



ZugEstates

2025

Geschäftsbericht

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).

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

- 4 Aktionärsbrief
- 10 Entwicklung Kennzahlen
- 12 Strategie und Geschäftsmodell
- 14 Portfolio
- 22 Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Corporate Governance

- 26 Corporate Governance Bericht
- 40 Aktieninformationen

Vergütungsbericht

- 42 Vergütungsbericht
- 48 Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts

Finanzbericht

- 51 Konzernrechnung
- 75 Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung
- 80 Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG
- 85 Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung

Ergänzende Informationen

- 89 Kontakt, Termine und Börsenhandel
- 90 Hinweise und Impressum

Aktionärsbrief

«Starkes Jahresergebnis der Zug Estates Gruppe»

**CHF
39.2 Mio.**

**Konzernergebnis
ohne Neubewertung
und Sondereffekte**

+3.4%

**Steigerung
Liegenschaftenertrag
im Geschäftsjahr 2025**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre Sehr geehrte Damen und Herren

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%.

**CHF
107.5 Mio.**

Betriebsergebnis (EBIT)

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.

0.7 %

**Leerstandsquote
Renditeliegenschaften**



Im November 2025 eröffnete Nespresso in der Einkaufs-Allee Metalli eine Erlebnisboutique.

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 8000 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 15100 m² Büro- und Schulungsflächen sowie 1100 m² Wohnfläche für studentisches Wohnen erstellt. Mit Abschluss des langfristigen Mietvertrags über 6000 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.





Entlang der Baarerstrasse entstehen ein Hochhaus sowie eine öffentliche, parkähnliche Dachterrasse.



Die qualitätsvolle Weiterentwicklung bewahrt die typischen Merkmale der Metalli-Architektur mit ihrer Allee, den Fassaden, Glasdächern und Arkaden.

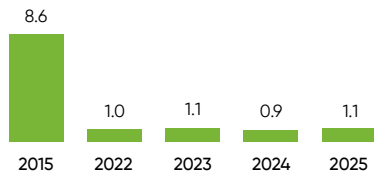
Politischer Bewilligungsprozess für den Lebensraum Metalli kommt voran

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 begrüneten 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.



Der grosszügige und begrünete neue Metalliplatz vernetzt den Lebensraum Metalli mit dem direkten Fussweg zum Bahnhof.



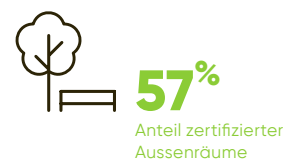
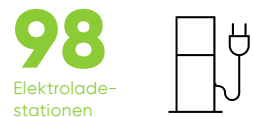
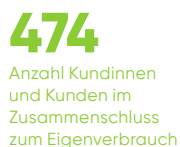
Absenkpfad Scope 1 + 2, Treibhausgasemissionen kg/m² Energiebezugsfläche

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 «Swissustainable 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.

Umweltkennzahlen



Zahlen per 31. Dezember 2025.
Die energie- und wasserbezogenen Daten beziehen sich auf die Periode vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025.

57.1%

Eigenkapitalquote

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%.

CHF 49.00

**Der Generalversammlung vorge-
schlagene ordentliche Dividende
pro Namenaktie B**

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.

Zug, im Februar 2026



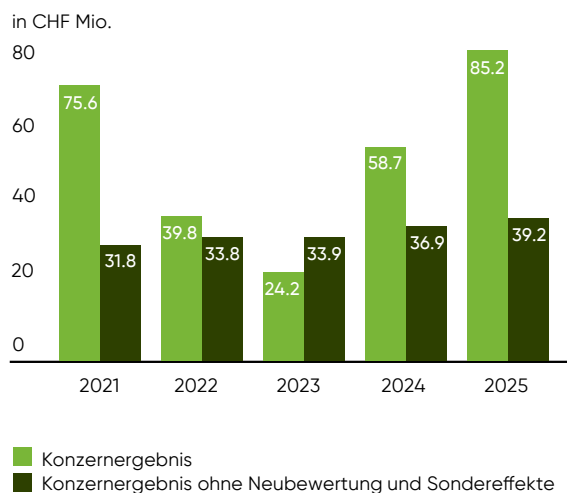
Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats



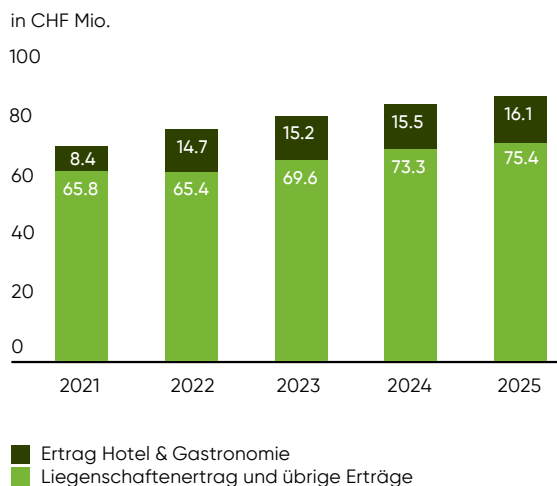
Patrik Stillhart
CEO

Entwicklung Kennzahlen

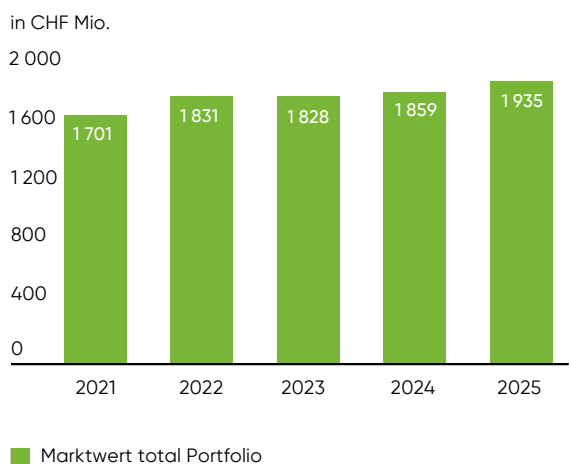
Konzernergebnis



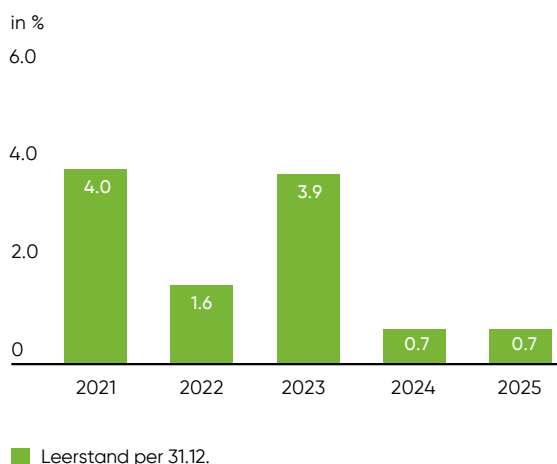
Betriebsertrag



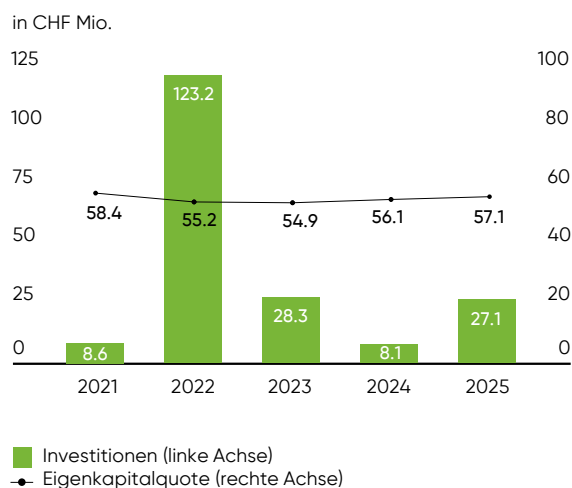
Portfolio



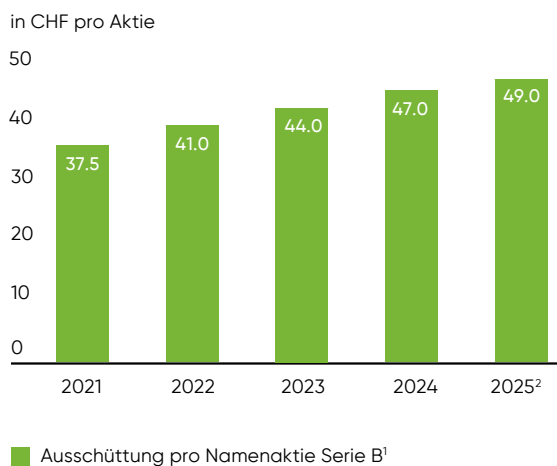
Leerstand (stichtagsbezogen)



Eigenkapital und Investitionen



Ausschüttung pro Namenaktie Serie B¹



¹ Auszahlung im Folgejahr. ² 2025: Antrag des Verwaltungsrats.



Zentrumsareal/Metalli, Zug

Strategie und Geschäftsmodell

«Wir schaffen Mehrwerte durch die Erstellung, den Betrieb sowie die stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen.»



Die Zug Estates Gruppe investiert in Immobilien mit dem Ziel, diese langfristig zu halten und stetig weiterzuentwickeln. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich in zwei Arealen in Zug (Zentrumsareal/Metalli) und Risch-Rotkreuz (Suurstoffi) und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Durch eine nachhaltige und vielseitige Gestaltung sowie eine aktive Bewirtschaftung und umsichtige Transformation unserer Lebensräume schaffen wir Mehrwerte für unsere Anspruchsgruppen und zukünftige Generationen.

Unsere Liegenschaften und Areale befinden sich an zentralen, gut erschlossenen Standorten mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Wir nutzen gezielt Synergien, welche sich aus der geografischen Konzentration und der Nutzungsvielfalt der Lebensräume ergeben. Wir streben ein vielseitiges und breit diversifiziertes Portfolio an, welches ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn-, Büro-, Retail-, Hotel- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. Bildung und Kultur) aufweist.

Bei unserer Tätigkeit steht der langfristige wirtschaftliche Erfolg im Vordergrund. Dazu dienen eine solide Eigenkapital- und Finanzierungsstruktur, eine nachhaltige Profitabilität und eine vorausschauende Dividendenstrategie. Die Weiterentwicklung unserer Liegenschaften und Dienstleistungen sowie die Optimierung des Betriebs treiben wir durch Innovationen und die Möglichkeiten der Digitalisierung voran.



Akquisitionen und Wachstumsopportunitäten

Durch das Nutzen von Wachstumspotenzialen im bestehenden Portfolio und gezielte Akquisitionen schaffen wir Mehrwerte für unsere Aktionärinnen und Aktionäre. Wir fokussieren uns auf zentral gelegene Standorte, welche sowohl mit dem öffentlichen als auch dem individuellen Verkehr gut erschlossen sind. Dabei muss eine vielfältige und zukunftsfähige Nutzung möglich sein. Im Vordergrund stehen Areale und Liegenschaften im Kanton Zug und den angrenzenden Kantonen (insbesondere Zürich und Luzern). Diese geografische Konzentration ermöglicht es uns, unsere Kenntnisse des regionalen Markts und Synergien gezielt zu nutzen.

Bei unseren Weiterentwicklungs- und Transformationsprojekten stehen wir im engen Austausch mit den Behörden der Standortgemeinden und im Dialog mit der Bevölkerung.



Garden Park Zug AG

Über die Garden Park Zug AG betreibt die Zug Estates Gruppe zwei führende Hotels in der Stadt Zug. Dank einem attraktiven Gastronomie- und Eventangebot sind diese auch bevorzugte und beliebte Treffpunkte für Gäste aus der Region.

Zum Bereich Hotellerie gehören das renommierte 4-Sterne-Superior Park Hotel Zug, das 4-Sterne-Designhotel City Garden sowie drei City-Apartment-Häuser. Mit insgesamt rund 240 Zimmern und rund 100 Mitarbeitenden bietet die Garden Park Zug AG ihren Gästen erstklassigen Komfort und exzellenten Service. Der Bereich Gastronomie umfasst das Restaurant aigu inklusive Bar & Lounge sowie das Eventlokal Secret Garden, das exklusiv für private oder geschäftliche Veranstaltungen gebucht werden kann (www.gardenpark.ch).



Gleichzeitig mit dem Geschäftsbericht hat Zug Estates ihren Nachhaltigkeitsbericht 2025 nach den GRI-Standards veröffentlicht: zugestates.ch/downloads

Nachhaltigkeitsstrategie

Wir messen der Zukunftsfähigkeit in allen Aspekten unseres Handelns ein sehr hohes Gewicht bei und nehmen eine Vorreiterrolle ein in Bezug auf die nachhaltige Erstellung und den emissionsfreien Betrieb von Liegenschaften. Mit gezielten Projekten setzen wir Akzente und fördern den Austausch in der Branche durch die Organisation von Foren und die Unterstützung von Plattformen und Initiativen.

Wir streben Ziele und Verbesserungen in allen Bereichen des ESG-Spektrums an. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit fokussieren wir uns auf die Themen Energie und Emissionen, Materialien/Kreislaufwirtschaft, Biodiversität und Wasser. Mit Treibhausgasemissionen von aktuell 1.1 kg pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2, exkl. Out-of-Scope-Emissionen) nimmt Zug Estates bereits heute eine Spitzenposition in der Schweizer Immobilienbranche ein. Bei der sozialen Nachhaltigkeit steht für uns die Schaffung von vielfältigen und durchmischten Lebensräumen durch eine umsichtige Transformation und Weiterentwicklung unserer Liegenschaften im Vordergrund.

Wesentliche Themen

- Lebensraumentwicklung
- Vernetzte Gemeinschaften
- Attraktives Arbeitsumfeld



- Energie und Emissionen
- Materialien
- Biodiversität
- Wasser

- Verantwortungsvolle Unternehmensführung
- Transparente Kommunikation

Portfolio

Überblick

per 31. Dezember 2025

Portfoliowert

1.94 Mrd.

Liegenschaftenertrag

71.6 Mio.

Leerstandsquote Renditeliegenschaften*

0.7%

Mietfläche

221375 m²

WAULT

5.3 Jahre

Bruttorendite Renditeliegenschaften**

4.0%

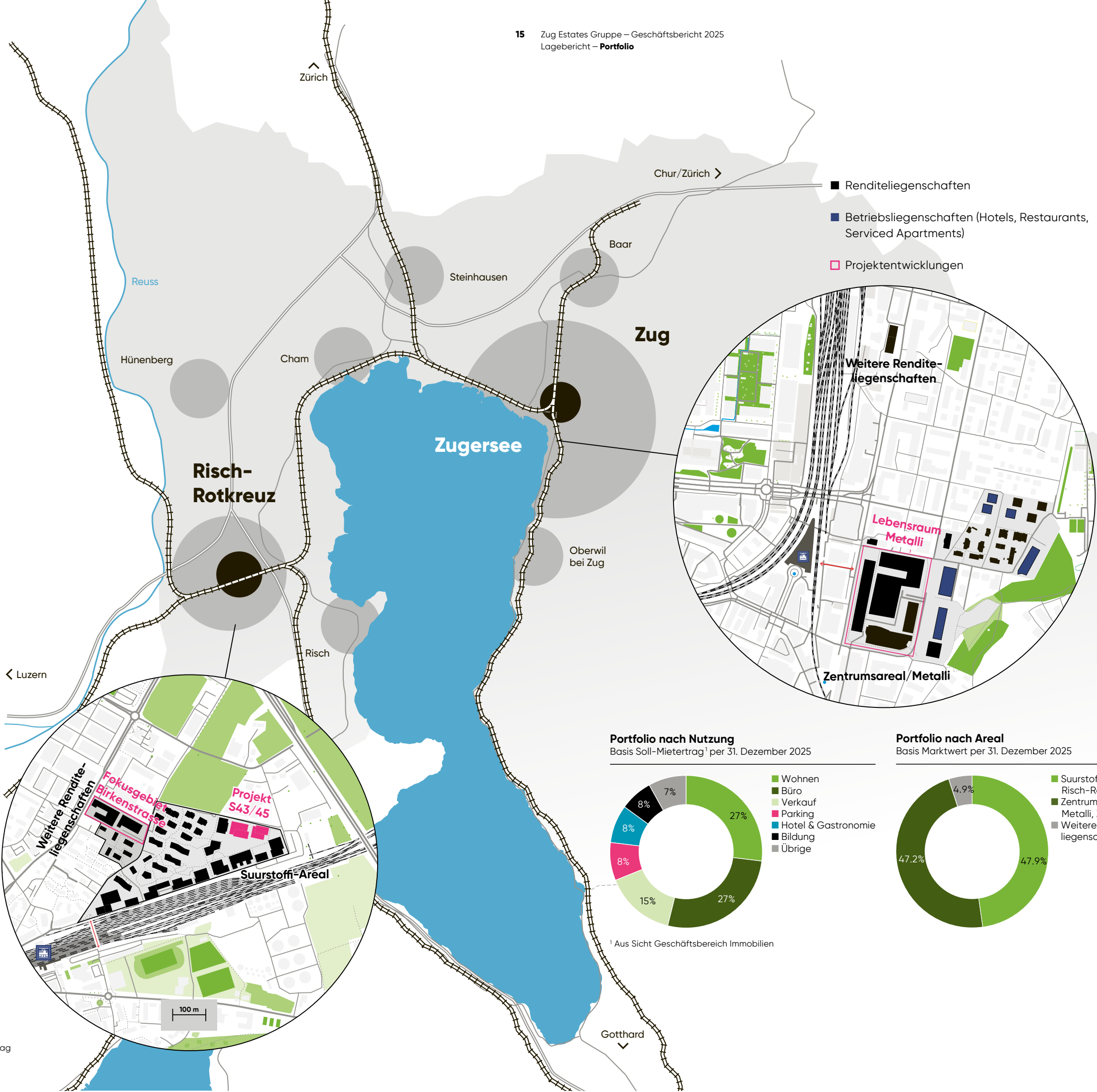
Treibhausgasemissionen pro m²
Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2)

