Zinssätze auf dem kurzfristigen verzinslichen Fremdkapital führten zu einem um CHF 2.4 Mio. bzw. 30.9% negativeren Finanzergebnis von CHF 10.2 Mio. (Vorjahr: CHF 7.8 Mio.).

## Leicht tieferer Portfoliowert bedingt durch negatives Neubewertungsergebnis

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Akquisitionen und Investitionen ins Portfolio im Umfang von CHF 28.3 Mio. getätigt (Vorjahr: CHF 123.2 Mio.). Der grösste Teil ist dabei mit CHF 19.4 Mio. im ersten Halbjahr 2023 durch den Erwerb von zusätzlichen Miteigentumsanteilen von 3.5% an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli angefallen. Der Miteigentumsanteil an der MEG Metalli erhöhte sich damit auf 78.75%. Im zweiten Halbjahr 2023 wurde die Liegenschaft Duggelistrasse 28 in Cham zum aktuellen Buchwert von CHF 4.5 Mio. veräussert.

Anfang Dezember 2023 hat die Zug Estates AG ihre beiden bisherigen Bürostandorte in Zug und Rotkreuz zusammengelegt und die neuen Räumlichkeiten in der Metalli bezogen. Die Liegenschaft Industriestrasse 12 wurde daher per 31. Dezember 2023 von den Betriebsliegenschaften zu den Renditeliegenschaften umklassiert. Zudem wurde eine Umklassierung der sich in Sanierung befindlichen Liegenschaft Bären aufgrund des Mietvertragsabschlusses mit der Tibits AG von den Betriebsliegenschaften zu den Renditeliegenschaften im Bau vorgenommen.



Zug Estates hat im ersten Halbjahr 2023 ihre Miteigentumsanteile an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli von 75.25% auf 78.75% erhöht.

# CHF 1.83 Mrd.

Portfoliowert

Der Marktwert des gesamten Portfolios reduzierte sich nur marginal um 0.2% bzw. CHF 2.9 Mio. und beträgt weiterhin CHF 1.83 Mrd. Die leichte Reduktion des Marktwerts ist auf ein negatives Neubewertungsergebnis von CHF 11.0 Mio. zurückzuführen, welches sich aus einer durchschnittlichen Erhöhung der realen Diskontierungssätze um 15 Basispunkte ergibt und rund 0.6% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeigenschaften entspricht.

## Zahlreiche Vermietungserfolge in allen Segmenten führen zu tiefem Leerstand im Jahr 2024

Zug Estates kann auf eine sehr erfolgreiche Vermietungstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 zurückblicken. Insgesamt konnten Gewerbemietverträge im Umfang von über 24 000 m<sup>2</sup> und mit einem Mietertrag von mehr als CHF 10.2 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Ein Grossteil der Neuabschlüsse wird erst im ersten Halbjahr 2024 wirksam werden und hat keinen Einfluss auf die Leerstandsquote per Ende 2023. Der Anstieg der Leerstandsquote auf 3.9% per 31. Dezember 2023 (Vorjahr: 1.6%) ist mehrheitlich auf Umbaumassnahmen in der Einkaufs-Allee Metalli zurückzuführen, welche einen Anteil von 1.8% ausmachen.

Die Vertragsabschlüsse im Geschäftsjahr 2023 betrafen sowohl Büro- und Schulungsflächen in Zug und Rotkreuz als auch Retailflächen in der Metalli. So konnten in der Suurstoffi in Rotkreuz neue Mietverträge für die Liegenschaft S14 im Umfang von rund 2 600 m<sup>2</sup> mit der Lombardi SA Ingegneri Consulenti und der Pacojet International AG abgeschlossen werden. Zudem übernimmt der Kanton Zug per 1. Januar 2024 die Liegenschaft S6 mit rund 4 500 m<sup>2</sup> für eine feste Mietdauer von zehn Jahren, um eine neue Kantonsschule zu eröffnen.

Im Zentrumsareal in Zug konnten der Mietvertrag mit der UBS AG für die Liegenschaft Baarerstrasse 14a sowie Mietverträge für Retailflächen im Umfang von rund 3 700 m<sup>2</sup> um fünf Jahre verlängert werden. Ausserdem konnten in der Einkaufs-Allee Metalli für sämtliche durch den Umbau der bisherigen C&A- und Zara-Flächen neu geschaffenen Mieteinheiten attraktive Brands gewonnen werden. LUSH, Maison Carat und Douglas haben ihre Geschäfte im Herbst 2023 eröffnet. Lidl, doodah und das Lifestyle-Label PME Legend werden im Frühjahr 2024 folgen.

Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag per 31. Dezember 2023 mit 6.5 Jahren auf einem im Branchenvergleich sehr hohen Niveau (Vorjahr: 6.3 Jahre).



Mit LUSH, Maison Carat und Douglas konnte der Mietermix in der Einkaufs-Allee Metalli gestärkt werden (siehe Bild). Im Frühjahr 2024 folgen Lidl, doodah und PME Legend.



Das neue Restaurant aïgu vereint Schweizer Küche mit südfranzösischem Flair und bietet neu auch Platz für Grossveranstaltungen.

## Eröffnung Restaurant aïgu und Neupositionierung Garden Park Zug AG

Das Erdgeschoss des Park Hotel Zug wurde von Juni bis Oktober 2023 grundlegend umgebaut. Entstanden ist mit dem aïgu Restaurant & Bar ([www.restaurant-aigu.ch](http://www.restaurant-aigu.ch)) ein neues Restaurant, das Schweizer Küche mit südfranzösischem Flair vereint. Dank einer grossen Terrasse und einem neuen Wintergarten wurde der Restaurant-, Bar- und Konferenzbereich offener und einladender gestaltet und bietet neu auch Platz für Grossveranstaltungen mit bis zu 220 Personen.

Die unter Denkmalschutz stehende Liegenschaft Bären wird seit April 2023 einer Gesamtsanierung unterzogen. Das bisher durch die Hotelbusiness Zug AG betriebene Restaurant wird neu von der Tibits AG übernommen, welche nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Juni 2024 erstmalig ein Lokal in Zug eröffnen wird.

Im Zuge dieser Neuausrichtungen wurde die Hotelbusiness Zug AG, zu der das Park Hotel Zug mit dem aïgu Restaurant & Bar sowie das City Garden Hotel, die City Apartments und das Secret Garden Restaurant & Bar gehören, in die Garden Park Zug AG ([www.gardenpark.ch](http://www.gardenpark.ch)) umfirmiert.

## Bauprojekt S43/45 geht in die Realisierung

Um den veränderten Mieterbedürfnissen hinsichtlich Flächenqualitäten und Nutzungsflexibilität Rechnung zu tragen, wurde das Bauprojekt S43/45 für das letzte noch nicht realisierte Baufeld im Suurstoffi-Areal im Geschäftsjahr 2023 überarbeitet. Die Änderungseingabe bei der Gemeinde Risch-Rotkreuz ist im Juli 2023 erfolgt und wurde im September 2023 rechtskräftig. Das Projekt besteht aus zwei Gebäuden mit insgesamt rund 14 400 m<sup>2</sup> Büro- und Schulungsflächen sowie 1100 m<sup>2</sup> Wohnfläche für studentisches Wohnen.



Die Realisierung des Bauprojekts S43/45 löst Investitionen im Umfang von CHF 85 Mio. aus.

Vor dem Hintergrund der erfreulichen Vermietungssituation in der Suurstoffi sowie im gesamten Zug-Estates-Portfolio, der intakten Nachfrage nach attraktiven und gut erschlossenen Mietflächen und einer positiven Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung in der Region Zug hat der Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG entschieden, die Realisierung des Projekts S43/45 auszulösen. Die Erstellung der beiden Gebäude löst Investitionen von rund CHF 85 Mio. in den nächsten rund 3.5 Jahren aus. Der Baustart ist Ende 2024 vorgesehen und die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden.

## Weiterentwicklung Lebensraum Metalli aktuell offen

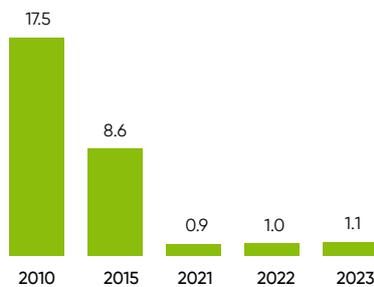
Im ersten Halbjahr 2023 wurde die kantonale Vorprüfung der beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli erfolgreich abgeschlossen. Sie hätten im Oktober 2023 erstmals dem Grossen Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug vorgelegt werden sollen. Durch die Annahme der städtischen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» am 18. Juni 2023, welche fordert, dass in allen Verdichtungsgebieten mindestens 40% der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, wurde dieser Prozess unterbrochen.

Um hinsichtlich der Umsetzung der Initiative Rechtssicherheit zu erlangen, hat die Stadt Zug ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, welches seit Anfang Dezember 2023 vorliegt. Zug Estates ist in engem Austausch mit den Baubehörden der Stadt Zug, um die konkreten Auswirkungen auf die beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli zu klären. Eine abschliessende Beurteilung ist noch nicht möglich. Es ist aber klar, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen nicht vernachlässigbar sind. Vor diesem Hintergrund ist zum aktuellen Zeitpunkt offen, ob und wenn ja in welchem Umfang Zug Estates die beiden Bebauungspläne und damit das Projekt Lebensraum Metalli weiterverfolgen wird.

## Umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung

Neu veröffentlicht Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards, in welchem umfassend über die Ziele und Leistungen von Zug Estates im gesamten ESG-Spektrum berichtet wird, gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht. Der Kern der Nachhaltigkeitsstrategie von Zug Estates bleibt die Reduktion von Treibhausgasemissionen im Betrieb wie auch bei der Erstellung der Liegenschaften sowie die Schaffung und stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen.

Mit 1.1 kg pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2) liegen die Treibhausgasemissionen für den Betrieb des gesamten Immobilienportfolios weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau und deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Der aktuelle Absenkpfad und die neusten Auswertungen zu den Verbrauchswerten in Bezug auf Energie und Wasser finden sich im Nachhaltigkeitsbericht ebenso wie eine erweiterte Berichterstattung in Bezug auf die Scope-3-Emissionen. Darüber hinaus gibt der Bericht Auskunft über umgesetzte und laufende Projekte in den unterschiedlichen Themenbereichen, auf welche sich Zug Estates fokussiert.



Absenkpfad Scope 1+2, Treibhausgasemissionen kg/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche

# 54.9%

**Eigenkapitalquote**

## Weiterhin solide Eigenkapitalquote

Aufgrund des Kaufs von weiteren MEG Metalli Anteilen reduzierte sich die Eigenkapitalquote leicht von 55.2% auf einen weiterhin sehr soliden Wert von 54.9%.

Das verzinsliche Fremdkapital erhöhte sich im Gegenzug um CHF 13.8 Mio. bzw. 2.1% von CHF 660.5 Mio. auf CHF 674.2 Mio. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme betrug damit 37.3%, verglichen mit 36.9% im Vorjahr. Insgesamt wurden in der Berichtsperiode rund CHF 150 Mio. kurzfristige Finanzierungen mit einer mittelfristigen Laufzeit fest angebunden, was zu einer leicht verlängerten durchschnittlichen Restlaufzeit von 3.5 Jahren (Vorjahr: 3.4 Jahre) führte. Ein höheres Zinsumfeld führte zu einem durchschnittlichen Periodenzinssatz des verzinslichen Fremdkapitals von 1.5%, verglichen mit 1.3% im Vorjahr.

**CHF  
44.00**

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

## Erhöhung der Dividende und Anpassung der Dividendenstrategie

Entsprechend der kommunizierten schrittweisen Erhöhung der Dividende bis zu einem Maximum von rund zwei Dritteln des operativen Konzernergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 7.3% von CHF 4.10 auf CHF 4.40 pro Namenaktie Serie A bzw. von CHF 41.00 auf CHF 44.00 pro Namenaktie Serie B beantragen.

Der Verwaltungsrat hat sich für eine Anpassung der Dividendenstrategie zu Gunsten einer offeneren Formulierung entschieden. Zug Estates ist weiterhin bestrebt, eine positive Dividendenentwicklung sicherzustellen. Die Ausschüttung soll dabei auch zukünftig eine langfristig solide Finanzierungsstruktur gewährleisten und nicht mehr als 90% des operativen Gewinns betragen.

## Ausblick 2024

Dank der erfolgreichen Vermietungstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 und Mietzinserhöhungen aufgrund von Index- und Referenzzinssatzanpassungen erwarten wir 2024 im Geschäftsbereich Immobilien eine markante Reduktion der Leerstandsquote auf rund 1%, einen höheren Liegenschaftenertrag und eine Verbesserung des operativen Ergebnisses.

Im Segment Hotel & Gastronomie erwarten wir aufgrund des ausgebauten Gastronomieangebots einen Anstieg der Umsätze. Aufgrund des höheren Anteils der verhältnismässig margenschwächeren Gastronomieumsätze rechnen wir jedoch mit einer leicht tieferen GOP-Marge.

Unter Berücksichtigung von etwas höheren Finanzierungskosten gehen wir für das Geschäftsjahr 2024 von einem Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von über CHF 35 Mio. aus.

Zug, im Februar 2024



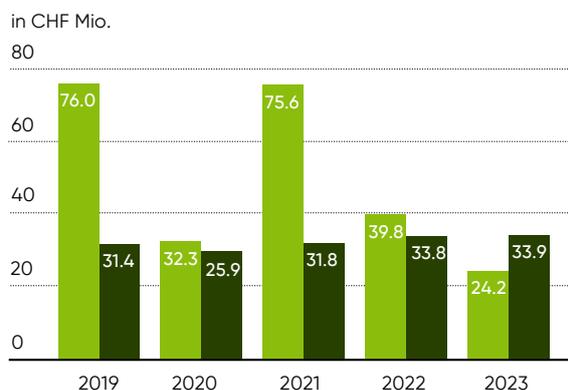
Dr. Beat Schwab  
Präsident des Verwaltungsrats



Patrik Stillhart  
CEO

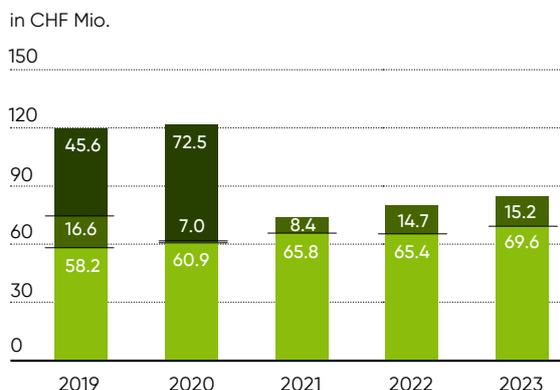
## Entwicklung Kennzahlen

### Konzernergebnis



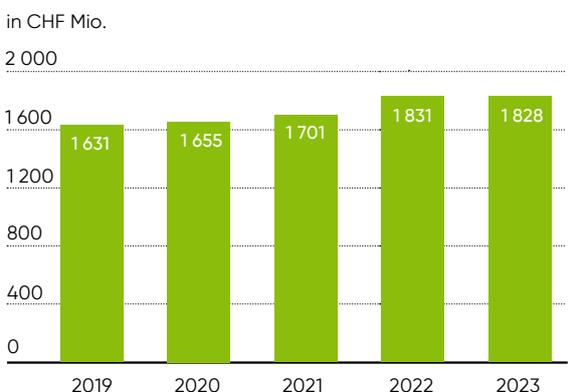
■ Konzernergebnis  
■ Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

### Betriebsertrag



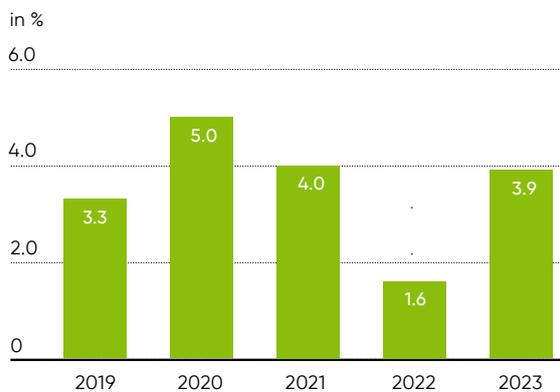
■ Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften  
■ Ertrag Hotel & Gastronomie  
■ Liegenschaftenertrag und übrige Erträge

### Portfolio



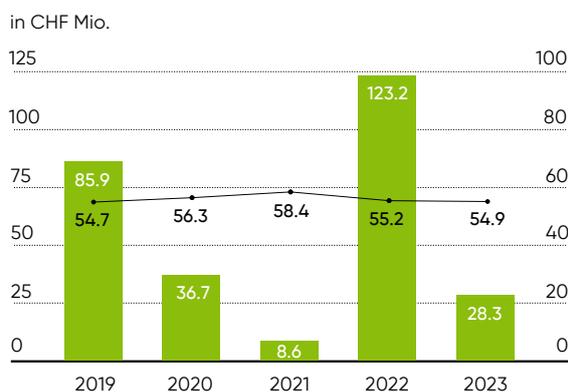
■ Marktwert total Portfolio

### Leerstand (stichtagsbezogen)



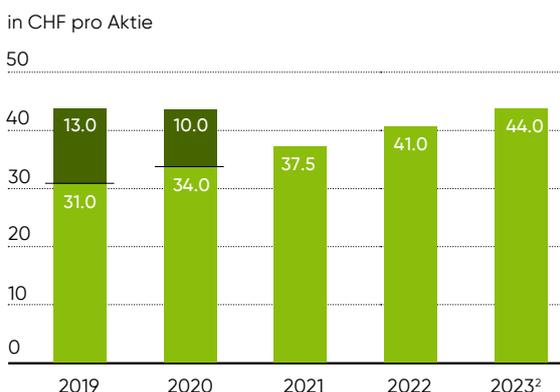
■ Leerstand per 31.12.

