

ZugEstates

2025

Halbjahresbericht

Ausgewählte Kennzahlen

Ergebnis		H1 2025	H1 2024	
Liegenschaftenertrag	TCHF	35 864	33 820	6.0%
Betriebsertrag ¹	TCHF	45 342	43 395	4.5%
Betriebsaufwand	TCHF	15 720	15 831	-0.7%
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	29 622	27 564	7.5%
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	TCHF	50 060	11 463	336.7%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	78 001	37 018	110.7%
Konzernergebnis	TCHF	63 945	28 152	127.1%
Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte ²	TCHF	19 892	18 065	10.1%
Bilanz		30.06.2025	31.12.2024	
Bilanzsumme	TCHF	1 895 481	1 833 297	3.4%
Verzinsliches Fremdkapital	TCHF	669 283	658 215	1.7%
– Verzinsliches Fremdkapital in % der Bilanzsumme		35.3%	35.9%	
– Durchschnittlicher Zinssatz des verzinslichen Fremdkapitals (Periode)		1.6%	1.5%	
– Durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	3.1	3.6	
Eigenkapital	TCHF	1 068 788	1 028 813	3.9%
– Eigenkapitalquote		56.4%	56.1%	
Mitarbeitende		30.06.2025	31.12.2024	
Personalbestand	Vollzeitstellen	130.8	130.0	0.6%
Aktie		H1 2025	H1 2024	
Schlusskurs	CHF	2 170	1 725	25.8%
Börsenkapitalisierung ³	TCHF	1 106 700	879 750	25.8%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ⁴	CHF	125.4	55.2	127.1%
Ergebnis pro Namenaktie Serie B ohne Neubewertung und Sondereffekte ^{2,4}	CHF	39.0	35.4	10.1%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern ^{3,5}	CHF	2 458.2	2 299.2	6.9%
NAV zu Marktwert pro Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern ^{3,5}	CHF	2 193.0	2 055.2	6.7%
Portfolio		30.06.2025	31.12.2024	
Renditeliegenschaften	TCHF	1 812 602	1 758 207	3.1%
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	28 600	21 007	36.1%
Total Immobilienportfolio	TCHF	1 841 202	1 779 214	3.5%
Betriebsliegenschaften zum Marktwert ⁶	TCHF	79 660	79 660	0.0%
Total Portfolio	TCHF	1 920 862	1 858 874	3.3%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷		0.9%	0.7%	
Bruttorendite Renditeliegenschaften ⁸		4.0%	4.1%	
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge im Portfolio (WAULT)	Jahre	5.7	5.8	
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real) ⁹		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 (siehe Seite 16).

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

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

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

⁶ Betriebsliegenschaften werden einmal jährlich zum Jahresende bewertet.

⁷ Stichtagsbezogen, in Prozent des Soll-Mietertrags.

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

⁹ Per 30. Juni 2025 wurde das Immobilienportfolio erstmals durch die unabhängige Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle (JLL) bewertet.

Inhalt

Aktionärsbrief **4**

Finanzbericht **8**

Anhang **11**

Portfolio **20**

Kontakt und Termine **25**

Aktionärsbrief

Starkes operatives Ergebnis im ersten Halbjahr 2025

**CHF
19.9 Mio.**

**Konzernergebnis ohne
Neubewertungserfolg
und Sondereffekte**

+6.0%

**Erhöhung Liegenschaftenertrag
im ersten Halbjahr 2025**

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren

Zug Estates hat im ersten Halbjahr 2025 ein starkes operatives Ergebnis erwirtschaftet. Die Leerstandsquote konnte auf einem sehr tiefen Niveau gehalten und die Liegenschaftenerträge konnten weiter gesteigert werden. Auch im Segment Hotel & Gastronomie haben sich die Umsätze erfreulich entwickelt und die Profitabilität konnte erhöht werden.

Die Nachfrage nach attraktiven Liegenschaften hat aufgrund der Zinssenkungen der Nationalbank, geopolitischer Unsicherheiten und der Suche institutioneller Investoren nach stabilen Investments im ersten Halbjahr 2025 zugenommen, was die Liegenschaftsbewertungen positiv beeinflusst.

Das Konzernergebnis lag mit CHF 63.9 Mio. um CHF 35.7 Mio. bzw. 127.1% über dem Vorjahreswert von CHF 28.2 Mio., was auf einen im Vergleich zur Vorjahresperiode erheblich höheren Neubewertungsgewinn zurückzuführen ist. Das um Neubewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis erhöhte sich ebenfalls deutlich um CHF 1.8 Mio. bzw. 10.1% von CHF 18.1 Mio. auf CHF 19.9 Mio.