1.1 kg CO₂eq

Grüne Gebäude (<1 kg CO₂eq)

95%

* Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags
** Soll-Mietertrag (annualisiert) in Prozent des Marktwerts am Stichtag

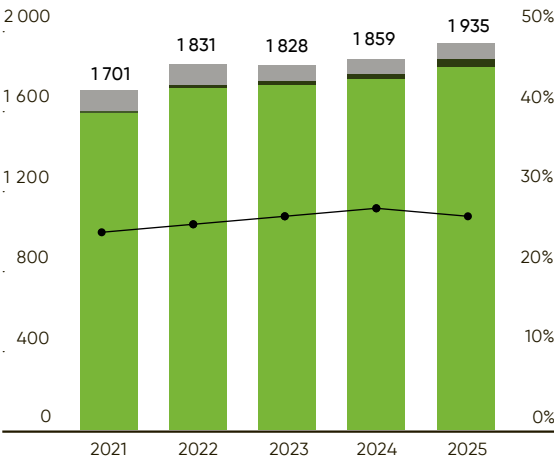


Eckdaten Portfolio

per 31. Dezember 2025

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

Entwicklung Portfoliowert
in CHF Mio.



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

Total Portfolio

Grundstücksfläche	187 328 m²
Marktwert	CHF 1.94 Mrd.
Bilanzwert	CHF 1.88 Mrd.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	0.7%
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 72.3 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.0%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	2370/4 300

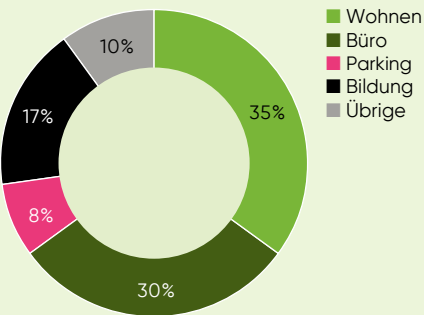
Suurstoffi-Areal, Rotkreuz



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 31. Dezember 2025



105 342 m²
CHF 927.2 Mio.
CHF 927.2 Mio.
0.8%
CHF 36.9 Mio.
4.1%
1500/2 100

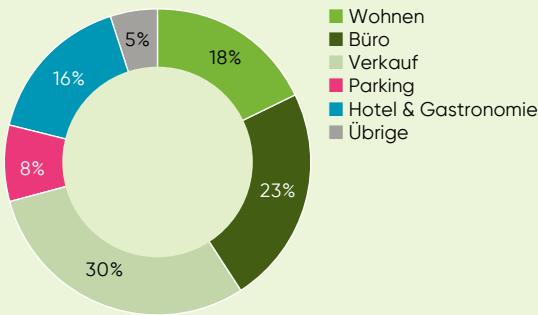
Zentrumsareal/Metalli, Zug



Das direkt am Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst die Zentrumsüberbauung Metalli mit rund 60 Geschäften auf 16 000 m² 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 31. Dezember 2025



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

61 122 m²
CHF 913.1 Mio.
CHF 858.7 Mio.
0.7%
CHF 32.7 Mio.
4.0%
700/2 000

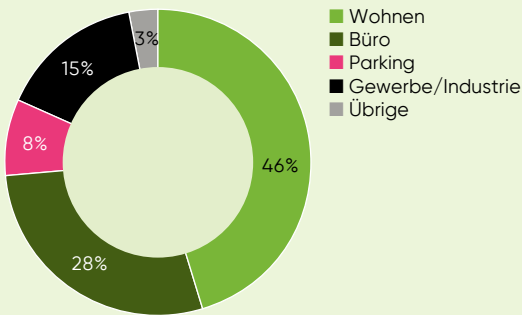
Weitere Renditeliegenschaften



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

Nutzung

Basis Soll-Mietertrag per 31. Dezember 2025



20 864 m²
CHF 95.2 Mio.
CHF 95.2 Mio.
0.3%
CHF 2.7 Mio.
3.1%
170/200

Entwicklung Portfoliokennzahlen

	2021	2022	2023	2024	2025
Portfoliowert in TCHF					
Zentrumsareal Zug, Zug	747 385	750 385	788 287	811 387	836 093
Areal Suurstoffi, Risch-Rotkreuz	836 600	852 800	839 210	851 620	886 830
Weitere Renditeliegenschaften	0	110 260	98 100	95 200	95 150
Renditeliegenschaften	1 583 985	1 713 445	1 725 597	1 758 207	1 818 073
Renditeliegenschaften im Bau	11 274	11 758	18 235	21 007	40 410
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	0	0
Total Immobilienportfolio	1 597 783	1 727 727	1 746 356	1 779 214	1 858 483
Betriebsliegenschaften ¹	103 230	102 890	81 320	79 660	76 970
Total Portfolio	1 701 013	1 830 617	1 827 676	1 858 874	1 935 453
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	63 024	66 128	69 675	71 948	72 294
Liegenschaftenertrag	60 024	62 221	65 655	69 280	71 816
Bruttorendite Renditeliegenschaften ²	4.0%	3.9%	3.9%	4.1%	4.0%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ³	4.0%	1.6%	3.9%	0.7%	0.7%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ⁴	2.8%	2.8%	2.9%	2.9%	2.8%

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 Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle (JLL) bewertet (Vorjahr: Wüest Partner AG).

Entwicklungsprojekte

Suurstoffi 43/45

Status:
im Bau

Investitionsvolumen:
rund CHF 85 Mio.

Soll-Mietertrag:
rund CHF 4.6 Mio.

Bauzeit:
2024–2027

Nutzungsmix:
Büro- und Schulungsflächen,
Studentenwohnungen

Vermietungsstand:
Wohnen (studentisches Wohnen): 100%
Büro- und Schulungsflächen: 40%

Weitere Informationen:
www.suurstoffi.ch/neubau-s4345



Mit dem Bau der letzten beiden Gebäude Suurstoffi 43 und 45 sowie einer zentralen Parkanlage schliesst Zug Estates die Arealentwicklung der Suurstoffi ab. Der Baustart fand im Dezember 2024 statt. Bis Mitte 2027 entstehen rund 15 100 m² Büro- und Schulungsfläche sowie 1100 m² Wohnfläche für studentisches Wohnen.

Für die Liegenschaft Suurstoffi 45 konnte Zug Estates mit XUND, dem Bildungszentrum Gesundheit Zentralschweiz, im September 2024 einen dreissigjährigen Mietvertrag unterzeichnen. Die Studentenwohnungen werden von der Hochschule Luzern HSLU angemietet und betrieben.

Lebensraum Metalli

Status:

in Planung (laufendes
Bebauungsplanverfahren)

Investitionsvolumen:

rund CHF 200 Mio.

Zeitplan:

Volksabstimmung zur Genehmigung
des Bebauungsplans am 14. Juni 2026

Nutzungsmix:

Wohnen, Retail-, Gastronomie- und
Dienstleistungsflächen

Weitere Informationen:

www.lebensraum-metalli.ch



Zug Estates plant mit dem Projekt Lebensraum Metalli eine qualitätsvolle und zeitgemässe Weiterentwicklung des Metalli-Areals im Zentrum der Stadt Zug. Vorgesehen ist die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichem Wohnraum sowie attraktiven Aussen- und Begegnungsräumen bei gleichzeitigem Erhalt der typischen Metalli-Architektur. Zum Planungssperimeter gehören die Einkaufs-Allee sowie die zugehörigen Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Der politische Bewilligungsprozess für den Bebauungsplan Metalli wurde im April 2025 gestartet. Im November 2025 hiess der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) den Bebauungsplan Metalli mit 34:1 Stimmen bei einer Enthaltung nahezu einstimmig gut. Nachdem das Referendum ergriffen wurde, wird der Bebauungsplan am 14. Juni 2026 der Bevölkerung zur Genehmigung vorgelegt.

Fokusgebiet Birkenstrasse

Status:

in Planung (anstehendes Bebauungs-
planverfahren)

Zeitplan:

Start Bebauungsplanverfahren
Anfang 2026

Nutzungsmix:

Wohnen, Gewerbe- und Dienst-
leistungsflächen



Zug Estates hat im November 2022 die Renggli Holding AG erworben. Zu den erworbenen Liegenschaften gehört ein rund 10 000 m² grosses Grundstück mit Gewerbeliegenschaften. Dieses ist Teil des im Rahmen der Ortsplanungsrevision definierten Fokusgebiets Birkenstrasse der Gemeinde Risch-Rotkreuz, das einer gemischten Nutzung zugeführt und verdichtet werden soll.

Die Stimmbevölkerung der Gemeinde Risch-Rotkreuz hat am 30. November 2025 die Ortsplanungsrevision und damit die im Fokusgebiet Birkenstrasse geplante Mischnutzung und Verdichtung genehmigt. Die Gemeinde Risch-Rotkreuz wird als nächsten Schritt 2026 mit allen betroffenen Grundeigentümern die Ausarbeitung eines gemeinsamen Bebauungsplans für das gesamte Gebiet angehen.

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
Zentrumsareal, Zug														
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	78.75	1987/1991	–	16 419	8 086	13 821	15 898	923	–	5 477	44 205	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	30
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	22 968	19 445	2 009	0	9 550	77 854	935
Areal Suurstoffi														
Suurstoffi 1, 2, 4, 6	Risch-Rotkreuz	A	100	2019/2020	–	21 378	–	3 868	–	–	19 255	2 083	25 206	184
Suurstoffi 5, 9, 13, 15, 17	Risch-Rotkreuz	A	100	2011/2012	–	11 249	11 336	–	–	–	–	19	11 355	217
Suurstoffi 19–35	Risch-Rotkreuz	A	100	2015	–	10 553	10 194	–	–	–	–	44	10 238	382
Suurstoffi 7,11 (Alte Suurstoffi)	Risch-Rotkreuz	A	100	ca. 1926	2012	885	–	–	–	–	520	–	520	423
Suurstoffi 8, 10, 12	Risch-Rotkreuz	A	100	2013	–	12 374	9 929	2 417	–	335	1 316	378	14 375	269
Suurstoffi 14	Risch-Rotkreuz	A	100	2013	–	6 251	–	8 413	–	–	–	592	9 005	0
Suurstoffi 16, 18, 20	Risch-Rotkreuz	A	100	2017/2018	–	15 094	13 308	8 945	169	–	–	338	22 760	185
Suurstoffi 22	Risch-Rotkreuz	A	100	2018	–	8 113	–	10 360	60	547	–	534	11 501	97
Suurstoffi 37 (Aglaya)	Risch-Rotkreuz	S	100	2019	–	2 227	–	1 809	–	258	–	37	2 104	7
Suurstoffi 41	Risch-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	4 305	113 556	1 764
Weitere Renditeliegenschaften														
Birkenstrasse 27, 29, 31, 33 und 35, Chamerstrasse 4	Risch-Rotkreuz	A	100	2002, 1983, 1965	1983	9 124	5 196	500	–	–	–	179	5 875	74
Birkenstrasse 37/39	Risch-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	66 235	19 706	3 149	23 135	21 882	208 477	2 897
Renditeliegenschaften im Bau														
Suurstoffi 43, 45	Risch-Rotkreuz	A	100	–	–	12 972	1 094	9 144	–	–	6 043	202	16 483	137
Total Renditeliegenschaften im Bau						12 972	1 094	9 144	0	0	6 043	202	16 483	137
Total Immobilienportfolio						174 915	75 464	75 379	19 706	3 149	29 178	22 084	224 960	3 034
Betriebsliegenschaften ³	Zug	A/S	100	–	–	12 413	–	171	–	12 700	–	27	12 898	152
Total Portfolio						187 328	75 464	75 550	19 706	15 849	29 178	22 111	237 858	3 186

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).



An den Verwaltungsrat der

Zug Estates Holding AG, Zug

Zürich, 15. Januar 2026

Marktwert der Anlageliegenschaften der Zug Estates Gruppe per 31.12.2025

1 Auftrag

Die Liegenschaften der Zug Estates Gruppe wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2025 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 23 Renditeliegenschaften sowie um eine Renditeliegenschaft im Bau und vier Betriebsliegenschaften.

2 Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

3 Rechnungslegungsstandard

Entsprechend den Anweisungen der Zug Estates Holding AG erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.

4 Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

5 Bewertungsmethode

JLL bewertete die Renditeliegenschaften der Zug Estates Gruppe mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispiels-

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
E info.ch@jll.com
W jll.ch

weise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung der Renditeliegenschaften im Bau erfolgt wie bei den Renditeliegenschaften mit der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströmen (Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Für die Marktwertermittlung der Betriebsliegenschaften wurde eine marktübliche Pacht anhand der historischen Betriebszahlen hergeleitet und anschliessend erfolgte die Bewertung mit der DCF-Methode.

6 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2025 den Marktwert der 23 Renditeliegenschaften, der Renditeliegenschaft im Bau sowie den vier Betriebsliegenschaften, welche sich im Eigentum der Zug Estates Gruppe befinden, wie folgt ein:

Zentrumsareal / Metalli, Zug	CHF 836'093'000
Areal Suurstoffi, Rotkreuz	CHF 886'830'000
Weitere Renditeliegenschaften	CHF 95'150'000
Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'818'073'000
Renditeliegenschaften im Bau	CHF 40'410'000
Total Anlageliegenschaften	CHF 1'858'483'000
Betriebsliegenschaften	CHF 76'970'000
Total Portfolio	CHF 1'935'453'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde neunhundertfünfunddreissig Millionen vierhundertdreißigtausend Schweizer Franken.

