

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR Zug, 19. Februar 2026

Starkes Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe

- Das Konzernergebnis lag mit CHF 85.2 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert (CHF 58.7 Mio.).
- Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte stieg um 6.3% von CHF 36.9 Mio. auf CHF 39.2 Mio.
- Der Liegenschaftenertrag wurde um 3.4% von CHF 69.3 Mio. auf CHF 71.6 Mio. gesteigert.
- Die Leerstandsquote konnte mit 0.7% auf einem sehr tiefen Niveau gehalten werden (0.7% per 31. Dezember 2024).
- Der politische Bewilligungsprozess für den Lebensraum Metalli kommt voran. Die Bevölkerung wird am 14. Juni 2026 über den Bebauungsplan Metalli abstimmen.
- Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung eine Erhöhung der ordentlichen Dividende um 4.3 % auf CHF 49.00 pro Namenaktie Serie B beantragen (Vorjahr: CHF 47.00).
- Im Geschäftsjahr 2026 wird ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte auf Vorjahresniveau erwartet.

Zug Estates hat im Geschäftsjahr 2025 ein sehr erfreuliches operatives Ergebnis erwirtschaftet. Das wirtschaftliche Umfeld hat sich im vergangenen Jahr zwar nicht mehr so positiv präsentiert wie im Vorjahr und die Mietflächennachfrage war insgesamt etwas schwächer. Dank dem qualitativ hochwertigen Portfolio mit Fokus auf attraktive, gut erschlossene Lagen hat sich die Vermietungssituation aber auch im Jahr 2025 erfreulich entwickelt. Die Leerstandsquote konnte auf einem sehr tiefen Niveau gehalten und die Liegenschaftenerträge konnten weiter gesteigert werden. Auch im Segment Hotel & Gastronomie konnten die Umsätze und die Profitabilität erhöht werden.

Die Nachfrage nach attraktiven Liegenschaften hat im ersten Halbjahr 2025 deutlich zugenommen und war auch im zweiten Halbjahr sehr hoch, was in den Liegenschaftsbewertungen entsprechend reflektiert wird und zu einem erheblichen Neubewertungsgewinn im Vergleich zum Vorjahr geführt hat. Die Zinssenkungen der Nationalbank, die geopolitischen Unsicherheiten und die Suche institutioneller Investoren nach stabilen Investments waren die wesentlichen Treiber dieser Entwicklung.

Das starke operative Ergebnis führte zu einer erfreulichen Erhöhung sowohl des Konzernergebnisses als auch des Konzernergebnisses ohne Neubewertungs- und Sondereffekte. Das Konzernergebnis erhöhte sich durch die operative Leistung und positive Neubewertungseffekte um CHF 26.5 Mio. bzw. 45.1% von CHF 58.7 Mio. auf CHF 85.2 Mio. Das um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis stieg um CHF 2.3 Mio. bzw. 6.3% von CHF 36.9 Mio. auf CHF 39.2 Mio.

Operative Verbesserungen in allen Bereichen

Der Liegenschaftenertrag konnte um CHF 2.3 Mio. bzw. 3.4% von CHF 69.3 Mio. auf CHF 71.6 Mio. gesteigert werden, obwohl die Referenzzinssatzsenkung vom März 2025 wiederum bei allen Wohnungsmietern umgesetzt wurde. Da es im Vergleich zum Vorjahr zu keinen Veränderungen im Immobilienbestand kam, betrug auch das Wachstum bei einer Like-for-Like-Betrachtung CHF 2.3 Mio. bzw. 3.4%.

Auch der Ertrag des Segments Hotel & Gastronomie konnte um CHF 0.6 Mio. bzw. 3.8% von CHF 15.5 Mio. auf CHF 16.1 Mio. erhöht werden. Im Bereich der Beherbergung erfreuten sich unsere Serviced Apartments einer weiterhin regen Nachfrage. Bei unseren beiden Hotels verzeichneten wir bei einzelnen grösseren Geschäftskunden Umsatzrückgänge, welche wir jedoch durch den erfolgreichen Auf- und Ausbau neuer Kundenbeziehungen und einer damit einhergehenden Verbreiterung der Kundenbasis überkompensieren konnten. Auch die Nachfrage im neugestalteten Restaurant aigu hat sich positiv entwickelt und zu einer deutlichen Steigerung der Umsätze geführt. Dadurch konnten die geringeren Umsätze im Restaurant Secret Garden, das neu exklusiv für individuelle Anlässe verfügbar ist, kompensiert und der Umsatz im Bereich Gastronomie auf Vorjahresniveau gehalten werden. Der Gross Operating Profit (GOP) konnte von 39.3% auf 41.1% erhöht werden.

Der Betriebsertrag der gesamten Gruppe erhöhte sich damit von CHF 88.8 Mio. um CHF 2.7 Mio. bzw. 3.0% auf CHF 91.5 Mio.

