

ZugEstates

Kotierung von 315 136 Namenaktien Serie B der Zug Estates Holding AG mit einem Nennwert von je CHF 25

Hintergrund	Die ordentliche Generalversammlung der Metall Zug AG ("Metall Zug") vom 22. Juni 2012 hat die Abspaltung des Geschäftsbereichs Immobilien vom industriellen Geschäft beschlossen. Die Abspaltung erfolgt durch Ausschüttung der Aktien der Zug Estates Holding AG (Zug Estates Holding SA) (Zug Estates Holding Ltd) (die "Gesellschaft") an die Aktionäre der Metall Zug in Form einer Sonderdividende.
Emittentin	Zug Estates Holding AG, Industriestrasse 12, 6300 Zug
Aktien	Das Aktienkapital der Zug Estates Holding AG beträgt CHF 12 750 000 und ist eingeteilt in 1 948 640 Namenaktien Serie A der Gesellschaft mit einem Nennwert von je CHF 2.50 (die "Serie A Aktien") (nicht kotiert) sowie 315 136 Namenaktien Serie B der Gesellschaft mit einem Nennwert von je CHF 25 (die "Serie B Aktien"; gemeinsam mit den Serie A Aktien die "ZEH-Aktien") (kotiert).
Lieferung	Die buchmässige Lieferung der ZEH-Aktien erfolgt voraussichtlich am 5. Juli 2012 über das System der SIX SIS AG, Olten ("SIS").
Dividendenberechtigung	Die ZEH-Aktien sind erstmals für das Geschäftsjahr 2012 dividendenberechtigt.
Kotierung	Die Kotierung und Zulassung zum Handel der Serie B Aktien an der SIX Swiss Exchange AG ("SIX Swiss Exchange") im regulatorischen Standard für Immobiliengesellschaften ist auf den 2. Juli 2012 beantragt und bewilligt worden.
Risiken	Das Halten und der Erwerb von Serie B Aktien beinhaltet gewisse Risiken. Siehe Kapitel 3 "Risikofaktoren" im Prospekt.
Anwendbares Recht	Es ist Schweizer Recht anwendbar.
Zahlstelle	Bank Vontobel AG, Zürich
Identifikation	Namenaktien Serie B Zug Estates Holding AG Valorennummer: 14 805 212 ISIN: CH 014 805 212 6 Tickersymbol: ZUGN
Kotierungsagent	

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis und ausgewählte Definitionen	6
1. Wichtige Informationen	8
2. Zusammenfassung	10
3. Risikofaktoren	13
3.1. Konjunktur- und Immobilienmarktrisiken sowie Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen	13
3.2. Gesellschafts- und geschäftsspezifische Risiken	17
3.3. Weitere Risiken	20
4. Beschreibung der Abspaltung und Verhältnis zur Metall Zug	21
4.1. Hintergrund	21
4.2. Die Abspaltung im Überblick	21
4.3. Verhältnis zur Metall Zug	23
5. Zug Estates Gruppe	24
5.1. Die Gesellschaft und ihre Gruppenstruktur	24
5.2. Revisionsstelle	25
5.3. Geschäftsjahr	25
5.4. Bekanntmachungen	25
6. Dividenden und andere Ausschüttungsformen	26
7. Kapitalisierung und Verschuldung	27
8. Ausgewählte Finanzzahlen	28
9. Geschäftstätigkeit	29
9.1. Die Zug Estates Gruppe	29
9.2. Strategie	29
9.3. Anlagerichtlinien	30
9.4. Geschäftsbereich Immobilien	31
9.5. Geschäftsbereich Hotel und Gastronomie	40
9.6. Investitionen	42
9.7. Marktposition und Konkurrenz	42
9.8. Altlasten	43
9.9. Risikomanagement	44
9.10. Weitere Angaben über die Geschäftstätigkeit	44
10. Immobilienmarkt in der Schweiz	47
10.1. Wirtschaftsumfeld	47
10.2. Immobilienmarkt	50
10.3. Hotelmarkt	57

11. Schätzungsexperte und Bewertung der Immobilien	59
11.1. Auftrag	59
11.2. Bewertungszweck und Bewertungsstandards	59
11.3. Definition des Marktwertes	59
11.4. Grundlagen der Bewertung	60
11.5. Bewertungsmethode	60
11.6. Weitergehende Aspekte zur DCF-Bewertung	61
12. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	65
12.1. Interne Organisation und Kompetenzregelung	65
12.2. Zusammensetzung des Verwaltungsrates und seiner Ausschüsse	70
12.3. Zusammensetzung der Geschäftsleitung	71
12.4. Weitere Angaben zu den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung	72
12.5. Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie Mitarbeiterbeteiligungsprogramme	72
12.6. Beteiligung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung an der Gesellschaft	73
12.7. Verbundene Parteien Organgeschäfte Potenzielle Interessenkonflikte	73
12.8. Orgendarlehen	73
13. Bedeutende Aktionäre	74
14. Aktienkapital und Aktien	75
14.1. Kapitalstruktur	75
14.2. Generalversammlung	76
14.3. Verbriefung	77
14.4. Übertragbarkeit der Aktien Eintrag im Aktienbuch Nominees	78
14.5. Bezugsrechte	79
14.6. Liquidationsrechte	79
14.7. Zahlstelle	79
14.8. Eigene Aktien	79
14.9. Öffentliche Kauf- und Umtauschangebote	80
14.10. Offenlegung bedeutender Aktionäre	80
15. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Bewilligungsgesetz)	81
15.1. Gesetzliche Rahmenbedingungen	81
15.2. Konsequenzen für die Gesellschaft und ihre Aktionäre	81
16. Steuern	82
16.1. Steuern im Zusammenhang mit den ZEH-Aktien	82
16.2. Stempelabgaben	84
16.3. Besteuerung der Gesellschaft	84
17. Finanzielle Berichterstattung	85