7 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

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

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Daniel Macht MRICS
Managing Director

Sabrina Läderach MRICS
Vice President

Beilage 1: Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

1 Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zwei-Phasen-Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Die für die Wertermittlung verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert. Die nominalen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2025 für die Renditeliegenschaften (inkl. Renditeliegenschaften im Bau) der Zug Estates Gruppe beträgt 3.76%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.76%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2026. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

4 Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des vom Bundesamt für Wohnungswesen quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsinstitutionen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2025 unterstellt JLL ab dem Jahr zwei bis ins Exit-Jahr eine langfristige durchschnittliche Teuerung von 1.00% pro Jahr. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK-Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten

Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exit-Wert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Büro- und Gewerbeflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

6 Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

7 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren auf den Investitionsplänen der Zug Estates Gruppe, welche auf ihre Plausibilität geprüft werden, sowie auf Schätzungen von JLL für notwendige Investitionen.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exit-Jahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

8 Nachhaltigkeitsbeurteilung

JLL hat die Nachhaltigkeitsfaktoren (ESG) und allfällige Auswirkungen auf die Marktwerte in diesem Zusammenhang geprüft. Gemäss Nachhaltigkeitsbericht aus dem Jahr 2024 liegen die Treibhausemissionen für den Betrieb des gesamten Immobilienportfolios der Zug Estates Gruppe seit 2021 konstant zwischen 0.9 und 1.1 kg CO₂eq pro m² Energiebezugsfläche (Scope 1 und 2). Aktuell verfügt 47 Prozent des Portfolios über ein DGNB-Zertifikat, weitere 48 Prozent sind Gebäude, die weniger als 1 kg CO₂eq pro m² Energiebezugsfläche emittieren.

Zum Bewertungsstichtag kann JLL am Transaktionsmarkt keine ausreichenden Marktnachweise für explizite Wertauf- oder -abschläge feststellen, die bei der Preisbildung für vergleichbare Vermögenswerte Anwendung fanden und auf deren ESG-Qualitäten zurückzuführen sind. Dementsprechend haben wir die von uns in diesem Kontext wahrgenommenen Eigenschaften der Immobilien in unseren allgemeinen Bewertungsansätzen nach bestem Wissen und in Übereinstimmung mit unserer aktuellen Wahrnehmung des relevanten Immobilienmarktes implizit berücksichtigt. Dies findet für sämtliche Bewertungen Anwendung.

Eine hohe ESG-Qualität kann Wettbewerbsvorteile im Vermietungsmarkt zur Folge haben und in höheren Mieteinnahmen und geringeren Mietzinsausfällen resultieren. Immobilien, die nicht den erwarteten Nachhaltigkeitsanforderungen eines Marktes genügen, können hingegen ein höheres Investitionsrisiko darstellen.

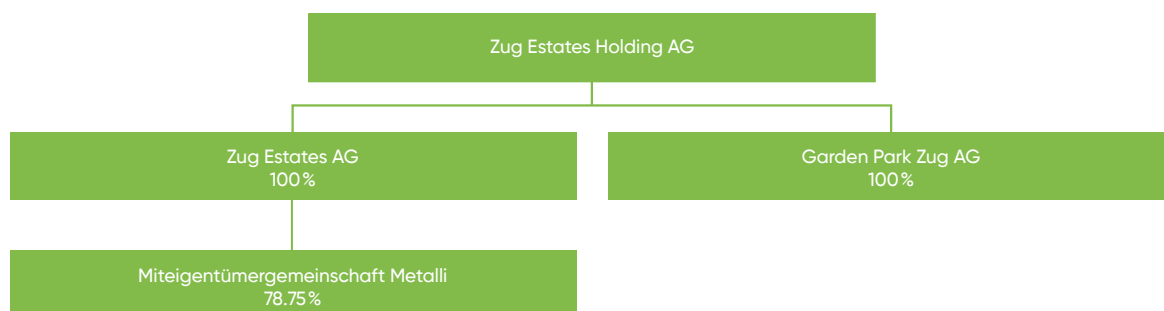
JLL hat die Nachhaltigkeitsbeurteilung anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Eindrücke vor Ort sowie unter Berücksichtigung weiterer öffentlich zugänglicher Quellen vorgenommen. Da der Einfluss der verschiedenen Nachhaltigkeitsfaktoren auf die Immobilienmärkte nach einhelliger Expertenmeinung in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, empfehlen wir die regelmässige Überwachung der ESG-Qualität der Immobilien.

Corporate Governance Bericht

Die folgenden Angaben beziehen sich, soweit nicht anders angegeben, auf den Stand vom 31. Dezember 2025 bzw. auf das Berichtsjahr 2025. Zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem Redaktionsschluss des Geschäftsberichts sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

1 Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur



Die Zug Estates Holding AG mit Sitz in Zug verfügt über eine duale Aktienstruktur:

Aktien- kategorie	Valoren- nummer	ISIN-Code	Ort der Kotierung	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF	Börsen- kapitalisierung per 31.12.2025 in TCHF
Namenaktien Serie A	14805211	CH0148052118	–	2.50	496 600	496 600	1241 500	110 742 ¹
Namenaktien Serie B	14805212	CH0148052126	SIX Swiss Exchange	25.00	460 340	460 340	11 508 500	1 026 558
Total						956 940	12 750 000	1 137 300

¹ Namenaktien Serie A basierend auf Kurs der Namenaktien Serie B umgerechnet.

Bei allen Beteiligungen handelt es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Rückwirkend auf den 1. Januar 2025 wurde die Renggli Immobilien AG mit der Zug Estates AG fusioniert. Die Übertragung der Miteigentumsanteile an der Miteigentümergeinschaft Metalli eines Dritten an zwei neue Miteigentümer per 1. Januar 2025 führte zu einer Reduktion des Stimmenanteils von 10.00% auf 9.09%. Der Kapitalanteil beträgt unverändert zum Vorjahr 78.75%.

Das Verzeichnis des Konsolidierungskreises ist im Finanzbericht auf Seite 57 dargestellt.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die der Zug Estates Holding AG bekannten bedeutenden Aktionäre sowie Angaben zur Zusammensetzung der Aktionärsgruppen sind im Finanzbericht auf Seite 70 in der Anmerkung «Bedeutende Aktionäre» aufgeführt. Weitere Informationen zu den bedeutenden Aktionären sind zudem auf der Website der Offenlegungsstelle der SIX Swiss Exchange, [https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/,](https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html#/) einsehbar.

Sowohl per 31. Dezember 2025 als auch per 31. Dezember 2024 bilden Elisabeth Buhofer, Annelies Häcki Buhofer und Julia Häcki die Aktionärsgruppe Buhofer. Teile der Aktien werden indirekt über die Holmia Holding AG, Zug, gehalten. Zwischen den Mitgliedern besteht ein Aktionärsbindungsvertrag, mit dem sich Gruppenmitglieder verpflichten, sich über die Ausübung ihrer Stimmrechte abzustimmen. Die Gruppe hält per 31. Dezember 2025 insgesamt 48.8% der Stimmrechte (Vorjahr: 48.0%).

Seit dem 28. November 2025 bilden Werner C. Weber und Corinne Lütcher-Weber durch ihre gemeinsame Beherrschung der Wemaco Invest AG eine Aktionärsgruppe. Die Wemaco Invest AG hält per 31. Dezember 2025 6.3% der Stimmrechte (Vorjahr: 6.3% mit Beherrschung durch Werner O. Weber).

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

1.3 Kreuzbeteiligungen

Die Zug Estates Holding AG hält keine Kreuzbeteiligungen.

2 Kapitalstruktur

2.1 Kapital

Die Zusammensetzung des Aktienkapitals ist im Finanzbericht auf Seite 68 unter «Aktienkapital» aufgeführt.

2.2 Kapitalband und bedingtes Kapital

Die Statuten sehen kein Kapitalband, kein genehmigtes Kapital und kein bedingtes Kapital vor.

2.3 Kapitalveränderungen

Das Kapital hat sich in den letzten drei Berichtsjahren nicht verändert.

Veränderung	Namenaktien Serie A Anzahl	Nominalwert pro Namenaktie Serie A in CHF	Namenaktien Serie B Anzahl	Nominalwert pro Namenaktie Serie B in CHF	Total Aktienkapital in TCHF
Aktienkapital per 31.12.2022	496 600	2.50	460 340	25.00	12 750
Aktienkapital per 31.12.2023	496 600	2.50	460 340	25.00	12 750
Aktienkapital per 31.12.2024	496 600	2.50	460 340	25.00	12 750
Aktienkapital per 31.12.2025	496 600	2.50	460 340	25.00	12 750

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Detaillierte Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG (Zahl, Gattung und Nennwert) sind im Finanzbericht auf Seite 68 unter «Aktienkapital» aufgeführt. Die Namenaktien Serie A (unechte Stimmrechtsaktien, Nennwert CHF 2.50) sind nicht kotiert. Die Namenaktien Serie B (Stammaktien, Nennwert CHF 25.00) sind an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valorennummer: 14805212, ISIN: CH0148052126).

Jede Namenaktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat keine Partizipationsscheine ausstehend.

2.5 Genussscheine

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine ausstehend.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung

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

Die Eintragung im Aktienbuch erfolgt,

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

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

Im Hinblick auf den Nachweis der schweizerischen Beherrschung im Rahmen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland kann der Verwaltungsrat die Eintragung im Aktienbuch mit Stimmrecht bzw. die Übertragung verweigern, sobald und soweit durch die Eintragung bzw. die Übertragung der Prozentsatz von durch ausländische Aktionäre gehaltenen Aktien mit Stimmrecht einen Anteil von gesamthaft 25% an den im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragenen Aktien oder von 25% am gesamten Kapital oder der Anteil des infrage stehenden ausländischen Aktionärs (einschliesslich mit ihm in gemeinsamer Absprache zusammenwirkende andere Aktionäre) an Aktien mit Stimmrecht gesamthaft 10% der im Aktienbuch mit Stimmrecht eingetragenen Aktien übersteigt. Dabei gilt jeder Aktionär als ausländischer Aktionär, für den der Gesellschaft keine ausreichenden Informationen vorliegen, damit sie nach dem genannten Bundesgesetz den Nachweis erbringen könnte, dass der betreffende Aktionär keine Person im Ausland im Sinne des genannten Bundesgesetzes ist.

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

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

Als wichtige Gründe gelten:

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

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

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

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3 Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der Zug Estates Holding AG umfasst zum Bilanzstichtag fünf Mitglieder. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind nicht exekutiv und bis zur ordentlichen Generalversammlung 2026 gewählt.

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Zug Estates Holding AG bzw. zur Zug Estates Gruppe. Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats bei anderen Unternehmen werden im Vergütungsbericht auf Seite 47 ausgewiesen.

Dr. Beat Schwab

CH, 1966



Funktion

Präsident des Verwaltungsrats (Verwaltungsrat seit 2014;
Verwaltungsratspräsident seit 2017)

Ausschüsse

Keine

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter

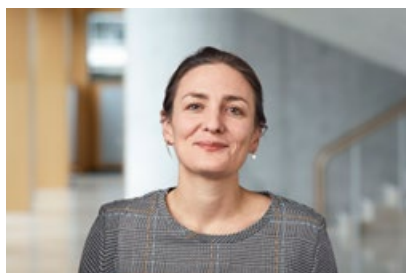
Keine

Kernkompetenzen

- Immobilien
- Unternehmensführung
- Digitalisierung, IT und Cybersecurity
- Corporate Governance

Julia Häcki

CH, 1985



Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2025)

Ausschüsse

Mitglied des Prüfungsausschusses

Ausbildung

Lic. phil., Universität Zürich; MAS Real Estate, CUREM, Universität Zürich

Beruflicher Hintergrund

Head of Sustainability bei der Immofonds Asset Management AG, Zürich, seit 2023; Head of Sustainability bei der Metall Zug AG, Zug, 2021–2023; Projektleiterin Immobilien/Corporate Development bei der Metall Zug AG, Zug, 2016–2021; Raumplanerin bei der Baudirektion des Kantons Zürich, 2013–2016; wissenschaftliche Assistentin an der Universität Zürich, 2010–2011

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Kernkompetenzen

- Immobilien
- Strategie
- Nachhaltigkeit
- Risikomanagement

Johannes Stöckli

CH, 1959



Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2018)

Ausschüsse

Vorsitzender des Personal- und Vergütungsausschusses

Mitglied des Prüfungsausschusses

Ausbildung

CAS Friedensrichter, Universität Luzern; Intensivstudium

KMU-Management, Universität St. Gallen

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Friedensrichter der Stadt Zug

Kernkompetenzen

- Personalwesen
- Corporate Governance
- Investor Relations und Kommunikation
- Hotel und Gastronomie

Martin Wipfli

CH, 1963



Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2012)

Ausschüsse

Vorsitzender des Prüfungsausschusses

Ausbildung

Rechtsanwalt, lic. iur., Universität Bern

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

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

Amtliche Funktionen und politische Ämter

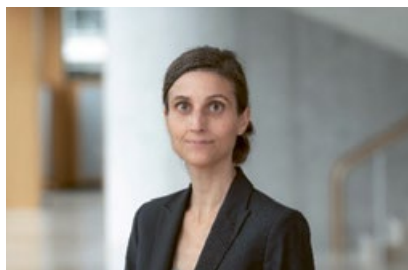
Gemeindepräsident der Gemeinde Feusisberg, Präsident des Verbands Schwyzer Gemeinden und Bezirke

Kernkompetenzen

- Recht und Steuern
- Finanzen und Audit
- Risikomanagement
- Fusionen und Übernahmen (M&A)

Dr. Joëlle Zimmerli

CH, 1980



Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats (seit 2023)

Ausschüsse

Mitglied des Personal- und Vergütungsausschusses

Ausbildung

Dr. Ing., Leibniz Universität Hannover

Beruflicher Hintergrund

Geschäftsführerin Zimraum GmbH, Zürich, seit 2011 sowie Dozentin im Immobilienbereich an verschiedenen Hochschulen; Projektleiterin EBP Schweiz AG, Zürich, 2008–2011

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Kernkompetenzen

- Stadt- und Arealentwicklung
- ESG und Nachhaltigkeit
- Immobilien
- Risikomanagement

3.2 Weitere Mandate

Ein Mitglied des Verwaltungsrats kann gemäss Gesellschaftsstatuten nicht mehr als zehn zusätzliche Mandate, davon fünf in börsenkotierten Unternehmen, ausüben.

Als Mandate gelten Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, welche nicht durch die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden. Für die Berechnung der Anzahl Mandate wird bei Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von mehreren miteinander verbundenen Rechtseinheiten nur ein Mandat gezählt.

Die Übernahme von anderen Mandaten ist ohne zahlenmässige Begrenzung zulässig, solange diese Mandate das Mitglied des Verwaltungsrats in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen nicht beeinträchtigen.

Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2025 überprüft und bestätigt.

3.3 Wahl und Amtszeit

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

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

3.4 Interne Organisation

Der Gesamtverwaltungsrat tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens aber viermal im Jahr. Als Sitzungen gelten sowohl Präsenz- als auch Online-Meetings. Bei entschuldigten Absenzen werden die Themen der Sitzung mit dem Verwaltungsratspräsidenten vorbesprochen. Die Traktanden für die Verwaltungsrats-sitzungen werden jeweils durch den Präsidenten festgelegt und von der Geschäftsleitung vorbereitet. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung ist berechtigt, die Einberufung einer Sitzung unter Angabe des Zwecks zu verlangen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten in der Regel sieben Tage vor den Verwaltungsratssitzungen Unterlagen, die ihnen die Vorbereitung auf die Behandlung der Traktanden erlauben. Entscheide werden vom Gesamtverwaltungsrat getroffen, wobei er von zwei Ausschüssen unterstützt wird: dem Personal- und Vergütungsausschuss sowie dem Prüfungsausschuss. Themenfelder, welche in diesen Ausschüssen nicht vorberaten werden, behandelt der Verwaltungsrat direkt im Gesamtgremium. Detaillierte Informationen zum Aufgabengebiet des Verwaltungsrats finden sich im Organisationsreglement unter <https://zugestates.ch/corporate-governance>.

Personal- und Vergütungsausschuss

Der Personal- und Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in den folgenden Sachbereichen:

- Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung;
- Beurteilung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung bezüglich Zusammensetzung, Grösse usw.;
- Nachfolgeplanung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung;
- Aus- und Weiterbildung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung;
- personelle Massnahmen bezüglich der Geschäftsleitung;
- Personalpolitik, Personalentwicklung und allgemeine personalpolitische Fragestellungen.