### Eigenkapital und Investitionen



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

### Ausschüttung pro Namenaktie Serie B<sup>1</sup>



■ Sonderdividende  
■ Ausschüttung pro Namenaktie Serie B<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Auszahlung im Folgejahr. <sup>2</sup>2023: Antrag des Verwaltungsrats.



Von Juni bis Oktober 2023 wurde das Erdgeschoss des Park Hotel Zug grundlegend umgebaut. Entstanden ist das aïgu Restaurant & Bar mit grosser Terrasse und neuem Wintergarten.

## Strategie und Geschäftsmodell

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



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

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

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



## Akquisitionen und Wachstumsoportunitäten

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

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



## Garden Park Zug AG

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

Zum Bereich Hotellerie gehören das renommierte 4-Sterne-Superior Park Hotel Zug, das 4-Sterne-Superior Designhotel City Garden sowie drei City-Apartment-Häuser. Mit insgesamt rund 240 Zimmern und rund 110 Mitarbeitenden bietet die Garden Park Zug AG ihren Gästen erstklassigen Komfort und exzellenten Service. Der Bereich Gastronomie umfasst das im Oktober 2023 eröffnete aigo Restaurant inklusive Bar & Lounge sowie das flexitarische Secret Garden Restaurant ([www.gardenpark.ch](http://www.gardenpark.ch)).



Gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht hat Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht 2023 nach den GRI-Standards veröffentlicht: [zugestates.ch/downloads](http://zugestates.ch/downloads)

## Nachhaltigkeitsstrategie

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

Wir streben Ziele und Verbesserungen in allen Bereichen des ESG-Spektrums an. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit fokussieren wir uns auf die Themen Energie und Emissionen, Materialien/Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und Wasser. Mit Treibhausgasemissionen von aktuell 1.1 kg pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2, inkl. Out-of-Scope-Emissionen) nimmt Zug Estates bereits heute eine Spitzenposition in der Schweizer Immobilienbranche ein. Neben den ökologischen Themen widmen wir uns auch Themen aus dem sozialen Bereich. Hier streben wir vielfältige und durchmischte Lebensräume an durch eine umsichtige Transformation und Weiterentwicklung unserer Liegenschaften.



Relevanz für die Wertschöpfung von Zug Estates

Wesentlichkeitsmatrix der Zug Estates Gruppe

## Ein zentral gelegenes und gut erschlossenes Portfolio mit Entwicklungspotenzial

Eckdaten per 31. Dezember 2023

Portfoliowert

**1.83 Mrd.**

Liegenschaftenertrag

**65.7 Mio.**

Leerstandsquote Renditeliegenschaften\*

**3.9 %**

Mietfläche

**224 753 m<sup>2</sup>**

WAULT

**6.5 Jahre**

Bruttorendite Renditeliegenschaften\*\*

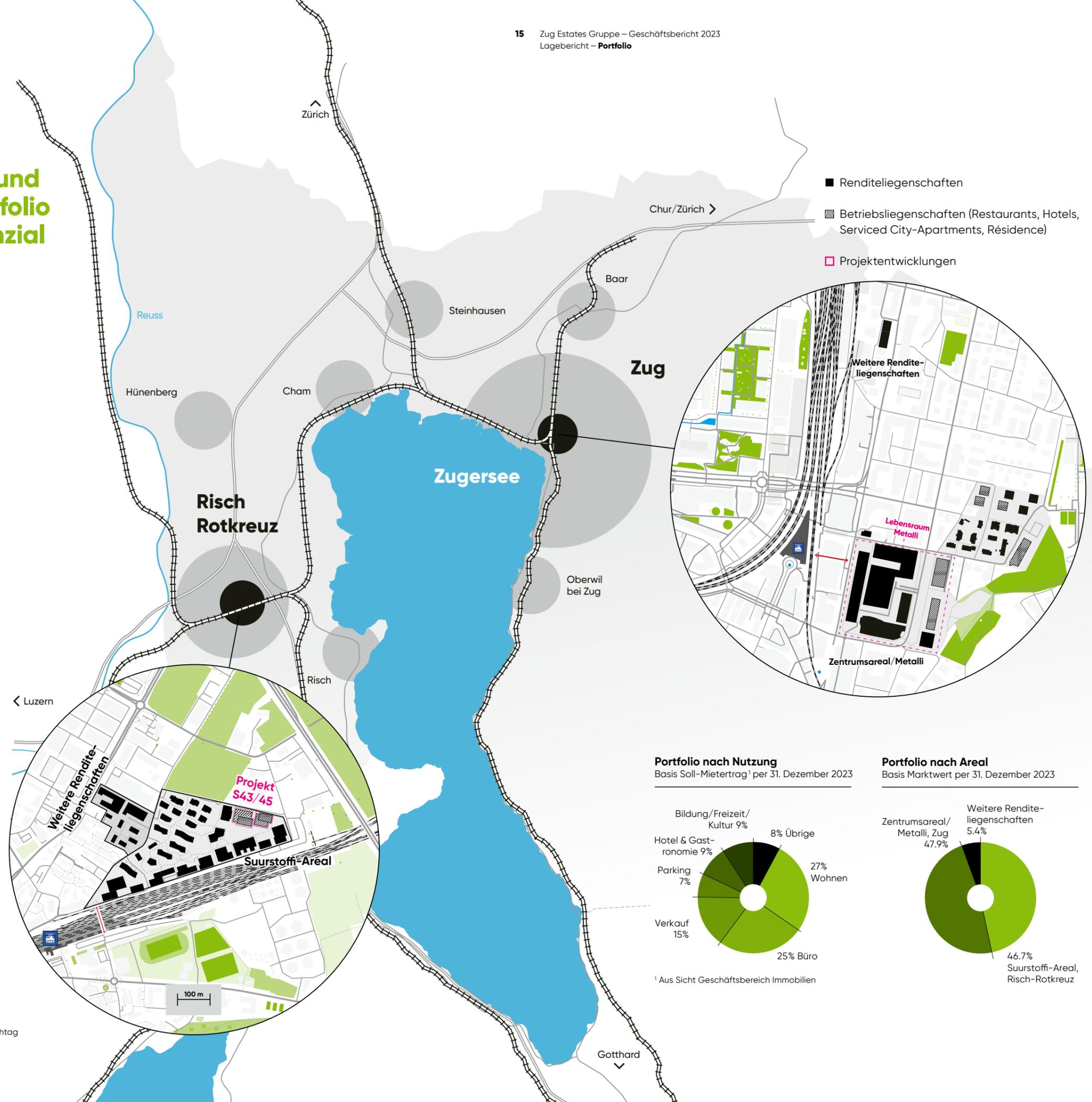
**3.9 %**

Treibhausgasemissionen pro m<sup>2</sup>  
Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2)

**1.1 kg/CO<sub>2</sub>eq**

\* Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

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

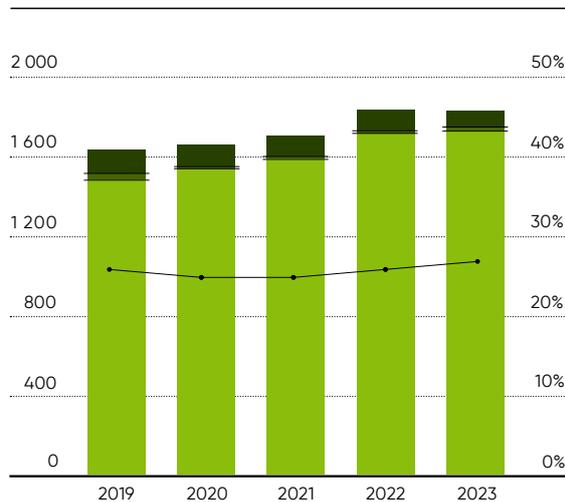


## Immobilienportfolio

Eckdaten per 31. Dezember 2023

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

### Entwicklung Portfoliowert in CHF Mio.



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

### Total Portfolio

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Grundstücksfläche                     | 187 328 m <sup>2</sup> |
| Marktwert                             | CHF 1.83 Mrd.          |
| Bilanzwert                            | CHF 1.77 Mrd.          |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften | 3.9% (Vorjahr: 1.6%)   |
| Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften | CHF 69.7 Mio.          |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften   | 3.9%                   |
| Bewohner / Arbeitsplätze (ca.)        | 2 370 / 4 300          |

## Suurstoffi-Areal, Rotkreuz



Auf dem Suurstoffi-Areal befindet sich ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind.

### Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2023



105 342 m<sup>2</sup>

CHF 854.1 Mio.

CHF 854.1 Mio.

2.1% (Vorjahr: 2.7%)

CHF 35.4 Mio.

4.1%

1500 / 2100

## Zentrumsareal/Metalli, Zug



Das direkt am Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften auf 16 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Büro- und Wohnflächen, die beiden Businesshotels Park Hotel Zug und City Garden sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

### Nutzung

Basis Soll-Mietertrag<sup>1,2</sup> per 31. Dezember 2023



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

<sup>2</sup> Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

61 122 m<sup>2</sup>

CHF 875.5 Mio.

CHF 819.8 Mio.

5.6% (Vorjahr: 0.4%)

CHF 31.8 Mio.

3.8%

700 / 2 000

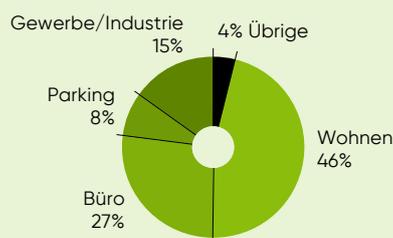
## Weitere Renditeliegenschaften



Zu den weiteren Renditeliegenschaften gehören eine Geschäftsliegenschaft in Zug sowie ein über 19 000 m<sup>2</sup> grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz (siehe Bild), welches direkt an das Sauerstoff-Areal grenzt.

### Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2023



20 864 m<sup>2</sup>

CHF 98.1 Mio.

CHF 98.1 Mio.

0.4% (Vorjahr: 0.2%)

CHF 2.5 Mio.

2.6%

170 / 200

## Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

|  | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Portfoliowert in TCHF</b>                       |                  |                  |                  |                  |                  |
| Zentrumsareal Zug, Zug                             | 704 784          | 722 632          | 747 385          | 750 385          | 788 287          |
| Areal Suurstoffi, Risch-Rotkreuz                   | 773 580          | 811 800          | 836 600          | 852 800          | 839 210          |
| Weitere Renditeliegenschaften                      | 0                | 0                | 0                | 110 260          | 98 100           |
| <b>Renditeliegenschaften</b>                       | <b>1 478 364</b> | <b>1 534 432</b> | <b>1 583 985</b> | <b>1 713 445</b> | <b>1 725 597</b> |
| Renditeliegenschaften im Bau                       | 31 402           | 9 794            | 11 274           | 11 758           | 18 235           |
| Unbebaute Grundstücke                              | 2 524            | 2 524            | 2 524            | 2 524            | 2 524            |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>                   | <b>1 512 290</b> | <b>1 546 750</b> | <b>1 597 783</b> | <b>1 727 727</b> | <b>1 746 356</b> |
| Betriebsliegenschaften <sup>1</sup>                | 118 250          | 108 110          | 103 230          | 102 890          | 81 320           |
| <b>Total Portfolio</b>                             | <b>1 630 540</b> | <b>1 654 860</b> | <b>1 701 013</b> | <b>1 830 617</b> | <b>1 827 676</b> |
| <b>Performance in TCHF bzw. in %</b>               |                  |                  |                  |                  |                  |
| Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften              | 60 597           | 62 163           | 63 024           | 66 128           | 69 675           |
| Liegenschaftenertrag                               | 54 481           | 57 782           | 60 024           | 62 221           | 65 655           |
| Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>2</sup>   | 4.1%             | 4.1%             | 4.0%             | 3.9%             | 3.9%             |
| Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>3</sup> | 3.3%             | 5.0%             | 4.0%             | 1.6%             | 3.9%             |
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)       | 3.1%             | 3.0%             | 2.8%             | 2.8%             | 2.9%             |

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

<sup>2</sup> Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

<sup>3</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

## Projektentwicklung

### S43/45

---

**Investitionsvolumen:**  
rund CHF 85 Mio.

---

**Baustart:**  
2024

---

**Nutzungsmix:**  
Dienstleistungs- und Schulungsflächen,  
Studentenwohnungen

---

**Mietfläche:**  
Büro- und Schulungsflächen: 14 400 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 1100 m<sup>2</sup>



Die Überarbeitung des Bauprojekts wurde erfolgreich abgeschlossen und das angepasste Projekt rechtskräftig bewilligt. Vor dem Hintergrund der erfreulichen Vermietungssituation im Portfolio und der positiven Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung in der Region Zug hat der Verwaltungsrat entschieden, die Realisierung des Projekts auszulösen. Der Baustart ist Ende 2024 vorgesehen und die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden.

### Lebensraum Metalli

---

**Investitionsvolumen:**  
CHF 200–300 Mio.

---

**Baustart:**  
Frühestens 2027

---

**Nutzungsmix:**  
Wohnen, Retail- und Dienstleistungs-  
flächen sowie Hotel- und Gastronomie-  
nutzung.

---

**Website:**  
[www.lebensraum-metalli.ch](http://www.lebensraum-metalli.ch)



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 Park Hotel neu zu gestalten und in Teilen neu zu verdichten.

Aktuell steht Zug Estates in engem Austausch mit den Baubehörden der Stadt Zug zur Klärung der konkreten Auswirkungen der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» auf die beiden Bebauungspläne Metalli und Bergli.