Abkürzungsverzeichnis und ausgewählte Definitionen

Die nachstehend aufgeführten Begriffe und Ausdrücke werden, unter Vorbehalt dass sie im Prospekt nicht anders erklärt sind, wie folgt definiert:

Abspaltung	An der Generalversammlung der Metall Zug vom 22. Juni 2012 beschlossene Abspaltung des Geschäftsbereichs Immobilien
Altlasten	Klar umgrenzbare Abfallbelastungen des Bodens
AltIV	Altlastenverordnung
Ausschüttung	Ausschüttung der ZEH-Aktien an die berechtigten Aktionäre der Metall Zug am 2. Juli 2012
Betriebsliegenschaften	Durch die Gruppengesellschaften der Zug Estates Gruppe selbst und im Rahmen der Hotel- und Gastronomietätigkeit genutzten Gebäude
BFS	Bundesamt für Statistik der Schweizerischen Eidgenossenschaft
BIP	Bruttoinlandprodukt
Börsengesetz	Bundesgesetz über die Börsen und den Effektenhandel vom 24. März 1995 mit bisherigen Änderungen
Brutto-Marktwert	Marktwert ohne Handänderungs-, Grundstücksgewinn und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen
Bucheffektengesetz	Bundesgesetz über Bucheffekten vom 3. Oktober 2008
CEO	Chief Executive Officer
CFO	Chief Financial Officer
CHF	Schweizer Franken
DCF-Methode	Discounted Cash Flow-Methode zur Bestimmung des Marktwertes von Immobilien
FINMA	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Gesellschaft	Zug Estates Holding AG, Zug
Lex Koller	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 mit bisherigen Änderungen
Marktwert	Aktueller Wert der Liegenschaften gemäss Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14
Metalli I/II	Liegenschaften der Miteigentümergeinschaft Metalli an der Baarerstrasse 20-22, Zug
Metalli III	Liegenschaften der Zug Estates Gruppe an der Baarerstrasse 14a, Zug
Metall Zug	Metall Zug AG, Zug
NAV	Net Asset Value
KAG	Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 mit bisherigen Änderungen
KbS	Kataster der belasteten Standorte im Zusammenhang mit Altlasten
KOF	Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich
Kotierungsagent	Bank Vontobel AG, Zürich
KR	Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange

OR	Schweizerisches Obligationenrecht vom 30. März 1911 mit bisherigen Änderungen
Pro Forma Finanzinformationen	Pro forma Finanzinformationen der Gesellschaft per 31. Dezember 2011
Prospekt	Kotierungsprospekt der Gesellschaft vom 27. Juni 2012
Renditeliegenschaften	Zu langfristigen Anlagezwecken gehaltene Immobilien der Zug Estates Gruppe
Renditeliegenschaften im Bau	Im Bau befindliche Wohn- und Geschäftsliegenschaften der Zug Estates Gruppe
Residualwertmethode	Bewertung der Renditeliegenschaften im Bau mittels einer Rückwärtsrechnung
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
Serie A Aktien	Namenaktien Serie A der Gesellschaft mit einem Nennwert von je CHF 2.50
Serie B Aktien	Namenaktien Serie B der Gesellschaft mit einem Nennwert von je CHF 25
SNB	Schweizerische Nationalbank
SIS	SIX SIS AG, Olten
SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange AG, Zürich
SPI	Swiss Performance Index
Suurstoffi Areal	Rund 100 000 m ² grosses Areal der Zug Estates AG in Risch Rotkreuz
Swiss GAAP FER	Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Schweizer Standards)
Unbebaute Grundstücke	Unbebaute Grundstücke resp. Arealteile der Zug Estates AG
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 mit bisherigen Änderungen
VBBö	Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 mit bisherigen Änderungen
Wüest & Partner	Wüest & Partner AG, Zürich, unabhängiger Schätzungsexperte der Zug Estates Gruppe
ZEH-Aktien	Alle Serie A und B Aktien der Gesellschaft
Zentrumsareal Zug	Areal im Zentrum der Stadt Zug mit der Überbauung Metalli mit über 50 Geschäften sowie weiteren Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Zug Estates Gruppe	Die Gesellschaft zusammen mit ihren Tochtergesellschaften Zug Estates AG, ZEW Immobilien AG und Hotelbusiness Zug AG