Detaillierte Informationen zu den Aufgabengebieten und Kompetenzen des Personal- und Vergütungsausschusses finden sich im Reglement für den Personal- und Vergütungsausschuss unter <https://zugestates.ch/corporate-governance>.

Der Vergütungs- und Personalausschuss tagt in der Regel dreimal jährlich. Dem Vergütungs- und Personalausschuss gehören Johannes Stöckli (Vorsitz) und Dr. Joëlle Zimmerli an. Der CEO nimmt ebenfalls an den Besprechungen teil, jedoch nicht, wenn sein Arbeitsvertrag oder seine Entlohnung diskutiert werden.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in den folgenden Aufgabengebieten:

- Abschlusserstellung;
- externe Revision;
- Bewertung von Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten;
- Risikomanagement und internes Kontrollsystem (IKS) inkl. Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien (Compliance);
- Finanzierung/Liquiditätsmanagement;
- Steuern;
- Versicherungen.

Detaillierte Informationen zu den Aufgabengebieten und Kompetenzen des Prüfungsausschusses finden sich im Reglement für den Prüfungsausschuss unter <https://zugestates.ch/corporate-governance>.

Der Prüfungsausschuss tagt in der Regel quartalsweise. Dem Ausschuss gehören Martin Wipfli (Vorsitz), Julia Häcki und Johannes Stöckli an. CEO und CFO sowie die Revisionsstelle nehmen ebenfalls an den Sitzungen teil.

Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Jahr 2025

Mitglieder des Verwaltungsrats	Verwaltungsrat	Personal- und Vergütungsausschuss (PVA)	Prüfungsausschuss (AC)
Total Sitzungen	6	3	4
Dr. Beat Schwab	6	-	-
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer ¹	2	1	-
Julia Häcki ²	4	-	3
Johannes Stöckli	6	3	4
Martin Wipfli	4	-	4
Dr. Joëlle Zimmerli	6	2	1
Durchschnittliche Sitzungsdauer in Stunden	4	2	3

¹ Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer schied anlässlich der Generalversammlung vom 10. April 2025 aus dem Verwaltungsrat aus.

² Julia Häcki wurde von der Generalversammlung am 10. April 2025 in den Verwaltungsrat gewählt.

Sämtliche Abwesenheiten an Sitzungen des Verwaltungsrats oder dessen Ausschüsse waren entschuldigt und die Traktanden wurden von den abwesenden Personen vorgängig mit dem jeweiligen Vorsitzenden besprochen.

3.5 Kompetenzregelung

Für die Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung hat der Verwaltungsrat ein Organisationsreglement erlassen. Dieses ist auf <https://zugestates.ch/corporate-governance> zugänglich. Im Grundsatz ist der Auftrag an die Geschäftsleitung umfassend. Auch wenn eine Kompetenz dem Verwaltungsrat zusteht, muss die Geschäftsleitung gedankliche Initiativen ergreifen und sich zeigende Geschäftsmöglichkeiten bis zur Entscheidungsreife wahrnehmen.

3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

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

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

4 Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Zug Estates Holding AG umfasst zum Bilanzstichtag zwei Mitglieder.

Alle Mitglieder der Geschäftsleitung unterhalten keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Zug Estates Holding AG bzw. zur Zug Estates Gruppe. Tätigkeiten von Mitgliedern der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen werden im Vergütungsbericht auf Seite 47 ausgewiesen.

Patrik Stillhart

CH, 1974



Funktion

CEO (seit 1. Juni 2020)

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien innerhalb der Zug Estates Gruppe

Präsident des Verwaltungsrats der Zug Estates AG, Zug, und der Garden Park Zug AG, Zug

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

Mirko Käppeli

CH, 1979



Funktion

CFO (seit 1. Mai 2017)

Ausbildung

Lic. oec. HSG, Universität St. Gallen

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die Zug Estates Gruppe

Keine

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien innerhalb der Zug Estates Gruppe

Mitglied des Verwaltungsrats der Zug Estates AG, Zug, und der Garden Park Zug AG, Zug

Amtliche Funktionen und politische Ämter

Keine

4.2 Weitere Mandate

Ein Mitglied der Geschäftsleitung kann gemäss Gesellschaftsstatuten nicht mehr als zwei zusätzliche Mandate, davon eines in einem börsenkotierten Unternehmen, ausüben.

Als Mandate gelten Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, welche nicht durch die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden. Für die Berechnung der Anzahl Mandate wird bei Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von mehreren miteinander verbundenen Rechtseinheiten nur ein Mandat gezählt.

Die Übernahme von anderen Mandaten ist ohne zahlenmässige Begrenzung zulässig, solange diese Mandate das Mitglied der Geschäftsleitung in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft und der mit dieser verbundenen Unternehmen nicht beeinträchtigen.

Der Personal- und Vergütungsausschuss hat die Einhaltung der entsprechenden Statutenbestimmungen für das Geschäftsjahr 2025 überprüft und bestätigt.

4.3 Managementverträge

Es bestehen keine Managementverträge für die Übertragung von Geschäftsführungsaufgaben mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

5 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Angaben zu Festsetzungsverfahren und zur Höhe der Entschädigungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sowie Erläuterungen betreffend Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 42 bis 47 dargestellt.

Die Beteiligungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf Seite 84 ausgewiesen.

6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

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

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

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

Generalversammlungen können auf Anordnung des Verwaltungsrats ohne Tagungsort mit elektronischen Mitteln durchgeführt werden.

6.2 Statutarische Quoren

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

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

6.4 Traktandierung

Die Traktandierung richtet sich im Grundsatz nach den gesetzlichen Vorschriften.

Aktionäre, welche mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können, sofern die Gesellschaft nicht auf dem Wege der Publikation eine andere Frist festsetzt, innert einer Frist von 40 Tagen vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes oder die Aufnahme eines Antrags zu einem Verhandlungsgegenstand verlangen. Dem schriftlichen Begehren ist eine Sperrerklärung einer Bank beizulegen, wonach die Aktien bis nach der Generalversammlung hinterlegt sind.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Namenaktionäre, die im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind, erhalten eine Einladung zur Generalversammlung an die im Aktienbuch eingetragene Adresse. Der Verwaltungsrat schiebt in der Regel Eintragungen von Erwerbern von Aktien ab dem 7. Kalendertag vor der Generalversammlung bis zum Tag nach der Generalversammlung auf. Es werden in dieser Zeit keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen.

Im Rahmen der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2026 in Zug bleibt das Aktienregister vom 1. April bis und mit 8. April 2026 für Eintragungen geschlossen.

7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Die Pflicht zur Unterbreitung eines öffentlichen Kaufangebots nach Art. 135 und 163 ff. FinfraG wird im Sinne von Art. 125 Abs. 3 FinfraG wegbedungen (Opting-out).

7.2 Kontrollwechselklauseln

Bei einem Kontrollwechsel ist die Zug Estates Holding AG weder zugunsten von Mitgliedern des Verwaltungsrats noch der Geschäftsleitung oder weiterer Kadermitarbeitenden zu irgendwelchen zusätzlichen Leistungen verpflichtet.

8 Revisionsorgan

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

KPMG AG, Zug, ist seit 2024 gesetzliche Revisionsstelle der Zug Estates Holding AG sowie sämtlichen wesentlichen vollkonsolidierten Gruppengesellschaften. Der leitende Revisor übt diese Funktion seit dem Geschäftsjahr 2024 aus.

8.2 Revisionshonorar

Die Honorare der KPMG AG für Revisionsleistungen zugunsten der Zug Estates Holding AG bzw. der Zug Estates Gruppe für das Berichtsjahr 2025 betragen TCHF 162 (Vorjahr: TCHF 162). Sie beinhalten Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Prüfung der Jahresrechnungen der Zug Estates Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften Zug Estates AG und Garden Park Zug AG sowie der Konzernrechnung der Zug Estates Gruppe. Die Miteigentümergeinschaft Metalli wird durch BDO AG revidiert. Das Honorar für das Berichtsjahr beträgt TCHF 13 (Vorjahr: TCHF 13). Die per 1. Januar 2025 mit der Zug Estates AG fusionierte Renggli Immobilien AG wurde im Vorjahr durch die Breves Treuhand AG geprüft. Das Honorar betrug TCHF 8.

8.3 Zusätzliche Honorare

KPMG AG und BDO AG stellten im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, keine zusätzlichen Honorare in Rechnung.

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Prüfungsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat. Zudem prüft der Prüfungsausschuss zusammen mit der Geschäftsleitung jährlich den Umfang der externen Revision sowie die Auftragsbedingungen für allfällige Zusatzaufträge. Der Verwaltungsrat stellt der Generalversammlung einen Antrag zur Wahl der Revisionsstelle und überwacht die Einhaltung des Rotationsrhythmus des leitenden Revisors von sieben Jahren.

Die externe Revisionsstelle nimmt grundsätzlich an allen Sitzungen des Prüfungsausschusses teil. Zum Jahres- und Halbjahresabschluss diskutiert der Prüfungsausschuss mit der Geschäftsleitung und der externen Revisionsstelle den Gruppenabschluss sowie den umfassenden Bericht der Revisionsstelle und nimmt eine kritische Analyse vor. Der Prüfungsausschuss entscheidet, ob Einzel- und Gruppenabschluss dem Verwaltungsrat zur Genehmigung und Publikation vorgeschlagen werden können, bevor der Verwaltungsrat diesen genehmigt und publiziert. Zudem diskutiert der Prüfungsausschuss mit der Geschäftsleitung und der externen Revision Veränderungen auf gesetzlicher und regulatorischer Ebene mit Bezug zur finanziellen Berichterstattung sowie sonstige Feststellungen zur Verbesserung der Qualität der Berichterstattung oder derer Prozesse.

9 Informationspolitik

Die Zug Estates Gruppe verfolgt gegenüber der Öffentlichkeit und den Finanzmärkten eine transparente Informationspolitik. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch einen Brief an die Aktionäre. Zu wichtigen Ereignissen erfolgen jeweils Medienmitteilungen.

Die Zug Estates Gruppe publiziert jährlich einen Halbjahresbericht und einen Geschäftsbericht. An den Publikationstagen wird eine Konferenz für Analysten und Medien durchgeführt.

– Informationen zur Zug Estates Gruppe:	https://zugestates.ch
– Publierte Ad-hoc- und Medienmitteilungen:	https://zugestates.ch/medien
– Abonnieren von Ad-hoc-Mitteilungen:	https://zugestates.ch/investoren#ad-hoc
– Finanzkalender:	https://zugestates.ch/investoren#agenda
– Publierte Geschäfts- und Halbjahresberichte:	https://zugestates.ch/downloads
– Medien- und Analystenkonferenz:	https://zugestates.ch/analysten-und-medienkonferenz

Termine sowie Angaben zu den Aktien der Zug Estates Holding AG finden sich auch auf der Seite 89 dieses Geschäftsberichts.

Kontaktadresse:

Zug Estates Holding AG
Baarerstrasse 18
CH-6300 Zug

Telefon: +41 41 729 10 10
E-Mail: ir@zugestates.ch
www.zugestates.ch

10 Handelssperrfristen

Für Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Gesellschaft gilt eine generelle Handelssperrzeit im Zeitraum zwischen dem 15. Tag vor dem Stichtag des Abschlusses der Berichtsperiode der Gesellschaft und 24.00 Uhr des ersten Handelstages nach der öffentlichen Bekanntgabe der Finanzinformation. Der Handel mit Effekten der Gesellschaft während der ordentlichen Handelssperrzeit ist grundsätzlich untersagt, unabhängig davon, ob die betreffende Person über Insiderinformationen verfügt oder nicht. Verwaltungsrat oder Geschäftsleitung der Gesellschaft können die ordentliche Handelssperrzeit jederzeit weiteren Mitarbeitenden der Zug Estates Gruppe auferlegen.



Suurstoffi-Areal, Risch-Rotkreuz

Aktieninformationen

Die Zug Estates Holding AG verfügt über zwei Aktienkategorien. Die Namenaktien Serie A (Valorennummer: 14805211) sind nicht kotiert, die Namenaktien Serie B sind seit dem 2. Juli 2012 nach dem regulatorischen Standard für Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Valorennummer: 14805212, Tickersymbol: ZUGN).

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

Aktionärsstruktur Namenaktien Serie B per 31. Dezember 2025

Nach Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
>1000	44	2.7	347 589	81.5
501–1000	37	2.2	26 084	6.1
101–500	124	7.5	29 040	6.8
51–100	82	5.0	5 970	1.4
11–50	574	34.6	14 136	3.3
1–10	797	48.0	3 905	0.9
Total	1 658	100.0	426 724	100.0
Dispobestand			33 616	
Total ausgegebene Namenaktien Serie B			460 340	

Nach Aktionärskategorie Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Natürliche Personen	1 405	84.7	181 886	42.6
Pensionskassen	59	3.6	66 059	15.5
Fonds	25	1.5	79 302	18.6
Stiftungen	14	0.8	3 472	0.8
Versicherungen	6	0.4	4 812	1.1
Banken	7	0.4	368	0.1
Übrige juristische Personen	142	8.6	90 825	21.3
Total	1 658	100.0	426 724	100.0

Nach Herkunft Namenaktien Serie B	Anzahl eingetragene Aktionäre	Eingetragene Aktionäre in %	Anzahl eingetragene Aktien	Eingetragene Aktien in %
Schweiz	1 580	95.3	422 911	99.1
Ausland	78	4.7	3 813	0.9
Total	1 658	100.0	426 724	100.0

Kursentwicklung Namenaktien Serie B

in CHF



Kennzahlen pro Aktie

Angaben pro Namenaktie Serie A in CHF		2021	2022	2023	2024	2025
Konzernergebnis ¹		14.82	7.80	4.74	11.51	16.70
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{1,2}		6.24	6.63	6.64	7.24	7.70
NAV zu Marktwert nach latenten Steuern ^{3,4}		202.49	206.53	204.22	211.37	223.11
Ausschüttung ⁵		3.75	4.10	4.40	4.70	4.90

Angaben pro Namenaktie Serie B in CHF		2021	2022	2023	2024	2025
Konzernergebnis ¹		148.16	78.04	47.44	115.13	167.01
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{1,2}		62.37	66.32	66.42	72.42	76.96
NAV zu Marktwert nach latenten Steuern ^{3,4}		2 024.90	2 065.29	2 042.18	2 113.68	2 231.08
Ausschüttung ⁵		37.50	41.00	44.00	47.00	49.00
Börsenkurs	Hoch	2 060	2 170	1 860	2 050	2 230
	Tief	1 910	1 505	1 500	1 620	1 990
	Jahresende	1 980	1 770	1 605	2 050	2 230

Gesamtkapitalisierung in CHF Mio.		2021	2022	2023	2024	2025
Börsenkapitalisierung ^{3,6}	Jahresende	1 009.8	902.7	818.6	1 045.5	1 137.3

¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

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

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

⁴ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert sowie die entsprechenden latenten Steuern

⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Namenaktien Serie A umgerechnet zum Jahresendkurs der Namenaktien Serie B

Vergütungsbericht

Das Vergütungssystem ist so strukturiert, dass die Interessen von Mitarbeitenden, Führungskräften und Verwaltungsräten mit den Interessen der Zug Estates Gruppe und ihrer Anspruchsgruppen möglichst kongruent sind. Dabei sind folgende Grundsätze wegleitend:

- Das Vergütungssystem ist einfach und transparent.
- Die variable Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung wird massvoll festgelegt und orientiert sich an quantitativen und qualitativen Zielvorgaben inkl. ESG-Zielen.
- Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ausschliesslich ein Fixum.

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

Die nachfolgenden Ausführungen zeigen die Grundsätze des Vergütungssystems sowie die Details der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025 auf.

Verwaltungsrat

Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats eine feste Barvergütung. Zudem erhalten sie grundsätzlich Ersatz für ihre im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen, wobei dieser Ersatz für weitere Auslagen nur im Ausnahmefall und nach entsprechendem Nachweis innert 60 Tagen ausgerichtet wird.