Ein im Vergleich zum Vorjahr höherer Anteil an grosszyklischen Unterhaltsarbeiten führte zu einer Steigerung des Liegenschaftenaufwands um CHF 0.7 Mio. bzw. 8.7% auf CHF 9.0 Mio. (Vorjahr: CHF 8.3 Mio.).

Beim Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung resultierte eine Steigerung von CHF 2.4 Mio. bzw. 4.4% von CHF 56.1 Mio. auf CHF 58.5 Mio.

Per 30. Juni 2025 liess Zug Estates ihr Immobilienportfolio erstmals durch die unabhängige Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle AG (JLL) bewerten. In der Gesamtjahresbetrachtung resultierte ein Neubewertungsgewinn von CHF 52.2 Mio. verglichen mit CHF 24.8 Mio. im Vorjahr, was einer Zunahme von CHF 27.4 Mio. entspricht. Der Neubewertungsgewinn betrug rund 2.8% des Portfoliowerts sämtlicher Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2025 und resultierte aus Marktwertanpassungen sowohl bei den Renditeliegenschaften wie auch den Renditeliegenschaften im Bau.

Die operativen Verbesserungen sowie die Neubewertungseffekte führten zu einer deutlichen Steigerung des EBIT um CHF 30.7 Mio. bzw. 40.0% von CHF 76.8 Mio. auf CHF 107.5 Mio.

Das Finanzergebnis verzeichnete eine Zunahme von CHF 0.3 Mio. bzw. 3.0% von CHF 10.2 Mio. auf CHF 10.5 Mio. Ein anfangs des vierten Quartals ausgelaufener Green Bond, welcher mit einem sehr attraktiven Coupon von 0.1% ausgestattet war, konnte durch einen weiteren Green Bond mit einem Coupon von 1.25% und einer Laufzeit von sieben Jahren ersetzt werden.

Erhöhung des Portfoliowerts durch Investitionen und ein hohes Neubewertungsergebnis

Die Investitionen in das Portfolio betrugen im Geschäftsjahr 2025 CHF 27.1 Mio. (Vorjahr: CHF 8.1 Mio.). Der überwiegende Teil floss in das Neubauprojekt S43/45 in Risch-Rotkreuz, bei welchem im Berichtsjahr plangemäss sowohl die Arbeiten für ein weiteres Erdsondenfeld als auch die Tiefbauarbeiten abgeschlossen wurden. Zusammen mit den Neubewertungseffekten erhöhte sich der Marktwert des gesamten Portfolios in der Berichtsperiode von CHF 1.86 Mrd. um CHF 76.6 Mio. bzw. 4.1% auf CHF 1.94 Mrd.

Praktisch voll vermietetes Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2025 standen aufgrund der sehr tiefen Leerstandsquote und der bestehenden Vertragslaufzeiten nur wenige Mietverträge zur Verlängerung oder zum Neuabschluss an. Trotzdem konnte Zug Estates im vergangenen Jahr einige Vermietungserfolge erzielen und Gewerbemietverträge

im Umfang von über 8'000 m² und mit einem Mietertrag von mehr als CHF 3.8 Mio. p. a. verlängern oder neu abschliessen. Die Leerstandsquote konnte dadurch mit 0.7% per 31. Dezember 2025 auf einem sehr tiefen Niveau gehalten werden (Vorjahr: 0.7%). Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag per 31. Dezember 2025 mit 5.3 Jahren (Vorjahr: 5.8 Jahre) weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Vertragsabschlüsse betrafen grossmehrheitlich Büro- und Verkaufsflächen in Zug. So konnten mit Decathlon, der Bäckerei Hotz Rust und Nespresso drei attraktive neue Mieter für die Einkaufs-Allee Metalli gewonnen werden. Zudem konnte ein Mietvertrag für den ersten Hologramm-Zoo der Schweiz unterschrieben werden, der im Dezember 2025 seinen Betrieb in der Metalli aufgenommen hat.

Bauarbeiten beim Projekt S43/45 schreiten planmässig voran

Im August 2025 konnten die Tiefbauarbeiten für die beiden Gebäude S43 und S45 auf dem Suurstoffi-Areal, welche im Dezember 2024 in Angriff genommen wurden, abgeschlossen werden. Die Übergabe an den Generalunternehmer für die Erstellung des Hochbaus ist ebenfalls im August 2025 erfolgt und die Hochbauarbeiten schreiten planmässig voran. Die Übergabe der Mietflächen an die Mieter ist per Mitte 2027 vorgesehen.