Höherer Liegenschaftenertrag sowie verbesserte Hotel- und Gastronomieumsätze

Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich dank der vollen Periodenwirksamkeit des nahezu vollvermieteten Portfolios um CHF 2.1 Mio. bzw. 6.0% von CHF 33.8 Mio. auf CHF 35.9 Mio. Da es im Vergleich zum Vorjahr zu keinen Veränderungen im Immobilienbestand kam, betrug auch das Wachstum bei einer Like-for-Like-Betrachtung CHF 2.1 Mio. bzw. 6.0%.

Im Segment Hotel & Gastronomie resultierte im Vergleich zur Vorjahresperiode eine leichte Zunahme von CHF 0.1 Mio. bzw. 1.4% von CHF 7.7 Mio. auf CHF 7.8 Mio. Die Zunahme beruhte auf einer Steigerung der Beherbergungsumsätze. Die Nachfrage im neugestalteten Restaurant aigu hat sich sehr 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 werden. Die Gesamtprofitabilität wurde damit verbessert und der Gross Operating Profit (GOP) stieg von 37.8% auf 41.2%.

56.4%

Eigenkapitalquote



Seit Mitte Jahr erweitert Decathlon den Sportartikel- und Freizeitbereich in der Einkaufs-Allee Metalli.

Insgesamt erhöhte sich der Betriebsertrag um CHF 1.9 Mio. bzw. 4.5% von CHF 43.4 Mio. auf CHF 45.3 Mio. Der Betriebsaufwand reduzierte sich leicht um CHF 0.1 Mio. bzw. 0.7% von CHF 15.8 Mio. auf CHF 15.7 Mio.

Deutliche Neubewertungseffekte führen zu höherem Portfoliowert

Per 30. Juni 2025 liess Zug Estates ihr Immobilienportfolio erstmals durch die unabhängige Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle (JLL) bewerten.

Der Marktwert des gesamten Portfolios erhöhte sich durch Neubewertungseffekte und Investitionen um CHF 62.0 Mio. bzw. 3.3% von CHF 1858.9 Mio. per 31. Dezember 2024 auf CHF 1920.9 Mio. per 30. Juni 2025. Der Neubewertungsgewinn betrug im 1. Halbjahr 2025 CHF 50.1 Mio., verglichen mit einem Neubewertungsgewinn von CHF 11.5 Mio. in der Vorjahresperiode. Bezogen auf sämtliche Rendite-liegenschaften entspricht dies einem Anteil am Portfoliowert von 2.7%. Der durchschnittliche reale Diskontierungszinssatz betrug per 30. Juni 2025 2.77%.

Mit dem im Dezember 2024 erfolgten Baustart des Projekts S43/45 in Risch-Rotkreuz erhöhten sich die Investitionen in das Portfolio von CHF 3.5 Mio. in der Vorjahresperiode auf CHF 11.9 Mio. im ersten Halbjahr 2025.

Verbesserung der soliden Eigenkapitalquote

Die getätigten Investitionen in das Portfolio führten zu einer Zunahme des verzinslichen Fremdkapitals um CHF 11.1 Mio. bzw. 1.7% von CHF 658.2 Mio. per 31. Dezember 2024 auf CHF 669.3 Mio. per 30. Juni 2025. Der proportional stärker steigende Wert des Immobilienportfolios reduzierte den Anteil des verzinslichen Fremdkapitals an der Bilanzsumme jedoch von 35.9% auf 35.3%.

Dies führte auch zu einer leichten Verbesserung der bereits sehr soliden Eigenkapitalquote von 56.1% per 31. Dezember 2024 auf 56.4% per 30. Juni 2025.

Da keine grösseren Finanzierungen zur Verlängerung fällig wurden, reduzierte sich die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzierungen von 3.6 Jahren per 31. Dezember 2024 auf 3.1 Jahre per 30. Juni 2025. Der durchschnittliche Zinssatz erhöhte sich von 1.5% auf 1.6%.

Leerstandsquote weiterhin auf sehr tiefem Niveau

Aufgrund der bestehenden Vertragslaufzeiten und der sehr tiefen Leerstandsquote standen im Vergleich zu den Vorjahren nur wenige Mietverträge zur Verlängerung oder zum Neuabschluss an. Insgesamt konnten im ersten Halbjahr 2025 Gewerbemietverträge im Umfang von rund 1600 m² mit einem Mietertrag von rund CHF 0.9 Mio. p. a. verlängert oder neu abgeschlossen werden. Die Vertragsabschlüsse betrafen mehrheitlich Büro- und Verkaufsflächen in Zug. So konnten mit Decathlon und der Bäckerei Hotz Rust zwei attraktive neue Mieter für die Einkaufs-Allee Metalli gewonnen werden.

0.9%

Leerstandsquote

Durch die getätigten Mietvertragsabschlüsse liegt die Leerstandsquote weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau. Sie erhöhte sich leicht von 0.7% per 31. Dezember 2024 auf 0.9% per 30. Juni 2025. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit (WAULT) lag mit 5.7 Jahren (5.8 Jahre per 31. Dezember 2024) nach wie vor auf einem hohen Niveau.

