

ZugEstates

# 2020

## Geschäftsbericht

## Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		2020	2019	%
Liegenschaftenertrag	TCHF	57 782	54 481	6.1%
Betriebsertrag <sup>1</sup>	TCHF	140 394	120 378	16.6%
Betriebsaufwand	TCHF	90 825	66 960	35.6%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	49 569	53 418	-7.2%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	-2 224	19 552	-111.4%
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	TCHF	0	998	-100.0%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	43 749	70 549	-38.0%
Konzernergebnis	TCHF	32 260	76 046	-57.6%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>2</sup>	TCHF	25 866	31 373	-17.6%
Gewinn aus Verkauf Promotionsliegenschaften nach Steuern <sup>3</sup>	TCHF	8 351	6 792	23.0%
<b>Bilanz</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
Bilanzsumme	TCHF	1 626 245	1 654 946	-1.7%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	591 770	597 443	-0.9%
- Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		36.4%	36.1%	
- Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.3%	1.4%	
- Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	JAHRE	4.3	5.2	
Eigenkapital	TCHF	915 457	905 637	1.1%
- Eigenkapitalquote		56.3%	54.7%	
- Eigenkapitalrendite <sup>4</sup>		3.5%	8.7%	
<b>Mitarbeitende</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
Personalbestand	Vollzeitstellen	128.1	139.6	-8.2%
<b>Aktie</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Schlusskurs	CHF	2 030	2 330	-12.9%
Börsenkapitalisierung <sup>5</sup>	TCHF	1 035 300	1 188 300	-12.9%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B <sup>6</sup>	CHF	63.25	149.11	-57.6%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>2,6</sup>	CHF	50.72	61.52	-17.6%
Ordentliche Ausschüttung pro Namenaktie Serie B <sup>8</sup>	CHF	34.00	31.00	9.7%
Sonderdividende Promotionsgewinn Aglaya pro Namenaktie Serie B <sup>8</sup>	CHF	10.00	13.00	-23.1%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B <sup>5,7</sup>	CHF	1 926.36	1 923.87	0.1%
<b>Portfolio</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 534 432	1 478 364	3.8%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	9 794	31 402	-68.8%
Unbebaute Grundstücke	TCHF	2 524	2 524	0.0%
<b>Total Immobilienportfolio</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 546 750</b>	<b>1 512 290</b>	<b>2.3%</b>
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	108 110	118 250	-8.6%
<b>Total Portfolio</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 654 860</b>	<b>1 630 540</b>	<b>1.5%</b>
Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>9</sup>		5.0%	3.3%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>10</sup>		4.1%	4.1%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	JAHRE	6.8	6.8	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (nominal)		3.5%	3.6%	

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

<sup>2</sup> Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Erfolg aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (siehe Seite 60)

<sup>3</sup> Entspricht dem Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften, abzüglich dem direkten Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern

<sup>4</sup> Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

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

<sup>6</sup> Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

<sup>7</sup> Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten sowie die entsprechenden latenten Steuern

<sup>8</sup> Antrag des Verwaltungsrats

<sup>9</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

<sup>10</sup> Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

**Inhaltsverzeichnis****Brief an die Aktionäre 4****Bericht zum Geschäftsjahr 6****Portfolio 10****Bericht zur  
Corporate Governance 24****Vergütungsbericht 36****Finanzbericht****Konzernrechnung 42****Jahresrechnung der  
Zug Estates Holding AG 70****Nachhaltigkeit 78****Aktieninformationen 82****Kontakt und Termine 84**

## Brief an die Aktionäre

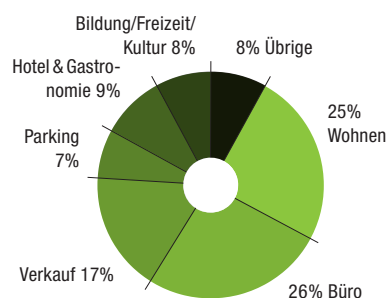
# Robustes Geschäftsmodell bewährt sich

### Liebe Aktionärinnen und Aktionäre

2020 hat sich unser Geschäftsmodell in einem aufgrund von COVID-19 anspruchsvollen und rezessiven Umfeld gut bewährt. Einerseits belegt der Kanton Zug in der Standortqualitätsanalyse der Credit Suisse vom letzten Oktober den ersten Platz und behauptet sich als stärkster Wirtschaftsraum der Schweiz. Andererseits hat der Ausbau des Portfolios in der Suurstoffi und die konsequente Strategie, die Nutzungsarten breit zu diversifizieren, die Widerstandsfähigkeit der Mieterträge erhöht. Mit je einem Viertel unserer Nutzungen in den Segmenten Wohnen und Büro, 17 Prozent im Verkauf sowie weiteren Anteilen in Hotel & Gastronomie, Bildung und Parking sind wir sehr ausgewogen in allen wichtigen Mietkategorien gut vertreten.

#### Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag<sup>1</sup> per 31. Dezember 2020



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

### Stabiler Portfoliowert – erfolgreicher Abschluss Aglaya

Diese breite Diversifikation unserer Mietflächen hat dazu geführt, dass sich selbst im schwierigen Jahr 2020 der Wert unseres Portfolios dank gezielter Investitionen leicht auf CHF 1.65 Mrd. erhöht hat. Mit dem Verkauf der letzten Eigentumswohnungen im Gartenhochhaus Aglaya konnte dieses Promotionsprojekt erfolgreich abgeschlossen werden. Die Realisierung des baubewilligten Projekts auf dem letzten verfügbaren Baufeld am Ostrand der Suurstoffi löst der Verwaltungsrat aus, wenn vorgängig ein ausreichender Vermietungsstand erreicht wird.

### Rasche Lösung mit Mietern im ersten Lockdown

Im Frühjahr haben wir unsere Verantwortung als langfristig denkender Immobilieninvestor rasch wahrgenommen und unseren Retail- und Gastromietern für die Zeitspanne der staatlich verordneten Schliessung eine Mietzinsreduktion in der Höhe von 50 bis 80 Prozent angeboten. Über 90 Prozent der Mietparteien haben das Angebot geschätzt und zugestimmt. Damit konnten wir die Geschäftsmieter in einer schwierigen Phase unterstützen und die Voraussetzung schaffen, auch in Zukunft einen ausgewogenen und attraktiven Mietermix anbieten zu können.

### Anspruchsvolles Jahr für Segment Hotel & Gastronomie

Stark gelitten unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie haben unser primär auf Geschäftskunden ausgerichtetes Hotelgeschäft und die Gastronomie. Der Umsatz ist um mehr als die Hälfte zurückgegangen. Dank Teilschliessungen des City Gardens, Marketingmassnahmen für Städtetouristen aus der Schweiz sowie konsequenten Sparmassnahmen konnte aber trotzdem auch in diesem Segment ein positiver Gross Operating Profit erwirtschaftet werden.

## Stabile Gesamtdividende

An unserer bereits früher kommunizierten Politik, die ordentliche Dividende bis zu einem Maximum von zwei Dritteln des Konzernergebnisses schrittweise zu erhöhen, halten wir angesichts unseres robusten Geschäftsmodells fest. Entsprechend beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der ordentlichen Dividende von CHF 31.00 auf CHF 34.00 pro Namenaktie B. Im Sinne des Vorsichtsprinzips schlägt der Verwaltungsrat ferner vor, die Gesamtdividende bei CHF 44.00 pro Namenaktie B (CHF 4.40 pro Namenaktie A) auf dem Niveau des Vorjahres konstant zu halten und mit einer Sonderdividende von CHF 10.00 nicht den ganzen Promotionsgewinn aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen im Aglaya auszuschütten.

## Nachhaltigkeit und «Lebensraum Metalli» auf Kurs

Im April 2020 wurde das Metalli-Geviert plangemäss an den Seewasserverbund Circulago angeschlossen. Dadurch sind wir in der Umsetzung unserer Vision Zero-Zero – dem Betrieb unseres Portfolios mit erneuerbarer Energie und ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen – einen grossen Schritt weitergekommen. Ebenfalls im Frühjahr 2020 haben wir das Resultat des städtebaulichen Wettbewerbs zur Weiterentwicklung des Lebensraums Metalli der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Projekt sieht eine Öffnung zum Bahnhof mit dem grosszügigen Metalliplatz, die Sanierung und teilweise Aufstockung von Bestandesbauten sowie ein Hochhaus am Knoten Baarer-/Metallstrasse vor. Der Lebensraum Metalli wird sich somit nach aussen öffnen, attraktive Plätze schaffen, durchlässiger werden und die umliegenden Stadtquartiere optimal vernetzen. Im Herbst 2020 wurden die Anträge zur Anpassung der Bebauungspläne bei der Stadt eingereicht.

Unser neuer CEO Patrik Stillhart ist im Juni erfolgreich gestartet und konnte bereits wichtige Akzente setzen. Gerne hätten wir ihn an der Generalversammlung 2021 persönlich vorgestellt. Leider kann diese aber auch in diesem Jahr nicht physisch durchgeführt werden. Ich hoffe aber sehr, dass ich Sie im Jahr 2022 wieder persönlich begrüssen und mit Ihnen anstossen kann. Bis dahin wünsche ich Ihnen gute Gesundheit und danke Ihnen für Ihre Treue und Unterstützung.

**«Im Herbst wurden die Anträge zur Anpassung der Bebauungspläne eingereicht. Das Projekt «Lebensraum Metalli» ist auf Kurs.»**

Zug, im März 2021



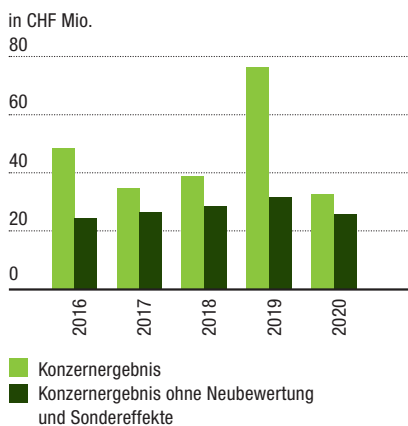
**Dr. Beat Schwab**  
Präsident des Verwaltungsrats



## Bericht zum Geschäftsjahr

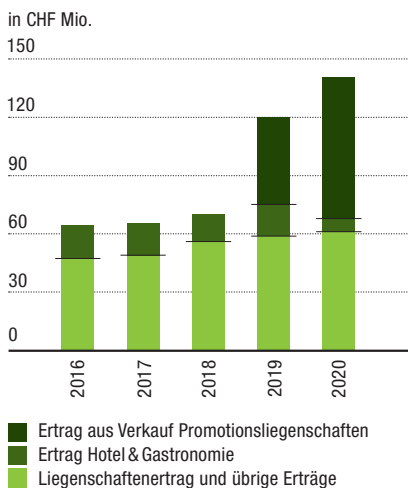
**«Während Zug Estates die Erträge im Bereich Immobilien weiter ausbauen konnte, kam es im Segment Hotel & Gastronomie pandemiebedingt zu erheblichen Umsatzeinbussen.»**

### Entwicklung Konzernergebnis und Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 2016–2017 Restated

### Entwicklung Betriebsertrag<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 2016–2017 Restated

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

Das Geschäftsjahr 2020 war auch bei Zug Estates geprägt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Einerseits konnte der Liegenschaftenertrag erwartungsgemäss deutlich gesteigert und das Promotionsprojekt Aglaya fristgerecht abgeschlossen werden. Andererseits mussten zahlreiche Mieter während des behördlich verordneten Lockdowns ihre Geschäfte schliessen. Das nahezu vollständige Erliegen des internationalen Geschäftsreiseverkehrs führte zu erheblichen Umsatzeinbussen im Segment Hotel & Gastronomie.

Im Geschäftsjahr 2020 resultierte ein Konzernergebnis von CHF 32.3 Mio. Dieses lag CHF 43.7 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von CHF 76.0 Mio., welches neben deutlichen positiven Neubewertungseffekten auch diverse Sondereffekte im Umfang von CHF 21.3 Mio. enthalten hatte – wie Gewinne aus der Veräusserung einer nicht strategiekonformen Renditelienshaft sowie einen einmaligen positiven Steuer-effekt aus der Reduktion des latenten Steuersatzes.

Trotz der weiteren Stärkung des Segments Immobilien resultierte – bedingt durch die negative Ergebnisentwicklung im Segment Hotel & Gastronomie – ein gegenüber dem Vorjahr tieferes Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte von CHF 25.9 Mio. (Vorjahr: CHF 31.4 Mio.).

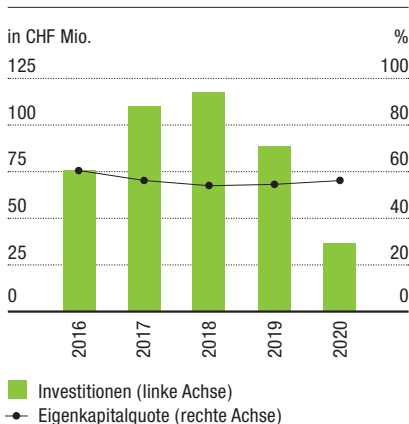
### Erhöhung des Liegenschaftenertrags bei deutlich tieferen Gastronomie- und Hotelumsätzen

Die volle Periodenwirksamkeit von Mietverträgen sowie einzelne Erstvermietungen erhöhten den Liegenschaftenertrag um 6.1% von CHF 54.5 Mio. auf CHF 57.8 Mio. Darin enthalten sind Mietzinserlasse von CHF 0.7 Mio., welche im Zusammenhang mit dem behördlich verordneten Lockdown zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie stehen.

Der pandemiebedingte einschneidende Rückgang im Beherbergungsgeschäft führte verglichen zum Vorjahr zu Umsatzeinbussen von CHF 9.6 Mio. bzw. 57.8% auf CHF 7.0 Mio. Konsequente Einsparungsbemühungen auf der Kostenseite führten dazu, dass der Gross Operating Profit (GOP) mit 9.1% im positiven Bereich gehalten werden konnte (Vorjahr: 39.8%).

Aus der Veräusserung der letzten 49 der insgesamt 85 Stockwerkeigentumswohnungen im Projekt Aglaya resultierten ein Ertrag von CHF 72.5 Mio. und ein Promotionsgewinn vor Steuern von CHF 9.5 Mio. (Vorjahr: Ertrag von CHF 45.6 Mio. und Promotionsgewinn vor Steuern von CHF 7.9 Mio.). Beim gesamten Promotionspro-

### Entwicklung Eigenkapital und Investitionen<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 2016–2017 Restated

jekt Aglaya konnten wir damit eine Rendite auf dem Investitionsvolumen von 17.3% erzielen.

Erwartungsgemäss und wie angekündigt führten Sanierungsmassnahmen in der Metalli in Zug sowie ein insgesamt gewachsenes Bestandesportfolio zu einem Anstieg des Liegenschaftenaufwands um CHF 1.2 Mio. bzw. 15.6% von CHF 7.8 Mio. auf CHF 9.0 Mio.

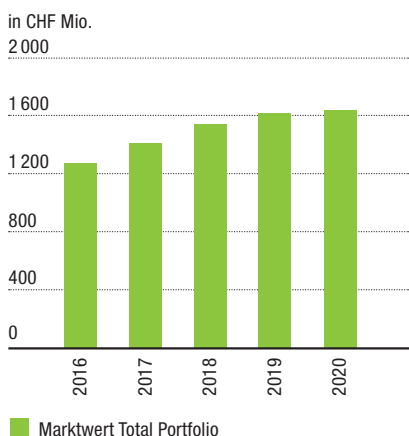
Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung reduzierte sich durch die oben erwähnten Effekte von CHF 53.4 Mio. um CHF 3.8 Mio. auf CHF 49.6 Mio.

Die marktbedingte durchschnittliche Senkung des Diskontierungssatzes um 7 Basispunkte hielt sich mit insgesamt konservativeren Einschätzungen der Marktmieten und des strukturellen Leerstands von Retailflächen sowie einer einmaligen Anpassung der Baukostenprognose des fertiggestellten Entwicklungsprojekts Baufeld 1 die Waage. Insgesamt resultierte ein leicht negatives Neubewertungsergebnis von CHF 2.2 Mio., was 0.1% des korrespondierenden Portfoliowerts entspricht. Im Vorjahr resultierte ein positives Neubewertungsergebnis von CHF 19.6 Mio.

Das EBIT reduzierte sich in der Folge von CHF 70.5 Mio. auf CHF 43.7 Mio. (-38.0%).

Die deutlich verlangsamte Bautätigkeit führte wie angekündigt zu einer tieferen Aktivierung von Finanzierungskosten, weshalb sich der Finanzaufwand trotz einer weiteren Senkung des durchschnittlichen Zinssatzes von CHF 5.6 Mio. auf CHF 7.2 Mio. erhöhte.

### Entwicklung Portfolio



Der Steueraufwand betrug CHF 4.3 Mio. Im Vorjahr führte eine Steuergesetzrevision des Kantons Zug zu einer einmaligen Auflösung von latenten Steuern im Umfang von CHF 20.3 Mio. und damit zu einem Steuerertrag von CHF 11.0 Mio.

### Steigerung des Portfoliowerts durch Investitionen auf CHF 1.65 Mrd.

Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich um 1.5% von CHF 1.63 Mrd. auf CHF 1.65 Mrd. Im ersten Halbjahr 2020 konnte das letzte Gebäude im Baufeld 1 in Rotkreuz in Betrieb genommen und im zweiten Halbjahr ein zusätzlicher Miteigentumsanteil von 2.25% an der Miteigentümergeinschaft (MEG) Metalli erworben werden. Der Miteigentumsanteil an der MEG Metalli erhöhte sich damit auf 74.5%. Insgesamt wurden im Berichtsjahr CHF 36.7 Mio. in die Entwicklung des Portfolios investiert.