Der Gesamtverwaltungsrat legt die Höhe der festen Barvergütung der einzelnen Mitglieder auf Antrag des Personal- und Vergütungsausschusses jährlich aufgrund eines Ermessensentscheids im Rahmen des Gesamtbetrags für die Zeit von der nächsten ordentlichen Generalversammlung bis zur darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung fest. Der Gesamtbetrag wird der Generalversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Bei der Festlegung der Vergütung wird insbesondere die Wahrnehmung von zusätzlichen Aufgaben und Funktionen in den Ausschüssen des Verwaltungsrats berücksichtigt. Die Vergütung setzt sich zusammen aus einem Grundhonorar sowie Zusatzhonoraren für die weiteren ausgeübten Aufgaben und Funktionen. Im Sinne einer guten Corporate Governance erhält der Verwaltungsrat keine auf kurzfristigen Erfolg ausgerichtete erfolgsabhängige Vergütungsanteile.

Höhe der Vergütungen des Verwaltungsrats

Grundhonorar

in TCHF	
Verwaltungsratspräsident	250
Mitglied des Verwaltungsrats	70

Honorar Ausschüsse

in TCHF	Vorsitz	Mitglied
Prüfungsausschuss	25	10
Personal- und Vergütungsausschuss	25	10

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Spesen an Mitglieder des Verwaltungsrats ausbezahlt. Auf den Beizug von externen Beratern wurde verzichtet.

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025

Die Generalversammlung hat am 9. April 2024 über die Vergütung abgestimmt und einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für den Verwaltungsrat für die Amtsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2025 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 686 919 ausbezahlt.

Vergütungen für die Vergütungsperiode

in CHF	10.04.2024–10.04.2025
Vergütungen fix (brutto)	668 731
Vergütungen var. (brutto)	0
Vorsorgebeiträge	18 188
Total zugesprochene Vergütungen	686 919
Genehmigter Gesamtbetrag	800 000
Abweichung	– 113 081

Vergütungsperiode bis zur ordentlichen Generalversammlung 2026

Die Generalversammlung hat am 10. April 2025 über die Vergütungen abgestimmt und für den Verwaltungsrat einen Gesamtbetrag von CHF 800 000 für die Amtsdauer bis zur nächsten Generalversammlung 2026 genehmigt. Im Geschäftsjahr 2025 belief sich der Gesamtbetrag der ausbezahlten Vergütungen des Verwaltungsrats auf total CHF 691 853. Davon wurde der Betrag von CHF 459 880 in der Periode von der Generalversammlung 2025 bis zum 31. Dezember 2025 ausbezahlt. Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (CHF 459 241) ergibt dies eine Zunahme von 0.1%.

Geschäftsleitung

Die Kompensation der Mitglieder der Geschäftsleitung besteht gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten aus einer festen Barvergütung und einer erfolgsabhängigen Vergütung in bar. Der Ersatz von im Interesse der Gesellschaft aufgewendeten Auslagen erfolgt gemäss einem von der Steuerbehörde genehmigten Spesenreglement und ist nicht Teil der Vergütung.

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

Die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung soll eine möglichst weitgehende Interessenkongruenz zwischen Geschäftsleitung, Verwaltungsrat und Aktionären gewährleisten. Gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten kann sie höchstens die Hälfte der festen Barvergütung ausmachen.

Die Festlegung der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung richtet sich nach der Erreichung von Zielvorgaben und Parametern, welche vom Verwaltungsrat vorgegeben werden. Die erfolgsabhängige Vergütung ist zu 40% vom Erreichen von quantitativen Zielen, zu 40% vom Erreichen von qualitativen Zielen und zu 20% von ausserordentlichen Leistungen und Sonderthemen abhängig. Die quantitativen Zielsetzungen orientieren sich am wirtschaftlichen Erfolg, der grundsätzlich anhand der Werttreiber Ertragslage, erwirtschaftetes Ausschüttungspotenzial und Ertragsaussichten gemessen wird. Die qualitativen Zielvorgaben bestehen aus Zielen auf Unternehmensebene sowie aus funktionsspezifischen und geschäftsbereichsspezifischen Zielsetzungen. ESG-Kriterien und Nachhaltigkeitsziele sind Bestandteil der qualitativen Zielsetzungen.

Die Beurteilung der Zielerreichung erfolgt einmal jährlich nach Abschluss des Geschäftsjahres. In einer ersten Phase wird sie durch den Vorsitzenden der Geschäftsleitung für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung und durch den Verwaltungsratspräsidenten für den Vorsitzenden der Geschäftsleitung vorgenommen. Anschliessend erfolgt die Beurteilung durch den Personal- und Vergütungsausschuss.

Die feste Barvergütung und die erfolgsabhängige Vergütung werden vom Verwaltungsrat jährlich auf Antrag des Personal- und Vergütungsausschusses im Rahmen des von der Generalversammlung genehmigten Gesamtbetrags festgelegt. An den Sitzungen des Personal- und Vergütungsausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Geschäftsleitung und insbesondere mit den Vergütungen an ihre Mitglieder befassen, sind die betroffenen Mitglieder der Geschäftsleitung nicht anwesend. Auf den Beizug von externen Beratern wird verzichtet.

Die in den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung festgelegte Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2025

Die Generalversammlung hat am 9. April 2024 den Gesamtbetrag von CHF 1 400 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025 genehmigt. Von diesem Gesamtbetrag wurden effektiv CHF 1 294 569 ausbezahlt.

Vergütungen Geschäftsleitung

in CHF	Geschäftsjahr 2025
Vergütungen fix (brutto)	800 000
Vergütungen var. (brutto)	264 000
Vorsorgebeiträge	226 069
Übrige Leistungen	4 500
Total zugesprochene Vergütungen	1 294 569
Genehmigter Gesamtbetrag	1 400 000
Abweichung	– 105 431

Vergütungsperiode Geschäftsjahr 2026

Die Generalversammlung hat am 10. April 2025 den Gesamtbetrag von CHF 1 500 000 für die Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2026 genehmigt.

Zusatzbetrag für neu ernannte Mitglieder der Geschäftsleitung

Soweit die genehmigte Gesamtvergütung nicht ausreicht, um etwaige nach dem Beschluss der Generalversammlung ernannte Mitglieder der Geschäftsleitung bis zum Beginn der nächsten Genehmigungsperiode zu entschädigen, steht dem Verwaltungsrat gemäss Art. 20 der Gesellschaftsstatuten über die genehmigte Gesamtvergütung hinaus ein Zusatzbetrag zur Verfügung.

Dieser Zusatzbetrag entspricht pro neuem Mitglied der Geschäftsleitung 40% der für die entsprechende Periode genehmigten Gesamtvergütung und dient dazu, zusätzliche Mitglieder der Geschäftsleitung zu entschädigen und beim Ersatz von Mitgliedern der Geschäftsleitung Kosten für Freistellungen, zeitliche

Überlappungen und Antrittsprämien oder Abweichungen vom Durchschnittssalär etc. Rechnung zu tragen. Eine Antrittsprämie darf einzig Entschädigungen für bestehende werthaltige Ansprüche gegenüber dem früheren Arbeitgeber ausgleichen.

Reicht der Zusatzbetrag für die Entschädigung von neuen oder zusätzlichen Mitgliedern der Geschäftsleitung nicht aus, so kann der übersteigende Betrag nur nach Genehmigung durch die nächste ordentliche Generalversammlung ausbezahlt werden.

Beteiligungsprogramme

Die Zug Estates Holding AG unterhält gemäss Art. 18 der Gesellschaftsstatuten keine Beteiligungs- und Optionsprogramme. In der Berichtsperiode wurden weder Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung noch diesen nahestehenden Personen Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte zugeteilt.

Darlehen und Kredite

In der Berichtsperiode wurden weder Darlehen noch Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen gewährt, und es sind auch keine solchen ausstehend.

Frühere Mitglieder

In der Berichtsperiode wurden weder direkt noch indirekt Vergütungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung oder diesen nahestehende Personen ausgerichtet.

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

Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen

Anzahl	Namenaktien Serie A per 31.12.2025	Namenaktien Serie B per 31.12.2025	Namenaktien Serie A per 31.12.2024	Namenaktien Serie B per 31.12.2024
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident	0	90	0	90
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied ¹	n/a	n/a	186 298	17 069
Julia Häcki, Mitglied ^{2, 3}	54 868	20 191	n/a	n/a
Johannes Stöckli, Mitglied	56 800	3 866	56 800	3 866
Martin Wipfli, Mitglied	0	300	0	300
Dr. Joëlle Zimmerli, Mitglied	0	0	0	0
Patrik Stillhart, CEO	0	87	0	87
Mirko Käppeli, CFO	0	80	0	80

¹ Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer schied anlässlich der Generalversammlung vom 10. April 2025 aus dem Verwaltungsrat aus.

² Julia Häcki wurde von der Generalversammlung am 10. April 2025 in den Verwaltungsrat gewählt.

³ Von den ausgewiesenen Aktien werden 9 460 Namenaktien Serie A bzw 20 141 Namenaktien Serie B von der Holmia Holding AG gehalten, an welcher Julia Häcki eine wesentliche Beteiligung hält.

Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

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

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2025

in CHF	Vergütungen fix (brutto)	Vergütungen var. (brutto) ¹	Vorsorge- beiträge ²	Übrige Leistungen ³	Total 2025
Dr. Beat Schwab, Präsident VR	281 426	0	0	0	281 426
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, VR ⁴	27 846	0	1 486	3 410	32 742
Julia Häcki, VR ⁴	56 980	0	4 434	0	61 414
Johannes Stöckli, VR	109 936	0	6 223	0	116 159
Martin Wipfli, VR	107 991	0	0	0	107 991
Dr. Joëlle Zimmerli, VR	85 470	0	6 651	0	92 121
Total Verwaltungsrat	669 649	0	18 794	3 410	691 853
Patrik Stillhart, CEO	450 000	148 500	122 718	0	721 218
Total Geschäftsleitung	800 000	264 000	226 069	4 500	1 294 569

Vergütungen für das Geschäftsjahr 2024

in CHF	Vergütungen fix (brutto)	Vergütungen var. (brutto) ¹	Vorsorge- beiträge ²	Übrige Leistungen ³	Total 2024
Dr. Beat Schwab, Präsident VR	280 565	0	0	0	280 565
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, VR ⁴	83 537	0	4 637	0	88 174
Johannes Stöckli, VR	111 058	0	7 749	0	118 807
Martin Wipfli, VR	107 991	0	0	0	107 991
Dr. Joëlle Zimmerli, VR	85 470	0	6 878	0	92 348
Total Verwaltungsrat	668 621	0	19 264	0	687 885
Patrik Stillhart, CEO	437 500	146 273	121 070	0	704 843
Total Geschäftsleitung	775 000	259 463	221 405	0	1 255 868

¹ Im Sinne einer periodengerechten Abgrenzung wird die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024 im entsprechenden Jahr aufgeführt (gleiche Methode wie im Vorjahr), jedoch erst im April 2025 ausbezahlt.

² Arbeitgeberbeiträge für Personalvorsorgeeinrichtungen, Kranken- und Unfallversicherung, AHV, IV, EO, ALV, wobei die Mitglieder des Verwaltungsrats nur Beiträge für AHV, IV, EO, ALV erhalten.

³ Die übrigen Leistungen betreffen ein Abschiedsgeschenk an Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer sowie Weiterbildungsbeiträge.

⁴ Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer ist per Generalversammlung 2025 aus dem Verwaltungsrat ausgetreten. Als Nachfolgerin wurde Julia Häcki gewählt. Die Vergütungen an die im Jahr 2025 ernannten oder ausgetretenen Mitglieder des Verwaltungsrats werden pro rata temporis einbezogen (Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer für 4 Monate bis 10. April 2025 und Julia Häcki für 8 Monate ab 1. Mai 2025).

Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen

Nachfolgend werden sämtliche weiteren (vergleichbaren) Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in Führungs- und Aufsichtsgremien von Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck aufgeführt. Keine dieser Tätigkeiten oder allfälligen geschäftlichen Beziehungen zwischen Zug Estates und diesen Unternehmen hat die Unabhängigkeit eines Verwaltungsrats beeinträchtigt oder widerspricht den allgemeinen Corporate-Governance-Vorschriften:

Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident

- Verwaltungsratspräsident der Casino Theater AG, Winterthur
- Mitglied des Verwaltungsrats der Varia US Properties AG, Zug
- Verwaltungsratspräsident der Schwab & Kuster AG, Winterthur, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Vizepräsident des Stiftungsrats der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Winterthur, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Mitglied der Verwaltung der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, St. Gallen, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Mitglied des Verwaltungsrats der Flughafen Zürich AG, Kloten (Eintritt per 1. Mai 2025)
- Mitglied des Verwaltungsrats der AG Grand Hotels Engadinerkulm Holding, St. Moritz, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe (Austritt per 30. September 2025)

Julia Häcki, Mitglied des Verwaltungsrats

- Verwaltungsratspräsidentin der Holmia Holding AG, Zug

Johannes Stöckli, Mitglied des Verwaltungsrats

- Mitglied des Verwaltungsrats der Z Invest SA, Freienbach
- Verwaltungsratspräsident der Schilthornbahn AG, Lauterbrunnen

Martin Wipfli, Mitglied des Verwaltungsrats

- Verwaltungsratspräsident der Elma Electronic AG, Wetzikon (ZH)
- Verwaltungsratspräsident der Fisba AG, St. Gallen
- Mitglied des Verwaltungsrats der Frutiger AG, Thun, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Verwaltungsratspräsident der GRAPHIA-Holding AG, Hergiswil (NW), sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Verwaltungsratspräsident der Metall Zug AG, Zug, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Verwaltungsratspräsident der nebag AG, Zürich
- Mitglied des Verwaltungsrats der Peletop AG, Zug, sowie weitere Mandate innerhalb dieser Gruppe
- Verwaltungsratspräsident der VV Vermögensverwaltung AG, Zug
- Mitglied des Verwaltungsrats der WBG Holding AG, Bern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Plaston Holding AG, Widnau

Dr. Joëlle Zimmerli, Mitglied des Verwaltungsrats

- Gesellschafterin der Zimraum GmbH, Zürich
- Mitglied des Verwaltungsrats der Gartenmann Engineering AG, Bern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Homebase, Genossenschaft für selbst gestaltetes Wohnen und Arbeiten, Basel

Die weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder der Geschäftsleitung sind nachfolgend aufgeführt:

Mirko Käppeli, CFO

- Mitglied des Verwaltungsrats der Meili Holding AG, Zug



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Zug Estates Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Tabellen auf den Seiten 43 bis 46 sowie in der Auflistung auf Seite 47 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen auf den Seiten 43 bis 46 sowie die Auflistung auf Seite 47 im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Remo Hartmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 17. Februar 2026

Finanzbericht

Konzernrechnung

52	Konsolidierte Bilanz
53	Konsolidierte Erfolgsrechnung
54	Konsolidierte Geldflussrechnung
55	Konsolidierter Eigenkapitalnachweis
56	Anhang zur Konzernrechnung
75	Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

80	Bilanz
81	Erfolgsrechnung
82	Anhang zur Jahresrechnung
84	Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
85	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Konzernrechnung

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		14 113	16 996
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	1 256	1 105
Sonstige Forderungen	2	3 045	3 367
Warenvorräte		146	146
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 383	2 591
Total Umlaufvermögen		21 943	24 205
Renditeliegenschaften	3	1 818 073	1 758 207
Renditeliegenschaften im Bau	3	40 410	21 007
Betriebsliegenschaften	4	22 613	23 790
Übrige Sachanlagen	5	3 893	5 102
Latente Steuerguthaben		0	64
Finanzanlagen		102	141
Immaterielle Anlagen	6	356	781
Total Anlagevermögen		1 885 447	1 809 092
Total Aktiven		1 907 390	1 833 297

