

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR Zug, 20. August 2026

Erfreuliches operatives Ergebnis im ersten Halbjahr 2026

- *Das Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte stieg um 6.6% auf CHF 21.2 Mio.*
- *Der Neubewertungsgewinn betrug CHF 24.6 Mio., verglichen mit CHF 50.1 Mio. in der Vorjahresperiode.*
- *Das Konzernergebnis lag mit CHF 42.9 Mio. aufgrund des geringeren Neubewertungsgewinns unter dem Vorjahreswert (CHF 63.9 Mio.).*
- *Der Liegenschaftenertrag von CHF 35.8 Mio. blieb gegenüber der Vorjahresperiode nahezu stabil.*
- *Die Leerstandsquote lag per 30. Juni 2026 mit 1.2% auf einem sehr tiefen Niveau.*
- *Der Portfoliowert stieg um CHF 46.3 Mio. auf CHF 1.98 Mrd.*
- *Die sehr solide Eigenkapitalquote betrug 56.6% (57.1% per 31. Dezember 2025).*
- *Nach dem positiven Abstimmungsergebnis für den Lebensraum Metalli sind während der zweiten öffentlichen Auflage keine Beschwerden eingegangen. Die Genehmigung des Bebauungsplans wird bis Ende 2026 erwartet.*

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

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

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

Konstanter Liegenschaftenertrag und Verbesserung der Umsätze aus Hotel & Gastronomie

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

Der Ertrag aus Hotel & Gastronomie erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0.2 Mio. bzw. 2.5% von CHF 7.8 Mio. auf CHF 8.0 Mio. Die Zunahme ist insbesondere auf eine höhere Auslastung in der Beherbergung zurückzuführen, während die Gastronomie weiterhin von einer

konstant guten Nachfrage profitierte. Auch die Profitabilität verbesserte sich. Die Gross-Operating-Profit-Marge (GOP-Marge) stieg von 41.2% auf 42.3%.

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

Bautätigkeit und Neubewertungen erhöhen Wert des Immobilienportfolios

Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich aufgrund von Investitionen und Neubewertungseffekten um CHF 46.3 Mio. bzw. 2.4% von CHF 1'935.5 Mio. per 31. Dezember 2025 auf CHF 1'981.8 Mio. per 30. Juni 2026. Der Neubewertungsgewinn betrug im ersten Halbjahr 2026 CHF 24.6 Mio., verglichen mit CHF 50.1 Mio. in der Vorjahresperiode.

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

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

Solide Eigenkapitalquote und Verlängerung der durchschnittlichen Restlaufzeit der Finanzierungen

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

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

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

Trotz leichter Erhöhung weiterhin sehr tiefe Leerstandsquote

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

Trotz leichter Erhöhung liegt die Leerstandsquote weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau. Sie nahm von 0.7% per 31. Dezember 2025 auf 1.2% per 30. Juni 2026 zu. Die gewichtete durchschnittliche

Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) erhöhte sich dank den Mietvertragsverlängerungen von 5.3 Jahren per 31. Dezember 2025 auf 5.9 Jahre.

Die Entwicklung des Projekts S43/45 verläuft planmässig

Die Hochbauarbeiten für die beiden Gebäude S43 und S45 auf dem Suurstoffi-Areal mit insgesamt rund 15'500 m² Büro- und Schulungsflächen sowie 1'100 m² Wohnfläche für studentisches Wohnen schreiten planmässig voran. Der Abschluss der Rohbauarbeiten ist im September 2026 vorgesehen. Anschliessend kann fristgerecht mit den Fassaden- und Innenausbauarbeiten begonnen werden. Die Übergabe der Flächen an die künftigen Mieterinnen und Mieter ist Mitte 2027 geplant.

Zwei Mieterinnen, die bereits auf dem Suurstoffi-Areal ansässig sind, benötigen zusätzliche Flächen und haben Mietverträge über insgesamt rund 5'000 m² Büroflächen im Gebäude S43 unterzeichnet. Mit diesen Flächenenerweiterungen unterstreichen sie ihr Bekenntnis zum Standort Suurstoffi. Die heute von ihnen genutzten Flächen von insgesamt rund 2'400 m² werden nach dem Umzug im Jahr 2027 der Wiedervermietung zugeführt.

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

Positives Abstimmungsergebnis für den Lebensraum Metalli

Der Lebensraum Metalli hat im ersten Halbjahr 2026 einen wichtigen Meilenstein erreicht: Die Stimmbewölkerung der Stadt Zug hat den Bebauungsplan Metalli am 14. Juni 2026 mit einem Ja-Stimmenanteil von 57.8% gutgeheissen. Während der anschliessenden zweiten öffentlichen Auflage sind keine Beschwerden eingegangen. Die Genehmigung des Bebauungsplans durch den Kanton Zug wird daher bis Ende 2026 erwartet.

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

Positiver Ausblick 2026

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

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

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

Berichterstattung vom 20. August 2026

Heute um 14.00 Uhr findet ein Audio-Webcast für Analysten und Medien auf Deutsch statt. CEO Patrik Stillhart und CFO Mirko Käppeli werden das Halbjahresergebnis 2026 präsentieren und im Anschluss Fragen beantworten.

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

Sie finden den ausführlichen Bericht zum Halbjahr sowie die Präsentation zur Konferenz auf unserer Website: <https://zugestates.ch/downloads>

Wichtige Daten:

02.09.2026	Nachhaltigkeitsforum
18.02.2027	Publikation Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitsbericht 2026
13.04.2027	Ordentliche Generalversammlung

Weitere Auskünfte:

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

Über Zug Estates

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale, die vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Das Immobilienportfolio setzt sich im Wesentlichen aus den zwei Arealen in Zug und Rotkreuz zusammen. Ergänzend betreibt die Gruppe in Zug ein City-Resort mit den führenden Businesshotels Parkhotel Zug und City Garden und einem ergänzenden Gastronomieangebot. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2026 CHF 1.98 Mrd. Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Tickersymbol: ZUGN, Valorennummer: 14 805 212).