### Entwicklung Leerstand (stichtagsbezogen)



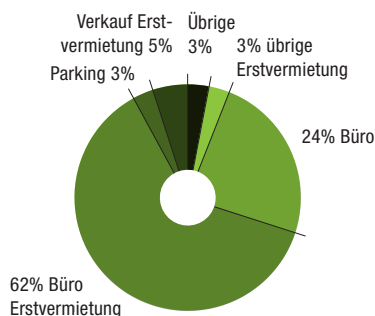
### Leerstandsquote durch Fertigstellungen höher

Durch die Fertigstellung des Gebäudes S6 auf dem Suurstoffi-Areal in Rotkreuz sind per Mitte 2020 4900m<sup>2</sup> hochwertige Büroflächen neu ins Portfolio gekommen. Dadurch erhöhte sich die Leerstandsquote von 3.3% per 31. Dezember 2019 auf 5.0% per 31. Dezember 2020. Die um den Erstvermietungs-Leerstand bereinigte Leerstandsquote betrug unverändert 1.5%. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag mit 6.8 Jahren (6.8 Jahre per 31. Dezember 2019) auf einem im Branchenvergleich hohen Niveau.

### Vermarktungserfolge auch in herausforderndem Umfeld

Auch in einem bedingt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie herausfordernden Marktumfeld konnten erfreuliche Vermarktungserfolge erzielt werden.

### Aufteilung des stichtagbezogenen Leerstands per 31.12.2020 nach Nutzungen



Während die Nachfrage nach grossen Büroflächen aktuell zurückhaltend ist, erfreuen sich die Wohnprodukte sowohl in Zug wie auch in Rotkreuz nach wie vor einer sehr guten Nachfrage und auch bei den Retail- und Gastronomieflächen ist die Nachfrage intakt.

Insgesamt konnten im Berichtsjahr Mietverträge über rund 5 700 m<sup>2</sup> und einen Mietertrag von mehr als CHF 2.6 Mio. p. a. erneuert oder verlängert werden. Während im Suurstoffi-Areal in Rotkreuz vor allem Büromietverträge verlängert wurden, konnten im Zentrumsareal neue Verträge mit Retail- und Gastronomiemietern unterzeichnet werden. Unter anderem wurde ein Vertrag mit der Familie Wiesner Gastronomie AG abgeschlossen, welche im Sommer/Herbst 2021 in der Einkaufs-Allee Metalli die zweite Filiale des koreanischen Erlebnisrestaurants Miss Miu eröffnen wird.

### Projektentwicklung mit Fokus auf den Lebensraum Metalli

Die Entwicklung des Suurstoffi-Areals ist in den letzten Jahren zügig vorangeschritten und nach dem Abschluss des Baufeldes 1 im ersten Halbjahr 2020 stehen nun noch die letzten beiden Gebäude (S43/45) mit einer Mietfläche von rund 18 000 m<sup>2</sup> vor der Realisierung. Der Verwaltungsrat hat die Bauprojektphase für diese beiden Gebäude ausgelöst und das Bauprojekt wird bis zum zweiten Quartal 2021 erarbeitet. Über den Ausführungsstart wird nach Vorliegen des Bauprojekts und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung bedarfsgerecht entschieden.

Nachdem die Stadt Zug und Zug Estates im März 2020 das Resultat des gemeinsamen Planungsverfahrens zum «Lebensraum Metalli» vorgestellt haben, wurden darauf basierend das Richtprojekt und die Anträge zur Anpassung der beiden betroffenen Bebauungspläne mit allen relevanten Unterlagen erarbeitet. Im September 2020 wurden die Anträge zur Anpassung der Bebauungspläne bei der Stadt Zug eingereicht. Die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne werden 2022/23 erwartet.

### CO<sub>2</sub>-freier Betrieb des gesamten Portfolios rückt näher

Dem Ziel, das gesamte Immobilienportfolio CO<sub>2</sub>-frei betreiben zu können, ist Zug Estates auch 2020 bedeutende Schritte näher gekommen. Der Anschluss des Metalli-Geviets an den Seewasserverbund Circulago konnte per April 2020 planmässig erfolgen. Das gesamte Metalli-Geviert kann damit nahezu CO<sub>2</sub>-frei mit Wärme und Kälte aus dem Zugersee versorgt werden. Für den Anschluss der verbleibenden Liegenschaften im Zentrumsareal wurden im Dezember 2019 die entsprechenden Verträge unterzeichnet. Die Inbetriebnahme soll etappiert bis spätestens 2025 erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt wird Zug Estates ihr gesamtes Portfolio annähernd CO<sub>2</sub>-frei betreiben können.

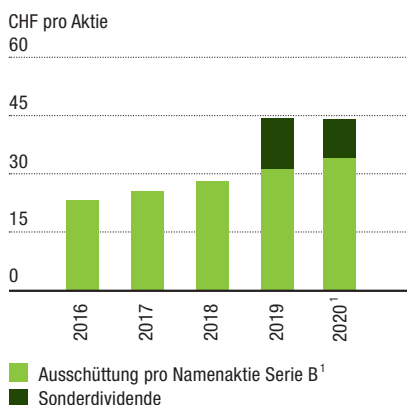
Auch bei anderen Investitionen ins Portfolio verfolgt Zug Estates hohe Ansprüche in Bezug auf Nachhaltigkeit. Die Installation der CO<sub>2</sub>-neutralen Kühlung in den Zimmern des Parkhotels Zug konnte ebenfalls im April 2020 planmässig abgeschlossen werden und bietet Gästen eine deutliche Komfortsteigerung. Seit Anfang Juni stehen der Kundschaft der Einkaufs-Allee Metalli zudem öffentliche Elektroladestationen zur Verfügung. Bei zwei der sechs Stationen handelt es sich um Hochleistungs-Schnellladestationen, die ersten in der Stadt Zug.



## Solide Kapitalbasis

Mit der Rückführung von Mitteln aus dem Verkauf der letzten Wohnungen im Aglaya und trotz der Ausschüttung einer Sonderdividende konnte das verzinsliche Fremdkapital von CHF 597.4 Mio. auf CHF 591.8 Mio. reduziert werden. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme betrug 36.4%, verglichen mit 36.1% im Vorjahr. Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Finanzierungen belief sich auf 4.3 Jahre (Vorjahr: 5.2 Jahre) bei einem von 1.4% auf 1.3% reduzierten durchschnittlichen Periodenzinssatz auf dem verzinslichen Fremdkapital. Mit einer um 1.6 Prozentpunkte erhöhten Eigenkapitalquote von 56.3% verfügt Zug Estates über eine weiterhin sehr solide Kapitalbasis.

### Entwicklung der Ausschüttung pro Namenaktie Serie B



<sup>1</sup> Auszahlung im Folgejahr; 2020: Antrag des Verwaltungsrats

**«Wir rechnen im Geschäftsbereich Immobilien auch 2021 mit steigenden Mieterträgen.»**

## Erhöhung der ordentlichen Dividende und Ausschüttung einer Sonderdividende

Entsprechend der kommunizierten schrittweisen Erhöhung der ordentlichen Dividende bis zu einem Maximum von rund zwei Drittel des Konzernergebnisses wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 9.7% von CHF 31.00 auf CHF 34.00 pro Namenaktie Serie B beantragen. Zudem soll das Aktionariat auch am diesjährigen Erfolg aus dem Verkauf des Promotionsprojekts Aglaya partizipieren. In Anbetracht des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds und im Sinne des Vorsichtsprinzips verzichtet der Verwaltungsrat auf eine Erhöhung der Gesamtausschüttung. Er wird daher der Generalversammlung eine Sonderdividende in der Höhe von CHF 10.00 pro Namenaktie B beantragen. Die Gesamtausschüttung verbleibt damit unverändert zum Vorjahr bei CHF 44.00 pro Namenaktie Serie B.

## Ausblick 2021

Im Geschäftsbereich Immobilien rechnen wir auch 2021 mit steigenden Mieterträgen. Dies aufgrund ganzjähriger Mieterträge und Mietzinssteigerungen aus bereits abgeschlossenen Mietverträgen und einzelnen Neuvermietungen. Der Liegenschaftenaufwand wird infolge geringerer Sanierungsarbeiten in der Metalli tiefer ausfallen als im Vorjahr.

Die Entwicklung im Segment Hotel & Gastronomie hängt stark vom weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie ab und Umsatz wie auch GOP sind in diesem Marktumfeld schwierig zu prognostizieren.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir aufgrund des Wegfalls des Sondereffekts aus dem Verkauf der Aglaya-Wohnungen ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung unter Vorjahr.

Die Auswirkungen auf das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte können nicht abschliessend eingeschätzt werden.

Zug, im März 2021

**Patrik Stillhart**  
CEO

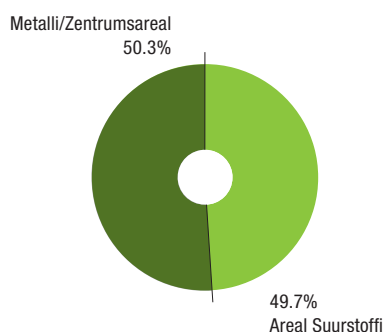
**Mirko Käppeli**  
CFO

## Portfolio

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

### Portfolio nach Areal

Basis Marktwert per 31. Dezember 2020



Zug Estates investiert in Areale in der Region Zug. Das Immobilienportfolio befindet sich je hälftig im Zentrumsareal in Zug und in der Suurstoffi in Risch Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort bietet die Region Zug gute Voraussetzungen für die langfristig erfolgreiche Entwicklung des Portfolios: zentrale Lage und sehr gute Erreichbarkeit sowie Zugang zu einem grossen Talent-Pool und eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung.

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

### Überdurchschnittliche Objektqualitäten mit attraktiver Marktpositionierung

Ausgehend von den standortspezifischen Gegebenheiten ihrer Areale verfolgt Zug Estates einen integrierten Entwicklungsansatz, um zukunftsweisende Lebenswelten zu gestalten. Dank zentraler Lage, sehr guter Erreichbarkeit und der umsatzstarken Einkaufs-Allee Metalli in Zug sowie dem Hochschulcampus in Risch Rotkreuz sind beide Areale als Unternehmensstandorte langfristig attraktiv positioniert. Quartierbezogene Dienstleistungen, hochwertig begrünte Aussenräume sowie ressourcenschonende Energiesysteme machen die Areale zu gesuchten Standorten – sowohl für Wohnungs- als auch für kommerzielle Mieter. Entsprechend weisen die Liegenschaften der Zug Estates Gruppe überdurchschnittliche Lage- und Objektqualitäten und tiefe Leerstände aus. Zudem verfügt das Portfolio über einen ausgewogenen Nutzungsmix mit einem Wohnanteil von rund 25% und Entwicklungspotenzial, das in den kommenden Jahren schrittweise realisiert werden kann.

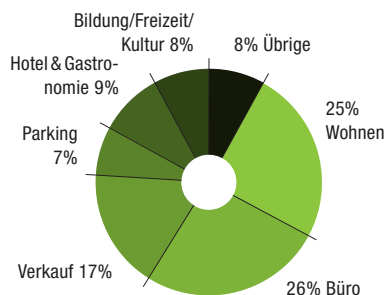
### Aktive Wachstumspolitik

Das Portfolio weist per 31. Dezember 2020 einen Marktwert von CHF 1.65 Mrd. auf und hat sich seit dem Börsengang der Zug Estates Gruppe im Jahr 2012 mehr als verdoppelt (Marktwert per 30. Juni 2012: CHF 764.5 Mio.).

Zug Estates verfolgt eine aktive Wachstumspolitik. Bislang stand die Fertigstellung des Suurstoffi-Areals in Risch Rotkreuz im Vordergrund der Entwicklungstätigkeiten. In einem nächsten Schritt ist vorgesehen, das Zentrumsareal in Zug mit einem zusätzlichen Investitionspotenzial von voraussichtlich über CHF 300 Mio. etappiert zu entwickeln. Der Baustart erfolgt voraussichtlich 2025.

**Portfolio nach Nutzung**

Basis Soll-Mietertrag<sup>1</sup> per 31. Dezember 2020



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

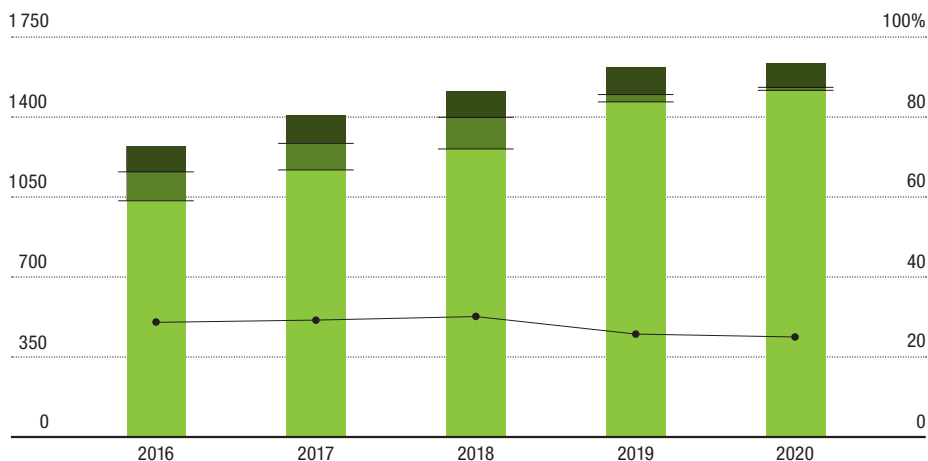
Darüber hinaus beabsichtigt Zug Estates, ein weiteres Entwicklungsareal zu akquirieren. Bei der Evaluation möglicher Areale liegt der Fokus auf Objekten in der Deutschschweiz mit einem langfristig intakten Nachfragepotenzial (vorwiegend auf der Achse Zürich–Zug–Luzern). Die Entwicklungsstrategie sieht vor, grossflächige Areale mit eigener Ausstrahlung, breit diversifizierter Nutzung und internen Synergien zu entwickeln. Das Investitionsvolumen soll mindestens CHF 200 Mio. betragen.

**Ergänzende Businesshotellerie**

Die Zug Estates Gruppe betreibt mit der Hotelbusiness Zug AG in der Stadt Zug ein auf Geschäftskunden ausgerichtetes City Resort mit rund 240 Übernachtungseinheiten und ergänzendem Gastronomie- und Konferenzangebot. Das Angebot umfasst die führenden 4-Sterne-Superior-Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden sowie Longstay-Apartments. Ideal ins Zentrumsareal Zug integriert und in Gehdistanz zu Bahnhof, Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten profitiert das City Resort von vielfältigen Synergien mit dem restlichen Areal. Dazu gehört die Einkaufs-Allee Metalli mit rund 16000m<sup>2</sup> kundenfreundlicher Verkaufsfläche.

**Entwicklung Portfoliowert**

in CHF Mio.



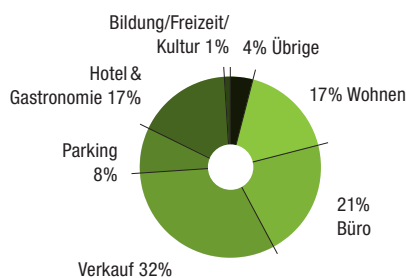
- Betriebsliegenschaften (zum Marktwert)
- Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke
- Renditeliegenschaften
- Wohnanteil (Basis Soll-Mietertrag, rechte Achse)

## Zwei zentral gelegene Areale

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

### Nutzung Metalli/Zentrumsareal

Basis Soll-Mietertrag<sup>1,2</sup> per 31. Dezember 2020

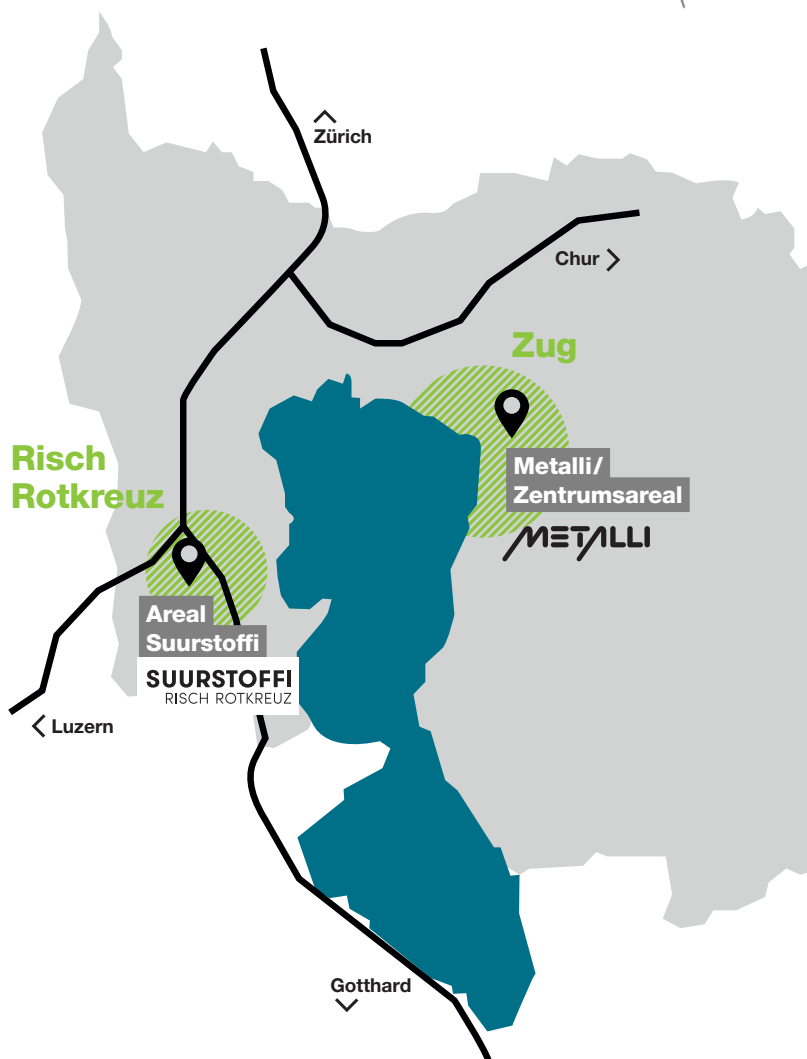
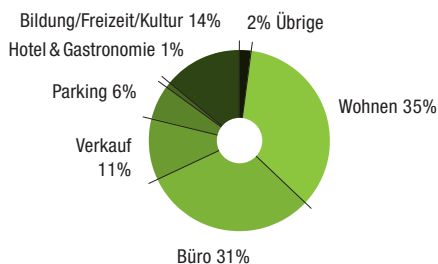


<sup>1</sup> Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), sind anteilig eingeflossen

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

### Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2020



### Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Eckdaten per 31. Dezember 2020

105 657 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

CHF 811.8 Mio.

