

## 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
10 470	1 273 724	140 739	2 524	1 416 987
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.