

An aerial photograph of the city of Zug, Switzerland, taken during the 'golden hour' of sunset. The sky is a mix of soft pinks, oranges, and blues. The city is densely packed with modern, multi-story residential and commercial buildings. Many of these buildings feature flat roofs with greenery, including small trees and shrubs. The architecture is a mix of contemporary glass-fronted structures and more traditional European-style buildings. In the background, rolling green hills and mountains are visible under the twilight sky. The overall atmosphere is serene and modern.

ZugEstates

2026

Halbjahresbericht

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		H1 2026	H1 2025	
Liegenschaftenertrag	TCHF	35 835	35 864	– 0.1%
Betriebsertrag ¹	TCHF	45 743	45 342	0.9%
Betriebsaufwand	TCHF	15 419	15 720	– 1.9%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	30 324	29 622	2.4%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	24 632	50 060	– 50.8%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	53 772	78 001	– 31.1%
Konzernergebnis	TCHF	42 886	63 945	– 32.9%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	21 210	19 892	6.6%
Bilanz		30.06.2026	31.12.2025	
Bilanzsumme	TCHF	1 958 001	1 907 390	2.7%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	681 384	660 326	3.2%
– Verzinsliches Fremdkapital in % der Bilanzsumme		34.8%	34.6%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.6%	1.6%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	4.1	3.7	
Eigenkapital	TCHF	1 107 914	1 090 018	1.6%
– Eigenkapitalquote		56.6%	57.1%	
Mitarbeitende		30.06.2026	31.12.2025	
Personalbestand	Vollzeitstellen	124.0	121.5	2.1%
Aktie		H1 2026	H1 2025	
Schlusskurs	CHF	2 100	2 170	– 3.2%
Börsenkapitalisierung ³	TCHF	1 071 000	1 106 700	– 3.2%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	84.1	125.4	– 32.9%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2,4}	CHF	41.6	39.0	6.7%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern ^{3,5}	CHF	2 556.9	2 471.5	3.5%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern ^{3,5}	CHF	2 267.1	2 193.0	3.4%
Portfolio		30.06.2026	31.12.2025	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 840 156	1 818 073	1.2%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	64 670	40 410	60.0%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 904 826	1 858 483	2.5%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁶	TCHF	76 970	76 970	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 981 796	1 935 453	2.4%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷		1.2%	0.7%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁸		3.9%	4.0%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	5.9	5.3	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)		2.7%	2.8%	

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 (siehe Seite 16).

³ Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet).

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

⁵ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten sowie die entsprechenden latenten Steuern.

⁶ Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende bewertet.

⁷ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

⁸ Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

Inhaltsverzeichnis

4	Aktionärsbrief
8	Finanzbericht
11	Anhang zur Konzernrechnung
20	Portfolio
25	Ergänzende Informationen

Aktionärsbrief

Erfreuliches operatives Ergebnis im ersten Halbjahr 2026

**CHF
21.2 Mio.**

**Konzernergebnis ohne
Neubewertungserfolg
und Sondereffekte**

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Zug Estates blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2026 zurück. Der Liegenschaftenertrag blieb auf dem Niveau der Vorjahresperiode, obwohl zwei Senkungen des Referenzzinssatzes im Jahr 2025 bei allen Wohnungsmieterinnen und Wohnungsmietern umgesetzt wurden. Im Segment Hotel & Gastronomie entwickelten sich die Umsätze ebenfalls positiv und die Profitabilität konnte weiter verbessert werden.

Die Nachfrage institutioneller Investoren nach zentral gelegenen Liegenschaften an wirtschaftlich attraktiven Standorten blieb im ersten Halbjahr 2026 hoch. Dies führte zu einem positiven Neubewertungsergebnis im Immobilienportfolio, das jedoch unter dem Wert der Vorjahresperiode lag.

Das Konzernergebnis betrug CHF 42.9 Mio. und lag damit um CHF 21.0 Mio. bzw. 32.9% unter dem Vorjahreswert von CHF 63.9 Mio. Der Rückgang ist auf den tieferen Neubewertungsgewinn zurückzuführen. Bereinigt um Neubewertungs- und Sondereffekte stieg das Konzernergebnis hingegen um CHF 1.3 Mio. bzw. 6.6% von CHF 19.9 Mio. auf CHF 21.2 Mio.

**CHF
35.8 Mio.**

**Liegenschaftenertrag
im ersten Halbjahr 2026**

Konstanter Liegenschaftenertrag und Verbesserung der Umsätze aus Hotel & Gastronomie

Der Liegenschaftenertrag blieb mit CHF 35.8 Mio. nahezu stabil gegenüber dem der Vorjahresperiode von CHF 35.9 Mio. Der Rückgang fiel mit CHF 0.1 Mio. bzw. 0.1% gering aus. Reduzierende Effekte aus den beiden Senkungen des Referenzzinssatzes im Jahr 2025 konnten durch Indexanpassungen bei gewerblichen Mietverträgen sowie durch eine Entschädigungszahlung für eine vorzeitige Mietvertragsauflösung kompensiert werden. Die betroffene Fläche wurde ohne Leerstand weitervermietet. Da es im Vergleich zum Vorjahr zu keinen Veränderungen im Immobilienbestand kam, reduzierte sich der Liegenschaftenertrag auch bei einer Like-for-Like-Betrachtung um CHF 0.1 Mio. bzw. 0.1%.

