

2025

Inhalt

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5
Unsere Stärken	8
Strategie & Geschäftsmodell	9
Aktieninformation	12
Lagebericht	14
Aktionärsbrief	15
Geschäftsentwicklung	17
Corporate Governance	23
Grundsätze	24
Verwaltungsrat	28
Geschäftsleitung	35
Weitere Informationen	38
Vergütungsbericht	42
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	51

Finanzbericht	53
Konsolidierte Bilanz	54
Konsolidierte Erfolgsrechnung	55
Konsolidierte Geldflussrechnung	55
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	56
Konsolidierte Segmentberichterstattung	57
Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss	57
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	77
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	80
Alternative Performance-Kennzahlen	83
Liegenschaftsspiegel	86
Bestandsportfolio	87
Entwicklungsportfolio	89
Detailangaben zu den Projekten	90

Jahresrechnung Holding	91
Bilanz	92
Erfolgsrechnung	93
Anhang	94
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	99

2025 Geschäftsbericht

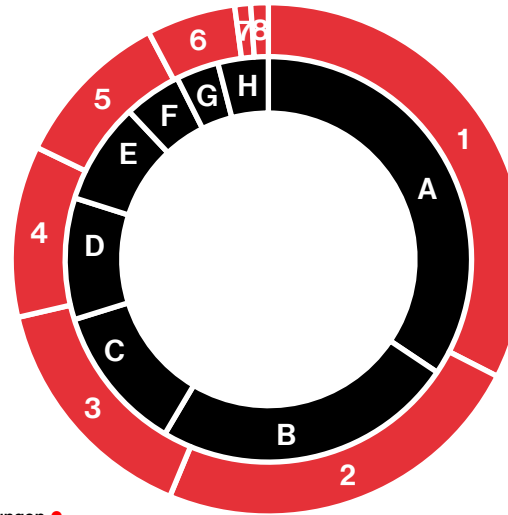
**«Gemeinsam schaffen wir auf
unseren Arealen für Men-
schen und Unternehmen
ganzheitliche Lebensräume
der Zukunft.»**



Einleitung

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5
Unsere Stärken	8
Strategie & Geschäftsmodell	9
Aktieninformation	12

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●
nach Kantonen ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 31.12.2025

1	Industrie / Gewerbe	32.5%
2	Bauland	23.7%
3	Wohnen	15.1%
4	Verkauf	10.8%
5	Büro	10.1%
6	Distribution / Logistik	5.6%
7	Wohn- / Geschäftsliegenschaft	1.0%
8	Übrige	1.1%

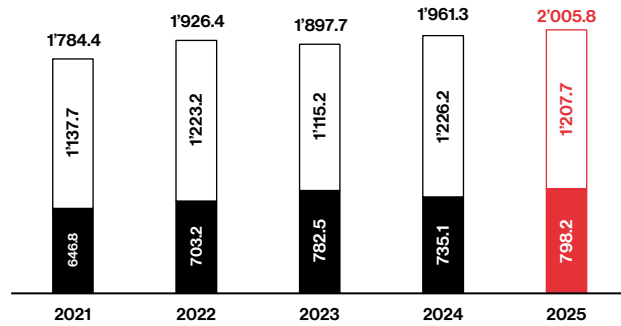
Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2025

A	Zürich	34.4%
B	Aargau	24.1%
C	Genf	11.7%
D	Zug	9.7%
E	Solothurn	8.1%
F	Basel-Landschaft	4.6%
G	St. Gallen	3.4%
H	Übrige	4.0%

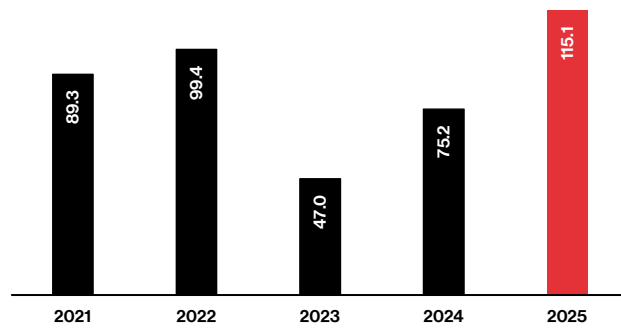
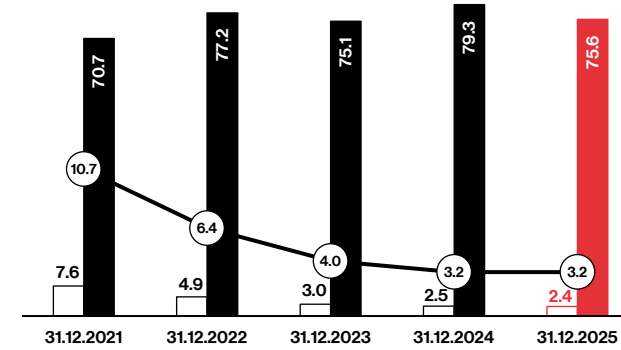
¹ Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

93%

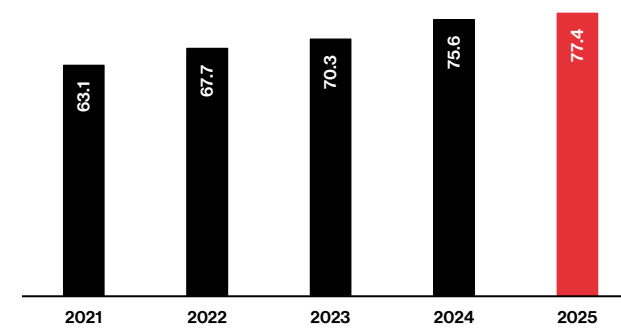
des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,
Genf, Zug, Solothurn und Basel-Landschaft.

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		31.12.2025	31.12.2024
Liegenschaftsertrag	TCHF	77'355	75'595
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	TCHF	51'405	26'006
– davon im Bestandsportfolio	TCHF	14'153	–3'816
– davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	37'251	29'823
EBITDA	TCHF	139'761	93'831
Reingewinn	TCHF	115'105	75'162
Reingewinn vor Wertänderung	TCHF	68'666	51'812
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	TCHF	20'112	94'308
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	–2'733	–39'282
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TCHF	–23'160	–42'672
Flüssige Mittel	TCHF	31'882	37'676
Eigenkapital	TCHF	1'207'690	1'124'646
Eigenkapitalquote	%	57.0	55.2
Eigenkapitalrendite	%	9.9	6.8
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1.7	1.8
LTV-Ratio brutto	%	38.9	39.3
LTV-Ratio netto	%	37.3	37.3
Bilanzsumme	TCHF	2'119'581	2'038'909
Anzahl Vollzeitkräfte	FTE	73.9	86.0
– davon Immobilien	FTE	73.9	73.0
– davon Jaeger et Bosshard SA	FTE	–	13.0

Portfoliokennzahlen		31.12.2025	31.12.2024
Immobilienportfolio	TCHF	2'005'846	1'961'310
– davon Bestandsportfolio	TCHF	1'207'656	1'226'227
– davon Entwicklungsportfolio	TCHF	798'191	735'083
Bruttorendite Bestandsliegenschaften	%	5.3	5.5
Nettorendite Bestandsliegenschaften	%	4.2	4.6
Marktwerte der Immobilien	TCHF	1'958'603	1'909'384
Anzahl bewertete Liegenschaften	Anzahl	94	106
– davon Bestandsliegenschaften	Anzahl	53	61
– davon Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	41	45
Anzahl bewertete Areale (Bestand und Entwicklung)	Anzahl	36	41
Weighted Average (Unexpired) Lease Terms - WAULT			
Gesamtportfolio	Jahre	6.5	6.4
WAULT top 15 Mieter	Jahre	7.1	7.8
Investitionen in Immobilienanlagen	TCHF	89'488	78'925
– davon im Bestandsportfolio	TCHF	2'289	5'507
– davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	87'199	73'393
– davon Akquisitionen/Arrondierungen	TCHF	–	25
Investitionen in Promotionen	TCHF	24'411	20'983

Alternative Performance-Kennzahlen ¹		31.12.2025	31.12.2024
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	TCHF	1'325'419	1'254'978
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	131.04	124.22
Funds from Operations (FFO) I	TCHF	53'295	50'609
FFO I pro Aktie	CHF	5.3	5.0

¹ Siehe hierzu «Definition alternative Performance-Kennzahlen» auf Seite 83 ff.

Kennzahlen pro Aktien		31.12.2025	31.12.2024
Ausstehende Aktien	Anzahl	10'114'709	10'102'871
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	10'110'375	10'102'379
Ergebnis pro Aktie (EPS)	CHF	11.38	7.44
EPS vor Wertänderung	CHF	6.79	5.13
Dividende pro Aktie ¹	CHF	3.70	3.30
Payout-Ratio ²	%	54.50	64.45
Dividendenrendite	%	3.12	3.86

Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie exkl. latente Steuern	CHF	127.85	119.70
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie inkl. latente Steuern	CHF	119.40	111.32

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 23. April 2026 für das Geschäftsjahr 2025. Die Ausschüttung erfolgt zu 98% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

² Dividenden Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderung im Berichtsjahr.

Unsere Stärken



Langfristig ausgelegtes Geschäftsmodell unterstützt von nachhaltiger Vision des Ankeraktionärs



Integriertes Geschäftsmodell mit drei profitablen Geschäftsfeldern



Fokussierte Nachhaltigkeitsstrategie und nachhaltige Energieproduktion aus eigenen Solar- und Wasserkraftwerken



Solide Finanzstruktur, stabile Cashflows und nachhaltige Dividendenpolitik



Erfolgreicher Wachstumskurs mit Fokus auf dem profitablen Kerngeschäft Immobilien



Hinsichtlich Marktsegmenten, Mieterstruktur und Standorten breit abgestütztes Immobilienportfolio



Kontinuierliche Wertsteigerungen und langfristiges Entwicklungspotenzial in Wachstumssegmenten



Langfristig orientierte, flexible Investitionspolitik unterstützt durch Cashflow aus Kapitalrecycling

Strategie & Geschäftsmodell

Strategie

Das integrierte Geschäftsmodell deckt die Wertschöpfungskette über den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft ab. Kernelemente sind das Portfolio-/Asset-Management mit einer eigenen Bewirtschaftung, die Arealentwicklung sowie das Transaktionsmanagement zur kontinuierlichen Optimierung des Portfolios und Umsetzung der Kapitalrecyclingstrategie.