Marktwert

CHF 811.8 Mio.

Bilanzwert

9.6% (Vorjahr: 5.3%)

Leerstand

CHF 33.4 Mio.

Soll-Mietertrag  
Renditeliegenschaften

4.3%

Bruttorendite  
Renditeliegenschaften

rund 1 400

Bewohner

rund 2 100

Arbeitsplätze

### Metalli/Zentrumsareal, Zug

58 737 m<sup>2</sup>

CHF 830.7 Mio.<sup>1,2</sup>

CHF 754.6 Mio.

1.0% (Vorjahr: 1.0%)

CHF 28.7 Mio.<sup>1</sup>

4.0%

rund 700

rund 2 000

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

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





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

### Metalli/Zentrumsareal, Zug

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



- 1 Campus Zug-Rotkreuz, Hochschule Luzern
- 2 Fitness, Kinderbetreuung
- 3 Coiffeur, Hausarztpraxis, Kinderbetreuung, Physiotherapie
- 4 Radiologie & Neuroradiologie Institut
- 5 Co-Working
- 6 Bilinguale Privatschule
- 7 Gastronomie
- 8 Personenüberführung zum Bahnhof Rotkreuz

### Suurstoffi, Risch Rotkreuz

Auf dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz steht ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind, kurz vor dem Abschluss. Im Endausbau wird die Suurstoffi Raum für rund 1 400 Bewohner, gegen 2 000 Studierende und über 2 500 Arbeitsplätze bieten.



## Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Portfoliowert in TCHF</b>					
<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>1 043 489</b>	<b>1 181 425</b>	<b>1 273 724</b>	<b>1 478 364</b>	<b>1 534 432</b>
Renditeliegenschaften im Bau	128 519	106 618	140 739	31 402	9 794
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	2 524	2 524
<b>Total Immobilienportfolio</b>	<b>1 174 532</b>	<b>1 290 567</b>	<b>1 416 987</b>	<b>1 512 290</b>	<b>1 546 750</b>
Betriebsliegenschaften <sup>1</sup>	115 976	117 296	118 705	118 250	108 110
<b>Total Portfolio</b>	<b>1 290 508</b>	<b>1 407 863</b>	<b>1 535 692</b>	<b>1 630 540</b>	<b>1 654 860</b>
<b>Performance in TCHF bzw. in %</b>					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	45 194	49 028	53 716	60 597	62 163
Liegenschaftenertrag <sup>2</sup>	43 569	45 425	50 794	54 481	57 782
Bruttorendite Renditeliegenschaften <sup>3</sup>	4.3%	4.1%	4.2%	4.1%	4.1%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>4</sup>	1.8%	1.5%	2.9%	3.3%	5.0%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	3.4%	3.3%	3.2%	3.1%	3.0%

<sup>1</sup> Die betrieblich genutzten Liegenschaften sind, den Rechnungslegungsvorschriften entsprechend, zu Gestehungskosten abzüglich Abschreibungen bilanziert

<sup>2</sup> Restated 2016–2017

<sup>3</sup> Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

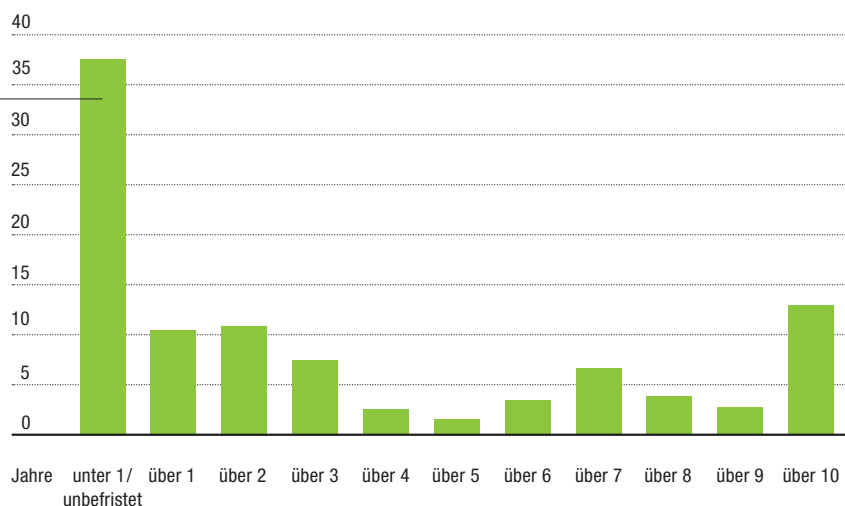
<sup>4</sup> Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags

## Vertragslaufzeiten

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

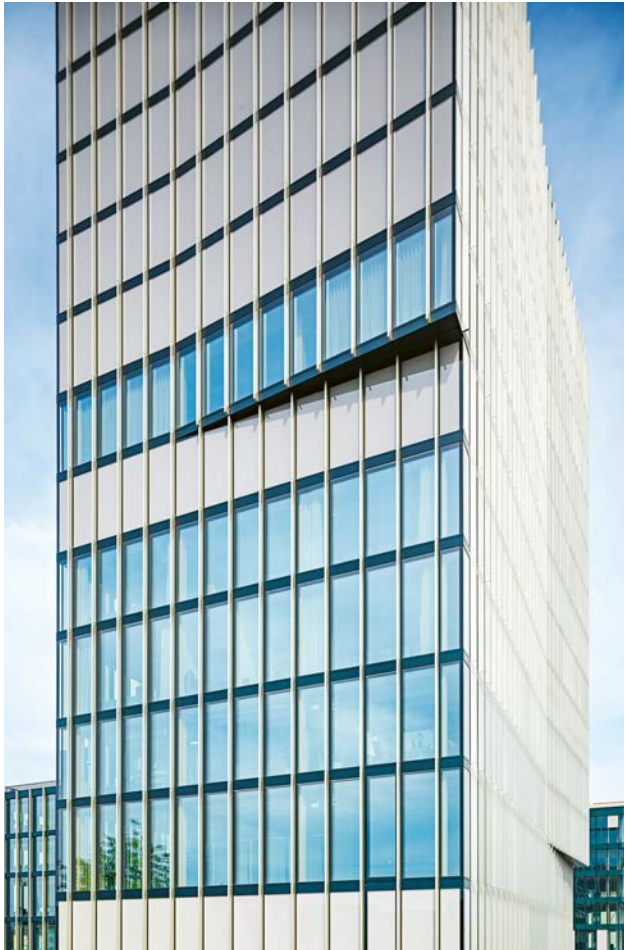
### Vertragslaufzeiten Renditeliegenschaften

Basis Soll-Mietertrag per 31.12.2020, Anteil in %



**Rund 81% der kurzfristigen und unbefristeten Mietverträge betreffen Wohn- und Parkingflächen.**

WAULT (gesicherte Mietverträge): 6.8 Jahre



### Angaben zum Entwicklungsprojekt «Lebensraum Metalli», Zentrumsareal, Zug

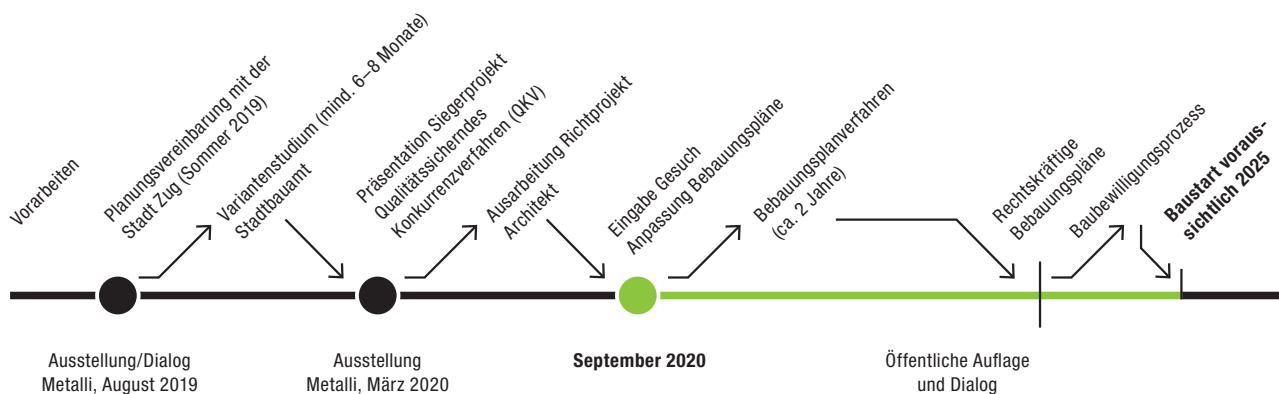
Zug Estates plant, den Lebensraum Metalli im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug weiterzuentwickeln. Dazu wurde 2019 eine Planungsvereinbarung mit der Stadt Zug unterzeichnet, die das gemeinsame Vorgehen zwischen Zug Estates und der Stadt Zug verbindlich regelt.

Bewährtes erhalten und gleichzeitig viel Raum für Neues schaffen – so lässt sich die Grundidee für die künftige Gestaltung des Lebensraums Metalli im Herzen der Stadt Zug zusammenfassen.

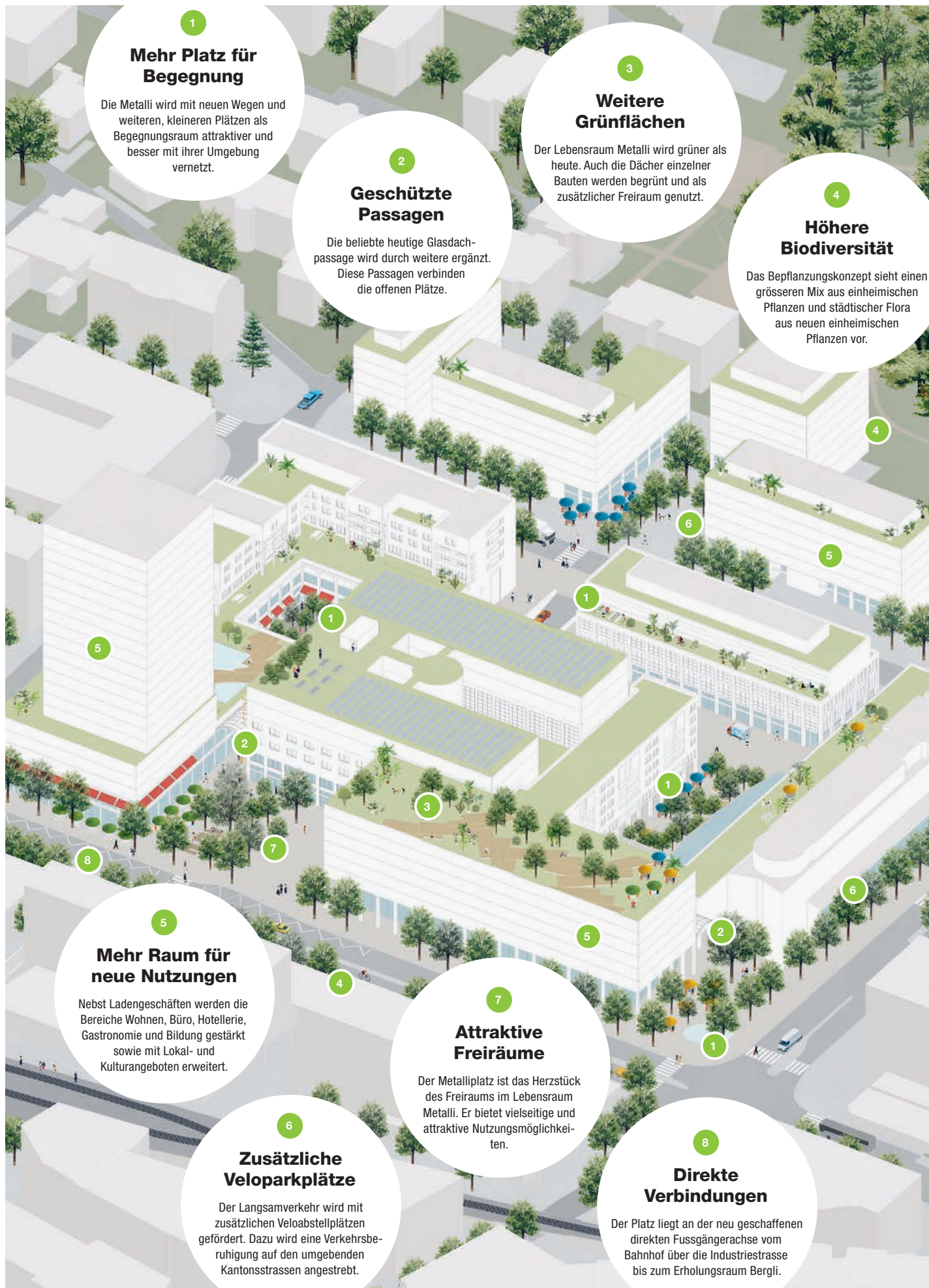
Ein erster wichtiger Meilenstein war das im März 2020 vorgestellte Resultat des gemeinsamen Planungsverfahrens zum Lebensraum Metalli. Die Jury wählte die Studie des Planungsteams Hosoya Schaefer Architects, NYX ARCHITECTES, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau sowie der Zuger Firma TEAMverkehr. zug zur Weiterbearbeitung aus. Aus dem favorisierten Entwurf wurde ein Richtprojekt erstellt, welches im September 2020 bei der Stadt Zug eingereicht wurde. Dieses bildet die Grundlage für die Anpassung der Bebauungspläne, die zurzeit durch die Stadt Zug erarbeitet werden. Zug Estates erwartet die rechtskräftig angepassten Bebauungspläne im Jahr 2022/23. Der Baustart erfolgt voraussichtlich 2025.

Weitere Informationen unter [www.lebensraum-metalli.ch](http://www.lebensraum-metalli.ch)

### Phasenplan







1

### Mehr Platz für Begegnung

Die Metalli wird mit neuen Wegen und weiteren, kleineren Plätzen als Begegnungsraum attraktiver und besser mit ihrer Umgebung vernetzt.

2

### Geschützte Passagen

Die beliebte heutige Glasdachpassage wird durch weitere ergänzt. Diese Passagen verbinden die offenen Plätze.

3

### Weitere Grünflächen

Der Lebensraum Metalli wird grüner als heute. Auch die Dächer einzelner Bauten werden begrünt und als zusätzlicher Freiraum genutzt.

4

### Höhere Biodiversität

Das Bepflanzungskonzept sieht einen grösseren Mix aus einheimischen Pflanzen und städtischer Flora aus neuen einheimischen Pflanzen vor.

5

### Mehr Raum für neue Nutzungen

Nebst Ladengeschäften werden die Bereiche Wohnen, Büro, Hotellerie, Gastronomie und Bildung gestärkt sowie mit Lokal- und Kulturangeboten erweitert.

5

7

### Attraktive Freiräume

Der Metalliplatz ist das Herzstück des Freiraums im Lebensraum Metalli. Er bietet vielseitige und attraktive Nutzungsmöglichkeiten.

6

### Zusätzliche Veloparkplätze

Der Langsamverkehr wird mit zusätzlichen Veloabstellplätzen gefördert. Dazu wird eine Verkehrsberuhigung auf den umgebenden Kantonsstrassen angestrebt.

8

### Direkte Verbindungen

Der Platz liegt an der neu geschaffenen direkten Fussgängerachse vom Bahnhof über die Industriestrasse bis zum Erholungsraum Bergli.