Der Ertrag aus Hotel & Gastronomie erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0.2 Mio. bzw. 2.5% von CHF 7.8 Mio. auf CHF 8.0 Mio. Die Zunahme ist insbesondere auf eine höhere Auslastung in der Beherbergung zurückzuführen, während die Gastronomie weiterhin von einer konstant guten Nachfrage profitierte. Auch die Profitabilität verbesserte sich. Die Gross-Operating-Profit-Marge (GOP-Marge) stieg von 41.2% auf 42.3%.

**CHF
1.98 Mrd.**

Portfoliowert

56.6%

Eigenkapitalquote

Zusammen mit dem einmaligen Effekt von CHF 0.4 Mio. im Zusammenhang mit der Abwicklung eines abgeschlossenen Versicherungsfalls erhöhte sich der Betriebsertrag insgesamt um CHF 0.4 Mio. bzw. 0.9% von CHF 45.3 Mio. auf CHF 45.7 Mio.

Bautätigkeit und Neubewertungen erhöhen Wert des Immobilienportfolios

Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich aufgrund von Investitionen und Neubewertungseffekten um CHF 46.3 Mio. bzw. 2.4% von CHF 1935.5 Mio. per 31. Dezember 2025 auf CHF 1981.8 Mio. per 30. Juni 2026. Der Neubewertungsgewinn betrug im ersten Halbjahr 2026 CHF 24.6 Mio., verglichen mit CHF 50.1 Mio. in der Vorjahresperiode.

Bezogen auf sämtliche Renditeeigenschaften entsprach der Neubewertungsgewinn 1.3% des Portfoliowerts. Der durchschnittliche reale Diskontierungszinssatz betrug per 30. Juni 2026 2.72% gegenüber 2.76% per 31. Dezember 2025.

Insgesamt wurden in der Berichtsperiode CHF 21.7 Mio. in das Portfolio investiert, gegenüber CHF 11.9 Mio. in der Vorjahresperiode. Mit CHF 18.4 Mio. entfiel der überwiegende Teil der Investitionen auf die Realisierung des Projekts S43/45 in Rotkreuz (Vorjahr: CHF 7.3 Mio.).

Solide Eigenkapitalquote und Verlängerung der durchschnittlichen Restlaufzeit der Finanzierungen

Die getätigten Investitionen resultierten in einer Zunahme des verzinslichen Fremdkapitals um CHF 21.1 Mio. bzw. 3.2% von CHF 660.3 Mio. per 31. Dezember 2025 auf CHF 681.4 Mio. per 30. Juni 2026. Der Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme erhöhte sich leicht von 34.6% auf 34.8%.

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich leicht von 57.1% per 31. Dezember 2025 auf 56.6% per 30. Juni 2026 und befindet sich damit weiterhin auf einem sehr komfortablen Niveau.

Mit Liberierung am 30. Juni 2026 wurde das ausschliesslich aus grünen Anleihen bestehende Portfolio um einen zusätzlichen vierten Green Bond mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einem Coupon von 1.35% bei einer Laufzeit von sieben Jahren ergänzt. Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals erhöhte sich damit von 3.7 Jahren per 31. Dezember 2025 auf 4.1 Jahre per 30. Juni 2026. Der durchschnittliche Zinssatz verblieb unverändert bei 1.6%.

Trotz leichter Erhöhung weiterhin sehr tiefe Leerstandsquote

Im ersten Halbjahr 2026 konnten Gewerbemietverträge im Umfang von über 16 000 m² mit einem Mietertrag von über CHF 7.0 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Die Vertragsabschlüsse betrafen sowohl Verkaufsflächen in der Metalli in Zug als auch Büroflächen in Zug und Rotkreuz. Aufgrund der sehr tiefen Leerstandsquote im Portfolio handelte es sich mehrheitlich um Vertragsverlängerungen von bestehenden Mietverhältnissen. So konnte unter anderem mit der Genossenschaft Migros Luzern eine langfristige Mietvertragsverlängerung für die Filiale in der Metalli unterzeichnet werden.

1.2%

Leerstandsquote

Trotz leichter Erhöhung liegt die Leerstandsquote weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau. Sie nahm von 0.7% per 31. Dezember 2025 auf 1.2% per 30. Juni 2026 zu. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) erhöhte sich dank den Mietvertragsverlängerungen von 5.3 Jahren per 31. Dezember 2025 auf 5.9 Jahre.

Die Entwicklung des Projekts S43/45 verläuft planmässig

Die Hochbauarbeiten für die beiden Gebäude S43 und S45 auf dem Suurstoffi-Areal mit insgesamt rund 15500 m² Büro- und Schulungsflächen sowie 1100 m² Wohnfläche für studentisches Wohnen schreiten planmässig voran. Der Abschluss der Rohbauarbeiten ist im September 2026 vorgesehen. Anschliessend kann fristgerecht mit den Fassaden- und Innenausbauarbeiten begonnen werden. Die Übergabe der Flächen an die künftigen Mieterinnen und Mieter ist Mitte 2027 geplant.

Zwei Mieterinnen, die bereits auf dem Suurstoffi-Areal ansässig sind, benötigen zusätzliche Flächen und haben Mietverträge über insgesamt rund 5000 m² Büroflächen im Gebäude S43 unterzeichnet. Mit diesen Flächenerweiterungen unterstreichen sie ihr Bekenntnis zum Standort Suurstoffi. Die heute von ihnen genutzten Flächen von insgesamt rund 2400 m² werden nach dem Umzug im Jahr 2027 der Wiedervermietung zugeführt.

Zusammen mit dem bereits abgeschlossenen Mietvertrag mit XUND für die Büro- und Schulungsflächen im Gebäude S45 sowie den an die Hochschule Luzern vermieteten Flächen für studentisches Wohnen beträgt die Vermietungsquote damit 70% für die Büro- und Schulungsflächen und 100% für das studentische Wohnen.