Die Anlagestrategie ist auf Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen in wirtschaftlichen Kernregionen und zukunftsorientierten Wachstumsregionen der Deutsch- und Westschweiz ausgerichtet.

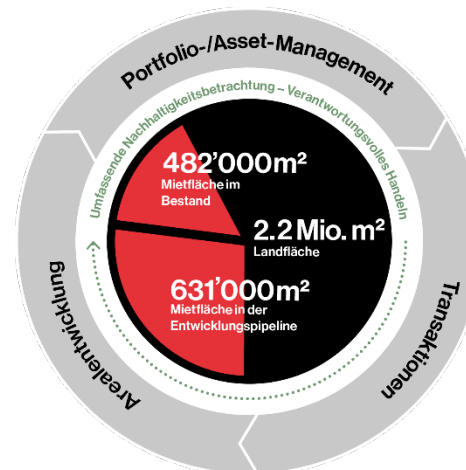
Das Immobilienportfolio wird kontinuierlich ausgebaut – einerseits durch die Realisierung von Entwicklungsprojekten und deren Überführung in den Bestand, andererseits durch gezielte Zukäufe von ertragsstarken Renditeliegenschaften. Angestrebt werden breit abgestützte und stabile Mieteinnahmen aus dem Renditeportfolio und somit eine kontinuierlich wachsende Dividendenbasis. HIAG konzentriert sich auf ausgewählte Entwicklungsliegenschaften an zukunftsfähigen Standorten und mit einem vorteilhaften Rendite-Risiko-Profil. Das Transaktionsgeschäft bietet attraktives Gewinnpotenzial und ermöglicht effektives Kapital-Recycling. Der Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Bestands- und Entwicklungsliegenschaften generiert massgebliche Mittel, die sowohl in die Realisierung renditestarker Entwicklungsprojekte wie auch in Zukäufe von hochwertigen Liegenschaften fliessen.

Mit Zugang zum Kapitalmarkt als börsennotiertes Unternehmen und einer grundsoliden Bilanz gepaart mit dem langfristig orientierten Ankeraktionariat verfügt HIAG über hohe wirtschaftliche Schlagkraft. Marktentwicklungen werden mit einer unternehmerischen Firmenkultur, kurzen Entscheidungswegen und einem qualifizierten Mitarbeiterstab proaktiv genutzt.

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen schafft HIAG ökonomischen sowie ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert und verfolgt eine investorenfreundliche Ausschüttungspolitik.

Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von HIAG umfasst die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien: Portfolio-/Asset-Management, Arealentwicklung und Transaktionsmanagement. Wir investieren in Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen in wirtschaftsstarken Schweizer Regionen, bauen das Portfolio durch Entwicklungsprojekte und Zukäufe aus und sichern damit stabile Mieteinnahmen und eine wachsende Dividendenbasis. Das Transaktionsgeschäft bietet attraktives Gewinnpotenzial und ermöglicht effektives Kapital-Recycling. Der Zugang zum Kapitalmarkt und die grundsätzliche Bilanz ermöglichen hohe Finanzierungsflexibilität und wirtschaftliche Schlagkraft. Mit diesem Geschäftsmodell bietet HIAG auf ihren Arealen für Menschen und Unternehmen ganzheitliche Lebensräume der Zukunft und schafft damit ökonomischen sowie ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert.



Portfolio-/Asset-Management

HIAG legt grossen Wert auf den persönlichen Kontakt mit Mietern, Behörden und weiteren Anspruchsgruppen durch ihre aktive und eigene Bewirtschaftung und Hauswartung. Das ist in Verbindung mit einem attraktiven Mietermix die Mietertragsbasis von HIAG und unterstützt eine kontinuierliche Wertschöpfung des Immobilienportfolios, das sich aus Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen in wirtschaftsstarken Schweizer Regionen zusammensetzt. Das Immobilienportfolio wird durch die Realisierung von Entwicklungsprojekten und deren Überführung in den Bestand sowie durch gezielte Zukäufe von ertragsstarken Renditeliegenschaften weiter ausgebaut. Daraus ergeben sich breit abgestützte und stabile Mieteinnahmen aus dem Renditeportfolio und somit eine kontinuierlich wachsende Dividendenbasis. Ein weiteres wichtiges Element der Arealbewirtschaftung sind Übergangsnutzungen. Sie erlauben mit einer schrittweisen Öffnung und Belegung der Areale eine kontinuierliche Entwicklung und sukzessive Wertsteigerungen des Immobilienportfolios.

[→ Mehr über das Portfolio und Assetmanagement](#)

Transaktionen

HIAG optimiert mit gezielten Transaktionen kontinuierlich die Qualität und die Ertragskraft ihres Immobilienportfolios. Zu- und Verkäufe ergänzen das organische Wachstum und liefern einen Beitrag zur langfristigen Wertschöpfung. Das Transaktionsgeschäft bietet ein attraktives Gewinnpotenzial und ermöglicht effektives Kapital-Recycling: Der Verkauf von ausgewählten Bestands- und Entwicklungsliegenschaften generiert massgebliche Mittel, die sowohl in die Realisierung renditestarker Entwicklungsprojekte wie auch in Zukäufe von hochwertigen Liegenschaften fliessen. Dank dem finanziellen Spielraum, den profunden Marktkenntnissen und einem erfahrenen Team ist HIAG in der Lage, auch kurzfristige Opportunitäten erfolgreich wahrzunehmen.

[→ Mehr über Transaktionen](#)

Arealentwicklung

Im Zentrum der Arealentwicklung von HIAG steht eine nachhaltige Wertschöpfung im Interesse aller Anspruchsgruppen. HIAG konzentriert sich auf ausgewählte Entwicklungsliegenschaften an zukunfts-fähigen Standorten und einem vorteilhaften Rendite-Risiko-Profil. Potenzial für Wertsteigerungen bieten die Identifizierung der optimalen Nutzung einer Immobilie, eine massgeschneiderte Produktgestaltung für Mieter und die aktive Vermarktung sowie das straffe Prozess- und Kostenmanagement. HIAG bietet auf ihren Arealen für Menschen und Unternehmen ganzheitliche Lebensräume der Zukunft und schafft damit ökonomischen sowie ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert.

→ Mehr über Arealentwicklung

Highlights aus dem Geschäftsjahr 2025

Schärfung der Unternehmensstrategie

Aus einer Position der Stärke nutzte HIAG die Chance, die Unternehmensstrategie gezielt zu schärfen. Die drei strategischen Geschäftsfelder Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management und Transaktionen bleiben unverändert Kernbestandteile der Strategie, wurden jedoch neu ausbalanciert. Künftig gewinnt das Bestandsportfolio als stabile und nachhaltig wachsende Ertragsbasis weiter an Bedeutung. Parallel dazu intensiviert HIAG das Transaktionsgeschäft, um das Kapital-Recycling zu stärken und zusätzliche Renditepotenziale zu erschliessen. Die Projekt- und Arealentwicklung bleibt ein zentraler Wachstums- und Ertragstreiber mit attraktivem Risiko-/Rendite-Profil. Mit einem diversifizierten Portfolio, einer gut gefüllten Projektpipeline sowie hoher Transaktionskompetenz ist HIAG strategisch gut positioniert, um das Potenzial des Schweizer Immobilienmarkts langfristig und ertragsorientiert zu nutzen.

→ Mehr zur Strategie

Erfolgreiche Transaktionen und konsequentes Kapital-Recycling

Die geschärfte Strategie widerspiegelt sich bereits deutlich im Transaktionssegment: HIAG nutzte 2025 das günstige Marktumfeld, setzte ihr Kapital-Recycling konsequent um und veräusserte dabei sowohl Entwicklungsareale als auch nicht strategische Bestandsliegenschaften. Darunter fallen Areale in Ermatingen, Yverdon-les-Bains, Birsfelden sowie einzelne Objekte in Aathal, Wetzikon, Klingnau und Kleindöttingen. Das Kaufpreisvolumen der verkauften und beurkundeten Liegenschaften, deren Eigentumsübertragung teilweise im Jahr 2026 erfolgt, beträgt rund CHF 125 Mio. und übertrifft die letzten geschätzten Marktwerte deutlich, was zu einem signifikanten Ergebnisbeitrag führte. Die generierten Mittel werden für Zukäufe von Geschäftsliegenschaften und die Realisierung renditestarker Entwicklungsprojekte genutzt.

Mietvertrag mit OC Oerlikon und Grundsteinlegung am Campus Reichhold

Im Frühjahr schloss HIAG mit OC Oerlikon einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre für neue Produktions- und Bürogebäude auf dem Campus Reichhold in Hausen/Lupfig (AG) ab. Mit dem Abschluss zählt Oerlikon zu den fünf grössten Mietern von HIAG. Nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung Ende Februar 2025 erfolgte im April 2025 der Baustart sowie die Grundsteinlegung für das moderne Innovations- und Produktionszentrum. Die beiden Neubauten umfassen eine Mietfläche von rund 15'000 m². Der Bezug ist ab Ende 2026 vorgesehen, die Inbetriebnahme im ersten Quartal 2027.



Grundsteinlegung Campus Reichhold, Hausen/Lupfig

«Alto» & «Chama»: Planmässige Baufortschritte

Die beiden Bauprojekte «Alto» und «Chama» verzeichneten im Berichtsjahr planmässige Baufortschritte, inklusive der jeweiligen Aufrichtefeiern als zentrale Meilensteine. Der Bezug der Mietwohnungen des Hochhauses «Alto» in Zürich-Altstetten beginnt im März 2026. Im Erdgeschoss des Gebäudes hat Lidl im Februar 2026 eine grosse und attraktive Detailhandelsfläche eröffnet.