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	78 744	152 952
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		835	472
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	4 396	4 431
Passive Rechnungsabgrenzungen	9	14 796	13 767
Kurzfristige Rückstellungen	10	334	35
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		99 105	171 657
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	581 582	505 263
Langfristige Rückstellungen	10	0	297
Latente Steuerverbindlichkeiten	11	136 685	127 267
Total langfristige Verbindlichkeiten		718 267	632 827
Total Fremdkapital		817 372	804 484
Aktienkapital	12	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		567 777	506 572
Total Eigenkapital		1 090 018	1 028 813
Total Passiven		1 907 390	1 833 297

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	2025	2024
Liegenschaftenertrag	14	71 618	69 280
Ertrag Hotel & Gastronomie	15	16 100	15 515
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	16	3 520	3 681
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		91 238	88 476
Sonstige betriebliche Erträge		264	320
Total Betriebsertrag		91 502	88 796
Liegenschaftenaufwand	17	– 9 006	– 8 285
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		– 1 158	– 1 154
Personalaufwand	18	– 14 530	– 14 653
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20	– 8 279	– 8 647
Total Betriebsaufwand		– 32 973	– 32 739
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		58 529	56 057
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	3	52 189	24 753
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		110 718	80 810
Abschreibungen	21	– 3 207	– 3 996
Betriebsergebnis (EBIT)		107 511	76 814
Finanzergebnis	22	– 10 521	– 10 215
Ergebnis vor Steuern (EBT)		96 990	66 599
Steueraufwand	23	– 11 815	– 7 883
Konzernergebnis		85 175	58 716
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert*	12	16.70	11.51
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert*	12	167.01	115.13

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

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	Erläuterung	2025	2024
Periodenergebnis		85 175	58 716
Abschreibungen	4,5,6	3 207	3 996
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	3	– 52 189	– 24 753
Veränderungen Rückstellungen / latente Steuern		9 484	5 808
Übrige nicht liquiditätswirksame Positionen		– 85	117
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		45 592	43 884
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 151	– 616
Veränderungen sonstige Forderungen		322	– 396
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen		– 792	719
Veränderungen Warenvorräte		0	– 14
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		363	– 8
Veränderungen sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		– 35	560
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen		1 712	1 732
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		47 011	45 861
Investitionen in Renditeliegenschaften ¹	3	– 27 470	– 8 993
Investitionen in Betriebsliegenschaften ¹	4	0	– 666
Investitionen in übrige Sachanlagen ¹	5	– 485	– 364
Desinvestitionen von Finanzanlagen ²		39	28
Investitionen in immaterielle Anlagen ¹	6	0	– 405
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 27 916	– 10 400
Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		160 500	24 500
Rückzahlung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten		– 158 500	– 140 480
Einzahlung aus Aufnahme von Anleihe	7	99 992	99 838
Rückzahlung einer Anleihe	7	– 100 000	0
Ausschüttung an die Aktionäre		– 23 970	– 22 440
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		– 21 978	– 38 582
Veränderung flüssige Mittel		– 2 883	– 3 121
Fondsnachweis			
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode		16 996	20 117
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		14 113	16 996
Veränderung flüssige Mittel		– 2 883	– 3 121

¹ Der unterschiedliche Ausweis der Investitionen zwischen der Konzerngeldflussrechnung und den Anhangsangaben 3, 4, 5 und 6 ist im Wesentlichen in der Veränderung von Abgrenzungen begründet.

² Beinhaltet Rückzahlungen von kurzfristigen Darlehen, welche in den sonstigen Forderungen bilanziert sind.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserve	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Bestand 01.01.2024	12 750	509 491	470 296	992 537
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	– 22 440	– 22 440
Konzernergebnis	0	0	58 716	58 716
Bestand 31.12.2024	12 750	509 491	506 572	1 028 813
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	85 175	85 175
Bestand 31.12.2025	12 750	509 491	567 777	1 090 018

Anhang zur Konzernrechnung

Grundlagen

Die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG wurde in Übereinstimmung mit dem gesamten per 31. Dezember 2025 gültigen Regelwerk der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften (Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung) der SIX Swiss Exchange, Zürich, erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (true and fair view) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Das Geschäftsjahr der Konzernrechnung entspricht dem Kalenderjahr.

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften Einzelabschlüssen der Zug Estates Konzerngesellschaften. Die relevanten Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

Die Konzernrechnung wird in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in tausend Schweizer Franken (TCHF) angegeben.

Der Verwaltungsrat hat die Konzernrechnung am 17. Februar 2026 genehmigt.

Konsolidierungskreis

Bei Beteiligungen mit einem Stimmenanteil über 50% (Zug Estates AG und Garden Park Zug AG) wird die Methode der Vollkonsolidierung angewendet, das heisst, Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden zu 100% erfasst. Ein allfälliger Anteil der Minderheitsaktionäre am Konzernergebnis und Eigenkapital wird separat ausgewiesen. Bei Anteilen von Miteigentümergeinschaften (Miteigentümergeinschaft Metalli) wird die Methode der Quotenkonsolidierung angewendet. Dabei werden alle Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung anteilmässig erfasst. Assoziierte Gesellschaften, an denen die Zug Estates Holding AG direkt oder indirekt Beteiligungsquoten zwischen 20% und 50% hält, werden nach der Equity-Methode (anteiliges Eigenkapital) konsolidiert. Beteiligungen von unter 20% werden nicht konsolidiert. Immobilien werden zu den jeweiligen Eigentumsanteilen in der konsolidierten Jahresrechnung berücksichtigt.

Auf den Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (Zeitpunkt des Kontrollerwerbs) werden die Aktiven und Passiven der erstmals konsolidierten Gesellschaften bzw. der erworbenen Geschäftsteile nach einheitlichen Grundsätzen zu aktuellen Werten bilanziert. Auch bisher nicht erfasste, für den Kontrollerwerb entscheidungsrelevante, immaterielle Vermögenswerte sind zu identifizieren und zu bilanzieren. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft bzw. der erworbenen Geschäftsteile ergebende Differenz wird als Goodwill bezeichnet. Der Goodwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung werden im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung dargestellt. Die Nutzungsdauer wird zum Zeitpunkt der Akquisition festgelegt. Resultiert aus der Akquisition ein negativer Goodwill (Badwill), wird dieser gleich behandelt wie der Goodwill und erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Von künftigen Ereignissen abhängige Kaufpreisbestandteile (Earn-out) sind Teil der Anschaffungskosten zum Erwerbszeitpunkt, sofern ein Mittelabfluss wahrscheinlich ist. Die Folgebewertung bedingter Kaufpreisbestandteile erfolgt zu jedem Bilanzstichtag, wobei Veränderungen zur Anpassung des mit dem Eigenkapital verrechneten Goodwills/negativen Goodwills führen. Nicht bilanzierte Kaufpreisbestandteile sind im Anhang offenzulegen. Entschädigungen für zukünftige Arbeitsleistungen des Verkäufers zählen nicht zu den Kaufpreisbestandteilen. Bei Veräusserung ist ein zu einem früheren Zeitpunkt mit dem Eigenkapital verrechneter erworbener Goodwill zu den ursprünglichen Kosten zu berücksichtigen und erfolgswirksam aufzulösen. Diese Praxis gilt auch für die Auflösung von Badwill.

Veränderungen des Konsolidierungskreises

Rückwirkend auf den 1. Januar 2025 wurde die Renggli Immobilien AG mit der Zug Estates AG fusioniert.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäfts- tätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2025	Kapitalanteil 31.12.2024	Stimmenanteil 31.12.2025	Stimmenanteil 31.12.2024
Garden Park Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomie- betrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobilienge- sellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Miteigentümergein- schaft Metalli Zug ¹	Zug, ZG	Immobilienge- sellschaft	0	78.75%	78.75%	9.09%	10.00%
Renggli Immobilien AG ²	Zug, ZG	Immobilienge- sellschaft	n/a	n/a	100%	n/a	100%

¹ Die Übertragung der Miteigentumsanteile an der Miteigentümergeinschaft Metalli eines Dritten an zwei neue Miteigentümer führte zu einer Reduktion des Stimmenanteils von 10.00% auf 9.09%.

² Fusion mit Zug Estates AG per 1. Januar 2025

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungsmethode

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

Behandlung von konzerninternen Transaktionen

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten vor allem Mietforderungen, Forderungen aus der Hotel- und Gastronometätigkeit sowie Forderungen aus externen Verwaltungsmandaten und werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen. Das Delkreder ist in Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen (2% für inländische, 5% für ausländische Forderungen) unterteilt.

Sonstige Forderungen

Sonstige Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Warenvorräte

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

Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau

Die bestehenden Renditeliegenschaften sowie die im Bau befindlichen Renditeliegenschaften (Entwicklungsliegenschaften) dienen langfristigen Anlagezwecken und werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert bilanziert. Dieser wird unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) von unabhängigen Liegenschaftsschätzern halbjährlich ermittelt und aktualisiert. Gemäss den Vorschriften von Swiss GAAP FER werden Auf- und Abwertungen des Marktwerts unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet. Die Renditeliegenschaften werden nicht abgeschrieben. Renditeliegenschaften im Bau (Entwicklungsliegenschaften) werden ab dem Zeitpunkt, zu dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten erfasst. Zug Estates geht grundsätzlich davon aus, dass eine zuverlässige Marktbewertung ab dem Zeitpunkt des Vorliegens eines konkreten Bauprojekts mit einer rechtskräftigen Baubewilligung sowie einer Ausführungsentscheid durch den Verwaltungsrat möglich ist. Wenn die Voraussetzungen für eine verlässliche Ermittlung des Marktwerts noch nicht gegeben sind, werden Renditeliegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Betriebsliegenschaften

Betriebsliegenschaften umfassen die im Rahmen der Hotel- und Gastronomietätigkeit genutzten Gebäude. Diese werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen und Wertberichtigungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine Nutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde gelegt. Auf dem Landwert erfolgt keine Abschreibung.

Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen bestehen hauptsächlich aus Infrastrukturanlagen im Immobilienbereich sowie aus Mobiliar und Kleininventar im Hotel- und Gastronomiebereich. Sie werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bewertet. Es wird die lineare Abschreibungsmethode angewendet und eine drei- bis achtjährige, für Infrastrukturanlagen eine bis zu dreissigjährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Finanzanlagen

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

Immaterielle Anlagen

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

Verbindlichkeiten

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Vorsorgeverpflichtungen

Die Gruppe verfügt über mehrere Vorsorgepläne, die in Übereinstimmung mit den rechtlichen Gegebenheiten in der Schweiz in selbständigen Stiftungen organisiert sind. Sie erbringen Leistungen im Fall von Alter, Tod oder Invalidität. Die Finanzierung erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozenten des versicherten Lohns. Veränderungen der Arbeitgeberbeitragsreserven sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen von Über- oder Unterdeckungen von Vorsorgeeinrichtungen auf die Gruppe werden im Personalaufwand erfasst.

Laufende Ertragssteuern

Die laufenden Ertragssteuern werden mit den aktuellen Steuersätzen aufgrund der handelsrechtlichen bzw. der steuerlichen Jahresergebnisse entsprechend den jeweiligen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften berechnet und unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen.

Latente Steuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen in der konsolidierten Jahresrechnung angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der Ermittlung der laufenden Ertragssteuern und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursache primär in den Bewertungsunterschieden, die zwischen den nach der DCF-Methode ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten liegen.

Liegen die Marktwerte höher als die Steuerwerte, führt dies zu einer latenten Steuerschuld, für die eine Rückstellung zu bilden ist. Die latenten Steuern werden in jeder Geschäftsperiode und für jedes Steuersubjekt getrennt ermittelt. Für die Berechnung der latenten Steuern wird mit den erwarteten Steuersätzen der einzelnen Gesellschaft gerechnet. Veränderungen der latenten Steuern erfolgen über den Steueraufwand. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge werden aktiviert, sofern die Nutzung wahrscheinlich ist. Sie werden mit allfälligen latenten Steuerschulden des gleichen Steuersubjekts verrechnet.

Eventualverpflichtungen

Eventualverpflichtungen werden aufgrund der Wahrscheinlichkeit und Höhe der zukünftigen einseitigen Leistungen und Kosten bewertet und im Anhang offengelegt.

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen auf Krediten, Privatplatzierungen (Kassascheine) und Anleihen, die zur Finanzierung von Bauprojekten aufgenommen worden sind, werden bis zur Fertigstellung aktiviert. Andere Fremdkapitalzinsen werden der Erfolgsrechnung belastet.

Umsatzerfassung

Die Zug Estates Gruppe ist in zwei Segmenten tätig: Immobilien sowie Hotel & Gastronomie.

Das Segment Immobilien ist hauptsächlich in den Bereichen Projektentwicklung und Bewirtschaftung tätig. Die Projektentwicklungsabteilung entwickelt und begleitet eigene Bauprojekte, mehrheitlich für den Eigenbestand. Die Bewirtschaftungsabteilung betreibt die Liegenschaftsverwaltung für den Eigenbestand sowie für Dritte. Die wichtigste Ertragsquelle bildet dabei der «Liegenschaftenertrag». Die Liegenschaftenerträge umfassen die Nettomietserträge nach Abzug von Leerstandsausfällen und Debitorenverlusten. Weitere Erträge werden durch die Bewirtschaftung von Drittmandaten sowie aus dem Verkauf selbst erzeugter Energie generiert. Diese werden unter «Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit» ausgewiesen. Die Liegenschaftenerträge basieren auf Mietverträgen. Die Mietzinsen werden über den Zeitraum der Leistungserbringung erfasst. Die übrigen Leistungen werden zum Zeitpunkt der Erbringung erfolgswirksam erfasst.

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

Aufwandsminderungen

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

Schätzungen

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

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

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Mietforderungen	671	226
Forderungen aus Hotel- und Gastronomietätigkeit	243	525
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	607	500
Delkredere	– 265	– 146
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 256	1 105

2 Sonstige Forderungen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Verrechnungssteuerguthaben	37	28
Verrechnungskonti Heiz- und Nebenkostenabrechnung	2 728	3 104
Forderungen aus Erneuerungsfonds	128	83
Kurzfristige Finanzforderungen	28	28
Übrige Forderungen	124	124
Total sonstige Forderungen	3 045	3 367

3 Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau

in TCHF	Zentrumsareal Zug, Zug Renditeliegenschaften	Areal Suurstoffi, Risch-Rotkreuz Renditeliegenschaften	Weitere Renditeliegenschaften	Total Rendite-liegenschaften	Total Rendite-liegenschaften im Bau¹	Unbebaute Grundstücke	Total
Bestand 01.01.2024	788 287	839 210	98 100	1 725 597	18 235	2 524	1 746 356
Investitionen²	1 306	414	0	1 720	6 385	0	8 105
Umklassierung unbebaute Grundstücke zu Renditeliegenschaften im Bau³	0	0	0	0	2 524	- 2 524	0
Umklassierung Renditeliegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften⁴	7 500	0	0	7 500	- 7 500	0	0
Neubewertung (netto)	14 294	11 996	- 2 900	23 390	1 363	0	24 753
Bestand 31.12.2024	811 387	851 620	95 200	1 758 207	21 007	0	1 779 214
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2024	405 145	720 567	110 092	1 235 804	18 348	2 524	1 256 676
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2024	413 913	720 981	110 092	1 244 986	19 795	0	1 264 781
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2024	383 142	118 643	- 11 992	489 793	- 113	0	489 680
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2024	397 474	130 639	- 14 892	513 221	1 212	0	514 433
Bestand 01.01.2025	811 387	851 620	95 200	1 758 207	21 007	0	1 779 214
Investitionen²	2 597	6 260	80	8 937	18 143	0	27 080
Neubewertung (netto)	22 109	28 950	- 130	50 929	1 260	0	52 189
Bestand 31.12.2025	836 093	886 830	95 150	1 818 073	40 410	0	1 858 483
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2025	413 913	720 981	110 092	1 244 986	19 795	0	1 264 781
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2025	416 510	727 241	110 172	1 253 923	37 938	0	1 291 861
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2025	397 474	130 639	- 14 892	513 221	1 212	0	514 433
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 31.12.2025	419 583	159 589	- 15 022	564 150	2 472	0	566 622

¹ Umfasst das Neubauprojekt Suurstoffi 43/45, Risch-Rotkreuz, sowie im Vorjahr Planungskosten im Umfang von TCHF 1107 für die Entwicklung Lebensraum Metalli, Zug. Beim Bauprojekt Suurstoffi 43/45 starteten im August 2025 die Hochbauarbeiten. Die Erstellung der beiden Gebäude mit 15 100 m² Büro- und Schulungsflächen (Vermietungsstand: 40%) sowie 1100 m² Wohnflächen für studentisches Wohnen (Vermietungsstand: 100%) löst Investitionen von rund CHF 85 Mio. aus und wird einen Sollmietertrag von CHF 4.6 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.