1. Wichtige Informationen

Dieser Prospekt dient als Kotierungsprospekt für die Zulassung zum Handel an der SIX Swiss Exchange aller Serie B Aktien, die im Rahmen der Abspaltung der Gesellschaft von der Metall Zug ausgegeben werden. Die Gesellschaft übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Kotierungsprospekts ("Prospekt") gemäss Schema C Ziff. 4 des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange ("KR") und erklärt, dass ihres Wissens die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Mit der Auslieferung dieses Prospekts kann nicht gewährleistet werden, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Prospekts immer noch richtig oder vollständig sind oder dass bei den Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft oder deren Tochtergesellschaften (die Gesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften zusammen die "Zug Estates Gruppe") nach dem Datum dieses Prospekts keine Veränderungen eintreten werden.

Weder die Gesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften sind kollektive Kapitalanlagen im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen ("KAG"). Weder die Gesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften fallen unter die Bestimmungen des KAG oder sind der Aufsicht der FINMA unterstellt. Die FINMA hat deshalb weder die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen überprüft noch eine entsprechende Bewilligung erteilt.

Es kann sein, dass die Verteilung dieses Prospekts und die Lieferung der Serie B Aktien in bestimmten Ländern gesetzlich eingeschränkt ist. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, werden von der Gesellschaft und der Bank Vontobel AG (der "Kotierungsagent") aufgefordert, sich über solche Einschränkungen zu informieren und sie einzuhalten. Weder die Gesellschaft noch der Kotierungsagent übernehmen die Verantwortung bei einer Verletzung dieser Einschränkungen durch Dritte. Dieser Prospekt stellt kein Angebot und keine Aufforderung zum Erwerb von Serie B Aktien dar.

Dieser Prospekt dient einzig der Kotierung der Serie B Aktien im Zusammenhang mit der Abspaltung der Gesellschaft von der Metall Zug. Weder der Kotierungsagent noch die Gesellschaft haben in ausländischen Rechtsordnungen Vorkehrungen getroffen, die für den Besitz oder die Verteilung dieses Prospekts oder anderer Materialien, welche damit im Zusammenhang stehen, notwendig sind.

Die im Prospekt wiedergegebenen Meinungen und Prognosen sind ausschliesslich Meinungen und Prognosen der Gesellschaft. Meinungen und Prognosen sind Aussagen, welche die Ausdrücke "erwartet", "glaubt", "schätzt", "ist der Ansicht" und ähnliche Formulierungen verwenden. Sie geben die gegenwärtige Auffassung der Gesellschaft im Hinblick auf zukünftige mögliche Ereignisse wieder. Insbesondere beruhen die in diesem Prospekt enthaltenen Meinungen und Prognosen ausschliesslich auf vorliegenden Informationen sowie auf Annahmen der Gesellschaft, die sich als zutreffend oder nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Zug Estates Gruppe, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen.

Das Kotierungsgesuch für die Kotierung der Serie B Aktien wurde von Bank Vontobel AG, Corporate Finance, Gotthardstrasse 43, 8022 Zürich, als anerkannte Vertreterin gemäss Art. 43 KR der SIX Swiss Exchange eingereicht.

Dieser Prospekt und die Anlagerichtlinien der Gesellschaft können spesenfrei bei der Bank Vontobel AG, Corporate Finance, Gotthardstrasse 43, 8022 Zürich (Telefon: +41 58 283 70 03, Telefax: +41 58 283 70 75, E-Mail: prospectus@vontobel.ch) bezogen werden.

NOTICE TO U.S. SHAREHOLDERS

THE DISTRIBUTION OF SHARES OF ZUG ESTATES HOLDING LTD (THE "SHARES") IN CONNECTION WITH THE SPIN-OFF OF ZUG ESTATES HOLDING LTD FROM METALL ZUG LTD WILL NOT BE, AND IS NOT REQUIRED TO BE, REGISTERED WITH THE U.S. SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION (THE "SEC") OR ANY U.S. STATE SECURITIES COMMISSION OR REGULATORY AUTHORITY. THE SHARES HAVE NOT BEEN AND WILL NOT BE REGISTERED WITH THE SEC OR ANY U.S. STATE SECURITIES COMMISSION OR REGULATORY AUTHORITY AND WILL NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES. NEITHER THE SEC NOR ANY U.S. STATE SECURITIES COMMISSION OR REGULATORY AUTHORITY HAS APPROVED OR DISAPPROVED THE DISTRIBUTION OF SECURITIES OF ZUG ESTATES HOLDING LTD OR CONFIRMED THE ADEQUACY OR ACCURACY OF THE LISTING PROSPECTUS. ANY REPRESENTATION TO THE CONTRARY IS A CRIMINAL OFFENSE UNDER THE LAWS OF THE UNITED STATES.