Aufrichtefeier «Alto», Altstetten

→ www.alto-tower.ch

Die zweite Bauetappe auf dem «Chama»-Areal in Cham ist in vollem Gange. Auf sechs Gebäudekörper verteilt entstehen 140 Miet- und Eigentumswohnungen. Die hohe Nachfrage nach den Eigentumswohnungen überstieg die eigenen Erwartungen von HIAG. Der Vermarktungsstand inkl. reservierter Einheiten lag per Ende 2025 bei 71%. Nach dem Vermarktungsstart der Mietwohnungen im Januar 2026 stiessen die Einheiten ebenfalls auf eine ausserordentlich hohe Nachfrage, was die Attraktivität des Projekts unterstreicht. Der gestaffelte Bezug ist ab Ende August vorgesehen. Der reibungslose Bauverlauf bestätigt die Qualität der Projektsteuerung und bildet eine solide Grundlage für die termingerechte Fertigstellung sowie den nachhaltigen Wertzuwachs der Projekte.



Wohnsiedlung «Chama», Cham

→ www.chama.ch

Rechtskräftiger Gestaltungsplan Niederhasli

Bereits 2024 stimmte die Bevölkerung von Niederhasli (ZH) dem Gestaltungsplan für das Entwicklungsgebiet «Im Farn/Bahnhof Niederhasli» deutlich zu und legte damit die politische Grundlage für die zukünftige Quartierentwicklung. Im Berichtsjahr 2025 folgte der abschliessende planungsrechtliche Schritt: Nach der formellen Prüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich wurde der Gestaltungsplan rechtskräftig. Auf dieser Basis stellte HIAG Ende 2025 das Baugesuch für die ersten fünf Wohnhäuser mit ergänzenden Gewerbeflächen. Das Projekt umfasst rund 170 Miet- und Eigentumswohnungen sowie publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen. Die Baubewilligung wird 2026 erwartet, der Baustart ist nach aktuellem Stand für Anfang 2027 vorgesehen.



Visualisierung «Im Farn», Niederhasli

→ www.imfarn.ch

Langfristige Mietverträge mit NorthC Schweiz AG und der Schweizerischen Post

HIAG erzielte Ende 2025 zwei bedeutende Vermietungserfolge und stärkte damit die Qualität und Stabilität ihres Bestandsportfolios weiter. Mit der NorthC Schweiz AG unterzeichnete HIAG einen langfristigen Mietvertrag über mehr als 30 Jahre für einen neu zu erstellenden Gewerbebau zur Data Center Nutzung auf dem Campus «The Hive» in Meyrin (GE). Der Vertrag basiert auf einer bestehenden Entwicklungsvereinbarung und umfasst ein multifunktionales Gebäude mit rund 5'700 m² Mietfläche. Ebenfalls konnte HIAG die Schweizerische Post als neue Mieterin für das befahrbare Gewerbehaus «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) gewinnen. Der Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren umfasst rund 3'000 m² Mietfläche im Erdgeschoss.



«Fahrwerk», Winterthur

→ www.fahrwerk.ch

Aktien- informationen

Die Aktie der HIAG Immobilien Holding AG

1 Dividendenpolitik

HIAG ist bestrebt, den Aktionären jährlich eine attraktive Dividende auszuschütten. Die Ausschüttung orientiert sich am erwirtschafteten Reingewinn (exklusiv Neubewertungseffekte, inklusiv daraus resultierende latente Steuern und vor wesentlichen nicht geldflusswirksamen Verbuchungen). Die Ausschüttungsquote beträgt davon maximal 100%.

Für das Geschäftsjahr 2025 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 23. April 2026 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.70 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor.

2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

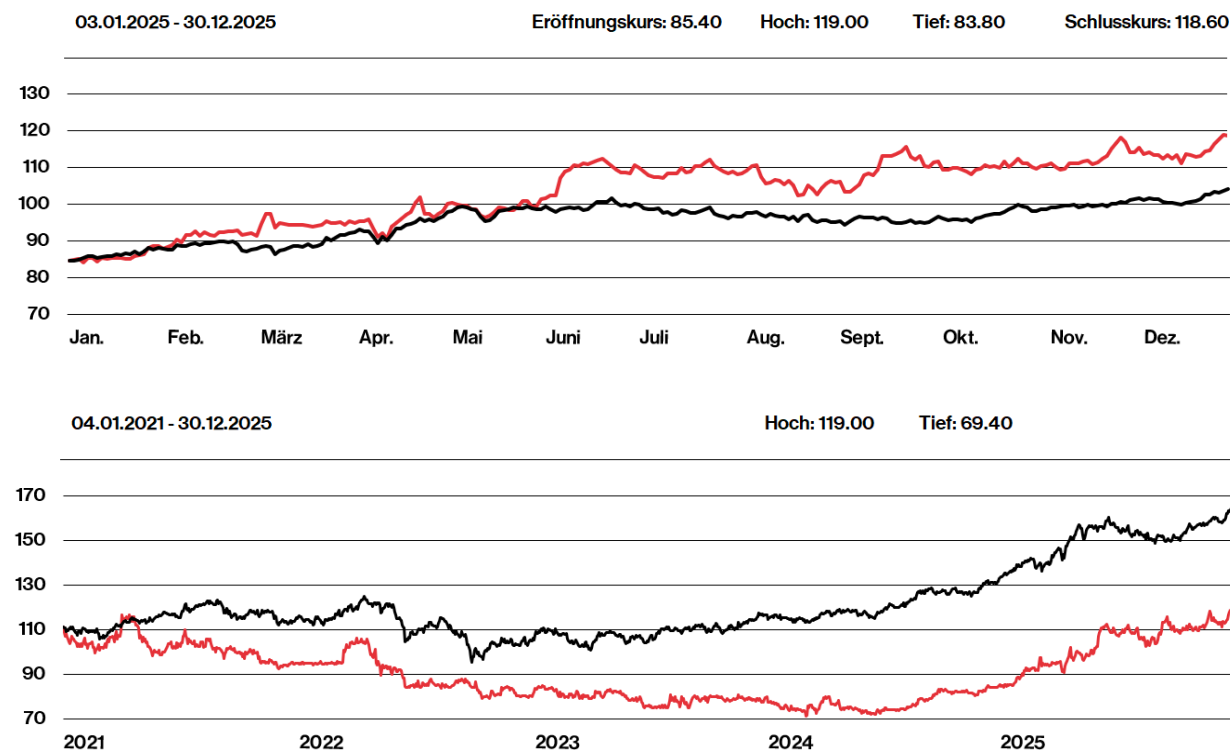
Per Ende 2025 betrugen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 94'737. Aufgrund der Dividendenausschüttung im Jahr 2025 haben die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 30'309 abgenommen. Die per 31. Dezember 2025 ausgewiesenen gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von TCHF 94'737 wurden von der ESTV im Umfang von TCHF 87'105 anerkannt. Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

3 Aktienkursentwicklung

Der Kurs der Aktie der HIAG Immobilien Holding stieg seit dem 3. Januar 2025 um 38.9% von CHF 85.40 auf CHF 118.60. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2025 CHF 119.40; somit wurde die Aktie der HIAG Immobilien Holding Ende Jahr mit einem Abschlag von 0.7% gehandelt. 2025 wurden im Schnitt täglich 9'265 Aktien gehandelt.

Eine detaillierte Übersicht über die Entwicklung des Aktienkurses kann unter folgendem Link abgerufen werden:

[→ Mehr zur Aktie der HIAG Immobilien Holding AG](#)





4 Kennzahlen

SIX Swiss Exchange: Symbol HIAG, Valor 23951877, ISIN CH0239518779

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Höchst	119.00	85.60	85.60	107.00	118.00
Tiefst	83.80	69.40	73.40	78.00	91.40
Periodenende	118.60	85.40	79.80	82.00	95.00
Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Höchst	1'203.65	864.81	865.27	1'080.27	1'190.13
Tiefst	847.61	701.14	741.95	787.49	921.85
Periodenende	1'199.60	862.79	806.64	827.87	958.15
Anzahl Aktien (in Stück)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ausgegebene Aktien	10'119'600	10'119'600	10'119'600	10'119'600	10'119'600
Eigene Aktien	4'891	16'729	11'350	23'581	33'767
Ausstehende Aktien	10'114'709	10'102'871	10'108'250	10'096'019	10'085'833
Durchschnittlich ausstehende Aktien	10'110'375	10'102'379	10'102'964	10'092'004	8'592'296
Kennzahlen pro Aktie (in CHF)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ergebnis pro Aktie (EPS)	11.38	7.44	4.65	9.85	10.39
Ausschüttung pro Aktie ¹	3.70	3.30	3.10	2.90	2.70
Payout-Ratio ²	54.53%	64.45%	64.56%	76.55%	73.86%
Dividendenrendite	3.12%	3.86%	3.88%	3.54%	2.84%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	119.40	111.32	106.96	105.22	98.06
Prämie / Abschlag zum NAV	-0.67%	-23.28%	-25.39%	-22.07%	-3.12%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	127.85	119.70	115.16	113.67	106.10
Prämie / Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern	-7.24%	-28.65%	-30.71%	-27.86%	-10.46%

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 23. April 2026 für das Geschäftsjahr 2025. Die Ausschüttung erfolgt zu 98% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

² Dividenden Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderungen im Berichtsjahr.



Lagebericht

Lagebericht	14
Aktionärsbrief	15
Geschäftsentwicklung	17

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, geschätzte Leserinnen und Leser

HIAG erzielte im Geschäftsjahr 2025 ein Rekordergebnis. Alle drei Geschäftsbereiche haben zu dieser erfolgreichen Entwicklung beigetragen. Mit der im August kommunizierten Strategieschärfung wurde die starke Position von HIAG weiter gefestigt. Dank der Steigerung der Mieterträge, der Intensivierung des Transaktionsgeschäfts und der Konzentration auf Entwicklungen mit attraktivem Risiko-Rendite-Profil erzielten wir mit CHF 115.1 Mio. (2024: CHF 75.2 Mio.) ein deutlich höheres Unternehmensergebnis als im Vorjahr.

