

Zug Estates Holding AG

Halbjahresergebnis 2025

Patrik Stillhart, CEO
Mirko Käppeli, CFO

20. August 2025

Agenda

- Überblick 1. Halbjahr 2025
- Finanzkennzahlen
- Immobilienportfolio und Projekte
- Ausblick



Halbjahresergebnis 2025

Überblick 1. Halbjahr 2025

Das Wichtigste in Kürze



Überblick

- Starkes operatives Ergebnis in beiden Segmenten
- Deutliche Erhöhung des Konzernergebnis mit und ohne Neubewertung und Sondereffekte
- Positiver Ausblick für das Geschäftsjahr 2025

Wesentliche Entwicklungen im Segment Immobilien

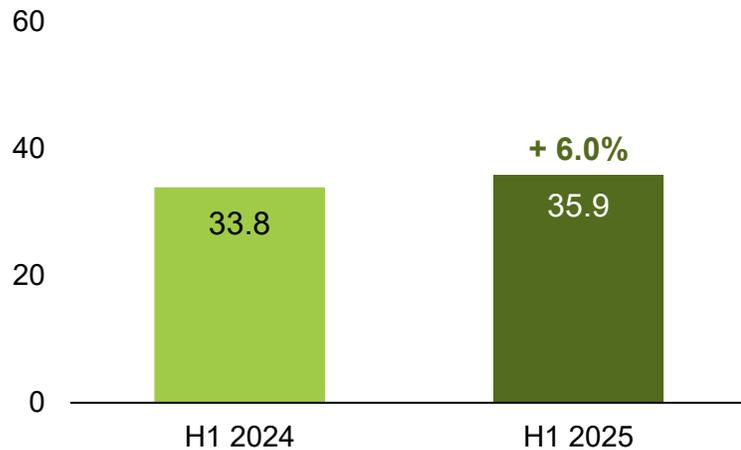
- Erhöhung des Liegenschaftenertrags
- Weiterhin sehr tiefe Leerstandsquote
- Höherer Portfoliowert durch Neubewertungseffekte und Investitionen
- Projekt S43/45 schreitet planmässig voran
- Politischer Bewilligungsprozess für den Lebensraum Metalli lanciert

Wesentliche Entwicklungen im Segment Hotel & Gastronomie

- Leichte Zunahme des Umsatzes und gesteigerte Profitabilität im Segment Hotel & Gastronomie
- Garden Park Zug AG mit dem Nachhaltigkeitslabel ibex fairstay GOLD ausgezeichnet

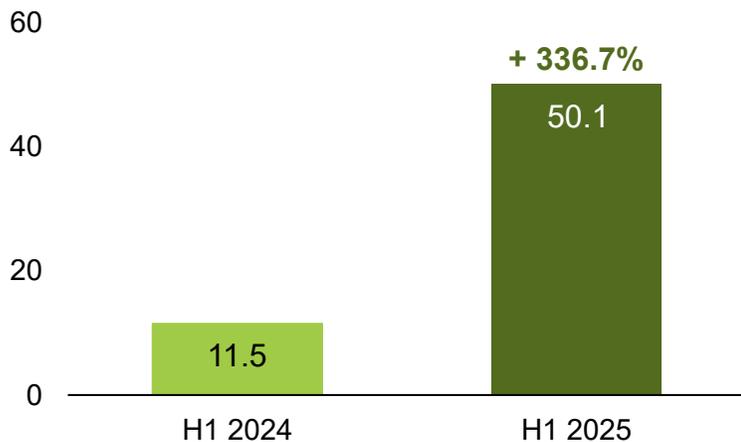
Unterstützendes wirtschaftliches Umfeld

Liegenschaftenertrag (in CHF Mio.)



- Nachfrage nach hochwertigen und gut angebundenen Mietflächen ist intakt
- Leerstandsquote ist mit 0.9% weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau
- Volle Periodenwirksamkeit des nahezu vollvermieteten Portfolios ist Treiber der Zunahme
- Liegenschaftenertrag erhöhte sich um CHF 2.1 Mio. bzw. 6.0%

Neubewertungserfolg (in CHF Mio.)

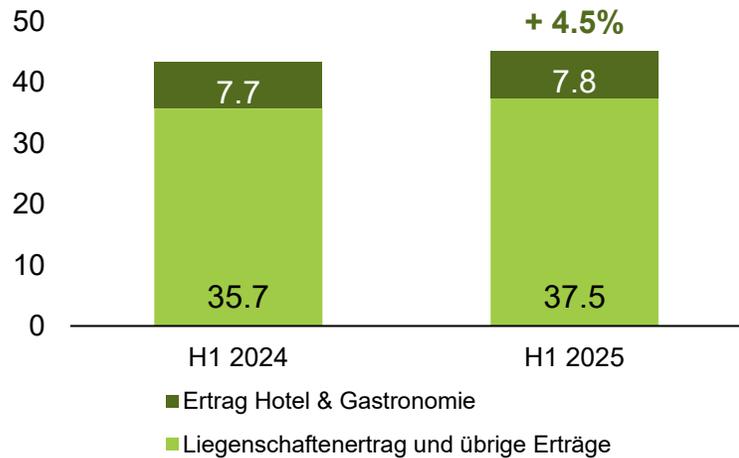


- Nachfrage nach attraktiven Liegenschaften hat aufgrund der Zinssenkungen der Nationalbank, geopolitischer Unsicherheiten und der Suche institutioneller Investoren nach stabilen Investments zugenommen
- Tieferer durchschnittlicher Diskontierungssatz reflektiert die erhöhte Nachfrage
- Positiver Neubewertungserfolg von CHF 50.1 Mio. oder rund 2.7% des Portfoliowerts

Überblick 1. Halbjahr 2025

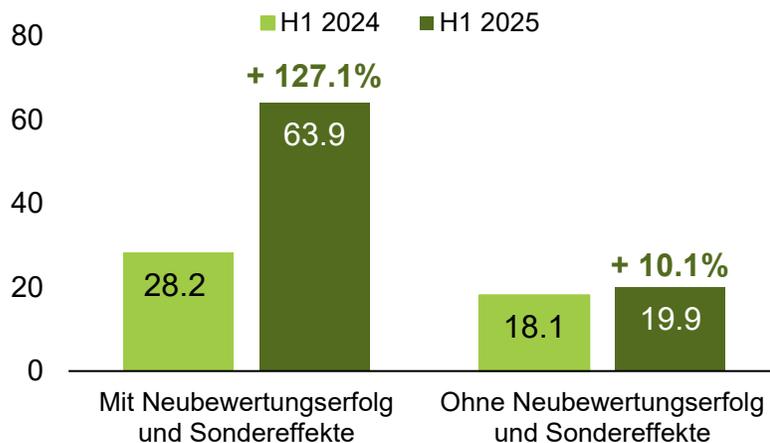
Starkes operatives Ergebnis im ersten Halbjahr 2025

Betriebsertrag (in CHF Mio.)



- Leichte Erhöhung des Ertrags im Segment Hotel & Gastronomie
- Betriebsertrag der gesamten Gruppe erhöhte sich um CHF 1.9 Mio. bzw. 4.5% auf CHF 45.3 Mio.

Konzernergebnis (in CHF Mio.)



- Erheblich höherer Neubewertungsgewinn führte zu Steigerung des Konzernergebnisses um CHF 35.7 Mio. auf CHF 63.9 Mio.
- Das um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis erhöhte sich ebenfalls deutlich um 1.8 Mio. bzw. 10.1% auf CHF 19.9 Mio.