## Liegenschaftsliste

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentumsform <sup>1</sup>	Eigentumsanteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung
<b>Zentrumsareal Zug</b>					
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	74.50	1987/1991	–
Baarerstrasse 14a (Metalli III)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)	Zug	A	100	1995	–
Industriestrasse 16 (Baurecht) <sup>2</sup>	Zug	BR-P	100	–	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–
Wohnsiedlung Haldenstrasse/Metalstrasse/Bleichimattweg	Zug	A	100	1910–1991	1986–1989
<b>Total Zentrumsareal Zug</b>					
<b>Areal Suurstoffi</b>					
Suurstoffi 1, 2, 4, 6	Risch Rotkreuz	A	100	2019/2020	–
Suurstoffi 5, 9, 13, 15, 17	Risch Rotkreuz	A	100	2011/2012	–
Suurstoffi 19–35	Risch Rotkreuz	A	100	2015	–
Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)	Risch Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012
Suurstoffi 8, 10, 12	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 14	Risch Rotkreuz	A	100	2013	–
Suurstoffi 16, 18, 20	Risch Rotkreuz	A	100	2017/2018	–
Suurstoffi 22	Risch Rotkreuz	A	100	2018	–
Suurstoffi 37 (Aglaya)	Risch Rotkreuz	S	100	2019	–
Suurstoffi 41	Risch Rotkreuz	A	100	2014	–
<b>Total Areal Suurstoffi</b>					
<b>Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)</b>					
<b>Renditeliegenschaften im Bau</b>					
–	–	–	–	–	–
<b>Total Renditeliegenschaften im Bau</b>					
<b>Unbebaute Grundstücke</b>					
Areal Suurstoffi	Risch Rotkreuz	A	100	–	–
<b>Total Unbebaute Grundstücke</b>					
<b>Total Immobilienportfolio<sup>3</sup></b>					
Betriebsliegenschaften <sup>3,4</sup>	Zug	A/S	100	–	–
<b>Total Portfolio</b>					

<sup>1</sup> A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtspartzeile; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum

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

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

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



Parzellen- fläche in m <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 Miet- fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl PP Total
16 419	8 131	10 144	17 917	923	2 261	5 172	44 548	521
4 843	352	5 503	3 056	149	–	3 046	12 106	123
2 155	1 965	1 370	381	461	264	733	5 174	93
3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
1 637	–	1 463	–	–	–	234	1 697	30
3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	54
13 997	8 304	–	–	–	100	49	8 453	72
<b>45 866</b>	<b>21 900</b>	<b>18 480</b>	<b>21 354</b>	<b>1 533</b>	<b>2 625</b>	<b>9 293</b>	<b>75 185</b>	<b>893</b>
8 591	–	8 025	442	–	14 613	2 191	25 271	149
15 503	11 336	–	–	–	–	19	11 355	234
12 417	10 278	–	–	–	–	35	10 313	409
2 680	–	–	–	–	520	–	520	–
15 237	10 095	86	–	337	3 432	326	14 276	306
8 359	–	8 527	–	–	–	621	9 148	52
14 098	11 851	6 182	493	–	3 099	1 136	22 761	227
7 081	–	10 360	60	547	–	520	11 487	231
7 858	–	1 809	–	258	–	37	2 104	–
3 496	–	4 192	–	–	2 044	245	6 481	4
<b>95 320</b>	<b>43 560</b>	<b>39 181</b>	<b>995</b>	<b>1 142</b>	<b>23 708</b>	<b>5 130</b>	<b>113 716</b>	<b>1 612</b>
<b>141 186</b>	<b>65 460</b>	<b>57 661</b>	<b>22 349</b>	<b>2 675</b>	<b>26 333</b>	<b>14 423</b>	<b>188 901</b>	<b>2 505</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>0</b>
10 337	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>10 337</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>151 523</b>	<b>65 460</b>	<b>57 661</b>	<b>22 349</b>	<b>2 675</b>	<b>26 333</b>	<b>14 423</b>	<b>188 901</b>	<b>2 505</b>
12 871	1 879	873	0	13 002	0	281	16 035	200
<b>164 394</b>	<b>67 339</b>	<b>58 534</b>	<b>22 349</b>	<b>15 677</b>	<b>26 333</b>	<b>14 704</b>	<b>204 936</b>	<b>2 705</b>

## An den Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG



# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten; Bewertung per 31. Dezember 2020

### 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 2020 bewertet. Dabei wurde der Wert von 17 Renditeliegenschaften und sechs Betriebsliegenschaften ermittelt.

Zürich,  
15. Januar 2021

### Bewertungsstandards

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

### Definition des Marktwertes

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

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

### Bewertungsmethode

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

### Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2020 wurden 7 Liegenschaften besichtigt.

## COVID-19-Pandemie

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

## Ergebnisse

Per 31. Dezember 2020 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 23 Liegenschaften. Diese teilen sich auf in 17 Renditeliegenschaften und sechs Betriebsliegenschaften. Der Marktwert (aktueller Wert) der Liegenschaften wird per Stichtag wie folgt bewertet:

in CHF

17 Renditeliegenschaften	1 534 432 000
6 Betriebsliegenschaften	108 110 000
<b>Total</b>	<b>1 642 542 000</b>

## Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 fanden folgende Veränderungen statt:

- Liegenschaft «Metalli I/II», Zug: Zukauf Miteigentumsanteil der «MEG Metalli Zug», Erhöhung Miteigentumsanteil um 2.25% auf 74.50%;
- Liegenschaft «Suurstoffi 6», Rotkreuz: Umklassierung von einer Liegenschaft im Bau zu einer Renditeliegenschaft.

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Wüest Partner AG



Jan Bärthel MRICS  
Partner



Martin Schönenberger MRICS  
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 2021 sind im Oktober 2020 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 2.5% bis 4.4% p.a. (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer Teuerung von 0.5% 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 80% (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterrisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit dem Gebäudeanalyse-Tool berechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.







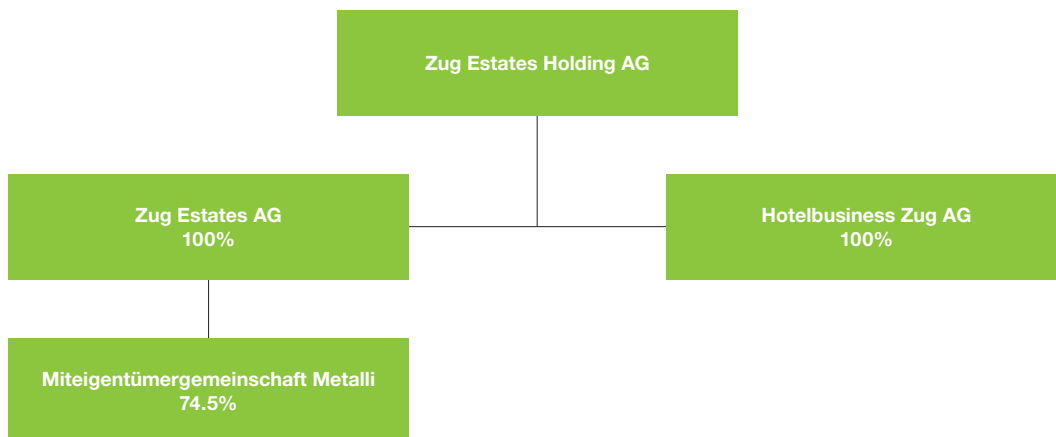
## Bericht zur Corporate Governance

**«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 2020 bzw. auf das Berichtsjahr 2020. Zwischen dem 31. Dezember 2020 und Redaktionsschluss des Geschäftsberichts sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Die Reihenfolge und Nummerierung der Kapitel entsprechen denjenigen der «Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance» der SIX Swiss Exchange, Zürich.

## 1 Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1 Konzernstruktur



Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Per 1. September 2020 erhöhte sich der Kapitalanteil der Miteigentümergeinschaft Metalli von 72.25% auf 74.5% und der Stimmenanteil (Kopfstimmrecht) von 7.69% auf 8.33%. Das Verzeichnis des Konsolidierungskreises ist im Finanzbericht auf Seite 46 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 61 in der Anmerkung «Bedeutende Aktionäre» aufgeführt. Weitere Informationen zu den bedeutenden Aktionären sind zudem auf der Website der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange, [www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html](http://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html), einsehbar.

Sowohl per 31. Dezember 2020 als auch 31. Dezember 2019 bilden Elisabeth Buhofer, Annelies Häcki Buhofer, Martin 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 2020, unverändert zum Vorjahr, insgesamt 49.3% der Stimmrechte.

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

## 1.3 Kreuzbeteiligungen

Die Zug Estates Holding AG hält keine Kreuzbeteiligungen.

# 2 Kapitalstruktur

## 2.1 Kapital

Die Zusammensetzung des Grundkapitals ist im Finanzbericht auf Seite 59 unter «Zusammensetzung Grundkapital» aufgeführt.

## 2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt weder über genehmigtes noch über bedingtes Kapital.

## 2.3 Kapitalveränderungen

Angaben zu den Kapitalveränderungen im Berichtsjahr sind im Finanzbericht auf Seite 45 unter «Konsolidierter Eigenkapitalnachweis» aufgeführt.

## 2.4 Aktien

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 59 unter «Zusammensetzung Grundkapital» aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valor 14805212, ISIN CH0148052126).

## 2.5 Partizipationsscheine und Genusscheine

Die Gesellschaft hat weder Partizipationsscheine noch Genusscheine ausstehend.

## 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung

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

Die Eintragung im Aktienbuch erfolgt:

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

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

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 in Frage stehenden ausländischen Aktionärs (einschliesslich mit ihm in gemeinsamer Absprache zusammenwirkende andere Aktionäre) an Aktien mit Stimmrecht gesamthaft 10% der im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragenen Aktien übersteigt. Dabei gilt jeder Aktionär als ausländischer Aktionär, für den der Gesellschaft keine ausreichenden Informationen vorliegen, damit sie nach dem genannten Bundesgesetz den Nachweis erbringen könnte, dass der betreffende Aktionär keine Person im Ausland im Sinne des genannten Bundesgesetzes ist.

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

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

Als wichtige Gründe gelten:

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

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

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

## 2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

## 3 Verwaltungsrat

### 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
<b>Dr. Beat Schwab</b> , CH, 1966 – Präsident des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	2014	2021
<b>Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer</b> , CH, 1954 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Mitglied des Prüfungsausschusses	2012	2021
<b>Armin Meier</b> , CH, 1958 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses	2013	2021
<b>Johannes Stöckli</b> , CH, 1959 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Mitglied des Prüfungsausschusses	2018	2021
<b>Martin Wipfli</b> , CH, 1963 – Mitglied des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) – Vorsitzender des Prüfungsausschusses – Mitglied des Personal- und Vergütungsausschusses	2012	2021



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



## 3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

### Dr. Beat Schwab

#### Ausbildung

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

#### Beruflicher Hintergrund

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

#### Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

#### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Varia US Properties AG, Zug; Mitglied des Kontrollorgans der Schweizerischen Bundesbahnen SBB, Bern; Mitglied des Verwaltungsrats der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen; Vizepräsident des Verwaltungsrats der pom+Consulting AG, Zürich, sowie weiterer, nicht börsenkotierter Unternehmen

#### Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

### Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer

#### Ausbildung

PD Dr. Phil. I, Universität Zürich

#### Beruflicher Hintergrund

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

#### Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

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

#### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

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

#### Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

### Armin Meier

#### Ausbildung

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

#### Beruflicher Hintergrund

Managing Director Boyden Switzerland, Zürich, seit 2010; Chief Commercial Officer Travelport, London, 2008–2010; Vorsitzender der Konzernleitung Kuoni Reisen Holding AG, Zürich, 2005–2007; Mitglied der

Generaldirektion Migros Genossenschafts-Bund, Zürich, 2002–2005; President and CEO Atraxis AG, Zürich, 1998–2002; CEO ABB PTI AG, Baden, 1995–1998

**Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe**

Präsident des Verwaltungsrats der Hotelbusiness Zug AG, 2012–2013

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien**

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

**Amtliche Funktionen und politische Ämter**

Keine

## Johannes Stöckli

**Ausbildung**

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

**Beruflicher Hintergrund**

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

**Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe**

Keine

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien**

Präsident des Verwaltungsrats der Schilthornbahn AG, Lauterbrunnen, und der Zebrabox SA, Lausanne, sowie Mandate in weiteren, nicht börsenkotierten Unternehmen und gemeinnützigen Organisationen

**Amtliche Funktionen und politische Ämter**

Friedensrichter im Friedensrichteramt der Stadt Zug

## Martin Wipfli

**Ausbildung**

Rechtsanwalt, lic. iur., Universität Bern

**Beruflicher Hintergrund**

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

**Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe**

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

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien**

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

**Amtliche Funktionen und politische Ämter**

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

### 3.3 Weitere Mandate

Ein Mitglied des Verwaltungsrats kann gemäss Gesellschaftsstatuten nicht mehr als vier zusätzliche Mandate in börsenkotierten Unternehmen und 20 Mandate in nicht-börsenkotierten Unternehmen ausüben. Dabei wird für die Berechnung der Anzahl Mandate von mehreren miteinander verbundenen Rechtseinheiten ein Mandat voll und die übrigen zu je 10% gezählt. Als Mandate gelten Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich im Handelsregister oder einem entsprechenden ausländischen Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden. Andere Mandate können ohne zahlenmässige Beschränkung ausgeübt werden, solange diese das Mitglied des Verwaltungsrats in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen nicht beeinträchtigen. Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2020 überprüft und bestätigt.

### 3.4 Wahl und Amtszeit

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

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

### 3.5 Interne Organisation

Der Gesamtverwaltungsrat tagt in der Regel sechsmal jährlich. Im Berichtsjahr traf sich der Verwaltungsrat zu acht Sitzungen, an denen auch die Mitglieder der Geschäftsleitung teilnahmen. Bei entschuldigtem Absenzen werden die Themen der Sitzung mit dem Verwaltungsratspräsidenten vorbesprochen. 2020 waren sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats an allen Sitzungen anwesend. Die Traktanden für die Verwaltungsratssitzungen werden jeweils durch den Präsidenten festgelegt und von der Geschäftsleitung vorbereitet. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung ist berechtigt, die Einberufung einer Sitzung unter Angabe des Zwecks zu verlangen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten in der Regel zehn Tage vor den Verwaltungsratssitzungen Unterlagen, die ihnen die Vorbereitung auf die Behandlung der Traktanden erlauben. Entscheide werden vom Gesamtverwaltungsrat getroffen, wobei er von zwei Ausschüssen unterstützt wird: dem Personal- und Vergütungsausschuss sowie dem Prüfungsausschuss.

#### Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss entwickelt und überprüft die Grundsätze der Corporate Governance. Er überprüft regelmässig die Zusammensetzung und Grösse des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse, der Verwaltungsräte der Tochtergesellschaften sowie der Geschäftsleitungen und schlägt dem Verwaltungsrat qualifizierte Kandidaten für die verschiedenen Gremien vor. Zudem bereitet er zuhanden des Verwaltungsrats den Antrag an die Generalversammlung zur Höhe des Gesamtbetrags und des Zusatzbetrags der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und den Vergütungsbericht vor. Er unterbreitet dem Verwaltungsrat unter Wahrung der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung Vorschläge für die Entlohnung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitungen und begleitet und überprüft zuhanden des Verwaltungsrats die Ziele und Grundsätze der Personalpolitik. Ferner überprüft er die vom CEO vorgeschlagene Beurteilung der Mitglieder der Geschäftsleitungen und lässt sich über die Personalentwicklung und die personelle Nachfolgeplanung sowie die entsprechenden Entwicklungsmassnahmen orientieren. Der Vergütungs- und Personalausschuss tagt in der Regel dreimal jährlich. Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen statt. Alle Mitglieder des Ausschusses haben an den vier Sitzungen teilgenommen. Dem Vergütungs- und Personalausschuss gehören Armin Meier (Vorsitz) und Martin Wipfli an. Der CEO nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil, jedoch nicht, wenn sein Arbeitsvertrag oder seine Entlohnung diskutiert werden.

### **Prüfungsausschuss**

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufsichtspflicht, indem er die finanziellen Informationen an Aktionäre und Dritte, die internen Kontrollsysteme sowie den Revisionsprozess überprüft. Er bildet sich ein eigenständiges Urteil über die Qualität der Jahresabschlüsse inklusive Bewertungsgutachten der Verkehrswertschätzungen und bespricht diese mit der Geschäftsleitung und der Revisionsstelle. Er stellt dem Verwaltungsrat Antrag, ob die Abschlüsse zur Vorlage an die Generalversammlung empfohlen werden können. Zudem legt er in Zusammenarbeit mit der Revisionsstelle deren Prüfungsplan und -umfang fest, beurteilt deren Leistung und Honorierung, vergewissert sich über deren Unabhängigkeit und prüft die Vereinbarkeit der Revisionsfunktion mit allfälligen anderen Beratungsmandaten. Ferner beurteilt er die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems unter Einbezug des Risikomanagements und macht sich ein Bild über die Einhaltung von Gesetzen, Vorschriften und Rechnungslegungsstandards sowie von internen Regelungen und Weisungen. Der Prüfungsausschuss tagt in der Regel quartalsweise. Im Berichtsjahr fanden fünf Sitzungen statt. 2020 hat sich ein Ausschussmitglied einmal aus zwingenden Gründen für eine Sitzung entschuldigt. Dem Ausschuss gehören Martin Wipfli (Vorsitz), Annelies Häcki Buhofer und Johannes Stöckli an; CEO und CFO sowie die Revisionsstelle nehmen ebenfalls an den Sitzungen teil.

### **3.6 Kompetenzregelung**

Für die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung hat der Verwaltungsrat ein Organisationsreglement erlassen. Dieses ist auf [www.zugestates.ch/de/investor-relations/corporate-governance.html](http://www.zugestates.ch/de/investor-relations/corporate-governance.html) zugänglich. Im Grundsatz ist der Auftrag an die Geschäftsleitung umfassend. Auch wenn eine Kompetenz dem Verwaltungsrat zusteht, muss die Geschäftsleitung gedankliche Initiativen ergreifen und sich zeigende Geschäftsmöglichkeiten bis zur Entscheidungsreife wahrnehmen.