Bauarbeiten beim Projekt S43/45 schreiten planmässig voran

Die Bauarbeiten für die beiden Gebäude S43 und S45 auf dem Suurstoffi-Areal mit insgesamt rund 14'400 m² Büro- und Schulungsflächen sowie 1'100 m² Wohnfläche für studentisches Wohnen, welche im Dezember 2024 begonnen haben, schreiten wie geplant voran. Die Tiefbauarbeiten mit Erstellung eines weiteren Erdsondenfelds sind bis Ende August 2025 abgeschlossen und die Vergabe des Generalunternehmerauftrags für die Erstellung des Hochbaus ist erfolgt. Es ist geplant, dass die Mietflächen Mitte 2027 den Mietern übergeben werden können.

Politischer Bewilligungsprozess für den Lebensraum Metalli lanciert

Nach Annahme der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» wurden in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug die Projektgrundlagen für das Projekt Lebensraum Metalli überarbeitet und der Bebauungsplan Metalli angepasst. 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 (www.lebensraum-metalli.ch) 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.



Projektvisualisierung Lebensraum Metalli



Nachhaltigkeitszertifizierung der Garden Park Zug AG

Die Garden Park Zug AG wurde mit dem Nachhaltigkeitslabel ibex fair-stay GOLD ausgezeichnet und hat damit zugleich im Nachhaltigkeitsprogramm Swisstainable von Schweiz Tourismus die höchste Stufe «Level III – Leading» erreicht. Zertifiziert wurden das 4-Sterne-Superior Park Hotel Zug mit dem aigu Restaurant & Bar, das 4-Sterne-Superior-Designhotel City Garden mit der Secret Garden Event Location sowie die 4-Sterne City Apartments. 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.

Positiver Ausblick 2025

Zug Estates wird die im ersten Halbjahr 2025 erfolgte Reduktion des Referenzzinssatzes wiederum bei allen Wohnungsmietern umsetzen. Unter Berücksichtigung dieser Senkung bei den Wohnungsmieten erwarten wir dank den Vermietungserfolgen bei kommerziellen Flächen und der niedrigen Leerstandsquote in der Gesamtjahresbetrachtung eine leichte Zunahme des Liegenschaftenertrags, auch wenn diese im zweiten Halbjahr tiefer ausfallen dürfte.

Im Segment Hotel & Gastronomie gehen wir von einem konstanten Geschäftsverlauf aus und erwarten auch für das gesamte Geschäftsjahr eine leichte Verbesserung der Umsätze sowie der GOP-Marge im Vergleich zum Vorjahr.

Für das zweite Halbjahr gehen wir aufgrund einer leichten Erhöhung des Liegenschaftenaufwands und der Finanzierungskosten von einem tieferen Konzernergebnis ohne Neubewertung und Sondereffekte aus als in der ersten Jahreshälfte. Für das Gesamtjahr erwarten wir jedoch ein Ergebnis über Vorjahr.

Zug, im August 2025

Dr. Beat Schwab
Präsident des Verwaltungsrats

Patrik Stillhart
CEO

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		15 408	16 996
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 117	1 105
Sonstige Forderungen		5 902	3 367
Warenvorräte		155	146
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 083	2 591
Total Umlaufvermögen		25 665	24 205
Renditeliegenschaften	1	1 812 602	1 758 207
Renditeliegenschaften im Bau	1	28 600	21 007
Betriebsliegenschaften		23 237	23 790
Übrige Sachanlagen		4 634	5 102
Latente Steuerguthaben		21	64
Finanzanlagen		127	141
Immaterielle Anlagen		595	781
Total Anlagevermögen		1 869 816	1 809 092
Total Aktiven		1 895 481	1 833 297

Passiven

in TCHF	Erläuterung	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	187 728	152 952
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		778	472
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		6 248	4 431
Passive Rechnungsabgrenzungen	3	14 790	13 767
Kurzfristige Rückstellungen		37	35
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		209 581	171 657
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	481 555	505 263
Langfristige Rückstellungen		297	297
Latente Steuerverbindlichkeiten		135 260	127 267
Total langfristige Verbindlichkeiten		617 112	632 827
Total Fremdkapital		826 693	804 484
Aktienkapital	4	12 750	12 750
Kapitalreserven		509 491	509 491
Gewinnreserven		546 547	506 572
Total Eigenkapital		1 068 788	1 028 813
Total Passiven		1 895 481	1 833 297