## Liegenschaftsliste

| Renditeliegenschaften  | Ort            | Eigentumsform <sup>1</sup> | Eigentumsanteil in % | Baujahr          | Jahr der Sanierung | Parzellenfläche in m <sup>2</sup> | Wohnen in m <sup>2</sup> | Büro in m <sup>2</sup> | Verkauf in m <sup>2</sup> | Hotel/Gastronomie in m <sup>2</sup> | Freizeit/Kultur/Bildung in m <sup>2</sup> | Lager/sonstige Flächen in m <sup>2</sup> | Total Mietfläche in m <sup>2</sup> | Anzahl Parkplätze Total |
|--|----------------|----------------------------|----------------------|------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---|--|------------------------------------|-------------------------|
| <b>Zentrumsareal Zug</b>   |                |                            |                      |                  |                    |                                   |                          |                        |                           |                                     |   |  |                                    |                         |
| Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)           | Zug            | M                          | 78.75                | 1987/1991        | –                  | 16 419                            | 8 086                    | 11 574                 | 16 183                    | 923                                 | 2 261                                     | 6 066                                    | 45 093                             | 521                     |
| Baarerstrasse 14a (Metalli III)                                  | Zug            | A                          | 100                  | 1995             | –                  | 4 843                             | 352                      | 5 505                  | 3 215                     | 298                                 | –   | 2 890                                    | 12 260                             | 123                     |
| Industriestrasse 12  | Zug            | A/S                        | 100                  | 1987             | –                  | 2 349                             | 1 656                    | 546                    | –                         | –                                   | –   | 70                                       | 2 272                              | 42                      |
| Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)                              | Zug            | A                          | 100                  | 1995             | –                  | 2 155                             | 1 965                    | 1 370                  | 381                       | 461                                 | 264                                       | 759                                      | 5 200                              | 93                      |
| Industriestrasse 16 (Baurecht) <sup>2</sup>                      | Zug            | BR-P                       | 100                  | –                | –                  | 3 200                             | –                        | –                      | –                         | –                                   | –   | –  | –                                  | –                       |
| Industriestrasse 18  | Zug            | A                          | 100                  | 1992             | –                  | 1 637                             | –                        | 1 463                  | –                         | –                                   | –   | 234                                      | 1 697                              | 30                      |
| Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)                                  | Zug            | A                          | 100                  | 2009             | –                  | 3 615                             | 3 148                    | –                      | –                         | –                                   | –   | 59                                       | 3 207                              | 54                      |
| Metallstr. 13–19/Haldenstrasse 2/4                               | Zug            | A                          | 100                  | 1910–1915        | 1984–1989          | 4 960                             | 2 249                    | –                      | –                         | –                                   | –   | –  | 2 249                              | 2                       |
| Haldenstrasse 1/3/5/6/8, Bleichmattweg 2/4, Metallstr. 21/23     | Zug            | A                          | 100                  | 1910–1991        | –                  | 9 037                             | 6 055                    | –                      | –                         | –                                   | 100                                       | 49                                       | 6 204                              | 70                      |
| <b>Total Zentrumsareal Zug</b>                                   |                |                            |                      |                  |                    | <b>48 215</b>                     | <b>23 511</b>            | <b>20 458</b>          | <b>19 779</b>             | <b>1 682</b>                        | <b>2 625</b>                              | <b>10 127</b>                            | <b>78 182</b>                      | <b>935</b>              |
| <b>Areal Suurstoffi</b>  |                |                            |                      |                  |                    |                                   |                          |                        |                           |                                     |   |  |                                    |                         |
| Suurstoffi 1, 2, 4, 6  | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 2019/2020        | –                  | 21 378                            | –                        | 8 025                  | 442                       | –                                   | 14 613                                    | 2 256                                    | 25 336                             | 184                     |
| Suurstoffi 5, 9, 13, 15, 17                                      | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 2011/2012        | –                  | 11 249                            | 11 336                   | –                      | –                         | –                                   | –   | 19                                       | 11 355                             | 217                     |
| Suurstoffi 19–35   | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 2015             | –                  | 10 553                            | 10 194                   | –                      | –                         | –                                   | –   | 44                                       | 10 238                             | 382                     |
| Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)                               | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | ca. 1926         | 2012               | 885                               | –                        | –                      | –                         | –                                   | 520                                       | –  | 520                                | 478                     |
| Suurstoffi 8, 10, 12   | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 2013             | –                  | 12 374                            | 10 132                   | 89                     | –                         | 335                                 | 3 442                                     | 961                                      | 14 959                             | 269                     |
| Suurstoffi 14  | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 2013             | –                  | 6 251                             | –                        | 8 478                  | –                         | –                                   | –   | 1 245                                    | 9 723                              | 0                       |
| Suurstoffi 16, 18, 20  | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 2017/2018        | –                  | 15 094                            | 13 308                   | 7 825                  | 493                       | –                                   | –   | 1 502                                    | 23 128                             | 185                     |
| Suurstoffi 22  | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 2018             | –                  | 8 113                             | –                        | 10 360                 | 60                        | 547                                 | –   | 1 098                                    | 12 065                             | 97                      |
| Suurstoffi 37 (Aglaya)   | Risch-Rotkreuz | S                          | 100                  | 2019             | –                  | 2 227                             | –                        | 1 809                  | –                         | 258                                 | –   | 37                                       | 2 104                              | 7                       |
| Suurstoffi 41  | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 2014             | –                  | 4 246                             | –                        | 3 020                  | –                         | –                                   | 3 192                                     | 262                                      | 6 474                              | –                       |
| <b>Total Areal Suurstoffi</b>                                    |                |                            |                      |                  |                    | <b>92 370</b>                     | <b>44 970</b>            | <b>39 606</b>          | <b>995</b>                | <b>1 140</b>                        | <b>21 767</b>                             | <b>7 424</b>                             | <b>115 902</b>                     | <b>1 819</b>            |
| <b>Weitere Renditeliegenschaften</b>                             |                |                            |                      |                  |                    |                                   |                          |                        |                           |                                     |   |  |                                    |                         |
| Birkenstrasse 27, 29, 31, 33 und 35, Chamerstrasse 4             | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 2002, 1983, 1965 | 1983               | 9 124                             | 5 196                    | 500                    | –                         | –                                   | –   | 179                                      | 5 875                              | 88                      |
| Birkenstrasse 37/39  | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | 1962, 1964, 1967 | –                  | 10 059                            | –                        | 171                    | –                         | –                                   | –   | 7 548                                    | 7 719                              | 67                      |
| Baarerstrasse 75, 77 und 79                                      | Zug            | A                          | 100                  | 1963             | 2011               | 1 681                             | 525                      | 2 616                  | 32                        | –                                   | –   | 300                                      | 3 473                              | 59                      |
| <b>Total weitere Renditeliegenschaften</b>                       |                |                            |                      |                  |                    | <b>20 864</b>                     | <b>5 721</b>             | <b>3 287</b>           | <b>32</b>                 | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                  | <b>8 027</b>                             | <b>17 067</b>                      | <b>214</b>              |
| <b>Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)</b> |                |                            |                      |                  |                    | <b>161 449</b>                    | <b>74 202</b>            | <b>63 351</b>          | <b>20 806</b>             | <b>2 822</b>                        | <b>24 392</b>                             | <b>25 578</b>                            | <b>211 151</b>                     | <b>2 968</b>            |
| <b>Renditeliegenschaften im Bau</b>                              |                |                            |                      |                  |                    |                                   |                          |                        |                           |                                     |   |  |                                    |                         |
| Baarerstrasse 30   | Zug            | A                          | 100                  | 1 880            | 1 984              | 494                               | 354                      | –                      | –                         | 278                                 | –   | 72                                       | 704                                | 3                       |
| <b>Total Renditeliegenschaften im Bau</b>                        |                |                            |                      |                  |                    | <b>494</b>                        | <b>354</b>               | <b>0</b>               | <b>0</b>                  | <b>278</b>                          | <b>0</b>                                  | <b>72</b>                                | <b>704</b>                         | <b>3</b>                |
| <b>Unbebaute Grundstücke</b>                                     |                |                            |                      |                  |                    |                                   |                          |                        |                           |                                     |   |  |                                    |                         |
| Suurstoffi 43, 45  | Risch-Rotkreuz | A                          | 100                  | –                | –                  | 12 972                            | –                        | –                      | –                         | –                                   | –   | –  | –                                  | –                       |
| <b>Total unbebaute Grundstücke</b>                               |                |                            |                      |                  |                    | <b>12 972</b>                     | <b>0</b>                 | <b>0</b>               | <b>0</b>                  | <b>0</b>                            | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                                 | <b>0</b>                           | <b>0</b>                |
| <b>Total Immobilienportfolio</b>                                 |                |                            |                      |                  |                    | <b>174 915</b>                    | <b>74 556</b>            | <b>63 351</b>          | <b>20 806</b>             | <b>3 100</b>                        | <b>24 392</b>                             | <b>25 650</b>                            | <b>211 855</b>                     | <b>2 971</b>            |
| Betriebsliegenschaften <sup>3</sup>                              | Zug            | A/S                        | 100                  | –                | –                  | 12 413                            | –                        | 171                    | –                         | 12 700                              | –   | 27                                       | 12 898                             | 152                     |
| <b>Total Portfolio</b>   |                |                            |                      |                  |                    | <b>187 328</b>                    | <b>74 556</b>            | <b>63 522</b>          | <b>20 806</b>             | <b>15 800</b>                       | <b>24 392</b>                             | <b>25 677</b>                            | <b>224 753</b>                     | <b>3 123</b>            |

<sup>1</sup> A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtspartelle; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum.  
<sup>2</sup> Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin.

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

An den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG



# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten; Bewertung per 31. Dezember 2023

Zürich,  
12. Januar 2024

## 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 2023 bewertet. Dabei wurde der Wert von 23 Renditeliegenschaften und vier Betriebsliegenschaften ermittelt.

## Bewertungsstandards

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

## Definition des Marktwertes

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

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Zug Estates Gruppe hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

## Bewertungsmethode

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

## Grundlagen der Bewertung

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

objekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2023 wurden acht Liegenschaften besichtigt.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 fanden folgende Veränderungen statt:

- Bei der im Miteigentum gehaltenen Liegenschaft Metalli I/II hat die Zug Estates AG 3.50% Miteigentumsanteile zugekauft. Der von Zug Estates AG gehaltene Miteigentumsanteil erhöht sich von 75.25% auf 78.75%.
- Die Liegenschaft Duggelistrasse 28 in Cham wurde verkauft.
- Die zwei Liegenschaften Industriestrasse 12 in Zug und Baarerstrasse 30 in Zug wurden von Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften umklassiert.
- Die Liegenschaften Chamerstrasse 4, Birkenstrasse 27–29 und Birkenstrasse 31–35 in Rotkreuz wurden zusammen bewertet (Vorjahr: drei Einzelbewertungen)

### Ergebnisse

Per 31. Dezember 2023 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 27 Liegenschaften (inkl. zugekaufter Miteigentumsanteil bei der Liegenschaft Metalli I/II, exkl. verkaufte Liegenschaft Duggelistrasse 28 in Cham und inkl. umklassierte Liegenschaften Industriestrasse 12 und Baarerstrasse 30 in Zug):

| in CHF                   |                      |
|--------------------------|----------------------|
| 23 Renditeliegenschaften | 1 730 487 500        |
| 4 Betriebsliegenschaften | 81 320 000           |
| <b>Total</b>             | <b>1 811 807 500</b> |

Per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt der Marktwert der bereits per 31. Dezember 2022 bewerteten Renditeliegenschaften («like-for-like», ohne Zu- und Verkäufe, ohne Umklassierungen) 1 685 022 500 Schweizer Franken. Gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 entspricht dies einer Wertveränderung von brutto rund -1.4% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und netto rund -1.7% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Zug Estates Gruppe unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG



Martin Schoenenberger MRICS  
Partner



Mario Huber  
Director



## Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

### Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Zug Estates Gruppe sowie anhand der mündlichen Informationen der Zug Estates Gruppe abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der Zug Estates Gruppe verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2024 sind im Oktober 2023 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Perioden-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum in die Unendlichkeit, mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der Zug Estates Holding AG bewegen sich zwischen 2.35% bis 4.30% p.a. (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer Teuerung von 1.25% p.a. sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100% gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterrisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.



Auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz wird der Kanton Zug in der per 1. Januar 2024 gemieteten Liegenschaft S6 (vorne rechts) eine neue Kantonsschule eröffnen.

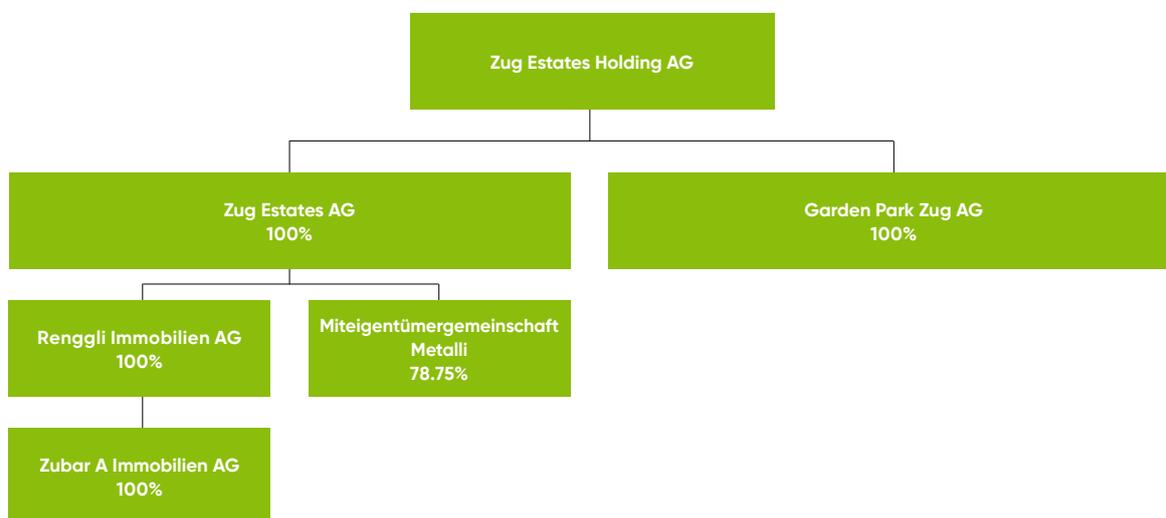
## Bericht zur Corporate Governance

«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 2023 bzw. auf das Berichtsjahr 2023. Zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Redaktionsschluss des Geschäftsberichts sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

## 1 Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1 Konzernstruktur



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

| Aktien-kategorie    | Valoren-nummer | ISIN-Code     | Ort der Kotierung  | Nominalwert CHF | Anzahl  | Stimmen        | Kapital CHF       | Börsen-kapitalisierung per 31.12.2023 in TCHF |
|---------------------|----------------|---------------|--------------------|-----------------|---------|----------------|-------------------|---|
| Namenaktien Serie A | 14805211       | CH0148052118  | -                  | 2.50            | 496 600 | 496 600        | 1241 500          | 79 704 <sup>1</sup>                           |
| Namenaktien Serie B | 14805212       | CHF0148052126 | SIX Swiss Exchange | 25.00           | 460 340 | 460 340        | 11508 500         | 738 846                                       |
| <b>Total</b>        |                |               |                    |                 |         | <b>956 940</b> | <b>12 750 000</b> | <b>818 550</b>                                |

<sup>1</sup> Namenaktien Serie A basierend auf Kurs der Namenaktien Serie B umgerechnet.

Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Rückwirkend auf den 1. Januar 2023 wurde die Renggli Holding AG mit der Zug Estates AG fusioniert. Am 31. Mai 2023 erwarb die Zug Estates AG weitere 3.5% des Kapitals der Miteigentümergeinschaft Metalli. Der Kapitalanteil erhöhte sich dadurch von 75.25% auf 78.75% und der Stimmenanteil (Kopfstimmrecht) von 10.0% auf 11.11%.

Das Verzeichnis des Konsolidierungskreises ist im Finanzbericht auf Seite 57 dargestellt.

## 1.2 Bedeutende Aktionäre

Die der Zug Estates Holding AG bekannten bedeutenden Aktionäre sowie Angaben zur Zusammensetzung der Aktionärsgruppen sind im Finanzbericht auf Seite 70 in der Anmerkung «Bedeutende Aktionäre» aufgeführt. Weitere Informationen zu den bedeutenden Aktionären sind zudem auf der Website der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange, <https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/>, einsehbar.

Sowohl per 31. Dezember 2023 als auch per 31. Dezember 2022 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 2023 insgesamt 48.0% 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 Aktienkapitals ist im Finanzbericht auf Seite 68 unter «Aktienkapital» aufgeführt.