### **3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung**

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

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



## 4 Geschäftsleitung

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

	Anstellung
Patrik Stillhart, CH, 1974, CEO	Seit 1. Juni 2020
Mirko Käppeli, CH, 1979, CFO	Seit 1. Mai 2017
Tobias Achermann, CH, 1971, CEO	Vom 1. Juli 2014 bis 31. Mai 2020



Geschäftsleitung,  
von links:  
Patrik Stillhart und  
Mirko Käppeli

### 4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

#### Patrik Stillhart, CEO (ab Juni 2020)

##### Ausbildung

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

##### Beruflicher Hintergrund

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

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

Keine

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

Präsident des Verwaltungsrats der Zug Estates AG, Zug, und der Hotelbusiness Zug AG, Zug

##### Weitere Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Keine

##### Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

## Mirko Käppeli, CFO

### Ausbildung

Lic. oec. HSG, Universität St. Gallen

### Beruflicher Hintergrund

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

### Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

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

Mitglied des Verwaltungsrats der Zug Estates AG, Zug, und der Hotelbusiness Zug AG, Zug

### Weitere Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Meili Holding AG, Zug

### Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

## Tobias Achermann, CEO (bis Mai 2020)

### Ausbildung

Executive MBA, HTW Chur; MAS Immobilienmanagement, HSLU; Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

### Beruflicher Hintergrund

Geschäftsführer der Clair AG, Cham, 2008–2014; Leiter Immobilien, Arthur Waser Gruppe, Luzern, 2004–2008; Leiter Immobilientreuhand, BDO Visura, Aarau, 2001–2004; Abteilungsleiter, HEV Aargau, Baden, 1993–2001

### Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Präsident des Verwaltungsrats der Zug Estates AG, Zug, und der Hotelbusiness Zug AG, Zug; Mitglied des Verwaltungsrats der Parkleitsystem Zug AG, Zug

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

Keine

### Weitere Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Keine

### Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

### 4.3 Weitere Mandate

Mitglieder der Geschäftsleitung können maximal zwei zusätzliche Mandate, davon eines in einer börsenkotierten Unternehmung, ausüben. Die Annahme von Mandaten durch Mitglieder der Geschäftsleitung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2020 überprüft und bestätigt.

### 4.4 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

## 5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 36 bis 39 dargestellt.

## 6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

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

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

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

Eine elektronische Teilnahme an der Generalversammlung ist nicht vorgesehen.

### 6.2 Statutarische Quoren

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

### 6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

### 6.4 Traktandierung

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

### 6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Namenaktionäre, die am Tag des brieflichen Versands der Einladung zur Generalversammlung, das heisst in der Regel rund 20 Tage vor dem Versammlungstag, im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind, erhalten die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung direkt zugestellt. Von diesem Tag bis zum Tag der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen.

Vor der ordentlichen Generalversammlung vom 13. April 2021 in Zug bleibt das Aktienregister ab dem 2. April 2021 bis zum 14. April 2021 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 der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe für das Berichtsjahr 2020 betragen TCHF 153 (Vorjahr TCHF 158). Sie beinhalten Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresrechnungen der Zug Estates Holding AG und deren Tochtergesellschaften Zug Estates AG und Hotelbusiness Zug AG sowie der Konzernrechnung der Zug Estates Gruppe. Die Miteigentümergeinschaft Metall wird durch BDO AG revidiert. Das Honorar für das Berichtsjahr beträgt TCHF 12 (Vorjahr: TCHF 15).

### 8.3 Zusätzliche Honorare

Ernst & Young AG stellte im Berichtsjahr der Zug Estates Holding AG ein zusätzliches Honorar von TCHF 20 (Vorjahr: kein zusätzliches Honorar) für revisionsnahe Dienstleistungen im Bereich Nachhaltigkeitsreporting in Rechnung. BDO AG bezog im Berichtsjahr keine zusätzlichen Honorare für revisionsnahe Dienstleistungen (Vorjahr: kein zusätzliches Honorar).

### 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 Revisorergebnisse 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 Brief an die Aktionäre. Zu wichtigen Ereignissen erfolgen jeweils Medienmitteilungen.

Die Zug Estates Gruppe publiziert ihre Zahlen halbjährlich in Form des Halbjahres- bzw. des Geschäftsberichts. Aktuelle Mitteilungen, die wichtigsten Termine sowie allgemeine Informationen der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe können unter [www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch) abgerufen werden. Unter [www.zugestates.ch/de/investor-relations/ad-hoc-mitteilungen.html](http://www.zugestates.ch/de/investor-relations/ad-hoc-mitteilungen.html) können Ad-hoc-Mitteilungen abonniert werden. Die publizierten Ad-hoc- und Medienmitteilungen sind unter [www.zugestates.ch/de/nc/medien/medienmitteilungen.html](http://www.zugestates.ch/de/nc/medien/medienmitteilungen.html) abrufbar, der Finanzkalender unter [www.zugestates.ch/de/investor-relations/agenda.html](http://www.zugestates.ch/de/investor-relations/agenda.html) und Halbjahres- bzw. Geschäftsberichte unter [www.zugestates.ch/mn/downloads.html](http://www.zugestates.ch/mn/downloads.html).

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



## Vergütungsbericht

# «Die markt- und leistungsgerechte Vergütung von Verwaltungsräten, Mitarbeitenden und Führungskräften bildet eine adäquate Grundlage für die Vergütungspolitik der Zug Estates Gruppe.»

Das Vergütungssystem ist so strukturiert, dass die Interessen dieser Personen mit den Interessen der Gruppe kongruent sind. Dabei sind folgende Grundsätze wegleitend:

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

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

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen die Grundsätze des Vergütungssystems sowie die Details der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020 auf.

## Verwaltungsrat

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

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

### **Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020**

Die Generalversammlung hat am 9. April 2019 über die Vergütung abgestimmt und einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für den Verwaltungsrat für die Amtsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2020 genehmigt.

Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 746 813 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung auf der Folgeseite).

### Vergütungen für die Vergütungsperiode

in CHF	09.04.2019–07.04.2020
Vergütungen fix (netto)	712 044
Vergütungen var. (netto)	0
Vorsorgebeiträge	34 769
<b>Total zugesprochene Vergütungen</b>	<b>746 813</b>
<b>Genehmigter Gesamtbetrag</b>	<b>800 000</b>
<b>Abweichung</b>	<b>-53 187</b>

### Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021

Die Generalversammlung hat am 7. April 2020 über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für die Amtsdauer bis zur nächsten Generalversammlung 2021 genehmigt. Im Geschäftsjahr 2020 belief sich der Gesamtbetrag der ausbezahlten Vergütungen des Verwaltungsrats auf total CHF 748 279. Davon wurde der Betrag von CHF 498 851 in der Periode von der Generalversammlung 2020 bis zum 31. Dezember 2020 ausbezahlt. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (CHF 497 388) ergibt dies eine Zunahme von 0.3%.

## Geschäftsleitung

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

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

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

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

An den Sitzungen des Vergütungs- und Personalausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Geschäftsleitung und insbesondere mit den Vergütungen an ihre Mitglieder befassen, sind die 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 2020

Die Generalversammlung hat am 9. April 2019 den Gesamtbetrag von CHF 1 200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 1 047 096 ausbezahlt (siehe detaillierte Aufschlüsselung auf der Folgeseite).

**Vergütungen Geschäftsleitung**

in CHF	Geschäftsjahr 2020
Vergütungen fix (netto)	553 238
Vergütungen var. (netto)	184 704
Vorsorgebeiträge	309 154
<b>Total zugesprochene Vergütungen</b>	<b>1 047 096</b>
<b>Genehmigter Gesamtbetrag</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Abweichung</b>	<b>-152 904</b>

**Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2021**

Die Generalversammlung hat am 7. April 2020 den Gesamtbetrag von CHF 1 200 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021 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**

Die Zug Estates AG hat im Berichtsjahr weder direkt noch indirekt Vergütungen an frühere Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung oder diesen nahestehenden Personen ausgerichtet. In der Vorjahresperiode wurde dem ehemaligen Verwaltungsratspräsidenten, Hannes Wüest, ein Planungshonorar für Umgebungsarbeiten im Areal Risch Rotkreuz von CHF 50 000 (exkl. Mehrwertsteuer) sowie ein Abschiedsgeschenk im Wert von CHF 3 762 entrichtet.

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

## Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

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

### Vergütungen für das Geschäftsjahr 2020

in CHF	Vergütungen fix (netto)	Vergütungen var. (netto) <sup>1</sup>	Vorsorge- beträge <sup>2</sup>	Total 2020
Dr. Beat Schwab	338 661	0	0	338 661
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	80 000	0	8 208	88 208
Armin Meier	95 000	0	14 719	109 719
Johannes Stöckli	80 000	0	12 392	92 392
Martin Wipfli	119 299	0	0	119 299
<b>Total Verwaltungsrat</b>	<b>712 960</b>	<b>0</b>	<b>35 319</b>	<b>748 279</b>
Mirko Käppeli, CFO	228 173	75 378	129 748	433 299
<b>Total Geschäftsleitung</b>	<b>553 238</b>	<b>184 704</b>	<b>309 154</b>	<b>1 047 096</b>

### Vergütungen für das Geschäftsjahr 2019

in CHF	Vergütungen fix (netto)	Vergütungen var. (netto) <sup>1</sup>	Vorsorge- beträge <sup>2</sup>	Total 2019
Dr. Beat Schwab	356 299	0	0	356 299
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer	80 000	0	7 995	87 995
Armin Meier	95 000	0	14 387	109 387
Johannes Stöckli	80 000	0	12 115	92 115
Martin Wipfli	118 940	0	0	118 940
<b>Total Verwaltungsrat</b>	<b>730 239</b>	<b>0</b>	<b>34 497</b>	<b>764 736</b>
Tobias Achermann, CEO	329 635	120 092	187 279	637 006
<b>Total Geschäftsleitung</b>	<b>542 149</b>	<b>198 158</b>	<b>310 475</b>	<b>1 050 782</b>

<sup>1</sup> Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2021 ausbezahlt. Die variable Vergütung 2020 von Tobias Achermann wurde im Austrittsmonat ausbezahlt

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





## An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

# Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen auf den Seiten 38 bis 39 des Vergütungsberichts.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung des Prüfers

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

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

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



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Zug, 3. März 2021

Ernst & Young AG

**Rico Fehr**  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

**Beatrice Bieri**  
Zugelassene Revisionsexpertin

**Konzernrechnung****Konsolidierte Bilanz 42****Konsolidierte Erfolgsrechnung 43****Konsolidierte Geldflussrechnung 44****Konsolidierter Eigenkapitalnachweis 45****Anhang zur Konzernrechnung 46****Bericht der Revisionsstelle  
zur Konzernrechnung 68****Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG****Bilanz 70****Erfolgsrechnung 71****Anhang zur Jahresrechnung 72****Antrag über die Verwendung  
des Bilanzgewinns 75****Bericht der Revisionsstelle  
zur Jahresrechnung 76**

## Konsolidierte Bilanz

### Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		17 199	21 352
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	780	1 146
Sonstige Forderungen	2	10 179	5 767
Warenvorräte		168	189
Liegenschaften zur Veräusserung	3	10 180	10 180
Promotionsliegenschaften	4	0	60 630
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 889	2 520
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>40 395</b>	<b>101 784</b>
Renditeliegenschaften	5	1 534 432	1 478 364
Renditeliegenschaften im Bau	5	9 794	31 402
Unbebaute Grundstücke	5	2 524	2 524
Betriebsliegenschaften	6	31 987	32 412
Übrige Sachanlagen	7	5 971	7 146
Latente Steuerguthaben		135	0
Finanzanlagen		520	694
Immaterielle Anlagen	8	487	620
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>1 585 850</b>	<b>1 553 162</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 626 245</b>	<b>1 654 946</b>

### Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	55 800	60 800
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	4 652	7 089
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	11	2 850	22 680
Passive Rechnungsabgrenzungen		9 193	24 570
Kurzfristige Rückstellungen	12	24	20
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>72 519</b>	<b>115 159</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	535 970	536 643
Langfristige Rückstellungen	12	500	0
Latente Steuerverbindlichkeiten	13	101 799	97 507
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>638 269</b>	<b>634 150</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>710 788</b>	<b>749 309</b>
Aktienkapital	14	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		393 216	383 396
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>915 457</b>	<b>905 637</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>1 626 245</b>	<b>1 654 946</b>

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	2020	2019
Liegenschaftenertrag	16	57 782	54 481
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	4	72 458	45 606
Ertrag Hotel & Gastronomie	17	6 987	16 553
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18	2 653	3 037
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>139 880</b>	<b>119 677</b>
Sonstige betriebliche Erträge		514	701
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>140 394</b>	<b>120 378</b>
Liegenschaftenaufwand		-9 023	-7 805
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	4	-62 968	-37 663
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		-807	-1 456
Personalaufwand	19	-12 772	-14 167
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	-5 255	-5 869
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-90 825</b>	<b>-66 960</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung</b>		<b>49 569</b>	<b>53 418</b>
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	-2 224	19 552
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	3	0	998
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>47 345</b>	<b>73 968</b>
Abschreibungen	21	-3 596	-3 419
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>43 749</b>	<b>70 549</b>
Finanzergebnis	22	-7 215	-5 551
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>36 534</b>	<b>64 998</b>
Steueraufwand	23	-4 274	11 048
<b>Konzernergebnis</b>		<b>32 260</b>	<b>76 046</b>
<b>Gewinn pro Aktie</b>			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert*		6.33	14.91
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert*		63.25	149.11

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



## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Erläuterung	2020	2019
Periodenergebnis		32 260	76 046
Abschreibungen	6,7,8	3 596	3 419
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	5	2 224	-19 552
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften		0	-998
Veränderungen Rückstellungen / latente Steuern		4 642	-12 645
Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen		-405	7 425
<b>Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>		<b>42 317</b>	<b>53 695</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		366	-37
Veränderungen sonstige Forderungen		-4 319	3 364
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen		636	-85
Veränderungen Warenvorräte / Immobilien zum Verkauf		21	-7 999
Veränderungen Promotionsliegenschaften		60 630	-3 265
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-1 599	1 375
Veränderungen sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		-19 920	112
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen		-2 134	1 389
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		<b>75 998</b>	<b>48 549</b>
Investitionen in Renditeliegenschaften <sup>1</sup>	5	-38 212	-74 572
Akquisition Renditeliegenschaften <sup>2</sup>		-12 255	0
Investitionen in Betriebsliegenschaften	6	-1 380	-117
Investitionen in übrige Sachanlagen		-293	-897
Desinvestitionen von übrigen Sachanlagen		0	100
Investitionen in Finanzanlagen		0	-246
Desinvestitionen von Finanzanlagen		193	142
Investitionen in immaterielle Anlagen	8	-190	-609
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-52 137</b>	<b>-76 199</b>
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		40 000	102 000
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		-45 800	-158 800
Einzahlungen aus Aufnahmen von Anleihen	9	0	99 618
Ausschüttung an die Aktionäre		-22 440	-14 280
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-28 240</b>	<b>28 538</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>-4 379</b>	<b>888</b>
<b>Fondsnachweis</b>			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		21 352	20 464
Flüssige Mittel aus Akquisition		226	0
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		17 199	21 352
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>-4 379</b>	<b>888</b>

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

<sup>2</sup> Der Zukauf eines 2.25%-Anteils am Gemeinschaftsunternehmen Miteigentümergeinschaft Metalli besteht im Wesentlichen aus der Position Renditeliegenschaften

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
<b>Bestand 01.01.2019</b>	<b>12 750</b>	<b>509 491</b>	<b>321 630</b>	<b>843 871</b>
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	-14 280	-14 280
Konzernergebnis	0	0	76 046	76 046
<b>Bestand 31.12.2019</b>	<b>12 750</b>	<b>509 491</b>	<b>383 396</b>	<b>905 637</b>
<b>Bestand 01.01.2020</b>	<b>12 750</b>	<b>509 491</b>	<b>383 396</b>	<b>905 637</b>
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	-22 440	-22 440
Konzernergebnis	0	0	32 260	32 260
<b>Bestand 31.12.2020</b>	<b>12 750</b>	<b>509 491</b>	<b>393 216</b>	<b>915 457</b>

## Anhang zur Konzernrechnung

### Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2020 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 3. März 2021 genehmigt.

### Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2020	Kapitalanteil 31.12.2019	Stimmenanteil 31.12.2020	Stimmenanteil 31.12.2019
Hotelbusiness Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Miteigentü-mergemein-schaft Metalli Zug	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	0	74.50%	72.25%	8.33%	7.69%

Per 1. September 2020 konnte die Zug Estates AG einen Anteil von 2.25% der Miteigentümergeinschaft Metalli erwerben und so den Anteil von 72.25% auf 74.50% per 31. Dezember 2020 erhöhen.

### Konsolidierungskreis

Bei Beteiligungen mit einem Stimmenanteil über 50% (Zug Estates AG und Hotelbusiness Zug 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 (Miteigentümerschaft Metalli) wird die Methode der Quotenkonsolidierung angewendet. Dabei werden alle Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung anteilmässig erfasst. Assoziierte Gesellschaften, an denen die Zug Estates Holding AG direkt oder indirekt Beteiligungsquoten zwischen 20% und 50% hält, werden nach der Equity-Methode (anteiliges Eigenkapital) konsolidiert. Beteiligungen von unter 20% werden nicht konsolidiert. Immobilien werden zu den jeweiligen Eigentumsanteilen in der konsolidierten Jahresrechnung berücksichtigt.

Auf den Zeitpunkt der Akquisition werden die Aktiven und Passiven der erstmals konsolidierten Gesellschaften bzw. der erworbenen Geschäftsteile nach einheitlichen Grundsätzen bilanziert. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft bzw. der erworbenen Geschäftsteile ergebende Differenz wird als Goodwill bezeichnet. Der Goodwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt. Die Nutzungsdauer wird zum Zeitpunkt der Akquisition festgelegt.