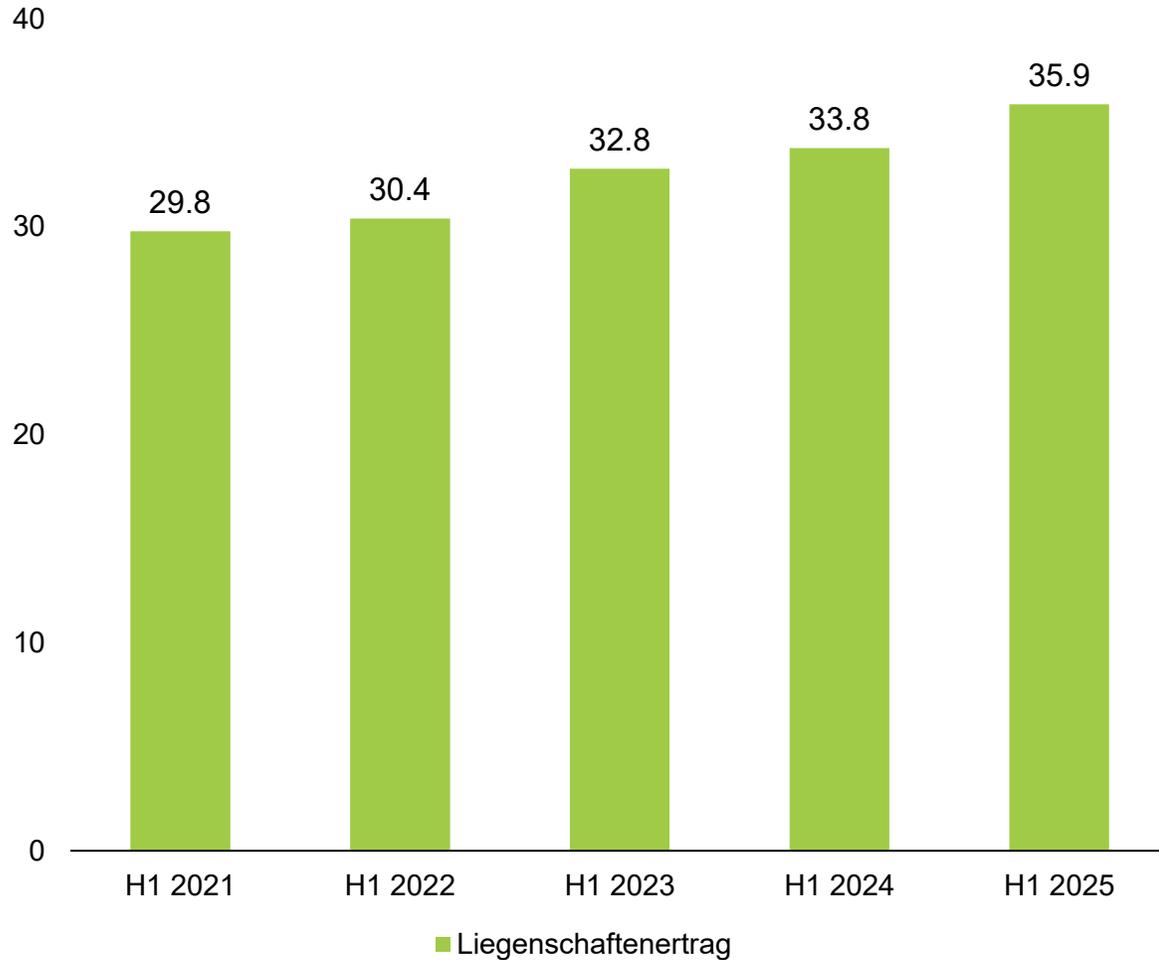
Halbjahresergebnis 2025

Finanzkennzahlen

Kontinuierliche Steigerung des Liegenschaftenertrag

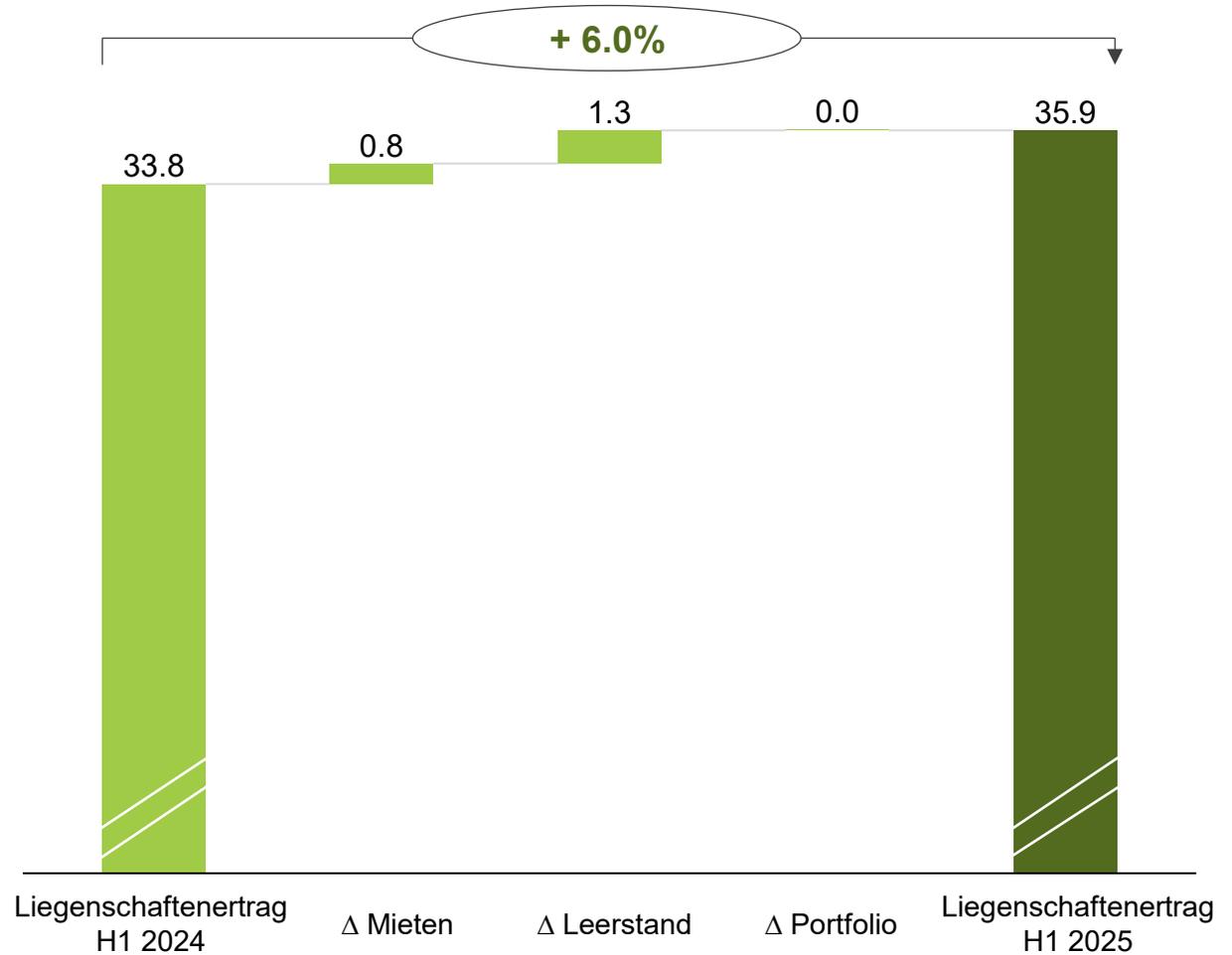
Entwicklung Liegenschaftenertrag

in CHF Mio., jeweils per 30.06. auf Stufe Konzern



Überleitung Liegenschaftenertrag zum Vorjahr

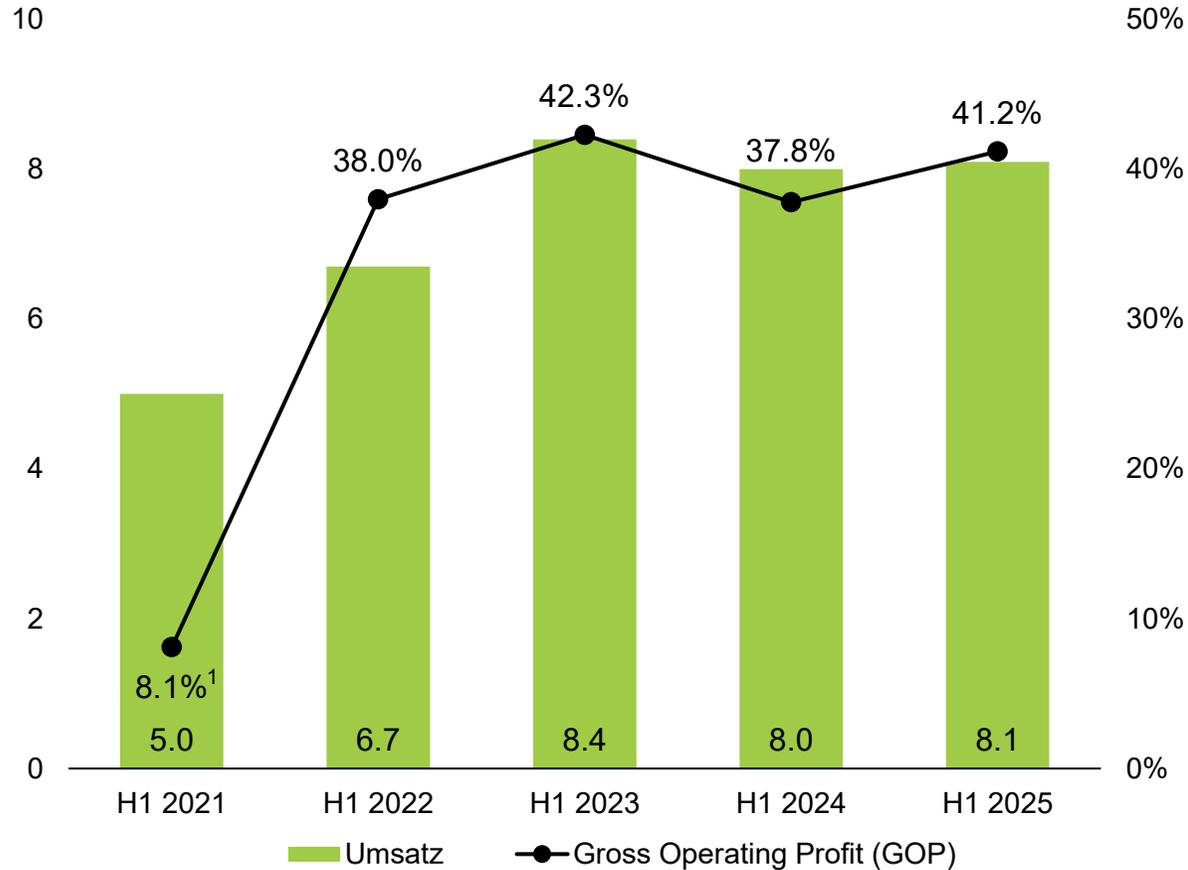
in CHF Mio.



Verbesserung der Umsätze und Profitabilität von Hotel- und Gastronomie

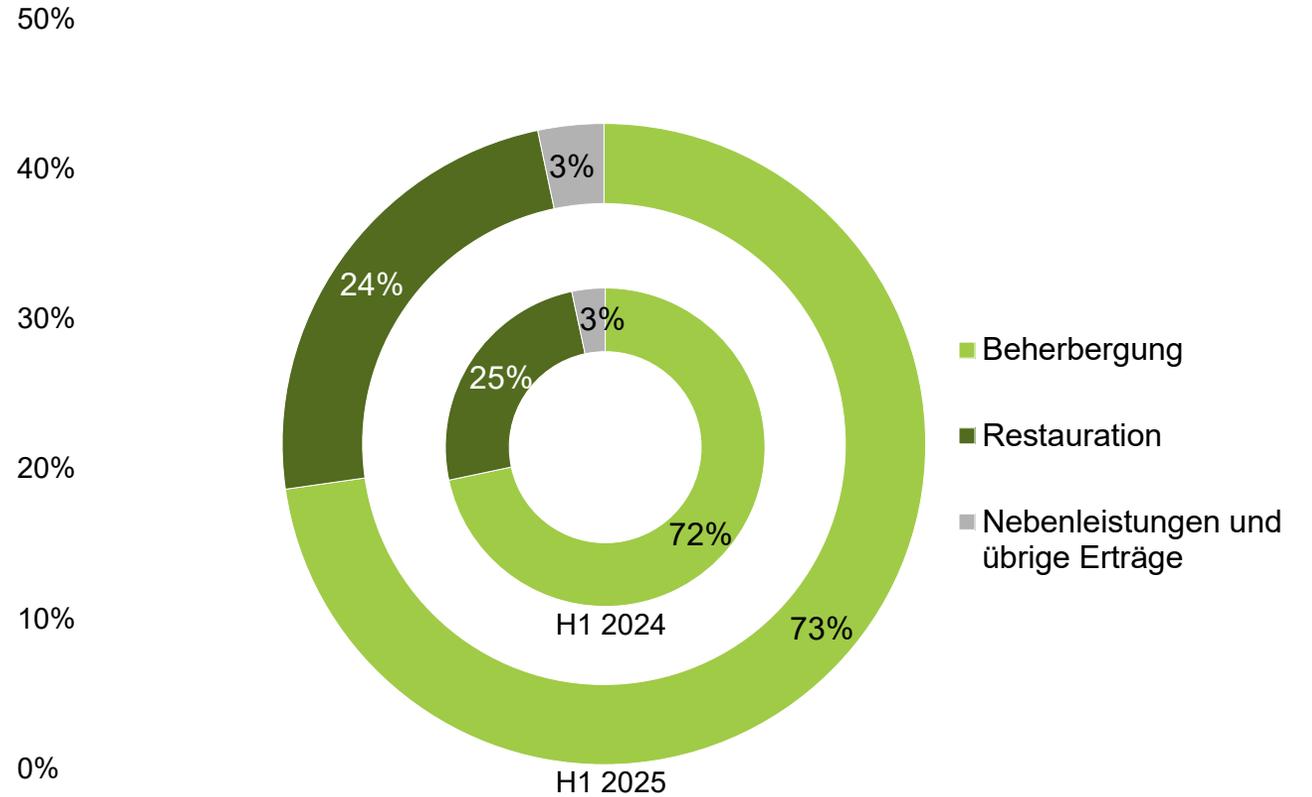
Entwicklung Betriebsertrag & Gross Operating Profit

in CHF Mio., jeweils per 30.06. aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie



