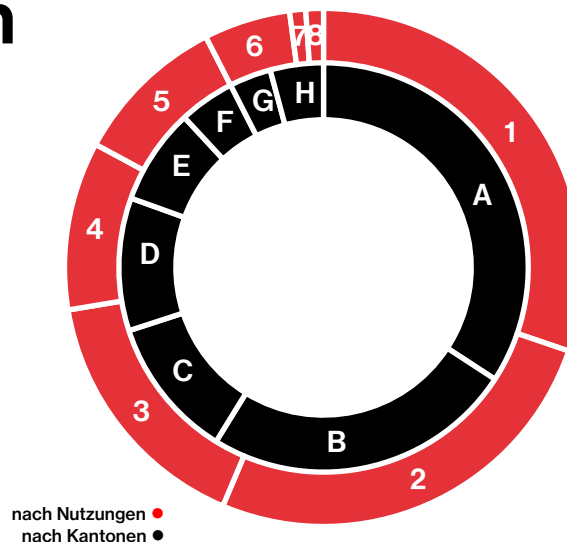


Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 30.06.2026

1	Industrie/Gewerbe	30.2%
2	Wohnen	26.1%
3	Bauland	16.0%
4	Verkauf	10.5%
5	Büro	9.6%
6	Distribution/Logistik	5.4%
7	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	1.0%
8	Übrige	1.1%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2026

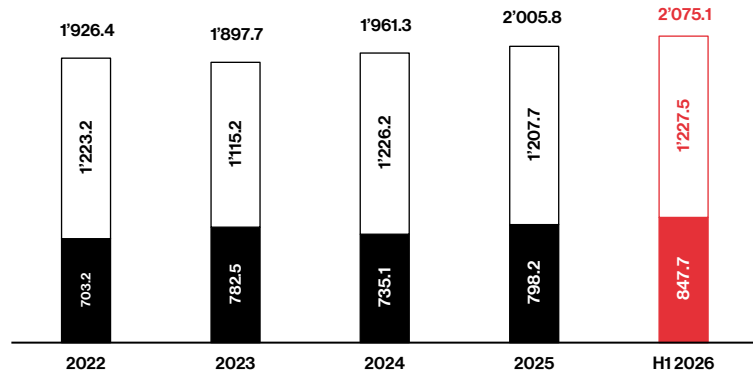
A	Zürich	34.2%
B	Aargau	24.6%
C	Genf	11.2%
D	Zug	10.5%
E	Solothurn	7.6%
F	Basel-Landschaft	4.4%
G	St. Gallen	3.3%
H	Übrige	4.2%

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

93%

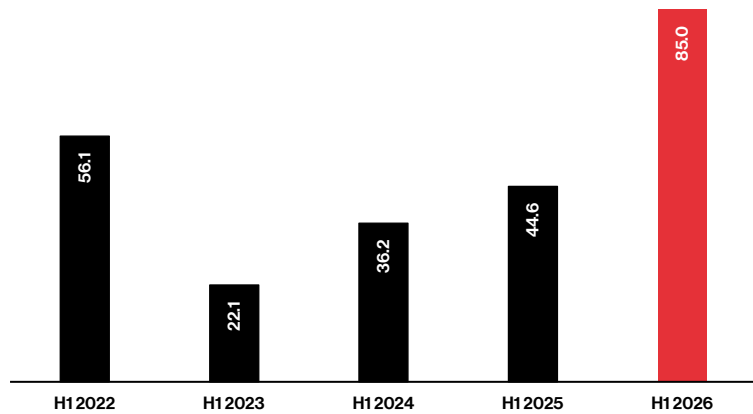
des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,
Genf, Zug, Solothurn und Basel-Landschaft.