Insgesamt werden mit den beiden Gebäuden rund 15'100 m² Büro- und Schulungsflächen sowie 1'100 m² Wohnfläche für studentisches Wohnen erstellt. Mit Abschluss des langfristigen Mietvertrags über 6'000 m² mit XUND, dem Bildungszentrum Gesundheit Zentralschweiz, sind rund 40% der Büro- und Schulungsflächen vermietet. Im August 2025 konnte zudem der Mietvertrag mit der Hochschule Luzern HSLU für die gesamte Fläche des studentischen Wohnens unterzeichnet werden.

Politischer Bewilligungsprozess für den Lebensraum Metalli kommt voran

Nach einem öffentlichen Mitwirkungsverfahren, dem städtebaulichen Wettbewerb und der Erarbeitung des Richtprojekts wurde im April 2025 der Bewilligungsprozess für den Bebauungsplan Metalli lanciert. Nachdem dieser in der ersten Lesung im Grossen Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) auf breite Unterstützung stiess und in der ersten öffentlichen Auflage im Sommer 2025 keine Einwendungen eingereicht wurden, fand am 18. November 2025 die zweite Lesung im GGR statt. Dort erhielt der Bebauungsplan erneut breite Zustimmung und wurde mit 34:1 Stimmen bei einer Enthaltung deutlich gutgeheissen. Nachdem gegen den Beschluss des GGR das Referendum ergriffen wurde, stimmen nun die Stadtzuger Stimmberechtigten am 14. Juni 2026 über den Bebauungsplan Metalli ab.

Mit dem Projekt «Lebensraum Metalli» strebt Zug Estates eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Metalli und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum an zentraler Lage in der Stadt Zug an. Es entstehen 160 neue Wohnungen, davon sind 130 zusätzlich und 64 preisgünstig. Die Anbindung an den Bahnhof wird durch den deutlich vergrösserten und begrünten Metalliplatz verbessert und eine öffentliche parkähnliche Dachterrasse schafft einen neuen Begegnungs- und Aufenthaltsbereich. Trotz deutlich höherer Ausnützung und zusätzlichen Aussenflächen ist der Eingriff in die bestehenden Gebäude zurückhaltend: 85% der Bausubstanz innerhalb des Bebauungsplans sowie die identitätsstiftenden Elemente wie die überdachte Ladenpassage und der glasüberdeckte Innenhof bleiben erhalten. Zug Estates ist überzeugt davon, damit einen wertvollen Beitrag zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der Stadt Zug zu leisten.

Nachhaltigkeitsbericht 2025

Gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht publiziert Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards mit den neusten Kennzahlen zur Energie- und Treibhausgasbilanzierung sowie einer

umfassenden Berichterstattung zu den Zielen und Leistungen im ESG-Spektrum. Zug Estates weist im Betrieb ihrer Gebäude (Scope 1 und 2) weiterhin äusserst tiefe Emissionswerte aus. Im Jahr 2025 lagen sie bei 1.1 kg CO₂eq pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und damit deutlich unter dem Branchendurchschnitt.

Zudem wurde die Garden Park Zug AG, welche das Park Hotel mit dem Restaurant aigu und das City Garden Hotel betreibt, 2025 mit den Nachhaltigkeitszertifikaten «ibex fairstay GOLD» und «Swisstainable Level III – leading» ausgezeichnet. Die Zertifizierungen stehen für einen ganzheitlich nachhaltigen Betrieb und bestätigen das umfassende Engagement der Garden Park Zug AG in den Bereichen Umwelt, Qualität und soziale Verantwortung.

Solide Eigenkapitalquote

Die getätigten Investitionen in das Portfolio konnten weitgehend durch operative Cashflows gedeckt werden, weshalb nur eine leichte Zunahme des verzinslichen Fremdkapitals um CHF 2.1 Mio. bzw. 0.3% von CHF 658.2 Mio. auf CHF 660.3 Mio. resultierte. Zusammen mit den positiven Neubewertungseffekten auf dem Immobilienportfolio reduzierte sich der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme von 35.9% auf 34.6%.

Der Anteil der unbesicherten Finanzierungen am verzinslichen Fremdkapital konnte leicht erhöht werden von 45.5% auf 46.1%. Die Verlängerung eines in der Berichtsperiode fälligen Green Bonds mit einem weiteren Green Bond über sieben Jahre erhöhte die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals leicht von 3.6 Jahren auf 3.7 Jahre und führte zu einer geringen Erhöhung des durchschnittlichen Periodenzinssatzes von 1.5% auf 1.6%.

Die bereits solide Eigenkapitalquote erhöhte sich in der Berichtsperiode von 56.1% auf 57.1%.

Erhöhung der Dividende

Zug Estates ist bestrebt, eine positive Dividendenentwicklung sicherzustellen. Die Ausschüttung soll dabei eine langfristig solide Finanzierungsstruktur gewährleisten und nicht mehr als 90% des operativen Gewinns betragen.