Betriebsertrag Hotel & Gastronomie nach Kategorien

per 30.06.2025 (ausser) und 30.06.2024 (innen) in % aus Sicht Segment Hotel & Gastronomie

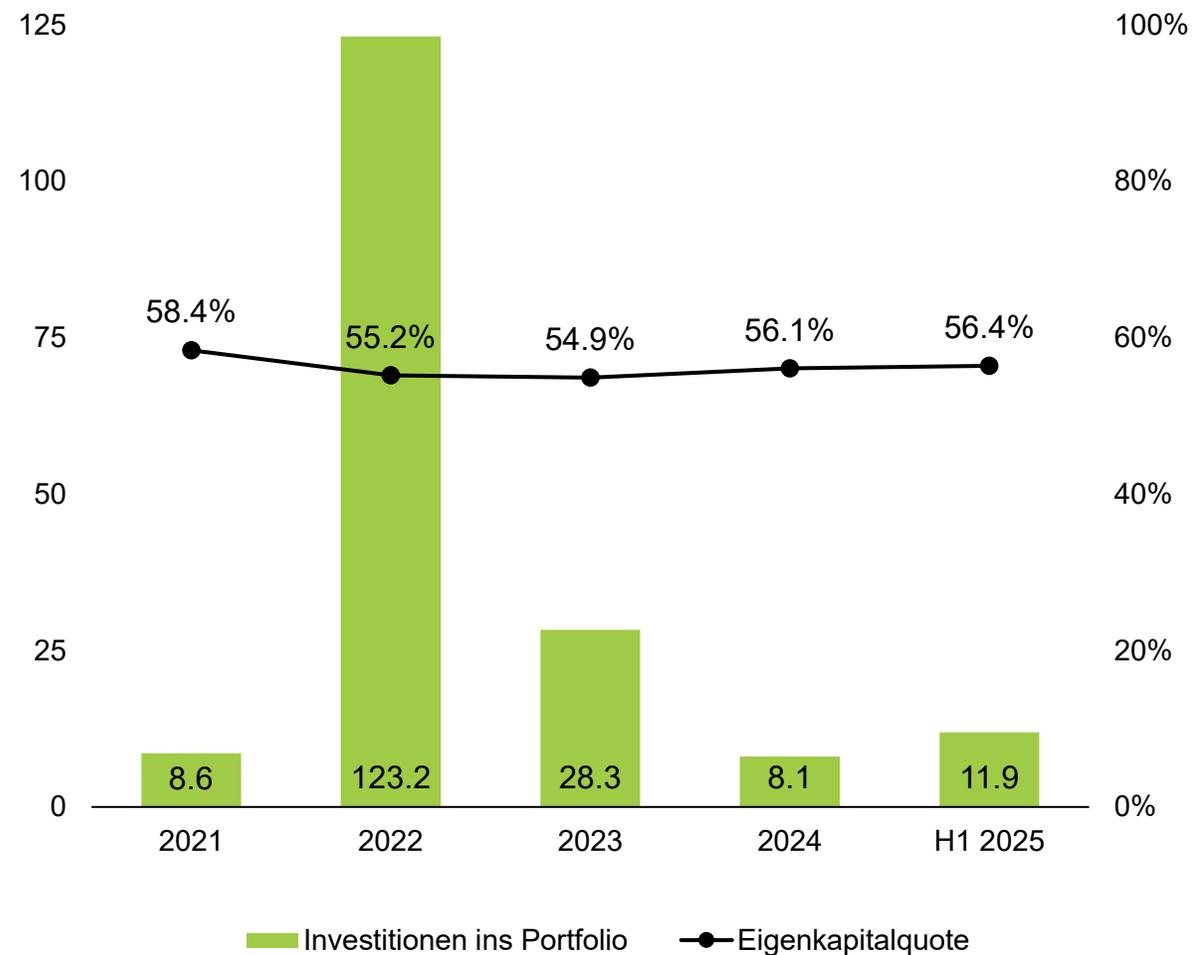


¹ GOP exklusive der staatlichen Härtefallentschädigung von CHF 2.1 Mio. im Abschlussjahr 2021

Verbesserung der soliden Eigenkapitalquote und tiefe Verschuldung

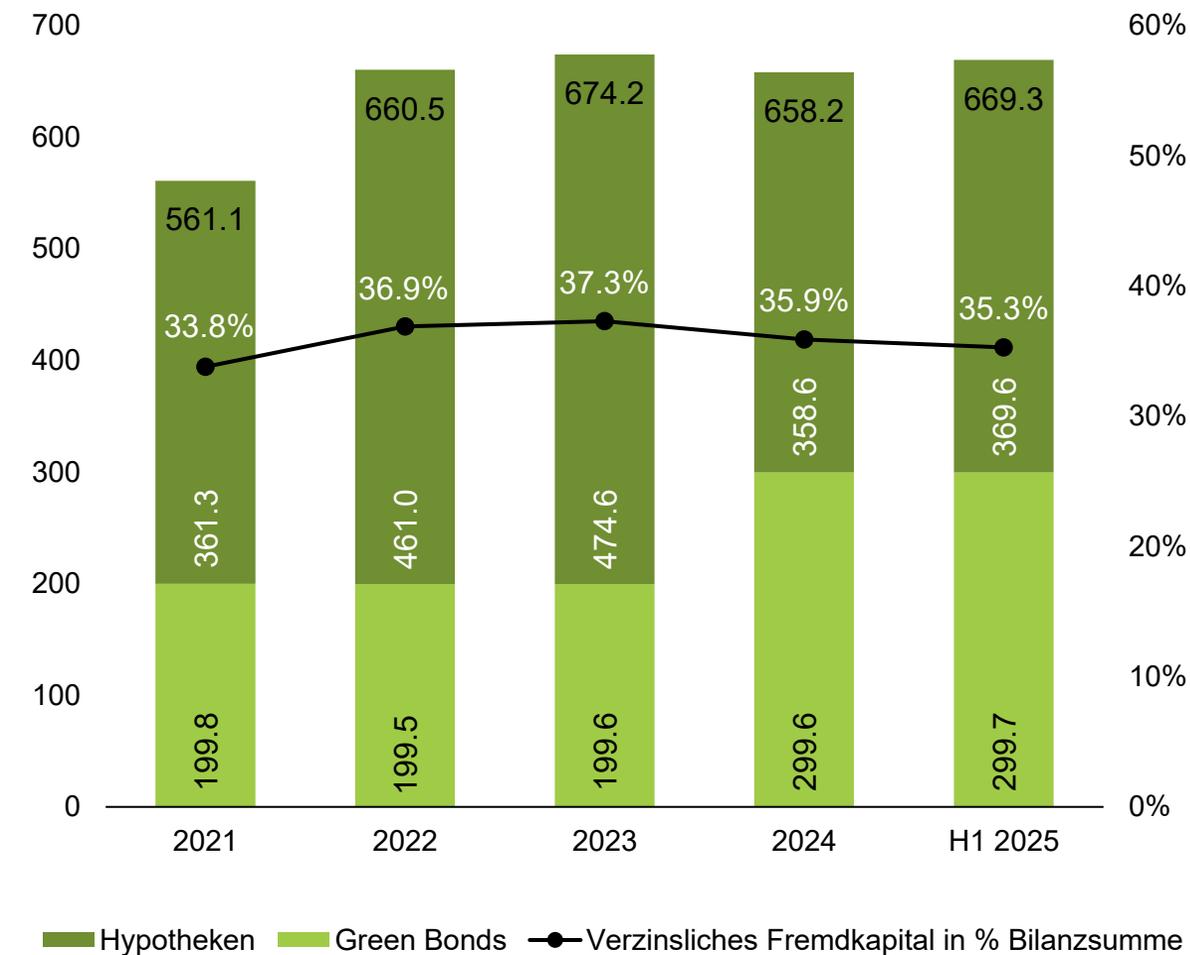
Entwicklung Eigenkapital und Investitionen Renditeliegenschaften

in CHF Mio. bzw. %, per 30.06.2025, resp. jeweils per 31.12.



Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

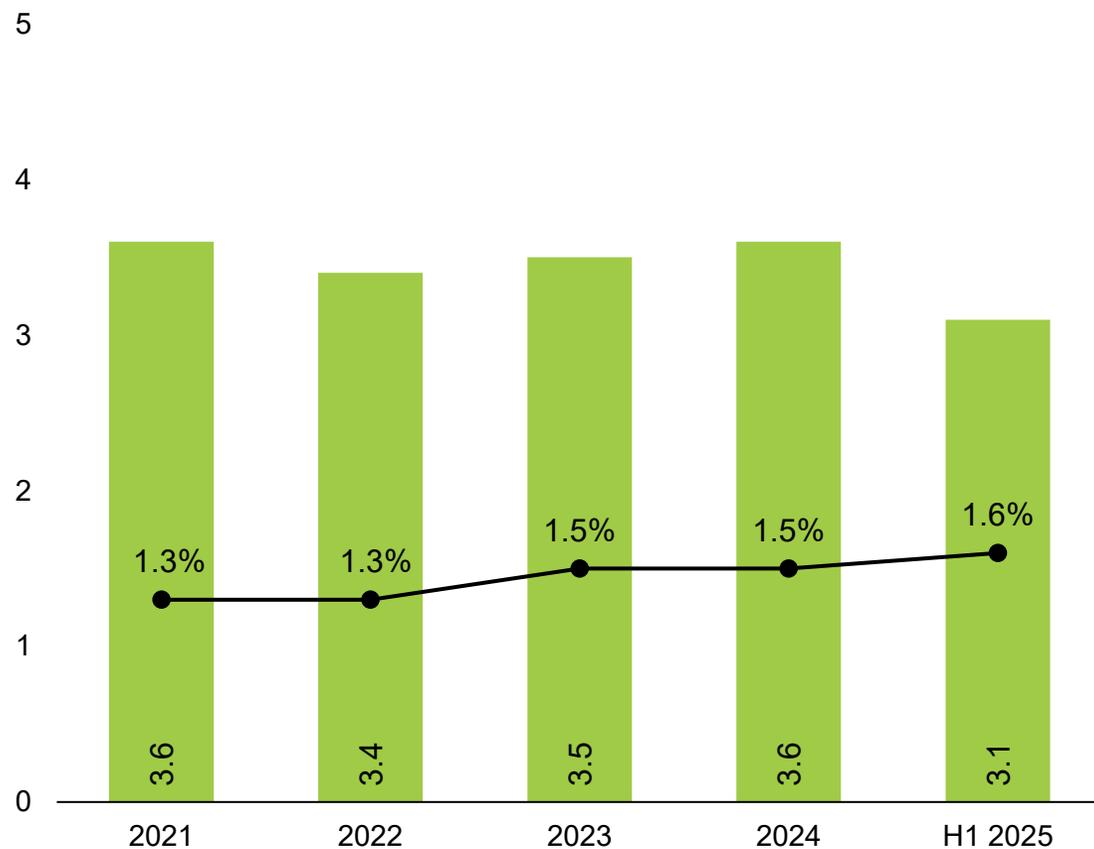
in CHF Mio. bzw. %, per 30.06.2025, resp. jeweils per 31.12.