³ Umfasste den nicht bebauten Teil des Areals Suurstoffi in Risch Rotkreuz. Das Grundstück Suurstoffi 43/45 wurde 2024 von unbebauten Grundstücken zu Renditeliegenschaften im Bau umklassiert und erstmalig zu Marktwerten bewertet.

⁴ Umklassierung der Liegenschaft Baarerstrasse 30, Zug, nach abgeschlossener Sanierung in die Renditeliegenschaften.

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

Grundlage der Marktwerte bilden die jeweils per 31. Dezember durchgeführten Verkehrswertschätzungen durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten nach der DCF-Methode. Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Renditeliegenschaften im Bau bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von real 2.1% bis 3.3% (Vorjahr: 2.4% bis 3.4%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.76% bzw. nominal 3.76% (31. Dezember 2024: real 2.89% bzw. nominal 4.18%).

Zusätzliche Angaben pro Liegenschaft finden sich auf den Seiten 20 und 21 dieses Berichts.

4 Betriebsliegenschaften

in TCHF	2025	2024
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	56 102	56 224
Zugänge	– 70	– 122
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	56 032	56 102
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	– 32 312	– 30 560
Abschreibungen in der Berichtsperiode	– 1 107	– 1 752
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	– 33 419	– 32 312
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	23 790	25 664
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	22 613	23 790

Zu den Betriebsliegenschaften zählen die durch die Gruppe ganz oder teilweise selbst genutzten, 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).

Der Marktwert der Betriebsliegenschaften betrug zum Bilanzstichtag TCHF 76 970 (Vorjahr: TCHF 79 660) und wurde vom unabhängigen Immobilienexperten Jones Lang LaSalle AG (Vorjahr Wüest Partner AG) mittels DCF-Methode ermittelt. Für die Bewertung per 31. Dezember 2025 wurden Diskontierungssätze in einer Bandbreite von real 2.2% bis 3.9% (Vorjahr: 3.1% bis 4.3%) verwendet.

Einzelne Betriebsliegenschaften wurden auf den Landwert abgeschrieben, weshalb sich der entsprechende Aufwand in der Berichtsperiode reduzierte.

5 Übrige Sachanlagen

in TCHF	2025	2024
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	22 301	22 128
Zugänge	476	201
Abgänge	– 341	– 28
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	22 436	22 301
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	– 17 199	– 15 522
Abgänge	341	28
Abschreibungen in der Berichtsperiode	– 1 685	– 1 705
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	– 18 543	– 17 199
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	5 102	6 606
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	3 893	5 102

Bei den Abgängen handelt es sich im Wesentlichen um Ausbuchungen von Sachanlagen, welche sich nicht mehr in Nutzung befinden.

6 Immaterielle Anlagen

in TCHF	2025	2024
Anschaffungswert zu Beginn der Berichtsperiode	2 866	2 588
Zugänge	– 10	413
Abgänge	– 5	– 135
Anschaffungswert am Ende der Berichtsperiode	2 851	2 866
Kumulierte Wertberichtigungen zu Beginn der Berichtsperiode	– 2 085	– 1 681
Abgänge	5	135
Abschreibungen in der Berichtsperiode	– 415	– 539
Kumulierte Wertberichtigungen am Ende der Berichtsperiode	– 2 495	– 2 085
Nettobuchwert zu Beginn der Berichtsperiode	781	907
Nettobuchwert am Ende der Berichtsperiode	356	781

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

7 Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Fällig innerhalb des 1. Jahres	78 744	152 952
Fällig innerhalb des 2. Jahres	91 274	23 744
Fällig innerhalb des 3. Jahres	100 000	91 274
Fällig innerhalb des 4. Jahres	99 844	100 000
Fällig innerhalb des 5. Jahres	90 605	99 796
Fällig innerhalb des 6. Jahres	99 867	90 605
Fällig innerhalb des 7. Jahres	99 992	99 844
Total Finanzverbindlichkeiten	660 326	658 215
Davon kurzfristig	78 744	152 952
Davon langfristig	581 582	505 263

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals betrug 3.7 Jahre (Vorjahr: 3.6 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten lag bei 1.6% (Vorjahr: 1.5%). Die langfristigen Kredite wurden zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Die Finanzierungsstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzierungsstruktur in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Anleihen	299 703	299 592
Hypotheken	355 623	358 623
Privatplatzierungen	5 000	0
Total Finanzverbindlichkeiten	660 326	658 215

Per Bilanzstichtag bestand eine unbesicherte Privatplatzierung (Kassaschein) über CHF 5 Mio. mit einer Laufzeit von 29.12.2025 bis 30.01.2026 und einem Coupon von 0.40%.

Sämtliche Anleihen sind unbesichert und bestehen aus drei 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)
Volumen	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)
Coupon	0.75%	1.65%	1.25%
Effektivzins	0.809%	1.685%	1.263%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	114 872 819	137 744 380	1 471 403 795

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 zugeschrieben und beträgt per 31. Dezember 2025 TCHF 297 (Vorjahr: TCHF 408).

in TCHF	0.1%-Green-Bond (2019–2025)	0.75%-Green-Bond (2022–2029)	1.65%-Green-Bond (2024–2031)	1.25%-Green-Bond (2025–2032)	Total
Emissionserlös	99 618	99 660	99 838	0	299 116
Amortisationen Emissionskosten kumuliert	334	136	6	0	476
Bestand 01.01.2025	99 952	99 796	99 844	0	299 592
Erlös Neuemission	0	0	0	99 992	99 992
Amortisationen Emissionskosten	48	48	23	0	119
Rückzahlung	– 100 000	0	0	0	– 100 000
Bestand 31.12.2025	0	99 844	99 867	99 992	299 703

Der Anteil der grundpfandbesicherten Hypotheken zum Marktwert des gesamten Immobilienportfolios beläuft sich auf 18.4% (Vorjahr 19.3%).

Zur Sicherung der Hypotheken sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 983 233 (Vorjahr: TCHF 876 888) belastet.

8 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Vorauszahlungen für Heiz- / Nebenkostenkontozahlungen	2 851	3 003
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen und Behörden	847	826
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	81	0
Übrige sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	617	602
Total sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4 396	4 431

9 Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Vorauszahlungen von Mietern	6 387	5 906
Steuerabgrenzungen	2 288	2 231
Investitionsabgrenzungen	1 878	1 595
Personalbezogene Abgrenzungen	1 132	1 221
Betriebskostenabgrenzungen	1 744	1 829
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1 367	985
Total passive Rechnungsabgrenzungen	14 796	13 767

10 Rückstellungen

in TCHF	2025	2024
Rückstellungen zu Beginn der Berichtsperiode	332	362
Bildung	5	4
Verwendung	– 3	– 34
Rückstellungen am Ende der Berichtsperiode	334	332
Davon kurzfristig am Ende der Berichtsperiode	334	35
Davon langfristig am Ende der Berichtsperiode	0	297

Die Rückstellungen decken im Wesentlichen Baurisiken im Rahmen der Garantien aus dem Wohnungsverkauf von Promotionsliegenschaften.

11 Latente Steuerguthaben / latente Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	2025	2024
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Beginn der Berichtsperiode	127 267	121 457
Erfolgswirksame Netto-Bildung der Berichtsperiode	9 418	5 810
Latente Steuerverbindlichkeiten am Ende der Berichtsperiode	136 685	127 267

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als ihre Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. In beiden Segmenten bestehen per 31. Dezember 2025 keine aktiven latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen (Vorjahr: Segment Hotel & Gastronomie TCHF 68, Segment Immobilien TCHF 383).

Für die Berechnung der latenten Ertragssteuern kam ein durchschnittlicher Steuersatz von 12.0% zur Anwendung (Vorjahr: 11.8%).

12 Eigenkapital

Aktienkapital

Aktienkategorien	Valoren- nummer	Nominalwert CHF	Anzahl	Stimmen	Kapital CHF	Stimmen Vorjahr	Kapital CHF Vorjahr
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	496 600	496 600	1 241 500	496 600	1 241 500
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	460 340	460 340	11 508 500	460 340	11 508 500
Total				956 940	12 750 000	956 940	12 750 000

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr, analog zum Vorjahr, keine Namenaktien verkauft. Sie besitzt per Bilanzstichtag, analog zum Vorjahr, keine eigenen Namenaktien. Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 31. Dezember 2025 TCHF 3800 (Vorjahr: TCHF 3900).

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.

Eigenkapital pro Aktie

		31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	TCHF	1 090 018	1 028 813
Latente Steuerverbindlichkeiten	TCHF	136 685	127 267
Eigenkapital vor latenten Steuern	TCHF	1 226 703	1 156 080
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	2 405.30	2 266.82
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	CHF	2 137.29	2 017.28

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

NAV zu Marktwert pro Aktie

		31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	TCHF	1 090 018	1 028 813
Differenz Marktwert/Aanschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	54 357	55 870
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Aanschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	– 6 523	– 6 704
NAV zu Marktwert, nach latenten Steuern	TCHF	1 137 852	1 077 979
Latente Steuerverbindlichkeiten zu Marktwerten ²	TCHF	143 208	133 971
NAV zu Marktwert, vor latenten Steuern	TCHF	1 281 060	1 211 950
Ausstehende Namenaktien Serie A ¹	Anzahl	496 600	496 600
Ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	CHF	2 511.88	2 376.37
NAV zu Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	CHF	2 231.08	2 113.68

¹ Namenaktien 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. Die Erfassung der latenten Steuerverbindlichkeiten aus Marktwertüberleitung der Betriebsliegenschaften wurde erstmalig angewendet. Die Vorjahreswerte wurden angepasst.

Der NAV zu Marktwert pro Aktie berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zum Marktwert.

Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte

in TCHF	2025	2024
Konzernergebnis	85 175	58 716
Neubewertung Renditeigenschaften (netto)	– 52 189	– 24 753
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeigenschaften (netto)	6 263	2 970
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte¹	39 249	36 933

¹ Entspricht dem Konzernergebnis ohne den Erfolg aus Neubewertung Renditeigenschaften (netto), ohne den Gewinn aus Veräusserung von Renditeigenschaften und sich daraus ergebenden latenten Steuern sowie Effekten aus der Anpassung latenter Steuersätze.

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		2025	2024
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 01.01.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 31.12.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	496 600	496 600
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A		496 600	496 600
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	8 294	5 717
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	3 822	3 596
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis je Namenaktie Serie A, unverwässert	CHF	16.70	11.51
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	7.70	7.24

Angaben Namenaktien Serie B		2025	2024
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 01.01.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 31.12.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	460 340	460 340
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B		460 340	460 340
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	76 881	52 999
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	35 427	33 337
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis je Namenaktie Serie B, unverwässert	CHF	167.01	115.13
Ergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte je Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	76.96	72.42

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

13 Bedeutende Aktionäre

Per 31. Dezember 2025 verfügten folgende Aktionäre über mehr als 3% der gesamten Stimmzahl:

Anzahl bzw. in %	Namenaktien Serie A	Namenaktien Serie B	Stimmen	Stimmen Vorjahr
Gruppe Buhofer ¹	409 576	57 716	48.8%	48.0%
Heinz M. Buhofer	26 769	53 740	8.4%	8.4%
Johannes Stöckli	56 800	3 866	6.3%	6.3%
Werner C. Weber und Corinne Lütcher-Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	0	60 392	6.3%	n/a
Werner O. Weber, indirekt über Wemaco Invest AG	n/a	n/a	n/a	6.3%
Basellandschaftliche Pensionskasse	0	31 435	3.3%	3.1%

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

Der Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder ist im Anhang zur Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG auf Seite 84 ausgewiesen.

14 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften von TCHF 71 618 (Vorjahr: TCHF 69 280) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Mieteinnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	2025	2024
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	33 026	31 849
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	35 941	34 819
Ertrag weitere Liegenschaften	2 651	2 612
Total Liegenschaftenertrag	71 618	69 280

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

Fälligkeit, Anteil in %	31.12.2025	31.12.2024
Wohnen und Parking, unbefristet	34.8	34.7
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete gewerbliche Mietverhältnisse	5.8	7.9
Über 1 Jahr	11.0	3.7
Über 2 Jahre	10.3	10.8
Über 3 Jahre	14.8	10.2
Über 4 Jahre	6.0	13.6
Über 5 Jahre	1.3	3.7
Über 6 Jahre	0.8	0.4
Über 7 Jahre	4.4	0.6
Über 8 Jahre	1.1	3.6
Über 9 Jahre	0.0	1.1
Über 10 Jahre	9.7	9.7
Total	100.0	100.0

Auf die fünf wichtigsten Mietergruppen entfallen per 31. Dezember 2025 zusammen 22.7% der Mieterträge (Vorjahr: 22.8%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	31.12.2025	Mieter, Anteil in %	31.12.2024
Hochschule Luzern HSLU	9.7	Hochschule Luzern HSLU	9.8
Migros ¹	4.5	Migros ¹	4.5
UBS	3.4	UBS	3.4
Novartis	2.6	Novartis	2.6
Dosenbach-Ochsner AG	2.5	Dosenbach-Ochsner AG	2.5

¹ Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe.

15 Ertrag Hotel & Gastronomie

in TCHF	2025	2024
Beherbergung	11 990	11 456
Restauration	4 071	4 067
Nebenleistungen	33	32
Veränderung Wertberichtigungen	6	- 40
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	16 100	15 515

16 Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in TCHF	2025	2024
Ertrag Dienstleistungen	1 098	1 073
Ertrag Personalvermietungen	11	89
Ertrag Elektrizitätslieferungen	2 070	2 176
Übrige Erträge	341	343
Total weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3 520	3 681

17 Liegenschaftenaufwand

in TCHF	2025	2024
Unterhalt und Reparaturen	- 6 230	- 5 366
Nebenkosten zulasten Eigentümer	- 1 304	- 1 316
Liegenschaftsbezogene Versicherungen	- 958	- 947
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 514	- 656
Total Liegenschaftenaufwand	- 9 006	- 8 285

18 Personalaufwand

in TCHF	2025	2024
Löhne und Gehälter	- 12 177	- 12 376
Sozialversicherungsaufwand	- 1 914	- 1 929
Übriger Personalaufwand	- 439	- 348
Total Personalaufwand	- 14 530	- 14 653

19 Vorsorgeverpflichtungen

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

Der Vorsorgeaufwand im Personalaufwand belief sich im Berichtsjahr auf total TCHF 818 (Vorjahr: TCHF 841). Im Berichtsjahr sind erhaltene Arbeitgeberbeitragsreserven von TCHF 36 (Vorjahr: TCHF 40) enthalten. Sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr wurden keine ausserordentlichen Sanierungsbeiträge vereinbart oder geleistet.

Wirtschaftlicher Nutzen / wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Unter-/Über- deckung der Vorsorge- pläne 31.12.2025	Wirtschaftl. Anteil des Unterneh- mens 31.12.2025	Wirtschaftl. Anteil des Unterneh- mens 31.12.2024	Veränderung bzw. erfolgs- wirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beträge	Vorsorgeauf- wand im Personalauf- wand 2025	Vorsorgeauf- wand im Personalauf- wand 2024
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckungen	0	0	0	0	818	818	432
Vorsorgepläne mit Überdeckung	0	0	0	0	0	0	409
Total	0	0	0	0	818	818	841

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

Es bestanden keine Arbeitgeberbeitragsreserven per 31. Dezember 2025 und 31. Dezember 2024.