## 2.2 Kapitalband und bedingtes Kapital

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

## 2.3 Kapitalveränderungen

| Veränderung                     | Namenaktien Serie A<br>Anzahl | Nominalwert pro<br>Namenaktie Serie A<br>in CHF | Namenaktien Serie B<br>Anzahl | Nominalwert pro<br>Namenaktie Serie B<br>in CHF | Total Aktienkapital<br>in TCHF |
|---------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|---|--------------------------------|
| Aktienkapital per<br>31.12.2020 | 496 600                       | 2.50  | 460 340                       | 25.00   | 12 750                         |
| Aktienkapital per<br>31.12.2021 | 496 600                       | 2.50  | 460 340                       | 25.00   | 12 750                         |
| Aktienkapital per<br>31.12.2022 | 496 600                       | 2.50  | 460 340                       | 25.00   | 12 750                         |
| Aktienkapital per<br>31.12.2023 | 496 600                       | 2.50  | 460 340                       | 25.00   | 12 750                         |

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

## 2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 62 unter «Aktienkapital» aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25.00) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valor: 14805212, ISIN: CH0148052126).

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

Die Gesellschaft hat keine Partizipationsscheine ausstehend.

## 2.5 Genussscheine

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine ausstehend.

## 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung

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

Die Eintragung im Aktienbuch erfolgt,

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

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

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

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

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

Als wichtige Gründe gelten

- das Fernhalten von Erwerbern, die ein zum Gesellschaftszweck in Konkurrenz stehendes Unternehmen betreiben, daran direkt oder indirekt beteiligt oder dort angestellt sind;
- die Bewahrung der Gesellschaft als selbständiges Unternehmen unter stimmenmässiger Kontrolle der Gruppe der derzeitigen Namenaktionäre Serie A. Ehegatten und Nachkommen des gegenwärtigen Aktionärskreises sind in der Regel zuzulassen, ausser sie werden als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland qualifiziert;
- der Erwerb oder das Halten von Aktien im Namen oder im Interesse Dritter.

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

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

## **2.7 Wandelanleihen und Optionen**

Die Gesellschaft hat weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

# **3 Verwaltungsrat**

## **3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats**

Der Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG umfasst zum Bilanzstichtag fünf Mitglieder. Anlässlich der Generalversammlung am 6. April 2023 trat Armin Meier aus dem Verwaltungsrat aus. Gleichzeitig wurde Dr. Joëlle Zimmerli in den Verwaltungsrat gewählt. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind nicht exekutiv und bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024 gewählt.

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

## Dr. Beat Schwab

CH, 1966



### Funktion

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

### Ausschüsse

Keine

### Ausbildung

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

### Beruflicher Hintergrund

Selbständiger Unternehmer und unabhängiger Verwaltungsrat, seit 2017; Head Real Estate Investment Management der Credit Suisse AG, 2012–2017; CEO der Wincasa AG, 2006–2012; Mitglied der Geschäftsleitung der ISS Schweiz AG, 2004–2006; Geschäftsführer der SEVIS AG, 1999–2004; verschiedene Positionen in der Bankenbranche

### Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

### Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

### Kernkompetenzen

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

## Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer

CH, 1954



### Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2012)

### Ausschüsse

Mitglied des Personal- und Vergütungsausschusses

### Ausbildung

PD Dr. phil. I, Universität Zürich

### Beruflicher Hintergrund

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

### Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

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

### Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

### Kernkompetenzen

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

## Johannes Stöckli

CH, 1959



### **Funktion**

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2018)

### **Ausschüsse**

Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses  
Mitglied des Prüfungsausschusses

### **Ausbildung**

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

### **Beruflicher Hintergrund**

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

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

Keine

### **Amtliche Funktionen und politische Ämter**

Friedensrichter der Stadt Zug

### **Kernkompetenzen**

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

## Martin Wipfli

CH, 1963



### **Funktion**

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2012)

### **Ausschüsse**

Vorsitzender des Prüfungsausschusses

### **Ausbildung**

Rechtsanwalt, lic. iur., Universität Bern

### **Beruflicher Hintergrund**

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

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

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

### **Amtliche Funktionen und politische Ämter**

Gemeindepräsident der Gemeinde Feusisberg, Präsident des Ver-  
bands Schwyzer Gemeinden und Bezirke

### **Kernkompetenzen**

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

## Dr. Joëlle Zimmerli

CH, 1980



### **Funktion**

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2023)

### **Ausschüsse**

Mitglied des Prüfungsausschusses

### **Ausbildung**

Dr. ing., Leibniz Universität Hannover

### **Beruflicher Hintergrund**

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

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

Keine

### **Amtliche Funktionen und politische Ämter**

Keine

### **Kernkompetenzen**

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

## 3.2 Weitere Mandate

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

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

Die Übernahme von anderen Mandaten ist ohne zahlenmässige Begrenzung zulässig, solange diese Mandate das Mitglied des Verwaltungsrats in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen nicht beeinträchtigen.

Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2023 überprüft und bestätigt.

## 3.3 Wahl und Amtszeit

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

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

### 3.4 Interne Organisation

Der Gesamtverwaltungsrats tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal im Jahr. Als Sitzungen gelten sowohl Präsenzmeetings als auch Telefon- respektive Videokonferenzen. Bei entschuldig-ten Absenzen werden die Themen der Sitzung mit dem Verwaltungsratspräsidenten vorbesprochen. Die Traktanden für die Verwaltungsratssitzungen werden jeweils durch den Präsidenten festgelegt und von der Geschäftsleitung vorbereitet. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung ist berechtigt, die Einberufung einer Sitzung unter Angabe des Zwecks zu verlangen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten in der Regel sieben Tage vor den Verwaltungsratssitzungen Unterlagen, die ihnen die Vorbereitung auf die Behandlung der Traktanden erlauben. Entscheide werden vom Gesamtverwaltungsrats 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 Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats in den folgenden Sachbereichen:

- Vergütung von Verwaltungsrats und Geschäftsleitung;
- Beurteilung von Verwaltungsrats und Geschäftsleitung bezüglich Zusammensetzung, Grösse usw.;
- Nachfolgeplanung von Verwaltungsrats und Geschäftsleitung;
- Aus- und Weiterbildung von Verwaltungsrats 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 Johannes Stöckli (Vorsitz) und Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer an. Der CEO nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil, jedoch nicht, wenn sein Arbeitsvertrag oder seine Entlohnung diskutiert werden.

#### Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrats in den folgenden Aufgabengebieten:

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

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

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

### Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Jahr 2023

| Mitglieder des Verwaltungsrats                    | Verwaltungsrat | Personal- und Vergütungsausschuss (PVA) | Prüfungsausschuss (AC) |
|---|----------------|---|------------------------|
| <b>Total Sitzungen</b>                            | <b>6</b>       | <b>3</b>                                | <b>5</b>               |
| Dr. Beat Schwab                                   | 6              | -                                       | -                      |
| Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer                  | 6              | 2                                       | 1                      |
| Armin Meier <sup>1</sup>                          | 2              | 1                                       | -                      |
| Johannes Stöckli                                  | 6              | 3                                       | 5                      |
| Martin Wipfli                                     | 6              | -                                       | 5                      |
| Dr. Joëlle Zimmerli <sup>2</sup>                  | 4              | -                                       | 4                      |
| <b>Durchschnittliche Sitzungsdauer in Stunden</b> | <b>4.5</b>     | <b>2.5</b>                              | <b>3</b>               |

<sup>1</sup> Armin Meier schied anlässlich der Generalversammlung von 6. April 2023 aus dem Verwaltungsrat aus.

<sup>2</sup> Dr. Joëlle Zimmerli wurde von der Generalversammlung am 6. April 2023 in den Verwaltungsrat gewählt.

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

### 3.5 Kompetenzregelung

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

### 3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat kontrolliert die Geschäftsleitung und überwacht ihre Arbeitsweise. Die Zug Estates Gruppe verfügt über ein umfassendes Management-Informationssystem. Die Gruppengesellschaften berichten monatlich an die Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über die operative und finanzielle Entwicklung der Gruppe informiert. Dabei werden die Resultate mit der Vorjahresperiode und dem Budget verglichen. Die Budgets, eingebettet in rollende Mittelfristpläne, werden mindestens 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

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

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

#### Patrik Stillhart

CH, 1974



##### Funktion

CEO (seit 1. Juni 2020)

##### Ausbildung

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

##### Beruflicher Hintergrund

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

##### Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

##### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien innerhalb der Zug Estates Gruppe

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

##### Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

#### Mirko Käppeli

CH, 1979



##### Funktion

CFO (seit 1. Mai 2017)

##### Ausbildung

Lic. oec. HSG, Universität St. Gallen

##### Beruflicher Hintergrund

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

##### Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

##### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien innerhalb der Zug Estates Gruppe

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

##### Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

## 4.2 Weitere Mandate

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

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

Die Übernahme von anderen Mandaten ist ohne zahlenmässige Begrenzung zulässig, solange diese Mandate das Mitglied der Geschäftsleitung in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen nicht beeinträchtigen.

Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2023 überprüft und bestätigt.

## 4.3 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

# 5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

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

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf Seite 81 ausgewiesen.

# 6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

## 6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

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

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

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

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

## 6.2 Statutarische Quoren

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

### **6.3 Einberufung der Generalversammlung**

Die Einberufung der Generalversammlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### **6.4 Traktandierung**

Die Traktandierung richtet sich im Grundsatz nach den gesetzlichen Vorschriften.

Aktionäre, welche mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können, sofern die Gesellschaft nicht auf dem Wege der Publikation eine andere Frist festsetzt, innert einer Frist von 40 Tagen vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes oder die Aufnahme eines Antrags zu einem Verhandlungsgegenstand verlangen. Dem schriftlichen Begehren ist eine 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 9. April 2024 in Zug bleibt das Aktienregister vom 3. April bis und mit 9. April 2024 für Eintragungen geschlossen.

## **7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen**

### **7.1 Angebotspflicht**

Die Pflicht zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots nach Art. 135 und 163 ff. FinfraG wird im Sinne von Art. 125 Abs. 3 FinfraG wegbedungen (Opting-out).

### **7.2 Kontrollwechselklauseln**

Bei einem Kontrollwechsel ist die Zug Estates Holding AG weder zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrats noch der Geschäftsleitung oder weiterer Kadermitarbeitenden zu irgendwelchen zusätzlichen Leistungen verpflichtet.

## **8 Revisionsorgan**

### **8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors**

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 2023 betragen TCHF 183 (Vorjahr: TCHF 199). Sie beinhalten Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresrechnungen der Zug Estates Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften Zug Estates AG und Garden Park Zug AG sowie der Konzernrechnung der Zug Estates Gruppe. Die Miteigentümergeinschaft Metalli wird durch BDO AG revidiert. Das Honorar für das Berichtsjahr beträgt TCHF 13 (Vorjahr: TCHF 12). Die Gesellschaften Renggli Immobilien AG und Zubar A Immobilien AG werden durch die Breves Treuhand AG geprüft. Das Honorar beträgt TCHF 6 (im Vorjahr umfasste das Mandat zusätzlich die Prüfung der per 1. Januar 2023 in die Zug Estates AG fusionierten Renggli Holding AG; das Gesamthonorar belief sich auf TCHF 9).

### 8.3 Zusätzliche Honorare

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

### 8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

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

## 9 Informationspolitik

Die Zug Estates Gruppe verfolgt gegenüber der Öffentlichkeit und den Finanzmärkten eine transparente Informationspolitik. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch einen Brief an die Aktionäre. Zu wichtigen Ereignissen erfolgen jeweils Medienmitteilungen.

Die Zug Estates Gruppe publiziert ihre Zahlen halbjährlich in Form des Halbjahres- bzw. des Geschäftsberichts. Am Vormittag der Publikationstage findet jeweils eine Bilanzmedienkonferenz statt.

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

Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf den Seiten 82 bis 84 dieses Geschäftsberichts.

#### Kontaktadresse:

Zug Estates Holding AG  
Baarerstrasse 18  
CH-6300 Zug

Telefon: +41 41 729 10 10  
E-Mail: [ir@zugestates.ch](mailto:ir@zugestates.ch)  
[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch)

## 10 Handelssperrfristen

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



Der Mietermix in der Einkaufs-Allee Metalli hat sich erfreulich entwickelt. Auch 2023 konnten attraktive Brands gewonnen werden.

## Aktieninformationen

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

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

### Aktionärsstruktur Namenaktien Serie B per 31. Dezember 2023

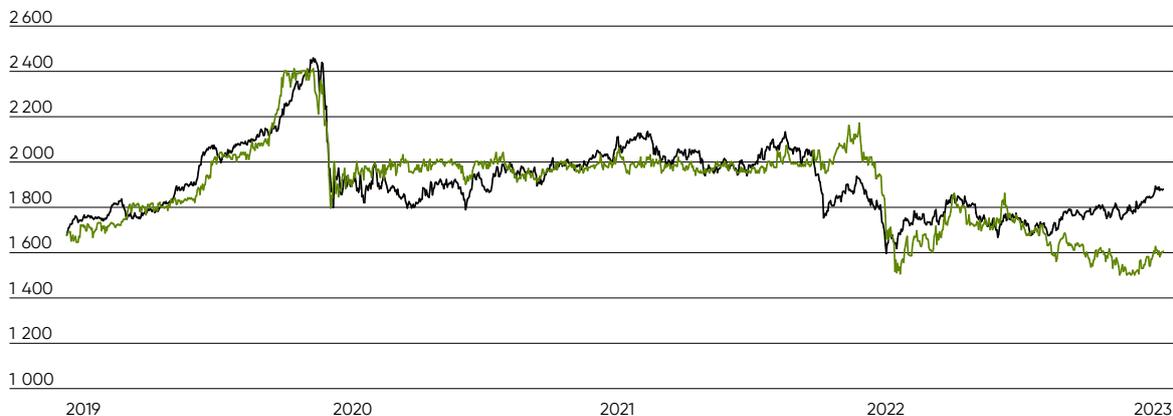
| Nach Anzahl Namenaktien Serie B              | Anzahl eingetragene Aktionäre | Eingetragene Aktionäre in % | Anzahl eingetragene Aktien | Eingetragene Aktien in % |
|--|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| > 1000                                       | 43                            | 2.5                         | 352 640                    | 81.9                     |
| 501–1000                                     | 35                            | 2.0                         | 24 029                     | 5.6                      |
| 101–500                                      | 112                           | 6.5                         | 27 419                     | 6.4                      |
| 51–100                                       | 99                            | 5.8                         | 7 263                      | 1.7                      |
| 11–50  | 614                           | 35.9                        | 15 322                     | 3.5                      |
| 1–10   | 809                           | 47.3                        | 3 997                      | 0.9                      |
| <b>Total</b>                                 | <b>1 712</b>                  | <b>100.0</b>                | <b>430 670</b>             | <b>100.0</b>             |
| Dispobestand                                 |                               |                             | 29 670                     |                          |
| <b>Total ausgegebene Namenaktien Serie B</b> |                               |                             | <b>460 340</b>             |                          |

| Nach Aktionärskategorie Namenaktien Serie B | Anzahl eingetragene Aktionäre | Eingetragene Aktionäre in % | Anzahl eingetragene Aktien | Eingetragene Aktien in % |
|---|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Natürliche Personen                         | 1 460                         | 85.3                        | 207 448                    | 48.2                     |
| Pensionskassen                              | 67                            | 3.9                         | 68 945                     | 16.0                     |
| Fonds                                       | 47                            | 2.7                         | 93 633                     | 21.7                     |
| Stiftungen                                  | 18                            | 1.1                         | 4 769                      | 1.1                      |
| Versicherungen                              | 8                             | 0.5                         | 4 565                      | 1.0                      |
| Banken                                      | 11                            | 0.6                         | 1 558                      | 0.4                      |
| Übrige juristische Personen                 | 101                           | 5.9                         | 49 752                     | 11.6                     |
| <b>Total</b>                                | <b>1 712</b>                  | <b>100.0</b>                | <b>430 670</b>             | <b>100.0</b>             |

| Nach Herkunft Namenaktien Serie B | Anzahl eingetragene Aktionäre | Eingetragene Aktionäre in % | Anzahl eingetragene Aktien | Eingetragene Aktien in % |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Schweiz                           | 1 632                         | 95.3                        | 427 213                    | 99.2                     |
| Ausland                           | 80                            | 4.7                         | 3 457                      | 0.8                      |
| <b>Total</b>                      | <b>1 712</b>                  | <b>100.0</b>                | <b>430 670</b>             | <b>100.0</b>             |

