

2025

Inhalt

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5
Lagebericht	8
Aktionärsbrief	9
Geschäftsentwicklung	12
Finanzbericht	18
Konsolidierte Bilanz	19
Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
Konsolidierte Geldflussrechnung	20
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	20
Konsolidierte Segmentberichterstattung	21
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss	21
Alternative Performance-Kennzahlen	35

Liegenschaftsspiegel	38
Bestandsportfolio	39
Entwicklungsportfolio	41
Detailangaben zu den Projekten	42

2025 Halbjahresbericht

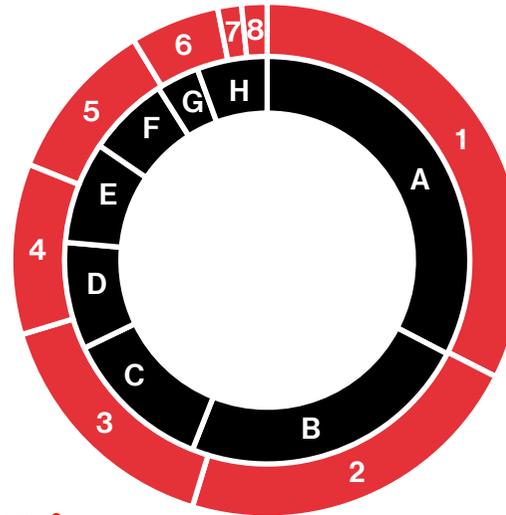
**«Gemeinsam schaffen wir auf
unseren Arealen für Men-
schen und Unternehmen
ganzheitliche Lebensräume
der Zukunft.»**



Einleitung

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●
nach Kantonen ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 30.06.2025

1	Industrie/Gewerbe	32.4%
2	Bauland	22.2%
3	Wohnen	15.6%
4	Verkauf	10.7%
5	Büro	10.2%
6	Distribution/Logistik	5.6%
7	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	1.5%
8	Übrige	1.6%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2025

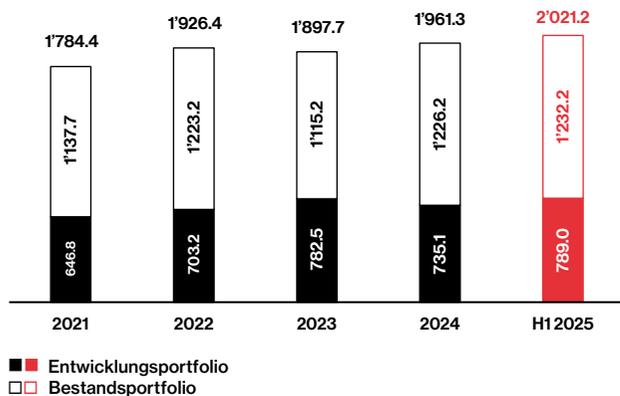
A	Zürich	32.6%
B	Aargau	23.4%
C	Genf	11.9%
D	Zug	8.5%
E	Solothurn	8.1%
F	Basel-Landschaft	6.5%
G	St. Gallen	3.4%
H	Übrige	5.6%

¹ Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

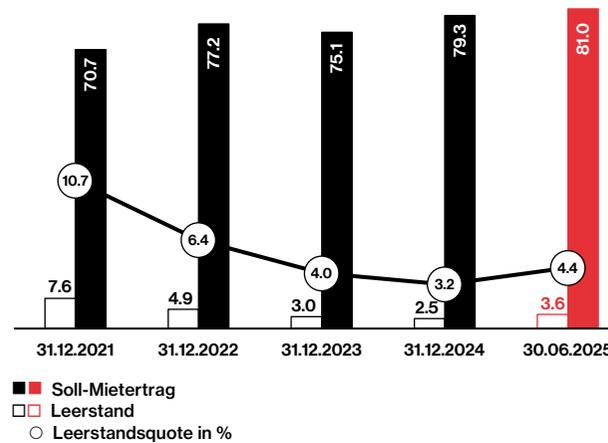
91%

des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,
Genf, Zug, Solothurn und Basel-Landschaft.

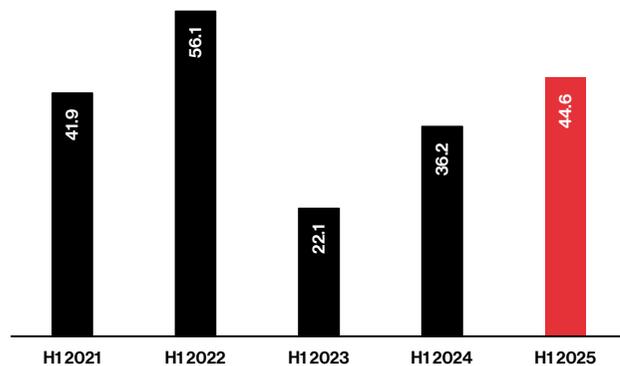
Immobilienportfolio
in Mio. CHF



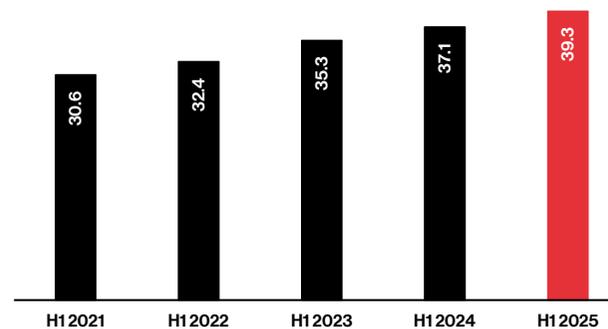
Soll-Mietertrag, Leerstand und Leerstandsquote
in Mio. CHF



Reingewinn
in Mio. CHF



Liegenschaftsertrag
in Mio. CHF





Finanzielle Kennzahlen		H1 25	H1 24
Liegenschaftsertrag	TCHF	39'287	37'131
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	TCHF	26'600	11'585
– davon im Bestandsportfolio	TCHF	9'394	1'008
– davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	17'206	10'576
EBITDA	TCHF	55'281	45'980
Reingewinn	TCHF	44'636	36'191
Reingewinn vor Wertänderung	TCHF	20'497	25'521
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	TCHF	1'804	54'218
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-31'866	-36'322
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TCHF	21'737	-22'695

		30.06.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	TCHF	29'339	37'676
Eigenkapital	TCHF	1'136'200	1'124'646
Eigenkapitalquote	%	54.3	55.2
Eigenkapitalrendite	%	7.7	6.8

Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten (Periode)		1.7	1.8
LTV-Ratio brutto	%	40.8	39.3
LTV-Ratio netto	%	39.4	37.3
Bilanzsumme	TCHF	2'091'409	2'038'909
Anzahl Vollzeitkräfte	FTE	81.6	86.0
– davon Immobilien	FTE	71.6	73.0
– davon Jaeger et Bosshard SA	FTE	10.0	13.0

Portfoliokennzahlen		30.06.2025	31.12.2024
Immobilienportfolio	TCHF	2'021'208	1'961'310
– davon Bestandsportfolio	TCHF	1'232'237	1'226'227
– davon Entwicklungsportfolio	TCHF	788'971	735'083
Bruttorendite Bestandsliegenschaften	%	5.4	5.5
Nettorendite Bestandsliegenschaften	%	4.4	4.6
Marktwerte der Immobilien	TCHF	1'960'530	1'909'384
Anzahl bewertete Liegenschaften	Anzahl	106	106
– davon Bestandsliegenschaften	Anzahl	61	61
– davon Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	45	45
Weighted Average Unexpired Lease Terms (WAULT)			
Gesamtportfolio	Jahre	6.8	6.6
WAULT top 15 Mieter	Jahre	7.9	8.2
Investitionen in Immobilienanlagen	TCHF	41'994	78'925
– davon im Bestandsportfolio	TCHF	1'008	5'507
– davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	40'987	73'393
– davon Akquisitionen/Arrondierungen	TCHF	–	25

Alternative Performance-Kennzahlen ¹		H1 25	H1 24
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	TCHF	1'283'897	1'219'941
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	126.95	120.77
Funds from Operations (FFO) I	TCHF	15'441	27'779
FFO I pro Aktie	CHF	1.5	2.7

¹ Siehe hierzu «Definition alternative Performance-Kennzahlen» auf Seite 35 ff.

Kennzahlen pro Aktien		H1 25	H1 24
Ausstehende Aktien	Anzahl	10'113'768	10'101'696
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	10'106'564	10'102'683
Ergebnis pro Aktie (EPS)	CHF	4.42	3.58
EPS exkl. Wertänderung	CHF	2.03	2.53

		30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie exkl. latente Steuern	CHF	121.00	119.70
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie inkl. latente Steuern	CHF	112.34	111.32



Lagebericht

Lagebericht	8
Aktionärsbrief	9
Geschäftsentwicklung	12

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das erste Halbjahr war nicht nur operativ erfolgreich, wir nutzten auch die Chance, aus einer Position der Stärke unsere Strategie zu schärfen. Wir fokussieren auf ein beschleunigtes Portfoliowachstum mit stark ansteigenden Erträgen, die Realisation ausgewählter Immobilienentwicklungen und ein intensiviertes Transaktionsgeschäft. Dabei bleiben wir unserem Drei-Säulen-Geschäftsmodell treu: Die drei Geschäftsfelder Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management und Transaktionen bleiben zentraler Bestandteil unserer Strategie, werden jedoch neu ausbalanciert. Jedes dieser Geschäftsfelder hat zum gelungenen Halbjahresergebnis beigetragen. Dank Abschlüssen von Projektentwicklungen sowie einer dynamischen Vermarktung bei guter Nachfrage im Schweizer Immobilienmarkt konnte der Liegenschaftsertrag um 5.8% gesteigert werden; zudem konnten höhere Erfolge aus Liegenschaftsverkäufen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erzielt werden. Der Leerstand bewegte sich mit 4.4% weiterhin auf einem tiefen Niveau.

Besonders hervorzuheben ist der Neubewertungserfolg in Höhe von CHF 26.6 Mio., der massgeblich von Fortschritten in der Projektentwicklung beeinflusst wurde. HIAG verfügt weiterhin über eine solide Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von über 54.3% und eine hohe finanzielle Flexibilität. Dies bildet eine starke Basis für ein langfristig erfolgreiches Wachstum.

Steigerung des Liegenschaftsertrags durch Projektabschlüsse und Vermarktungserfolge

Der Abschluss und die erfolgreiche Vermarktung von Entwicklungsprojekten im vergangenen und laufenden Jahr haben erneut zu einem Anstieg des Liegenschaftsertrags beigetragen. Im Berichtszeitraum wurde das befahrbare Gewerbehäus «Fahrwerk» in Winterthur fertiggestellt und die ersten vermieteten Flächen sind übergeben worden. Allerdings hat sich gezeigt, dass die Vermarktung dieses innovativen Nutzungskonzepts anspruchsvoll ist. Mit der Anpassung der Flächen auf kleinere Mieteinheiten konnte der Interessentenkreis mittlerweile erweitert werden, was sich bereits in der Nachfrage reflektiert. Bei allen anderen abgeschlossenen Projekten verläuft die Vermietung äusserst zufriedenstellend. Der Leerstand lag entsprechend bei tiefen 4.4% – bereinigt um die freien Flächen im Gewerbehäus «Fahrwerk» bei 2.5%.



Dr. Felix Grisard, Präsident des Verwaltungsrats
Marco Feusi, CEO

Beim Wohnhochhaus «Alto» in Zürich-Altstetten schreiten die Bauarbeiten planmässig voran. Die Vermarktung der 149 Wohnungen und Gewerbeflächen wurde im ersten Halbjahr 2025 gestartet. Die Nachfrage ist vielversprechend und erste Wohnungen werden ab Frühjahr 2026 bezogen. Der Anteil, der an die Detailhandelskette Lidl vermieteten Gewerbefläche, bildet einen soliden Sockel für die langfristige Ertragsbasis.

Anfang 2025 wurden auf dem «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig die Baubewilligungen für ein Bürogebäude, ein Produktionszentrum von OC Oerlikon sowie ein Datacenter erteilt, das von Global Technical Realty (GTR) in Eigenregie im Baurecht erstellt wird. Die Vorbereitungen der Baufelder sind abgeschlossen und die Bauvorhaben kommen planmässig voran.

Hervorheben möchten wir auch die zweite Bauetappe des Projekts «Chama» mit Miet- und Eigentumswohnungen in Cham. Die Vermarktung der Eigentumswohnungen hat im ersten Halbjahr 2025 begonnen. Der Reservationsstand ist erfreulich hoch und wir erwarten, in der zweiten Jahreshälfte mit den Beurkundungen beginnen zu können. Der Vermarktungsstart der Mietwohnungen ist für Frühling 2026 vorgesehen

Diese Projekte sind ein beispielhaftes Zeugnis für die Kompetenz von HIAG, attraktive und zukunftsfähige Liegenschaften für unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer zu entwickeln.

Starker Transaktionsmarkt

Die positive Zinsentwicklung begünstigt die Nachfrage nach Immobilien, was den Transaktionsmarkt im ersten Halbjahr 2025 weiter belebt hat. HIAG nutzte das Momentum und veräusserte im Rahmen des Kapital-Recyclings nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften in Wetzikon, Klingnau und Ermatingen zu Preisen, die deutlich über den jeweiligen Bilanzwerten lagen. Diese Devestitionen leisteten nicht nur einen erfreulichen Beitrag zum Erfolg, sondern generierten auch liquide Mittel, die wir zur Finanzierung unserer Projektpipeline einsetzen. Weiterhin werden laufend Akquisitionsmöglichkeiten geprüft, um unser Portfolio mit renditestarken Immobilien zu optimieren.

Solide Finanzlage

Unsere Bilanz ist mit einer Eigenkapitalquote von über 54% und einer hohen Finanzierungsflexibilität grundsolide. Zudem vergrössert die an Nachhaltigkeitskriterien gebundene kommittierte Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. den Spielraum für Investitionen. Auch die erfolgreiche Emission unseres ersten Green Bonds über CHF 100 Mio. im Januar 2025 stärkt die unternehmerische Flexibilität und unterstreicht unser grosses Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit. Weiter fliessen auch regelmässig Erlöse aus Transaktionen und aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum in die Finanzierung unserer mittelfristigen Projekte.

Ausführliche Informationen zur Geschäftsentwicklung finden Sie im nachfolgenden Kapitel ab Seite 12 dieses Halbjahresberichts.

Schärfung der Unternehmensstrategie stärkt das erfolgreiche Geschäftsmodell

Im ersten Halbjahr 2025 haben wir unsere Unternehmensstrategie verfeinert und geschärft, um das Potenzial des Schweizer Immobilienmarkts noch gezielter nutzen zu können und die Ertragsbasis langfristig zu stärken. Mit einem diversifizierten Immobilienportfolio, einer attraktiven Projektpipeline, einer hohen Transaktionskompetenz sowie einem qualifizierten Mitarbeiterstab ist HIAG optimal aufgestellt.

Neue Balance im bewährten Drei-Säulen-Geschäftsmodell

Die Strategie von HIAG basiert weiterhin auf den bewährten drei Säulen Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management und Transaktionen, die allesamt eine hohe Wertschöpfung generieren. Mit der Schärfung der Strategie wurden diese Bereiche neu gewichtet. Die Liegenschaften im Bestandsportfolio gewinnen als stabile Einnahmequellen an Bedeutung, während mit intensivierten Transaktionsaktivitäten das Kapital-Recycling ausgebaut und zusätzliches Renditepotenzial erschlossen werden. Die Projektentwicklung bleibt ein starker Ertragspfeiler, der das Bestands- und Transaktionsgeschäft mit attraktiven Zusatzrenditen ergänzt.