## **Konsolidierungsgrundsätze**

### **Konsolidierungsmethode**

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

### **Behandlung von konzerninternen Transaktionen**

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

## **Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

### **Flüssige Mittel**

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

### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

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

### **Sonstige Forderungen**

Sonstige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

### **Warenvorräte**

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

### **Liegenschaften zur Veräußerung**

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

### **Promotionsliegenschaften**

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

### **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 sowie eines konkreten Bauprojekts, bei dem Kosten und Erträge verlässlich bestimmt werden können, definiert. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Investitionen und Grossunterhalt werden, sofern sie nicht zu einer Erhöhung des Marktwerts führen, als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

### **Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau**

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau umfassen die selbst und im Rahmen der Hotel- und Gastronomietätigkeit genutzten Gebäude. Diese werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und Wertberichtigungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine Nutzungsdauer von 33 bis 50 Jahren zugrunde gelegt.

### **Übrige Sachanlagen**

Die übrigen Sachanlagen 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 30-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

### **Finanzanlagen**

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

### **Immaterielle Anlagen**

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

### **Verbindlichkeiten**

Die Bewertung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.



**Finanzverbindlichkeiten**

Unter den Finanzverbindlichkeiten werden ausstehende Anleihen, grundpfandgesicherte Bankkredite sowie Darlehen bilanziert. Bei langfristigen Finanzverbindlichkeiten ist die vereinbarte Restlaufzeit per Bilanzstichtag grösser als zwölf Monate. Alle anderen Verträge werden als kurzfristig eingestuft. Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet. Anleihen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Buchwert über die Laufzeit linear zugeschrieben wird.

**Rückstellungen**

Rückstellungen sind auf Ereignissen in der Vergangenheit begründete Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind. Rückstellungen werden entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

**Vorsorgeverpflichtungen**

Die Gruppe verfügt über mehrere Vorsorgepläne, die in Übereinstimmung mit den rechtlichen Gegebenheiten in der Schweiz in selbständigen Stiftungen organisiert sind. Sie erbringen Leistungen im Fall von Alter, Tod oder Invalidität. Die Finanzierung erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in 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 Dritte sowie für den Eigenbestand. Die wichtigste Ertragsquelle bilden dabei der «Liegenschaftenertrag». Diese umfassen die Nettomieteträge nach Abzug von Leerstandsausfällen und Debitorenverlusten. Daneben gibt es Erträge aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften. Diese werden unter «Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften» ausgewiesen und umfassen Verkäufe von Wohneigentum (hauptsächlich Wohnungen sowie Nebenobjekte wie z. B. Parkplätze). Weitere Erträge werden generiert durch das Facility-Management sowie aus dem Verkauf selbst erzeugter Energie. Diese werden unter «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» ausgewiesen. Die Liegenschaftenerträge basieren auf Mietverträgen. Die Mietzinsen werden über den Zeitraum der Leistungserbringung erfasst. Reservationszahlungen und Vorauszahlungen im Zusammenhang mit der Beurkundung von Kaufverträgen von Promotionsliegenschaften werden als Anzahlungen in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der erfolgswirksame Ausweis des Ertrags aus Verkauf Promotionsliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahren an die Vertragspartei. Gleichzeitig erfolgt die erfolgswirksame Erfassung der anteilmässigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die übrigen Leistungen werden zum Zeitpunkt der Erbringung erfolgswirksam erfasst.

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

### **Aufwandsminderungen**

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

### **Schätzungen**

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

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

## **Auswirkungen COVID-19-Pandemie**

### **Segment Immobilien**

Vom 16. März bis 11. Mai 2020 mussten die meisten Retail- und Gastromieter ihre Geschäfte aufgrund des staatlich verordneten Lockdowns schliessen. Um die Geschäftsmieter in dieser schwierigen Phase zu unterstützen und langfristig weiterhin einen ausgewogenen Mietermix anbieten zu können, unterbreitete ihnen Zug Estates auf freiwilliger Basis Mitte Mai einen Vorschlag für eine Mietzinsreduktion.

Gemäss dem Angebot von Zug Estates erhielten alle vom Lockdown direkt betroffenen Retail- und Gastromieter eine Reduktion von mindestens 50% für die Zeitspanne der staatlich verordneten Schliessung. Kleinere Mieter erhielten bis zu 80%.

Über 90% der betroffenen Mietparteien haben diesem abschliessenden Lösungsvorschlag zugestimmt. Die Vereinbarungen belasten den Liegenschaftenertrag des Geschäftsjahres 2020 mit TCHF 671. Die ausstehenden Mietzinsforderungen im Zusammenhang mit dem Lockdown betragen per Stichtag TCHF 14.

Erkenntnisse und Schlussfolgerungen aus der COVID-19-Pandemie sind – zusammen mit der allgemeinen Markt- und Objektbeurteilung – auch in die Festlegung der Marktwerte unserer Liegenschaften eingeflossen. Hiervon können vor allem Erwartungen von Mietzinspotenzialen, Absorptionszeiten bei Mieterwechseln bzw. Erstvermietungen oder auch Diskontierungssätze betroffen sein. Entsprechende Effekte sind für Renditeliegenschaften in den Bilanzwert sowie in das Neubewertungsergebnis eingeflossen. Da Betriebsliegenschaften zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen ausgewiesen werden und keine Wertberichtigungen erforderlich waren, entstehen aus der COVID-19-Pandemie keine unmittelbaren Effekte auf den Ausweis dieser Liegenschaften. Bei der Berechnung des NAV je Aktie werden die Betriebsliegenschaften zu Marktwerten berücksichtigt, weshalb Effekte aus der Pandemie sich entsprechend auf diese Kennzahlen auswirken.

Weitere unmittelbare finanzielle Folgen sind im Segment Immobilien nicht entstanden.

**Segment Hotel und Gastronomie**

Das durch die Pandemie bedingte Erliegen des internationalen Geschäftsreiseverkehrs unserer Stammkunden führte zu deutlichen Umsatzeinbrüchen, welche insbesondere die Erfolgsrechnungspositionen «Ertrag Hotel & Gastronomie» sowie «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» betreffen.

Gleichzeitig wurde das Beherbergungsangebot mit einem Minimalbetrieb aufrechterhalten. Entsprechende Einsparungen resultierten dadurch in den Erfolgsrechnungspositionen «Warenaufwand Hotel & Gastronomie» sowie «Sonstige betriebliche Aufwendungen».

Für einen Grossteil der Mitarbeitenden des Segments Hotel & Gastronomie wurde Kurzarbeit eingeführt. Im Personalaufwand sind Kurzarbeitsentschädigungen von TCHF 1 311 als Aufwandreduktion enthalten.

Bezogen auf die Abschreibungen wurden weder Nutzungsdauern noch Abschreibungssätze angepasst.

Der in diesem Segment resultierende Verlust führte zu einem latenten Steuerguthaben von TCHF 140.

In der Segmentsberichterstattung wurde zugunsten des Bereichs Hotel & Gastronomie eine konzerninterne Mietzinsreduktion von TCHF 3 801 berücksichtigt, welche jedoch keinen Einfluss auf den konsolidierten Liegenschaftenertrag hat.

**Inanspruchnahme staatlicher Kredithilfen**

Die Zug Estates Gruppe hat keine COVID-19-Kredite beansprucht.

## 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Mietforderungen	430	321
Forderungen aus Hotel- und Gastronomietätigkeit	219	746
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	198	133
Delkredere	-67	-54
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>780</b>	<b>1 146</b>

## 2 Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Verrechnungssteuerguthaben	2	15
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	1 605	3 792
Übrige Forderungen	8 572	1 960
<b>Total sonstige Forderungen</b>	<b>10 179</b>	<b>5 767</b>

Die übrigen Forderungen bestehen hauptsächlich aus Einlageentsteuerungen aufgrund von Bautätigkeiten für Mehrwertsteuer-optimierte Flächen.

## 3 Liegenschaften zur Veräusserung

in TCHF	2020	2019
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>10 180</b>	<b>2 193</b>
Zugänge	0	10 180
Abgänge	0	-2 193
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>10 180</b>	<b>10 180</b>

In den zur Veräusserung bestimmten Renditeliegenschaften ist das Objekt Hofstrasse 1 a/b, Zug, enthalten, welches im Vorjahr umklassiert wurde. Zudem wurden im Vorjahr zwei Wohnungen mit zugehörigen Parkplätzen der Liegenschaft Rote Trotte 14-16, Baar, mit einem Gewinn vor Steuern von TCHF 998 veräussert.

## 4 Promotionsliegenschaften

in TCHF	2020	2019
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>60 630</b>	<b>57 365</b>
Zugänge	2 338	40 928
Abgänge	-62 968	-37 663
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>0</b>	<b>60 630</b>

Zu den Promotionsliegenschaften zählt der zum Verkauf bestimmte Teil der Liegenschaft Suurstoffi 37 (Wohnhochhaus Aglaya), Risch Rotkreuz. 2020 wurden die restlichen 49 der insgesamt 85 Stockwerkeigentumswohnungen mit zugehörigen Nebennutzungen (Parkplätze und Disporäume) mit einem Umsatz von TCHF 72 458 und einem Gewinn vor Steuern von TCHF 9 490 veräussert. 2019 wurden 36 Stockwerkeigentumswohnungen mit zugehörigen Nebennutzungen zu einem Gewinn vor Steuern von TCHF 7 943 veräussert.



## 5 Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch Rotkreuz Renditeliegenschaften
<b>Bestand 01.01.2019</b>	<b>689 926</b>	<b>573 328</b>
Investitionen <sup>3</sup>	2 300	9 369
Akquisitionen	0	25
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften <sup>4</sup>	0	183 006
Umklassierung zu Liegenschaften zur Veräusserung <sup>5</sup>	0	0
Neubewertung (netto)	12 558	7 852
<b>Bestand 31.12.2019</b>	<b>704 784</b>	<b>773 580</b>
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2019	345 683	456 507
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2019	347 983	669 011
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2019	344 243	116 821
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2019	356 801	104 569
<b>Bestand 01.01.2020</b>	<b>704 784</b>	<b>773 580</b>
Investitionen <sup>3</sup>	2 584	3 587
Akquisitionen	12 255	0
Umklassierung Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften <sup>6</sup>	0	39 866
Neubewertung (netto)	3 009	-5 233
<b>Bestand 31.12.2020</b>	<b>722 632</b>	<b>811 800</b>
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2020	347 983	669 011
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2020	362 822	715 317
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2020	356 801	104 569
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2020	359 810	96 483

<sup>1</sup> Umfasst die Liegenschaften im Bau des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz (ohne Promotionsliegenschaften) sowie Planungskosten für die Entwicklung Zentrumsareal, Zug

<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> Umklassierung der Gebäude A und B der Liegenschaft Suurstoffi 1-6 (Campus Hochschule Luzern), Risch Rotkreuz, zu Renditeliegenschaften

<sup>5</sup> Umklassierung der Liegenschaft Hofstrasse 1 a/b, Zug, in Liegenschaften zur Veräusserung

<sup>6</sup> Umklassierung des Gebäudes C der Liegenschaft Suurstoffi 1-6 (Campus Hochschule Luzern), Risch Rotkreuz, zu Renditeliegenschaften

Übrige Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Total Renditeliegenschaften im Bau <sup>1</sup>	Unbebaute Grundstücke <sup>2</sup>	Total
<b>10 470</b>	<b>1 273 724</b>	<b>140 739</b>	<b>2 524</b>	<b>1 416 987</b>
0	11 669	74 237	0	85 906
0	25	0	0	25
0	183 006	-183 006	0	0
-10 180	-10 180	0	0	-10 180
-290	20 120	-568	0	19 552
<b>0</b>	<b>1 478 364</b>	<b>31 402</b>	<b>2 524</b>	<b>1 512 290</b>
6 485	808 675	163 128	2 524	974 327
0	1 016 994	34 255	2 524	1 053 773
3 985	465 049	-22 389	0	442 660
0	461 370	-2 853	0	458 517
<b>0</b>	<b>1 478 364</b>	<b>31 402</b>	<b>2 524</b>	<b>1 512 290</b>
0	6 171	18 258	0	24 429
0	12 255	0	0	12 255
0	39 866	-39 866	0	0
0	-2 224	0	0	-2 224
<b>0</b>	<b>1 534 432</b>	<b>9 794</b>	<b>2 524</b>	<b>1 546 750</b>
0	1 016 994	34 255	2 524	1 053 773
0	1 078 139	9 794	2 524	1 090 457
0	461 370	-2 853	0	458 517
0	456 293	0	0	456 293

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 2.5% bis 3.4% (Vorjahr: 2.7% bis 3.4%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.98% bzw. nominal 3.49% (31. Dezember 2019: real 3.05% bzw. nominal 3.57%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft finden sich auf den Seiten 18 und 19 dieses Berichts (nicht testiert).

## 6 Betriebsliegenschaften

in TCHF	2020	2019
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>63 514</b>	<b>63 397</b>
Zugänge	1 380	117
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>64 894</b>	<b>63 514</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>-31 102</b>	<b>-29 430</b>
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-1 805	-1 672
<b>Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>-32 907</b>	<b>-31 102</b>
<b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>32 412</b>	<b>33 967</b>
<b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>31 987</b>	<b>32 412</b>

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

Der Marktwert der Betriebsliegenschaften betrug zum Bilanzstichtag TCHF 108 110 (Vorjahr: TCHF 118 250) und wurde von der unabhängigen Immobilienexpertin Wüest Partner AG mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2020 wurden Diskontierungssätze in einer Bandbreite von real 3.1% bis 4.4% (Vorjahr: 3.2% bis 4.3%) verwendet.

## 7 Übrige Sachanlagen

in TCHF	2020	2019
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>20 805</b>	<b>20 226</b>
Zugänge	293	897
Abgänge	-194	-318
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>20 904</b>	<b>20 805</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>-13 659</b>	<b>-12 368</b>
Abgänge	194	238
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-1 468	-1 529
<b>Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>-14 933</b>	<b>-13 659</b>
<b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>7 146</b>	<b>7 858</b>
<b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>5 971</b>	<b>7 146</b>

Bei den Abgängen handelt es sich um Ausbuchungen von Sachanlagen, welche sich nicht mehr in Nutzung befinden. Im Vorjahr sind zudem Abgänge aufgrund von Mobilienverkäufen enthalten.

## 8 Immaterielle Anlagen

in TCHF	2020	2019
<b>Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>1 234</b>	<b>625</b>
Zugänge	190	609
Abgänge	-22	0
<b>Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 402</b>	<b>1 234</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>-614</b>	<b>-396</b>
Abgänge	22	0
Abschreibungen in der Berichtsperiode	-323	-218
<b>Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>-915</b>	<b>-614</b>
<b>Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>620</b>	<b>229</b>
<b>Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>487</b>	<b>620</b>

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

## 9 Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Unter 1 Jahr	55 800	60 800
1 bis 3 Jahre	141 529	101 465
3 bis 5 Jahre	241 297	131 600
5 bis 10 Jahre	153 144	237 378
über 10 Jahre	0	66 200
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>591 770</b>	<b>597 443</b>
Davon kurzfristig	55 800	60 800
Davon langfristig	535 970	536 643

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 4.3 Jahre (Vorjahr: 5.2 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lag bei 1.3% (Vorjahr: 1.4%). Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Am 17. Februar 2017 wurde eine Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. Februar 2022 liberiert. Zudem wurde am 2. Oktober 2019 ein Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 2. Oktober 2025 ausgegeben. 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 2020 TCHF 374 (Vorjahr: TCHF 501).

TCHF	0.7%-Anleihe (2017–2022)	0.1%-Green Bond (2019–2025)	Total
Emissionserlös	99 684	99 618	199 302
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	181	16	197
Bestand 01.01.2020	99 865	99 634	199 499
Amortisationen Emissionskosten	64	63	127
<b>Bestand 31.12.2020</b>	<b>99 929</b>	<b>99 697</b>	<b>199 626</b>

Eckwerte	0.7%-Anleihe (2017–2022)	0.1%-Green Bond (2019–2025)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	5 Jahre (17.02.2017–17.02.2022)	6 Jahre (02.10.2019–02.10.2025)
Coupon	0.70%	0.10%
Effektivzins	0.773%	0.174%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorenummer	35 342 798	494 734 426

Zur Sicherung der langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 896 416 (Vorjahr: TCHF 875 629) belastet.

## 10 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Vorauszahlungen von Mietern	2 975	2 848
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1 677	4 241
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>4 652</b>	<b>7 089</b>

Die Reduktion der Verbindlichkeiten gegenüber Dritten steht in direktem Zusammenhang mit der tieferen Bautätigkeit verglichen zum Vorjahr.

## 11 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Vorauszahlungen für Heiz-/Nebenkostenkontozahlungen	1 997	4 436
Anzahlungen für Promotionsliegenschaften	0	17 338
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen und Behörden	293	132
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	64	9
Übrige sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	496	765
<b>Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>2 850</b>	<b>22 680</b>



## 12 Rückstellungen

in TCHF	2020	2019
<b>Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>20</b>	<b>17</b>
Bildung	504	3
Umklassierung	0	0
<b>Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>524</b>	<b>20</b>
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	24	20
Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode	500	0

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	2020	2019
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode</b>	<b>97 507</b>	<b>110 155</b>
Erfolgswirksame Netto-Bildung/-Auflösung der Berichtsperiode	4 274	-12 648
Zunahme aus Akquisition	18	0
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>101 799</b>	<b>97 507</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 2020 aktive latente Steuerguthaben von TCHF 140 (keine latenten Steuerguthaben im Vorjahr).

Die erfolgswirksame Netto-Bildung im Segment Immobilien beinhaltet in der Berichtsperiode aktive latente Steuerguthaben von TCHF 333 (Vorjahr: TCHF 0) durch noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge.