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Erläuterung	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Liegenschaftenertrag	5	35 864	33 820
Ertrag Hotel & Gastronomie	6	7 768	7 658
Weitere Erträge aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1 577	1 783
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen		45 209	43 261
Sonstige betriebliche Erträge		133	134
Total Betriebsertrag		45 342	43 395
Liegenschaftenaufwand	7	– 3 864	– 3 675
Warenaufwand Hotel & Gastronomie		– 533	– 595
Personalaufwand		– 7 344	– 7 344
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 3 979	– 4 217
Total Betriebsaufwand		– 15 720	– 15 831
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		29 622	27 564
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	1	50 060	11 463
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		79 682	39 027
Abschreibungen		– 1 681	– 2 009
Betriebsergebnis (EBIT)		78 001	37 018
Finanzergebnis		– 5 242	– 5 043
Ergebnis vor Steuern (EBT)		72 759	31 975
Steueraufwand		– 8 814	– 3 823
Konzernergebnis		63 945	28 152
Gewinn pro Aktie			
in CHF			
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert ¹	4	12.54	5.52
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert ¹	4	125.38	55.20

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

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	Erläuterung	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
–	Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	23 610	21 675
–	Veränderung Nettoumlaufvermögen	230	954
	Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	23 840	22 629
	Geldfluss aus Investitionstätigkeit	– 12 458	– 4 932
	Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 12 970	– 24 055
	Veränderung flüssige Mittel	– 1 588	– 6 358
Fondsnachweis			
	Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	16 996	20 117
	Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	15 408	13 759
	Veränderung flüssige Mittel	– 1 588	– 6 358

Im ersten Halbjahr 2025 wurde die Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungen für Investitionen im Umfang von TCHF 132 (1. Halbjahr 2024: Auflösung TCHF 1495) berücksichtigt.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	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	28 152	28 152
Bestand 30.06.2024	12 750	509 491	476 008	998 249
Bestand 01.01.2025	12 750	509 491	506 572	1 028 813
Ausschüttung aus Gewinnvortrag (Dividenden)	0	0	– 23 970	– 23 970
Konzernergebnis	0	0	63 945	63 945
Bestand 30.06.2025	12 750	509 491	546 547	1 068 788

Anhang zur Konzernrechnung

Allgemeine Informationen

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

Grundlagen

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

Die in der vorliegenden Konzernrechnung angewandten Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Konzernrechnung per 31. Dezember 2024 wiedergegebenen Grundsätzen.

Bewertungsmethode für die Immobilien

Zug Estates hat ab dem Geschäftsjahr 2025 die unabhängige Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle AG (JLL) mit der Bewertung der Immobilien mandatiert. Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Immobilien dienten die per 30. Juni 2025 durch JLL durchgeführten Verkehrswertschätzungen (Vollbewertungen) nach der DCF-Methode. Die Betriebsliegenschaften werden, wie bisher, nur zum Jahresende bewertet. Die Bewertungsmethodik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2025 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Konsolidierungskreis

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

Gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 erfolgten keine weiteren Änderungen im Konsolidierungskreis.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapitalanteil 30.06.2025	Kapitalanteil 31.12.2024	Stimmenanteil 30.06.2025	Stimmenanteil 31.12.2024
Garden Park Zug AG	Zug, ZG	Hotel- und Gastronomiebetrieb	1 000 000	100%	100%	100%	100%
Zug Estates AG	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	1 500 000	100%	100%	100%	100%
Miteigentümer-gemeinschaft Metalli ¹	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	0	78.75%	78.75%	9.09%	10.00%
Renggli Immobilien AG ²	Zug, ZG	Immobilien-gesellschaft	n/a	n/a	100%	n/a	100%

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

² Fusion mit Zug Estates AG per 1. Januar 2025

1 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 Bau ¹	Unbebaute Grundstücke	Total
Bestand 01.01.2024	788 287	839 210	98 100	1 725 597	18 235	2 524	1 746 356
Investitionen ²	599	- 296	0	303	3 193	0	3 496
Umklassierung Unbebaute Grundstücke zu Liegenschaften im Bau ³	0	0	0	0	2 524	- 2 524	0
Neubewertung (netto)	7 677	5 246	- 2 000	10 923	540	0	11 463
Bestand 30.06.2024	796 563	844 160	96 100	1 736 823	24 492	0	1 761 315
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2024	405 145	720 567	110 092	1 235 804	18 348	2 524	1 256 676
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2024	405 744	720 271	110 092	1 236 107	24 065	0	1 260 172
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2024	383 142	118 643	- 11 992	489 793	- 113	0	489 680
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2024	390 819	123 889	- 13 992	500 716	427	0	501 143
Bestand 01.01.2025	811 387	851 620	95 200	1 758 207	21 007	0	1 779 214
Investitionen ²	1 686	2 821	79	4 586	7 342	0	11 928
Neubewertung (netto)	21 819	28 269	- 279	49 809	251	0	50 060
Bestand 30.06.2025	834 892	882 710	95 000	1 812 602	28 600	0	1 841 202
Kumulierte Anschaffungswerte 01.01.2025	413 913	720 981	110 092	1 244 986	19 795	0	1 264 781
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2025	415 599	723 802	110 171	1 249 572	27 137	0	1 276 709
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 01.01.2025	397 474	130 639	- 14 892	513 221	1 212	0	514 433
Differenz Marktwerte/Anschaffungswerte 30.06.2025	419 293	158 908	- 15 171	563 030	1 463	0	564 493