Schwerpunkte der strategischen Neuausrichtung:

- **Stärkere Präsenz im Bestand: Ausbau der Ertragsbasis als Grundlage für eine nachhaltige Dividendenpolitik**
Das Immobilienportfolio soll beschleunigt ausgebaut werden – einerseits durch die Realisierung von Entwicklungsprojekten und deren Überführung in den Bestand, andererseits durch gezielte Zukäufe von ertragsstarken Renditeliegenschaften. Angestrebt werden breit abgestützte und stabile Mieteinnahmen aus dem Renditeportfolio und somit eine kontinuierlich wachsende Dividendenbasis.
- **Fokussierte Arealentwicklung: Erhalt der Wertschöpfung durch Realisation ausgewählter Projekte**
HIAG konzentriert sich auf ausgewählte Entwicklungsliegenschaften an zukunftsfähigen Standorten mit vergleichsweise kurzen Realisierungszeiträumen und einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil. So lag denn auch die durchschnittliche jährliche Rendite der in den letzten fünf Jahren realisierten Projekte bei rund 16%. Nicht strategiekonforme Liegenschaften und Projekte sollen zu geeigneten Zeitpunkten veräussert werden, was ein zusätzliches Gewinnpotenzial erschliesst.
- **Intensiviertes Transaktionsgeschäft und Kapital-Recycling: Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und gezielte Akquisitionen**
Das Transaktionsgeschäft bietet ein attraktives Gewinnpotenzial. Der Verkauf insbesondere von ausgewählten Entwicklungsliegenschaften generiert massgebliche Mittel, die sowohl in die Realisierung renditestarker Entwicklungsprojekte wie auch in Zukäufe von hochwertigen Liegenschaften fliessen. Durch Akquisitionen wird die Portfolioqualität laufend optimiert. Dank unserem finanziellen Spielraum, unseren profunden Marktkenntnissen und einem erfahrenen Team sind wir in der Lage, auch kurzfristige Opportunitäten erfolgreich wahrzunehmen.

- **Optimierung des Nutzungsmixes: Deutliche Erhöhung des Wohnanteils**
Wir streben eine ausgewogene Portfoliozusammensetzung aus Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen an, mit einer deutlichen Erhöhung des Wohnanteils aus eigenen Projekten.
- **Wachstumsziel: Deutlicher Ausbau des Portfolios**
Bis zum Geschäftsjahr 2029 soll das Immobilienportfolio insgesamt auf über CHF 2.5 Mrd. und bis 2034 auf über CHF 3.5 Mrd. ausgebaut werden. Dabei wird eine Steigerung der jährlichen Mieterträge auf rund CHF 95 Mio. bis CHF 100 Mio. resp. CHF 150 Mio. bis CHF 160 Mio. angestrebt. Mit jährlichen Investitionen von CHF 100 Mio. bis CHF 150 Mio. in die Arealentwicklung und strategischen Devestitionen soll die Projektpipeline mit einem Investitionspotenzial von derzeit rund CHF 3.0 Mrd. bis zum Ende des Geschäftsjahrs 2034 auf rund CHF 0.5 bis 1.0 Mrd. verkleinert werden.

Finanzielle Steuerung und Kapitalmarktstrategie

Die Finanz- und Kapitalmarktstrategie von HIAG unterstützt diese Ziele:

- **Dividendenstrategie**
Durch den Ausbau des Anteils der Renditeliegenschaften im Portfolio wird die Grundlage für eine nachhaltige Dividendenpolitik gestärkt, die primär aus stabilen Mieteinnahmen finanziert wird.
- **Solide Finanzierungsstruktur**
Eine hohe Eigenkapitalquote sowie eine grosse Finanzierungsflexibilität stärken die unternehmerische Schlagkraft und Resilienz von HIAG.

Dynamischer Schweizer Immobilienmarkt

Die Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt dürfte in den kommenden Monaten positiv bleiben. Im Wohnsegment profitiert der Markt weiterhin von einer hohen Zuwanderung von Fachkräften und einer stabilen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen an Zentrumsanlagen. Davon profitieren unsere Projekte, etwa «Chama» und «Alto». Anders präsentiert sich der Gewerbesektor, wo die Nachfrage nach reinen Büro- und Gewerbeflächen aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten verhalten bleiben dürfte. Der Logistiksektor hingegen zeigt ein stabiles Wachstum, angetrieben durch den E-Commerce und die grosse Nachfrage nach modernen Lagerflächen. Zudem stützen die gesunkenen Zinsen und die Prognosen für weitere Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank SNB die Immobilienwerte und den Transaktionsmarkt. HIAG ist mit ihrem breit abgestützten Geschäftsmodell und der Fokussierung auf renditestarke Immobilien auch gut gerüstet für kurzfristige Verwerfungen an den Märkten aufgrund von nach wie vor bestehenden geopolitischen Unsicherheiten.

Positiver Ausblick für die zweite Jahreshälfte 2025

Für die zweite Jahreshälfte 2025 erwarten wir eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung. Die Beurkundungen von Eigentumswohnungen im Projekt «Chama», die Fortschritte beim Bau des Wohnhochhauses «Alto» und auf dem «Campus Reichhold» sowie erfolgreiche Transaktionsaktivitäten dürften unsere Erträge weiter stärken. Mit der geschärften Unternehmensstrategie, einer starken Bilanz und einer flexiblen Finanzierungsstruktur verfügt HIAG über optimale Voraussetzungen, um von der dynamischen Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts überdurchschnittlich zu profitieren. Unser Ziel bleibt es, nachhaltig zu wachsen und langfristig Mehrwert zu schaffen.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre dieses Halbjahresberichts.

Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Marco Feusi
CEO

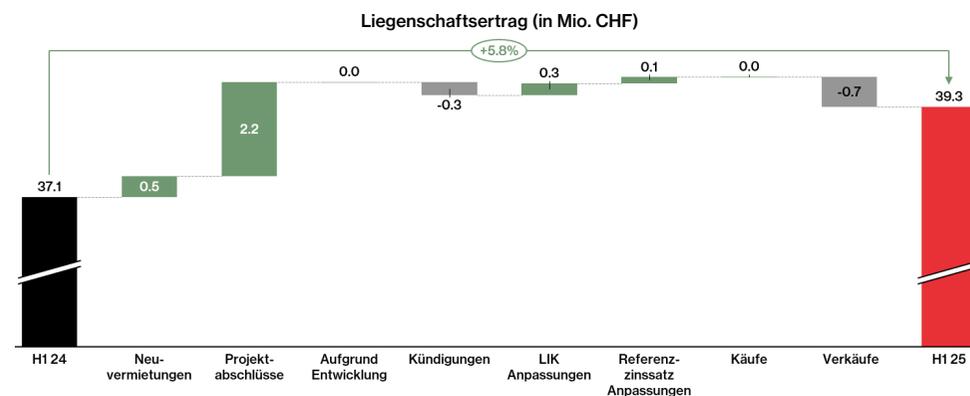
Geschäftsentwicklung

HIAG konnte im ersten Halbjahr 2025 an die erfolgreiche Geschäftsentwicklung des Vorjahrs anknüpfen. Der Liegenschaftsertrag stieg um 5.8% auf CHF 39.3 Mio. (H1 2024: CHF 37.1 Mio.). Der Leerstand war mit 4.4% per 1.7.2025 (1.1.2025: 3.2%) weiterhin tief. Und bei den Immobilienanlagen konnte ein positiver Neubewertungseffekt in der Höhe von CHF 26.6 Mio. (H1 2024: CHF 11.6 Mio.) verzeichnet werden, der massgeblich aus den Fortschritten in der Projektentwicklung resultiert. Im Berichtszeitraum startete die Vermarktung der Eigentumswohnungen der zweiten Bauetappe auf dem «Chama»-Areal in Cham (ZG). Die Nachfrage ist gut, wie die Reservationsquote von 42% per Ende Juli 2025 zeigt. Aufgrund behördlicher Engpässe konnten jedoch im Berichtszeitraum keine Beurkundungen vorgenommen werden, weshalb noch kein Erfolg aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen aus der zweiten Etappe des Projekts «Chama» erfasst werden konnte (H1 2024: CHF 11.1 Mio.). Im ersten Halbjahr 2025 hat das Transaktionsgeschäft weiter an Schwung gewonnen, und aus dem Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften resultierte ein Erfolg in der Höhe von CHF 3.5 Mio. (H1 2024: CHF -0.3 Mio.). In Verbindung mit der Wertsteigerung der Immobilienanlagen führten die Investitionen in die Bestands- und Entwicklungsliegenschaften in der Höhe von CHF 47.6 Mio. trotz der erwähnten Devestitionen zu einem Anstieg des Immobilienportfolios auf CHF 2.021 Mrd. (31.12.2024: CHF 1.961 Mrd.). Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand bewegte sich in der üblichen Schwankungsbandbreite, wobei das Finanzergebnis von den gesunkenen Marktzinsen profitierte. Da der Steueraufwand von steuerlich verwendbaren Verlustvorträgen positiv beeinflusst wurde; setzte sich der Steueraufwand primär aus der Bildung von latenten Steuern zusammen. Der Reingewinn stieg deutlich um 23.3% auf CHF 44.6 Mio. (H1 2024: CHF 36.2 Mio.). Ohne Wertänderung resultierte im ersten Halbjahr 2025 ein Reingewinn in der Höhe von CHF 20.5 Mio. Aufgrund des erfreulichen Ergebnisses nahm die Eigenkapitalrendite im ersten Halbjahr auf 7.7% (H1 2024: 6.7%) zu.

Gestiegener Liegenschaftsertrag durch erfolgreiche Projektabschlüsse

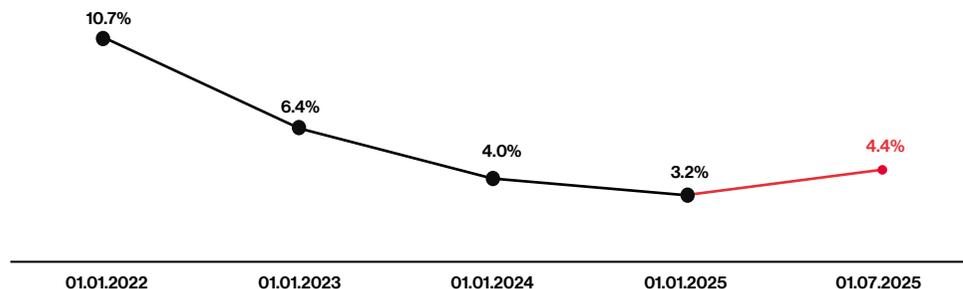
Der Liegenschaftsertrag wurde gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahrs um CHF 2.2 Mio. bzw. 5.8% auf CHF 39.3 Mio. (H1 2024: CHF 37.1 Mio.) gesteigert. Dazu beigetragen haben neben Vermietungserfolgen von freien Flächen primär erfolgreiche Projektabschlüsse im Vorjahr und im Berichtszeitraum. Insgesamt führten diese zu einer Zunahme des Mietertrags gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.2 Mio. Die konsequent durchgesetzten Indexanpassungen bei den Geschäftsmietverträgen und die Umsetzung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei den Wohnungsmieten ermöglichten Mehreinnahmen in der Höhe von CHF 0.4 Mio. Insgesamt waren im Berichtsjahr Mieteinnahmen von CHF 1.0 Mio. weggefallen, davon CHF 0.7 Mio. infolge von Devestitionen in den Jahren 2024 und 2025.

Liegenschaftsertrag stieg um 5.8%



Liegenschaftsertrag im Like-for-like-Vergleich um 7.9% gesteigert.

Der Leerstand im gesamten Immobilienportfolio lag per 1.7.2025 bei 4.4%, was nach wie vor vergleichsweise tief ist. Die Erhöhung zum Vorjahr ist auf den Anfangsleerstand des im Mai fertiggestellten Gewerbegebäudes «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) zurückzuführen. Ohne Berücksichtigung dieses Anfangsleerstands läge der Leerstand im Immobilienportfolio bei 2.5%.



Die Bruttorendite der Bestandsliegenschaften nahm leicht ab auf 5.4% (2024: 5.5%); die Nettorendite reduzierte sich ebenfalls leicht auf 4.4% (2024: 4.6%).

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) erhöhte sich leicht auf 6.8 Jahre per 1.7.2025 (1.1.2025: 6.6 Jahre). Bezogen auf die 15 grössten Mieter betrug der WAULT per 1.7.2025 7.9 Jahre (1.1.2025: 8.2 Jahre).

Planmässige Fortschritte in der Immobilienentwicklung

Im zweiten Quartal 2025 wurde der Bau des befahrbaren Gewerbehauses «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) planmässig fertiggestellt, und die bereits vermieteten Flächen sind übergeben worden. Die Vermarktung der noch freien Flächen ist herausfordernd. Mit dem angepassten Vermarktungskonzept, bei dem auch kleinere Flächen vermietet werden, konnte eine deutliche Zunahme der Nachfrage registriert werden. Per 1.7.2025 sind noch rund 75% der Flächen verfügbar. Der avisierte Mieterlös für alle Flächen dieser Liegenschaft beläuft sich auf CHF 2.2 Mio.

Der Spatenstich für das Bürogebäude und das Produktions- und Vertriebszentrum für den Mieter «OC Oerlikon» ist erfolgt und die Vorarbeiten für das Datacenter, das «Global Technical Realty (GTR)» als Baurechtsnehmerin in Eigenregie erstellt, haben ebenfalls im Berichtszeitraum begonnen; die Bauarbeiten schreiten planmässig voran. Die gesamten Investitionen von HIAG in die beiden Projekte «OC Oerlikon» und «GTR» belaufen sich auf rund CHF 60 Mio. Die erwarteten jährlichen Mieterträge und Baurechtszinsen betragen rund CHF 3.4 Mio., wovon die Baurechtszinsen in der Höhe von CHF 0.5 Mio. p.a. bereits vereinnahmt werden. Die Baubewilligung für ein Operationscenter, das ursprünglich für das Schweizer Food-Logistikunternehmen «Saviva» geplant war, ist im ersten Halbjahr 2025 wie erwartet eingetroffen. Nachdem «Saviva» im vergangenen Jahr von «Transgourmet» übernommen wurde, stieg die Käuferin jedoch im Berichtszeitraum aus der bestehenden Entwicklungsvereinbarung aus und entschädigte HIAG für alle bisher entstandenen Entwicklungskosten. Für das attraktive Baufeld, das sich für eine künftige Logistikknutzung besonders anbietet, wird nun eine alternative Lösung gesucht. Die bei

den Bauvorbereitungsarbeiten entdeckten Altlasten, vorwiegend per- und polyfluorierte Alkylverbindungen (PFAS), konnten im Rahmen der laufenden Bauprojekte beseitigt werden. Die Kosten in der Höhe von CHF 17 Mio. für diese Altlastensanierung bewegen sich im unveränderten Ausmass und waren bereits im vergangenen Geschäftsjahr in der Immobilienbewertung berücksichtigt worden.

In der zweiten Jahreshälfte 2024 wurde mit dem Bau der 140 Miet- und Stockwerkeigentumseinheiten im Rahmen der zweiten Etappe des Projekts «Chama» in Cham (ZG) begonnen. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund CHF 100 Mio., wobei ein Verkaufserlös für die 73 Eigentumswohnungen von CHF 154 Mio. und ein künftiger jährlicher Mieterlös aus den 67 Mietwohnungen von rund CHF 3.0 Mio. angestrebt wird. Die Vermarktung der Eigentumswohnungen hat im Berichtszeitraum gestartet und stösst auf grosses Interesse. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Halbjahresberichts konnten bereits Reservationen für 42% der Wohnungen verzeichnet werden. Aufgrund behördlicher Engpässe sind Beurkundungen erst ab der zweiten Jahreshälfte möglich, weshalb im ersten Halbjahr 2025 noch kein Ergebnis aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen erfasst werden konnte. Der Vergleichswert des Vorjahrs enthielt einen Erfolg von CHF 11.1 Mio. aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen der ersten Etappe des Projekts «Chama».

Im Berichtszeitraum wurde die Bauhöhe von 80 Metern des Wohnhochhauses «Alto» mit Gewerbesockel in Zürich-Altstetten erreicht. In den unteren Stockwerken wurde bereits die Fassade angebracht und mit dem Innenausbau begonnen; der Bau schreitet weiterhin planmässig voran. Das Investitionsvolumen dieses Hochhausprojekts beläuft sich auf rund CHF 100 Mio. Nach der Fertigstellung im zweiten Quartal 2026 werden jährliche Mieterlöse von circa CHF 6.6 Mio. erwartet.