Beim Projekt S43/45 verfolgt Zug Estates eine Reihe nachhaltiger Ziele. Neben einem nahezu CO₂-freien Betrieb wird eine signifikante Reduktion der grauen Energie in der Erstellung der Gebäude angestrebt.



Im Vorfeld zur Abstimmung vom 14. Juni 2026 suchte Zug Estates das direkte Gespräch mit der Zuger Bevölkerung und informierte mittels einer Ausstellung über das Projekt Lebensraum Metalli.

Positives Abstimmungsergebnis für den Lebensraum Metalli

Der Lebensraum Metalli hat im ersten Halbjahr 2026 einen wichtigen Meilenstein erreicht: Die Stimmbevölkerung der Stadt Zug hat den Bebauungsplan Metalli am 14. Juni 2026 mit einem Ja-Stimmenanteil von 57,8% gutgeheissen. Während der anschliessenden zweiten öffentlichen Auflage sind keine Beschwerden eingegangen. Die Genehmigung des Bebauungsplans durch den Kanton Zug wird daher bis Ende 2026 erwartet.

Mit dem positiven Abstimmungsergebnis wurde nach einem mehrjährigen Planungsprozess mit städtebaulichem Wettbewerb und umfangreichen Mitwirkungsverfahren die Grundlage für die weitere Projektentwicklung geschaffen. In der weiterführenden Planung des Projekts ist als nächster Schritt die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für das Hochhaus und die angrenzenden Aussenräume vorgesehen.

Positiver Ausblick 2026

Aufgrund der beiden Referenzzinssatzsenkungen im März und September 2025 erwarten wir im Segment Immobilien 2026 weiterhin einen leicht tieferen Liegenschaftenertrag als im Vorjahr. Gleichzeitig gehen wir von einem tieferen Liegenschaftenaufwand aus, womit die Ertragsreduktion kompensiert wird.

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

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir ein Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, das leicht über dem Vorjahr liegt.

Zug, im August 2026

A handwritten signature in black ink, belonging to Dr. Beat Schwab.

Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats

A handwritten signature in black ink, belonging to Patrik Stillhart.

Patrik Stillhart
CEO

Finanzbericht

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2026	31.12.2025
Flüssige Mittel		13 446	14 113
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		998	1 256
Sonstige Forderungen		7 259	3 045
Warenvorräte		143	146
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5 551	3 383
Total Umlaufvermögen		27 397	21 943
Renditeliegenschaften	1	1 840 156	1 818 073
Renditeliegenschaften im Bau	1	64 670	40 410
Betriebsliegenschaften		22 060	22 613
Übrige Sachanlagen		3 406	3 893
Finanzanlagen		88	102
Immaterielle Anlagen		224	356
Total Anlagevermögen		1 930 604	1 885 447
Total Aktiven		1 958 001	1 907 390

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2026	31.12.2025
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	31 274	78 744
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 114	835
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6 865	4 396
Passive Rechnungsabgrenzungen	3	14 174	14 796
Kurzfristige Rückstellungen		335	334
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		58 762	99 105
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	650 110	581 582
Latente Steuerverbindlichkeiten		141 215	136 685
Total langfristige Verbindlichkeiten		791 325	718 267
Total Fremdkapital		850 087	817 372
Aktienkapital	4	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		585 673	567 777
Total Eigenkapital		1 107 914	1 090 018
Total Passiven		1 958 001	1 907 390

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
Liegenschaftenertrag	5	35 835	35 864
Ertrag Hotel & Gastronomie	6	7 965	7 768
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1 427	1 577
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		45 227	45 209
Sonstige betriebliche Erträge		516	133
Total Betriebsertrag		45 743	45 342
Liegenschaftenaufwand	7	– 4 127	– 3 864
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		– 574	– 533
Personalaufwand		– 6 986	– 7 344
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 3 732	– 3 979
Total Betriebsaufwand		– 15 419	– 15 720
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		30 324	29 622
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	24 632	50 060
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		54 956	79 682
Abschreibungen		– 1 184	– 1 681
Betriebsergebnis (EBIT)		53 772	78 001
Finanzergebnis		– 5 008	– 5 242
Ergebnis vor Steuern (EBT)		48 764	72 759
Steueraufwand		– 5 878	– 8 814
Konzernergebnis		42 886	63 945
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	4	8.41	12.54
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	4	84.09	125.38

¹ Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht daher dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie.

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	Erläuterung	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
– Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		23 744	23 610
– Veränderung Nettoumlaufvermögen		4 112	230
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		27 856	23 840
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 24 555	– 12 458
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 3 968	– 12 970
Veränderung flüssige Mittel		– 667	– 1 588
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		14 113	16 996
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		13 446	15 408
Veränderung flüssige Mittel		– 667	– 1 588

Im ersten Halbjahr 2026 wurde die Auflösung von Rechnungsabgrenzungen für Investitionen im Umfang von TCHF 3107 (1. Halbjahr 2025: Auflösung TCHF 132) berücksichtigt.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2025	12 750	509 491	506 572	1 028 813
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	– 23 970	– 23 970
Konzernergebnis	0	0	63 945	63 945
Bestand 30.06.2025	12 750	509 491	546 547	1 068 788
Bestand 01.01.2026	12 750	509 491	567 777	1 090 018
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	– 24 990	– 24 990
Konzernergebnis	0	0	42 886	42 886
Bestand 30.06.2026	12 750	509 491	585 673	1 107 914

Anhang zur Konzernrechnung

Allgemeine Informationen

Die Zug Estates Holding AG mit Sitz in Zug, Schweiz, ist eine schweizerische Aktiengesellschaft, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert sind.