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 werden die Tiefbauarbeiten mit Erstellung eines weiteren Erdsondenfeldes zu Beginn des 2. Halbjahres 2025 beendet sein und die Hochbauarbeiten werden beginnen. Die Erstellung der beiden Gebäude mit 14 400 m² Büro- und Schulungsflächen sowie 1100 m² Wohnflächen für studentisches Wohnen löst Investitionen von rund CHF 85 Mio. aus. 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.

Per 30. Juni 2025 wurde das Immobilienportfolio erstmals durch die unabhängige Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle AG (JLL) bewertet.

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% (31. Dezember 2024: real 2.4% bis 3.4%).

Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz beträgt real 2.77% bzw. nominal 3.77% (31. Dezember 2024: real 2.89% bzw. nominal 4.18%).

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

2 Finanzverbindlichkeiten

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

Restlaufzeit in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Fällig innerhalb des 1. Jahres	187 728	152 952
Fällig innerhalb des 2. Jahres	31 274	23 744
Fällig innerhalb des 3. Jahres	60 000	91 274
Fällig innerhalb des 4. Jahres	199 821	100 000
Fällig innerhalb des 5. Jahres	90 605	99 796
Fällig innerhalb des 6. Jahres	0	90 605
Fällig innerhalb des 7. Jahres	99 855	99 844
Total Finanzverbindlichkeiten	669 283	658 215
Davon kurzfristig	187 728	152 952
Davon langfristig	481 555	505 263

Die durchschnittliche Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals beträgt 3.1 Jahre (31. Dezember 2024: 3.6 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten liegt bei 1.6% (31. Dezember 2024: 1.5%).

In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen im Umfang von TCHF 63 aktiviert (1. Halbjahr 2024: Keine).

Die Finanzierungsstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

Finanzierungsstruktur in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Anleihen	299 660	299 592
Hypotheiken	369 623	358 623
Total Finanzverbindlichkeiten	669 283	658 215

Die Anleihen bestehen aus drei laufenden Green Bonds mit den nachfolgenden Konditionen:

Eckwerte	0.1%-Green-Bond (2019–2025)	0.75%-Green-Bond (2022–2029)	1.65%-Green-Bond (2024–2031)
Volumen	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.	CHF 100 Mio.
Laufzeit	6.0 Jahre (02.10.2019–02.10.2025)	7.2 Jahre (17.02.2022–17.04.2029)	7.0 Jahre (30.09.2024–16.09.2031)
Coupon	0.10%	0.75%	1.65%
Effektivzins	0.174%	0.809%	1.685%
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG	SIX Swiss Exchange AG
Valorennummer	494 734 426	114 872 819	137 744 380

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

Die Transaktionskosten wurden bei der Ersterfassung vom Emissionserlös in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen Buchwert und Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit linear zugeschrieben und betrug per 30. Juni 2025 TCHF 340 (31. Dezember 2024: TCHF 408).

TCHF	0.1%-Green-Bond (2019–2025)	0.75%-Green-Bond (2022–2029)	1.65%-Green-Bond (2024–2031)	Total
Emissionserlös	99 618	99 660	99 838	299 116
Zuschreibungen Emissionskosten, kumuliert	334	136	6	476
Bestand 01.01.2025	99 952	99 796	99 844	299 592
Zuschreibungen Emissionskosten	32	24	12	68
Bestand 30.06.2025	99 984	99 820	99 856	299 660

Zur Sicherung der Hypotheken sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 904 902 (31. Dezember 2024: TCHF 876 888) belastet.

3 Passive Rechnungsabgrenzungen

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Vorauszahlungen von Mietern	8 195	5 906
Investitionsabgrenzungen	1 901	1 595
Betriebskostenabgrenzungen	1 583	1 829
Steuerabgrenzungen	722	2 231
Personalbezogene Abgrenzungen	876	1 221
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	1 513	985
Total passive Rechnungsabgrenzungen	14 790	13 767

4 Eigenkapital

Aktienkapital

Aktienkategorien	Valoren- nummer	Nominalwert (CHF)	Anzahl	Stimmen 30.06.2025	Kapital (CHF) 30.06.2025	Stimmen 31.12.2024	Kapital (CHF) 31.12.2024
Namenaktien Serie A	14 805 211	2.50	496 600	496 600	1 241 500	496 600	1 241 500
Namenaktien Serie B	14 805 212	25.00	460 340	460 340	11 508 500	460 340	11 508 500
Total				956 940	12 750 000	956 940	12 750 000

Die Zug Estates Holding AG hat im Berichtsjahr, analog Vorjahr, keine Namenaktien verkauft. Sie besitzt per Bilanzstichtag, analog Vorjahr, keine eigenen Namenaktien. Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betrugen per 30. Juni 2025 TCHF 3 800 (31. Dezember 2024: TCHF 3 900).