Auslaufende langfristige Finanzierungen im zweiten Halbjahr 2025

Durchschnittliche Restlaufzeit und Verzinsung

jeweils per Abschluss-Stichtag in Jahren, respektive für die jeweilige Periode in %

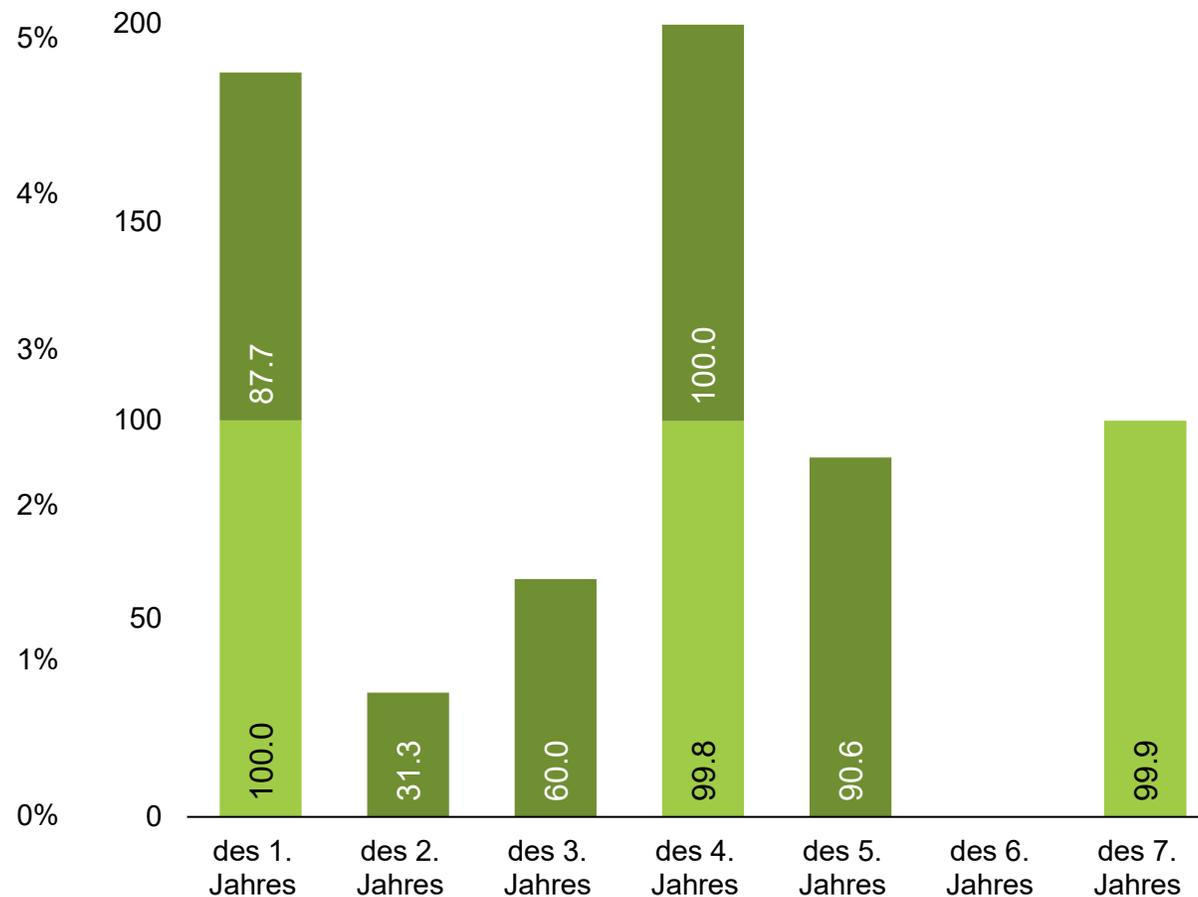


■ Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals

● Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals

Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten

per 30.06.2025, in CHF Mio., Fälligkeit innerhalb...

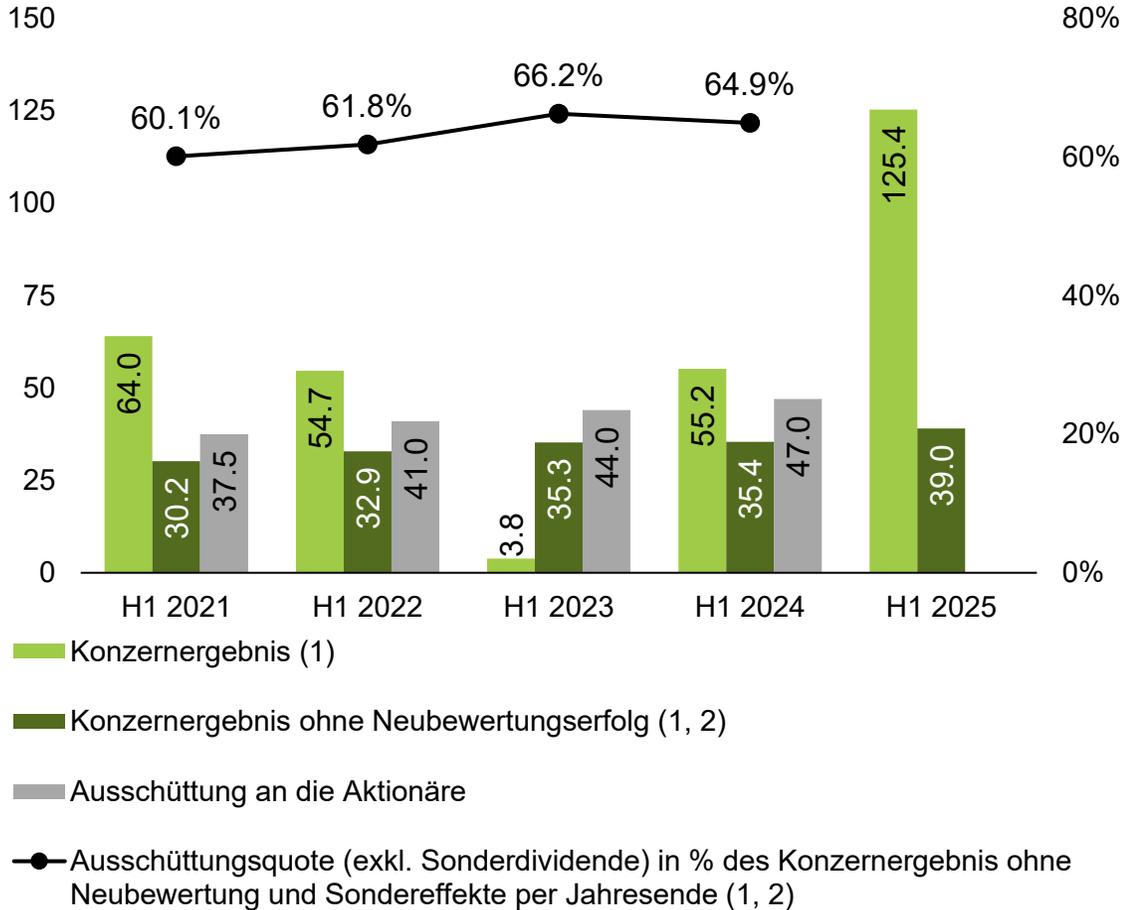


■ Green Bonds ■ Hypotheken

Kennzahlenentwicklungen je Aktie

Entwicklung Ergebnis und Ausschüttung pro Namenaktie Serie B

in CHF bzw. %, jeweils per 30.06.

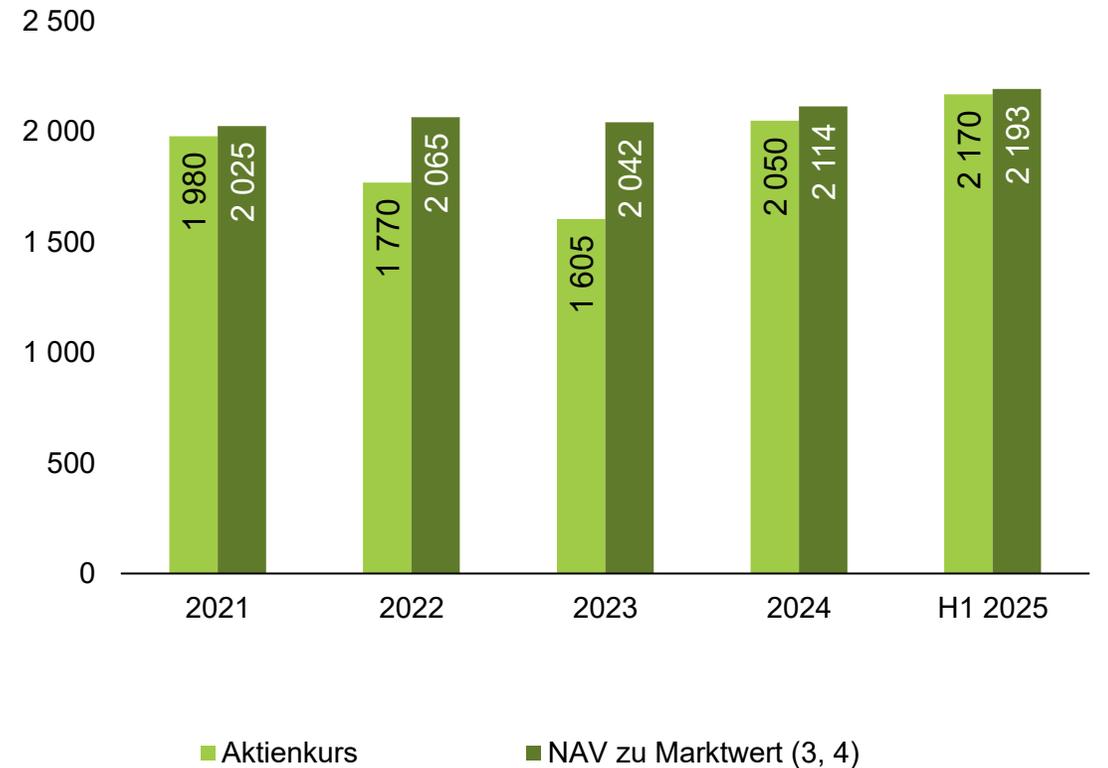


¹ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)

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

Aktienkurs und NAV pro Namenaktie Serie B

in CHF, per 30.06.2025, resp. jeweils per 31.12.