### 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<br>in CHF                                |            | 2023     | 2022     | 2021     | 2020     | 2019     |
|---|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Konzernergebnis <sup>1</sup>  |            | 4.74     | 7.80     | 14.82    | 6.33     | 14.91    |
| Konzernergebnis ohne Neubewer-<br>tung und Sondereffekte <sup>1,3</sup> |            | 6.64     | 6.63     | 6.24     | 5.07     | 6.15     |
| NAV zu Marktwert <sup>2,4</sup>   |            | 204.22   | 206.53   | 202.49   | 192.64   | 192.39   |
| Ausschüttung <sup>5</sup>   |            | 4.40     | 4.10     | 3.75     | 4.40     | 4.40     |
| Angaben pro Namenaktie Serie B<br>in CHF                                |            | 2023     | 2022     | 2021     | 2020     | 2019     |
| Konzernergebnis <sup>1</sup>  |            | 47.44    | 78.04    | 148.16   | 63.25    | 149.11   |
| Konzernergebnis ohne Neubewer-<br>tung und Sondereffekte <sup>1,3</sup> |            | 66.42    | 66.32    | 62.37    | 50.72    | 61.52    |
| NAV zu Marktwert <sup>2,4</sup>   |            | 2 042.18 | 2 065.29 | 2 024.90 | 1 926.36 | 1 923.87 |
| Ausschüttung <sup>5</sup>   |            | 44.00    | 41.00    | 37.50    | 44.00    | 44.00    |
| Börsenkurs  | Hoch       | 1 860    | 2 170    | 2 060    | 2 410    | 2 370    |
|   | Tief       | 1 500    | 1 505    | 1 910    | 1 795    | 1 630    |
|   | Jahresende | 1 605    | 1 770    | 1 980    | 2 030    | 2 330    |
| Gesamtkapitalisierung<br>in CHF Mio.                                    |            | 2023     | 2022     | 2021     | 2020     | 2019     |
| Börsenkapitalisierung <sup>2,6</sup>                                    | Jahresende | 818.6    | 902.7    | 1 009.8  | 1 035.3  | 1 188.3  |

<sup>1</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<sup>2</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<sup>3</sup> 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 67)

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

<sup>5</sup> Antrag des Verwaltungsrats

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

## Vergütungsbericht

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

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

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

Die Generalversammlung genehmigt auf Antrag des Verwaltungsrats jährlich gesondert den Gesamtbetrag für die Vergütung des Verwaltungsrats bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und den Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung für das kommende Geschäftsjahr (Art. 19 der Gesellschaftsstatuten). Zudem nimmt die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung Kenntnis vom Vergütungsbericht.

Um einen Vergleich mit den von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbeträgen zu erleichtern, werden im Vergütungsbericht 2023 die Vergütungen neu als Bruttobezüge (einschliesslich Arbeitnehmerbeiträge für Sozialversicherungen und Vorsorge) ausgewiesen. Auslagenersatz gemäss einem von der Steuerbehörde genehmigten Spesenreglement sind nicht Teil der Vergütung.

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen die Grundsätze des Vergütungssystems sowie die Details der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023 auf.

## Verwaltungsrat

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

Der Gesamtverwaltungsrat legt die Höhe der festen Barvergütung der einzelnen Mitglieder auf Antrag des Personal- und Vergütungsausschusses jährlich aufgrund eines Ermessensentscheids im Rahmen des Gesamtbetrags für die Zeit von der nächsten ordentlichen Generalversammlung bis zur darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung fest. Der Gesamtbetrag wird der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

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

## Höhe der Vergütungen des Verwaltungsrats

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

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

### Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023

Die Generalversammlung hat am 12. April 2022 über die Vergütung abgestimmt und einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für den Verwaltungsrat für die Amtsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 6. April 2023 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 687 741 ausbezahlt.

#### Vergütungen für die Vergütungsperiode

| in CHF                                 | 13.04.2022–06.04.2023 |
|--|-----------------------|
| Vergütungen fix (brutto)               | 676 466               |
| Vergütungen var. (brutto)              | 0                     |
| Vorsorgebeiträge                       | 11 275                |
| <b>Total zugesprochene Vergütungen</b> | <b>687 741</b>        |
| <b>Genehmigter Gesamtbetrag</b>        | <b>800 000</b>        |
| <b>Abweichung</b>                      | <b>– 112 259</b>      |

### Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024

Die Generalversammlung hat am 6. April 2023 über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für die Amtsdauer bis zur nächsten Generalversammlung 2024 genehmigt. Im Geschäftsjahr 2023 belief sich der Gesamtbetrag der ausbezahlten Vergütungen des Verwaltungsrats auf total CHF 692 973. Davon wurde der Betrag von CHF 460 765 in der Periode von der Generalversammlung 2023 bis zum 31. Dezember 2023 ausbezahlt. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (CHF 474 691) ergibt dies eine Abnahme von 2.9%.

## Geschäftsleitung

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

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

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 funktionspezifischen 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 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. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 1 127 964 ausbezahlt.

#### **Vergütungen Geschäftsleitung**

| in CHF                                 | Geschäftsjahr 2023 |
|--|--------------------|
| Vergütungen fix (brutto)               | 700 000            |
| Vergütungen var. (brutto)              | 229 020            |
| Vorsorgebeiträge                       | 198 944            |
| <b>Total zugesprochene Vergütungen</b> | <b>1 127 964</b>   |
| <b>Genehmigter Gesamtbetrag</b>        | <b>1 400 000</b>   |
| <b>Abweichung</b>                      | <b>- 272 036</b>   |

### **Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2024**

Die Generalversammlung hat am 6. April 2023 den Gesamtbetrag von CHF 1 400 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024 genehmigt.

## **Beteiligungsprogramme**

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

## Darlehen und Kredite

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

## Frühere Mitglieder

In der Berichtsperiode wurden weder direkt noch indirekt Vergütungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen ausgerichtet.

Es sind von früheren Mitgliedern oder ihnen nahestehenden Personen keine Darlehen oder Kredite ausstehend.

## Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

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

### Vergütungen für das Geschäftsjahr 2023

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

### Vergütungen für das Geschäftsjahr 2022

| in CHF                               | Vergütungen fix (brutto) | Vergütungen var. (brutto) <sup>1</sup> | Vorsorgebeträge <sup>2</sup> | Total 2022       |
|--------------------------------------|--------------------------|--|------------------------------|------------------|
| Dr. Beat Schwab, Präsident VR        | 301 392                  | 0                                      | 0                            | 301 392          |
| Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, VR | 83 537                   | 0                                      | 4 637                        | 88 174           |
| Armin Meier, VR                      | 122 180                  | 0                                      | 0                            | 122 180          |
| Johannes Stöckli, VR                 | 92 593                   | 0                                      | 7 451                        | 100 044          |
| Martin Wipfli, VR                    | 111 781                  | 0                                      | 0                            | 111 781          |
| <b>Total Verwaltungsrat</b>          | <b>711 483</b>           | <b>0</b>                               | <b>12 088</b>                | <b>723 571</b>   |
| Patrik Stillhart, CEO                | 395 000                  | 130 680                                | 114 994                      | 640 674          |
| <b>Total Geschäftsleitung</b>        | <b>688 750</b>           | <b>228 195</b>                         | <b>199 830</b>               | <b>1 116 775</b> |

<sup>1</sup> Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2023 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2024 ausbezahlt.

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

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

## **Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen**

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

### **Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident**

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

### **Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied des Verwaltungsrats**

- Verwaltungsratspräsidentin der BURU Holding AG, Cham
- Mitglied des Verwaltungsrats der Holmia Holding AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der V-Zug Holding AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der compliag AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der Cham Group AG, Cham

### **Johannes Stöckli, Mitglied des Verwaltungsrats**

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

### **Martin Wipfli, Mitglied des Verwaltungsrats**

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

### **Dr. Joëlle Zimmerli, Mitglied des Verwaltungsrats**

- Gesellschafterin der Zimraum GmbH, Zürich
- Mitglied des Verwaltungsrats der Homepage, Genossenschaft für selbst gestaltetes Wohnen und Arbeiten, Basel

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

### **Mirko Käppeli, CFO**

- Mitglied des Verwaltungsrats der Meili Holding AG, Zug

## Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen

| Anzahl                                     | Namenaktien Serie A per 31.12.2023 | Namenaktien Serie B per 31.12.2023 | Namenaktien Serie A per 31.12.2022 | Namenaktien Serie B per 31.12.2022 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident  | 0                                  | 90                                 | 0                                  | 70                                 |
| Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied | 186 298                            | 17 069                             | 186 298                            | 11 069                             |
| Armin Meier, Mitglied <sup>2</sup>         | n/a                                | n/a                                | 0                                  | 270                                |
| Johannes Stöckli, Mitglied                 | 56 800                             | 3 866                              | 56 800                             | 3 866                              |
| Martin Wipfli, Mitglied                    | 0                                  | 300                                | 0                                  | 300                                |
| Dr. Joëlle Zimmerli, Mitglied <sup>1</sup> | 0                                  | 0                                  | n/a                                | n/a                                |
| Patrik Stillhart, CEO                      | 0                                  | 87                                 | 0                                  | 0                                  |
| Mirko Käppeli, CFO                         | 0                                  | 80                                 | 0                                  | 50                                 |

<sup>1</sup> Dr. Joëlle Zimmerli wurde von der Generalversammlung am 6. April 2023 in den Verwaltungsrat gewählt.

<sup>2</sup> Armin Meier schied anlässlich der Generalversammlung von 6. April 2023 aus dem Verwaltungsrat aus.



Ernst & Young AG  
Gotthardstrasse 26  
CH-6300 Zug

Telefon: +41 58 286 75 55  
www.ey.com/de\_ch

An die Generalversammlung der  
Zug Estates Holding AG, Zug

Zug, 19. Februar 2024

# Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



## Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a–734f OR in den Tabellen auf den Seiten 44, 45 und 47 sowie in der Auflistung auf Seite 46 des Vergütungsberichts.

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



## Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



## Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen auf den Seiten 44, 45 und 47 sowie die Auflistung auf Seite 46 im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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



### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, 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 gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

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

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

Ernst & Young AG



Rico Fehr  
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Beatrice Bieri  
(Qualified Signature)

Zugelassene Revisionsexpertin

## Inhaltsverzeichnis

### **Konzernrechnung**

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

### **Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG**

|  |    |
|--|----|
| Bilanz   | 78 |
| Erfolgsrechnung                                | 79 |
| Anhang zur Jahresrechnung                      | 80 |
| Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns   | 82 |
| Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung | 83 |

## Konsolidierte Bilanz

### Aktiven

| in TCHF                                    | Erläuterung | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Flüssige Mittel                            |             | 20 117           | 17 319           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1           | 489              | 2 387            |
| Sonstige Forderungen                       | 2           | 2 971            | 5 881            |
| Warenvorräte                               |             | 132              | 166              |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen               |             | 3 310            | 2 956            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                |             | <b>27 019</b>    | <b>28 709</b>    |
| Renditeliegenschaften                      | 4           | 1 725 597        | 1 713 445        |
| Renditeliegenschaften im Bau               | 4           | 18 235           | 11 758           |
| Unbebaute Grundstücke                      | 4           | 2 524            | 2 524            |
| Betriebsliegenschaften                     | 5           | 25 664           | 30 112           |
| Übrige Sachanlagen                         | 6           | 6 606            | 4 187            |
| Latente Steuerguthaben                     |             | 92               | 101              |
| Finanzanlagen                              |             | 169              | 189              |
| Immaterielle Anlagen                       | 7           | 907              | 1 049            |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                |             | <b>1 779 794</b> | <b>1 763 365</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                       |             | <b>1 806 813</b> | <b>1 792 074</b> |

### Passiven

| in TCHF  | Erläuterung | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | 8           | 119 780          | 164 800          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 9           | 5 411            | 5 321            |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten          | 10          | 3 871            | 7 458            |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                    | 11          | 8 935            | 9 071            |
| Kurzfristige Rückstellungen                      | 12          | 34               | 32               |
| <b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>138 031</b>   | <b>186 682</b>   |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | 8           | 554 460          | 495 670          |
| Langfristige Rückstellungen                      | 12          | 328              | 354              |
| Latente Steuerverbindlichkeiten                  | 13          | 121 457          | 120 115          |
| <b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>      |             | <b>676 245</b>   | <b>616 139</b>   |
| <b>Total Fremdkapital</b>                        |             | <b>814 276</b>   | <b>802 821</b>   |
| Aktienkapital                                    | 14          | 12 750           | 12 750           |
| Kapitalreserven                                  |             | 509 491          | 509 491          |
| Gewinnreserven                                   |             | 470 296          | 467 012          |
| <b>Total Eigenkapital</b>                        |             | <b>992 537</b>   | <b>989 253</b>   |
| <b>Total Passiven</b>                            |             | <b>1 806 813</b> | <b>1 792 074</b> |

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

| in TCHF   | Erläuterung | 2023            | 2022            |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Liegenschaftenertrag  | 16          | 65 655          | 62 221          |
| Ertrag Hotel & Gastronomie                                  | 17          | 15 223          | 14 704          |
| Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit     | 18          | 3 614           | 2 883           |
| <b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>            |             | <b>84 492</b>   | <b>79 808</b>   |
| Sonstige betriebliche Erträge                               |             | 302             | 322             |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                 |             | <b>84 794</b>   | <b>80 130</b>   |
| Liegenschaftenaufwand                                       |             | - 8 197         | - 7 816         |
| Warenaufwand Hotel & Gastronomie                            |             | - 1 016         | - 1 182         |
| Personalaufwand   | 19          | - 14 980        | - 14 775        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                          | 21          | - 8 357         | - 6 625         |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                |             | <b>- 32 550</b> | <b>- 30 398</b> |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b> |             | <b>52 244</b>   | <b>49 732</b>   |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                  | 4           | - 11 000        | 6 793           |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>         |             | <b>41 244</b>   | <b>56 525</b>   |
| Abschreibungen  | 22          | - 3 595         | - 3 547         |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                              |             | <b>37 649</b>   | <b>52 978</b>   |
| Finanzergebnis  | 23          | - 10 153        | - 7 759         |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                           |             | <b>27 496</b>   | <b>45 219</b>   |
| Steueraufwand   | 24          | - 3 302         | - 5 419         |
| <b>Konzernergebnis</b>                                      |             | <b>24 194</b>   | <b>39 800</b>   |
| <b>Gewinn pro Aktie</b>                                     |             |                 |                 |
| in CHF  |             |                 |                 |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert*              |             | 4.74            | 7.80            |
| Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert*              |             | 47.44           | 78.04           |

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

## Konsolidierte Geldflussrechnung

| in TCHF  | Erläuterung | 2023            | 2022             |
|--|-------------|-----------------|------------------|
| Periodenergebnis   |             | 24 194          | 39 800           |
| Abschreibungen   | 5,6,7       | 3 595           | 3 547            |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                       | 4           | 11 000          | - 6 793          |
| Veränderungen Rückstellungen / latente Steuern                   |             | 1 312           | 3 176            |
| Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen                      |             | - 3             | 74               |
| <b>Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>             |             | <b>40 098</b>   | <b>39 804</b>    |
| Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen         |             | 1 898           | - 1 549          |
| Veränderungen sonstige Forderungen                               |             | 3 018           | - 3 037          |
| Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen                       |             | - 311           | - 505            |
| Veränderungen Warenvorräte                                       |             | 34              | - 16             |
| Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   |             | 34              | 1 132            |
| Veränderungen sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten            |             | - 3 732         | 3 769            |
| Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen                      |             | - 1 997         | - 201            |
| <b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>                          |             | <b>39 042</b>   | <b>39 397</b>    |
| Investitionen in Renditeliegenschaften <sup>1</sup>              | 4           | - 7 730         | - 12 554         |
| Desinvestitionen von Renditeliegenschaften                       |             | 4 500           | 1 341            |
| Akquisition Renditeliegenschaften                                |             | - 19 370        | 0                |
| Investitionen in Betriebsliegenschaften <sup>1</sup>             | 5           | - 2 772         | - 1 389          |
| Investitionen in übrige Sachanlagen                              |             | - 3 503         | - 790            |
| Desinvestitionen von übrigen Sachanlagen                         |             | 0               | 4                |
| Desinvestitionen von Finanzanlagen <sup>2</sup>                  |             | 28              | 25               |
| Investitionen in immaterielle Anlagen                            |             | - 351           | - 767            |
| Erwerb von Beteiligungen (abzüglich übernommene flüssige Mittel) |             | 0               | - 91 374         |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                       |             | <b>- 29 198</b> | <b>- 105 504</b> |
| Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten                   |             | 31 851          | 168 000          |
| Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten                |             | - 122 071       | - 83 800         |
| Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten                   |             | 103 879         | 0                |
| Einzahlung aus Aufnahme von Anleihe                              |             | 0               | 99 660           |
| Rückzahlung einer Anleihe  |             | 0               | - 100 000        |
| Ausschüttung an die Aktionäre                                    |             | - 20 910        | - 19 125         |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                      |             | <b>- 7 251</b>  | <b>64 735</b>    |
| <b>Veränderung flüssige Mittel</b>                               |             | <b>2 593</b>    | <b>- 1 372</b>   |
| <b>Fondsnachweis</b>   |             |                 |                  |
| Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode                    |             | 17 319          | 18 691           |
| Flüssige Mittel aus Akquisition                                  |             | 205             | 0                |
| Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode                      |             | 20 117          | 17 319           |
| <b>Veränderung flüssige Mittel</b>                               |             | <b>2 593</b>    | <b>- 1 372</b>   |

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

<sup>2</sup> Beinhaltet Rückzahlungen von kurzfristigen Darlehen, welche in den sonstigen Forderungen bilanziert sind.