2. Zusammenfassung

Die folgende Zusammenfassung ist für sich allein kein Prospekt und muss in Verbindung mit den an anderen Stellen in diesem Prospekt enthaltenen detaillierten Informationen, einschliesslich der finanziellen Berichterstattung, gelesen werden.

Die Gesellschaft

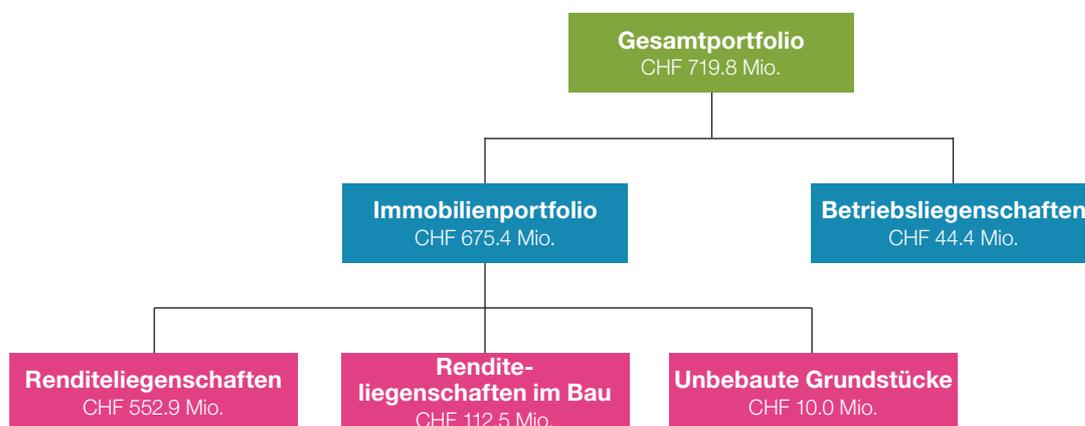
Die Gesellschaft ist eine Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Recht (Art. 620 ff. OR) mit Sitz in Zug. Sie wurde am 24. Februar 2012 gegründet und am 1. März 2012 unter der Firma "Zug Estates Holding AG (Zug Estates Holding SA) (Zug Estates Holding Ltd)" im Handelsregister des Kantons Zug eingetragen (CH-170.3.036.645-7).

Die Gesellschaft bildet zusammen mit ihren Tochtergesellschaften Zug Estates AG, ZEW Immobilien AG und Hotelbusiness Zug AG die Zug Estates Gruppe.

Geschäftstätigkeit

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, baut und bewirtschaftet Liegenschaften in der Schweiz. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale in der Region Zug, welche die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten ermöglichen. Der grösste Teil der Liegenschaften befindet sich in einem Areal in Zug und einem in Risch Rotkreuz. Im Zentrumsareal Zug hält die Zug Estates AG teils als Alleineigentümerin, teils als Miteigentümerin die Mehrheit an der Zentrumsüberbauung Metalli mit über 50 Geschäften und als Eigentümerin weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften. In Risch Rotkreuz realisiert die Zug Estates AG auf dem ehemaligen Areal der Suurstoffi ein integriertes Quartier mit Wohnungen und kommerziell genutzten Flächen. Das gut 100 000 m² grosse Suurstoffi Areal soll Platz für rund 1 500 Bewohner und rund 2 500 Arbeitsplätze bieten. Entsprechend ist das Immobilienportfolio der Zug Estates Gruppe breit nach Nutzungsarten diversifiziert und besteht aus Wohn-, Büro- und Verkaufsfächen des mittleren bis gehobenen Segments.

Am 31. Dezember 2011 betrug der ermittelte Bilanzwert des Gesamtportfolios CHF 719.8 Mio. Dieser Wert setzt sich zusammen aus dem Wert der Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften, insgesamt CHF 552.9 Mio.), der Renditeliegenschaften im Bau (Geschäfts- und Wohnliegenschaften, insgesamt CHF 112.5 Mio.), der unbebauten Grundstücke (insgesamt CHF 10.0 Mio.) und der Betriebsliegenschaften (insgesamt CHF 44.4 Mio.).



Zudem betreibt die Zug Estates Gruppe über die Tochtergesellschaft Hotelbusiness Zug AG in Zug zwei führende Businesshotels, drei Apartmenthäuser mit Serviced Apartments, sowie das Restaurant Bären und die Gastronomie im Theater Casino Zug.

Die Businesshotels der Zug Estates Gruppe umfassen das Parkhotel Zug und das City Garden Hotel in Zug. Das Parkhotel Zug ist ein 1987 eröffnetes klassisches Businesshotel der Vierstern-Superior-Kategorie welches über 112 Hotelzimmer (30 Standard Zimmer, 68 Superior Zimmer, 14 Junior Suiten und Suiten), ein Restaurant, eine "Smoker's Lounge", den Living Room mit Aussenlounge und Konferenzräumlichkeiten für bis zu 80 Personen verfügt. Das City Garden Hotel ist ein 2010 eröffnetes urbanes Businesshotel der Vierstern-Superior-Kategorie mit 82 Hotelzimmern (68 Superior Zimmer, 14 Junior Suiten und Suiten), einem Restaurant, einer Bar und einer Gartenlounge.