Parallel zur Umsetzung der laufenden und anstehenden Bauprojekte wurde auch die mittel- bis langfristige Projektpipeline weiter konkretisiert; dabei wurden wichtige Meilensteine erreicht. Unter anderem wurde im Berichtszeitraum das Baugesuch für den Gewerbebau «Hive 6» auf dem Areal in Meyrin (GE) eingereicht. Die Grundlage für dieses Projekt bildet eine Entwicklungsvereinbarung mit einem Interessenten, der in dem Gewerbebau künftig ein Datacenter betreiben möchte. Für das Areal «Schönau» in Wetzikon (ZH) werden derzeit für einen Teil der Baufelder detaillierte Wohnbauprojekte ausgearbeitet; für einen anderen Teil wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die ersten Baugesuche sollten noch im laufenden Jahr eingereicht werden. Auf Basis des Gestaltungsplans für das Areal «Im Farn» in Niederhasli (ZH) werden derzeit ebenfalls Bauprojekte konkretisiert, voraussichtlich gegen Ende 2025 dürften die entsprechenden Baugesuche eingereicht werden. Der Gestaltungsplan für das Areal in Niederhasli sieht neben einem Gewereteil von minimal 20% einen hohen Wohnanteil vor, der die Realisierung von 230 bis 290 Miet- und Eigentumswohnungen zulässt. Beim «Walzmühlehaus» in Frauenfeld (TG) soll der Bau des optimierten Wohnbauprojekts Ende des laufenden Jahrs 2025 gestartet werden. Für die Liegenschaften am Kelchweg in Zürich-Altstetten wird zurzeit ein Projekt für die Erstellung von Eigentumswohnungen erarbeitet; das Baugesuch dürfte ebenfalls noch im laufenden Jahr 2025 eingereicht werden. Weiter wird im Zuge der Schärfung der Unternehmensstrategie die Projektpipeline analysiert, um Projekte zu priorisieren und das Projektportfolio zu bereinigen. Informationen zu diesem Thema finden sich im Aktionärsbrief ab Seite 9 dieses Halbjahresberichts.

Das geplante offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindlichen oder kurz vor Baustart stehenden Projekte beträgt rund CHF 202 Mio. Der erwartete Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf rund CHF 17 Mio., und mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein Erlös in der Höhe von rund CHF 154 Mio. angestrebt.

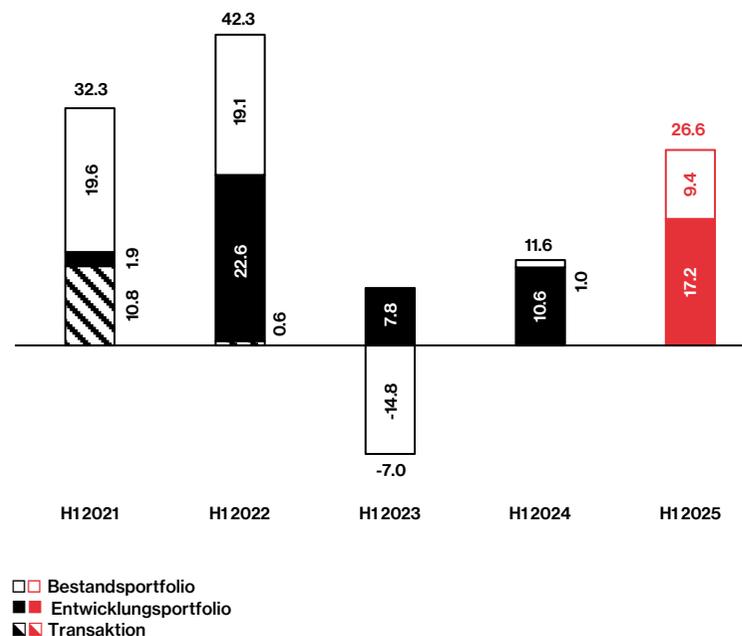
Die mittelfristige Entwicklungspipeline mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 612 Mio. umfasst gegen 128'000 m² Nutzfläche und entspricht einem potenziellen jährlichen Mietertrag von über CHF 25 Mio. sowie Erlösen aus dem Verkauf von Promotionseinheiten von rund CHF 271 Mio. Langfristig besteht im Entwicklungsportfolio ein weiteres Investitionspotenzial im Umfang von ca. CHF 2.2 Mrd. Das Mietertragspotenzial daraus liegt bei CHF 110 Mio. und der erwartete Verkaufserlös aus Promotionsprojekten bei CHF 520 Mio.

Aufwertungen im Bestands- und Entwicklungsportfolio

Die kontinuierlichen Fortschritte bei den Immobilienprojekten führten zu einer Nettoaufwertung des Entwicklungsportfolios in der Höhe von CHF 17.2 Mio. bzw. 2.2% (H1 2024: CHF 10.6 Mio. bzw. 1.3%). Das Bestandsportfolio erfuhr eine Aufwertung in der Höhe von netto CHF 9.4 Mio. bzw. 0.8% (H1 2024: CHF 1.0 Mio. bzw. 0.1%). Die Zinsentwicklung beeinflusste den Immobilienmarkt und damit die Wertentwicklung der Immobilien ebenfalls positiv. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) reduzierte den Leitzins kontinuierlich, das letzte Mal im vergangenen Juni auf 0%.

Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte durchschnittliche reale Diskontierungssatz auf dem Gesamtportfolio reduzierte sich um 5 Basispunkte auf 3.30% (31.12.2024: 3.35%). Der nominale Diskontierungssatz sank um 30 Basispunkte auf 4.34% (31.12.2024: 4.64%).

Wertänderungen in Mio. CHF:



Aktiver Transaktionsmarkt

Die hohe Nachfrage nach Immobilien zeigt sich auch am Transaktionsmarkt. HIAG profitierte von diesem Momentum und veräusserte im ersten Halbjahr 2025 die nachstehend aufgelisteten, nicht mehr strategiekonformen Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 14.3 Mio. und einem jährlichen Liegenschaftsertrag in der Höhe von CHF 0.6 Mio. zu Verkaufspreisen, die durchschnittlich rund 25% über dem Buchwert lagen:

- Aathal-Seegräben (ZH), Chälenweg/Aretshaldenstrasse
- Aathal-Seegräben (ZH), Zürichstrasse
- Klingnau (AG), Weierstrasse
- Wetzikon (ZH), Usterstrasse/Zürcherstrasse
- Windisch (AG), Parkplätze und Kleinfläche

Im Berichtszeitraum wurden zudem zwei Geschäftsliegenschaften in Ermatingen (TG) mit einem Bilanzwert von CHF 8.9 Mio. und einem jährlichen Liegenschaftsertrag von CHF 0.9 Mio. zu einem um knapp 40% höher liegenden Preis verkauft. Die Eigentumsübertragung wird im zweiten Halbjahr vollzogen, weshalb der Erfolg erst in der zweiten Jahreshälfte erfasst wird.

Insgesamt betrug der Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften CHF 3.5 Mio., ein deutliches Plus zum Vergleichszeitraum des Vorjahrs, in dem keine Liegenschaften verkauft wurden (H1 2024: CHF –0.3 Mio.).

Übertragung des Metall-Recycling-Geschäfts an die Thommen Group vollzogen

Das Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA auf dem Areal in Lancy (GE) konnte nach Erhalt der behördlichen Bewilligung im Berichtszeitraum mit Vollzug per 30.6.2025 rückwirkend per 1.1.2024 auf die Thommen Group übertragen werden, die den Betrieb bereits bisher operativ führte. Der Übernahmevertrag mit der Thommen Group sieht vor, dass sämtliche für den Betrieb relevanten Aktiven und Passiven übertragen werden und das gesamte Personal (per 30.6.2025: 10 Personen, per 31.12.2024: 13 Personen) von der Thommen Group übernommen wird. Das betroffene Grundstück und die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA selbst verbleiben im Eigentum von HIAG. Mit der Thommen Group wurde für den betroffenen Teilbereich des Areals ein entsprechender Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. In der Halbjahresrechnung 2025 von HIAG wurde der Erfolg des Metall-Recycling-Geschäfts, der der Thommen Group nach Vollzug rückwirkend vergütet werden muss, entsprechend abgegrenzt (H1 2025: CHF 0.6 Mio.; 2024: CHF 1.1 Mio.).

Übriger Betriebsertrag sowie Betriebs- und Verwaltungsaufwand entsprechen den Erwartungen

Der übrige Betriebsertrag in der Höhe von CHF 5.7 Mio. (H1 2024: CHF 4.5 Mio.) ist weitgehend durch das Metall-Recycling-Geschäft der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA getrieben. Da das Geschäft, wie vorstehend beschrieben, rückwirkend per 1.1.2024 mit Vollzug per 30.6.2025 auf die Thommen Group übertragen wurde, ist der Erfolg aus dem Metall-Recycling-Geschäft über den sonstigen Verwaltungsaufwand ausgebucht bzw. abgegrenzt (CHF 0.6 Mio.) worden.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen sowie der Betriebsaufwand der Immobilienanlagen summierten sich im Berichtsjahr auf CHF 4.4 Mio. und lag damit höher als im Vorjahr (H1 2024: CHF 3.8 Mio.). Mit 11.1% (H1 2024: 10.3%) des Liegenschaftsertrags lag der Immobilienaufwand im ersten Halbjahr nach wie vor eher am unteren Rand der üblichen Schwankungsbandbreite. Die Baurechtszinsen in der Höhe von CHF 0.5 Mio. (H1 2024: CHF 0.4 Mio.) lagen auf Vorjahresniveau.

Trotz des hohen Reservationsstands per 30.6.2025 beim Stockwerkeigentumsprojekt «Livingstone» in der zweiten Bauetappe auf dem «Chama»-Areal in Cham (ZG) konnten aufgrund der bereits erwähnten behördlichen Engpässe keine Beurkundungen erfolgen. Daher konnte im ersten Halbjahr auch kein entsprechender Ertrag und Aufwand erfasst werden. Im Vergleichszeitraum 2024 lag der direkte Aufwand aus Verkauf Promotionen bei CHF 17.9 Mio.

Der Materialaufwand in der Höhe von CHF 2.9 Mio. (H1 2024: CHF 2.5 Mio.) stand im Zusammenhang mit dem Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA, weshalb hierzu auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen wird.

Per Bilanzstichtag beschäftigte die HIAG-Gruppe insgesamt 90 Mitarbeitende (30.6.2024: 91 Mitarbeitende), die 82 Vollzeitstellen (FTE) entsprechen (30.6.2024: 85 FTE). Von den 90 Mitarbeitenden fallen 10 Mitarbeitende (10 FTE) auf das Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA. Diese Mitarbeitenden werden im Zuge der Übertragung des Metall-Recycling-Geschäfts von der Thommen Group übernommen und somit künftig aus der Personalstatistik der HIAG-Gruppe herausfallen. Der Personalaufwand liegt mit CHF 8.3 Mio. auf Vorjahresniveau (H1 2024: CHF 8.2 Mio.).

Die Zunahme des Beratungs- und Dienstleistungsaufwands sowie des sonstigen Verwaltungsaufwands von CHF 3.2 Mio. im ersten Halbjahr 2024 auf CHF 3.7 Mio. im Berichtszeitraum erklärt sich hauptsächlich mit der vorstehend erwähnten Abgrenzung des Erfolgs aus dem Metall-Recycling-Geschäft.

EBIT und Reingewinn deutlich gesteigert

Das EBIT von CHF 54.9 Mio. (H1 2024: CHF 45.7 Mio.) konnte im Vergleich zum Vorjahr um 20.0% deutlich gesteigert werden. Das erfreuliche Bewertungsergebnis sowie die höheren Liegenschaftserträge und der höhere Erfolg aus dem Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften vermochten den höheren Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum im Vorjahr mehr als zu kompensieren. Hohe Kostendisziplin trug wie in den Vorjahren zum guten Geschäftsergebnis bei.

Die durchschnittlichen Fremdfinanzierungen lagen mit CHF 8 Mio. nur leicht höher als im Gesamtjahr 2024. Die Finanzierungen profitierten vom aktuellen Zinsumfeld, das von sinkenden Zinsen geprägt ist. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz sank in der Folge von 1.8% im Gesamtjahr 2024 auf 1.7% im ersten Halbjahr 2025. Das Finanzergebnis lag mit CHF 7.4 Mio. (H1 2024: CHF 7.5 Mio.) 1.7% leicht unter dem Vergleichswert.

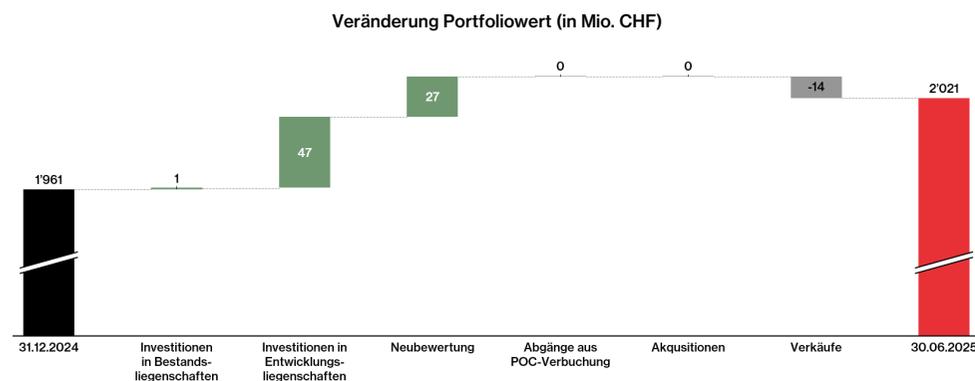
Die vorhandenen steuerlich nutzbaren Verlustvorräte führten auch im Berichtszeitraum zu einer deutlichen, liquiditätswirksamen Reduktion der laufenden Steuern. Der Steueraufwand in der Höhe von CHF

2.8 Mio. (H1 2024: CHF 2.0 Mio.) setzte sich somit primär aus der Bildung latenter Steuern zusammen, die im Wesentlichen auf die Aufwertungen des Immobilienportfolios zurückzuführen sind.

HIAG steigerte im ersten Halbjahr 2025 den Reingewinn deutlich um 23.3% auf CHF 44.6 Mio. (H1 2024: CHF 36.2 Mio.). Bereinigt um die Neubewertungseffekte lag der Reingewinn mit CHF 20.5 Mio. jedoch um 19.7% tiefer als im Vergleichszeitraum 2024, was primär auf die bereits erwähnte Verzögerung bei der Erfassung des Erfolgs aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentumsprojekt «Livingstone» in Cham (ZG) zurückzuführen ist.

Investitionen und Aufwertungen steigern Portfoliowert

Der Wert des Immobilienportfolios nahm trotz Verkäufen aufgrund der Investitionen in die Immobilienprojekte und der positiven Neubewertungseffekte im Berichtszeitraum um 3.1% bzw. CHF 59.9 Mio. auf CHF 2.021 Mrd. (31.12.2024: CHF 1.961 Mrd.) zu.



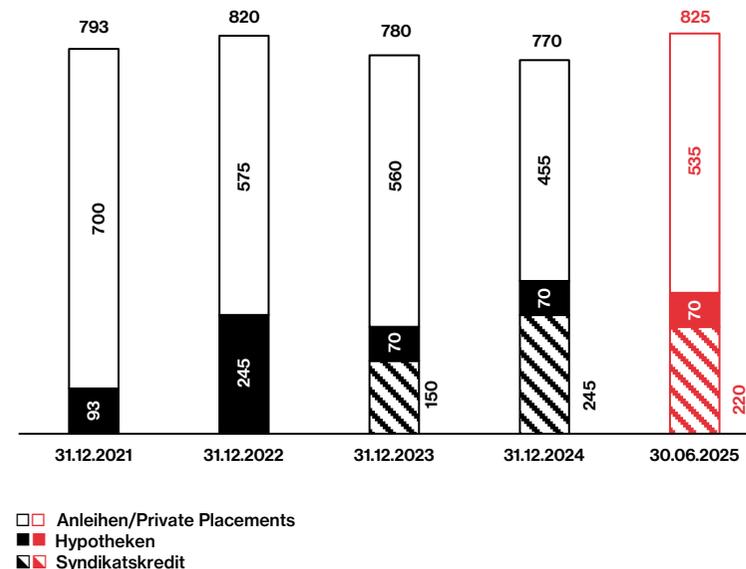
Starke Bilanz mit hoher Finanzierungsflexibilität

Am 3.1.2025 lancierte HIAG im Rahmen ihres «Green Financing Frameworks» ihren ersten Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5.3 Jahren und einem Coupon von 1.4%. Per Bilanzstichtag waren insgesamt vier Anleihen mit einem Gesamtvolumen von CHF 510 Mio. emittiert (31.12.2024: CHF 410 Mio.).