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

| in TCHF                                     | Aktien-<br>kapital | Kapital-<br>reserve | Gewinn-<br>reserven | Total<br>Eigenkapital |
|---|--------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Bestand 01.01.2022</b>                   | <b>12 750</b>      | <b>509 491</b>      | <b>446 337</b>      | <b>968 578</b>        |
| Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden) | 0                  | 0                   | - 19 125            | - 19 125              |
| Konzernergebnis                             | 0                  | 0                   | 39 800              | 39 800                |
| <b>Bestand 31.12.2022</b>                   | <b>12 750</b>      | <b>509 491</b>      | <b>467 012</b>      | <b>989 253</b>        |
| <b>Bestand 01.01.2023</b>                   | <b>12 750</b>      | <b>509 491</b>      | <b>467 012</b>      | <b>989 253</b>        |
| Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden) | 0                  | 0                   | - 20 910            | - 20 910              |
| Konzernergebnis                             | 0                  | 0                   | 24 194              | 24 194                |
| <b>Bestand 31.12.2023</b>                   | <b>12 750</b>      | <b>509 491</b>      | <b>470 296</b>      | <b>992 537</b>        |

## Anhang zur Konzernrechnung

### Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2023 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 19. Februar 2024 genehmigt.

### Konsolidierungskreis

Bei Beteiligungen mit einem Stimmenanteil über 50% (Zug Estates AG, Garden Park Zug 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 Erstkonsolidierung (Zeitpunkt des Kontrollerwerbs) werden die Aktiven und Passiven der erstmals konsolidierten Gesellschaften bzw. der erworbenen Geschäftsteile nach einheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bilanziert. Auch bisher nicht erfasste, für den Kontrollerwerb entscheidungsrelevante, immaterielle Vermögenswerte sind zu identifizieren und zu bilanzieren. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft bzw. der erworbenen Geschäftsteile ergebende Differenz wird als Goodwill bezeichnet. Der Goodwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt. Die Nutzungsdauer wird zum Zeitpunkt der Akquisition festgelegt (siehe auch Behandlung von Goodwill). Resultiert aus der Akquisition ein negativer Goodwill (Badwill), wird dieser gleich behandelt wie der Goodwill und erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Von künftigen Ereignissen abhängige Kaufpreisbestandteile (Earn-out) sind Teil der Anschaffungskosten zum Erwerbszeitpunkt, sofern ein Mittelabfluss wahrscheinlich ist. Die Folgebewertung bedingter Kaufpreisbestandteile erfolgt zu jedem Bilanzstichtag, wobei Veränderungen zur Anpassung des bilanzierten oder mit dem Eigenkapital verrechneten Goodwills/negativen Goodwills führen. Bilanzell abgegrenzte sowie nicht bilanzierte Kaufpreisbestandteile sind im Anhang offenzulegen. Entschädigungen für zukünftige Arbeitsleistungen des Verkäufers zählen nicht zu den Kaufpreisbestandteilen. Bei Veräusserung ist ein zu einem früheren Zeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechneter erworbener Goodwill zu den ursprünglichen Kosten zu berücksichtigen und erfolgswirksam aufzulösen. Diese Praxis gilt auch für die Auflösung von Badwill.

### Veränderungen des Konsolidierungskreises

Rückwirkend auf den 1. Januar 2023 wurde die Renggli Holding AG mit der Zug Estates AG fusioniert. Durch den Zukauf eines Anteils von 3.5% an der Miteigentümergeinschaft Metalli per 31. Mai 2023 erhöhte sich der Kapitalanteil von 75.25% auf 78.75% und der Stimmenanteil von 10.00% auf 11.11%.

## Übersicht Beteiligungen

| Gesellschaft                             | Sitz    | Geschäfts-<br>tätigkeit               | Aktienkapital<br>in CHF | Kapitalanteil<br>31.12.2023 | Kapitalanteil<br>31.12.2022 | Stimmenanteil<br>31.12.2023 | Stimmenanteil<br>31.12.2022 |
|--|---------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Garden Park Zug AG <sup>1</sup>          | Zug, ZG | Hotel- und<br>Gastronomie-<br>betrieb | 1 000 000               | 100%                        | 100%                        | 100%                        | 100%                        |
| Zug Estates AG                           | Zug, ZG | Immobilienge-<br>sellschaft           | 1 500 000               | 100%                        | 100%                        | 100%                        | 100%                        |
| Miteigentümergein-<br>schaft Metalli Zug | Zug, ZG | Immobilienge-<br>sellschaft           | 0                       | 78.75%                      | 75.25%                      | 11.11%                      | 10.00%                      |
| Renggli Holding AG <sup>2</sup>          | Zug, ZG | Beteiligungs-<br>gesellschaft         | 1 000 000               | n/a                         | 100%                        | n/a                         | 100%                        |
| Renggli Immobilien AG                    | Zug, ZG | Immobilienge-<br>sellschaft           | 200 000                 | 100%                        | 100%                        | 100%                        | 100%                        |
| Zubar A Immobilien AG                    | Zug, ZG | Immobilienge-<br>sellschaft           | 150 000                 | 100%                        | 100%                        | 100%                        | 100%                        |

<sup>1</sup>Die Hotelbusiness Zug AG wurde per 18. September 2023 in Garden Park Zug AG umfirmiert.

<sup>2</sup>Rückwirkend auf den 1. Januar 2023 wurde die Renggli Holding AG mit der Zug Estates AG fusioniert.

## 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 anteilsmässig vorgenommen.

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Flüssige Mittel

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

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten vor allem Mietforderungen, Forderungen aus der Hotel- und Gastronomietätigkeit sowie Forderungen aus externen Verwaltungsmandaten und werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

### **Sonstige Forderungen**

Sonstige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

### **Warenvorräte**

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

### **Liegenschaften zur Veräusserung**

Zum Verkauf bestimmte Immobilien, die bisher zum Marktwert bilanziert worden sind, werden zum Marktwert im Zeitpunkt der Umklassierung oder zu einem tiefer liegenden Veräusserungswert abzüglich Transaktionskosten bilanziert.

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

Die bestehenden Renditeliegenschaften, die im Bau befindlichen Renditeliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) sowie die unbebauten Grundstücke dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Auf- und Abwertungen des Marktwerts unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) und unbebaute Grundstücke werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Zug Estates 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 einer 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 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 und grundpfandgesicherte Bankkredite bilanziert. Bei langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die vereinbarte Restlaufzeit per Bilanzstichtag grösser als zwölf Monate. Alle anderen Verträge werden als kurzfristig eingestuft. Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet. Anleihen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit 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 durch die Bewirtschaftung von Drittmandaten sowie aus dem Verkauf selbst erzeugter Energie generiert. Diese werden unter «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» ausgewiesen. Die Liegenschaftenerträge basieren auf Mietverträgen. Die Mietzinsen werden über den Zeitraum der Leistungserbringung erfasst. Die übrigen Leistungen werden zum Zeitpunkt der Erbringung erfolgswirksam erfasst.

Die Tochtergesellschaft Garden Park Zug AG verkörpert das Segment Hotel & Gastronomie und betreibt in Zug zwei Hotels, zwei 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   | 31.12.2023 | 31.12.2022   |
|---|------------|--------------|
| Mietforderungen   | 153        | 246          |
| Forderungen aus Hotel- und Gastronomietätigkeit         | 310        | 461          |
| Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen       | 81         | 1 752        |
| Delkredere  | - 55       | - 72         |
| <b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>489</b> | <b>2 387</b> |

Im Vorjahr bestanden die übrigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen aus der noch nicht erhaltenen Rückzahlung von vorfinanzierten Mieterausbaukosten durch eine Mieterin.

## 2 Sonstige Forderungen

| in TCHF   | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|---|--------------|--------------|
| Verrechnungssteuerguthaben                        | 34           | 19           |
| Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung | 2 658        | 5 765        |
| Forderungen aus Erneuerungsfonds                  | 40           | 0            |
| Kurzfristige Finanzforderungen                    | 27           | 25           |
| Übrige Forderungen                                | 212          | 72           |
| <b>Total sonstige Forderungen</b>                 | <b>2 971</b> | <b>5 881</b> |

## 3 Liegenschaften zur Veräußerung

| in TCHF   | 2023     | 2022     |
|---|----------|----------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |
| Zugänge   | 4 500    | 0        |
| Abgänge   | - 4 500  | 0        |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> |

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

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

| in TCHF   | Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften | Areal Suurstoffi, Risch-Rotkreuz Renditeliegenschaften | Weitere Renditeliegenschaften | Total Rendite-liegenschaften | Total Rendite-liegenschaften im Bau <sup>1</sup> | Unbebaute Grundstücke <sup>2</sup> | Total            |
|---|--|--|-------------------------------|------------------------------|--|------------------------------------|------------------|
| <b>Bestand 01.01.2022</b>   | <b>747 385</b>                               | <b>836 600</b>   | <b>0</b>                      | <b>1 583 985</b>             | <b>11 274</b>                                    | <b>2 524</b>                       | <b>1 597 783</b> |
| Investitionen <sup>3</sup>  | 3 400  | 949  | 0                             | 4 349                        | 484  | 0                                  | 4 833            |
| Akquisitionen <sup>4</sup>  | 4 158  | 0  | 115 501                       | 119 659                      | 0  | 0                                  | 119 659          |
| Abgänge <sup>5</sup>  | 0  | - 1 341  | 0                             | - 1 341                      | 0  | 0                                  | - 1 341          |
| Neubewertung (netto)  | - 4 558                                      | 16 592   | - 5 241                       | 6 793                        | 0  | 0                                  | 6 793            |
| <b>Bestand 31.12.2022</b>   | <b>750 385</b>                               | <b>852 800</b>   | <b>110 260</b>                | <b>1 713 445</b>             | <b>11 758</b>                                    | <b>2 524</b>                       | <b>1 727 727</b> |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2022   | 365 778                                      | 719 514  | 0                             | 1 085 292                    | 11 274   | 2 524                              | 1 099 090        |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2022   | 373 336                                      | 719 122  | 115 501                       | 1 207 959                    | 11 758   | 2 524                              | 1 222 241        |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2022                                 | 381 607                                      | 117 086  | 0                             | 498 693                      | 0  | 0                                  | 498 693          |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2022                                 | 377 049                                      | 133 678  | - 5 241                       | 505 486                      | 0  | 0                                  | 505 486          |
| <b>Bestand 01.01.2023</b>   | <b>750 385</b>                               | <b>852 800</b>   | <b>110 260</b>                | <b>1 713 445</b>             | <b>11 758</b>                                    | <b>2 524</b>                       | <b>1 727 727</b> |
| Investitionen <sup>3</sup>  | 4 117  | 1 445  | 0                             | 5 562                        | 3 342  | 0                                  | 8 904            |
| Akquisitionen <sup>4</sup>  | 19 370                                       | 0  | 0                             | 19 370                       | 0  | 0                                  | 19 370           |
| Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung <sup>7</sup>                     | 0  | 0  | - 4 500                       | - 4 500                      | 0  | 0                                  | - 4 500          |
| Umklassierung Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften im Bau <sup>8</sup> | 0  | 0  | 0                             | 0                            | 2 654  | 0                                  | 2 654            |
| Umklassierung Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften <sup>9</sup>        | 3 201  | 0  | 0                             | 3 201                        | 0  | 0                                  | 3 201            |
| Neubewertung (netto)  | 11 214                                       | - 15 035   | - 7 660                       | - 11 481                     | 481  | 0                                  | - 11 000         |
| <b>Bestand 31.12.2023</b>   | <b>788 287</b>                               | <b>839 210</b>   | <b>98 100</b>                 | <b>1 725 597</b>             | <b>18 235</b>                                    | <b>2 524</b>                       | <b>1 746 356</b> |
| Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2023   | 373 336                                      | 719 122  | 115 501                       | 1 207 959                    | 11 758   | 2 524                              | 1 222 241        |
| Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2023   | 405 145                                      | 720 567  | 110 092                       | 1 235 804                    | 18 348   | 2 524                              | 1 256 676        |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2023                                 | 377 049                                      | 133 678  | - 5 241                       | 505 486                      | 0  | 0                                  | 505 486          |
| Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2023                                 | 383 142                                      | 118 643  | - 11 992                      | 489 793                      | - 113  | 0                                  | 489 680          |

<sup>1</sup> Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz, Planungskosten für die Entwicklung Lebensraum Metalli, Zug sowie die Sanierung der Liegenschaft Baarerstrasse 30, Zug. Für das Bauprojekt Suurstoffi 43/45 ist die Baubewilligung erteilt worden. Die Erstellung der beiden Gebäude mit 14 400m<sup>2</sup> Büro- und Schulungsflächen sowie 1100m<sup>2</sup> Wohnflächen für studentisches Wohnen löst Investitionen von rund CHF 85 Mio. aus. Der Baubeginn ist für Ende 2024 vorgesehen und die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden. Für die Entwicklung Lebensraum Metalli werden aktuell die Einflüsse der angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» geprüft. Die Sanierung der Baarerstrasse 30, Zug, wird im Jahr 2024 abgeschlossen sein.

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

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

<sup>4</sup> Zugänge aus der Akquisition der Liegenschaften der Renggli-Gruppe sowie dem Zukauf von Anteilen an der Miteigentümergeinschaft Metalli, Zug, im Umfang von 0.75%.

<sup>5</sup> Bei den Abgängen handelt es sich um eine Rückzahlung von vorfinanzierten Mieterausbaukosten durch eine Mieterin.

<sup>6</sup> Zugänge aus dem Zukauf von Anteilen an der Miteigentümergeinschaft Metalli, Zug, im Umfang von 3.50%.

<sup>7</sup> Umklassierung der Liegenschaft Duggelistrasse 28, Cham, in Liegenschaften zur Veräusserung.

<sup>8</sup> Umfasst die Liegenschaft Baarerstrasse 30, Zug. Das bisher durch die Garden Park Zug AG in dieser Liegenschaft geführte Restaurant Bären wird nach der Kernsanierung durch einen Drittmietler betrieben.

<sup>9</sup> Umfasst die Liegenschaft Industriestrasse 12, Zug. Die Zug Estates AG hat ihre Büroräumlichkeiten an die Baarerstrasse 18 in Zug verlegt und vermietet die bisherigen selbst genutzten Flächen an Drittmietler.

Grundlage der Marktwerte bilden die jeweils per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest Partner AG) nach der DCF-Methode. Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.4% bis 3.5% (Vorjahr: 2.3% bis 3.5%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.91% bzw. nominal 4.19% (31. Dezember 2022: real 2.76% bzw. nominal 3.79%).