Grundlagen

Die vorliegende nicht geprüfte Konzernrechnung (Zwischenbericht) wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31, welche im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen zulässt, sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die in der vorliegenden Konzernrechnung angewandten Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Konzernrechnung per 31. Dezember 2025 wiedergegebenen Grundsätzen.

Bewertungsmethode für die Immobilien

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2026 durchgeführten Verkehrswertschätzungen (Update-Bewertungen) durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Jones Lang LaSalle AG; JLL) nach der DCF-Methode. Die Betriebsliegenschaften werden, wie bisher, nur zum Jahresende bewertet. Die Bewertungsmethodik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2026 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis blieb gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 unverändert.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2026	Kapitalanteil 31.12.2025	Stimmenanteil 30.06.2026	Stimmenanteil 31.12.2025
Garden Park Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobiliengesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Miteigentümergemeinschaft Metalli	Zug, ZG	Immobiliengesellschaft	0	78.75%	78.75%	9.09%	9.09%

1 Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Rotkreuz, Renditeliegenschaften	Weitere Renditeliegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften im Bau ¹	Total
Bestand 01.01.2025	811 387	851 620	95 200	1 758 207	21 007	1 779 214
Investitionen ²	1 686	2 821	79	4 586	7 342	11 928
Neubewertung (netto)	21 819	28 269	– 279	49 809	251	50 060
Bestand 30.06.2025	834 892	882 710	95 000	1 812 602	28 600	1 841 202
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2025	413 913	720 981	110 092	1 244 986	19 795	1 264 781
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2025	415 599	723 802	110 171	1 249 572	27 137	1 276 709
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2025	397 474	130 639	– 14 892	513 221	1 212	514 433
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2025	419 293	158 908	– 15 171	563 030	1 463	564 493
Bestand 01.01.2026	836 093	886 830	95 150	1 818 073	40 410	1 858 483
Investitionen ²	1 088	2 245	– 3	3 330	18 381	21 711
Neubewertung (netto)	12 215	6 285	253	18 753	5 879	24 632
Bestand 30.06.2026	849 396	895 360	95 400	1 840 156	64 670	1 904 826
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2026	416 510	727 241	110 172	1 253 923	37 938	1 291 861
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2026	417 598	729 486	110 169	1 257 253	56 319	1 313 572
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2026	419 583	159 589	– 15 022	564 150	2 472	566 622
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2026	431 798	165 874	– 14 769	582 903	8 351	591 254

¹ Umfasst das Neubauprojekt Suurstoffi 43/45, Rotkreuz. Seit dem Beginn der Hochbauarbeiten im August 2025 schreitet die Erstellung der beiden Gebäude planmässig voran. Die Decke über dem 4. OG ist in Arbeit und das Ende des Rohbaus wird anfangs Oktober 2026 erwartet. Die Erstellung der beiden Gebäude mit 15 500 m² Büro- und Schulungsflächen (Vermietungsstand: 70%) sowie 1100 m² Wohnflächen für studentisches Wohnen (Vermietungsstand: 100%) löst Investitionen von rund CHF 85 Mio. aus und wird einen Sollmietertrag von CHF 4,8 Mio. generieren. Die Mietflächen können voraussichtlich Mitte 2027 zukünftigen Mietern übergeben werden.

² Zugänge aus Investitionen beinhalten nicht cashwirksame Vorgänge aus der Abgrenzung von Baukosten sowie aus den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.0% bis 3.3% (31.Dezember 2025: real 2.1% bis 3.3%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.72% bzw. nominal 3.72% (31. Dezember 2025: real 2.76% bzw. nominal 3.76%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft befinden sich auf den Seiten 22 und 23 dieses Berichts.

2 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich aus Anleihen, Privatplatzierungen sowie grundpfandbesicherten Hypothekendarlehen bei Finanzinstituten zusammen. Sie gliedern sich nach Fälligkeiten wie folgt:

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Fällig innerhalb des 1. Jahres	31 274	78 744
Fällig innerhalb des 2. Jahres	60 000	91 274
Fällig innerhalb des 3. Jahres	199 867	100 000
Fällig innerhalb des 4. Jahres	90 605	99 844
Fällig innerhalb des 5. Jahres	0	90 605
Fällig innerhalb des 6. Jahres	99 879	99 867
Fällig innerhalb des 7. Jahres	199 759	99 992
Total Finanzverbindlichkeiten	681 384	660 326
Davon kurzfristig	31 274	78 744
Davon langfristig	650 110	581 582

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 4.1 Jahre (31. Dezember 2025: 3.7 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.6% (31. Dezember 2025: 1.6%).

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 261 aktiviert (1. Halbjahr 2025: TCHF 63).

Die Finanzierungsstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzierungsstruktur in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Anleihen	399 505	299 703
Hypothesen	281 879	355 623
Privatplatzierungen	0	5 000
Total Finanzverbindlichkeiten	681 384	660 326

Sämtliche Anleihen sind unbesichert und bestehen aus vier laufenden Green Bonds mit den nachfolgenden Konditionen:

Eckwerte	0.75%-Green-Bond (2022–2029)	1.65%-Green-Bond (2024–2031)	1.25%-Green-Bond (2025–2032)	1.35%-Green-Bond (2026–2033)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	7.2 Jahre (17.02.2022– 17.04.2029)	7.0 Jahre (30.09.2024– 16.09.2031)	7.0 Jahre (25.09.2025– 17.09.2032)	7.0 Jahre (30.06.2026– 30.06.2033)
Coupon	0.75%	1.65%	1.25%	1.35%
Effektivzins	0.809%	1.685%	1.263%	1.397%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	114 872 819	137 744 380	1 471 403 795	1 562 934 732

Die Mittel aus den Green Bonds dienen zur Finanzierung von nachhaltigen Projekten gemäss dem «Green Finance Framework» von Zug Estates.