Zentrale Erfolgsfaktoren im Berichtsjahr waren die erneute Steigerung der Mieterträge, ausserordentliche Erfolge im Transaktionsgeschäft und über den Erwartungen liegende Fortschritte bei der Vermarktung der Eigentumswohnungen im Promotionsprojekt «Chama» in Cham sowie deutlich positive Neubewertungseffekte, die durch weitere Fortschritte in den Projektentwicklungen getrieben wurden. Die Eigenkapitalrendite konnte auf knapp 10% (2024: 6.8%) gesteigert werden.

Unsere geschärfte Unternehmensstrategie, die weiterhin auf den drei bewährten Säulen Portfolio- und Asset-Management, Arealentwicklung und Transaktionen basiert, hat uns ermöglicht, Chancen gezielt zu nutzen und neue Massstäbe zu setzen.

Die konsequente Umsetzung unserer strategischen Ausrichtung verläuft nach Plan und spiegelt sich in der überdurchschnittlichen Performance sowie in der herausragenden Entwicklung unseres Portfolios eindrucksvoll wider.

Indem wir unsere ambitionierten Ziele nicht nur erreicht, sondern massgeblich übertroffen haben, setzen wir ein klares Zeichen für weiteres nachhaltiges Wachstum und anhaltende Innovationskraft.

Mietertrag erneut gesteigert

Ein besonderer Erfolg ist die erneute Steigerung des Mietertrags bei einer weiterhin tiefen Leerstandsquote von 3.2%. Auch beim aus Vermarktungssicht anspruchsvollen Gewerbeneubau «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) konnten weitere Vermietungserfolge erzielt werden. Unter anderem wurde die Schweizerische Post als Ankermieterin für das Erdgeschoss gewonnen. Durch Anpassungen im Nutzungskonzept und die gezielte Ansprache neuer Mietergruppen hat sich die Nachfrage für das innovative Flächenangebot im Gewerbe- und Industriequartier «Hegmatten» spürbar erhöht.

Überzeugende Entwicklungserfolge

Unsere Projekte entwickeln sich planmässig. Dazu zählen unter anderem der rechtsgültige Gestaltungsplan für das Quartier «Im Farn» in Niederhasli (ZH), die auf dieser Basis eingereichten Baugesuche für fünf neue Wohnhäuser mit Gewerbeflächen sowie der langfristige Mietvertrag mit dem Data-Center-Betreiber NorthC für ein neu zu erstellendes Gebäude auf dem Campus «The Hive» in Meyrin (GE). Diese Entwicklungserfolge widerspiegeln die nachhaltige Wertschöpfung unseres Portfolios, was zu deutlich positiven Neubewertungseffekten führte. Die konsequente Umsetzung unserer Entwicklungsstrategie trägt weiterhin massgeblich zur stabilen Entwicklung von HIAG mit langfristig profitablen Wachstum bei.

Sehr gut entwickelt sich auch die Vermarktung der sich im Bau befindenden Eigentumswohnungen auf dem Areal «Chama» in Cham (ZG). Mit einem Vermarktungsstand inklusive reservierter Einheiten per Ende 2025 von 71% übertrifft sie unsere Erwartungen. Entsprechend hoch ist der ausgewiesene Erfolg per Bilanzstichtag.



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

HIAG profitiert von aktivem Transaktionsmarkt

Im Berichtsjahr wurden Liegenschaften, Entwicklungen und Kleinflächen mit einem Verkaufsvolumen von rund CHF 125 Mio. verkauft oder beurkundet. Die erzielten Verkaufspreise lagen insgesamt deutlich über den zuletzt geschätzten Marktwerten der Objekte, was zu einem signifikanten Erfolgsbeitrag führte. Diese Verkäufe stehen im Einklang mit der geschärften Unternehmensstrategie, die eine fokussierte Weiterentwicklung und kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienportfolios an strategisch relevanten Standorten vorsieht. Die frei werdenden Mittel aus Devestitionen werden für die Projektrealisierung und Akquisitionen verwendet, wodurch HIAG ein aktives, bilanzschonendes Capital-Recycling betreibt.

Starker Schweizer Immobilienmarkt

Der Schweizer Immobilienmarkt präsentiert sich weiterhin produktiv. Insbesondere im Wohnsegment profitiert HIAG an allen Standorten von einer konstant hohen Nachfrage, die durch die Attraktivität der Schweiz als Wirtschaftsstandort gestützt wird. Auch im Gewerbe- und Logistikbereich sehen wir eine stabile Entwicklung. Die tiefen Zinsen und die robuste Konjunktur tragen zusätzlich zur positiven Marktdynamik bei.

Die Schweiz überzeugt als krisenfester Wirtschaftsstandort – insbesondere in Phasen geopolitischer Unsicherheit. Entscheidende Standortvorteile sind die hohe Lebensqualität, die exzellente Infrastruktur, die renommierten Hochschulen und Universitäten sowie die Rechtssicherheit. Diese Faktoren fördern die Ansiedlung internationaler Unternehmensgruppen und stützen die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien.

Stark aufgestellt

Im Geschäftsjahr 2026 ist die Fertigstellung diverser Bauprojekte geplant, die unsere Ertragsbasis stärken und die Qualität unseres Immobilienportfolios weiter erhöhen dürften. Namentlich werden Schlüsselprojekte wie das Wohnhochhaus «Alto» in Zürich Altstetten und die zweite Bauetappe des Projekts «Chama» in Cham (ZG) bezugsbereit sein. Auch auf dem «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) schreiten die Bauvorhaben planmässig voran, und 2026 stehen wichtige Meilensteine an.

Dank unseres engagierten Teams, unserer geschärften Strategie und unserer finanziellen Stärke sehen wir uns gut gerüstet, um auch die Chancen der kommenden Jahre erfolgreich zu nutzen und weiterhin nachhaltig Mehrwert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre, unsere Kunden und Geschäftspartner sowie Mitarbeitenden zu schaffen.

Balz Halter hat sich entschieden, nach mehr als 6-jähriger Tätigkeit als Verwaltungsrat und Vizepräsident des Gremiums an der nächsten Generalversammlung im April 2026 nicht mehr zur Wiederwahl anzutreten. Wir danken ihm bereits heute herzlich für sein wertvolles Engagement und seinen persönlichen Beitrag zur Weiterentwicklung unseres Unternehmens. Als neues Mitglied schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 23. April 2026 Karl Theiler zur Wahl vor. Er war Mitgründer und CEO der Akara Gruppe von 2016 bis 2022 und ist heute Mitinhaber und Verwaltungsratspräsident der Brickvalue AG, einem auf Immobilieninvestitionen spezialisierten Family Office und hält weitere Mandate in nicht kotierten Unternehmen. Karl Theiler verfügt über einen Executive MBA der Universität St. Gallen (HSG) sowie über eine Ausbildung als Betriebsökonom der Kaderschule Zürich und als dipl. Architekt HTL des Technikums Winterthur. Er wird den Verwaltungsrat als unabhängiges Mitglied mit seinen Kompetenzen und seiner Erfahrung wertvoll ergänzen.

Aufgrund der sehr erfolgreichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 und der vielversprechenden Zukunftsaussichten beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 23. April 2026 eine Erhöhung der Dividende um 12% auf CHF 3.70 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.30).

2026 markiert unser 150-jähriges Bestehen, ein Beleg für die Widerstandskraft und Anpassungsfähigkeit unseres Geschäftsmodells. Wir sind stolz auf unsere industrielle Herkunft, die uns heute noch prägt. Dieses Erbe ist unser täglicher Ansporn, bestehende Substanz nicht nur zu bewahren, sondern sie nachhaltig in die Zukunft zu transformieren und neuen Lebensraum zu schaffen.

Wir danken Ihnen herzlich, wertvolle Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung und freuen uns, den weiteren Weg mit Ihnen gemeinsam zu gehen.

Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Marco Feusi
CEO

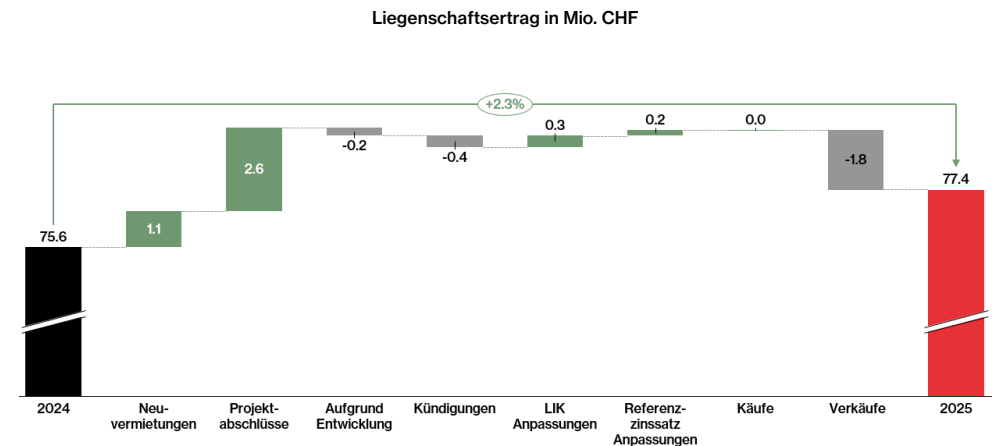
Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung von HIAG im Geschäftsjahr 2025 war äusserst erfolgreich und die ambitionierten Ziele konnten in weiten Teilen übertroffen werden. Der Liegenschaftsertrag nahm um 2.3% erneut zu auf CHF 77.4 Mio. (2024: CHF 75.6 Mio.). Der Leerstand konnte mit 3.2% per 1. Januar 2026 auf dem tiefen Niveau des Vorjahrs (1.1.2025: 3.2%) gehalten werden. Die planmässigen Fortschritte in der Projektentwicklung trugen wesentlich zum Erfolg aus Neubewertungen in der Höhe von CHF 51.4 Mio. (2024: CHF 26.0 Mio.) bei. Die Eigentumswohnungen der zweiten Bauetappe auf dem «Chama»-Areal in Cham (ZG) stiessen auf eine hohe Nachfrage: 55.6% der Wohnungen waren per Stichtag beurkundet, was in einem Erfolg aus dem Verkauf von Promotionen in der Höhe von CHF 25.0 Mio. resultierte (2024: CHF 18.1 Mio.). Im Rahmen der geschärften Strategie wurde das Transaktionsgeschäft von HIAG intensiviert. Durch den Verkauf von nicht mehr der Strategie entsprechenden Bestands- und Entwicklungsliegenschaften sowie Kleinflächen zu Erlösen deutlich über den Buchwerten wurde ein Erfolg aus dem Verkauf von Immobilienanlagen in der Höhe von CHF 18.7 Mio. (2024: CHF 2.9 Mio.) erzielt. Die Investitionen in die Liegenschaften und in die Projekte sowie die Wertsteigerungen vermochten den Einfluss der Devestitionen zu kompensieren, und der Portfoliowert nahm um CHF 45 Mio. zu auf CHF 2.006 Mrd. (31.12.2024: CHF 1.961 Mrd.). Der Immobilienaufwand entsprach 14.8% des Liegenschaftsertrags (2024: 10.3%), er bewegte sich wie auch die restlichen Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen in der üblichen Bandbreite, und HIAG wird auch in Zukunft mit hohem Kostenbewusstsein agieren. Das tiefe Zinsumfeld beeinflusste das Finanzergebnis positiv. Erneut ermöglichten steuerlich abzugsfähige Verlustvorträge den Steueraufwand verhältnismässig tief zu halten. Der Reingewinn wurde im Berichtsjahr um 53.1% deutlich gesteigert auf CHF 115.1 Mio. (2024: CHF 75.2 Mio.) bzw. CHF 68.7 Mio. (2024: CHF 51.8 Mio.) vor Wertänderungen. Die Eigenkapitalrendite nahm um 3.1 Prozentpunkte deutlich zu auf 9.9% (2024: 6.8%).