Basierend auf dem guten operativen Konzernergebnis wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende um 4.3% von CHF 4.70 auf CHF 4.90 pro Namenaktie Serie A bzw. von CHF 47.00 auf CHF 49.00 pro Namenaktie Serie B beantragen.

Ausblick 2026

Aufgrund der beiden Referenzzinssatzsenkungen im März und September 2025 erwarten wir im Segment Immobilien im Geschäftsjahr 2026 trotz eines weiterhin positiven Vermietungsstands eine leichte Reduktion des Liegenschaftenertrags. Gleichzeitig gehen wir von einem tieferen Liegenschaftenaufwand aus, womit die Ertragsreduktion kompensiert werden kann.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir von stabilen Umsätzen aus, erwarten jedoch mit einer etwas höheren Kostenbasis einen leicht tieferen GOP.

Unter der Annahme eines weiterhin vorteilhaften Zinsumfelds erwarten wir für das Geschäftsjahr 2026 ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte auf Vorjahresniveau.

Downloads

Sie finden den Geschäftsbericht sowie den Nachhaltigkeitsbericht auf unserer Website:
<https://www.zugestates.ch/downloads>

Berichterstattung vom 19. Februar 2026

Heute um 11.00 Uhr findet eine Analysten- und Medienkonferenz auf Deutsch im Park Hotel Zug statt. Patrik Stillhart (CEO) und Mirko Käppeli (CFO) werden das Jahresergebnis 2025 präsentieren und im Anschluss Fragen beantworten. Wir bieten die Konferenz in hybrider Form an. Sie können diese über Zoom verfolgen. Es besteht die Möglichkeit, Fragen online zu stellen.

Bitte melden Sie sich für die Konferenz über nachfolgenden Link an. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.
<https://zugestates.ch/analysten-und-medienkonferenz>

Termine

08.04.2026	Ordentliche Generalversammlung
20.08.2026	Publikation Halbjahresbericht 2026
02.09.2026	Nachhaltigkeitsforum

Weitere Auskünfte

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

Über Zug Estates

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, die vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio setzt sich im Wesentlichen aus den zwei Arealen in Zug und Risch-Rotkreuz zusammen. Ergänzend betreibt die Gruppe in Zug ein City-Resort mit den führenden Businesshotels Park Hotel Zug und City Garden und einem ergänzenden Gastronomieangebot. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 31. Dezember 2025 CHF 1.94 Mrd.

Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol: ZUGN, Valorennummer: 14 805 212).

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		2025	2024	%
Liegenschaftenertrag	TCHF	71 618	69 280	3.4%
Betriebsertrag ¹	TCHF	91 502	88 796	3.0%
Betriebsaufwand	TCHF	32 973	32 739	0.7%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	58 529	56 057	4.4%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	52 189	24 753	110.8%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	107 511	76 814	40.0%
Konzernergebnis	TCHF	85 175	58 716	45.1%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	39 249	36 933	6.3%
Bilanz		31.12.2025	31.12.2024	
Bilanzsumme	TCHF	1 907 390	1 833 297	4.0%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	660 326	658 215	0.3%
– Verzinsliches Fremdkapital in % Bilanzsumme		34.6%	35.9%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.6%	1.5%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	3.7	3.6	
Eigenkapital	TCHF	1 090 018	1 028 813	5.9%
– Eigenkapitalquote		57.1%	56.1%	
– Eigenkapitalrendite ³		8.0%	5.8%	
Mitarbeitende		31.12.2025	31.12.2024	
Personalbestand	Vollzeitstellen	121.5	130.0	– 6.5%
Aktie		2025	2024	
Schlusskurs	CHF	2 230	2 050	8.8%
Börsenkapitalisierung ⁴	TCHF	1 137 300	1 045 500	8.8%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁵	CHF	167.01	115.13	45.1%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2,5}	CHF	76.96	72.42	6.3%
Ordentliche Ausschüttung pro Namenaktie Serie B ⁷	CHF	49.00	47.00	4.3%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern ^{4,6}	CHF	2 511.88	2 376.37	5.7%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern ^{4,6}	CHF	2 231.08	2 113.68	5.6%
Portfolio		31.12.2025	31.12.2024	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 818 073	1 758 207	3.4%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	40 410	21 007	92.4%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 858 483	1 779 214	4.5%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert	TCHF	76 970	79 660	– 3.4%
Total Portfolio	TCHF	1 935 453	1 858 874	4.1%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁸		0.7%	0.7%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁹		4.0%	4.1%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	5.3	5.8	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ¹⁰		2.8%	2.9%	

¹ Exklusive Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften und Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften.

² Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Renditeliegenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze.

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

⁴ Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet).

⁵ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet).

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

⁷ Antrag des Verwaltungsrats.

⁸ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

⁹ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

¹⁰ 2025 wurde das Immobilienportfolio erstmals durch die unabhängige Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle AG (JLL) bewertet (Vorjahr: Wüest Partner AG).