Die Transaktionskosten wurden bei der Ersterfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit linear zugeschrieben und betrug per 30. Juni 2026 TCHF 494 (31. Dezember 2025: TCHF 297).

TCHF	0.75%-Green-Bond (2022–2029)	1.65%-Green-Bond (2024–2031)	1.25%-Green-Bond (2025–2032)	1.35%-Green-Bond (2026–2033)	Total
Emissionserlös	99 660	99 838	99 992	0	299 490
Amortisationen Emissionskosten, kumuliert	184	29	0	0	213
Bestand 01.01.2026	99 844	99 867	99 992	0	299 703
Erlös Neuemission	0	0	0	99 766	99 766
Amortisationen Emissionskosten	24	12	1	0	37
Bestand 30.06.2026	99 868	99 879	99 993	99 766	399 506

Der Anteil der grundpfandbesicherten Hypotheken zum Marktwert des gesamten Immobilienportfolios beläuft sich auf 14.2% (per 31. Dezember 2025: 18.4%).

Zur Sicherung der Hypotheken sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 998 107 (31. Dezember 2025: TCHF 983 233) belastet.

3 Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Vorauszahlungen von Mietern	6 911	6 387
Steuerabgrenzungen	1 384	2 288
Investitionsabgrenzungen	911	1 878
Personalbezogene Abgrenzungen	756	1 132
Betriebskostenabgrenzungen	1 772	1 744
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	2 440	1 367
Total passive Rechnungsabgrenzungen	14 174	14 796

4 Eigenkapital

Aktienkapital

Aktienkategorien	Valorennummer	Nominalwert (CHF)	Anzahl	Stimmen 30.06.2026	Kapital (CHF) 30.06.2026	Stimmen 31.12.2025	Kapital (CHF) 31.12.2025
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
Total				956 940	12 750 000	956 940	12 750 000

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr, analog Vorjahr, keine Namenaktien verkauft. Sie besitzt per Bilanzstichtag, analog Vorjahr, keine eigenen Namenaktien. Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 30. Juni 2026 TCHF 3 800 (31. Dezember 2025: TCHF 3 800).

Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert. Jede Aktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt und hat eine Stimme an der Generalversammlung. Die Übertragung der Namenaktien unterliegt Beschränkungen im Hinblick auf den Nachweis der Schweizerischen Beherrschung im Rahmen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983. Diese Beschränkungen werden in Artikel 6 der Statuten der Zug Estates Holding AG geregelt.

Die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG hat am 8. April 2026 ein Kapitalband genehmigt, welches in den Statuten, Art. 3a, geregelt ist. Es ermächtigt den Verwaltungsrat bis zum 8. April 2031 das Aktienkapital von TCHF 12 750 (Untergrenze des Kapitalbands) in einem oder mehreren Schritten auf höchstens TCHF 13 770 (Obergrenze des Kapitalbands) zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 40 800 vollständig zu liberierenden Namenaktien Serie B mit einem Nennwert von je CHF 25.00. Der Verwaltungsrat ist im Rahmen des Kapitalbands ausschliesslich zu Erhöhungen des Aktienkapitals ermächtigt. Eine Herabsetzung des Aktienkapitals im Kapitalband ist ausgeschlossen.

Eigenkapital pro Aktie

		30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital	TCHF	1 107 914	1 090 018
Latente Steuerverbindlichkeiten	TCHF	141 215	136 685
Eigenkapital vor latenten Steuern	TCHF	1 249 129	1 226 703
Ausstehende Namenaktien Serie A ¹	Anzahl	496 600	496 600
Ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B vor latenten Steuern	CHF	2 449.27	2 405.30
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B nach latenten Steuern	CHF	2 172.38	2 137.29

¹ Namenaktien der Serie A werden entsprechend ihrem Kapitalanteil im Verhältnis 1 zu 10 berücksichtigt.

NAV zum Marktwert pro Aktie

		30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital	TCHF	1 107 914	1 090 018
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	54 910	54 357
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	– 6 589	– 6 523
NAV zum Marktwert, nach latenten Steuern	TCHF	1 156 235	1 137 852
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Marktwerten ²	TCHF	147 804	143 208
NAV zu Marktwert, vor latenten Steuern	TCHF	1 304 039	1 281 060
Ausstehende Namenaktien Serie A ¹	Anzahl	496 600	496 600
Ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
NAV zum Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	CHF	2 556.94	2 511.88
NAV zum Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	CHF	2 267.13	2 231.08

¹ Namenaktien der Serie A werden entsprechend ihrem Kapitalanteil im Verhältnis 1 zu 10 berücksichtigt.

² Die latenten Steuerverbindlichkeiten aus Bewertungsdifferenz Betriebsliegenschaften werden für die Ermittlung des NAV vor Steuern mit den bilanzierten latenten Steuerverbindlichkeiten addiert.

Der NAV zum Marktwert pro Aktie berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwerten. Die Marktwerte der Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende durch den unabhängigen Liegenschaftsschätzer ermittelt.