Für die Berechnung der latenten Ertragssteuern kam ein durchschnittlicher Steuersatz von 12.0% zur Anwendung (Vorjahr: 12.0%). Eine Revision des Steuergesetzes des Kantons Zug mit reduzierten Steuersätzen für ordentlich besteuerte juristische Personen ab dem 1. Januar 2020 führte 2019 zu einer Reduktion des durchschnittlichen latenten Steuersatzes von 14.5% auf 12.0%. Isoliert betrachtet führte diese Reduktion im Vorjahr zu einem positiven Erfolgsbeitrag von TCHF 20311.

## 14 Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital	Valorenum- mer	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF	Stimmen Vorjahr	Kapital CHF Vorjahr
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	496 600	496 600	1 241 500	496 600	1 241 500
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	460 340	460 340	11 508 500	460 340	11 508 500
<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 2020 TCHF 7 625 (Vorjahr: TCHF 7 625).

**Eigenkapital pro Aktie**

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital (in TCHF)	915 457	905 637
Latente Steuerverbindlichkeiten (in TCHF)	101 799	97 507
<b>Eigenkapital vor latenten Steuern (in TCHF)</b>	<b>1 017 256</b>	<b>1 003 144</b>
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie A <sup>1</sup>	496 600	496 600
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie B	460 340	460 340
<b>Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern</b>	<b>1 994.62</b>	<b>1 966.95</b>
<b>Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern</b>	<b>1 795.01</b>	<b>1 775.76</b>

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

**NAV zu Marktwert pro Aktie**

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital (in TCHF)	915 457	905 637
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	76 123	85 838
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften (in TCHF)	-9 135	-10 301
<b>NAV zu Marktwert (in TCHF)</b>	<b>982 445</b>	<b>981 174</b>
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie A <sup>1</sup>	496 600	496 600
Anzahl ausstehende Namenaktien Serie B	460 340	460 340
<b>NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B</b>	<b>1 926.36</b>	<b>1 923.87</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 zu Marktwert.

**Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte**

in TCHF	2020	2019
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32 260</b>	<b>76 046</b>
Ertrag aus Verkauf Promotionsliegenschaften	-72 458	-45 606
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsliegenschaften	62 968	37 663
Zurechenbare Steuern auf dem Erfolg aus Veräusserung Promotionsliegenschaften	1 139	1 151
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	2 224	-19 552
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	-267	2 835
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	-998
Zurechenbare Steuern auf den Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	145
Effekt Steuersatzänderung latente Steuern	0	-20 311
<b>Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte</b>	<b>25 866</b>	<b>31 373</b>

**Ergebnis pro Aktie**

<b>Angaben Namenaktien Serie A</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
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	3 141	7 405
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	2 519	3 055
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
<b>Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert</b>	<b>CHF</b>	<b>6.33</b>	<b>14.91</b>
<b>Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie A, unverwässert<sup>1</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>5.07</b>	<b>6.15</b>

<b>Angaben Namenaktien Serie B</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
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	29 119	68 641
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	23 347	28 318
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
<b>Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert</b>	<b>CHF</b>	<b>63.25</b>	<b>149.11</b>
<b>Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie B, unverwässert<sup>1</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>50.72</b>	<b>61.52</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 2020 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmzahl:

<b>Anzahl bzw. in %</b>	<b>Namenaktien Serie A</b>	<b>Namenaktien Serie B</b>	<b>Stimmen</b>	<b>Stimmen Vorjahr</b>
Gruppe Buhofer <sup>1</sup>	409 470	61 872	49.3%	49.3%
Heinz M. Buhofer	25 780	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%

<sup>1</sup> Die Gruppe umfasst Elisabeth Buhofer, Annelies Häcki Buhofer, Martin 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 74 ausgewiesen.

## 16 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 57 782 (Vorjahr: 54 481) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	2020	2019
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	28 326	28 962
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	29 310	25 205
Ertrag übrige Liegenschaften	146	314
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>57 782</b>	<b>54 481</b>

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

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2020	31.12.2019
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete Mietverhältnisse	37.5	39.2
Über 1 Jahr	10.3	3.7
Über 2 Jahre	10.8	11.5
Über 3 Jahre	7.5	9.7
Über 4 Jahre	2.5	6.2
Über 5 Jahre	1.6	1.2
Über 6 Jahre	3.5	1.5
Über 7 Jahre	6.7	3.2
Über 8 Jahre	3.9	6.5
Über 9 Jahre	2.8	2.2
Über 10 Jahre	12.9	15.1
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Auf die fünf wichtigsten Mietergruppen entfallen per 31. Dezember 2020 zusammen 27.5% der Mieterträge (Vorjahr: 27.5%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	31.12.2020	Mieter, Anteil in %	31.12.2019
Hochschule Luzern HSLU	9.5	Hochschule Luzern HSLU	9.5
Novartis	5.9	Novartis	5.9
Migros <sup>1</sup>	5.6	Migros <sup>1</sup>	5.6
UBS	3.8	UBS	3.8
Dosenbach-Ochsner AG	2.7	Nord Stream	2.7

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

## 17 Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	2020	2019
Beherbergung	4 334	11 319
Restauration	2 628	5 184
Nebenleistungen	34	52
Bildung/Auflösung Delkredere	-9	-2
<b>Total Ertrag Hotel &amp; Gastronomie</b>	<b>6 987</b>	<b>16 553</b>

## 18 Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in TCHF	2020	2019
Ertrag Dienstleistungen	984	1 032
Ertrag Eigenleistungen	211	721
Ertrag Personalvermietungen	815	691
Übrige Erträge	643	593
<b>Total Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2 653</b>	<b>3 037</b>

## 19 Personalaufwand

in TCHF	2020	2019
Löhne und Gehälter	-10 498	-11 740
Vorsorgeaufwand	-1 850	-1 784
Übriger Personalaufwand	-424	-643
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-12 772</b>	<b>-14 167</b>

## 20 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	2020	2019
Werbung/Verkaufsförderung	-1 457	-1 866
Unterhalt und Reparaturen	-492	-548
Verwaltungsaufwand	-445	-680
EDV/Software	-783	-608
Rechts- und Beratungskosten	-762	-715
Sonstige Kosten	-1 316	-1 452
<b>Total sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-5 255</b>	<b>-5 869</b>

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

## 21 Abschreibungen

in TCHF	2020	2019
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	-1 805	-1 672
Abschreibungen übrige Sachanlagen	-1 468	-1 529
Abschreibungen immaterielle Anlagen	-323	-218
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>-3 596</b>	<b>-3 419</b>



## 22 Finanzergebnis

in TCHF	2020	2019
Sonstiger Finanzertrag	16	20
Wertschriftenertrag	7	44
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>23</b>	<b>64</b>
Zinsaufwand Hypothekendarlehen und Anleihen	-7 188	-5 577
Sonstiger Finanzaufwand	-50	-38
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-7 238</b>	<b>-5 615</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7 215</b>	<b>-5 551</b>

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 321 (Vorjahr: TCHF 3097) aktiviert.

## 23 Steuern

in TCHF	2020	2019
Gewinnsteuern	-130	-1 598
Latente Steuern	-4 144	12 646
<b>Total Steuern</b>	<b>-4 274</b>	<b>11 048</b>

### Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

in TCHF bzw. in %	2020	2019
Ergebnis vor Steuern (EBT)	36 534	64 998
Durchschnittlicher Steuersatz	11.70%	14.25%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	-4 274	-9 263
Steuersatzanpassung	0	20 311
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>-4 274</b>	<b>11 048</b>

Weitere Erläuterungen zur Steuersatzanpassung des Vorjahres finden sich in Anhangsangabe 13.

## 24 Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

Die Zug Estates AG ist im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb des Hotels City Garden eine Rückbauverpflichtung von TCHF 490 eingegangen. Diese tritt frühestens 2025 in Kraft und nur falls das Areal des Hotels für die Zufahrt des Stadttunnels Zug freigegeben werden muss. Die Zuger Stimmbevölkerung hat den Bau des Stadttunnels am 14. Juni 2015 abgelehnt.

Mit einem Mieter ist ein Konkurrenzverbot bezüglich Ansiedlung eines weiteren Anbieters derselben Leistungen vereinbart worden. Sollte Zug Estates diesen Passus verletzen, kann die Mieterin die Wiederherstellung des Vertragszustands verlangen. Zudem ist eine Konventionalstrafe geschuldet, bis die konkurrierende Situation behoben ist. Der Mieterin steht zudem das Recht auf Schadenersatz zu.

## 25 Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
bis 1 Jahr	87	110
bis 3 Jahre	40	17
über 3 Jahre	6	3
<b>Total</b>	<b>133</b>	<b>130</b>

## 26 Vorsorgeverpflichtungen

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

### Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

Per 31. Dezember 2020 bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven (unverändert).

### Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Unter-/ Überdeckung der Vorsorgepläne 31.12.2020	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2020	Wirtschaftl. Anteil des Unternehmens 31.12.2019	Veränderung bzw. erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2020	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2019
Patronale Fonds/Vorsorgeeinrichtungen	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	824	824	781
Vorsorgepläne mit Überdeckung	0	0	0	0	0	0	0
Vorsorgepläne mit Unterdeckung	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>824</b>	<b>824</b>	<b>781</b>

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

### Zusammensetzung Vorsorgeaufwand

in TCHF	2020	2019
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	824	781
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven	0	0
<b>Total Beiträge</b>	<b>824</b>	<b>781</b>
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung usw.	0	0
<b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven</b>	<b>824</b>	<b>781</b>
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens an Überdeckungen	0	0
Veränderung wirtschaftlicher Verpflichtungen des Unternehmens an Unterdeckungen	0	0
<b>Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode</b>	<b>824</b>	<b>781</b>

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 824 (Vorjahr: TCHF 781). Im Berichtsjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

## 27 Segmentsberichterstattung

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

2020 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen <sup>1</sup>	Total
Betriebsertrag	135 437	7 435	-2 484	140 388
Betriebsaufwand	-84 685	-8 265	2 125	-90 825
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	-2 224	0	0	-2 224
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	0	0	0	0
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>48 528</b>	<b>-830</b>	<b>-359</b>	<b>47 339</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>45 745</b>	<b>-1 557</b>	<b>-445</b>	<b>43 743</b>

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

2019 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen <sup>1</sup>	Total
Betriebsertrag	109 507	17 154	-6 283	120 378
Betriebsaufwand	-57 020	-15 675	5 735	-66 960
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	19 552	0	0	19 552
Erfolg aus Veräusserung Renditeliegenschaften	998	0	0	998
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>73 037</b>	<b>1 479</b>	<b>-548</b>	<b>73 968</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>70 340</b>	<b>819</b>	<b>-610</b>	<b>70 549</b>

Sämtliche Umsätze wurden sowohl 2020 wie auch im Vorjahr im Kanton Zug erwirtschaftet.

Die Segmentselimination des Betriebsertrags bzw. des Betriebsaufwands berücksichtigt im Geschäftsjahr 2020 eine Mietzinsreduktion zugunsten des Segments Hotel & Gastronomie von TCHF 3 801 (keine Mietzinsreduktion im Vorjahr).

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, das heisst bei Zurechnung der von diesen genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundener Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis (EBIT) von CHF -2.0 Mio. (Vorjahr: CHF 4.1 Mio.) bzw. auf Basis des Kalenderjahres eine EBITDA-Rendite von -0.4% (Vorjahr: 5.7%) auf den Marktwerten dieser Liegenschaften erwirtschaftet.

## 28 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr sind keine Transaktionen mit nahestehenden Personen auszuweisen. Im Vorjahr bestand mit einem Mitglied des Verwaltungsrats ein Kaufvertrag für eine Wohnung über TCHF 1 323. Der Verkaufspreis ist marktüblich und wurde so auch Dritten gegenüber angeboten. Es sind die wie bei Dritten angewandten Verkaufs- und Zahlungskonditionen vereinbart worden. Der Vollzug der Transaktion erfolgte im Vorjahr.

Angaben zu Festsetzungsverfahren und Höhe der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 36 bis 39 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestanden keine Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten (unverändert).

## **29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2020 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2020 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



## An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG

# Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus konsolidierter Bilanz, konsolidierter Erfolgsrechnung, konsolidierter Geldflussrechnung, konsolidiertem Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 42 bis 67), für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) sowie dem schweizerischen Gesetz.



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

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

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

## Marktbewertung der Renditeliegenschaften

### Risiko

Die Marktbewertung der Renditeliegenschaften wurde als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt eingestuft, da dieser Prozess wesentliche Schätzbereiche aufweist und die so bewerteten Aktiven mit TCHF 1 534 432 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 48) sowie unter „5. Renditeliegenschaften, Renditeliegenschaften im Bau und unbebaute Grundstücke“ (Seiten 54–55) 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.



## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Zug, 3. März 2021

Ernst & Young AG

**Rico Fehr**  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

**Beatrice Bieri**  
Zugelassene Revisionsexpertin



## Bilanz der Zug Estates Holding AG

### Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		5 285	1 552
Übrige Forderungen gegenüber Dritten		47	53
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		52	43
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften	1	21	11 750
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>5 405</b>	<b>13 398</b>
Darlehen an Konzerngesellschaften	2	335 700	347 602
Finanzanlagen		50	50
Beteiligungen		13 892	13 892
Immaterielle Sachanlagen		142	112
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>349 784</b>	<b>361 656</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>355 189</b>	<b>375 054</b>

### Passiven

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		0	24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Konzerngesellschaften		0	2
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		24	20
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		1 091	1 410
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 115</b>	<b>1 456</b>
Anleihen	3	199 626	199 499
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>199 626</b>	<b>199 499</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>200 741</b>	<b>200 955</b>
Aktienkapital		12 750	12 750
Gesetzliche Reserven			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		105	105
– Übrige Kapitalreserven		9 193	9 193
– Gesetzliche Gewinnreserven		3 960	3 960
Freiwillige Gewinnreserven			
– Gewinnvortrag vom Vorjahr		125 651	134 114
– Jahresgewinn		2 789	13 977
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>154 448</b>	<b>174 099</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>355 189</b>	<b>375 054</b>

## Erfolgsrechnung der Zug Estates Holding AG

in TCHF	Erläuterung	2020	2019
Beteiligungsertrag	1	0	11 750
Übriger Ertrag		2 115	2 115
<b>Operativer Ertrag</b>		<b>2 115</b>	<b>13 865</b>
Personalaufwand		-1 806	-1 942
Übrige betriebliche Aufwendungen		-666	-720
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-2 472</b>	<b>-2 662</b>
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>-357</b>	<b>11 203</b>
Abschreibungen		-86	-63
<b>Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>-443</b>	<b>11 140</b>
Finanzaufwand		-965	-834
Finanzertrag	6	4 458	3 913
<b>Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>3 050</b>	<b>14 219</b>
Direkte Steuern		-261	-242
<b>Jahresgewinn</b>		<b>2 789</b>	<b>13 977</b>

## Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

### Allgemeines

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

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

### Angewendetes Rechnungslegungsrecht und angewendete Grundsätze in dieser Jahresrechnung

(soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben)

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

### Forderungen und Verbindlichkeiten

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

Die Aufschlüsselung der Position «Nahestehende» erfolgt im Anhang.

### Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmanteil 31.12.2020	Kapital- und Stimmanteil 31.12.2019
Hotelbusiness Zug AG	Zug	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%
Zug Estates AG	Zug	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%

### Wertschriften/Finanzanlagen

Die Bewertung der kurzfristig gehaltenen Wertschriften sowie Finanzanlagen 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 dem Buchwert über die Laufzeit linear zugeschrieben wird.

**1 Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften**

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften enthalten im Vorjahr Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 11 750, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2019 ausgeschüttet wurden und in der Erfolgsrechnung unter der Position «Beteiligungsertrag» ausgewiesen werden.

**2 Darlehen an Konzerngesellschaften**

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung ihrer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 335 700 (Vorjahr: TCHF 347 602).

**3 Anleihen**

Am 17. Februar 2017 wurde eine Anleihe mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 17. Februar 2022 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 0.7%. Am 2. Oktober 2019 wurde zudem ein Green Bond mit einem Volumen von TCHF 100 000 und einer Laufzeit bis zum 2. Oktober 2025 ausgegeben. Der Coupon beläuft sich auf 0.1%.

#### 4 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2020 waren Zug Estates Holding AG die folgenden bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c OR (Aktionäre mit Beteiligungen über 5% aller Stimmrechte) bekannt:

Anzahl	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Gruppe Buhofer <sup>1</sup>	409 470	61 872	49.3%	49.3%
Heinz M. Buhofer	25 780	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%

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

#### 5 Aktienbesitz der amtierenden Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder

Anzahl	Namenaktien Serie A per 31.12.2020	Namenaktien Serie B per 31.12.2020	Namenaktien Serie A per 31.12.2019	Namenaktien Serie B per 31.12.2019
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident	0	10	0	10
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied	211 252	11 039	211 206	11 001
Armin Meier, Mitglied	0	270	0	250
Johannes Stöckli, Mitglied	56 800	3 866	56 800	3 866
Martin Wipfli, Mitglied	0	300	0	266
Patrik Stillhart, CEO ab 01.05.2020	0	0	n/a	n/a
Tobias Achermann, CEO bis 30.04.2020	n/a	n/a	0	27
Mirko Käppeli, CFO	0	50	0	50

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

#### 6 Finanzertrag

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

#### 7 Anzahl Vollzeitstellen

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

#### 8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Gewinnvortrag	125 651 349	134 114 026
Jahresgewinn	2 788 737	13 977 323
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>128 440 086</b>	<b>148 091 349</b>
Dividende	-17 340 000	-15 810 000
Sonderdividende	-5 100 000	-6 630 000
Zuweisung an Gesetzliche Reserven	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>106 000 086</b>	<b>125 651 349</b>

Aus dem ordentlichen Ergebnis beantragt der Verwaltungsrat die verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 3.40 pro Namenaktie Serie A und CHF 34.00 pro Namenaktie Serie B.