Per 31. Dezember 2025 besteht keine Überdeckung (Vorjahr: TCHF 169) und somit kein wirtschaftlicher Nutzen. Die Finanzierung der Vorsorgepläne erfolgt durch Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge. Die Beiträge berechnen sich in Prozent des versicherten Lohns.

20 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TCHF	2025	2024
Werbung/Verkaufsförderung	- 1 801	- 1 658
Unterhalt und Reparaturen	- 608	- 471
Verwaltungsaufwand	- 417	- 519
IT/Software	- 1 701	- 1 478
Rechts- und Beratungskosten	- 595	- 976
Aufwand für Elektrizitätslieferungen	- 1 718	- 2 042
Sonstige Kosten	- 1 439	- 1 503
Total sonstige betriebliche Aufwendungen	- 8 279	- 8 647

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

21 Abschreibungen

in TCHF	2025	2024
Abschreibungen Betriebsliegenschaften	- 1 107	- 1 752
Abschreibungen übrige Sachanlagen	- 1 685	- 1 705
Abschreibungen immaterielle Anlagen	- 415	- 539
Total Abschreibungen	- 3 207	- 3 996

Einzelne Betriebsliegenschaften wurden auf den Landwert abgeschrieben, weshalb sich der entsprechende Aufwand in der Berichtsperiode reduzierte.

22 Finanzergebnis

in TCHF	2025	2024
Aktivzinsen Banken	8	42
Wertschriftenertrag	36	38
Sonstiger Finanzertrag	3	4
Total Finanzertrag	47	84
Zinsaufwand Finanzverbindlichkeiten	– 10 390	– 10 255
Sonstiger Finanzaufwand	– 178	– 44
Total Finanzaufwand	– 10 568	– 10 299
Finanzergebnis	– 10 521	– 10 215

In der Berichtsperiode wurden TCHF 204 (Vorjahr: keine) Fremdkapitalzinsen aktiviert.

23 Steuern

in TCHF	2025	2024
Gewinnsteuern	– 2 333	– 2 044
Latente Steuern	– 9 482	– 5 839
Total Steuern	– 11 815	– 7 883

Durchschnittlicher gewichteter Steuersatz

in TCHF bzw. in %	2025	2024
Ergebnis vor Steuern (EBT)	96 990	66 599
Durchschnittlicher Steuersatz	12.09%	11.74%
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz	– 11 726	– 7 946
Bildung Steuern für Vorjahre	– 89	0
Effekt aus nur steuerlich abzugsfähigem Aufwand	0	63
Total Ertragssteuern	– 11 815	– 7 883

24 Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

Die Zug Estates AG ist im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb des Hotels City Garden eine Rückbauverpflichtung von TCHF 490 eingegangen. Diese tritt frühestens 2028 in Kraft.

25 Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
bis 1 Jahr	23	26
bis 3 Jahre	32	43
über 3 Jahre	1	13
Total	56	82

26 Segmentsberichterstattung

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

2025 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	81 091	16 657	– 6 246	91 502
Betriebsaufwand	– 23 493	– 14 752	5 272	– 32 973
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	52 189	0	0	52 189
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	109 787	1 905	– 974	110 718
Betriebsergebnis (EBIT)	107 597	947	– 1 033	107 511

2024 in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
Betriebsertrag	79 110	16 050	– 6 364	88 796
Betriebsaufwand	– 23 398	– 14 791	5 450	– 32 739
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	24 753	0	0	24 753
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	80 465	1 259	– 914	80 810
Betriebsergebnis (EBIT)	77 559	294	– 1 039	76 814

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

Sämtliche Umsätze wurden sowohl 2025 wie auch im Vorjahr im Kanton Zug erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also Rendite- wie auch Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, das heisst bei Zurechnung der von diesen genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundener Aufwendungen und Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie im Berichtsjahr ein operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 4.4 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 3.2 Mio.) erwirtschaftet.

27 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr sind, analog zum Vorjahr, keine Transaktionen mit nahestehenden Personen auszuweisen. Angaben zu Festsetzungsverfahren und zur Höhe der Vergütungen an Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 42 bis 47 aufgeführt. Per Bilanzstichtag bestanden keine Verpflichtungen gegenüber Verwaltungsräten (unverändert).

28 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem Datum der Genehmigung der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31. Dezember 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Zug Estates Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2025, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 52 bis 74 sowie 18, 20 und 21) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



BEWERTUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften und die Renditeliegenschaften im Bau (nachfolgend auch „Immobilienportfolio“) bilden einen wesentlichen Bestandteil der Bilanz und weisen per 31. Dezember 2025 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

Renditeliegenschaften	1,818,073
Renditeliegenschaften im Bau	40,410

Das Immobilienportfolio der Gesellschaft wird per Bilanzstichtag zum Marktwert bewertet. Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die halbjährlich mittels Discounted-Cashflow-Methode vorgenommenen Marktwert-Schätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse sowie den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungszinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements und des externen Schätzungsexperten beeinflusst.

Die Marktwerte der Renditeliegenschaften im Bau werden zusätzlich durch Annahmen und Schätzungen des Managements sowie des externen Schätzungsexperten in Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung wesentlich beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt.

Wir haben an den Bewertungsbesprechungen des Schätzungsexperten mit dem Audit Committee und dem Management teilgenommen und dabei Befragungen betreffend der Bewertungsmethodik sowie ausgewählten Annahmen und Schätzungen vorgenommen. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Marktwertes verwendeten Modells;
- Überprüfung der Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Objektkategorie, Mietbeginn, Mietertrag, Nebenkosten, Fläche), welche in die Bewertung einfließen;
- Kritisches Hinterfragen der wesentlichen Annahmen und Schätzungen (namentlich Diskontierungszinssatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Sanierungs- und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unserer Markteinschätzungen;
- Zusätzlich bei Renditeliegenschaften im Bau: Beurteilung der Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die anfallenden Baukosten, die Nutzung, den Zeitpunkt der Realisierung, die Erlöse sowie die zukünftige Marktentwicklung und Evaluation der Kostenerfassung hinsichtlich Aktivierbarkeit und Zuordnung auf Basis der Investitionsrechnung.



Weitere Informationen zu der Bewertung des Immobilienportfolios sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Anhang Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze „Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau“
- Anhang Erläuterung 3 „Renditeliegenschaften und Renditeliegenschaften im Bau“

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- planen wir die Prüfung der Konzernrechnung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zur Konzernrechnung. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Prüfung der Konzernrechnung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.



Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Remo Hartmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 17. Februar 2026

Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG

Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		1 361	1 079
Übrige Forderungen gegenüber Dritten		22	25
Übrige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften		0	1 000
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		49	52
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften	1	33 100	11 000
Total Umlaufvermögen		34 532	13 156
Langfristige Darlehen an Konzerngesellschaften	2	301 023	307 523
Finanzanlagen		40	50
Beteiligungen		113 128	113 128
Immaterielle Anlagen		16	75
Total Anlagevermögen		414 207	420 776
Total Aktiven		448 739	433 932

Passiven

in TCHF	Erläuterung	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	3	5 000	99 952
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		44	72
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		2 175	2 145
Total kurzfristiges Fremdkapital		7 219	102 169
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	3	299 703	199 640
Total langfristiges Fremdkapital		299 703	199 640
Total Fremdkapital		306 922	301 809
Aktienkapital		12 750	12 750
Gesetzliche Kapitalreserven			
– Reserven aus Kapitaleinlagen		105	105
– Übrige Kapitalreserven		9 193	9 193
Gesetzliche Gewinnreserven		3 960	3 960
Bilanzgewinn			
– Gewinnvortrag vom Vorjahr		82 145	91 837
– Jahresgewinn		33 664	14 278
Total Eigenkapital		141 817	132 123
Total Passiven		448 739	433 932

Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	2025	2024
Beteiligungsertrag	1	33 100	11 000
Übriger Ertrag		2 078	2 078
Operativer Ertrag		35 178	13 078
Personalaufwand		– 2 027	– 1 990
Übrige betriebliche Aufwendungen		– 1 025	– 1 001
Total Betriebsaufwand		– 3 052	– 2 991
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		32 126	10 087
Abschreibungen		– 59	– 125
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		32 067	9 962
Finanzaufwand		– 2 986	– 1 421
Finanzertrag	5	4 784	6 110
Betriebliches Ergebnis vor Steuern (EBT)		33 865	14 651
Direkte Steuern		– 201	– 373
Jahresgewinn		33 664	14 278

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

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

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich an der Baarerstrasse 18 in Zug. Die Zug Estates Holding AG wurde am 1. März 2012 in das Handelsregister des Kantons Zug eingetragen.

Angewendetes Rechnungslegungsrecht und angewendete Grundsätze in dieser Jahresrechnung

(soweit nicht vom Gesetz vorgeschrieben)

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

Forderungen und Verbindlichkeiten

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

Die Aufschlüsselung der Position «Nahestehende» erfolgt, sofern notwendig, im Anhang.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 31.12.2025	Kapitalanteil 31.12.2024	Stimmenanteil 31.12.2025	Stimmenanteil 31.12.2024
Beteiligungen direkt gehalten							
Garden Park Zug AG	Zug	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Beteiligungen indirekt gehalten							
Miteigentümergeinschaft Metall ¹	Zug	Immobilien-gesellschaft	0	78.75%	78.75%	9.09%	10.00%
Renggli Immobilien AG ²	Zug	Immobilien-gesellschaft	200 000	n/a	100.00%	n/a	100.00%

¹ Die Übertragung der Miteigentumsanteile an der Miteigentümergeinschaft Metall eines Dritten an zwei neue Miteigentümer führte zu einer Reduktion des Stimmenanteils von 10.00% auf 9.09%.

² Rückwirkend auf den 1. Januar 2025 wurde die Renggli Immobilien AG mit der Zug Estates AG fusioniert.

Wertschriften/Finanzanlagen

Die Bewertung der kurzfristig gehaltenen Wertschriften sowie Finanzanlagen mit Börsenkurs erfolgt zum am Bilanzstichtag geltenden Börsenkurs. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet. Finanzanlagen ohne Börsenkurs werden zu Anschaffungskosten unter Abzug allfälliger Wertbeeinträchtigungen geführt.

Darlehen an Konzerngesellschaften

Darlehen an Konzerngesellschaften werden zum Nominalwert erfasst. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft und gegebenenfalls wertberichtigt.

Beteiligungen

Beteiligungen werden zu ihren Anschaffungskosten erfasst und einzeln bewertet. Sinkt der Nutzwert einer Beteiligung basierend auf Ertragswertberechnungen nachhaltig unter den bisherigen Buchwert, wird eine Wertberichtigung erfasst. Die Ermittlung dieser Ertragswerte basiert auf Schätzungen (Erträge, Aufwendungen und Diskontsätze).

Immaterielle Anlagen

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

Anleihen

Anleihen werden bei der erstmaligen Erfassung zu Verkehrswerten abzüglich Transaktionskosten bilanziert. In der Folge werden die Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wobei die Differenz zwischen Rückzahlungsbetrag und Buchwert über die Laufzeit zugeschrieben wird.

1 Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen gegenüber Konzerngesellschaften enthalten Dividenden von Tochtergesellschaften im Umfang von TCHF 33100, die aus den ordentlichen Gewinnen des Geschäftsjahres 2025 ausgeschüttet wurden und in der Erfolgsrechnung unter der Position «Beteiligungsertrag» ausgewiesen werden (Vorjahr: TCHF 11000).

2 Darlehen an Konzerngesellschaften

Langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung ihrer operativen Tätigkeit im Umfang von TCHF 301023 (Vorjahr: TCHF 307523).

3 Verzinssliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Die verzinsslichen Verbindlichkeiten bestehen aus Anleihen und Privatplatzierungen (Kassascheine).

Die Anleihen bestehen aus drei 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)
Volumen	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)
Coupon	0.75%	1.65%	1.25%
Effektivzins	0.809%	1.685%	1.263%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	114 872 819	137 744 380	1 471 403 795

Per Bilanzstichtag bestand eine unbesicherte Privatplatzierung (Kassaschein) über CHF 5 Mio. mit einer Laufzeit von 29.12.2025 bis 30.01.2026 und einem Coupon von 0.40%.

4 Aktienbesitz der amtierenden Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder inklusive ihnen nahestehende Personen

Anzahl	Namenaktien Serie A per 31.12.2025	Namenaktien Serie B per 31.12.2025	Namenaktien Serie A per 31.12.2024	Namenaktien Serie B per 31.12.2024
Dr. Beat Schwab, Verwaltungsratspräsident	0	90	0	90
Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer, Mitglied ¹	n/a	n/a	186 298	17 069
Julia Häcki, Mitglied ^{2, 3}	54 868	20 191	n/a	n/a
Johannes Stöckli, Mitglied	56 800	3 866	56 800	3 866
Martin Wipfli, Mitglied	0	300	0	300
Dr. Joëlle Zimmerli, Mitglied	0	0	0	0
Patrik Stillhart, CEO	0	87	0	87
Mirko Käppeli, CFO	0	80	0	80

¹ Prof. Dr. Annelies Häcki Buhofer schied anlässlich der Generalversammlung vom 10. April 2025 aus dem Verwaltungsrat aus.

² Julia Häcki wurde von der Generalversammlung am 10. April 2025 in den Verwaltungsrat gewählt.

³ Von den ausgewiesenen Aktien werden 9 460 Namenaktien Serie A bzw 20 141 Namenaktien Serie B von der Holmia Holding AG gehalten, an welcher Julia Häcki eine wesentliche Beteiligung hält.

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

5 Finanzertrag

Der Finanzertrag umfasst Zinserträge aus den Darlehen an Konzerngesellschaften und Wertschriftengewinne.

6 Anzahl Vollzeitstellen

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

7 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Gewinnvortrag	82 144 716	91 836 659
Jahresgewinn	33 663 870	14 278 057
Bilanzgewinn	115 808 586	106 114 716
Dividende	– 24 990 000	– 23 970 000
Vortrag auf neue Rechnung	90 818 586	82 144 716

Aus dem ordentlichen Ergebnis beantragt der Verwaltungsrat die verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 4.90 pro Namenaktie Serie A und CHF 49.00 pro Namenaktie Serie B.

Bei Zustimmung der Generalversammlung zum Antrag des Verwaltungsrats erfolgt die Auszahlung am Dienstag, 14. April 2026 (Payment Date).



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Zug Estates Holding AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Zug Estates Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 80 bis 84) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.



Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrates dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Remo Hartmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 17. Februar 2026

KPMG AG, Landis + Gyr-Strasse 1, 6300 Zug

© 2026 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

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

08.04.2026 | **Ordentliche Generalversammlung**

14.04.2026 | **Ausschüttung an die Aktionäre
(Payment Date)**

20.08.2026 | **Publikation Halbjahresergebnis 2026**

Börsenhandel

Namenaktie Serie B Zug Estates Holding AG

Valorennummer: 14805212

ISIN: CH0148052126

Tickersymbol SIX Swiss Exchange: ZUGN

Bloomberg: ZUGN:SW



Online, Download, Kurzbericht

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

Das PDF des Berichts ist unter www.zugestates.ch/downloads abrufbar. Eine gedruckte Ausgabe des Geschäftsberichts kann per E-Mail an ir@zugestates.ch bestellt werden.

Hinweise

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht der Zug Estates Gruppe enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder 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.

Hinweis zu Rundungen

Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Bericht nicht genau zur angegebenen Summe aufaddieren lassen. Alle Summen und Kennzahlen wurden unter Verwendung des exakten Betrags und nicht des angegebenen, gerundeten Betrags berechnet.

Impressum

Herausgeberin Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel, Leiter Kommunikation
Copyright © Zug Estates Holding AG, Februar 2026 **Konzept** Linkgroup AG, Zürich **Design**
und Realisation NeidhartSchön, Zürich **Übersetzung** Supertext AG, Zürich