Von der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten, kommittierten Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. ist mit CHF 220 Mio. per 30.6.2025 rund die Hälfte beansprucht. Damit verfügt HIAG weiterhin über einen komfortablen Finanzierungsspielraum für künftige Investitionen und Akquisitionen. Das ausstehende Hypothekarvolumen beträgt unverändert CHF 70 Mio. Für kurzfristige Finanzierungen nützt HIAG auch Private Placements, wovon per Stichtag CHF 25 Mio. (31.12.2024: CHF 45 Mio.) ausstehend waren.

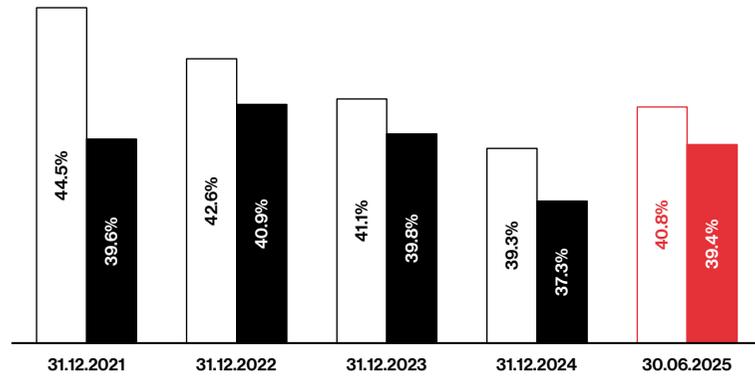
Für das aktive Zinsmanagement setzt HIAG auch Zinssatz-Swaps ein, wobei stets auf ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil geachtet wird. Das aktuelle Volumen der ausstehenden Zinssatz-Swaps beträgt CHF 200 Mio. (31.12.2024: CHF 200 Mio.).

Finanzierungsstruktur in Mio. CHF:



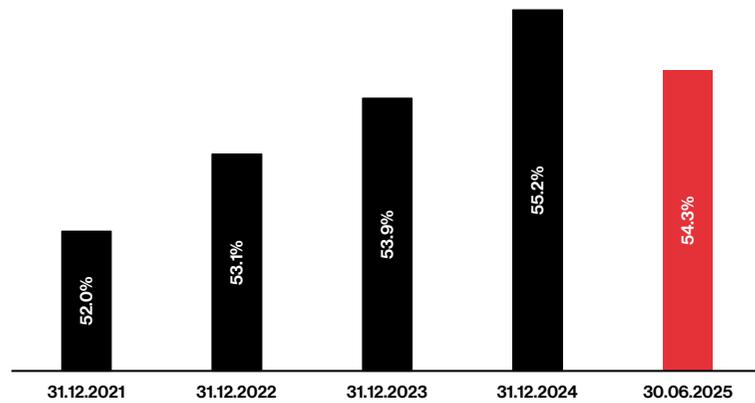
Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag im Berichtszeitraum mit 1.7% leicht tiefer als im Gesamtjahr 2024 mit 1.8%. Die gewichtete Zinsbindung per Bilanzstichtag betrug 2.6 Jahre (31.12.2024: 2.6 Jahre) und die gewichtete Kapitalbindung 2.9 Jahre (31.12.2024: 3.0 Jahre).

Der Loan-to-Value (LTV) betrug Mitte 2025 40.8% brutto bzw. 39.4% netto, was genügend Finanzierungsspielraum offenlässt (31.12.2024: LTV netto 37.3%) und deutlich unter der selbst definierten LTV-Obergrenze von 45% liegt.



□ LTV-Ratio brutto
■ LTV-Ratio netto

Die Eigenkapitalquote lag per Stichtag mit 54.3% (31.12.2024: 55.2%) weiterhin auf sehr komfortablem Niveau. Im ersten Halbjahr 2025 erfolgte eine Ausschüttung an die Aktionäre von CHF 33.3 Mio.





Finanzbericht

Finanzbericht	18
Konsolidierte Bilanz	19
Konsolidierte Erfolgsrechnung	20
Konsolidierte Geldflussrechnung	20
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	20
Konsolidierte Segmentberichterstattung	21
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss	21
Alternative Performance-Kennzahlen	35

Konsolidierter Halbjahresabschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		30.06.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		29'339	37'676
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	5'923	3'225
Vertragsaktiven	2	-	-
Übrige kurzfristige Forderungen		12'456	13'640
Vorräte		420	476
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		27	99
Liegenschaften zum Verkauf	3	60'678	51'926
Aktive Rechnungsabgrenzung		7'669	6'786
Umlaufvermögen		116'512	113'828
Übrige langfristige Forderungen		4'590	4'628
Immobilienanlagen	4	1'960'530	1'909'384
Immaterielles Anlagevermögen		560	675
Übriges Anlagevermögen		1'988	808
Finanzanlagen		3'052	5'702
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		2'450	1'960
Anteile an assoziierten Unternehmen		692	650
Übrige langfristige Aktiven		1'035	1'275
Anlagevermögen		1'974'897	1'925'081
Aktiven		2'091'409	2'038'909

in TCHF		30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	25'000	45'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		13'221	8'266
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		11'059	12'785
Kurzfristige Rückstellungen	6	1'113	3'707
Steuerverbindlichkeiten		102	6'426
Passive Rechnungsabgrenzung		15'288	26'668
Kurzfristiges Fremdkapital		65'783	102'853
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	800'000	725'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		627	607
Langfristige Rückstellungen	6	1'241	1'150
Latente Steuern		87'558	84'654
Langfristiges Fremdkapital		889'426	811'411
Fremdkapital		955'209	914'264
Aktienkapital	14	10'120	10'120
Kapitalreserven		93'677	123'743
Eigene Aktien		-453	-1'301
Gewinnreserven		1'032'857	992'083
Eigenkapital		1'136'200	1'124'646
Passiven		2'091'409	2'038'909



Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF		H1 2025	H1 2024
Liegenschaftsertrag	7	39'287	37'131
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	4.1	26'600	11'585
Ertrag aus Verkauf Promotionen		-	29'018
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen		3'458	-275
Übriger Betriebsertrag	8	5'667	4'519
Total Betriebsertrag		75'012	81'978
Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen	9	-3'124	-2'121
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	10	-1'244	-1'708
Baurechtszinsen		-511	-409
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen		-	-17'895
Materialaufwand		-2'858	-2'509
Personalaufwand	11	-8'253	-8'183
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand		-1'659	-1'770
Sonstiger Verwaltungsaufwand		-2'081	-1'404
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand		-19'731	-35'998
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		55'281	45'980
Abschreibungen		-420	-279
Betriebsergebnis (EBIT)		54'861	45'701
Finanzertrag	12	106	202
Finanzaufwand	12	-7'532	-7'732
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		43	23
Ergebnis vor Steuern (EBT)		47'478	38'193
Ertragssteuern	13.1	-2'842	-2'003
Reingewinn		44'636	36'191
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	14	4.42	3.58
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	14	4.42	3.58

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	H1 25	H1 24
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	1'804	54'218
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-31'866	-36'322
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	21'737	-22'695
Effekte aus Währungsumrechnung	-11	33
Veränderung flüssige Mittel	-8'337	-4'766
Flüssige Mittel am 01.01.	37'676	25'300
Veränderung flüssige Mittel	-8'337	-4'766
Flüssige Mittel am 30.06.	29'339	20'533

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital ¹	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 01.01.2024	10'120	147'312	-1'311	925'019	1'081'140
Dividende	-	-23'505	-	-7'769	-31'274
Zuteilung eigener Aktien	-	-409	1'629	-931	289
Erwerb eigener Aktien	-	-	-1'710	-	-1'710
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	508	508
Zuweisung an die gesetzliche Kapitalreserve	-	413	-	-413	-
Reingewinn	-	-	-	36'191	36'191
Eigenkapital am 30.06.2024	10'120	123'811	-1'392	952'605	1'085'144
Zuteilung eigener Aktien	-	-68	92	-	24
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	507	507
Reingewinn	-	-	-	38'971	38'971
Eigenkapital am 31.12.2024	10'120	123'743	-1'301	992'083	1'124'646
Eigenkapital am 01.01.2025	10'120	123'743	-1'301	992'083	1'124'646
Dividende	-	-30'309	-	-3'031	-33'340
Zuteilung eigener Aktien	-	242	847	-1'015	74
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	183	183
Reingewinn	-	-	-	44'636	44'636
Eigenkapital am 30.06.2025	10'120	93'677	-453	1'032'857	1'136'200

¹ Per 30. Juni 2025 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2024: 10'119'600 Namenaktien).

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

Segmentberichterstattung

Die drei Bereiche des Geschäftsmodells bilden das aktive Portfolio- und Assetmanagement (Bestand) mit der eigenen Bewirtschaftung und Hauswartung, die Areal- und Projektentwicklung von der Zwischennutzung bis zur Realisierung (Entwicklung) sowie das Transaktionsmanagement zur laufenden Qualitätssteigerung des Immobilienportfolios und der Umsetzung der Kapitalrecycling-Strategie. Die Berichterstattung wird dementsprechend in den Segmenten «Bestand», «Entwicklung» und «Transaktion» dargestellt.

Das Segment «Übrige» enthält die Aufwendungen im Zusammenhang mit zentralen Funktionen sowie Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Geschäft aus der im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Jaeger et Bosshard SA.

Da HIAG ausschliesslich in der Schweiz tätig ist, wird auf geografische Segmentinformationen verzichtet.

Segmente 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	31'396	7'891	-	-	39'287
Wertänderung aus Neubewertung					
Immobilienanlagen	9'394	17'206	-	-	26'600
Ertrag aus Verkauf Promotionen	-	-	-	-	-
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	3'458	-	3'458
Übriger Betriebsertrag	548	303	-	4'815	5'667
Total Betriebsertrag	41'338	25'400	3'458	4'815	75'012
Unterhalt und Reparaturen					
Immobilienanlagen	-2'164	-787	-	-172	-3'124
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	-508	-711	-	-26	-1'244
Baurechtszinsen	-511	-	-	-	-511
Direkter Aufwand aus Verkauf					
Promotionen	-	-	-	-	-
Materialaufwand	-	-	-	-2'858	-2'858
Personalaufwand	-3'018	-2'782	-409	-2'044	-8'253
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	-290	-135	-40	-1'195	-1'659
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-418	-292	-63	-1'309	-2'081
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-6'908	-4'707	-511	-7'604	-19'731
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	34'430	20'693	2'947	-2'790	55'281
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	25'035	3'488	2'947	-2'790	28'681
Abschreibungen					-420
Finanzergebnis					-7'383
Ertragssteuern					-2'842
Reingewinn					44'636

Segmente 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	29'750	7'381	-	-	37'131
Wertänderung aus Neubewertung					
Immobilienanlagen	1'008	10'576	-	-	11'585
Ertrag aus Verkauf Promotionen	-	29'018	-	-	29'018
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	-275	-	-275
Übriger Betriebsertrag	-	-	-	4'519	4'519
Total Betriebsertrag	30'758	46'976	-275	4'519	81'978
Unterhalt und Reparaturen					
Immobilienanlagen	-1'548	-297	-	-276	-2'121
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	-931	-636	-51	-90	-1'708
Baurechtszinsen	-384	-25	-	-	-409
Direkter Aufwand aus Verkauf					
Promotionen	-	-17'895	-	-	-17'895
Materialaufwand	-	-	-	-2'509	-2'509
Personalaufwand	-2'771	-2'830	-463	-2'119	-8'183
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	-277	-174	-47	-1'272	-1'770
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-423	-346	-86	-549	-1'404
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-6'334	-22'202	-647	-6'815	-35'998
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	24'423	24'773	-921	-2'296	45'980
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	23'415	14'197	-921	-2'296	34'395
Abschreibungen					-279
Finanzergebnis					-7'507
Ertragssteuern					-2'003
Reingewinn					36'191

Aufzugebene Geschäftsbereiche

Das Metall-Recycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA konnte mit Vollzug per 30. Juni 2025 rückwirkend per 1. Januar 2024 auf die Thommen Group übertragen werden, welche bereits vorgängig operationell den Betrieb führte. Alle für den Betrieb relevanten Aktiven und Passiven sowie das gesamte Personal (per 30.06.2025: 10 Personen, per 31.12.2024: 13 Personen) werden von der Thommen Group übernommen. Das betroffene Grundstück und die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA selbst verbleiben im Eigentum der HIAG.

Wesentliche Beiträge des Metall-Recycling-Geschäfts an das Segment Übrige

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Übriger Betriebsertrag	4'722	4'285
Total Betriebsertrag	4'722	4'285
Materialaufwand	-2'856	-2'509
Personalaufwand	-825	-747
Sonstiger operativer Aufwand ¹	-1'004	-471
Total Betriebsaufwand	-4'685	-3'727
EBITDA Beitrag	37	558

¹ Enthält die Abgrenzung für die rückwirkende Vergütung des Erfolgs aus dem Metall-Recycling-Geschäft für das erste Halbjahr 2025 an die Thommen Group in der Höhe von TCHF 647 (Vorjahr: TCHF 0).

Grundlagen der Rechnungslegung

Der vorliegende, nicht geprüfte konsolidierte Halbjahresabschluss ist in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31, «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen», welche im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und in der Offenlegung zulässt, erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (True and Fair View) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Es wurde das gesamte Swiss GAAP-FER-Regelwerk angewandt.

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

Der Halbjahresbericht wird in deutscher und englischer Sprache erstellt. Die deutsche Version ist allein massgebend.

Konsolidierungskreis

Der konsolidierte Halbjahresabschluss umfasst alle Tochtergesellschaften der HIAG Immobilien Holding AG, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50% beteiligt ist. Dabei wird die Methode der Vollkonsolidierung angewandt, das heisst, Aktiven, Passiven, Aufwand und Ertrag der zu konsolidierenden Gesellschaften werden zu 100% übernommen und alle gruppeninternen Beziehungen eliminiert. Die Anteile von Minderheiten am Eigenkapital und am Ergebnis werden in der Bilanz sowie in der Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Veränderungen bei den

Eigentumsanteilen an Tochtergesellschaften werden, vorausgesetzt die Beherrschung bleibt bestehen, als Eigenkapitaltransaktionen verbucht.

Beteiligungen zwischen 20% und 50% Stimmrechts- und Kapitalanteil werden zum anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) einbezogen. Beteiligungen bis 20% sind in der konsolidierten Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen unter Finanzanlagen erfasst.

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 30.06.2025 ¹ in %	Anteil 2024 ¹ in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Zürich
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Genf
Léger SA	400	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG Labs AG	100	100	100	Zürich
Jaeger et Bosshard SA	1'175	100	100	Lancy
Assoziierte Beteiligungen				
HIAG Solar AG	1'000	49	49	Münchenstein

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

Die Jaeger et Bosshard SA ist auf Metall-Recycling spezialisiert. Neben diesem Betrieb hält die Gesellschaft einen Anteil am Areal «Porte Sud» im Genfer Stadtteil Lancy im Baurecht. Der Metall-Recycling-Betrieb wurde bisher durch den vorherigen Eigentümer der Gesellschaft im Auftrag der HIAG betrieben. Per 30. Juni 2025 wurde der Betrieb rückwirkend per 1. Januar 2024 an die vorherigen Eigentümer übergeben (vergleiche Information im Kapitel «Aufzugebende Geschäftsbereiche»).

Die HIAG Solar AG wurde im Rahmen eines Joint Venture mit aventron solar AG, einer etablierten Produzentin von Strom aus erneuerbaren Energien mit Sitz in Münchenstein (BL), gegründet. Ziel dieser Gesellschaft ist es, die Solarstromproduktion auf den Liegenschaften im HIAG-Immobilienportfolio langfristig auszubauen. HIAG hält 49% der HIAG Solar AG und ermittelt die Bewertung mittels der Equity-Methode.

Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie von HIAG und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Kauf/Verkauf von Liegenschaften.

Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

In der Berichtsperiode sowie im Vorjahr fanden keine Veränderungen im Konsolidierungskreis statt.