³ Der NAV zu Marktwert berücksichtigt die betrieblich genutzten Liegenschaften zu Marktwert und die sich daraus ergebenden latenten Steuern

⁴ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien (Namenaktien Serie A umgerechnet)



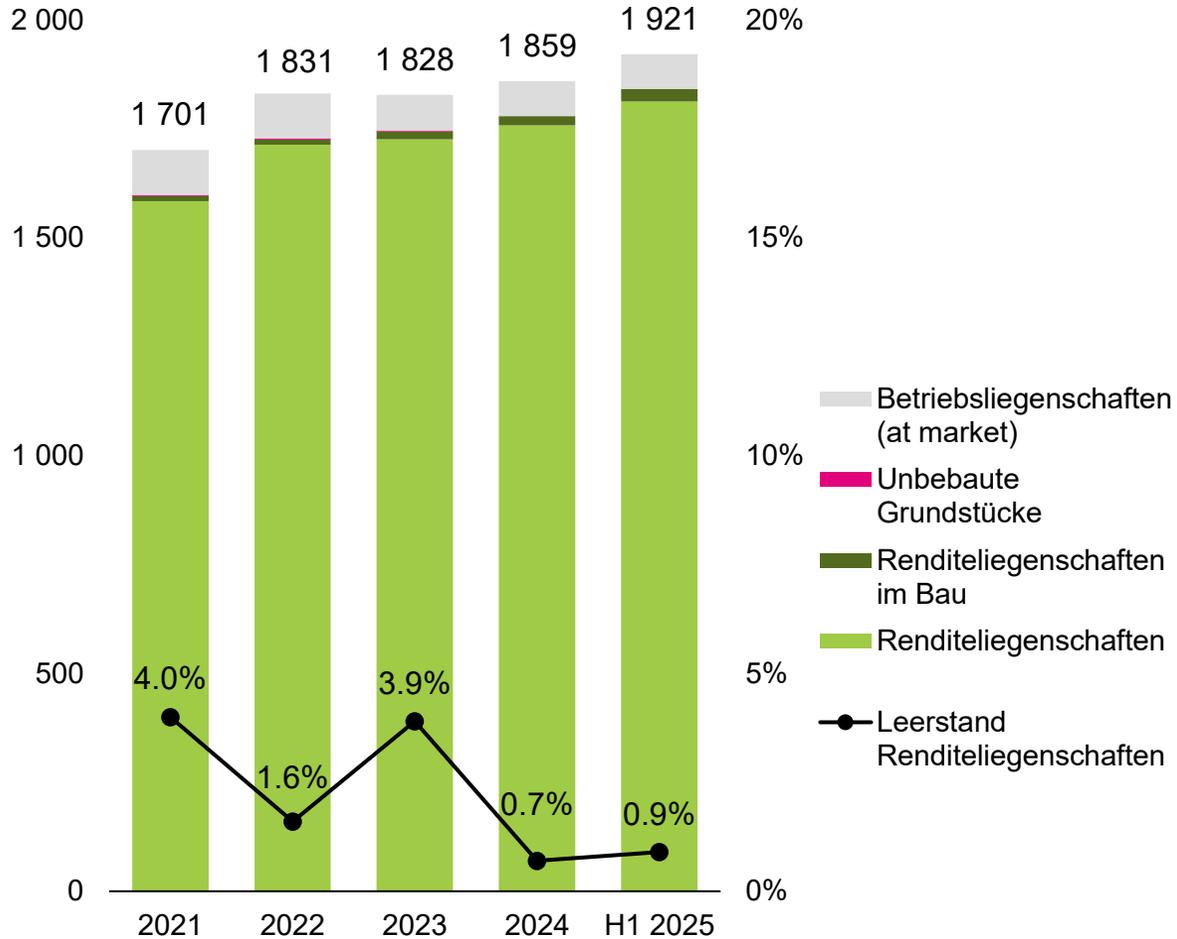
Halbjahresergebnis 2025

Immobilienportfolio und Projekte

Höherer Portfoliowert durch positives Neubewertungsergebnis und Investitionen

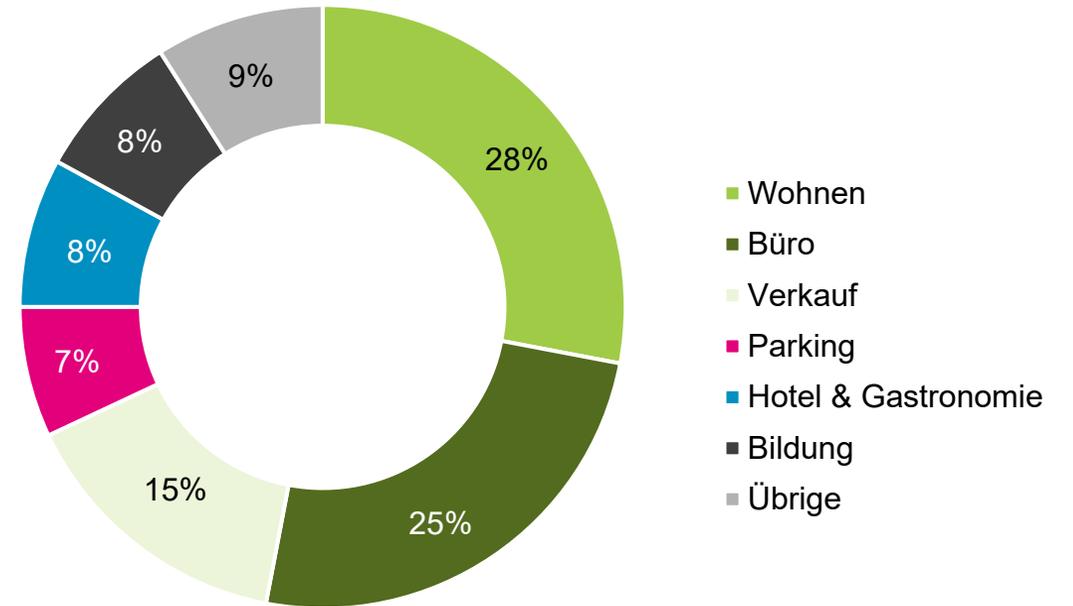
Entwicklung Marktwert Portfolio und Leerstand

in CHF Mio. bzw. %, per 30.06.2025, resp. jeweils per 31.12.



Portfolio nach Nutzung

in % auf Basis Soll-Mietertrag* per 30.06.2025

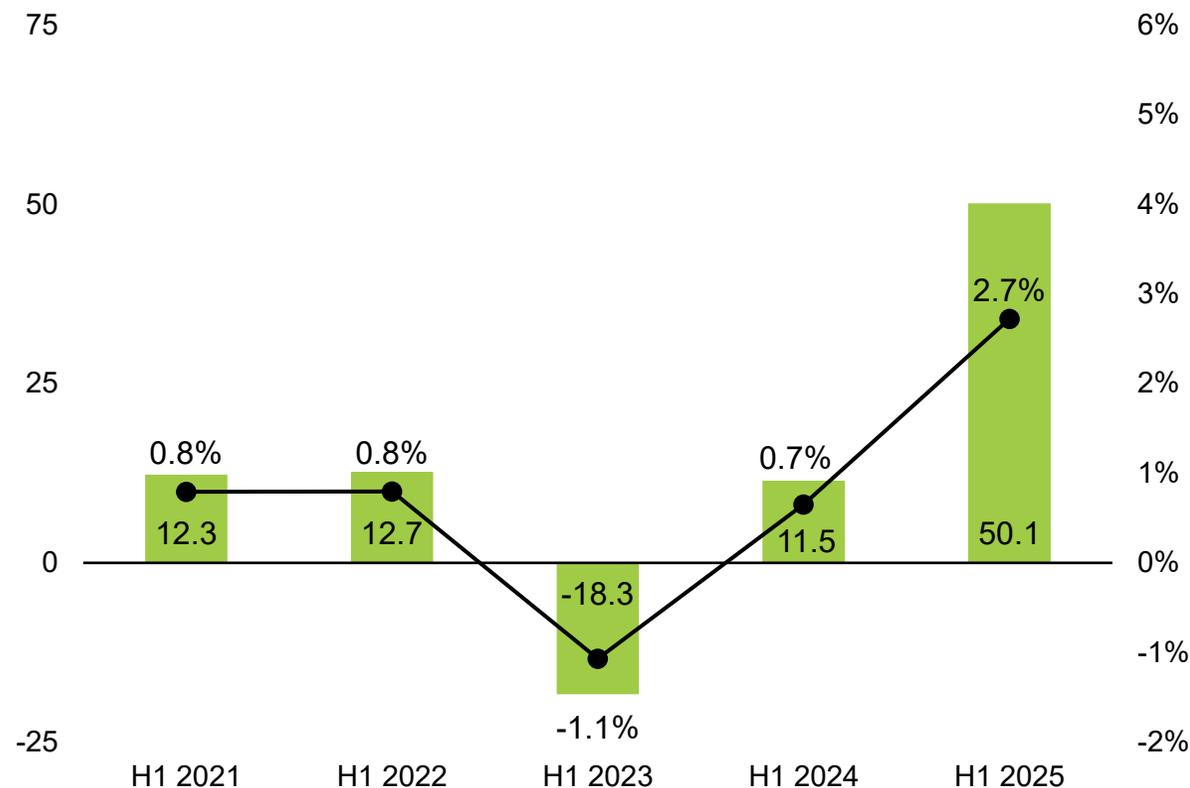


* Aus Sicht Segment Immobilien

Positiver Neubewertungserfolg bei tieferem Diskontierungssatz

Entwicklung Neubewertungserfolg

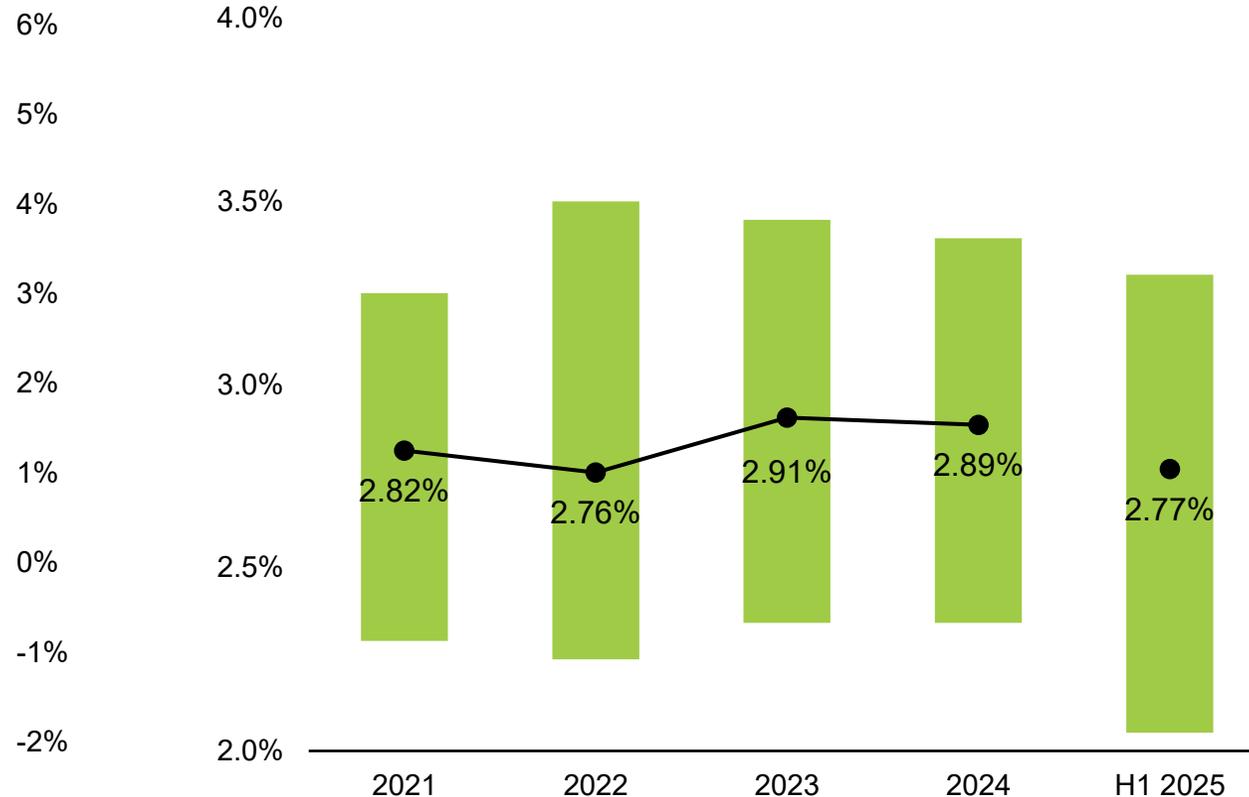
in CHF Mio. bzw. %, jeweils per 30.06.