In drei Apartmenthäusern stellt die Hotelbusiness Zug AG insgesamt 49 klimatisierte und voll ausgestattete Serviced Apartments zur Verfügung. Die ersten Apartments wurden 2009 in unmittelbarer Nähe zum Parkhotel Zug bzw. City Garden Hotel, Zug eröffnet; 2011 wurden zwei weitere Häuser mit 30 Apartments eröffnet.

Strategie

Die Strategie der Zug Estates Gruppe beruht auf einem integrierten Geschäftsmodell, welches den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft mit Fokus auf zentral gelegene Areale und Nachhaltigkeit umfasst. Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, erstellt und erwirbt Liegenschaften mit hohem Wertpotential für den Eigenbestand. Die Zug Estates Gruppe beabsichtigt mit der Realisierung von Entwicklungsliegenschaften für das eigene Portfolio ein langfristiges Wachstum und mit der aktiven Bewirtschaftung der Renditeliegenschaften die Erzielung von Mietertragssteigerungen. Die Zug Estates Gruppe verfolgt eine ressourcenschonende Investitionspolitik mit Fokus auf die Region Zug.

Im Geschäftsbereich Hotel und Gastronomie strebt die Zug Estates Gruppe die Marktführerschaft in der Region Zug der Vierstern-Businesshotellerie unter Wahrung einer im Branchenvergleich überdurchschnittlichen Profitabilität an. Das Beherbergungsangebot ist sowohl auf klassische Hotelkunden als auch auf Langzeitgäste (Serviced Apartments) ausgerichtet und wird durch ein abgestimmtes Gastronomie- und Bankettgeschäft sowie ein Seminar-/Konferenz- und Veranstaltungsgeschäft abgerundet. Zu diesem Zweck können ergänzend pachtweise auch Drittliegenschaften ins Angebotsportefeuille aufgenommen werden.

Wettbewerbsstärken

Bewährtes Geschäftsmodell

Die Zug Estates Gruppe kombiniert die Konzeption, Entwicklung und Erstellung von Liegenschaften für den Eigenbestand mit der aktiven Bewirtschaftung des Immobilienportfolios sowie dem Betrieb der eigenen Hotelliegenschaften und Serviced Apartments einschliesslich zugehöriger Restaurationsbetriebe. Mit dieser Strategie deckt sie praktisch die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab und kann sich bietende Synergien nutzen.

Fokus auf zentrale Areale

Die Zug Estates Gruppe ist auf grössere, zentral gelegene Areale mit hoher Bebauungsdichte, internen Synergien und eigener Ausstrahlung ausgerichtet und konzentriert sich auf die Region Zug. Das Immobilienportfolio weist eine breite Diversifikation der Immobilienanlagen in Bezug auf ihre Nutzungen (Wohnen, Büro, Detailhandel, Hotel und Gastronomie, Parking und Lager) auf.

Wachstumsstrategie basierend auf den Grundsätzen der Nachhaltigkeit

Die Zug Estates Gruppe verfolgt eine ressourcenschonende Investitionspolitik mit einem quartierspezifischen Systemansatz der kurzen Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten. Ausgehend von den arealspezifischen Gegebenheiten werden nachhaltige gebäudeübergreifende Entwicklungskonzepte umgesetzt. Der Fokus liegt dabei auf Themen mit hoher Relevanz für den Immobilienbereich und der Möglichkeit der direkten Beeinflussung.

Konservative Finanzpolitik

Die Gesellschaft verfolgt eine konservative Finanzpolitik. Das verzinsliche Fremdkapital der Gesellschaft soll 40% der Bilanzsumme nicht übersteigen. Zudem soll eine aktive Dividendenpolitik betrieben und 30% bis 40% des Konzernergebnisses (ohne Aufwertungsgewinne) an die Aktionäre ausgeschüttet werden.

4. Beschreibung der Abspaltung und Verhältnis zur Metall Zug

4.1. Hintergrund

Die Metall Zug ist eine im Domestic Standard der SIX Swiss Exchange kotierte Holdinggesellschaft. Die Metall Zug Gruppe war bis zur Abspaltung in folgenden Geschäftsbereichen tätig:

Haushaltapparate

Der Geschäftsbereich Haushaltapparate mit seinen Unternehmen V-ZUG AG, SIBIRGroup AG und Gehrig Group AG entwickelt, produziert und vertreibt hochwertige Apparate für Küche und Waschraum. Das Angebot umfasst Geräte für den privaten wie für den kommerziellen Gebrauch.

Infection Control

Die Belimed Gruppe, eine Unternehmungsgruppe mit Hauptsitz in der Schweiz, bildet den Unternehmensbereich Infection Control. Die Belimed Gruppe entwickelt, produziert und vertreibt Geräte und Gesamtsysteme zur Reinigung, Desinfektion und Sterilisation in den Marktsegmenten Medizin und Pharma.