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte

in TCHF	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
Konzernergebnis	42 886	63 945
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	– 24 632	– 50 060
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	2 956	6 007
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte¹	21 210	19 892

¹ 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.

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 01.01.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 30.06.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	496 600	496 600
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	4 176	6 226
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	2 065	1 937
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	8.41	12.54
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	4.16	3.90

Angaben Namenaktien Serie B		01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 01.01.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 30.06.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	460 340	460 340
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	38 710	57 719
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	19 145	17 955
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	84.09	125.38
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	41.59	39.00

¹ Die Zug Estates Holding AG verfügt über ein Kapitalband. Daraus sind im Berichtszeitpunkt keine potenziell verwässernden Effekte entstanden. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie entspricht daher dem unverwässerten Ergebnis pro Aktie.

5 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften von TCHF 35 835 (1. Halbjahr 2025: TCHF 35 864) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Einnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	01.01.2026– 30.06.2026	01.01.2025– 30.06.2025
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	16 814	16 486
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	17 693	18 060
Ertrag weitere Liegenschaften	1 328	1 318
Total Liegenschaftenertrag	35 835	35 864

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

Mietertragsfälligkeiten, Anteil in %	30.06.2026	30.06.2025
Wohnen und Parking, unbefristet	34.6	34.8
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete gewerbliche Mietverhältnisse	6.4	5.2
Über 1 Jahr	13.6	3.1
Über 2 Jahre	7.7	12.0
Über 3 Jahre	13.4	12.7
Über 4 Jahre	2.7	14.2
Über 5 Jahre	1.5	1.6
Über 6 Jahre	2.8	0.6
Über 7 Jahre	4.3	1.3
Über 8 Jahre	0.0	4.2
Über 9 Jahre	0.0	0.0
Über 10 Jahre	13.0	10.3
Total	100.0	100.0

Auf die fünf grössten Mietergruppen entfallen per 30. Juni 2026 zusammen 23.0% der Mieterträge (per 31. Dezember 2025: 22.7%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	30.06.2026	Mieter, Anteil in %	31.12.2025
Hochschule Luzern (HSLU)	9.8	Hochschule Luzern HSLU	9.7
Migros ¹	4.5	Migros ¹	4.5
UBS	3.4	UBS	3.4
Novartis	2.7	Novartis	2.6
Dosenbach-Ochsner AG	2.6	Dosenbach-Ochsner AG	2.5

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe.

6 Ertrag Hotel & Gastronomie

Der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie setzt sich aus folgenden Kategorien zusammen:

in TCHF	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Beherbergung	6 081	5 856
Restauration	1 872	1 890
Nebenleistungen	16	17
Bildung/Auflösung Delkredere	– 4	5
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	7 965	7 768

7 Liegenschaftenaufwand

in TCHF	01.01.2026 – 30.06.2026	01.01.2025 – 30.06.2025
Unterhalt und Reparaturen	– 2 875	– 2 602
Nebenkosten zulasten Eigentümer	– 562	– 522
Liegenschaftsbezogene Versicherungen	– 456	– 485
Übriger Liegenschaftenaufwand	– 234	– 255
Total Liegenschaftenaufwand	– 4 127	– 3 864

8 Segmentsberichterstattung

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

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2026–30.06.2026				
Betriebsertrag	40 633	8 280	– 3 170	45 743
Betriebsaufwand	– 10 878	– 7 260	2 719	– 15 419
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	24 632	0	0	24 632
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	54 387	1 020	– 451	54 956
Betriebsergebnis (EBIT)	53 517	714	– 459	53 772

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2025–30.06.2025				
Betriebsertrag	40 418	8 059	– 3 135	45 342
Betriebsaufwand	– 11 217	– 7 207	2 704	– 15 720
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	50 060	0	0	50 060
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	79 261	852	– 431	79 682
Betriebsergebnis (EBIT)	78 099	362	– 460	78 001

¹ In der Spalte «Corporate & Eliminationen» werden die Holding-Aufwendungen gezeigt und die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert.

Sämtliche erzielten Umsätze wurden im Kanton Zug erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also an den Rendite- wie auch an den Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, das heisst bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundenen Aufwendungen und der Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 2.5 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.1 Mio.) erwirtschaftet.

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 18. August 2026 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

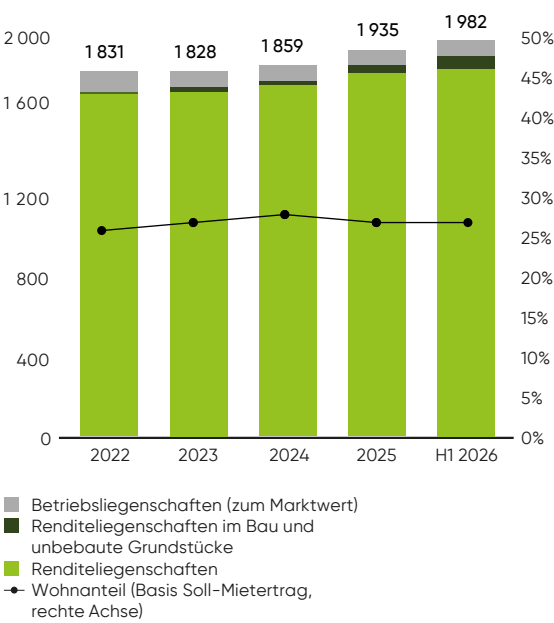
Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2026 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2026 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Portfolio

Eckdaten per 30. Juni 2026

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

Entwicklung Portfoliowert
in CHF Mio.