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Dabei wird der Kaufpreis einer akquirierten Gesellschaft mit den zum Zeitpunkt des Erwerbs nach gruppeneinheitlichen Grundsätzen neu bewerteten Nettoaktiven verrechnet. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft ergebende Differenz wird als Goodwill oder Badwill bezeichnet. Ein allfälliger Goodwill bzw. Badwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet bzw. gutgeschrieben. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Zeitpunkt des Übergangs der Kontrolle über das akquirierte Unternehmen.

Umrechnung Fremdwährungen

Sämtliche Gesellschaften im Konsolidierungskreis der HIAG-Gruppe haben Schweizer Franken als Funktionalwährung. Folglich ergeben sich keine Effekte aus der Umrechnung von Fremdwährungen.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

Die Basis für die Erstellung des konsolidierten Halbjahresabschlusses der HIAG Immobilien Holding AG bilden die aktuellen Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER).

Durch die Rundung auf volle Tausend CHF kann es bei der Addition und Subtraktion der Einzelpositionen zu Rundungsdifferenzen gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen kommen.

Flüssige Mittel

«Flüssige Mittel» umfassen Kassenbestände, Postcheckguthaben und Sichtguthaben bei Banken sowie Geldmarktanlagen mit einer Fälligkeit von weniger als drei Monaten. Diese werden zum Nominalwert bewertet. Die Bewertung von Beständen in Fremdwährung erfolgt zum Kurs per Bilanzstichtag.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Übrige kurzfristige Forderungen

«Forderungen aus Lieferungen und Leistungen» und «Übrige kurzfristige Forderungen» sind zu ihrem realisierbaren Wert ausgewiesen. Forderungen, deren Einbringbarkeit als gefährdet beurteilt wird, werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Einzelwertberichtigungen ausgewiesen.

Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten verkaufte Immobilienanlagen mit Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag sowie Projekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden. «Verkaufte Immobilienanlagen mit Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag» werden zum letzten verfügbaren Marktwert vor der Umgliederung oder, sollte dieser tiefer sein, zum Verkaufspreis bewertet. «Projekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden» werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet oder zum Nettomarktwert, sofern dieser tiefer ist. Wenn der erwartete Verkaufspreis tiefer als die Anschaffungs- oder Herstellkosten ausfällt, wird eine Wertberichtigung vorgenommen. Zusätzlich sind dabei die Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien der Vertragsaktiven und des Ertrags aus Verkauf Liegenschaften zu beachten (Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (POC)).

Vertragsaktiven

Ansprüche, die aus der Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (POC) resultieren, werden nach dem Nettoprinzip bilanziert. Für jedes Projekt werden die entsprechenden Ansprüche mit den bereits fälligen Anzahlungen verrechnet. Die Nettopositionen sind in der Bilanzposition «Vertragsaktiven» ausgewiesen.

Immobilienanlagen

Allgemein

Sämtliche Immobilienanlagen werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten erfasst. In der Folgebewertung werden sie zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet und bilanziert. Zur Ermittlung des Marktwerts für unbebaute Grundstücke wird die Residualwertmethode angewandt. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Experten vorgenommen und halbjährlich aktualisiert. Eine Besichtigung der Liegenschaften erfolgt mindestens alle drei Jahre. Auf- und Abwertungen werden in der Erfolgsrechnungsposition «Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen» erfasst. Das Portfolio wird vom Management laufend auf Umweltrisiken wie Gebäudeschadstoffe und Grundstückskaltlasten analysiert. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Ausgaben werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf der Grundlage historischer und technischer Untersuchungen geschätzt. Die Resultate aus diesen Berichten werden mit Eintretenswahrscheinlichkeiten gewichtet und der Zeitpunkt der Ausgaben mit dem Entwicklungshorizont abgestimmt. Diese ermittelten Beträge werden direkt in die jeweiligen Bewertungen der unabhängigen Experten integriert und darin wie die restlichen Investitionen behandelt.

Baukreditzinsen werden aktiviert. Andere Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet. Das Portfolio beinhaltet keine selbst genutzten Betriebsliegenschaften.

Liegenschaften

Liegenschaften umfassen «Bestandsliegenschaften» und «Entwicklungsliegenschaften». Als Bestandsliegenschaften werden jene Liegenschaften bezeichnet, bei denen keine Entwicklung geplant ist. Als Entwicklungsliegenschaften werden Liegenschaften bezeichnet, deren Entwicklung mittelfristig bevorsteht bzw. für welche die Entwicklungsplanungen vorangetrieben werden.

Liegenschaften im Bau

Liegenschaften, die sich zum Bilanzierungszeitpunkt in Bau befinden, werden unter «Liegenschaften im Bau» dargestellt. Die Bilanzierung unter Liegenschaften im Bau erfolgt mit Vergabe der ersten Arbeiten und endet mit Abschluss des Bauprojekts bzw. dessen Bezugsbereitschaft.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, das heisst, im Anhang offenzulegen. HIAG setzt derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen zwischen Absicherungsgeschäft und Grundgeschäft wird nur vorgenommen, wenn keine enge gegenseitige Korrelation (Ineffektivität) existiert. Kann eine Ineffektivität (z. B. im Falle von Negativzinsen) innert einer angemessenen Frist beseitigt werden, so wird der Wiederbeschaffungswert des Zinssatz-Swaps in der Bilanz nicht angesetzt, sondern lediglich im Anhang ausgewiesen. Der Absicherungszweck besteht in einem solchen Fall trotz vorübergehender Ineffektivität weiterhin, sofern die Absicherung von vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows mit hoher Wahrscheinlichkeit eintritt. Für die voraussichtliche Periode der Ineffektivität ist per Bilanzstichtag eine Rückstellung für die nicht

abgesicherten künftigen Cashflows zu bilden. Sollten die Voraussetzungen für eine Absicherung wegfallen, so muss der Wiederbeschaffungswert in der Bilanz angesetzt und die Wertschwankungen über den Finanzerfolg erfasst werden. Bei gegebener Effektivität wird das Absicherungsgeschäft ausserbilanziell im Anhang offengelegt. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Übriges Anlagevermögen und Immaterielles Anlagevermögen

Das «Übrige Anlagevermögen» und das «Immaterielle Anlagevermögen» werden zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen und möglicher Wertbeeinträchtigungen ab dem Zeitpunkt der Nutzung bilanziert.

Die Abschreibungen erfolgen linear wie folgt:

Kategorie	Abschreibungsdauer
Büroeinrichtungen	3 bis 5 Jahre
Anlagen Jaeger et Bosshard SA	5 bis 15 Jahre
Immaterielle Anlagen	3 bis 5 Jahre

Wird für einzelne Anlagen absehbar, dass ihre wirtschaftliche Nutzbarkeit kürzer ist als die geplante Nutzungsdauer, so werden erhöhte Abschreibungen vorgenommen.

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

Finanzanlagen werden zum Nominalwert bilanziert.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

Sofern Anzeichen vorliegen, dass ein Aktivum in seinem Wert beeinträchtigt ist, wird ein Impairment-Test durchgeführt. Sollte die Überprüfung ergeben, dass der Buchwert über dem erzielbaren Wert (höherer Wert aus Nutzwert oder Marktwert) liegt, wird eine erfolgswirksame Wertberichtigung auf dem erzielbaren Wert vorgenommen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Übrige kurzfristige bzw. langfristige Verbindlichkeiten

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet Verbindlichkeiten, die innerhalb von zwölf Monaten fällig werden. Fälligkeiten von mehr als einem Jahr sind unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert.

Finanzverbindlichkeiten

Hypotheken und andere besicherte oder unbesicherte Finanzierungen sowie Anleihen werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Finanzierungen wie Hypotheken und feste Vorschüsse, die innert zwölf Monaten nicht zurückbezahlt, sondern erneuert werden, sind im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» bilanziert.

Transaktionskosten der Anleihen und des Syndikatskredits sowie Differenzen zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag werden über deren Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert. Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationen oder Rückzahlungen werden unter «Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» ausgewiesen.

Leasing

Beim Leasing wird zwischen Finanzierungsleasing und operativem Leasing unterschieden. Ein Finanzierungsleasing liegt vor, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen eines Vermögenswerts übertragen werden. Liegt ein Finanzierungsleasing vor, werden die Vermögenswerte sowie die kurz- und langfristigen Leasingverbindlichkeiten bilanziert. Die Leasingraten werden in eine Zins- und eine Amortisationskomponente unterteilt. Die Zinskomponente wird erfolgswirksam im Finanzaufwand verbucht und die Amortisationskomponente wird als Reduktion der Leasingverbindlichkeiten verbucht.

Operatives Leasing wird als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

Zur Abdeckung der erkennbaren Risiken und Verpflichtungen werden Rückstellungen gebildet. Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die auf ein Ereignis in der Vergangenheit zurückzuführen ist und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig bestimmt werden kann. Die Höhe der Rückstellungen richtet sich nach dem erwarteten Mittelabfluss zur Deckung des Risikos bzw. der Verpflichtung. Rückstellungen werden entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurzfristig oder langfristig ausgewiesen.

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst Mieterträge nach Abzug von Leerstandsausfällen, Erlöse aus Stromverkauf von eigenen Kraftwerken sowie Erlösminderungen wie Mietzinsausfälle. Mieterträge werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern mietfreie Perioden gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Liegenschaftsertrags erfasst. Die Erlöse aus Stromverkauf werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen erfasst.

Ertrag aus Verkauf Promotionen

Die Umsatzerfassung sowie die Leistungsverpflichtung bei Stockwerkeigentum beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Eigentumsübertragung, und der Umsatz wird anteilmässig nach Verkaufsstand und Fertigstellungsgrad des Gesamtprojekts (Percentage of Completion POC) realisiert. Der Fertigstellungsgrad errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen aufgelaufenen Kosten und den geplanten Gesamterstellungskosten. Der «Ertrag aus Verkauf von Liegenschaften» wird brutto vor Steuern und nach Abzug der dazugehörigen Transaktionskosten ausgewiesen. Der dazugehörige Aufwand wird in der Position «Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen» erfasst.

Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen

Der Nettoerfolg aus dem Verkauf von Immobilienanlagen, die zu Marktwerten bewertet sind, werden in der Position «Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen» erfasst.

Übriger Betriebsertrag

Im «Übrigen Betriebsertrag» werden alle Erträge erfasst, die nicht einer anderen Ertragskategorie zugeordnet werden können. Darunter fallen einmalige und nicht wiederkehrende Erträge, zum Beispiel aus dem Verkauf von nicht mehr verwendeten Sachanlagen oder Versicherungsleistungen. Ebenfalls darunter fallen Erträge aus sonstigen Geschäftsbereichen, die nicht zur Kerntätigkeit der Gruppe gehören, etwa Dienstleistungen gegenüber Dritten im Bereich der Personalvorsorge oder Erträge aus dem Metall-Recycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA. Sie werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen an die Drittpartei oder beim Übergang von Nutzen und Risiken erfasst.

Vorräte und Materialaufwand

Durch den Kauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA weist der konsolidierte Abschluss Vorräte und Materialaufwände aus. Vorräte werden zu Anschaffungskosten (Durchschnittspreis-Methode) bewertet. Wird absehbar, dass die Nettomarktwerte der Vorräte unter den Anschaffungskosten liegen, wird auf den tieferen der beiden Beträge wertberichtigt.

Unterhalt und Reparaturen

Der Unterhaltsaufwand umfasst nicht wertvermehrende Investitionen und wird der Erfolgsrechnung belastet.

Finanzergebnis

Diese Position enthält Zinserträge und -aufwendungen, Kursdifferenzen, Gewinne und Verluste auf Wertschriften und Finanzanlagen sowie sonstige Finanzaufwendungen und -erträge.

Ertragssteuern

Diese Position umfasst die laufenden Ertragssteuern und die latenten Steuern.

Latente Steuern werden primär auf Basis der temporären Differenzen zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten berechnet. Bei der Berechnung wird der per Bilanzstichtag gültige bzw. der tatsächlich zu erwartende Steuersatz angewendet. Für die Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wird für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. Ist aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern möglich, wird dies in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 30. Juni 2025 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%).

Laufende Ertragssteuern werden auf dem steuerbaren Ergebnis berechnet. Übrige Steuern, Abgaben und Liegenschaftssteuern werden im Betriebsaufwand unter «Sonstiger Verwaltungsaufwand» erfasst.

Latente Steueransprüche aus verrechenbaren Verlustvorträgen werden nur aktiviert, wenn deren Einbringung wahrscheinlich ist. Diese werden gemäss Swiss GAAP FER 11 unter «Finanzanlagen» ausgewiesen

Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden per Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, werden Rückstellungen gebildet.

Schätzungen

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

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	5'660	3'536
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Assoziierten	432	–
Wertberichtigung	–170	–311
Total	5'923	3'225

2 Vertragsaktiven

in TCHF	Erlöse infolge Projektfortschritt	Erhaltene Zahlungen	Total
Buchwert per 01.01.2024	54'640	–13'366	41'274
Erfasste Erlöse	48'961	–	48'961
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	–	–90'235	–90'235
Buchwert per 31.12.2024	103'601	–103'601	–
Buchwert per 01.01.2025¹	–	–	–
Erfasste Erlöse	–	–	–
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	–	–	–
Buchwert per 30.06.2025	–	–	–

¹ Das Projekt «Chama Etappe 1» ist abgeschlossen. Die «Erlöse infolge Projektfortschritt» und die «erhaltenen Zahlungen» wurden miteinander verrechnet.

3 Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	Liegenschaften zum Verkauf
Bestand per 01.01.2024	19'609
Umgliederungen	42'244
Investitionen	20'983
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-30'910
Bestand per 31.12.2024	51'926
Bestand per 01.01.2025	51'926
Umgliederungen	8'898
Investitionen	5'570
Abgänge aus Verkauf Liegenschaften	-5'716
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-
Bestand per 30.06.2025	60'678

Per Bilanzstichtag umfassen die «Liegenschaften zum Verkauf» das Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 2» in Cham mit TCHF 51'780 (31. Dezember 2024: TCHF 46'210) sowie zwei verkaufte Liegenschaften in Ermatingen mit TCHF 8'898, deren Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag stattfindet. Die Eigentumsübertragung der verkauften Liegenschaft in Wetzikon mit TCHF 5'716 fand in der aktuellen Berichtsperiode statt. Im Jahr 2024 wurde das Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 1» abgeschlossen.

Stand per 30. Juni 2025

Projekt	Projektstart	Geschätztes Investitionsvolumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertigstellungsgrad in %	Verkaufsstand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 2»	2024	93'462	in Ausführung	2026	55%	0%

Stand per 31. Dezember 2024

Projekt	Projektstart	Geschätztes Investitionsvolumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertigstellungsgrad in %	Verkaufsstand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 1»	2020	67'315	Beendet	2024	100%	100%
Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 2»	2024	91'962	in Ausführung	2026	50%	0%

4 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2024	228'993	1'419'961	229'121	1'878'073
Reklassifikationen	-26'452	119'940	-93'488	-
Umgliederungen ¹	-36'528	-5'716	-	-42'245
Zugänge	8'649	25'879	44'397	78'925
Abgänge	-	-31'376	-	-31'376
Veränderung aus Neubewertung	-4'296	8'479	21'823	26'006
Bestand per 31.12.2024	170'365	1'537'166	201'853	1'909'384
Bestand per 01.01.2025	170'365	1'537'166	201'853	1'909'384
Reklassifikationen	-38'970	-	38'970	-
Umgliederungen ¹	-	-8'898	-	-8'898
Zugänge	1'015	4'465	36'515	41'994
Abgänge	-1'110	-7'440	-	-8'550
Veränderung aus Neubewertung	832	11'106	14'662	26'600
Bestand per 30.06.2025	132'132	1'536'399	292'000	1'960'530

¹ Die Umgliederung betrifft zwei Liegenschaften zum Verkauf in Ermatingen, deren Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag erfolgt, weshalb diese von den Immobilienanlagen in das Umlaufvermögen (Liegenschaften zum Verkauf) umgegliedert wurden.

Immobilienanlagen sind im Anlagevermögen zu den Marktwerten geführte Aktiven. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Immobilienanlagen durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.45% bis 5.30% (31. Dezember 2024: 2.50% bis 5.30%).