Wire Processing

Die Schleuniger Gruppe bildet den Geschäftsbereich Wire Processing innerhalb der Metall Zug Gruppe. Schleuniger ist ein führender Maschinenhersteller für die hochpräzise Kabelverarbeitung. Von halbautomatischen Tischmodellen bis zu vollautomatischen Produktionslinien bietet Schleuniger eine grosse Auswahl an Lösungen zum Ablängen, Abmanteln, Abisolieren, Crimpen und Markieren von Kabeln aller Art.

Immobilien

Der Geschäftsbereich Immobilien umfasst die Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG), die ZEW Immobilien AG sowie die Hotelbusiness Zug AG. Der Geschäftsbereich Immobilien konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug und betreibt zwei führende Businesshotels, drei Apartmenthäuser mit Serviced Apartments, sowie das Restaurant Bären und die Gastronomie im Theater Casino Zug.

Im Rahmen einer Strategieüberprüfung hat der Verwaltungsrat der Metall Zug am 6. Mai 2011 bekannt gegeben, dass er prüft, den Geschäftsbereich Immobilien im Verlaufe des Jahres 2012 vom industriellen Geschäft zu trennen (die "Abspaltung"). Nach eingehender Analyse der strategischen Möglichkeiten hat der Verwaltungsrat der Metall Zug der Generalversammlung vom 22. Juni 2012 die Abspaltung beantragt, und die Aktionäre haben der Abspaltung des Geschäftsbereichs Immobilien in eine unabhängige, an der SIX Swiss Exchange zu kotierende Gesellschaft mit einem eigenständigen Aktionariat und Management zugestimmt.

4.2. Die Abspaltung im Überblick

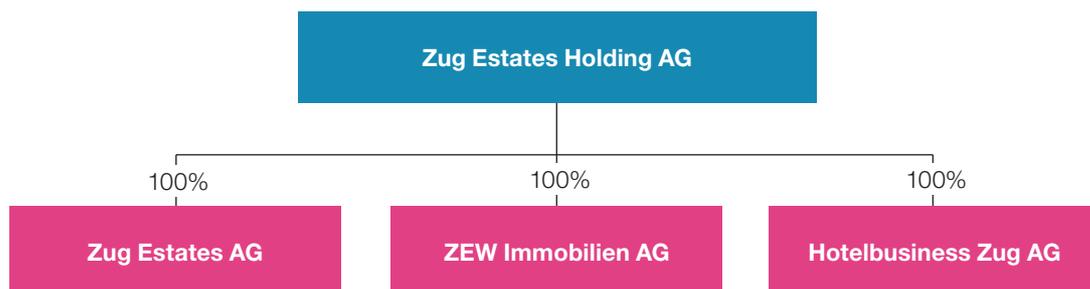
Die Abspaltung wurde bzw. wird in drei Schritten durchgeführt: (1) Gründung der Gesellschaft durch Metall Zug, (2) Übertragung des Immobilienbereichs von der Metall Zug auf die Gesellschaft im Rahmen einer Kapitalerhöhung und (3) Ausschüttung der ZEH-Aktien an die Aktionäre der Metall Zug. Neben der Abspaltung führte die Gesellschaft eine ordentliche Kapitalerhöhung durch.

Im Hinblick auf die Abspaltung hat die Metall Zug in einem ersten Schritt am 24. Februar 2012 die Gesellschaft als 100-prozentige Tochtergesellschaft nach Schweizer Recht gegründet.

Am 16. Mai 2012 führte die Gesellschaft in einem zweiten Schritt im Rahmen der Abspaltung mit wirtschaftlicher Wirkung per 1. Januar 2012 eine ordentliche Kapitalerhöhung mit Einlage der Beteiligungen an der Zug Estates AG (damals MZ-Immobilien AG) und ZEW Immobilien AG zum Buchwert (Gewinnsteuerwert) sowie Barmitteln gegen Ausgabe neuer ZEH-Aktien durch. Nach dieser Kapitalerhöhung betrug das Aktienkapital der Gesellschaft CHF 11 250 000 eingeteilt in 1 948 640 Serie A Aktien und 255 136 Serie B Aktien. Damit verfügte die Gesellschaft über die gleiche Aktienkapitalstruktur wie die Metall Zug. Ebenfalls am 16. Mai 2012 kaufte die Gesellschaft die Aktien der Hotelbusiness Zug AG von Zug Estates AG (damals MZ-Immobilien AG) zum Preis von CHF 402 200.