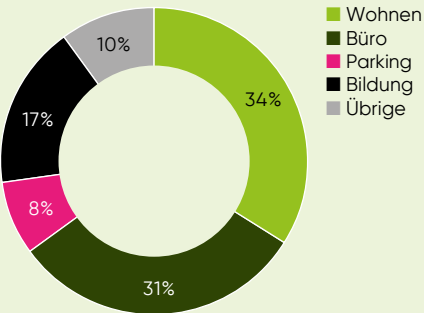
Total Portfolio	
Grundstücksfläche	187 328 m²
Marktwert	CHF 1.98 Mrd.
Bilanzwert	CHF 1.93 Mrd.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	1.2%
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 72.8 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	3.9%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	2 370/4 300

Suurstoffi-Areal, Rotkreuz



Auf dem Suurstoffi-Areal befindet sich ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind. Das Areal wurde 2024 mit dem DGNB-Zertifikat in Platin ausgezeichnet.

Nutzung
Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2026



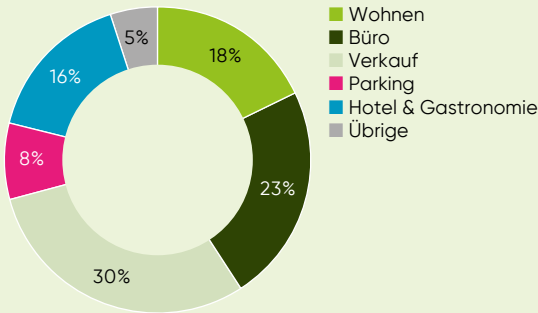
105 342 m²
CHF 960.0 Mio.
CHF 960.0 Mio.
2.3%
CHF 36.7 Mio.
4.1%
1 500/2 100

Zentrumsareal/Metalli, Zug



Das direkt am Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften auf 16 000m² Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen, die beiden Businesshotels Park Hotel Zug und City Garden sowie weitere Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Der Umsatz der Einkaufs-Allee betrug 2025 CHF 164.4 Mio.

Nutzung
Basis Soll-Mietertrag^{1,2} per 30. Juni 2026



¹ Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstrasse 20–22 (Miteigentum), ist anteilig eingeflossen.
² Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien.

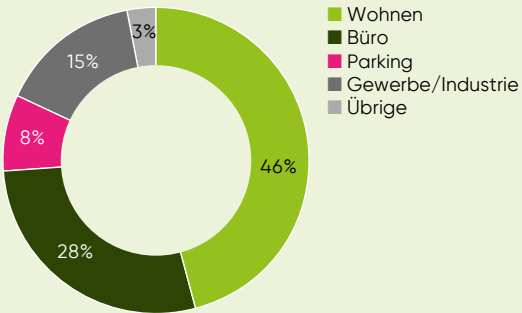
61 122 m²
CHF 926.4 Mio.
CHF 871.5 Mio.
0.1%
CHF 33.4 Mio.
3.9%
700/2 000

Weitere Renditeliegenschaften



Zu den weiteren Renditeliegenschaften gehören eine Geschäftsliegenschaft in Zug sowie ein über 19 000m² grosses Entwicklungsareal mit Wohn- und Gewerbeliegenschaften in Rotkreuz (siehe Bild), welches direkt an das Suurstoffi-Areal grenzt.