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

## 5 Betriebsliegenschaften

| in TCHF  | 2023            | 2022            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>              | <b>66 667</b>   | <b>65 084</b>   |
| Zugänge  | 3 270           | 1 583           |
| Umklassierungen  | - 13 713        | 0               |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>                | <b>56 224</b>   | <b>66 667</b>   |
| <b>Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>- 36 555</b> | <b>- 34 720</b> |
| Umklassierungen  | 7 858           | 0               |
| Abschreibungen in der Berichtsperiode                              | - 1 863         | - 1 835         |
| <b>Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>- 30 560</b> | <b>- 36 555</b> |
| <b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>                 | <b>30 112</b>   | <b>30 364</b>   |
| <b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>                   | <b>25 664</b>   | <b>30 112</b>   |

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

Der Marktwert der Betriebsliegenschaften betrug zum Bilanzstichtag TCHF 81320 (Vorjahr: TCHF 102890) und wurde vom unabhängigen Immobilienexperten Wüest Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2023 wurden Diskontierungssätze in einer Bandbreite von real 3.2% bis 4.3% (Vorjahr: 3.0% bis 6.0%) verwendet.

## 6 Übrige Sachanlagen

| in TCHF  | 2023            | 2022            |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>              | <b>20 490</b>   | <b>20 249</b>   |
| Zugänge  | 3 679           | 796             |
| Abgänge  | - 2 041         | - 555           |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>                | <b>22 128</b>   | <b>20 490</b>   |
| <b>Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>- 16 303</b> | <b>- 15 637</b> |
| Abgänge  | 2 041           | 549             |
| Abschreibungen in der Berichtsperiode                              | - 1 260         | - 1 215         |
| <b>Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>- 15 522</b> | <b>- 16 303</b> |
| <b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>                 | <b>4 187</b>    | <b>4 612</b>    |
| <b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>                   | <b>6 606</b>    | <b>4 187</b>    |

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

## 7 Immaterielle Anlagen

| in TCHF  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>              | <b>2 292</b>   | <b>1 885</b>   |
| Zugänge  | 344            | 777            |
| Abgänge  | - 48           | - 370          |
| <b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>                | <b>2 588</b>   | <b>2 292</b>   |
| <b>Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>- 1 243</b> | <b>- 1 116</b> |
| Abgänge  | 34             | 370            |
| Abschreibungen in der Berichtsperiode                              | - 472          | - 497          |
| <b>Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>- 1 681</b> | <b>- 1 243</b> |
| <b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>                 | <b>1 049</b>   | <b>769</b>     |
| <b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>                   | <b>907</b>     | <b>1 049</b>   |

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

## 8 Finanzverbindlichkeiten

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

| Restlaufzeit<br>in TCHF              | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fällig innerhalb des 1. Jahres       | 119 780        | 164 800        |
| Fällig innerhalb des 2. Jahres       | 150 688        | 92 200         |
| Fällig innerhalb des 3. Jahres       | 24 544         | 150 625        |
| Fällig innerhalb des 4. Jahres       | 92 074         | 24 544         |
| Fällig innerhalb des 5. Jahres       | 100 800        | 800            |
| Fällig innerhalb des 6. Jahres       | 100 549        | 60 800         |
| Fällig innerhalb des 7. Jahres       | 85 805         | 100 501        |
| Fällig innerhalb des 8. Jahres       | 0              | 66 200         |
| <b>Total Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>674 240</b> | <b>660 470</b> |
| Davon kurzfristig                    | 119 780        | 164 800        |
| Davon langfristig                    | 554 460        | 495 670        |

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 3.5 Jahre (Vorjahr: 3.4 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lag bei 1.5% (Vorjahr: 1.3%). Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Die Finanzierungsstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

| Finanzierungsstruktur in TCHF        | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Anleihen                             | 199 637        | 199 526        |
| Hypotheken                           | 474 603        | 460 944        |
| <b>Total Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>674 240</b> | <b>660 470</b> |

Am 2. Oktober 2019 wurde 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%. Am 17. Februar 2022 wurde ein zweiter Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. April 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0.75%. 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 2023 TCHF 363 (Vorjahr: TCHF 474).

| TCHF                                     | 0.1%-Green-Bond (2019–2025) | 0.75%-Green-Bond (2022–2029) | Total          |
|--|-----------------------------|------------------------------|----------------|
| Emissionserlös                           | 99 618                      | 99 660                       | 199 278        |
| Amortisationen Emissionskosten kumuliert | 207                         | 41                           | 248            |
| <b>Bestand 01.01.2023</b>                | <b>99 825</b>               | <b>99 701</b>                | <b>199 526</b> |
| Amortisationen Emissionskosten           | 63                          | 48                           | 111            |
| Rückzahlung                              | 0                           | 0                            | 0              |
| <b>Bestand 31.12.2023</b>                | <b>99 888</b>               | <b>99 749</b>                | <b>199 637</b> |

| Eckwerte      | 0.1%-Green-Bond (2019–2025)          | 0.75%-Green-Bond (2022–2029)         |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Volumen       | CHF 100 Mio.                         | CHF 100 Mio.                         |
| Laufzeit      | 6.0 Jahre<br>(02.10.2019–02.10.2025) | 7.2 Jahre<br>(17.02.2022–17.04.2029) |
| Coupon        | 0.10%                                | 0.75%                                |
| Effektivzins  | 0.174%                               | 0.809%                               |
| Kotierung     | SIX Swiss Exchange AG                | SIX Swiss Exchange AG                |
| Valorennummer | 494734426                            | 114872819                            |

Zur Sicherung der Hypotheken sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 1156788 (Vorjahr: TCHF 1127788) belastet.

## 9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

| in TCHF   | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|---|--------------|--------------|
| Vorauszahlungen von Mietern                                   | 4 931        | 4 704        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Dritten                           | 480          | 617          |
| <b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>5 411</b> | <b>5 321</b> |

## 10 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

| in TCHF   | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|---|--------------|--------------|
| Vorauszahlungen für Heiz-/Nebenkostenkontozahlungen           | 2 678        | 5 834        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen und Behörden | 595          | 777          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen             | 21           | 39           |
| Übrige sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten                | 577          | 808          |
| <b>Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>          | <b>3 871</b> | <b>7 458</b> |

## 11 Passive Rechnungsabgrenzungen

| in TCHF                                    | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|--|--------------|--------------|
| Steuerabgrenzungen                         | 1 955        | 3 234        |
| Investitionsabgrenzungen                   | 3 841        | 1 767        |
| Personalbezogene Abgrenzungen              | 1 281        | 1 372        |
| Betriebskostenabgrenzungen                 | 1 279        | 1 541        |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzungen       | 579          | 1 157        |
| <b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b> | <b>8 935</b> | <b>9 071</b> |

## 12 Rückstellungen

| in TCHF   | 2023       | 2022       |
|---|------------|------------|
| <b>Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>386</b> | <b>529</b> |
| Bildung   | 4          | 3          |
| Verwendung  | - 28       | - 146      |
| <b>Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>362</b> | <b>386</b> |
| Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode       | 34         | 32         |
| Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode       | 328        | 354        |

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  | 2023           | 2022           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</b> | <b>120 115</b> | <b>109 282</b> |
| Erfolgswirksame Netto-Bildung der Berichtsperiode                    | 1 342          | 3 279          |
| Zunahme aus Akquisition  | 0              | 7 554          |
| <b>Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode</b>   | <b>121 457</b> | <b>120 115</b> |

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 2023 aktive latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen von TCHF 96 (Vorjahr: TCHF 106).

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

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

## 14 Eigenkapital

### Aktienkapital

| Aktienkategorien    | Valoren-<br>nummer | Nominalwert<br>CHF | Anzahl  | Stimmen        | Kapital CHF       | Stimmen<br>Vorjahr | Kapital CHF<br>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             |
| <b>Total</b>        |                    |                    |         | <b>956 940</b> | <b>12 750 000</b> | <b>956 940</b>     | <b>12 750 000</b>      |

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 2023 TCHF 3975 (Vorjahr: TCHF 4175).

### Eigenkapital pro Aktie

| in CHF  |             | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Eigenkapital  | TCHF        | 992 537          | 989 253          |
| Latente Steuerverbindlichkeiten   | TCHF        | 121 457          | 120 115          |
| <b>Eigenkapital vor latenten Steuern</b>                                      | <b>TCHF</b> | <b>1 113 994</b> | <b>1 109 368</b> |
| Ausstehende Namenaktien Serie A <sup>1</sup>                                  | Anzahl      | 496 600          | 496 600          |
| Ausstehende Namenaktien Serie B   | Anzahl      | 460 340          | 460 340          |
| <b>Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern</b>  | <b>CHF</b>  | <b>2 184.30</b>  | <b>2 175.23</b>  |
| <b>Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern</b> | <b>CHF</b>  | <b>1 946.15</b>  | <b>1 939.71</b>  |

<sup>1</sup> Namenaktien Serie A werden entsprechend ihrem Kapitalanteil im Verhältnis 1 zu 10 berücksichtigt.

### NAV zu Marktwert pro Aktie

| in CHF  |             | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Eigenkapital  | TCHF        | 992 537          | 989 253          |
| Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften                     | TCHF        | 55 656           | 72 778           |
| Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften | TCHF        | - 6 679          | - 8 733          |
| <b>NAV zu Marktwert</b>   | <b>TCHF</b> | <b>1 041 514</b> | <b>1 053 298</b> |
| Ausstehende Namenaktien Serie A <sup>1</sup>                                    | Anzahl      | 496 600          | 496 600          |
| Ausstehende Namenaktien Serie B   | Anzahl      | 460 340          | 460 340          |
| <b>NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B</b>                      | <b>CHF</b>  | <b>2 042.18</b>  | <b>2 065.29</b>  |

<sup>1</sup> Namenaktien Serie A werden entsprechend ihrem Kapitalanteil im Verhältnis 1 zu 10 berücksichtigt.

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

### Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

| in TCHF   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Konzernergebnis</b>  | <b>24 194</b> | <b>39 800</b> |
| Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)                              | 11 000        | - 6 793       |
| Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto) | - 1 320       | 815           |
| <b>Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte</b>              | <b>33 874</b> | <b>33 822</b> |

### Ergebnis pro Aktie

| Angaben Namenaktien Serie A   |            | 2023           | 2022           |
|---|------------|----------------|----------------|
| 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        |
| <b>Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A</b>   |            | <b>496 600</b> | <b>496 600</b> |
| Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar   | TCHF       | 2 356          | 3 875          |
| Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar     | TCHF       | 3 298          | 3 293          |
| Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A   | Anzahl     | 496 600        | 496 600        |
| <b>Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert</b>   | <b>CHF</b> | <b>4.74</b>    | <b>7.80</b>    |
| <b>Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie A, unverwässert<sup>1</sup></b> | <b>CHF</b> | <b>6.64</b>    | <b>6.63</b>    |

| Angaben Namenaktien Serie B   |            | 2023           | 2022           |
|---|------------|----------------|----------------|
| 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        |
| <b>Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B</b>   |            | <b>460 340</b> | <b>460 340</b> |
| Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar   | TCHF       | 21 838         | 35 925         |
| Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar     | TCHF       | 30 576         | 30 529         |
| Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B   | Anzahl     | 460 340        | 460 340        |
| <b>Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert</b>   | <b>CHF</b> | <b>47.44</b>   | <b>78.04</b>   |
| <b>Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie B, unverwässert<sup>1</sup></b> | <b>CHF</b> | <b>66.42</b>   | <b>66.32</b>   |

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

## 15 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2023 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmzahl:

| Anzahl bzw. in %                                | Namenaktien<br>Serie A | Namenaktien<br>Serie B | Stimmen | Stimmen<br>Vorjahr |
|---|------------------------|------------------------|---------|--------------------|
| Gruppe Buhofer <sup>1</sup>                     | 409 576                | 50 034                 | 48.0%   | 47.4%              |
| Heinz M. Buhofer                                | 26 010                 | 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%               |
| Basellandschaftliche Pensionskasse              | 0                      | 29 671                 | 3.1%    | n/a                |

<sup>1</sup> 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 81 ausgewiesen.

## 16 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 65 655 (Vorjahr: TCHF 62 221) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

| in TCHF                               | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Liegenschaftenertrag Zentrumsareal    | 30 007        | 29 969        |
| Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi | 33 090        | 31 603        |
| Ertrag weitere Liegenschaften         | 2 558         | 649           |
| <b>Total Liegenschaftenertrag</b>     | <b>65 655</b> | <b>62 221</b> |

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

| Fälligkeit, Anteil in %                         | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|---|--------------|--------------|
| Bis 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse | 41.4         | 44.4         |
| Über 1 Jahr                                     | 5.4          | 7.7          |
| Über 2 Jahre                                    | 1.9          | 4.2          |
| Über 3 Jahre                                    | 11.3         | 2.0          |
| Über 4 Jahre                                    | 9.4          | 12.0         |
| Über 5 Jahre                                    | 11.2         | 6.8          |
| Über 6 Jahre                                    | 3.7          | 6.0          |
| Über 7 Jahre                                    | 0.4          | 3.2          |
| Über 8 Jahre                                    | 0.4          | 0.5          |
| Über 9 Jahre                                    | 3.7          | 2.5          |
| Über 10 Jahre                                   | 11.2         | 10.7         |
| <b>Total</b>                                    | <b>100.0</b> | <b>100.0</b> |

Auf die fünf wichtigsten Mietergruppen entfallen per 31. Dezember 2023 zusammen 23.2% der Mieterträge (Vorjahr: 25.2%). Diese gliedern sich wie folgt:

| Mieter, Anteil in %    | 31.12.2023 | Mieter, Anteil in %    | 31.12.2022 |
|------------------------|------------|------------------------|------------|
| Hochschule Luzern HSLU | 10.0       | Hochschule Luzern HSLU | 9.1        |
| Migros <sup>1</sup>    | 4.6        | Novartis               | 5.5        |
| UBS                    | 3.3        | Migros <sup>1</sup>    | 4.6        |
| Novartis               | 2.7        | UBS                    | 3.5        |
| Dosenbach-Ochsner AG   | 2.6        | Dosenbach-Ochsner AG   | 2.5        |

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

## 17 Ertrag Hotel & Gastronomie

| in TCHF                                     | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Beherbergung                                | 11 671        | 10 502        |
| Restauration                                | 3 515         | 4 163         |
| Nebenleistungen                             | 39            | 48            |
| Bildung Delkredere                          | - 2           | - 9           |
| <b>Total Ertrag Hotel &amp; Gastronomie</b> | <b>15 223</b> | <b>14 704</b> |

## 18 Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

| in TCHF  | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| Ertrag Dienstleistungen  | 1 248        | 982          |
| Ertrag Personalvermietungen  | 129          | 274          |
| Ertrag Elektrizitätslieferungen                                      | 1 923        | 1 283        |
| Übrige Erträge   | 314          | 344          |
| <b>Total weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b> | <b>3 614</b> | <b>2 883</b> |

## 19 Personalaufwand

| in TCHF                      | 2023            | 2022            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Löhne und Gehälter           | - 12 334        | - 12 286        |
| Sozialversicherungsaufwand   | - 2 037         | - 1 931         |
| Übriger Personalaufwand      | - 609           | - 558           |
| <b>Total Personalaufwand</b> | <b>- 14 980</b> | <b>- 14 775</b> |

## 20 Vorsorgeverpflichtungen

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

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 865 (Vorjahr: TCHF 793). Im Vorjahr sind erhaltene Arbeitgeberbeitragsreserven von TCHF 55 enthalten (im Berichtsjahr wurden keine Arbeitgeberbeitragsreserven ausbezahlt). Sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

### Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

| in TCHF                                    | Unter-/Über-<br>deckung<br>der Vorsorge-<br>pläne<br>31.12.2023 | Wirtschaftl.<br>Anteil des<br>Unterneh-<br>mens<br>31.12.2023 | Wirtschaftl.<br>Anteil des<br>Unterneh-<br>mens<br>31.12.2022 | Veränderung<br>bzw. erfolgs-<br>wirksam im<br>Geschäftsjahr | Auf die<br>Periode<br>abgegrenzte<br>Beträge | Vorsorge-<br>aufwand im<br>Personalauf-<br>wand 2023 | Vorsorge-<br>aufwand im<br>Personalauf-<br>wand 2022 |
|--|---|---|---|---|--|--|--|
| Vorsorgepläne ohne<br>Über-/Unterdeckungen | 0   | 0   | 0   | 0   | 865  | 865  | 848  |
| <b>Total</b>                               | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>865</b>                                   | <b>865</b>   | <b>848</b>   |

### Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

Es bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven per 31. Dezember 2023 und 31. Dezember 2022.