Am 15. Juni 2012 führte die Gesellschaft – unabhängig von der Abspaltung – eine weitere ordentliche Kapitalerhöhung von CHF 1 500 000 Nominalwert mit Einlage von CHF 30 000 000 in bar sowie Sacheinlage von 18 400 Namenaktien Serie A der Metall Zug mit einem Nennwert von je CHF 2.50 sowie 5 950 Namenaktien Serie B der Metall Zug mit einem Nennwert von je CHF 25 zum Verkehrswert gegen Ausgabe von 60 000 Serie B Aktien durch. Die Eidgenössische Steuerverwaltung hat im Rahmen eines Steuerrulings bestätigt, dass die Gesellschaft das im Zusammenhang mit dieser Kapitalerhöhung geschaffene Agio als Reserven aus Kapitaleinlagen verbuchen kann, die nach gegenwärtiger Rechtslage verrechnungssteuerfrei und für die in der Schweiz ansässigen Privataktionäre einkommenssteuerfrei ausgeschüttet werden können. Am 15. Juni 2012 wurde zudem die MZ-Immobilien AG in Zug Estates AG umfirmiert.

Seit der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 15. Juni 2012 verfügt die Gesellschaft über ein Aktienkapital von CHF 12 750 000, eingeteilt in 1 948 640 Serie A Aktien und 315 136 Serie B Aktien. Demnach sieht die Struktur der Gesellschaft per Prospektdatum wie folgt aus:



Aktien	Anzahl Aktien	Stimmenanteil	Kapitalanteil
Serie A Aktien (CHF 2.50 Nennwert)	1 948 640	86.1%	38.2%
Serie B Aktien (CHF 25 Nennwert)	315 136	13.9%	61.8%

In einem dritten Schritt im Rahmen der Abspaltung ist vorgesehen, am 2. Juli 2012 die ZEH-Aktien den berechtigten Aktionären der Metall Zug auszuschütten (die "Ausschüttung"). Die Ausschüttung soll im Verhältnis einer Serie A Aktie pro Namenaktie Serie A der Metall Zug mit Nennwert von CHF 2.50 bzw. einer Serie B Aktie pro Namenaktie Serie B der Metall Zug mit Nennwert von CHF 25 erfolgen. Die berechtigten Aktionäre der Metall Zug sollen die ZEH-Aktien im Rahmen der Ausschüttung unentgeltlich erhalten. Die im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 15. Juni 2012 geschaffenen 60 000 Serie B Aktien sollen bei der Metall Zug verbleiben.

Die Kotierung und Zulassung zum Handel der Serie B Aktien im regulatorischen Standard für Immobiliengesellschaften sind durch die SIX Swiss Exchange bewilligt worden. Die Serie B Aktien sollen am 2. Juli 2012 an der SIX Swiss Exchange kotiert und unter dem Tickersymbol ZUGN erstmals zum Handel zugelassen werden. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die Serie B Aktien in den Swiss Performance Index ("SPI") aufgenommen werden. Nach Vollzug der Abspaltung wird die Metall Zug ihre Industriebeteiligungen weiterführen; die Namenaktien Serie B der Metall Zug werden wie bis anhin unter dem Tickersymbol METN an der SIX Swiss Exchange kotiert und im SPI bleiben.

4.3. Verhältnis zur Metall Zug

Nach erfolgter Ausschüttung werden Metall Zug und die Gesellschaft als eigenständige börsenkotierte Unternehmen tätig sein, wobei Metall Zug 60 000 Serie B Aktien (rund 11.8% des Kapitals bzw. 2.7% der Stimmen an der Gesellschaft) und die Gesellschaft 18 400 Namenaktien Serie A und 5 950 Namenaktien Serie B der Metall Zug (rund 1.7% des Kapitals bzw. 1.1% der Stimmen an der Metall Zug) halten werden. Beide Gesellschaften werden unabhängig voneinander ihre Beteiligung an der anderen Gesellschaft veräussern können.

Die beiden Gesellschaften werden je von einem eigenen Verwaltungsrat und Management unabhängig voneinander geführt werden. Heinz M. Buhofer und Martin Wipfli nehmen jedoch in den Verwaltungsräten beider Gesellschaften Einsitz. In einer Anfangsphase übernimmt Heinz M. Buhofer das Präsidium des Verwaltungsrates der Gesellschaft. Während dieser Anfangsphase gibt er seine Funktion als Vizepräsident des Verwaltungsrates der Metall Zug auf, bleibt jedoch ordentliches Mitglied des Gremiums.

Die Familie Buhofer, bestehend aus Heinz und Elisabeth Buhofer sowie Heinz M. Buhofer (und Annelies Häcki Buhofer, Philipp Buhofer, Martin Buhofer, Julia Häcki und Maurus Häcki, soweit in gemeinsamer Absprache handelnd), übt die stimmenmässige Kontrolle über beide Gesellschaften aus. Als grösster Aktionär wird sie nach der Abspaltung direkt und indirekt rund 40.9% des Kapitals bzw. 68.1% der Stimmen an der Gesellschaft halten.

Aufgrund bestehender vertraglicher Verpflichtungen bewirtschaftet die Zug Estates AG gewisse Immobilien der V-ZUG AG und ihrer Vorsorgeeinrichtungen. Die Zug Estates Gruppe bezieht zu dem Haushaltapparate von der V-ZUG AG zu marktüblichen Vorzugskonditionen.