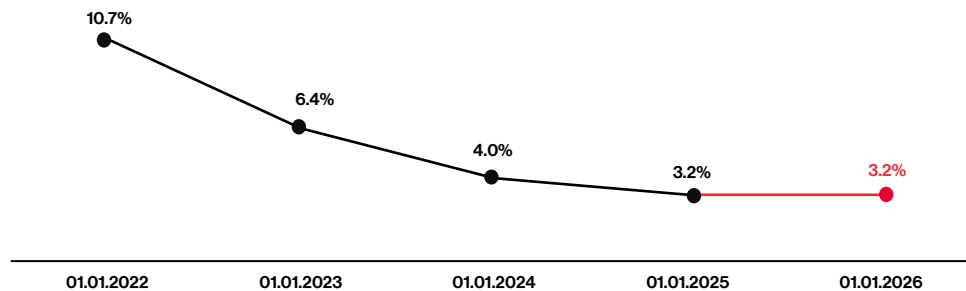
Liegenschaftsertrag erneut gesteigert

Der Liegenschaftsertrag wurde gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.8 Mio. bzw. 2.3% auf CHF 77.4 Mio. (2024: CHF 75.6 Mio.) gesteigert. Dazu beigetragen haben erfolgreiche Projektabschlüsse im Vor- und im Berichtsjahr. Der zusätzliche Mietertrag von CHF 2.6 Mio. hat den Einfluss der wegfallenden Mieten in der Höhe von CHF 1.8 Mio. aufgrund von Devestitionen im Vor- und im Berichtsjahr mehr als kompensiert. Zahlreiche Neuvermietungen mit einem Mietertrag von CHF 1.1 Mio. im Geschäftsjahr 2025 vermochten den Ergebniseinfluss von Kündigungen im Berichtsjahr in der Höhe von CHF 0.6 Mio. ebenfalls mehr als auszugleichen.

Liegenschaftsertrag im Like-for-like-Vergleich um 5.1% gesteigert.



Der Leerstand im gesamten Immobilienportfolio lag per 1. Januar 2026 bei 3.2% unverändert auf dem tiefen Niveau des Vorjahrs (1.1.2025: 3.2%). Bereinigt um den Anfangsleerstand des im Mai 2025 fertiggestellten Gewerbenneubaus «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) betrug der Leerstand lediglich 2.0%. Nach einem verhaltenen Start hat sich die Nachfrage für das aus Vermarktungssicht anspruchsvolle Flächenangebot spürbar belebt, unter anderem konnte die Schweizerische Post ab Frühling 2026 als Ankermieterin für das Erdgeschoss im «Fahrwerk» gewonnen werden.



Die höhere Bewertung der Liegenschaften geht einher mit einer leicht tieferen Rendite der Immobilien: Die Bruttorendite der Bestandsliegenschaften nahm leicht ab auf 5.3% (2024: 5.5%); die Nettorendite sank auf 4.2% (2024: 4.6%), hauptsächlich auch aufgrund höherer Immobilienaufwendungen im Berichtsjahr.

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) lag mit 6.5 Jahren per 1. Januar 2026 (1.1.2025: 6.4 Jahre) auf Vorjahresniveau. Bezogen auf die 15 grössten Mieter ging der Wert per 1. Januar 2026 leicht zurück auf 7.1 Jahre (1.1.2025: 7.8 Jahre).

Fortschritte in den laufenden Bau- und Immobilienprojekten

Im Mai 2025 wurde der Bau des befahrbaren Gewerbehäuses «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) planmässig fertiggestellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts betrug die Vermietungsquote 61%. Nach Anpassungen im Nutzungskonzept und der gezielten Ansprache neuer Mietergruppen konnte die Nachfrage für das innovative Flächenangebot in der zweiten Jahreshälfte spürbar erhöht werden. Der angestrebte Mieterlös bei Vollvermietung des Gewerbehäuses «Fahrwerk» beläuft sich auf CHF 2.3 Mio.

Nachdem in der zweiten Hälfte des Vorjahrs mit dem Bau von 140 Miet- und Stockwerkeigentumseinheiten im Rahmen der zweiten Etappe des Projekts «Chama» in Cham (ZG) begonnen worden war, entwickelte sich die Vermarktung der Eigentumswohnungen mit einem Vermarktungsstand inklusive reservierter Einheiten per Ende 2025 von 71% (55.6% beurkundet, 15.4% reserviert) sehr erfreulich. Im Berichtsjahr resultierte aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen ein Erfolg in der Höhe von CHF 25.0 Mio.; im Vorjahr belief sich der Erfolg aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen aus der ersten Etappe auf CHF 18.1 Mio. Nach dem Vermarktungsstart der Mietwohnungen im Januar 2026 stiessen die Einheiten ebenfalls auf eine ausserordentlich hohe Nachfrage. Das Bauvolumen dieses Projekts 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 inkl. der Nebenflächen von rund CHF 3.1 Mio. angestrebt wird.

Im Berichtszeitraum wurde beim Wohnhochhaus «Alto» mit Gewerbesockel in Zürich-Altstetten die Bauhöhe von 80 Metern erreicht und mit dem Innenausbau gestartet. Der Bau wird planmässig abgeschlossen, womit der Bezug im März 2026 beginnen kann. Das Investitionsvolumen dieses

Hochhausprojekts beläuft sich auf rund CHF 100 Mio. und die jährlichen Mieterlöse betragen circa CHF 6.3 Mio.

Im ersten Halbjahr 2025 sind auf dem «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) die Spatenstiche für das Bürogebäude und das Produktions- und Vertriebszentrum für den Mieter «OC Oerlikon» erfolgt. Zusätzlich wurde mit den Vorarbeiten für den Bau eines Datacenters, das die «Global Technical Realty (GTR)» als Baurechtsnehmerin in Eigenregie erstellt, begonnen. Die gesamten Investitionen von HIAG in die beiden Projekte «OC Oerlikon» und «GTR» belaufen sich auf knapp CHF 60 Mio. Die erwarteten jährlichen Mieterträge und Baurechtszinsen betragen rund CHF 3.4 Mio., wovon Baurechtszinsen in der Höhe von CHF 0.5 Mio. p.a. bereits vereinnahmt werden. Die Baubewilligung für ein Operations Center, das ursprünglich für das Schweizer Food-Logistikunternehmen «Saviva» geplant war, ist im ersten Halbjahr 2025 wie erwartet eingetroffen. Nachdem «Saviva» im Jahr 2024 von «Transgourmet» übernommen worden war, 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 besonders für eine künftige Logistikknutzung anbietet, wird nun eine alternative Lösung gesucht.

Beim Projekt «Walzmühlehaus» in Frauenfeld (TG) wurde die umfassende Sanierung und Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Industriegebäudes im November 2025 mit der Schadstoffsanierung gestartet und im Januar 2026 haben die Baumeisterarbeiten begonnen. Hier sollen per Mitte 2027 29 Mietwohnungen und eine Gewerbefläche bezugsbereit sein. Das gesamte Investitionsvolumen dieses Projekts beläuft sich auf rund CHF 29 Mio., der erwartete Mietertrag beträgt CHF 1.0 Mio. p.a.

Auf Basis einer Entwicklungsvereinbarung für den Gewerbebau «Hive 06» auf dem Areal in Meyrin (GE) wurde Ende 2025 mit «NorthC Schweiz AG», die Schweizer Tochtergesellschaft der NorthC Group, einer führenden Rechenzentrumsbetreiberin in Nordwesteuropa, ein Mietvertrag über mehr als 30 Jahre für ein neu zu erstellendes Gebäude zur Datacenter-Nutzung abgeschlossen. Die rechtskräftige Baubewilligung traf Ende 2025 ein. Der Baubeginn ist für das erste Quartal 2026 und die Übergabe an die Mieterin für Ende 2027 geplant. Das gesamte Investitionsvolumen für dieses Projekt beträgt CHF 22 Mio., und die Mieterlöse belaufen sich auf 2.7 Mio. p.a.