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

		30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital	TCHF	1 068 788	1 028 813
Latente Steuerverbindlichkeiten	TCHF	135 260	127 267
Eigenkapital vor latenten Steuern	TCHF	1 204 048	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	2 360.88	2 266.82
Eigenkapital pro ausstehende Namenaktie Serie B nach latenten Steuern	CHF	2 095.66	2 017.28

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

NAV zum Marktwert pro Aktie

		30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital	TCHF	1 068 788	1 028 813
Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	56 423	55 870
Latente Steuern auf Differenz Marktwert/Anschaffungswert Betriebsliegenschaften	TCHF	– 6 771	– 6 704
NAV zum Marktwert, nach latenten Steuern	TCHF	1 118 440	1 077 979
Latente Steuerverbindlichkeiten		135 260	127 267
NAV zu Marktwert, vor latenten Steuern		1 253 700	1 205 246
Ausstehende Namenaktien Serie A ¹	Anzahl	496 600	496 600
Ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
NAV zum Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B, vor latenten Steuern	CHF	2 458.24	2 363.23
NAV zum Marktwert pro ausstehende Namenaktie Serie B, nach latenten Steuern	CHF	2 193.02	2 113.68

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

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

Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte

in TCHF	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Konzernergebnis	63 945	28 152
Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	– 50 060	– 11 463
Zurechenbare Steuern auf die Neubewertung Renditeliegenschaften (netto)	6 007	1 376
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte¹	19 892	18 065

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

Ergebnis pro Aktie

Angaben Namenaktien Serie A		01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 01.01.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A per 30.06.	Anzahl	496 600	496 600
Ausgegebene Namenaktien Serie A (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	496 600	496 600
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	6 226	2 741
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie A zurechenbar	TCHF	1 937	1 759
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie A	Anzahl	496 600	496 600
Ergebnis pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	12.54	5.52
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie A, unverwässert¹	CHF	3.90	3.54

Angaben Namenaktien Serie B		01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 01.01.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B per 30.06.	Anzahl	460 340	460 340
Ausgegebene Namenaktien Serie B (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	460 340	460 340
Durchschnittlich ausstehende Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Anteil Konzernergebnis, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	57 719	25 411
Anteil Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte, den Namenaktien Serie B zurechenbar	TCHF	17 955	16 306
Massgebliche Anzahl Namenaktien Serie B	Anzahl	460 340	460 340
Ergebnis pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	125.38	55.20
Ergebnis ohne Neubewertungserfolg und Sondereffekte pro Namenaktie Serie B, unverwässert¹	CHF	39.00	35.42

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

5 Liegenschaftenertrag

Die ausgewiesenen Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften von TCHF 35 864 (1. Halbjahr 2024: TCHF 33 820) stellen Ist-Mieterträge dar. In dieser Position sind die Einnahmen aus sämtlichen Liegenschaften enthalten.

in TCHF	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Liegenschaftenertrag Zentrumsareal	16 486	15 675
Liegenschaftenertrag Areal Suurstoffi	18 060	16 850
Ertrag weitere Liegenschaften	1 318	1 295
Total Liegenschaftenertrag	35 864	33 820

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

Mietertragsfälligkeiten, Anteil in %	30.06.2025	30.06.2024
Wohnen und Parking, unbefristet	34.8	35.1
Unter 1 Jahr, inkl. unbefristete gewerbliche Mietverhältnisse	5.2	8.4
Über 1 Jahr	3.1	4.0
Über 2 Jahre	12.0	2.8
Über 3 Jahre	12.7	12.4
Über 4 Jahre	14.2	11.2
Über 5 Jahre	1.6	10.3
Über 6 Jahre	0.6	0.7
Über 7 Jahre	1.3	0.4
Über 8 Jahre	4.2	0.5
Über 9 Jahre	0.0	4.2
Über 10 Jahre	10.3	10.0
Total	100.0	100.0

Auf die fünf grössten Mietergruppen entfallen per 30. Juni 2025 zusammen 22.6% der Mieterträge (per 31. Dezember 2024: 22.8%). Diese gliedern sich wie folgt:

Mieter, Anteil in %	30.06.2025	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	3.3	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.