■ Neubewertungserfolg Renditeliegenschaften (RL)
●— Neubewertungserfolg RL im Verhältnis zum Marktwert RL

Entwicklung Diskontierungssätze

nur Renditeliegenschaften, Diskontierungssatz (real) in %, per 30.06.2025, resp. jeweils per 31.12.

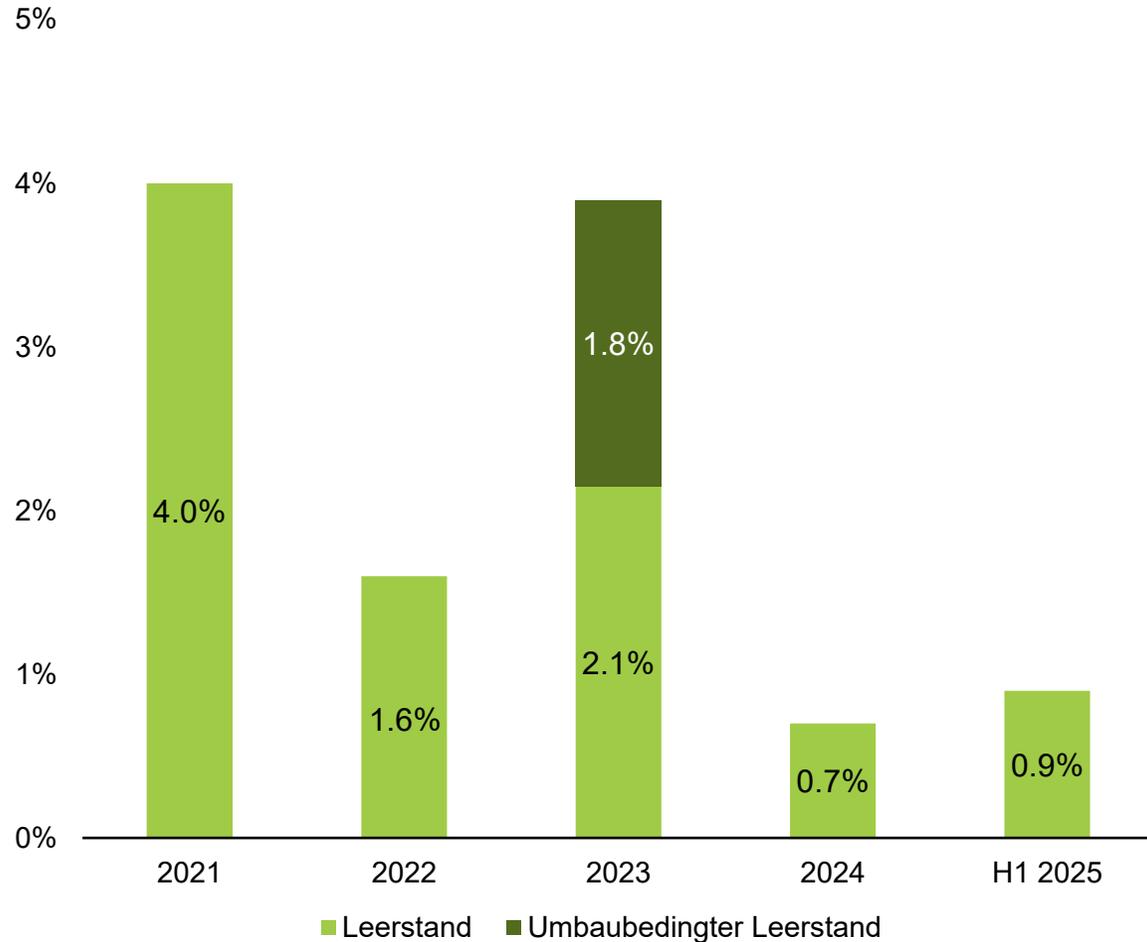


■ Bandbreite
●— gewichteter Durchschnitt

Leerstandsquote weiterhin auf sehr tiefem Niveau

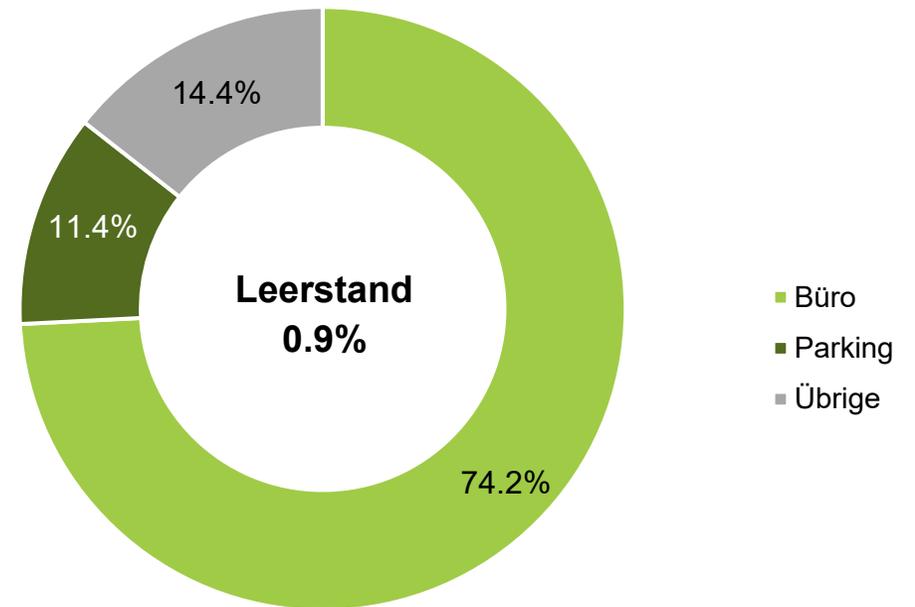
Entwicklung Leerstand

per 30.06.2025, resp. jeweils per 31.12. in % vom Soll-Mietertrag (stichtagsbezogen)



Aufteilung des Leerstands

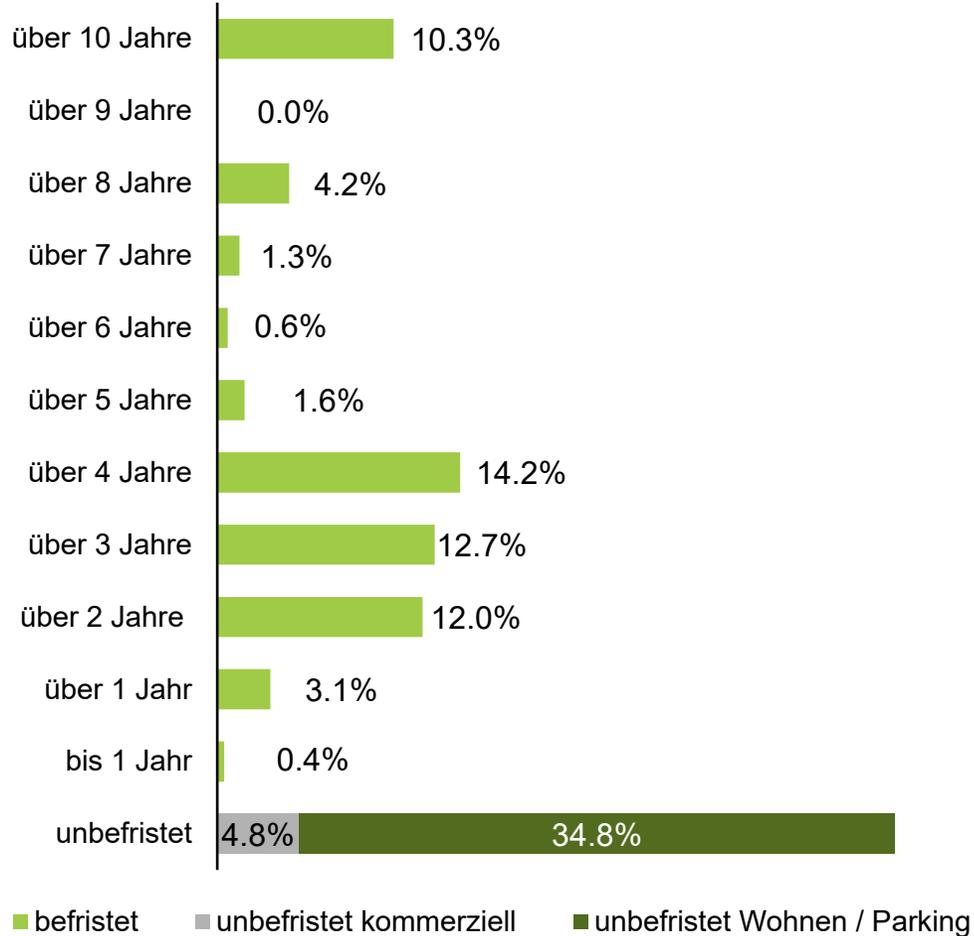
per 30.06.2025 nach Nutzungsart (stichtagbezogen, in % vom Soll-Mietertrag des Leerstandes)