Parallel zur Umsetzung der Bauprojekte wurden im Berichtszeitraum wichtige Meilensteine erreicht und die mittel- bis langfristige Projektpipeline konkretisiert. Für das Areal «Schönau» in Wetzikon (ZH) erfolgten für drei Baufelder Baueingaben; für ein weiteres Baufeld wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, das entsprechende Baugesuch im dritten Quartal 2026 einreichen zu können. Auf Basis des Gestaltungsplans für das Areal «Im Farn/Bahnhof» in Niederhasli (ZH) wurde das Baugesuch für die erste Realisierungsetappe mit fünf Wohnhäusern eingereicht. Dieses Teilprojekt umfasst rund 100 Miet- und gegen 70 Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern. Zudem entstehen in zwei Gebäuden im Erdgeschoss rund 2'300 m² Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Insgesamt erlaubt der Gestaltungsplan bei einem Mindestgewerbeanteil von 20% die Realisierung von rund 350 Miet- und Eigentumswohnungen. Für die Liegenschaften am Kelchweg in Zürich-Altstetten wird zurzeit ein Projekt mit Eigentumswohnungen erarbeitet; die Einreichung des Baugesuchs soll im ersten Halbjahr 2026 erfolgen.

Im Zuge der im August 2025 kommunizierten Schärfung der Unternehmensstrategie wird die Projektpipeline laufend analysiert. Dazu gehört, dass Projekte priorisiert und nicht mehr strategiekonforme Objekte insbesondere auch Entwicklungsliegenschaften verkauft werden.

Das geplante offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor Baustart stehenden Projekte beträgt rund CHF 140 Mio. Der erwartete Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf rund CHF 17 Mio., und aus dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein Erlös in der Höhe von rund CHF 154 Mio. angestrebt.

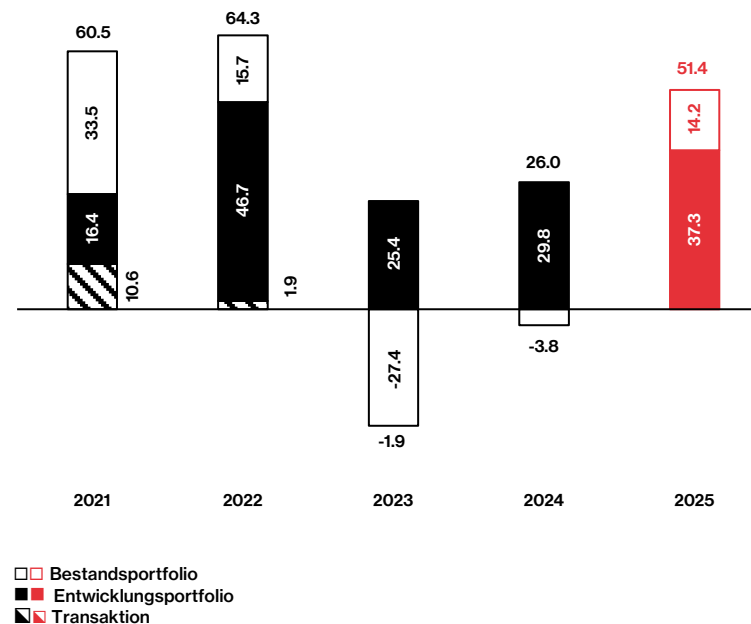
Die mittelfristige Entwicklungspipeline mit einem offenen Investitionsvolumen von rund CHF 629 Mio. umfasst gegen 153'000 m² Nutzfläche. Der potenzielle jährliche Mietertrag entspricht über CHF 30 Mio. Aus dem Verkauf von Promotionseinheiten werden rund CHF 191 Mio. erwartet. Langfristig verfügt HIAG im Entwicklungsportfolio über weiteres Investitionspotenzial im Umfang von ca. CHF 1.9 Mrd. Das daraus resultierende Mietertragspotenzial liegt bei ungefähr CHF 90 Mio. und der erwartete Verkaufserlös aus Promotionsprojekten bei rund CHF 550 Mio.

Aufwertung des Bestands- und Entwicklungsportfolios

Die Fortschritte bei den Immobilienprojekten führten im Geschäftsjahr 2025 zu einer Nettoaufwertung des Entwicklungsportfolios um CHF 37.3 Mio. bzw. 4.9% (2024: CHF 29.8 Mio. bzw. 4.2%). Das Bestandsportfolio erfuhr eine Aufwertung in der Höhe von netto CHF 14.2 Mio. bzw. 1.2% (2024: CHF -3.8 Mio. bzw. -0.3%). Die Zinsentwicklung im Berichtszeitraum beeinflusste den Immobilienmarkt und auch die Wertentwicklung der Immobilien positiv. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) reduzierte den Leitzins kontinuierlich, zuletzt im vergangenen Juni auf 0%.

Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte durchschnittliche reale Diskontierungssatz auf dem Gesamtportfolio reduzierte sich um zehn Basispunkte auf 3.25% (31.12.2024: 3.35%). Der nominale Diskontierungssatz sank um 35 Basispunkte auf 4.29% (31.12.2024: 4.64%).

Wertänderungen in Mio. CHF:



Transaktionssegment profitiert von hoher Immobiliennachfrage

Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Immobilien beflügelte im Berichtsjahr auch den Transaktionsmarkt. HIAG profitierte von diesem Momentum und veräusserte einige nicht mehr strategiekonforme Bestands- und Entwicklungsliegenschaften sowie Kleinflächen mit einem Bilanzwert von CHF 81.4 Mio. und einem jährlichen Liegenschaftsertrag in der Höhe von CHF 5.1 Mio. zu Verkaufspreisen, die durchschnittlich um rund 25% über dem Buchwert lagen.

Im Berichtszeitraum wurden zudem drei weitere Entwicklungsliegenschaften und eine Landwirtschaftsparzelle mit einem Bilanzwert von CHF 15.9 Mio. und jährlichem Liegenschaftsertrag von CHF 1.1 Mio. zu einem im Durchschnitt um rund 40% höher liegenden Preis verkauft. Die Eigentumsübertragung soll im ersten Quartal 2026 vollzogen werden, weshalb der Erfolg erst im Geschäftsjahr 2026 erfasst wird.

Insgesamt betrug der Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften im Berichtsjahr CHF 18.7 Mio., was eine deutliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr darstellt (2024: CHF 2.9 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) ist nach Erhalt der behördlichen Bewilligung im Berichtszeitraum mit Vollzug per 30. Juni 2025 rückwirkend auf den 1. Januar 2024 auf die Thommen Group, die den Betrieb bereits bisher operativ geführt hatte, übertragen worden. Der Übernahmevertrag hält fest, dass sämtliche für den Betrieb relevanten Aktiven und Passiven übertragen werden und die Thommen Group das gesamte Personal (per 30.6.2025: 10 Personen, per 31.12.2024: 13 Personen) übernimmt. Das betroffene Grundstück und die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA selbst verbleiben im Eigentum von HIAG. Für den betroffenen Teilbereich des Areals ist ein entsprechender Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren mit der Thommen Group abgeschlossen worden. In der Jahresrechnung 2025 von HIAG wurde der Erfolg des Metall-Recycling-Geschäfts in der Höhe von CHF 0.6 Mio., der der Thommen Group nach Vollzug rückwirkend vergütet wurde, entsprechend erfasst (2024: CHF 1.1 Mio.).

Übriger Betriebsertrag sowie Betriebs- und Verwaltungsaufwand entsprechen den Erwartungen

Der übrige Betriebsertrag in der Höhe von CHF 6.2 Mio. (2024: CHF 9.3 Mio.) ist weitgehend durch das Metall-Recycling-Geschäft der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA getrieben. Da das Geschäft wie vorstehend beschrieben rückwirkend per 1. Januar 2024 mit Vollzug per 30. Juni 2025 auf die Thommen Group übertragen wurde, ist der Erfolg aus dem Metall-Recycling-Geschäft über den sonstigen Verwaltungsaufwand ausgebucht (CHF 0.6 Mio.) worden.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen sowie der Betriebsaufwand der Immobilienanlagen summierten sich im Berichtsjahr auf CHF 11.5 Mio. und waren damit höher als im Vorjahr (2024: CHF 7.8 Mio.). Mit 14.8% (2024: 10.3%) des Liegenschaftsertrags lag der Immobilienaufwand im Berichtsjahr am oberen Rand der üblichen Schwankungsbreite. Die Baurechtszinsen in der Höhe von CHF 1.0 Mio. (2024: CHF 0.9 Mio.) entsprachen dem Vorjahresniveau.

Der direkte Aufwand aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten der zweiten Etappe auf dem Areal in Cham (ZG) beträgt CHF 39.4 Mio. (2024: CHF 30.9 Mio.) und bemisst sich wie der Ertrag aus Promotionen am Verkaufsstand und am Projektfortschritt, die per Ende 2025 bei 55.6% bzw. 75.3% lagen. Der Aufwand im Vorjahr betraf das Promotionsprojekt der ersten Etappe auf demselben Areal, das im Jahr 2024 fertiggestellt und verkauft wurde.

Der Materialaufwand in der Höhe von CHF 2.9 Mio. (2024: CHF 5.1 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 81 Mitarbeitende (31.12.2024: 93 Mitarbeitende), entsprechend 73.9 Vollzeitstellen (FTE) (31.12.2024: 86 FTE). Die Reduktion der Anzahl Mitarbeitenden im Vergleich zum Vorjahr ist primär auf den Übertrag des Metall-Recycling-Geschäfts von Jaeger et Bosshard SA an die Thommen Gruppe zurückzuführen. Der Personalaufwand lag mit CHF 16.8 Mio. auf Vorjahresniveau (2024: CHF 16.7 Mio.).

Die Abnahme des Beratungs- und Dienstleistungsaufwands sowie des sonstigen Verwaltungsaufwands im Berichtsjahr auf CHF 6.8 Mio. (2024: CHF 7.4 Mio.) erklärt sich hauptsächlich mit der vorstehend erwähnten Ausbuchung des Erfolgs aus dem Metall-Recycling-Geschäft.

Rekordergebnis – EBIT und Reingewinn deutlich gesteigert

Das EBIT von CHF 138.8 Mio. (2024: CHF 93.3 Mio.) wurde im Vergleich zum Vorjahr um 48.8% deutlich gesteigert. Dazu beigetragen haben die Zunahme der Mieterträge, die Erfolge im Transaktionsgeschäft und über den Erwartungen liegende Fortschritte bei der Vermarktung der Eigentumswohnungen im zweiten Promotionsprojekt in Cham sowie die Neubewertungserfolge, getrieben durch Fortschritte in den Projektentwicklungen.