6 Ertrag Hotel & Gastronomie

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

in TCHF	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Beherbergung	5 856	5 712
Restauration	1 890	1 942
Nebenleistungen	17	17
Bildung/Auflösung Delkredere	5	– 13
Total Ertrag Hotel & Gastronomie	7 768	7 658

7 Liegenschaftenaufwand

in TCHF	01.01.2025– 30.06.2025	01.01.2024– 30.06.2024
Unterhalt und Reparaturen	2 602	2 370
Nebenkosten zulasten Eigentümer	522	468
Liegenschaftsbezogene Versicherungen	485	479
Übriger Liegenschaftenaufwand	255	358
Total Liegenschaftenaufwand	3 864	3 675

8 Segmentsberichterstattung

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

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

in TCHF	Immobilien	Hotel & Gastronomie	Corporate & Eliminationen ¹	Total
01.01.2024–30.06.2024				
Betriebsertrag	38 653	7 952	– 3 210	43 395
Betriebsaufwand	– 11 208	– 7 482	2 859	– 15 831
Neubewertung von Renditeliegenschaften (netto)	11 463	0	0	11 463
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	38 908	470	– 351	39 027
Betriebsergebnis (EBIT)	37 472	– 19	– 435	37 018

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

Sämtliche erzielten Umsätze wurden im Kanton Zug erwirtschaftet.

Das Eigentum am gesamten Portfolio – also an den Rendite- wie auch an den Betriebsliegenschaften – liegt beim Geschäftsbereich Immobilien. Bei einer integrierten Betrachtung des Geschäftsbereichs Hotel & Gastronomie, das heisst bei Zurechnung der von diesem genutzten Liegenschaften sowie sämtlicher damit verbundenen Aufwendungen und der Gutschrift der an den Geschäftsbereich Immobilien bezahlten Miete, hat der Geschäftsbereich Hotel & Gastronomie in der Berichtsperiode ein operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 2.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 1.5 Mio.) erwirtschaftet.

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Konzernrechnung wurde am 18. August 2025 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

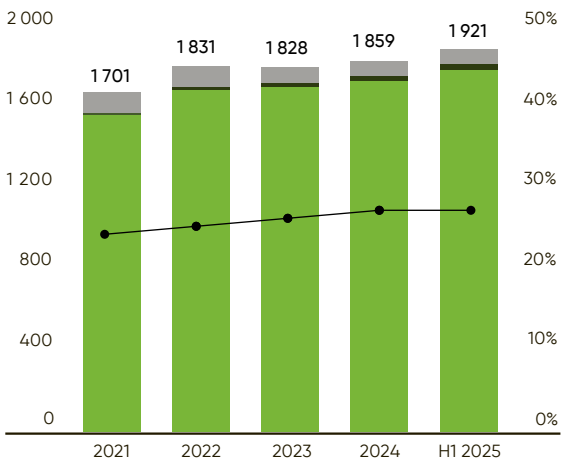
Es sind keine Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2025 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 30. Juni 2025 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Immobilienportfolio

Eckdaten per 30. Juni 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 und 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

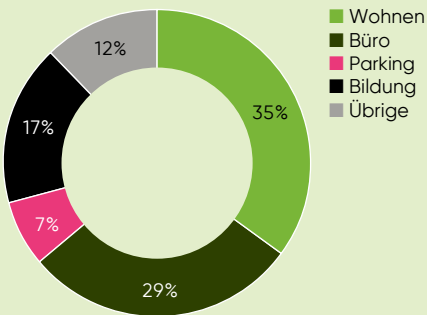
Grundstücksfläche	187 328 m ²
Marktwert	CHF 1.92 Mrd.
Bilanzwert	CHF 1.86 Mrd.
Leerstandsquote Renditeliegenschaften	0.9% (31.12.2024: 0.7%)
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	CHF 72.5 Mio.
Bruttorendite Renditeliegenschaften	4.0%
Bewohner/Arbeitsplätze (ca.)	2 370/4 300

Suurstoffi-Areal, Rotkreuz



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

Nutzung
Basis Soll-Mietertrag per 30. Juni 2025



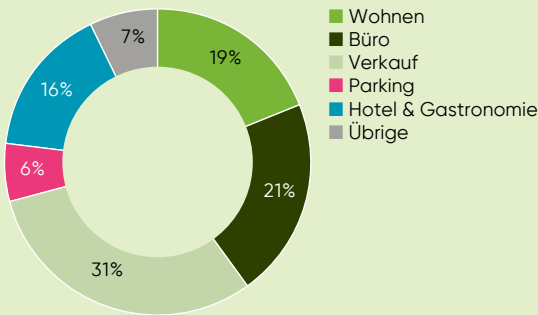
105 342 m ²
CHF 911.3 Mio.
CHF 911.3 Mio.
0.8% (31.12.2024: 0.2%)
CHF 36.7 Mio.
4.2%
1500/2 100

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 2024 CHF 159.3 Mio.