Immobilienportfolio
in Mio. CHF

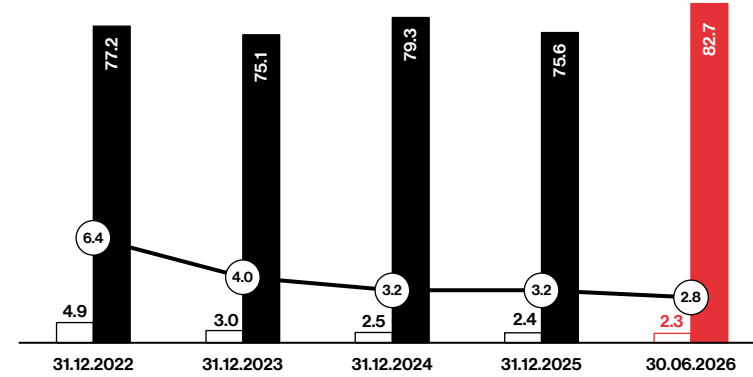


■ Entwicklungsportfolio
□ Bestandsportfolio

Reingewinn
in Mio. CHF

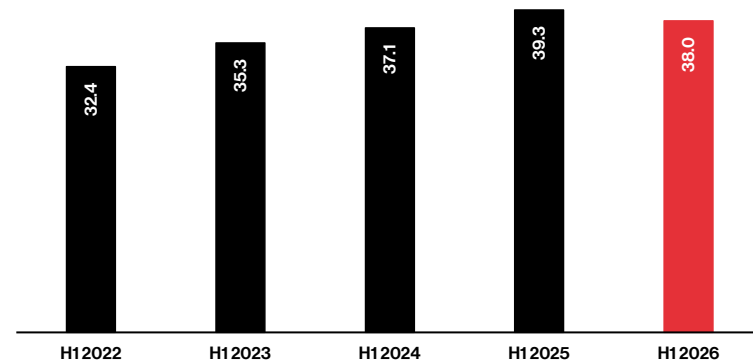


Soll-Mietertrag, Leerstand und Leerstandsquote
in Mio. CHF



■ Soll-Mietertrag
□ Leerstand
○ Leerstandsquote in %

Liegenschaftsertrag
in Mio. CHF





Finanzielle Kennzahlen		H1 26	H1 25
Liegenschaftsertrag	TCHF	37'977	39'287
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	TCHF	53'389	26'600
– davon im Bestandsportfolio	TCHF	13'646	9'394
– davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	39'743	17'206
EBITDA	TCHF	106'209	55'281
Reingewinn	TCHF	84'970	44'636
Reingewinn vor Wertänderung	TCHF	36'931	20'497
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	TCHF	12'157	1'804
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	–40'683	–31'866
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TCHF	12'911	21'737

		30.06.2026	31.12.2025
Flüssige Mittel	TCHF	16'270	31'882
Eigenkapital	TCHF	1'255'824	1'207'690
Eigenkapitalquote	%	56.4	57.0
Eigenkapitalrendite	%	13.3	9.9
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1.7	1.7
LTV-Ratio brutto	%	40.0	38.9
LTV-Ratio netto	%	39.2	37.3
Bilanzsumme	TCHF	2'226'610	2'119'581
Anzahl Vollzeitkräfte	FTE	74.3	73.9

Portfoliokennzahlen		30.06.2026	31.12.2025
Immobilienportfolio	TCHF	2'075'124	2'005'846
– davon Bestandsportfolio	TCHF	1'227'469	1'207'656
– davon Entwicklungsportfolio	TCHF	847'655	798'191
Bruttorendite Bestandsliegenschaften	%	5.1	5.3
Nettorendite Bestandsliegenschaften	%	4.2	4.2
Marktwerte der Immobilien	TCHF	2'036'765	1'958'603
Anzahl bewertete Liegenschaften	Anzahl	92	94
– davon Bestandsliegenschaften	Anzahl	53	53
– davon Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	39	41
Weighted Average Unexpired Lease Terms (WAULT)			
Gesamtportfolio	Jahre	6.3	6.5
WAULT top 15 Mieter	Jahre	6.8	7.1
Investitionen in Immobilienanlagen	TCHF	57'425	89'488
– davon im Bestandsportfolio	TCHF	5'968	2'289
– davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	51'457	87'199

Alternative Performance-Kennzahlen ¹		H1 26	H1 25
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	TCHF	1'382'183	1'283'897
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	136.62	126.95
Funds from Operations (FFO) I	TCHF	34'179	15'441
FFO I pro Aktie	CHF	3.4	1.5

¹ Siehe hierzu «Definition alternative Performance-Kennzahlen» auf Seite 34 ff.

Kennzahlen pro Aktien		H1 26	H1 25
Ausstehende Aktien	Anzahl	10'117'179	10'113'768
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	10'115'804	10'106'564
Ergebnis pro Aktie (EPS)	CHF	8.40	4.42
EPS exkl. Wertänderung	CHF	3.65	2.03

		30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie exkl. latente Steuern	CHF	132.99	127.85
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie inkl. latente Steuern	CHF	124.13	119.40