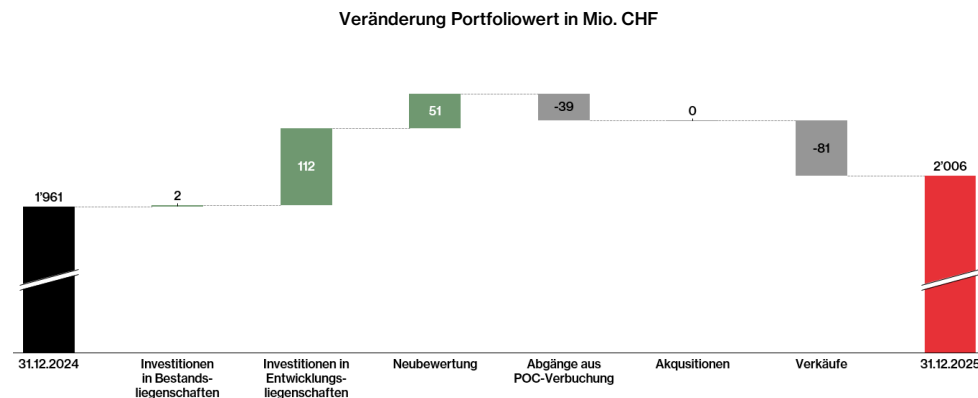
Die Finanzierungen profitierten vom aktuellen Zinsumfeld, das von tiefen Zinsen geprägt ist. Das Finanzergebnis lag mit CHF 15.2 Mio. (2024: CHF 16.5 Mio.) um 7.9% unter dem Vergleichswert des Vorjahrs, was vorwiegend auf die Wertberichtigung eines Aktivdarlehens im Vorjahr zurückzuführen ist.

Die im Berichtsjahr steuerlich anrechenbaren Verlustvorträge ermöglichten auch im Berichtszeitraum verhältnismässig tiefe Ertragssteuern. Der Steueraufwand in der Höhe von CHF 8.5 Mio. (2024: CHF 1.6 Mio.) ergibt eine Steuerrate berechnet auf dem Ergebnis vor Steuern (EBT) von 6.9% (2024: 2.1%). Bis Ende des Geschäftsjahrs 2025 wurden damit alle wesentlichen Verlustvorträge steuerlich geltend gemacht und aufgebraucht.

HIAG kann für das Jahr 2025 mit einem Reingewinn von CHF 115.1 Mio. ein Rekordergebnis präsentieren, das um 53.1% deutlich über dem Vorjahr liegt (2024: CHF 75.2 Mio.). Bereinigt um die Neubewertungseffekte lag der Reingewinn mit CHF 68.7 Mio. um 32.5% höher als im Vorjahresvergleich.

Portfoliowert gesteigert – Investitionen und Neubewertungen kompensieren Devestitionen

Die Investitionen in die Immobilienprojekte und der positive Effekt der Neubewertungen im Berichtsjahr kompensierten den Einfluss der Devestitionen, und der Wert des Immobilienportfolios nahm um 2.3% respektive CHF 44.5 Mio. auf CHF 2.006 Mrd. (31.12.2024: CHF 1.961 Mrd.) zu.



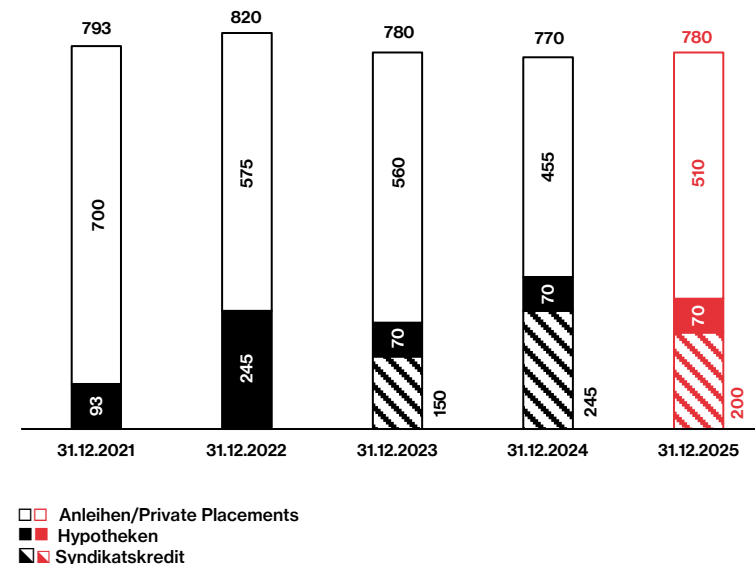
Grosse finanzielle Flexibilität

Am 3. Januar 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 1.42%. Per Bilanzstichtag waren insgesamt vier Anleihen mit einem Gesamtvolumen von CHF 510 Mio. emittiert (31.12.2024: CHF 410 Mio.). Nach dem Bilanzstichtag konnte am 15. Januar 2026 ein zweiter Green Bond platziert werden, wiederum über CHF 100 Mio., mit einer siebenjährigen Laufzeit bis 2033 und einem Coupon von 1.34%.

Von der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten, kommittierten Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. waren mit CHF 200 Mio. per 31. Dezember 2025 rund 40% beansprucht. Damit verfügt HIAG weiterhin über einen komfortablen Finanzierungsspielraum für Investitionen und Akquisitionen. Das ausstehende Hypothekarvolumen beträgt unverändert CHF 70 Mio. Für kurzfristige Finanzierungen nutzt HIAG auch Private Placements, wobei per Stichtag keine ausstehend waren (31.12.2024: CHF 45 Mio.).

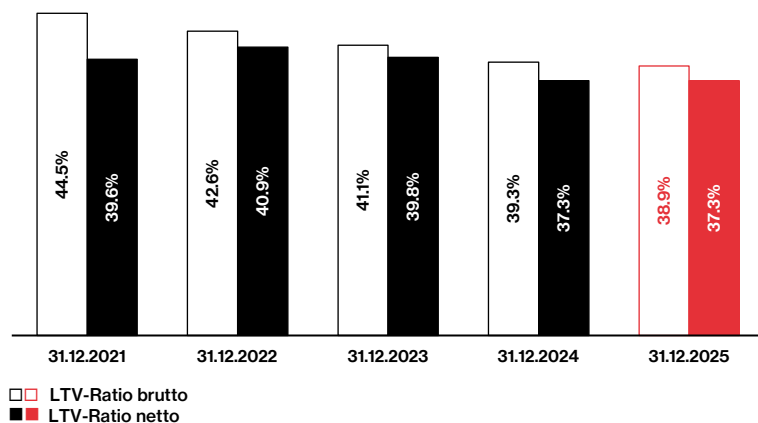
Für das aktive Zinsmanagement setzt HIAG auch Zinssatzswaps ein, wobei stets auf ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil geachtet wird. Das Volumen der ausstehenden Zinssatzswaps beträgt per 31.12.2025 CHF 140 Mio. (31.12.2024: CHF 200 Mio.).

Finanzierungsstruktur in Mio. CHF:

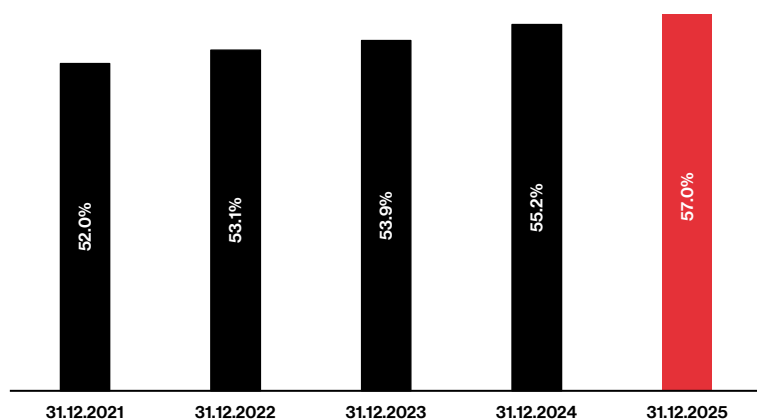


Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag im Berichtszeitraum mit 1.7% leicht tiefer als im Vorjahr (2024: 1.8%). Die gewichtete Zinsbindung per Bilanzstichtag betrug 2.2 Jahre (31.12.2024: 2.6 Jahre) und die gewichtete Kapitalbindung 2.5 Jahre (31.12.2024: 3.0 Jahre).

Der Loan-to-Value (LTV) betrug Ende 2025 brutto 38.9% (31.12.2024: 39.3%) und netto unverändert 37.3% (31.12.2024: 37.3%), was genügend Finanzierungsspielraum offenlässt und deutlich unter der selbst definierten LTV-Obergrenze von 45% liegt.



Nach einer Ausschüttung an die Aktionärinnen und Aktionäre im ersten Halbjahr 2025 von CHF 33.3 Mio. verfügte HIAG am Stichtag mit 57.0% (31.12.2024: 55.2%) weiterhin über eine komfortable Eigenkapitalquote.





Corporate Governance

Corporate Governance	23
Grundsätze	24
Verwaltungsrat	28
Geschäftsleitung	35
Weitere Informationen	38
Vergütungsbericht	42
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	51

Corporate Governance

1 Grundsätze

HIAG bekennt sich zu einer verantwortungsbewussten und wertorientierten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Dabei ist Corporate Governance eine zentrale Voraussetzung, um strategische Unternehmensziele zu erreichen und nachhaltig Werte für Aktionärinnen und Aktionäre sowie für alle weiteren Interessengruppen zu schaffen. Die wichtigsten Elemente der Corporate Governance von HIAG sind eine klar definierte Kompetenzverteilung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, die Wahrung der Aktionärsinteressen und die transparente Information der Öffentlichkeit.