Nutzung
Basis Soll-Mietertrag^{1,2} per 30. Juni 2025



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

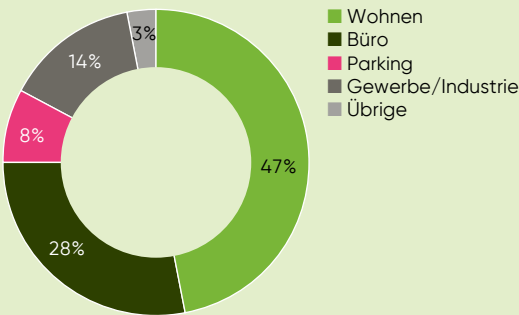
61 122 m ²
CHF 914.6 Mio.
CHF 858.1 Mio.
1.0% (31.12.2024: 1.4%)
CHF 33.1 Mio.
4.0%
700/2 000

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 30. Juni 2025



20 864 m ²
CHF 95.0 Mio.
CHF 95.0 Mio.
0.3% (31.12.2024: 0.6%)
CHF 2.7 Mio.
2.8%
170/200

Liegenschaftsliste

Renditeliegenschaften	Ort	Eigentums- form ¹	Eigentums- anteil in %	Baujahr	Jahr der Sanierung	Parzellen- fläche in m²	Wohnen in m²	Büro in m²	Verkauf in m²	Hotel/ Gastronomie in m²	Bildung in m²	Lager/ sonstige Flächen in m²	Total Miet- fläche in m²	Anzahl Parkplätze Total
Zentrumsareal, Zug														
Baarerstrasse 20–22 (Metalli I/II, Anteil Zug Estates)	Zug	M	78.75	1987/1991	–	16 419	8 086	13 821	15 898	1 277	–	5 459	44 541	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	54
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	2 363	0	9 532	78 190	933
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	88
Birkenstrasse 37/39	Risch-Rotkreuz	A	100	1962, 1964, 1967	–	10 059	–	171	–	–	–	7 548	7 719	67
Baarerstrasse 75, 77 und 79	Zug	A	100	1963	2011	1 681	525	2 616	32	–	–	300	3 473	59
Total weitere Renditeliegenschaften						20 864	5 721	3 287	32	0	0	8 027	17 067	214
Total Renditeliegenschaften (exkl. Liegenschaften im Bau)						161 943	74 370	66 235	19 706	3 503	23 135	21 864	208 813	2 911
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	3 503	29 178	22 066	225 296	3 048
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	16 203	29 178	22 093	238 194	3 200

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

Ausgewählte Kennzahlen zum Portfolio

	2021	2022	2023	2024	30.06.2025
Portfoliowert in TCHF					
Zentrumsareal Zug, Zug	747 385	750 385	788 287	811 387	834 892
Areal Suurstoffi, Risch-Rotkreuz	836 600	852 800	839 210	851 620	882 710
Weitere Renditeliegenschaften	0	110 260	98 100	95 200	95 000
Renditeliegenschaften	1 583 985	1 713 445	1 725 597	1 758 207	1 812 602
Renditeliegenschaften im Bau	11 274	11 758	18 235	21 007	28 600
Unbebaute Grundstücke	2 524	2 524	2 524	0	0
Total Immobilienportfolio	1 597 783	1 727 727	1 746 356	1 779 214	1 841 202
Betriebsliegenschaften ¹	103 230	102 890	81 320	79 660	79 660
Total Portfolio	1 701 013	1 830 617	1 827 676	1 858 874	1 920 862
Performance in TCHF bzw. in %					
Soll-Mietertrag Renditeliegenschaften	63 024	66 128	69 675	71 948	72 483
Liegenschaftenertrag	60 024	62 221	65 655	69 280	35 864
Bruttorendite Renditeliegenschaften ²	4.0%	3.9%	3.9%	4.1%	4.0%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ³	4.0%	1.6%	3.9%	0.7%	0.9%
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 Per 30. Juni 2025 wurde das Immobilienportfolio erstmals durch die unabhängige Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle (JLL) bewertet.

Kontakt und Termine

Kontakt Investor Relations

Mirko Käppeli, CFO

T +41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

Adresse

Zug Estates Holding AG

Baarerstrasse 18

6300 Zug

T +41 41 729 10 10

ir@zugestates.ch

www.zugestates.ch

Termine

27.08.2025

Nachhaltigkeitsforum

19.02.2026

**Publikation Geschäftsbericht und
Nachhaltigkeitsbericht 2025**

08.04.2026

Ordentliche Generalversammlung

20.08.2026

Publikation Halbjahresbericht 2026



Online, Download

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

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

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen:

Der vorliegende Halbjahresbericht der Zug Estates Gruppe enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekannten Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

Impressum

Herausgeberin Zug Estates Holding AG **Projektleitung** Philipp Hodel, Leiter Kommunikation **Copyrights** © Zug Estates Holding AG, August 2025