Per 31. Dezember 2023 besteht, wie im Vorjahr, keine Überdeckung. Die Finanzierung der Vorsorgepläne erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozent des versicherten Lohns.

## 21 Sonstige betriebliche Aufwendungen

| in TCHF   | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Werbung/Verkaufsförderung                       | -1 709         | -1 527         |
| Unterhalt und Reparaturen                       | - 655          | - 498          |
| Verwaltungsaufwand                              | - 553          | - 537          |
| IT/Software                                     | -1 322         | - 961          |
| Rechts- und Beratungskosten                     | - 745          | - 751          |
| Aufwand für Elektrizitätslieferungen            | -1 609         | - 956          |
| Sonstige Kosten                                 | -1 764         | -1 395         |
| <b>Total sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>- 8 357</b> | <b>- 6 625</b> |

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

## 22 Abschreibungen

| in TCHF                               | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Abschreibungen Betriebsliegenschaften | -1 863         | -1 835         |
| Abschreibungen übrige Sachanlagen     | -1 260         | -1 215         |
| Abschreibungen immaterielle Anlagen   | - 472          | - 497          |
| <b>Total Abschreibungen</b>           | <b>- 3 595</b> | <b>- 3 547</b> |

## 23 Finanzergebnis

| in TCHF                                     | 2023            | 2022           |
|---|-----------------|----------------|
| Aktivzinsen Banken                          | 55              | 3              |
| Wertschriftenertrag                         | 44              | 44             |
| Sonstiger Finanzertrag                      | 5               | 8              |
| <b>Total Finanzertrag</b>                   | <b>104</b>      | <b>55</b>      |
| Zinsaufwand Hypothekendarlehen und Anleihen | - 10 215        | - 7 754        |
| Sonstiger Finanzaufwand                     | - 42            | - 60           |
| <b>Total Finanzaufwand</b>                  | <b>- 10 257</b> | <b>- 7 814</b> |
| <b>Finanzergebnis</b>                       | <b>- 10 153</b> | <b>- 7 759</b> |

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

## 24 Steuern

| in TCHF              | 2023           | 2022           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Gewinnsteuern        | - 1 969        | - 2 101        |
| Latente Steuern      | - 1 333        | - 3 318        |
| <b>Total Steuern</b> | <b>- 3 302</b> | <b>- 5 419</b> |

### Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

| in TCHF bzw. in %                               | 2023           | 2022           |
|---|----------------|----------------|
| Ergebnis vor Steuern (EBT)                      | 27 496         | 45 219         |
| Durchschnittlicher Steuersatz                   | 10.68%         | 11.98%         |
| Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz      | - 3 667        | - 5 419        |
| Effekt aus nur steuerlich abzugsfähigem Aufwand | 365            | 0              |
| <b>Total Ertragssteuern</b>                     | <b>- 3 302</b> | <b>- 5 419</b> |

## 25 Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

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

## 26 Leasingverbindlichkeiten

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

| in TCHF      | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------|------------|------------|
| bis 1 Jahr   | 15         | 6          |
| bis 3 Jahre  | 28         | 1          |
| über 3 Jahre | 22         | 0          |
| <b>Total</b> | <b>65</b>  | <b>7</b>   |

## 27 Segmentsberichterstattung

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

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

| 2022<br>in TCHF                                     | Immobilien    | Hotel &<br>Gastronomie | Corporate &<br>Eliminationen <sup>1</sup> | 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         |
| <b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b> | <b>56 002</b> | <b>1 066</b>           | <b>- 543</b>                              | <b>56 525</b> |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                      | <b>53 324</b> | <b>395</b>             | <b>- 741</b>                              | <b>52 978</b> |

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

Sämtliche Umsätze wurden sowohl 2023 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. Im Berichtsjahr wurde keine Mietzinsreduktion gewährt.

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 gegenüber Vorjahr unverändertes operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 3.1 Mio. bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von 5.9% (Vorjahr: 5.8%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet.

## 28 Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

## 29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2023 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Ernst & Young AG  
Gotthardstrasse 26  
CH-6300 Zug

Telefon: +41 58 286 75 55  
www.ey.com/de\_ch

An die Generalversammlung der  
Zug Estates Holding AG, Zug

Zug, 19. Februar 2024

# 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 2023, 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 52 bis 74) und die Informationen auf den als geprüft markierten Seiten (16, 17, 18, 20, 21) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 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 den 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 den unten aufgeführten Sachverhalt 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 1'725'597 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 58) sowie unter «4. Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke» (Seiten 62-63) 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.



### 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 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 Konzernrechnung 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.

Ernst & Young AG



Rico Fehr  
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Beatrice Bieri  
(Qualified Signature)

Zugelassene Revisionsexpertin

## Bilanz der Zug Estates Holding AG

### Aktiven

| in TCHF  | Erläuterung | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Flüssige Mittel  |             | 1 080          | 662            |
| Übrige Forderungen gegenüber Dritten                         |             | 24             | 45             |
| Übrige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften           |             | 0              | 1 908          |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten               |             | 54             | 47             |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften | 1           | 8 700          | 12 200         |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                                  |             | <b>9 858</b>   | <b>14 862</b>  |
| Darlehen an Konzerngesellschaften                            | 2           | 218 223        | 221 523        |
| Finanzanlagen  |             | 50             | 50             |
| Beteiligungen  |             | 113 128        | 113 128        |
| Immaterielle Sachanlagen                                     |             | 200            | 323            |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                                  |             | <b>331 601</b> | <b>335 024</b> |
| <b>Total Aktiven</b>   |             | <b>341 459</b> | <b>349 886</b> |

### Passiven

| in TCHF   | Erläuterung | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|---|-------------|----------------|----------------|
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten |             | 59             | 44             |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten         |             | 1 478          | 1 345          |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                 |             | <b>1 537</b>   | <b>1 389</b>   |
| Langfristige Anleihen                                   | 3           | 199 637        | 199 526        |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>                 |             | <b>199 637</b> | <b>199 526</b> |
| <b>Total Fremdkapital</b>                               |             | <b>201 174</b> | <b>200 915</b> |
| Aktienkapital   |             | 12 750         | 12 750         |
| Gesetzliche Kapitalreserven                             |             |                |                |
| – Reserven aus Kapitaleinlagen                          |             | 105            | 105            |
| – Übrige Kapitalreserven                                |             | 9 193          | 9 193          |
| Gesetzliche Gewinnreserven                              |             | 3 960          | 3 960          |
| Bilanzgewinn  |             |                |                |
| – Gewinnvortrag vom Vorjahr                             |             | 102 053        | 108 636        |
| – Jahresgewinn  |             | 12 224         | 14 327         |
| <b>Total Eigenkapital</b>                               |             | <b>140 285</b> | <b>148 971</b> |
| <b>Total Passiven</b>                                   |             | <b>341 459</b> | <b>349 886</b> |

## Erfolgsrechnung der Zug Estates Holding AG

| in TCHF   | Erläuterung | 2023           | 2022           |
|---|-------------|----------------|----------------|
| Beteiligungsertrag  | 1           | 8 700          | 12 200         |
| Übriger Ertrag  |             | 2 078          | 2 115          |
| <b>Operativer Ertrag</b>  |             | <b>10 778</b>  | <b>14 315</b>  |
| Personalaufwand   |             | - 1 888        | - 1 882        |
| Übrige betriebliche Aufwendungen  |             | - 768          | - 776          |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  |             | <b>- 2 656</b> | <b>- 2 658</b> |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b> |             | <b>8 122</b>   | <b>11 657</b>  |
| Abschreibungen  |             | - 172          | - 198          |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                   |             | <b>7 950</b>   | <b>11 459</b>  |
| Finanzaufwand   |             | - 995          | - 1 014        |
| Finanzertrag  | 5           | 5 656          | 4 153          |
| <b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                               |             | <b>12 611</b>  | <b>14 598</b>  |
| Direkte Steuern   |             | - 387          | - 271          |
| <b>Jahresgewinn</b>   |             | <b>12 224</b>  | <b>14 327</b>  |

## Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

### Allgemeines

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

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich an der Baarerstrasse 18 in Zug. Die Zug Estates Holding AG wurde am 1. März 2012 in das Handelsregister des Kantons Zug eingetragen.

### Angewendetes Rechnungslegungsrecht und angewendete Grundsätze in dieser Jahresrechnung

(soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben)

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

### Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden, falls anwendbar, in der Bilanz in Dritte, Nahestehende und Konzerngesellschaften aufgeteilt. Die Position «Nahestehende» umfasst Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Organen sowie gegenüber Aktionären. Die Position «Konzerngesellschaften» umfasst Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, an denen direkt oder indirekt eine Beteiligung besteht.

Die Aufschlüsselung der Position «Nahestehende» erfolgt, sofern notwendig, im Anhang.

### Übersicht Beteiligungen

| Gesellschaft                           | Sitz | Geschäfts-<br>tätigkeit               | Aktienkapital<br>in CHF | Kapitalanteil<br>31.12.2023 | Kapitalanteil<br>31.12.2022 | Stimmenanteil<br>31.12.2023 | Stimmenanteil<br>31.12.2022 |
|--|------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Beteiligungen direkt gehalten</b>   |      |                                       |                         |                             |                             |                             |                             |
| Garden Park Zug AG <sup>1</sup>        | Zug  | Hotel- und<br>Gastronomie-<br>betrieb | 1 000 000               | 100%                        | 100%                        | 100%                        | 100%                        |
| Zug Estates AG                         | Zug  | Immobilienge-<br>sellschaft           | 1 500 000               | 100%                        | 100%                        | 100%                        | 100%                        |
| Renggli Holding AG <sup>2</sup>        | Zug  | Beteiligungs-<br>gesellschaft         | 1 000 000               | n/a                         | 100%                        | n/a                         | 100%                        |
| <b>Beteiligungen indirekt gehalten</b> |      |                                       |                         |                             |                             |                             |                             |
| Miteigentümergemein-<br>schaft Metalli | Zug  | Immobilienge-<br>sellschaft           | 0                       | 78.75%                      | 75.25%                      | 11.11%                      | 10.00%                      |
| Renggli Immobilien AG                  | Zug  | Immobilienge-<br>sellschaft           | 200 000                 | 100.00%                     | 100.00%                     | 100.00%                     | 100.00%                     |
| Zubar A Immobilien AG                  | Zug  | Immobilienge-<br>sellschaft           | 150 000                 | 100.00%                     | 100.00%                     | 100.00%                     | 100.00%                     |

<sup>1</sup>Die Hotelbusiness Zug AG wurde per 18. September 2023 in Garden Park Zug AG umfirmiert.

<sup>2</sup>Rückwirkend auf den 1. Januar 2023 wurde die Renggli Holding AG mit der Zug Estates AG fusioniert.

### Wertschriften/Finanzanlagen

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

### Darlehen an Konzerngesellschaften

Darlehen an Konzerngesellschaften werden zum Nominalwert erfasst. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

### Beteiligungen

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

### Immaterielle Anlagen

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

### Anleihen

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

## 1 Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften enthalten Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 8 700, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2023 ausgeschüttet wurden und in der Erfolgsrechnung unter der Position «Beteiligungsertrag» ausgewiesen werden (Vorjahr: TCHF 12 200).

## 2 Darlehen an Konzerngesellschaften

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung ihrer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 218 223 (Vorjahr: TCHF 221 523).

## 3 Anleihen

Am 2. Oktober 2019 wurde 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%. Am 17. Februar 2022 wurde ein zweiter Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. April 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0.75%.

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

| Anzahl                                     | Namenaktien Serie A per 31.12.2023 | Namenaktien Serie B per 31.12.2023 | Namenaktien Serie A per 31.12.2022 | Namenaktien Serie B per 31.12.2022 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident  | 0                                  | 90                                 | 0                                  | 70                                 |
| Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied | 186 298                            | 17 069                             | 186 298                            | 11 069                             |
| Armin Meier, Mitglied <sup>2</sup>         | n/a                                | n/a                                | 0                                  | 270                                |
| Johannes Stöckli, Mitglied                 | 56 800                             | 3 866                              | 56 800                             | 3 866                              |
| Martin Wipfli, Mitglied                    | 0                                  | 300                                | 0                                  | 300                                |
| Dr. Joëlle Zimmerli, Mitglied <sup>1</sup> | 0                                  | 0                                  | n/a                                | n/a                                |
| Patrik Stillhart, CEO                      | 0                                  | 87                                 | 0                                  | 0                                  |
| Mirko Käppeli, CFO                         | 0                                  | 80                                 | 0                                  | 50                                 |

<sup>1</sup> Dr. Joëlle Zimmerli wurde von der Generalversammlung am 6. April 2023 in den Verwaltungsrat gewählt.

<sup>2</sup> Armin Meier schied anlässlich der Generalversammlung von 6. April 2023 aus dem Verwaltungsrat aus.

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

## 5 Finanzertrag

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

## 6 Anzahl Vollzeitstellen

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

## 7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

| in CHF                           | 31.12.2023         | 31.12.2022         |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gewinnvortrag                    | 102 052 992        | 108 635 658        |
| Jahresgewinn                     | 12 223 667         | 14 327 334         |
| <b>Bilanzgewinn</b>              | <b>114 276 659</b> | <b>122 962 992</b> |
| Dividende                        | - 22 440 000       | - 20 910 000       |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b> | <b>91 836 659</b>  | <b>102 052 992</b> |

Aus dem ordentlichen Ergebnis beantragt der Verwaltungsrat die verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 4.40 pro Namenaktie Serie A und CHF 44.00 pro Namenaktie Serie B.

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Mittwoch, 15. April 2024 (Payment Date).



Ernst & Young AG  
Gotthardstrasse 26  
CH-6300 Zug

Telefon: +41 58 286 75 55  
www.ey.com/de\_ch

An die Generalversammlung der  
Zug Estates Holding AG, Zug

Zug, 19. Februar 2024

# 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 2023 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 78 bis 82) 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG



Rico Fehr  
(Qualified Signature)

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Beatrice Bieri  
(Qualified Signature)

Zugelassene Revisionsexpertin

## Kontakt und Termine

### Kontakt Investor Relations

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

### Adresse

#### Zug Estates Holding AG

Baarerstrasse 18  
CH-6300 Zug

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

### Termine

09.04.2024

#### Ordentliche Generalversammlung

15.04.2024

#### Ausschüttung an die Aktionäre (Payment Date)

22.08.2024

#### Publikation Halbjahresergebnis 2024

### Börsenhandel

Namenaktie Serie B Zug Estates Holding AG

**Valorenummer:** 14805212

**ISIN:** CH0148052126

**Tickersymbol SIX Swiss Exchange:** ZUGN

**Bloomberg:** ZUGN:SW



#### Online, Download, Kurzbericht

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

Das PDF des Berichts ist unter [www.zugestates.ch/downloads](http://www.zugestates.ch/downloads) abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe des Geschäftsberichts kann per E-Mail an [ir@zugestates.ch](mailto:ir@zugestates.ch) bestellt werden.

#### Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

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

#### Hinweis zu Rundungen:

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

#### Impressum

**Herausgeberin** Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel, Leiter Kommunikation  
**Copyright** © Zug Estates Holding AG, Februar 2024 **Bilder** Christoph Kaminski, Uster (Seiten 6, 30, 31, 32 und 35); Emanuel Ammon, Luzern (Seiten 5, 17 und 39); Fotozug.ch (Titelseite, Seite 25); Hosoya Schaefer Architects, Zürich (Seite 19); Roger Frei, Zürich (Seiten 16); Screenshot [virtual.zg.ch](http://virtual.zg.ch) (Seite 17); Zug Estates (Seiten 7 und 11) **Konzept** Linkgroup AG, Zürich **Design und Realisation** NeidhartSchön, Zürich **Übersetzung** BMP Translations AG, Basel