Nutzung
Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2026



20 864 m²
CHF 95.4 Mio.
CHF 95.4 Mio.
0.1%
CHF 2.7 Mio.
3.0%
170/200

Liegenschaftsliste

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentums- form ¹	Eigentums- anteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung	Parzellen- fläche in m ²	Wohnen in m ²	Büro in m ²	Verkauf in m ²	Hotel/ Gastronomie in m ²	Bildung in m ²	Lager/ sonstige Flächen in m ²	Total Miet- fläche in m ²	Anzahl Parkplätze Total
Zentrumsareal, Zug														
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	78.75	1987/1991	–	16 419	8 086	13 823	15 898	923	–	5 477	44 207	521
Baarerstrasse 14a (Metalli III)	Zug	A	100	1995	–	4 843	352	5 503	3 166	347	–	2 835	12 203	122
Baarerstrasse 30	Zug	A	100	1880	2024	494	344	–	–	278	–	72	694	3
Industriestrasse 12	Zug	A	100	1987	–	2 349	1 656	546	–	–	–	65	2 267	42
Industriestrasse 13a/c (Metalli IV)	Zug	A	100	1995	–	2 155	1 965	1 634	381	461	–	759	5 200	93
Industriestrasse 16 (Baurecht) ²	Zug	BR-P	100	–	–	3 200	–	–	–	–	–	–	–	–
Industriestrasse 18	Zug	A	100	1992	–	1 637	–	1 464	–	–	–	234	1 698	26
Haldenstrasse 12–16 (Haldenhof)	Zug	A	100	2009	–	3 615	3 148	–	–	–	–	59	3 207	56
Metallstr. 13–19/Haldenstrasse 2/4	Zug	A	100	1910–1915	1984–1989	4 960	2 249	–	–	–	–	–	2 249	2
Haldenstrasse 1/3/5/6/8, Bleichimattweg 2/4, Metallstr. 21/23	Zug	A	100	1910–1991	–	9 037	6 082	–	–	–	–	49	6 131	66
Total Zentrumsareal Zug						48 709	23 882	22 970	19 445	2 009	0	9 550	77 856	931
Areal Suurstoffi														
Suurstoffi 1, 2, 4, 6	Rotkreuz	A	100	2019/2020	–	21 378	–	3 868	–	–	19 255	2 107	25 230	184
Suurstoffi 5, 9, 13, 15, 17	Rotkreuz	A	100	2011/2012	–	11 249	11 336	–	–	–	–	19	11 355	217
Suurstoffi 19–35	Rotkreuz	A	100	2015	–	10 553	10 194	–	–	–	–	44	10 238	382
Suurstoffi 7, 11 (Alte Suurstoffi)	Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012	885	–	–	–	–	520	–	520	423
Suurstoffi 8, 10, 12	Rotkreuz	A	100	2013	–	12 374	9 929	2 417	–	335	1 316	378	14 375	269
Suurstoffi 14	Rotkreuz	A	100	2013	–	6 251	–	8 413	–	–	–	592	9 005	0
Suurstoffi 16, 18, 20	Rotkreuz	A	100	2017/2018	–	15 094	13 308	8 945	169	–	–	338	22 760	185
Suurstoffi 22	Rotkreuz	A	100	2018	–	8 113	–	10 360	60	547	–	534	11 501	97
Suurstoffi 37 (Aglaya)	Rotkreuz	S	100	2019	–	2 227	–	1 809	–	258	–	37	2 104	7
Suurstoffi 41	Rotkreuz	A	100	2014	–	4 246	–	4 168	–	–	2 044	280	6 492	–
Total Areal Suurstoffi						92 370	44 767	39 980	229	1 140	23 135	4 329	113 580	1 764
Weitere Renditeliegenschaften														
Birkenstrasse 27, 29, 31, 33 und 35, Chamerstrasse 4	Rotkreuz	A	100	1965, 1983, 2002	1983	9 124	5 196	500	–	–	–	179	5 875	74
Birkenstrasse 37/39	Rotkreuz	A	100	1962, 1964, 1967	–	10 059	–	171	–	–	–	7 548	7 719	66
Baarerstrasse 75, 77 und 79	Zug	A	100	1963	2011	1 681	525	2 616	32	–	–	300	3 473	58
Total weitere Renditeliegenschaften						20 864	5 721	3 287	32	0	0	8 027	17 067	198
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)														
						161 943	74 370	66 237	19 706	3 149	23 135	21 906	208 503	2 893
Renditeliegenschaften im Bau														
Suurstoffi 43, 45	Rotkreuz	A	100	–	–	12 972	1 094	9 375	–	–	6 043	202	16 714	137
Total Renditeliegenschaften im Bau						12 972	1 094	9 375	0	0	6 043	202	16 714	137
Total Immobilienportfolio						174 915	75 464	75 612	19 706	3 149	29 178	22 108	225 217	3 030
Betriebsliegenschaften ³	Zug	A/S	100	–	–	12 413	–	171	–	12 700	–	27	12 898	152
Total Portfolio						187 328	75 464	75 783	19 706	15 849	29 178	22 135	238 115	3 182

¹ A: Alleineigentum; BR-P: Baurechtsparzelle; M: Miteigentum; S: Stockwerkeigentum.
² Zug Estates AG ist Baurechtsgeberin.
³ Als Betriebsliegenschaften genutzt werden die in Zug gelegenen Liegenschaften Industriestrasse 14 (Park Hotel Zug), Industriestrasse 16 (Résidence), Metallstrasse 20 (Hotel City Garden) und Haldenstrasse 9,10,11 (Serviced City Apartments).

Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2022	2023	2024	2025	30.06.2026
Portfoliowert in TCHF					
Zentrumsareal Zug, Zug	750 385	788 287	811 387	836 093	849 396
Areal Suurstoffi, Rotkreuz	852 800	839 210	851 620	886 830	895 360
Weitere Renditeliegenschaften	110 260	98 100	95 200	95 150	95 400
Renditeliegenschaften	1 713 445	1 725 597	1 758 207	1 818 073	1 840 156
Renditeliegenschaften im Bau	11 758	18 235	21 007	40 410	64 670
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	0	0	0
Total Immobilienportfolio	1 727 727	1 746 356	1 779 214	1 858 483	1 904 826
Betriebsliegenschaften ¹	102 890	81 320	79 660	76 970	76 970
Total Portfolio	1 830 617	1 827 676	1 858 874	1 935 453	1 981 796
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	66 128	69 675	71 948	72 294	72 670
Liegenschaftenertrag	62 221	65 655	69 280	71 816	35 835
Bruttorendite Renditeliegenschaften ²	3.9%	3.9%	4.1%	4.0%	3.9%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ³	1.6%	3.9%	0.7%	0.7%	1.2%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ⁴	2.8%	2.9%	2.9%	2.8%	2.7%

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

² Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag.

³ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

⁴ 2025 wurde das Immobilienportfolio erstmals durch die unabhängige Schätzungs-expertin Jones Lang LaSalle (JLL) bewertet (Vorjahr: Wüest Partner AG).

Ergänzende Informationen

Kontakt

Adresse

Zug Estates Holding AG

Baarerstrasse 18
6300 Zug

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

Investor Relations

Mirko Käppeli, CFO

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

Termine

02.09.2026 | **Nachhaltigkeitsforum**

18.02.2027 | **Publikation Geschäftsbericht und
Nachhaltigkeitsbericht 2026**

13.04.2027 | **Ordentliche Generalversammlung**

26.08.2027 | **Publikation Halbjahresbericht 2027**



Online, Download

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

Die elektronische Version des Berichts ist unter www.zugestates.ch/downloads abrufbar.

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

Der vorliegende Halbjahresbericht 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 unbekannten 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, Leiter Kommunikation

Copyrights © Zug Estates Holding AG, August 2026