5. Zug Estates Gruppe

5.1. Die Gesellschaft und ihre Gruppenstruktur

Die Gesellschaft wurde am 24. Februar 2012 in Form einer Aktiengesellschaft gemäss schweizerischem Recht (Art. 620 ff. OR) gegründet und am 1. März 2012 unter der Firma "Zug Estates Holding AG (Zug Estates Holding SA) (Zug Estates Holding Ltd)" im Handelsregister des Kantons Zug eingetragen (CH-170.3.036.645-7). Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich an der Industriestrasse 12 in 6300 Zug.

Laut Art. 2 der Statuten bezweckt die Gesellschaft die Gründung, den Erwerb, das Halten und die Veräusserung von in- und ausländischen Beteiligungen, insbesondere im Bereich Immobilien und verwandten Gebieten. Die Gesellschaft ist befugt, alle Geschäfte zu tätigen, welche geeignet erscheinen, direkt oder indirekt ihren Hauptzweck zu fördern, oder die mit diesem zusammenhängen. Ferner kann sie Grundstücke und Immaterialgüterrechte im In- und Ausland erwerben, verwalten, verwerten und verkaufen sowie andere Gesellschaften finanzieren.

Die Gesellschaft bildet zusammen mit ihren Tochtergesellschaften die Zug Estates Gruppe. Die gesellschaftsrechtliche Struktur der Zug Estates Gruppe präsentiert sich wie folgt:



Die Zug Estates AG (vormals MZ-Immobilien AG) ist eine Immobiliengesellschaft, die sich auf Liegenschaften in der Region Zug fokussiert. Sie verfolgt ein integriertes Geschäftsmodell, das den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft abdeckt. Dementsprechend konzipiert, entwickelt und baut sie Liegenschaften, vermarktet und bewirtschaftet diese und stellt ihren Werterhalt sowie den technischen Dienst sicher.

Die ZEW Immobilien AG ist Eigentümerin einer Liegenschaft in Oberentfelden, die durch die Zug Estates AG bewirtschaftet wird.

Die Hotelbusiness Zug AG ist die Betreiberin von Hotel- und Gastrobetrieben der Zug Estates Gruppe. Ihr Kerngeschäft ist der Betrieb eines im Bereich Vierstern-Superior angesiedelten, auf die Businesswelt ausgerichteten Beherbergungsangebotes in der Stadt Zug. Zur Optimierung des Kerngeschäfts betreibt sie ein darauf abgestimmtes Gastronomie- und Bankett- sowie ein Seminar-/Konferenz- und Veranstaltungsgeschäft.

Der Konsolidierungskreis der Gesellschaft per Prospektdatum umfasst folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital in CHF	Beteiligungsquote in %
Zug Estates Holding AG (kотиert)	Zug	12 750 000	-*
Zug Estates AG	Zug	1 500 000	100
ZEW Immobilien AG	Oberentfelden	101 250	100
Hotelbusiness Zug AG	Zug	1 000 000	100

*Nach der Ausschüttung wird die Gesellschaft voraussichtlich über 18 400 eigene Serie A Aktien und 5 950 eigene Serie B Aktien verfügen

5.2. Revisionsstelle

Revisionsstelle der Gesellschaft ist Ernst & Young AG, Zweigniederlassung Zug, Bundesplatz 1, 6300 Zug (CH-170.9.000.621.3). Die Revisionsstelle hat ihren Hauptsitz in Basel (CH-270.3.012.140-6).

5.3. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft wird gemäss Art. 20 der Statuten durch den Verwaltungsrat festgelegt. Derzeit entspricht es dem Kalenderjahr.

5.4. Bekanntmachungen

Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Der Verwaltungsrat kann im Einzelfall weitere Publikationsorgane bezeichnen (Art. 24 Abs. 1 der Statuten). Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen im Publikationsorgan. Wenn das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, können Mitteilungen an die Aktionäre auch durch Brief, Telefax oder mittels anderer elektronischer Übertragungsmittel an die bei der Gesellschaft bezeichneten Adressen erfolgen (Art. 24 Abs. 2 der Statuten). Bekanntmachungen an die Gläubiger erfolgen in den vom Gesetz vorgeschriebenen Fällen durch Veröffentlichung im Schweizerischen Handelsamtsblatt (Art. 24 Abs. 3 der Statuten). Wechselt eine im Aktienbuch eingetragene Person ihre Adresse, so hat sie dies gemäss Art. 6 Abs. 1 der Statuten der Gesellschaft mitzuteilen. Solange dies nicht geschehen ist, erfolgen alle brieflichen Mitteilungen rechtsgültig an die bisher im Aktienbuch eingetragene Adresse.

Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der SIX Swiss Exchange erfolgen in Übereinstimmung mit dem KR.

Die Gesellschaft verfolgt eine transparente Informationspolitik. Weitere Informationen über die Gesellschaft finden sich unter www.zugestates.ch.