Wenig auslaufende Verträge in den nächsten zwei Jahren

Vertragslaufzeiten

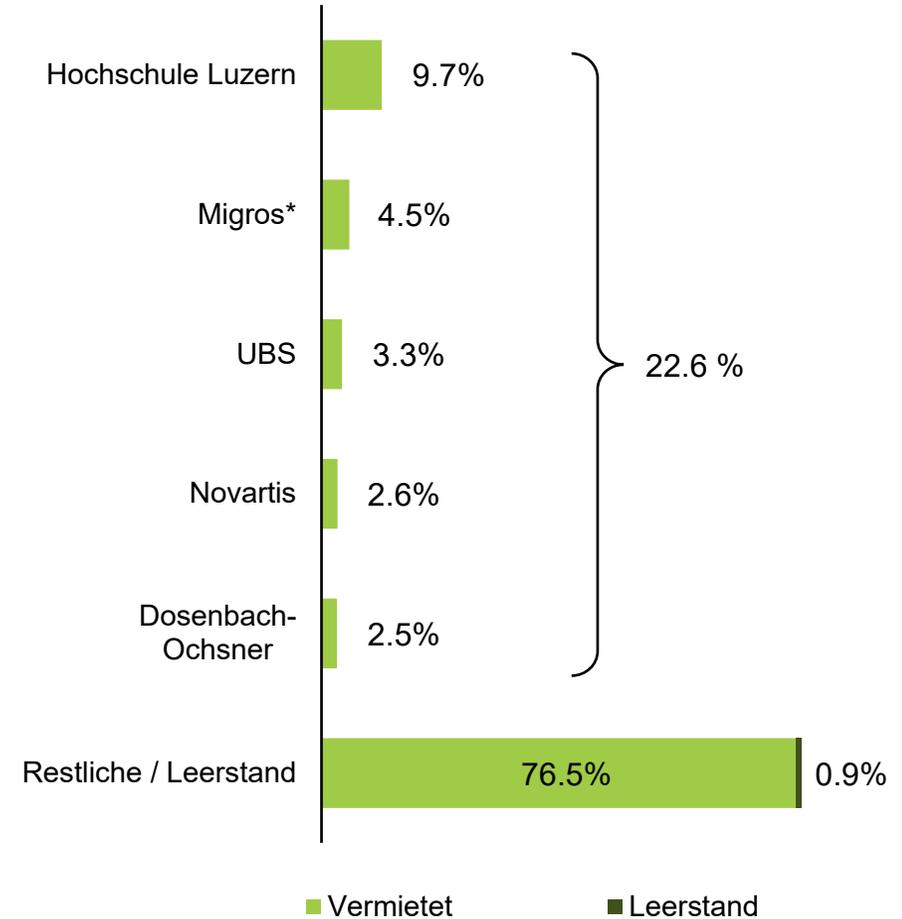
Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2025



WAULT (gesicherte Mietverträge): 5.7 Jahre

Mieterstruktur

Renditeliegenschaften, Basis Soll-Mietertrag per 30.06.2025



* Verschiedene Gesellschaften der Migros-Gruppe

Neue Retailangebote in der Einkaufsallee-Metalli



- Im ersten Halbjahr 2025 konnten Verträge im Umfang von rund 1'600 m² mit einem Mietertrag von rund CHF 0.9 Mio. pro Jahr verlängert oder neu abgeschlossen werden.
- Die Vertragsabschlüsse betrafen mehrheitlich Büro- und Verkaufsflächen in Zug.



- Der französische Sportartikel-Spezialist Decathlon hat eine neue Filiale in der Metalli eröffnet und bietet Sportbegeisterten ein breites Sortiment direkt im Herzen von Zug.
- Die Traditionsbäckerei Hotz Rust aus Baar ist neu zentral in der Metalli vertreten und stärkt mit ihrem Angebot an frischen Backwaren die lokale Verankerung und Attraktivität des Standorts.

Eröffnung Kantonsschule Risch-Rotkreuz



- Nach Abschluss der umfangreichen Ausbauarbeiten ist der Schulbetrieb der neuen Kantonsschule in der Liegenschaft S6 im Suurstoffi-Areal am 18. August 2025 aufgenommen worden.
- Rund 225 Schülerinnen und Schüler in 11 Klassen besuchen die neue Kantonsschule in Risch-Rotkreuz.



- Die Liegenschaft verfügt neu über attraktive Lernzonen, eine moderne Mediothek, gemütliche Aufenthaltsräume und optimal ausgestattete Fach- und Spezialräume (Labore, Musikkojen, etc.).
- Die Kantonsschule stärkt den Bildungs- und Innovations-Cluster in Risch-Rotkreuz.

Bauarbeiten beim Projekt S43/45 schreiten planmässig voran



- Die Tiefbauarbeiten mit Erstellung eines weiteren Erdsondenfelds sind bis Ende August 2025 abgeschlossen.
- Die Vergabe des Generalunternehmerauftrags für die Erstellung des Hochbaus ist erfolgt.
- Die Übergabe der Mietflächen ist auf Mitte 2027 geplant.
- Für die Büro- und Ausbildungsflächen im Gebäude S45 (6'000 m²) wurde im Sept. 2024 mit XUND ein Mietvertrag über 30 Jahre abgeschlossen.
- Die Studentenwohnungen werden von der Hochschule Luzern (HSLU) gemietet und betrieben.

Investitionsvolumen:

rund CHF 85 Mio.

Soll-Mietertrag p.a.:

rund CHF 4.5 Mio.

Bauzeit:

2024 – 2027

Nutzungsmix:

Büro und Bildung: 14'400 m²

Wohnen (Studentenwohnungen): 1'100 m²

Politischer Bewilligungsprozess für den Lebensraum Metalli lanciert

- Der Stadtrat der Stadt Zug hat die Anpassung des Bebauungsplans Metalli am 8. April 2025 beschlossen und die erste Lesung im Grossen Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug fand am 17. Juni 2025 statt.
- Bei der anschliessenden öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht. Die zweite Lesung im GGR kann voraussichtlich noch in diesem Jahr stattfinden.
- Das Vorhaben Lebensraum Metalli sieht vor, die lebendige und vielseitige Metalli qualitativ weiterzuentwickeln: Es entstehen zusätzlicher Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse, aufgewertete und attraktiv gestaltete grüne Aussenräume sowie ein gestärktes Einkaufs- und Gastronomieangebot.

Investitionsvolumen:

rund CHF 200 Mio.

Zeitplan:

Zweite Lesung GGR voraussichtlich Ende 2025

Nutzungsmix:

Wohnen, Retail-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen



www.lebensraum-metalli.ch

Nachhaltigkeitszertifizierungen für die Garden Park Zug AG



- Die Garden Park Zug AG wurde mit dem Nachhaltigkeitslabel ibex fairstay GOLD ausgezeichnet und hat damit zugleich im Nachhaltigkeitsprogramm Swisstainable von Schweiz Tourismus die höchste Stufe Level III – Leading erreicht.
- Die Zertifizierungen stehen für einen ganzheitlichen nachhaltigen Betrieb und bestätigen das umfassende Engagement der Garden Park Zug AG in den Bereichen Umwelt, Qualität und soziale Verantwortung.
- Zertifiziert wurden das 4-Sterne-Superior Park Hotel Zug mit dem Restaurant aigu, das 4-Sterne-Superior Designhotel City Garden mit der Secret Garden Event Location sowie die 4-Sterne City Apartments.



Halbjahresergebnis 2025

Ausblick

Ausblick / Erwartungen 2. Halbjahr 2025 und Geschäftsjahr 2025

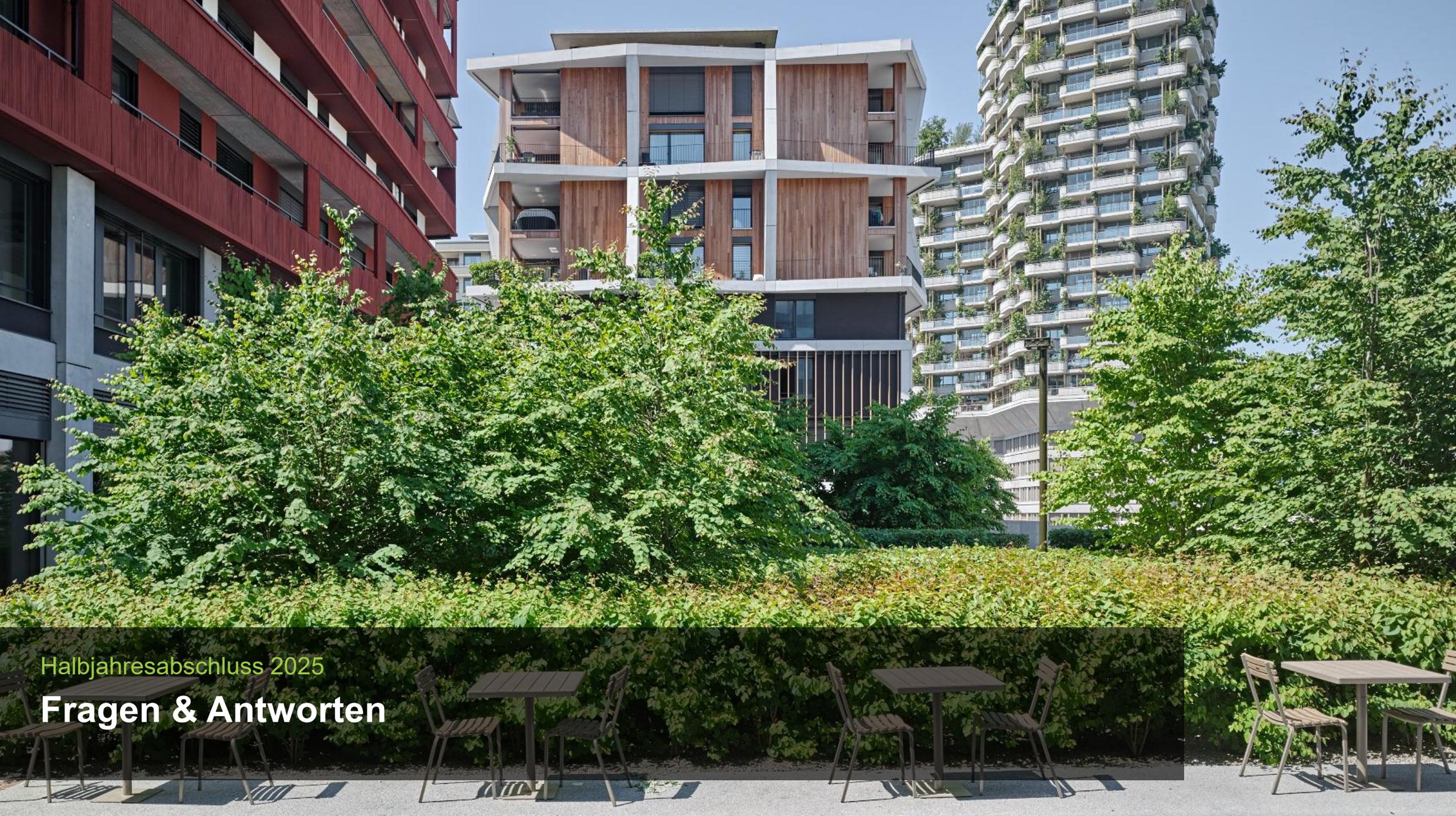
2. Halbjahr 2025

- Leicht niedrigerer Liegenschaftenertrag als im 1. Halbjahr 2025 aufgrund Umsetzung der Referenzzinssatzsenkung bei allen Wohnungsmietern
- Konstanter Geschäftsverlauf im Segment Hotel & Gastronomie
- Leicht höherer Liegenschaften- und Finanzierungsaufwand
- Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte tiefer als im 1. Halbjahr 2025

Geschäftsjahr 2025

- Leichte Zunahme des Liegenschaftenertrags in der Gesamtjahresbetrachtung dank den Vermietungserfolgen bei kommerziellen Flächen und der niedrigen Leerstandsquote
- Leichte Verbesserung der Umsätze sowie der GOP-Marge im Segment Hotel & Gastronomie
- Leicht höherer Liegenschaften- und Finanzierungsaufwand
- Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte über Vorjahr





Halbjahresabschluss 2025

Fragen & Antworten

Disclaimer

Alle in dieser Präsentation veröffentlichten Angaben dienen ausschliesslich Informationszwecken und stellen keine Grundlage für einen Anlageentscheid bzw. keine Empfehlung zum Kauf von Wertpapieren der Zug Estates Holding AG dar. Der Inhalt dieser Präsentation wurde sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl übernimmt die Zug Estates Holding AG keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität der gemachten Angaben und ist in keiner Art und Weise für allfällige unmittelbare oder mittelbare Verluste, Haftungsansprüche, Kosten, Forderungen, Ausgaben oder Schäden jeglicher Art haftbar, die sich aus der Verwendung von allen oder einem Teil der Informationen in dieser Präsentation ergeben oder damit zusammenhängen.