Zudem beantragt der Verwaltungsrat aus dem Gewinn nach Steuern des Promotionsprojekts Aglaya eine verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Sonderdividende von brutto CHF 1.00 pro Namenaktie Serie A und CHF 10.00 pro Namenaktie Serie B.

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Mittwoch, 19. April 2021 (Payment Date).





## An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 70 bis 75), für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Nach unserer Auffassung bestehen keine besonders wichtige Prüfungssachverhalte, über die zu berichten ist.

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



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

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

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

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

Zug, 3. März 2021

Ernst & Young AG

**Rico Fehr**  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

**Beatrice Bieri**  
Zugelassene Revisionsexpertin

## Nachhaltigkeit

**«Unser Ziel ist, Areale und Quartiere integral zu entwickeln und nachhaltig zu betreiben, damit attraktive und zukunftsfähige Standorte für Bewohner und Unternehmen entstehen.»**

Bislang konzentrierte sich die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Zug Estates stark auf Umweltthemen, genauer gesagt auf die Reduktion von CO<sub>2</sub> im Betrieb von Gebäuden. Einerseits hat Zug Estates in diesem Bereich in den letzten Jahren bereits sehr viel erreicht, andererseits spielen mittlerweile in der Gesellschaft neben Umweltthemen auch die Bereiche Soziales und Unternehmensverantwortung eine immer wichtigere Rolle. Aus diesem Grund hat Zug Estates entschieden, zukünftig das gesamte ESG-Spektrum (Environment, Social, Governance) in ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung aufzunehmen. Zu diesem Zweck wird ab 2021 der Nachhaltigkeitsbericht der Zug Estates nach GRI-Standards erstellt und veröffentlicht. Mit der Umstellung erhöhen wir die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit. Und nicht zuletzt wird das Unternehmen attraktiver für nachhaltige Anleger und Investoren.

Die nebenstehende Grafik zeigt, auf welche nachhaltigen Themen aus dem ESG-Spektrum sich Zug Estates in der Berichterstattung fokussieren wird.



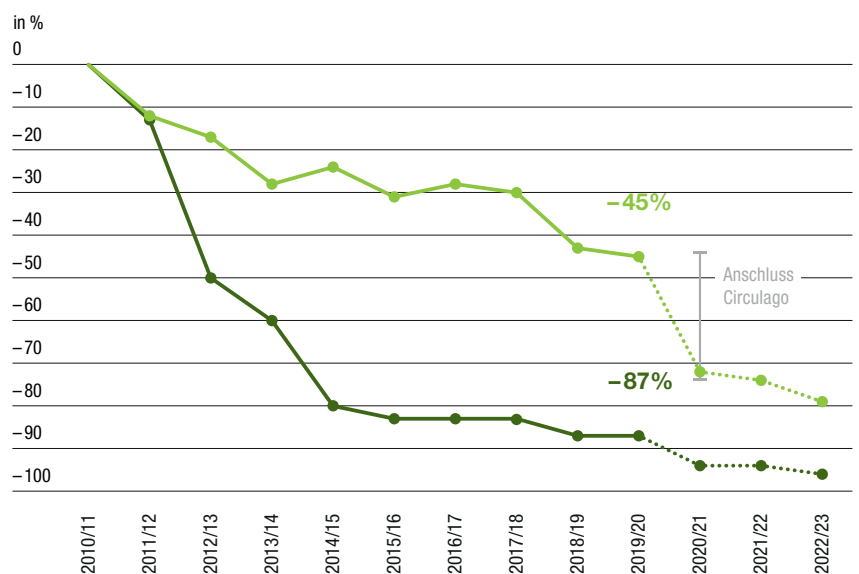
## Was wir 2020 erreicht haben

Sowohl der Verbrauch nicht erneuerbarer Primärenergie (-3.6 Prozent) als auch die durch Heizen und Warmwasseraufbereitung verursachten Treibhausgasemissionen (-3.5 Prozent) pro Quadratmeter Mietfläche konnten gegenüber dem Vorjahr gesenkt werden. Bis 2023 werden die Emissionen des Gesamtportfolios nochmals markant zurückgehen.

### Deutliche Reduktion von Energieverbrauch und Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche für den Betrieb des gesamten Portfolios

**-87%**

Reduktion des Verbrauchs nicht erneuerbarer Primärenergie seit Beginn der Messungen



■ CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg/m<sup>2</sup> Mietfläche) durch Heizung, Warmwasseraufbereitung, Mieter- und Allgmeinstromverbrauch  
 ■ Verbrauch nicht erneuerbarer Primärenergie (PNE; kWh/m<sup>2</sup> Mietfläche) inkl. Mieterstrom

## Circulago

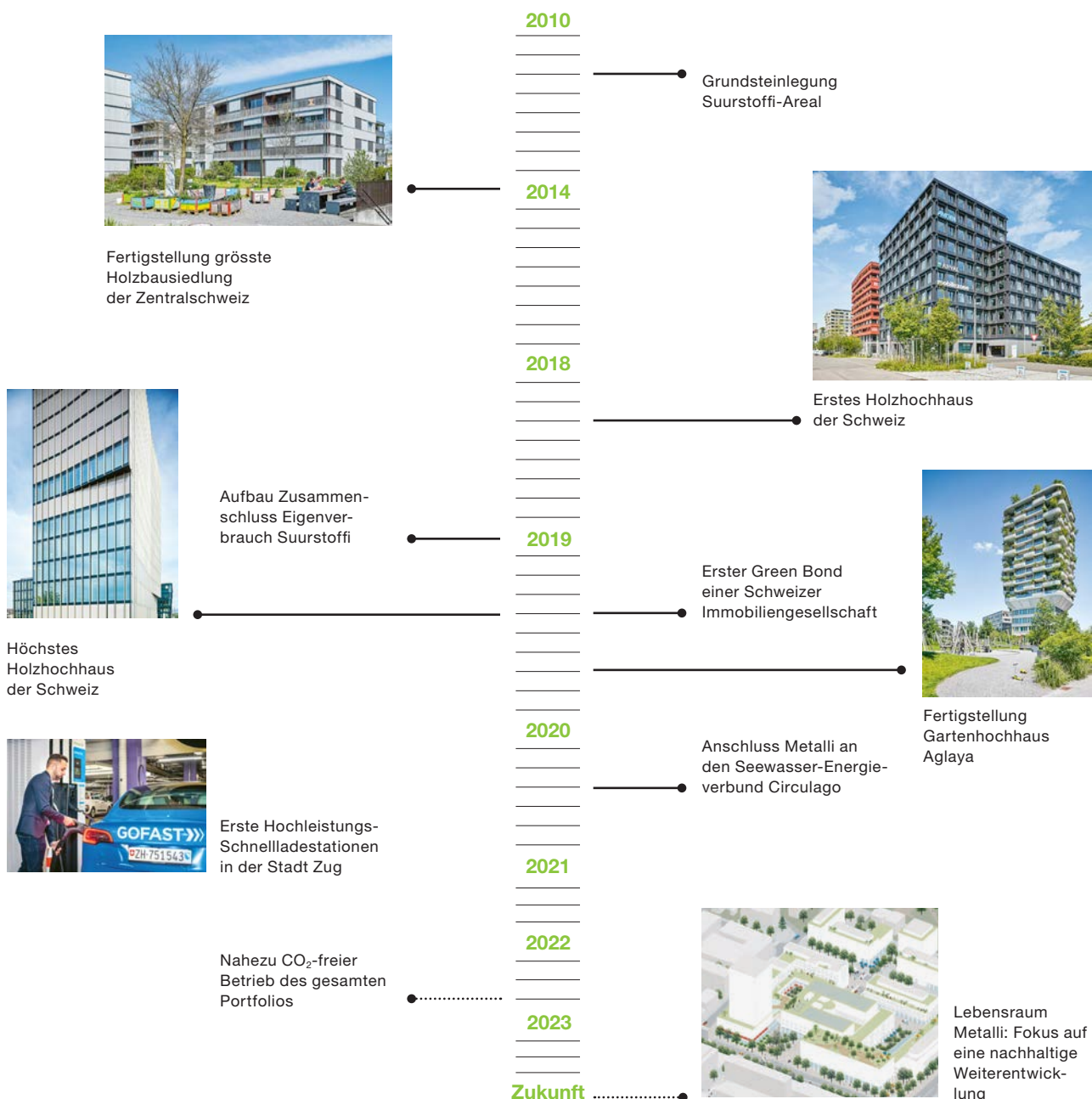
Die Anbindung des Gevierts Metalli im Zentrum von Zug an den Seewasser-Energieverbund Circulago per April 2020 verlief reibungslos. Die Energie zum Heizen und Kühlen für die Einkaufs-Allee Metalli wird nahezu CO<sub>2</sub>-frei aus dem Zugersee gewonnen. 2021 werden mindestens neun weitere Gebäude im Zentrumsareal angeschlossen. Bis 2025 soll praktisch das gesamte Zentrumsareal angeschlossen sein.

## Elektromobilität

Mit Energie 360° hat Zug Estates einen kompetenten Partner für E-Mobilität auf beiden Arealen gefunden. Im Juni 2020 wurde in der Metalli die erste öffentliche E-Tankstelle in unseren Arealen in Betrieb genommen. Dazu gehörten die ersten zwei Hochleistungs-Schnellladestationen der Stadt Zug. Für die Mieterinnen und Mieter werden auf beiden Arealen nachfragegerecht Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge geschaffen.

### Sustainable Journey

«Seit über zehn Jahren entwickeln wir unsere Areale entlang nachhaltiger Grundsätze. Dabei haben wir schweizweit Akzente gesetzt und unseren Worten Taten folgen lassen.»



## Nachhaltigkeitsforum

Seit 2015 richtet Zug Estates jährlich ein Nachhaltigkeitsforum aus, das sich an Interessengruppen aus Wirtschaft, Forschung und Politik sowie Investoren richtet. Referenten aus verschiedenen Fachrichtungen und Branchen beleuchten ein aktuelles Nachhaltigkeitsthema aus ihrem eigenen Blickwinkel. Rund 250 Teilnehmerinnen und Teilnehmer nehmen Jahr für Jahr an der Veranstaltung teil.

Beim letzten Forum im Herbst 2019 stellten Andreas Widmer, CEO WWZ-Gruppe, Curdin Derungs, Senior Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Hochschule Luzern (siehe Bild unten), und Martin Jöri, Leiter Energie und Gebäudetechnik von Zug Estates, zukunftsweisende Projekte aus der Zentralschweiz vor, die sich nachhaltigen Zielsetzungen verschrieben haben.

Leider musste das Forum 2020 pandemiebedingt abgesagt werden. Das nächste Nachhaltigkeitsforum ist am 29. September 2021 geplant.

➔ [zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum](https://zugestates.ch/nachhaltigkeitsforum)



Das Nachhaltigkeitsforum 2019 der Zug Estates war die erste grosse Veranstaltung auf dem neu eröffneten Campus der Hochschule Luzern im Suurstoffi-Areal.



## Aktieninformationen

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

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

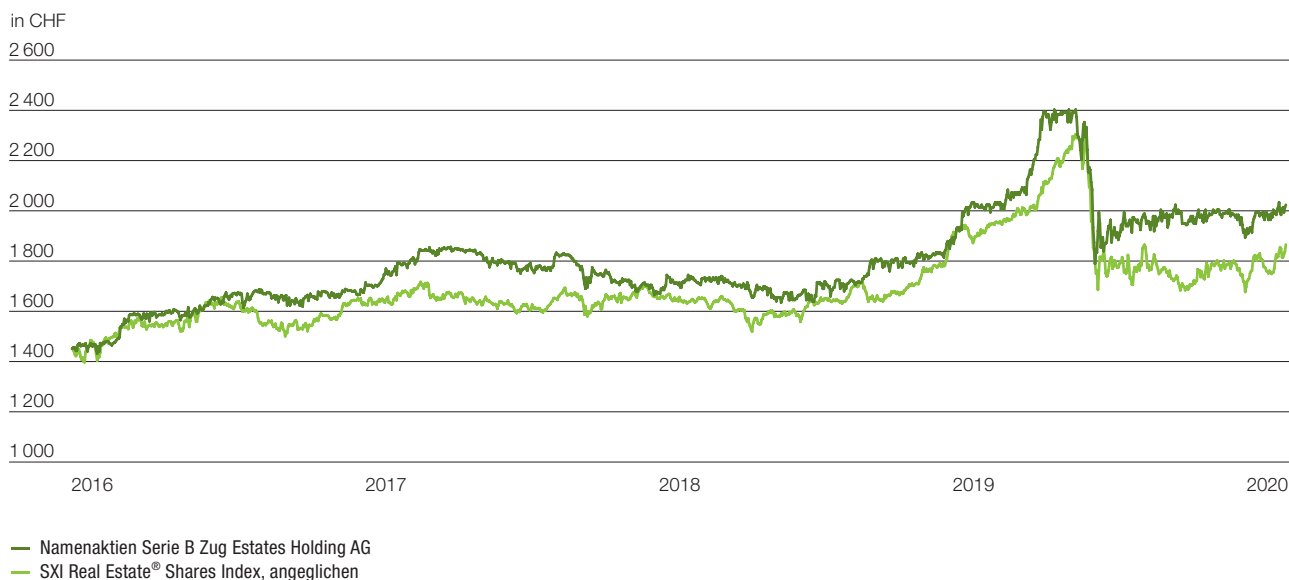
### Aktionärsstruktur Namenaktien Serie B per 31. Dezember 2020

Nach Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
> 1 000	52	3.1	343 221	80.8
501–1 000	32	1.9	22 061	5.2
101–500	136	8.2	33 538	7.9
51–100	102	6.1	7 764	1.8
11–50	588	35.4	14 421	3.4
1–10	752	45.3	3 831	0.9
<b>Total</b>	<b>1 662</b>	<b>100.0</b>	<b>424 836</b>	<b>100.0</b>
Dispobestand			35 504	
<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	1 391	83.7	207 455	48.8
Pensionskassen	79	4.8	44 752	10.5
Fonds	49	2.9	36 469	8.6
Stiftungen	23	1.4	5 642	1.3
Versicherungen	13	0.8	9 419	2.2
Banken	18	1.1	15 158	3.6
Übrige juristische Personen	89	5.3	105 941	24.9
<b>Total</b>	<b>1 662</b>	<b>100.0</b>	<b>424 836</b>	<b>100.0</b>

Nach Herkunft Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	1 575	94.8	416 772	98.1
Ausland	87	5.2	8 064	1.9
<b>Total</b>	<b>1 662</b>	<b>100.0</b>	<b>424 836</b>	<b>100.0</b>

## Kursentwicklung Namenaktien Serie B



## Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie A in CHF	2020	2019	2018	Restated 2017	Restated 2016
Konzernergebnis <sup>1</sup>	6.33	14.91	7.63	6.87	9.86
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>1,3</sup>	5.07	6.15	5.63	5.22	4.90
NAV zu Marktwert <sup>2,4</sup>	192.64	192.39	179.67	174.13	171.86
Ausschüttung <sup>5</sup>	4.40	4.40	2.80	2.55	2.30

Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF	2020	2019	2018	Restated 2017	Restated 2016
Konzernergebnis <sup>1</sup>	63.25	149.11	76.35	68.66	98.63
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte <sup>1,3</sup>	50.72	61.52	56.29	52.19	49.04
NAV zu Marktwert <sup>2,4</sup>	1 926.36	1 923.87	1 796.71	1 741.27	1 718.55
Ausschüttung <sup>5</sup>	44.00	44.00	28.00	25.50	23.00
Börsenkurs					
	Hoch	2 410	2 370	1 830	2 862
	Tief	1 795	1 630	1 640	1 436
	Jahresende	2 030	2 330	1 675	1 827

Gesamtkapitalisierung in CHF Mio.	2020	2019	2018	2017	2016
Börsenkapitalisierung <sup>2,6</sup>	Jahresende	1 035.3	1 188.3	854.3	921.6

<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 Erfolg aus Veräusserung von Rendite- und Promotionsliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze (Seite 60)

<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

## Kontakt und Termine

### Kontakt Investor Relations

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

### Adresse

#### Zug Estates Holding AG

Industriestrasse 12  
CH-6300 Zug

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

### Termine

13.04.2021

#### Ordentliche Generalversammlung 2021

19.04.2021

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

27.08.2021

#### Publikation Halbjahresergebnis 2021

### Börsenhandel

Namenaktie Serie B Zug Estates Holding AG

**Valorenummer:** 14 805 212

**ISIN:** CH 014 805 212 6

**Tickersymbol SIX Swiss Exchange:** ZUGN

**Bloomberg:** ZUGN:SW



#### **Online, Download, Kurzbericht**

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

Die elektronische Version und das PDF des Berichts sind unter [www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch) 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.

#### **Impressum**

**Herausgeberin** Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel, Head of Corporate Communications **Copyright** © Zug Estates Holding AG, März 2021

**Bilder** Emanuel Ammon, Aura (Seiten 13 und 23); Roger Frei, Zürich (Seite 15); Simon Leibundgut, syn gmbh, Stans/Altdorf (Seiten 27 und 81); Silvan Bucher, syn gmbh, Stans/Altdorf (Seite 32), weitere zur Verfügung gestellt durch Zug Estates **Konzept/Design/Realisation** Linkgroup AG, Zürich, [www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