Die effektiven Anschaffungskosten sind aufgrund der teilweise sehr lange zurückliegenden Anschaffungszeitpunkte und Investitionen in einzelnen Fällen nicht zuverlässig ermittelbar. Aus diesem Grund wird auf deren Angabe verzichtet.

Wesentliche Bewegungen 1. Halbjahr 2025

Liegenschaft	TCHF	Kategorie	Art
Zürich-Altstetten, Freihofstrasse 25	19'940	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Winterthur, Technoramastrasse 15	7'745	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Aathal, Zürichstrasse 22/24	-4'900	Liegenschaften	Verkauf
Aathal, Chälenweg, Aretshaldenstrasse	-4'175	Liegenschaften	Verkauf
Ermatingen, Hauptstrasse 181/185/189	-8'898	Liegenschaften	Umgliederung

 Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹

in TCHF	30.06.2025		31.12.2024	
Industrie/Gewerbe	635'527	32.4%	632'639	33.1%
Bauland	436'143	22.2%	384'591	20.1%
Wohnen	306'169	15.6%	299'076	15.7%
Verkauf	210'500	10.7%	210'590	11.0%
Büro	200'490	10.2%	199'430	10.4%
Distribution/Logistik	110'380	5.6%	116'026	6.1%
Wohn- /Geschäftsliegenschaft	29'927	1.5%	37'163	1.9%
Übrige	31'394	1.6%	29'869	1.6%
Total	1'960'530	100.0%	1'909'384	100.0%

¹ Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen

in TCHF	30.06.2025		31.12.2024	
Zürich	639'086	32.6%	607'899	31.8%
Aargau	458'943	23.4%	448'535	23.5%
Genf	233'585	11.9%	232'251	12.2%
Zug	166'460	8.5%	154'110	8.1%
Solothurn	159'536	8.1%	157'048	8.2%
Basel-Landschaft	126'667	6.5%	125'729	6.6%
St. Gallen	66'593	3.4%	66'075	3.5%
Übrige	109'661	5.6%	117'737	6.2%
Total	1'960'530	100.0%	1'909'384	100.0%

Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden in den obigen Tabellen ohne die Liegenschaften zum Verkauf ausgewiesen.

Pfandsicherungen auf Hypotheken

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	80'100	80'100

4.1 Wertänderungen aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Marktwertanpassungen Bestandsliegenschaften	9'394	1'008
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	17'206	10'576
Total	26'600	11'585

Die grössten Wertänderungen erzielten folgende Liegenschaften:

Per 30. Juni 2025

Bestandsportfolio in TCHF

Cham, Lorzenparkstrasse 15/17/19/21/23/25/27/29	3'263
Dietikon, Riedstrasse 5	1'100
Dietikon, Riedstrasse 7-9	943
Wädenswil, Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	-616
Dietikon, Riedstrasse 3	-2'118

Entwicklungsportfolio in TCHF

Zürich-Altstetten, Freihofstrasse 25	8'980
Cham, Cham Nord Etappe 2, Rendite	4'851
Niederhasli, Stationsstrasse 25	1'794
Hausen/Lupfig, B1&A2 (OC Oerlikon)	1'416
Winterthur, Technoramastrasse 15	-2'015

Per 30. Juni 2024

Bestandsportfolio in TCHF

Neuchâtel, Rue du Plan 30	1'392
Windisch, Spinnerkönig	1'220
Niederhasli, Industriestrasse 24/26/28/40	570
Carouge, Rue Baylon 13/15	400
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 1	-743

Entwicklungsportfolio in TCHF

Cham, Lorzenparkstrasse 15/17/19/21/23/25/27/29	5'058
Zürich-Altstetten, Freihofstrasse 25	4'785
Biberist, Kopfbau Halle 1	2'674
Hausen/Lupfig, B2 Nord Teil (GTR)	-2'335
Hausen/Lupfig, B1&A2 (OC Oerlikon)	-7'733

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) sank per 30. Juni 2025 auf 3.30% (31. Dezember 2024: 3.34%). Der nominale Diskontierungssatz betrug per 30. Juni 2025 4.34% (31. Dezember 2024: 4.64%).

5 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Anleihen	25'000	45'000
– davon Private Placements	25'000	45'000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	25'000	45'000
Langfristige Bankverbindlichkeiten	70'000	70'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Syndikatskredit	220'000	245'000
Langfristige Anleihen	510'000	410'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	800'000	725'000
Total	825'000	770'000

Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind jene Verbindlichkeiten ausgewiesen, die innerhalb von 12 Monaten fällig sind.

Am 3. Januar 2025 konnte ein Green Bond über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 1.42% und einer Laufzeit von 5 Jahren und 3 Monaten mit Verfall am 23. April 2030 am Schweizer Kapitalmarkt platziert werden.

Per 25. August 2023 etablierte HIAG eine unbesicherte, kommittierte Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Davon wurden per Bilanzstichtag CHF 220 Mio. beansprucht.

Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind jene Verbindlichkeiten ausgewiesen, deren Fälligkeit per Bilanzstichtag über 12 Monate lag.

Die Brutto-«Loan-to-Value-Ratio» betrug per Bilanzstichtag 40.8%. (31. Dezember 2024: 39.3%), die Netto-«Loan-to-Value-Ratio» 39.4% (31. Dezember 2024: 37.3%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 1.7% (31. Dezember 2024: 1.8%).

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2025

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	70'000	CHF	26.10.2027	2.6%
Syndikatskredit	220'000	CHF	25.08.2028	Ø 1.61%
Anleihen	535'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
– davon Private Placement	25'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	0.42%
Total	825'000			

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2024

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	70'000	CHF	26.10.2027	2.6%
Syndikatskredit	245'000	CHF	25.08.2028	Ø 1.62%
Anleihen	455'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
– davon Private Placements	45'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 1.06% und 1.30%
Total	770'000			

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 30.06.2025

Eckwerte	Grüne Anleihe Januar 2025	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000
Laufzeit	5 Jahre und 3 Monate (23.01.2025–23.04.2030)	6 Jahre (16.02.2023–16.02.2029)	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022–30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021–30.06.2028)
Zinssatz	1.42%	3.13%	1.77%	0.75%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	138'119'710	124'393'356	117'297'282	111'201'158
ISIN	CH1381197107	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585

Eckwerte	Private Placement
Volumen	TCHF 25'000
Laufzeit	(19.06.2025–19.09.2025)
Zinssatz	0.42%
Valorenummer	142'148'387
ISIN	CH1421483871

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2024

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023–16.02.2029)	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022–30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021–30.06.2028)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585

Eckwerte	Private Placement	Private Placement	Private Placement
Volumen	TCHF 20'000	TCHF 15'000	TCHF 10'000
Laufzeit	(29.10.2024– 29.01.2025)	(04.11.2024– 04.02.2025)	(20.12.2024– 20.03.2025)
Zinssatz	1.27%	1.30%	1.06%
Valorennummer	137'554'553	137'554'558	137'554'623
ISIN	CH1375545535	CH1375545584	CH1375546236

Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 30.06.2025

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028
– davon bezogen per 30.06.2025	220'000	Ø 1.61%
– davon verfügbar per 30.06.2025	280'000	

Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 31.12.2024

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028
– davon bezogen per 31.12.2024	245'000	Ø 1.62%
– davon verfügbar per 31.12.2024	255'000	

Von der bezogenen Linie sind TCHF 200'000 (Vorjahr: TCHF 200'000) an Zinssatz-Swaps gebunden (siehe Note 17).

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	Kreditfälligkeit 30.06.2025	31.12.2024	Zinsbindung 30.06.2025	31.12.2024
2025	25'000	45'000	105'000	150'000
2026	150'000	150'000	150'000	150'000
2027	70'000	70'000	160'000	160'000
2028	380'000	405'000	210'000	210'000
2029	100'000	100'000	100'000	100'000
2030	100'000	–	100'000	–
Total	825'000	770'000	825'000	770'000

6 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
Buchwert per 01.01.2024	1'782	1'150	2'023	4'955
Bildung	560	–	759	1'319
Verwendung	–841	–	–	–841
Auflösung	–576	–	–	–576
Buchwert per 31.12.2024	925	1'150	2'782	4'857
– davon kurzfristig	925	–	2'782	3'707
– davon langfristig	–	1'150	–	1'150
Buchwert per 01.01.2025	925	1'150	2'782	4'857
Bildung	701	–	137	838
Verwendung	–560	–	–2'782	–3'342
Auflösung	–	–	–	–
Buchwert per 30.06.2025	1'066	1'150	137	2'354
– davon kurzfristig	1'066	–	46	1'113
– davon langfristig	–	1'150	91	1'241

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG in Pratteln übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen sollen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zurückzusetzen. Diese Arbeiten und die korrespondierenden Kosten sind bis auf die Altlastenbereinigung der Bodenplatten abgeschlossen. Die Altlastenbereinigung wird frühestens im zweiten Halbjahr 2026 ausgeführt werden, daher werden die Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 im Halbjahr 2025 unverändert in den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Die «Sonstigen Rückstellungen» decken Risiken für Mehrkosten bei verkauften Liegenschaften (Stockwerkeigentum) sowie Aufwendungen für noch nicht bezogene Ferienguthaben und Gleitzeiten von Mitarbeitenden ab.

Die LTIP-Berechnung per Juni 2025 führte zu einer Bildung der Rückstellung von TCHF 137 (31. Dezember 2024: TCHF 759). Die Rückstellung LTIP 2020–2024 im Umfang von TCHF 2'782 wurde im Mai 2025 an die LTIP-Teilnehmer vollständig ausbezahlt.



7 Liegenschaftsertrag

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Mietertrag	38'897	36'515
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	581	619
Veränderung Delkredere und Debitorenverluste	-191	-3
Total	39'287	37'131

Bedeutendste Mieter¹

30.06.2025	30.06.2024
Amcor Flexibles Rorschach AG	Amcor Flexibles Rorschach AG
C&A Mode AG	C&A Mode AG
Doka Schweiz AG	Doka Schweiz AG
Hewlett-Packard International Sàrl	Hewlett-Packard International Sàrl
XLCH AG	XLCH AG

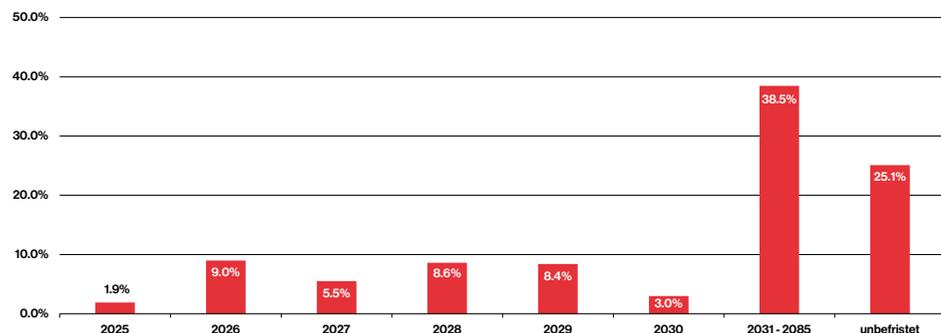
¹ Gemessen am annualisierten Mietertrag und in alphabetischer Reihenfolge

Vom annualisierten Mietertrag entfielen	30.06.2025	30.06.2024
auf den grössten Mieter	4%	4%
auf die drei grössten Mieter	12%	12%
auf die fünf grössten Mieter	19%	18%
auf die zehn grössten Mieter	32%	32%

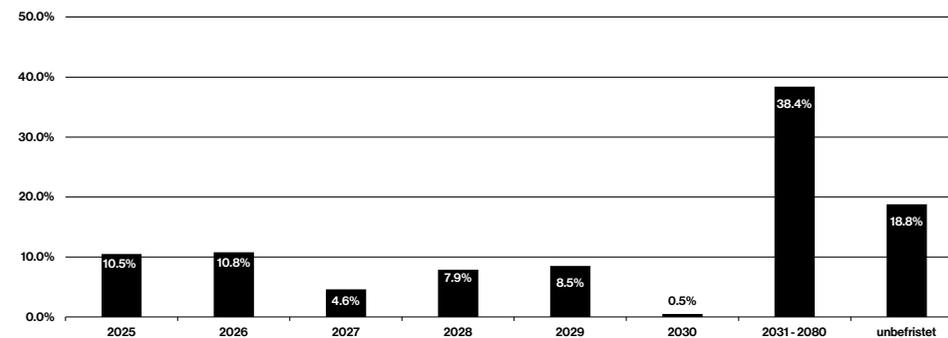
Fälligkeiten

Die Fälligkeitsübersicht zeigt, auf welches Jahr die Mietverträge frühestens kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Juli 2025



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2025



Leerstandsquote

Leerstandsquote in %	30.06.2025	31.12.2024
Bestandsliegenschaften	4.8	3.1
Entwicklungsliegenschaften	2.6	3.8
Gesamtes Portfolio	4.4	3.2

8 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Dienstleistungen gegenüber Dritten	121	110
Ertrag aus Metall-Recycling	4'723	4'285
Sonstiger Betriebsertrag	823	124
Total	5'667	4'519

Die Position «Ertrag aus Metall-Recycling» beinhaltet Erträge der Jaeger et Bosshard SA.

9 Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Unterhalt und Reparaturen	-3'124	-2'121
- davon Liegenschaften	-2'952	-1'845
- davon Jaeger et Bosshard SA	-172	-276



10 Betriebsaufwand Immobilienanlagen

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Versicherungen und Gebühren	-350	-358
Energieaufwand und Hauswartung	-632	-898
Vermarktungsaufwand	-113	-142
Verwaltungsaufwand	-6	-134
Übriger Liegenschaftsaufwand	-144	-176
Total	-1'244	-1'708

11 Personalaufwand

H1 2025 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-5'684	-589	-6'273
Sozialleistungen	-1'153	-89	-1'242
Übriger Personalaufwand	-591	-147	-737
Total	-7'428	-825	-8'253

H1 2024 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-6'284	-563	-6'847
Sozialleistungen	-760	-100	-860
Übriger Personalaufwand	-391	-85	-476
Total	-7'435	-748	-8'183

30.06.2025 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	80	71.6
- davon Portfolio-/Assetmanagement	7	6.6
- davon Bewirtschaftung/Hauswartung	29	26.3
- davon Entwicklung/Baumanagement	17	15.0
- davon Transaktion/Vermarktung	6	5.8
- davon Corporate	21	17.9
Jaeger et Bosshard SA ¹	10	10.0
Total	90	81.6

¹ Wird in der Segmentberichterstattung unter der Kategorie «Übrige» ausgewiesen

30.06.2024 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	77	70.6
- davon Portfolio-/Assetmanagement	6	6.0
- davon Bewirtschaftung/Hauswartung	24	22.1
- davon Entwicklung/Baumanagement	19	18.0
- davon Transaktion/Vermarktung	4	3.7
- davon Corporate	24	20.8
Jaeger et Bosshard SA ¹	14	14.0
Total	91	84.6

¹ Wird in der Segmentberichterstattung unter der Kategorie «Übrige» ausgewiesen

12 Finanzergebnis

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Wechselkursgewinn	-	33
Übriger Finanzertrag	105	169
Total Finanzertrag	106	202

Der «Übrige Finanzertrag» enthält hauptsächlich Zinsen von Darlehen gegenüber Dritten.

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-915	-920
Zinsaufwand Syndikatskredit inkl. Zinssatz-Swaps ¹	-1'630	-1'776
Zinsaufwand Anleihen	-4'193	-4'130
Bankspesen	-53	-90
Wechselkursverlust	-11	-
Übriger Kapitalaufwand ²	-730	-816
Total Finanzaufwand	-7'532	-7'732

¹ Enthält im H1 2025 eine Abgrenzung in der Höhe von TCHF 243 für die vorübergehende Ineffektivität des Zinssatz-Swaps bis zum Eintritt des abgeschlossenen Floors ab 30.06.2026, ab dann ist die ursprüngliche Absicherungsbeziehung mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder hergestellt.

² Enthält im Jahr 2025 die über die Laufzeiten verteilten Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 130 (Vorjahr: TCHF 125) sowie die ebenfalls über die Laufzeit verteilten Initialkosten und die Commitment Fee des Syndikatskredits in der Höhe von TCHF 568 (Vorjahr: TCHF 617).

Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.4% und 3.1% (H1 2024: zwischen 0.8% und 3.1%).

13 Steuern

13.1 Ertragssteuern

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Laufende Ertragssteuern	62	-89
Veränderung latente Steuern	-2'904	-1'914
Aktivierung Verlustvorträge	-	-
Total	-2'842	-2'003

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich im Berichtsjahr auf 19.5% (H1 2024: 19.4%).

Die vorhandenen steuerlich nutzbaren Verlustvorträge führten auch im Berichtszeitraum und im Vorjahr zu einer deutlichen, liquiditätswirksamen Reduktion der laufenden Steuern. Der Steueraufwand in der Höhe von TCHF 2'842 (H1 2024: TCHF 2'003) ist somit primär auf die Bildung latenter Steuern zurückzuführen.

13.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	84'654	82'885
Erfolgswirksame Nettobildung/Auflösung	2'904	1'769
Latente Steuerverbindlichkeiten per 30.06.	87'558	84'654

In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von TCHF 2'904 erfolgswirksam gebildet (31. Dezember 2024: Bildung von TCHF 1'769). Die Bildung der Rückstellung in der Berichtsperiode stand hauptsächlich im Zusammenhang mit Wertänderungen aus den Neubewertungen der Immobilienanlagen und den ordentlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen in der handelsrechtlichen Bilanz.

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Latente Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen	-	-
Total	-	-

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Verlustvorträge aktiviert.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 45'936 (31. Dezember 2024: TCHF 63'972).

in TCHF	Total Verlustvorträge
Verlustvorträge per 01.01.2024	238'733
Verrechnung steuerliches Ergebnis	58'128
Verfall	22
Steuerliche Korrekturen	116'611
Verlustvorträge per 31.12.2024	63'972

Verlustvorträge per 01.01.2025	63'972
Verrechnung steuerliches Ergebnis	16'956
Verfall	5
Steuerliche Korrekturen	1'075
Verlustvorträge per 30.06.2025	45'936

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Einfluss aus der Verwendung nicht aktivierter Verlustvorträge	2'661	11'184
Total	2'661	11'184

Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 30. Juni 2025 TCHF 5'653 (31. Dezember 2024: TCHF 8'230). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht sicher gegeben.

14 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Namenaktien per Stichtag (Nominalwert: CHF 1.00)	10'119'600	10'119'600
Total	10'119'600	10'119'600

Per 30. Juni 2025 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2024: 10'119'600 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Per 30. Juni 2025 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (31. Dezember 2024: TCHF 350).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	H1 2025	H1 2024
Reingewinn	44'636	36'191
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	10'106'564	10'102'683
Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	10'113'768	10'101'696
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	4.42	3.58
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	4.42	3.58
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	4.42	3.58
in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'223'758	1'209'300
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	1'136'200	1'124'646
in CHF	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	121.00	119.70
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	112.34	111.32

Sowohl per 30. Juni 2025 als auch per 30. Juni 2024 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

15 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Bis 1 Jahr	883	845
Zwischen 2 und 4 Jahren	2'515	1'908
5 Jahre und mehr	860	625
Total	4'258	3'378

Die nicht bilanzierten Verbindlichkeiten aus operativem Leasing betreffen hauptsächlich die Mietverträge der HIAG-Büros in Basel, Zürich und Genf.

16 Verpfändete Aktiven

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Marktwert der Liegenschaften	170'510	171'050
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	80'100	80'100

Bei den per Bilanzstichtag verpfändeten Aktiven handelt es sich um hinterlegte Schuldbriefe zur Sicherung hypothekarischer Finanzierungen.

17 Ausserbilanzgeschäfte

17.1 Derivative Finanzinstrumente

Zinssatz-Swaps per 30.06.2025

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	200'000	–	3'955	Absicherung
Total	200'000	–	3'955	

Zinssatz-Swaps per 31.12.2024

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	200'000	–	4'127	Absicherung
Total	200'000	–	4'127	

Zinssatz-Swaps werden zur Zinsabsicherung von variabel verzinsten Finanzierungen verwendet.

18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt. Die Abnahme des konsolidierten Halbjahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 14. August 2025.

Definition alternative Performance-Kennzahlen

Diese Seite erläutert im Rahmen der Finanzberichterstattung verwendete Kennzahlen, die nicht nach den Vorgaben von Swiss GAAP FER oder weiteren Standards definiert sind.

Anzahl ausstehender Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Bestand eigener Aktien

Reingewinn vor Wertänderung

Reingewinn ohne Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen und zurechenbare latente Steuern

Reingewinn je Aktie

Reingewinn, geteilt durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode

Loan to Value brutto (LTV)

Total Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

Loan to Value netto (LTV)

Total Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss

Soll-Mietertrag

Erwarteter Liegenschaftsertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen

Annualisierter Liegenschaftsertrag

Dynamische Betrachtung des Liegenschaftsertrags: Jahresmiete basierend auf bestehenden Mietverträgen zu einem definierten Stichtag

Leerstandsquote

Berechnet sich als Summe aller stichtagsbezogenen Mietzinsausfälle aus unvermieteten Flächen (Leerstand), geteilt durch den stichtagsbezogenen Soll-Mietertrag

Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

Summe der nach Fälligkeiten gewichteten Finanzverbindlichkeiten, geteilt durch das Produkt der Finanzverbindlichkeiten, multipliziert mit dem Faktor 365

Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten

Summe der nach Zinssätzen gewichteten Finanzverbindlichkeiten, geteilt durch die Summe der durchschnittlichen Finanzverbindlichkeiten

Funds from Operations (FFO)

Definiert den Geldfluss, der aus der operativen Geschäftstätigkeit stammt

WAULT

Gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Anlehnung an die Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobiliengruppen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)

Operativer Gewinn

Unternehmensergebnis, bereinigt um die Wertänderung, den Erfolg aus Verkauf Liegenschaften, den Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen sowie die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen

Operativer Gewinn pro Aktie

Operativer Gewinn, geteilt durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien

Unternehmensspezifischer operativer Gewinn

Operativer Gewinn, bereinigt um unternehmensspezifische Anpassungen

Adjustiertes Eigenkapital (NAV)

Eigenkapital, bereinigt um die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften zum Verkauf, den Marktwert der Finanzinstrumente und die latenten Steuern

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

Adjustiertes Eigenkapital (NAV), geteilt durch die Anzahl ausstehender Aktien

Bruttorendite Bestandsliegenschaften

Durchschnittliche Soll-Mieterträge der Bestandsliegenschaften im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilienanlagen

Nettorendite Bestandsliegenschaften

Vereinnahmter Liegenschaftsertrag der Bestandsliegenschaften abzüglich der liegenschaftsbezogenen Aufwände im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilienanlagen

Die nachfolgenden Kennzahlen wurden nach international üblichen Parametern berechnet und erlauben einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmern.

Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Unternehmensergebnis gemäss Jahresrechnung	44'636	36'191
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-26'600	-11'585
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-3'458	275
Erfolg aus Verkauf Promotionen	-	-11'123
Anteilige Ertragssteuer auf Promotionen	-11	2'127
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	-375	-3
Latente Steuern aus Neubewertung	2'461	915
Operativer Gewinn	16'653	16'797
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	10'106'564	10'102'683
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	1.65	1.66
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	-52	-261
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF	16'601	16'536
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF	1.64	1.64

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) und adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidierter Jahresrechnung	1'136'200	1'124'646
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	1'136'200	1'124'646
Anpassung:		
Wertänderung aus Neubewertung Promotionen	60'139	45'678
Ergänzung:		
Latente Steuern	87'558	84'654
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	1'283'897	1'254'978
Anzahl ausstehender Aktien	10'113'768	10'102'871
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	126.95	124.22

Funds from Operations (FFO)

in TCHF	H1 2025	H1 2024
EBIT	54'861	45'701
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-26'600	-11'585
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-3'458	275
Aktienbasierte Vergütung	183	508
Veränderung Rückstellungen	-2'504	256
Abschreibungen	420	279
Finanzertrag	106	169
Zinsaufwand	-7'521	-7'732
Laufende Ertragssteuern	-46	-92
Funds from Operations (FFO) I	15'441	27'779
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen (netto)	3'566	-272
Funds from Operations (FFO) II	19'007	27'507
Durchschnittlich ausstehende Aktien	10'106'564	10'102'683
FFO I pro Aktie	1.5	2.7
FFO II pro Aktie	1.9	2.7



Leerstandsquote am Bilanzstichtag und «Like-for-like»-Betrachtung

Berechnet sich als Summe aller stichtagsbezogenen Mietzinsausfälle aus unvermieteten Flächen (Leerstand), geteilt durch den stichtagsbezogenen Soll-Mietertrag.

Die Like-for-like-Betrachtung zeigt die Entwicklung der Leerstandsquote ohne die getätigten Transaktionen. Dazu wurde der Vorjahreswert um die Käufe und Verkäufe der aktuellen Berichtsperiode bereinigt.

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	3'558	2'547
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	81'038	79'329
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	4.4%	3.2%
Leerstandsquote (Like-for-like)	4.4%	3.1%



Liegenschafts- spiegel

Liegenschaftsspiegel	38
Bestandsportfolio	39
Entwicklungsportfolio	41
Detailangaben zu den Projekten	42



Bestandsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Solimiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandsquote (%)	Grundstücksfläche (m²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum¹	Eigentumsanteil (%)	Nutzbare Fläche (m²)	Anteil Nutzfläche in %						
														Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige²	
AG	Brunegg	Industriestrasse 1	1.9	-	1.9	-	15'293	1974/1985	2001	8.4	AE	100.0	17'119	45.0	-	-	8.0	-	-	37.9
AG	Buchs	Oberholzstrasse 10	2.6	2.6	-	-	38'797	2007	-	4.4	AE	100.0	20'555	100.0	-	9.2	-	-	-	-
AG	Buchs	Fabrikweg 16	0.4	0.4	-	-	18'211	1988	2007	13.9	BRN	100.0	4'699	60.2	-	-	-	39.8	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	1.7	1.7	2.1	2.1	38'314	1971/2012/1972	-	5.5	AE	100.0	17'456	67.7	15.6	-	-	11.6	-	5.2
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 38/40/42/44	1.7	1.7	8.3	8.3	14'517	1971/1999	2008	7.7	AE	100.0	14'819	72.7	6.3	-	-	21.0	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	0.6	0.6	2.9	2.9	16'524	1969/1974	-	17.8	AE	100.0	10'019	47.0	44.3	-	-	5.8	-	2.8
AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8/12	0.9	0.8	11.2	11.2	12'984	1965/2008	-	6.6	AE	100.0	8'740	78.8	12.8	-	-	8.4	-	-
AG	Klingnau	Industriestrasse 7	0.5	0.4	6.1	6.1	5'529	1955	-	9.5	AE	100.0	6'038	84.6	9.4	-	-	5.3	-	0.7
AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	0.9	0.9	2.9	2.9	13'009	1955/1960/1962/2012	-	8.6	AE	100.0	10'522	49.4	42.1	-	-	8.4	-	-
AG	Windsch	Spitzmattstrasse 6, Gebäude 1946	1.2	1.2	-	-	5'115	1960	2018	5.4	AE	100.0	8'109	100.0	-	-	-	-	-	-
BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/15	1.0	1.0	-	-	8'537	1960/2006	2017	5.6	AE	100.0	9'329	61.2	3.2	-	-	9.9	-	25.6
BL	Birsfelden	Sternenfeldstrasse 14	1.6	1.3	15.2	15.2	3'400	2009	-	10.1	AE	100.0	10'148	65.4	-	-	-	34.6	-	-
GE	Carouge	Rue Lyon 13/15	1.8	1.8	-	-	6'892	1970/2003	-	8.0	BRN	100.0	9'649	70.6	24.2	-	-	5.2	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Pavillon HIVE 9	0.2	0.2	-	-	579	2020	-	4.9	AE	100.0	682	100.0	-	-	-	-	-	-
NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	1.5	1.4	0.4	0.4	8'412	1963/1970	2019	5.3	AE	100.0	7'897	67.8	11.5	-	-	17.8	-	2.9
SG	Goldach	Langrütstrasse 19	3.1	3.1	-	-	62'439	1973/1975/1981/1984	-	5.2	AE	100.0	45'536	100.0	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	Hochregal	1.6	1.6	-	-	23'000	1991	-	12.2	AE	100.0	4'913	70.9	22.7	-	-	4.9	-	1.4
SO	Biberist	Fabrikstrasse 119	0.7	0.7	-	-	14'000	2024	-	4.5	AE	100.0	7'386	65.9	-	-	-	-	-	34.1
VD	Yverdon	Grandson 1/2/3/4/5/6/7/8/10/12/13/14	1.7	1.5	8.1	8.1	19'758	1910/1970	-	7.1	AE	100.0	13'689	50.0	30.2	-	-	18.8	0.8	0.2
ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	2.4	2.4	1.6	1.6	13'981	1982/2002	2007	4.7	AE	100.0	17'506	40.6	3.4	31.6	16.3	-	-	8.1
ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	0.9	0.9	-	-	11'105	1950/1964	-	8.7	AE	100.0	11'628	64.5	31.4	-	-	4.1	-	-
		Hauptnutzung Gewerbe/Industrie	459.6	28.8	28.0	2.7	350'396			6.1			256'437	71.9	11.2	2.2	9.1	0.0	5.6	
AG	Brunegg	Breitackerstrasse 10	1.8	1.8	-	-	28'049	1970/1990/1993	2013	5.2	AE	100.0	16'342	6.0	90.1	-	-	3.8	-	-
AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	0.3	0.3	4.1	4.1	6'625	1961/1977	-	12.9	AE	100.0	4'772	39.9	58.0	-	-	2.1	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39/41	1.5	1.5	-	-	65'357	1997/2007/2020	-	4.1	AE	100.0	65'524	22.8	73.0	-	-	4.2	-	-
BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	0.9	0.9	-	-	16'000	1971/1983	2015	6.0	AE	100.0	7'995	17.0	75.8	-	-	7.2	-	-
BL	Reinach	Am Kägenrain 1/3	0.6	0.5	15.1	15.1	6'503	1989	-	13.5	BRN	100.0	4'512	6.7	31.4	18.5	22.0	-	-	21.3
TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	0.0	0.0	-	-	12'256	1994	-	-	AE	100.0	11'801	-	100.0	-	-	-	-	-
ZH	Aathal	Gstaldlerstrasse 5	0.5	0.5	-	-	18'582	1960/1964	1993	8.8	AE	100.0	6'036	-	75.1	-	-	-	-	24.9
ZH	Niederhasli	Industriestrasse 24/26/28/40	2.4	2.4	-	-	28'122	2020/2021	-	4.7	AE	100.0	29'982	1.6	89.9	-	-	8.4	-	-
		Hauptnutzung Lager	156.6	8.0	8.0	1.2	181'494			5.1			146'964	13.6	79.0	0.6	5.1	0.0	1.7	
ZH	Aathal	Zürichstrasse 13/15/17/19/21/23/25	2.4	2.3	2.86	2.86	16'739	1862	-	6.0	AE	100.0	14'089	16.3	24.9	34.1	-	21.3	2.4	1.0
ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	2.3	2.3	-	-	13'500	1982	1993	5.4	AE	100.0	9'624	-	9.9	83.5	6.6	-	-	-
ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	3.5	3.5	-	-	10'618	1982/2021	-	4.6	AE	100.0	17'800	-	-	69.2	30.8	-	-	-
		Hauptnutzung Verkauf	159.4	8.2	8.1	0.8	40'857			5.1			41'513	5.5	10.8	60.6	22.0	0.8	0.3	
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12/14	0.6	0.6	0.13	0.13	11'080	1960/2015	-	8.7	AE	100.0	4'762	-	6.8	-	-	69.8	3.4	20.0
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 8 (LEM)	2.1	2.1	-	-	5'936	2020	-	4.4	AE	100.0	7'460	38.7	-	-	-	56.5	-	4.8
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 1	2.4	1.8	22.44	22.44	7'669	2019	-	6.1	BRN	100.0	9'009	-	-	-	-	97.4	-	2.6
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 2	3.0	3.0	-	-	6'882	2017	-	5.7	BRN	100.0	1'85	-	-	-	-	100.0	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse 47	0.2	0.2	-	-	2'189	2019	-	5.8	AE	100.0	1'021	21.3	21.3	-	-	57.5	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse 49	0.8	0.8	5.04	5.04	2'043	1922	-	5.0	AE	100.0	3'728	7.6	1.0	-	-	43.0	39.9	8.5
		Hauptnutzung Büro	166.5	9.1	8.5	6.3	35'799			5.1			26'164	12.9	2.2	0.0	71.5	6.3	7.1	
AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	1.3	1.2	1.45	1.45	13'067	2005/2008	-	4.7	AE	100.0	6'314	-	0.3	-	-	-	-	99.7
AG	Niedervil	Rigweg 1-5	0.5	0.5	0.11	0.11	5'481	1987	-	4.0	AE	100.0	3'245	-	0.6	-	-	-	-	86.1
AG	Windsch	Spinnerknig	1.4	1.4	0.82	0.82	5'123	2014	-	3.6	AE	100.0	5'337	-	-	-	-	-	-	100.0
AG	Windsch	Alte Spinnererei 8	0.5	0.5	-	-	2'481	2024	-	3.7	AE	100.0	2'153	25.7	-	-	-	-	-	60.7
BL	Birsfelden	Weidenweg 8-10	0.6	0.6	8.24	8.24	3'798	1989	-	4.0	AE	100.0	2'586	-	-	-	-	-	-	73.5
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88	0.5	0.5	2.55	2.55	1'787	1989	-	5.8	AE	100.0	3'349	11.8	14.1	17.4	22.2	26.2	-	8.2
ZG	Cham	Chama Etappe 1 (Rendite)	3.9	3.9	0.11	0.11	10'202	2024	-	3.3	AE	100.0	12'431	33.9	7.0	-	-	0.1	-	59.0
ZH	Wetzikon	Weststrasse 26	0.5	0.5	-	-	1'892	2020/1950	-	3.0	AE	100.0	1'516	-	-	-	-	-	-	100.0
ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	0.3	0.3	-	-	1'687	1990	-	3.9	AE	100.0	1'360	-	0.9	-	-	-	-	99.1
		Hauptnutzung Wohnen	260.0	9.6	9.5	1.0	45'518			3.6			38'290	13.5	3.6	1.5	2.8	75.0	3.6	



Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Solnmiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandsquote (%)	Grundstücksfläche (m ²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum ¹	Eigentumsanteil (%)	Nutzbare Fläche (m ²)	Anteil Nutzfläche in %					
														Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige ²
AG	Kleindöttingen	Parzelle 1687, Schwemmland		0.0	0.0	-	4'392			-	AE	100.0	4'392	-	-	-	-	-	100.0
AG	Windisch	Heinrich		0.1	0.1	7.24	3'252	1960	2017	6.6	AE	100.0	840	-	-	-	-	-	100.0
BS	Hiehen	Parzelle 1770		0.2	0.2	-	5'485			2.3	BRG	100.0	4'771	-	-	-	-	-	100.0
GL	Diesbach	Kraftwerk		0.7	0.7	-	0	1996	2015	10.3	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
SG	St. Margrethen	Baurecht Sieber		0.2	0.2	-	16'476			2.4	BRG	100.0	13'880	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Landwirtschaft		0.0	0.0	-	93'834			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	MEG Emmenkanal/Kraftwerk		0.3	0.3	-	11'365	1984	2014	14.6	AE	100.0	302	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Herrenweg 4/8/10, Bauernhof		0.0	0.0	-	322'615	1928	1992	2.0	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
TG	Ermatingen	Parzelle 968, Landwirtschaft		0.0	0.0	-	6'129			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZG	Baar	Parzelle 2984, Spickel		0.0	0.0	-	196			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Aathal/Wetzikon	Parzelle Landwirtschafts-, Wald- und Freihaltefläche		0.0	0.0	-	355'433			-	AE	100.0	358'451	-	-	-	-	-	100.0
ZH	Dietikon	Parzelle 8460		0.0	0.0	-	930			2.5	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Kraftwerk		0.0	0.0	-	0			4.8	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Kraftwerk		0.0	0.0	-	1'305			3.8	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
		Hauptnutzung Übrige	30.1	1.5	1.5	0.5	821'412			5.1			382'636	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

¹ AE=Alleineigentum, BRG=Baurechtgeber, BRN=Baurechtnehmer

² Enthält Aussenflächen, Parkplätze, Kraftwerke, Bauland und Landwirtschaftsland/Wald



Entwicklungsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Sollmiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandsquote (%)	Grundstücksfläche (m²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum¹	Eigentumsanteil (%)	Vermietbare Fläche Zwischen-nutzung (m²)	Potenzielle Mietfläche nach Entwicklung (m²)	Anteil Nutzfläche der Sollmiete in %						
															Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige²	
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16		1.1	1.1	-	33'505	1960		8.7	AE	100.0	11'478	17'599	85.5	2.0	-	7.6	-	-	4.8
AG	Hausen/Lupfig	B2 Nord Teil (GTR)		0.4	0.4	-	13'131	2025		2.4	BRG	100.0	11'622	12'784	-	-	-	-	-	-	100.0
AG	Hausen/Lupfig	B1&A2 (OC Oerlikon)		0.0	0.0	-	23'881	2025		-	AE	100.0	-	14'623	-	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen/Lupfig	A3 Campus Hauptgebäude		0.0	0.0	-	0			-	AE	100.0	-	9'680	-	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen-Lupfig	B2 Süd Teil		0.0	0.0	-	22'033			0.1	AE	100.0	350	18'995	-	-	-	-	-	-	100.0
AG	Kleindöttingen	Parzelle 420 Bauland		0.0	0.0	-	36'768			-	AE	100.0	28'000	31'912	-	-	-	-	-	-	100.0
AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41		0.2	0.2	7.3	6'170	1953/1955/1959/		9.4	AE	100.0	4'203	-	16.9	81.1	-	2.0	-	-	-
AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14		0.3	0.3	6.4	11'035	1949/1961		6.1	BRG	100.0	4'070	6'620	31.4	46.2	-	3.7	-	-	19
AG	Menziken	Hauptstrasse 35		0.0	0.0	-	10'715	1911		-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BL	Aesch	Industriestrasse 45-61		0.9	0.9	4.7	35'932	1900/1940		6.9	AE	100.0	12'263	30'722	87.4	-	-	2.9	9.7	-	-
BL	Pratteln	Güterstrasse / Gempenstrasse 6		0.1	0.1	-	31'585	1949/1969/1985/1983		0.4	AE	100.0	5'825	42'775	5.2	-	-	-	-	-	94.8
		Total Nordwestschweiz	131.8	3.1	3.0	2.6	224'755			2.3			77'811	185'710	29.1	7.1	0.0	1.9	1.5	60.4	
ZG	Cham	Chama Etappe 2 (Rendite)		0.0	0.0	-	13'156	2024		-	AE	100.0	-	7'047	-	-	-	-	-	-	-
ZG	Cham	Chama Etappe 2 (STWE)		0.0	0.0	-	13'156	2024		-	AE	100.0	-	8'150	-	-	-	-	-	-	-
		Total Zentralschweiz	100.0	0.0	0.0	-	26'312			-			-	15'197	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gstalderstrasse 2/4/8		0.2	0.2	-	23'939	1850/1870	1990	3.2	AE	100.0	1'327	7'662	45.5	-	-	6.2	48.4	-	-
ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50/52/54/56		2.2	2.0	9.4	10'918	1992/2007	2014	7.4	AE	100.0	17'868.8	18'975	14.7	28.3	23.5	23.6	5.2	4.6	-
ZH	Niederhasli	Stationsstrasse 25		0.7	0.7	-	16'691	1991/2027		2.4	AE	100.0	8'123	19'229	83.3	10.6	-	3.2	-	3.0	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13, BF A/B		0.2	0.2	-	9'453			13.4	AE	100.0	3'764	4'430	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13, BF C		0.0	0.0	-	9'350			0.3	AE	100.0	421	2'674	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13, BF D		0.0	0.0	-	4'750			0.0	AE	100.0	-	956	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9, BF E		0.1	0.1	-	9'000			0.5	AE	100.0	221	3'862	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9, BF F		0.0	0.0	-	4'550			-	AE	100.0	-	3'010	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Winterthur	Technoramastrasse 15		2.1	0.5	75.1	10'454	2025		4.9	AE	100.0	12'406	-	98.6	-	-	1.4	-	-	-
ZH	Zürich-Altstetten	Freihofstrasse 25		0.0	0.0	-	7'807	2023		-	AE	100.0	-	12'942	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Zürich-Altstetten	Kelchweg 8/10/12/14		0.5	0.5	-	2'236	2007/2025/1950/1958		1.6	AE	100.0	2'061.0	2'742	-	0.5	-	2.8	85.0	11.7	-
		Total Zürich	333.0	6.0	4.2	29.4	109'148			1.3			46'191	76'482	54.3	14.5	9.1	10.4	8.8	3.0	
GE	Lancy	Route des Jeunes 20/24/26		0.9	0.9	-	13'362	2027		2.3	BRN	100.0	7'620	87'000	99.0	-	-	0.9	-	-	0.1
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Reserve		0.0	0.0	-	9'649	2021/2025		-	AE	100.0	-	18'417	-	-	-	-	-	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 6		0.0	0.0	-	1'300			-	AE	100.0	-	5'921	-	-	-	-	-	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 7		0.0	0.0	-	21'898			-	AE	100.0	-	4'489	-	-	-	-	-	-	-
GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1/3		0.0	0.0	-	4'507	1964/2014		-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VD	Bussigny	Parzelle 2099/210/3433 (Chemin de Mochettaz 16)		0.0	0.0	-	22'319			-	AE	100.0	-	27'418	-	-	-	-	-	-	-
VS	St-Maurice	Bols-Noir		0.1	0.1	31.2	33'281	1960/1970		10.6	AE	100.0	3'200	25'500	-	81.3	-	-	-	-	18.8
		Total Genferseeregion	82.2	1.1	1.0	3.8	106'316			1.3			10'820	168'745	69.8	24.0	0.0	0.6	0.0	5.6	
NE	Neuchâtel	Rue du Plan Bauland		0.0	0.0	-	3'419	2024		-	AE	100.0	-	6'600	-	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	Verwaltung		0.3	0.3	0.4	22'524	1937		6.2	AE	100.0	2'735	-	13.9	0.8	-	46.8	-	38.6	-
SO	Biberist	PM 8 & 9		0.2	0.2	-	44'000	1972/1990		2.1	AE	100.0	2'885	45'954	29.8	56.0	-	-	-	-	14.2
SO	Biberist	Ausrüstung		0.8	0.8	-	40'000	1946/1991		5.4	AE	100.0	10'312	14'800	79.2	-	-	-	-	-	20.8
SO	Biberist	Koopbau Halle 1		1.2	1.1	3.6	19'000	1932/1947	2024	8.7	AE	100.0	12'567	11'392	52.9	33.0	-	11.9	-	2.2	
SO	Biberist	PM 6 & Produktion		0.1	0.1	-	28'631	1903/1939		5.6	AE	100.0	1'609	43'670	9.0	39.8	-	-	-	51.2	
SO	Biberist	Werkhof		0.0	0.0	-	16'000	1946/1911		0.9	AE	100.0	54	-	-	98.1	-	-	-	1.9	
SO	Biberist	Brownfield West		0.4	0.4	1.9	24'000			12.1	AE	100.0	9'775	17'700	-	71.6	-	-	-	28.4	
SO	Biberist	Loosli & Reserve		0.0	0.0	-	27'533			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	
SO	Dornach	Widen		1.8	1.8	0.2	136'010	1895		3.4	AE	100.0	10'032	72'986	70.0	12.8	-	0.2	-	17.0	
SO	Solothurn	Muttenstrasse 13/18		0.9	0.9	0.3	29'459	1966		4.0	AE	100.0	13'626	16'500	13.3	52.0	-	2.6	-	32.1	
		Total Mittelland	132.3	5.5	5.5	1.0	390'576			4.1			63'595	229'602	39.6	34.2	-	4.9	-	21.2	
TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185		0.0	0.0	-	12'125	1968/1997		-	AE	100.0	6'435	-	85.5	2.1	-	6.0	-	6.3	
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51		0.1	0.1	2.5	10'865	1832	2019	1.6	AE	100.0	-	3'384	-	-	-	-	-	-	
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking		0.0	0.0	3.4	3'341	2021		1.9	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Total Ostschweiz	9.5	0.1	0.1	2.8	26'331			1.0			6'435	3'384	85.5	2.1	-	6.0	-	6.4	

¹ AE=Alleineigentum, BRG=Baurechtgeber, BRN=Baurechtnehmer
² Enthält Parkplätze, Kraftwerke, Bauland und Landwirtschaftsland/Wald

Detailangaben zu den Projekten im Bau
Cham, Lorzenparkstrasse 15–29, «Chama» 2. Etappe (Eigentum)

Projektbeschreibung	Neubau einer Wohnüberbauung mit 73 Eigentumswohnungen.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im 2. Halbjahr 2024. Die Fertigstellung ist im Q3 2026 vorgesehen.
Vermarktung	Die Vermarktung der Wohnungen begann im März 2025. Der aktuelle Reservationsstand beträgt 42%.

Cham, Lorzenparkstrasse 15–29, «Chama» 2. Etappe (Miete)

Projektbeschreibung	Neubau einer Wohnüberbauung mit 67 Wohnungen.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im 2. Halbjahr 2024. Die Fertigstellung ist im Q4 2026 vorgesehen.
Vermarktung	Die Vermarktung der Wohnungen beginnt im Q4 2025.

Hausen/Lupfig, «GTR» 1. Etappe

Projektbeschreibung	Bereitstellen der Infrastruktur für die Baurechtsvergabe zur Entwicklung eines Data Centers.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Infrastruktur wurde fertiggestellt. Die Liegenschaft wurde im 1. Halbjahr 2025 im Baurecht übergeben.
Vermarktung	Für die Liegenschaft wurde ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Die Laufzeit beträgt 60 Jahre.

Winterthur, Technoramastrasse 15, «Fahrwerk»

Projektbeschreibung	Neubau einer befahrbaren Gewerbeliegenschaft, bei der alle Geschosse für Transportfahrzeuge zugänglich sind.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt befindet sich im Bau. Die geplante Fertigstellung ist im Q3 2025.
Vermarktung	Per Stichtag liegt die Vermietungsquote bei 25%.

Zürich-Altstetten, Freihofstrasse 25, «Alto»

Projektbeschreibung	Neubau eines knapp 80 Meter hohen Wohnhochhauses mit 149 Wohnungen sowie Gewerbeflächen in Zürich-Altstetten.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt befindet sich im Bau. Der geplante Fertigstellungszeitpunkt ist im März 2026.
Vermarktung	Vorvermietungsstand von 84% bei den Gewerbeflächen. Die Vermarktung der Wohnungen startete im Q2 2025.

Hausen/Lupfig, «OC Oerlikon» 2. Etappe

Projektbeschreibung	Neubau einer Gewerbeliegenschaft
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im Q2 2025. Die Fertigstellung ist im Q2 2027 vorgesehen.
Vermarktung	Vollvermietet mit einem Mietvertrag von über 20 Jahren.



Anmerkungen

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Geschäftsbericht bei Summenbildungen und bei Berechnungen von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Geschlechtsspezifische Aussagen sind im Rahmen des Zusammenhangs für alle Geschlechter zu verstehen.

Der Geschäftsbericht der HIAG Immobilien Holding AG liegt in Deutsch und Englisch vor. Verbindlich ist die deutsche Originalfassung.

Kontakt

HIAG
Aeschenplatz 7
4052 Basel
T +41 61 606 55 00

HIAG
Bahnhofplatz 14
8001 Zürich
T +41 44 404 10 30

HIAG
Rue François-Bonivard 10
1201 Genève
T +41 22 304 10 30

Investor Relations und Presse

Marco Feusi, CEO
Stefan Hilber, CFO

investor.relations@hiag.com
www.hiag.com

Unternehmenskalender

3. März 2026
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2025

23. April 2026
Ordentliche Generalversammlung

17. August 2026
Veröffentlichung Halbjahresergebnis 2026

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Gestaltung
Linkgroup AG, Zürich

Weitere Publikationen

→ [Online-Bericht Halbjahr 2025](#)