Diese Präsentation der Zug Estates Holding AG 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 unbekanntem 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.

Aufgrund dieser Unsicherheiten sollten sich allfällige Investoren nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Die Zug Estates Holding AG kann nicht garantieren, dass die in dieser Präsentation enthaltenen Meinungen sowie die zukunftsgerichteten Aussagen sich als richtig erweisen werden. Aus diesem Grund übernimmt die Zug Estates Holding AG keine Verantwortung oder Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse, Entwicklungen oder Erwartungen der Zug Estates Holding AG anzupassen, auf welche diese zukunftsgerichteten Aussagen gerichtet waren.



Halbjahresabschluss 2025

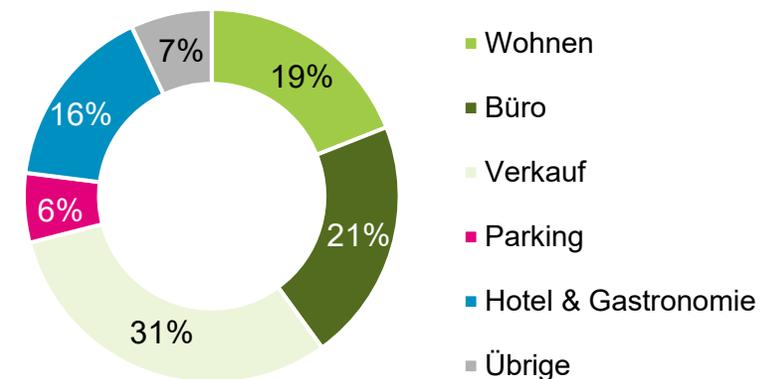
Anhang

Zentrumsareal / Metalli



Eckdaten per 30. Juni 2025	H1 2025 ¹
Grundstücksfläche	61'122 m ²
Marktwert ²	CHF 914.6 Mio.
Bilanzwert	CHF 858.1 Mio.
Soll-Mietertrag ²	CHF 33.1 Mio.

Basis Soll-Mietertrag² per 30. Juni 2025



¹ Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien, inkl. Betriebsliegenschaften
² Marktwert und Soll-Mietertrag der Liegenschaft Zug, Baarerstr. 20-22 (Miteigentum) sind anteilig eingeflossen

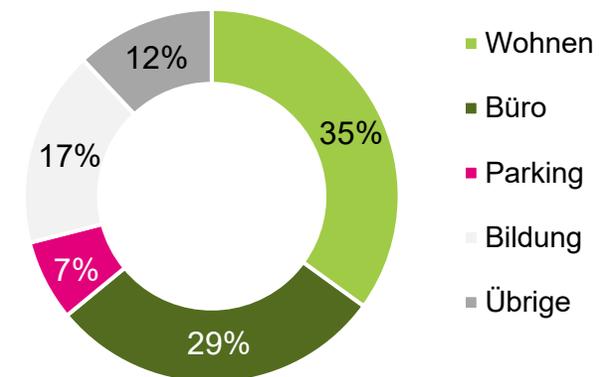
Anhang

Suurstoffi-Areal



Eckdaten per 30. Juni 2025	H1 2025
Grundstücksfläche	105'342 m ²
Marktwert	CHF 911.3 Mio.
Bilanzwert	CHF 911.3 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 36.7 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2025

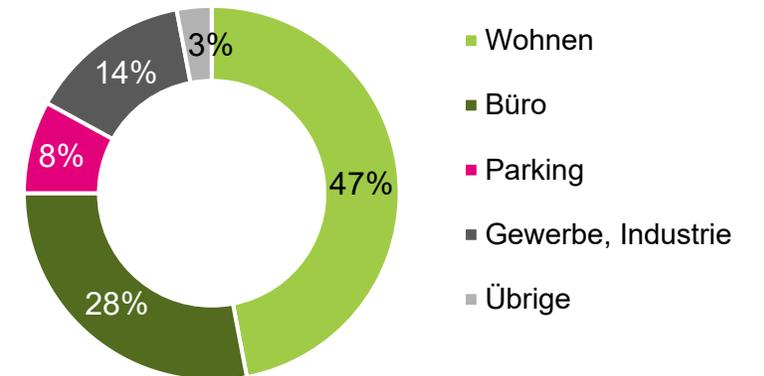


Weitere Renditeliegenschaften



Eckdaten per 30. Juni 2025	H1 2025
Grundstücksfläche	20'864 m ²
Marktwert	CHF 95.0 Mio.
Bilanzwert	CHF 95.0 Mio.
Soll-Mietertrag	CHF 2.7 Mio.

Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2025



Anhang

Ausgewählte Finanzkennzahlen

Ausgewählte Finanzkennzahlen

per 30.06.2025, resp. jeweils per 31.12.

in CHF Mio.	2021	2022	2023	2024	H1 2025
Total Portfoliowert	1'701	1'831	1'828	1'859	1'921
Verzinsliches Fremdkapital	561.1	660.5	674.2	658.2	669.3
– In % Bilanzsumme	33.8%	36.9%	37.3%	35.9%	35.3%
– LTV	33.0%	36.1%	36.9%	35.4%	34.8%
– % ungesicherte Verbindlichkeiten	35.6%	30.2%	29.6%	45.5%	44.8%
– Ø Zinssatz	1.3%	1.3%	1.5%	1.5%	1.6%
– Ø Restlaufzeit	3.6 J	3.4 J	3.5 J	3.6 J	3.1 J
– Nettoverschuldung / EBITDA ^{1,2}	10.0x	12.9x	12.5x	11.4x	11.0x
– Zinsdeckungsgrad ^{1,2}	7.2	6.4	5.1	5.5	5.6

¹ EBITDA ohne Neubewertung aber inkl. Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften

² Halbjahreszahl linear auf ganzes Jahr hochgerechnet

³ Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital

⁴ Bezogen auf Anzahl ausstehende Aktien (Namenaktie Serie A umgerechnet)

per 30.06.2025, resp. jeweils per 31.12.

in CHF Mio.	2021	2022	2023	2024	H1 2025
Eigenkapital	968.6	989.3	992.5	1'028.8	1'068.8
– In % Bilanzsumme	58.4%	55.2%	54.9%	56.1%	56.4%
– Eigenkapitalrendite ^{2,3} in %	8.0%	4.1%	2.4%	5.8%	6.1%
Schlusskurs Aktie (CHF)	1'980	1'770	1'605	2'050	2'170
Börsenkapitalisierung ⁴	1'009.8	902.7	818.6	1'045.5	1'106.7
Ergebnis / Namenaktie B (CHF) ⁵	148.2	78.0	47.4	115.1	125.4
Ergebnis / Namenaktie B ohne Neubewertung & Sondereffekte (CHF) ⁵	62.4	66.3	66.4	72.4	39.0
NAV zu Marktwert / Namenaktie B (CHF) ^{4,6}	2'025	2'065	2'042	2'114	2'193
Ordentliche Ausschüttung / Namenaktie B (CHF) ⁷	37.5	41.0	44.0	47.0	-

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

⁶ NAV berücksichtigt Betriebsliegenschaften zu Marktwert (inkl. latente Steuern)

⁷ Für das laufende Geschäftsjahr 2025 noch nicht definiert

Anhang

Erfolgsrechnung im Fünfjahresvergleich

in CHF Mio.	H1 2021	H1 2022	H1 2023	H1 2024	H1 2025
Liegenschaftenertrag	29.8	30.4	32.8	33.8	35.9
Ertrag Hotel & Gastronomie	2.6	6.4	8.1	7.7	7.8
Übrige Erträge	3.7	1.7	2.0	1.9	1.6
Total Betriebsertrag	36.1	38.5	42.9	43.4	45.3
Total Betriebsaufwand	-13.3	-14.0	-15.7	-15.9	-15.7
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	12.3	12.7	-18.3	11.5	50.1
Gewinn aus Veräusserung Renditeliegenschaften	7.3	-	-	-	-
EBITDA	42.4	37.2	8.9	39.0	79.7
Abschreibungen	-1.8	-1.8	-1.7	-2.0	-1.7
EBIT	40.6	35.4	7.2	37.0	78.0
Finanzergebnis	-3.7	-3.7	-4.8	-5.0	-5.3
Steueraufwand	-4.2	-3.8	-0.5	-3.8	-8.8
Konzernergebnis	32.7	27.9	1.9	28.2	63.9
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte	15.4	16.8	18.0	18.1	19.9

Anhang

Bilanz im Fünfjahresvergleich

in CHF Mio.	2021	2022	2023	2024	H1 2025
Flüssige Mittel	18.7	17.3	20.1	17.0	15.4
Übrige kurzfristige Aktiven	5.7	11.4	6.9	7.2	10.3
Total Umlaufvermögen	24.4	28.7	27.0	24.2	25.7
Renditeliegenschaften	1'584.0	1'713.5	1'725.6	1'758.2	1'812.6
Renditeliegenschaften in Bau	11.3	11.8	18.2	21.0	28.6
Betriebsliegenschaften und unbebaute Grundstücke	32.9	32.6	28.2	23.8	23.2
Übrige langfristige Aktiven	5.7	5.5	7.8	6.1	5.4
Total Anlagevermögen	1'633.9	1'763.4	1'779.8	1'809.1	1'869.8
Total Aktiven	1'658.3	1'792.1	1'806.8	1'833.3	1'895.5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	125.8	164.8	119.8	153.0	187.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	18.8	21.9	18.2	18.7	21.9
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	144.6	186.7	138.0	171.7	209.6
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	435.3	495.7	554.5	505.3	481.6
Latente Steuerverbindlichkeiten und übrige langfristige Verbindlichkeiten	109.8	120.4	121.8	127.5	135.5
Total langfristige Verbindlichkeiten	545.1	616.1	676.3	632.8	617.1
Total Eigenkapital	968.6	989.3	992.5	1'028.8	1'068.8
Total Passiven	1'658.3	1'792.1	1'806.8	1'833.3	1'895.5