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance enthält die Angaben gemäss der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Exchange Regulation (RLCG) und folgt im Wesentlichen deren Struktur. Wo nichts anderes vermerkt ist, erfolgen die Aussagen per 31. Dezember 2025. Die Prinzipien und Regeln von HIAG zur Corporate Governance sind in erster Linie in den Statuten und im Organisationsreglement festgelegt.

Besonderes Augenmerk gilt den Verhaltenskodizes, in denen sich HIAG ausdrücklich zu umfassender Integrität sowie zur Beachtung der Gesetze und aller weiteren externen und internen Vorschriften bekennt. Von allen Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und deren Subunternehmen wird erwartet, dass sie Verantwortung für ihr Handeln übernehmen, mit Menschen, Gesellschaft und Umwelt rücksichtsvoll umgehen, die geltenden Regeln befolgen und integer sind.

Die Dokumente sind unter folgendem Link abrufbar:

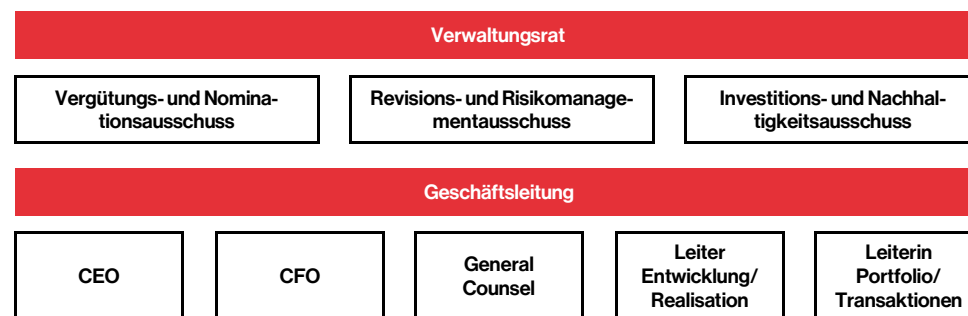
[→ Mehr Dokumente zu Corporate Governance](#)

2 Gruppenstruktur und Aktionariat

2.1 Gruppenstruktur

2.1.1 Operative Gruppenstruktur (interne Führungsstruktur)

Das folgende Organigramm zeigt die operative Gruppenstruktur per 31. Dezember 2025.



Die Aufsicht über die HIAG-Gruppe wird durch den Verwaltungsrat und die operative Führung durch die Geschäftsleitung wahrgenommen. Der CEO ist für die Geschäftsführung der HIAG-Gruppe zuständig. Unter seiner Führung befasst sich die Geschäftsleitung mit allen gruppenrelevanten Themen, entscheidet im Rahmen ihrer Kompetenzen und stellt Anträge an den Verwaltungsrat. Die Geschäftsleitung bestand im Berichtszeitraum aus dem CEO, dem CFO, dem General Counsel, dem Leiter Entwicklung und Realisation sowie der Leiterin Portfolio und Transaktionen. Der CEO zeichnet verantwortlich für die Bereiche Geschäftsleitung, Human Resources und Investor Relations. Der CFO ist verantwortlich für die Bereiche Finanzen, Kommunikation, IT sowie Nachhaltigkeit und Risikomanagement. Der General Counsel regelt die rechtlichen und regulatorischen Angelegenheiten der HIAG-Gruppe. Der Leiter Entwicklung und Realisation verantwortet den Bereich Areal-/Projektentwicklung (inkl. Baumanagement) und die Leiterin Portfolio und Transaktionen den Bereich Portfolio-/Asset-Management und Transaktionen. Zusätzliche Informationen zu den drei Bereichen des Geschäftsmodells Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management (Bestand) und Transaktionen finden sich im Kapitel Segmentberichterstattung im Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss auf Seite 57 dieses Geschäftsberichts.

Veränderungen in der Gruppenstruktur

Im Geschäftsjahr 2025 fanden keine Veränderungen in der Gruppenstruktur (interne Führungsstruktur) statt.



2.1.2 Kotierte Gesellschaften

Die Muttergesellschaft der HIAG-Gruppe ist die HIAG Immobilien Holding AG.

Gesellschaft	HIAG Immobilien Holding AG
Sitz	Basel, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2025	CHF 1'199.6 Mio.
Symbol	HIAG
Valor	23'951'877
ISIN	CH0239518779

Die Kennzahlen zur Aktie der HIAG Immobilien Holding AG sind in den «Aktieninformationen» des vorliegenden Geschäftsberichts ab Seite 12 zu finden.

2.1.3 Nicht kotierte Gesellschaften

Zum Konsolidierungskreis gehören ausser der HIAG Immobilien Holding AG ausschliesslich nicht kotierte Gesellschaften. Die zum Konsolidierungskreis der Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften sind mit Firmensitz, Aktienkapital und Beteiligungsquote im Anhang der konsolidierten Jahresrechnung ab Seite 58 aufgeführt.

2.2 Aktionariat

Am 31. Dezember 2025 waren im Aktienregister der HIAG Immobilien Holding AG 1'350 Aktionärinnen und Aktionäre (Vorjahr: 1'169) mit Stimmrecht eingetragen. Von den total ausgegebenen Aktien befanden sich 0.05% (Vorjahr: 0.17%) eigene Aktien bei der HIAG Immobilien Holding AG.

Die Verteilung der Aktien am 31. Dezember 2025 setzte sich wie folgt zusammen:

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	487	36.1%	23'589	0.2%	–	–	–
101 bis 1'000	636	47.1%	227'782	2.3%	–	–	–
1'001 bis 10'000	164	12.1%	544'351	5.4%	–	–	–
10'001 bis 100'000	54	4.0%	1'557'455	15.4%	–	–	–
100'001 bis 1'000'000	6	0.4%	1'314'479	13.0%	–	–	–
1'000'001 und mehr	3	0.2%	5'460'921	54.0%	–	–	–
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	1'350	100.0%	9'128'577	90.2%	–	–	–
Total nicht eingetragene Aktien	–	–	–	–	991'023	9.8%	–
Total	–	–	9'128'577	–	991'023	–	10'119'600

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	1'119	82.9%	701'078	7.7%
Juristische Personen	54	4.0%	5'674'184	62.2%
Pensionskassen	45	3.3%	761'484	8.3%
Versicherungen	9	0.7%	110'752	1.2%
Fonds	83	6.1%	1'590'685	17.4%
Übrige Stiftungen	27	2.0%	117'694	1.3%
Banken	10	0.7%	126'200	1.4%
Öffentlich-rechtliche Körperschaften	3	0.2%	46'500	0.5%
Total	1'350	100.0%	9'128'577	100.0%
Schweiz	1'231	91.2%	8'847'660	96.9%
Europa (ohne Schweiz)	110	8.1%	231'013	2.5%
Nordamerika	7	0.5%	49'374	0.5%
Andere Länder	2	0.1%	530	0.0%
Total	1'350	100.0%	9'128'577	100.0%

Quelle: SIX Exchange Regulation/Bedeutende Aktionäre



2.2.1 Bedeutende Aktionäre

Die nachstehende Tabelle zeigt den Stand der bedeutenden Aktionäre, die 3% oder mehr des Aktienkapitals der HIAG Immobilien Holding AG halten, gemäss der «Übersicht über bedeutende Aktionäre» von SIX Exchange Regulation. Die Werte gemäss dem Aktienregister der HIAG Immobilien Holding AG per 31. Dezember 2025 finden sich im konsolidierten Abschluss auf Seite 73 und in der Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG auf Seite 97.

Aktionär	Anzahl Aktien	Stimmrechtsanteil	Quelle
Aktionärsgruppe ¹ , bestehend aus:	5'521'882	54.6%	Mitteilung vom 24.12.2022
SFAG Holding AG ²			–
Grisgros Beteiligungs AG ³			–
BraCHe Beteiligungs AG ⁴			–
UBS Fund Management (Switzerland) AG	448'350	5.3%	Mitteilung vom 15.09.2021
Basellandschaftliche Pensionskasse	303'508	3.0%	Mitteilung vom 06.02.2024

¹ Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe bilden gemäss Aktionärsbindungsvertrag vom 6. Dezember 2022 eine Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

² Die SFAG Holding AG wird durch Felix Grisard beherrscht.

³ Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

⁴ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

Zwischen dem 1. Januar 2025 und dem 31. Dezember 2025 wurden keine Änderungen mitgeteilt und auf der Website der SIX Exchange Regulation publiziert.

Die Offenlegungsmeldungen an die HIAG Immobilien Holding AG und die SIX Swiss Exchange AG im Zusammenhang mit Aktionärsbeteiligungen an der HIAG Immobilien Holding AG werden auf der elektronischen Veröffentlichungsplattform der SIX Swiss Exchange AG publiziert und können mittels Suchmaske über den folgenden Link abgefragt werden:

[→ Zur Übersicht Bedeutende Aktionäre der SIX Exchange Regulation](#)

2.2.2 Management-Transaktionen

Erfolgte Management-Transaktionen werden auf der Homepage der SIX Exchange Regulation publiziert und sind unter folgendem Link abrufbar:

[→ Zur Übersicht Management-Transaktionen der SIX Exchange Regulation](#)

2.3 Dispobestand

Per 31. Dezember 2025 betrug der Dispobestand 9.79% (Vorjahr: 9.57%) des gesamten Aktienkapitals.

2.4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2025 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

3 Kapitalstruktur per 31. Dezember 2025

3.1 Kapital

in CHF	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Ordentliches Aktienkapital (nominal)	10'119'600	10'119'600	10'119'600
Kapitalband (nominal)	1'011'960	1'011'960	–
Bedingtes Aktienkapital (nominal)	350'000	350'000	350'000
Anzahl Eigene Aktien	4'891	16'729	11'350

3.2 Bedingtes Kapital

Das bedingte Aktienkapital ist in Art. 3a der Statuten geregelt.

Art. 3a Das Aktienkapital der Gesellschaft wird gemäss Art. 3a der Statuten um maximal CHF 350'000 erhöht durch Ausgabe von höchstens 350'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 infolge der Ausübung von Options- oder ähnlichen Rechten, die Mitarbeitern, Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsplänen eingeräumt werden. Der Verwaltungsrat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Vergütungs- und Nominationsausschuss die entsprechenden Mitarbeiterbeteiligungspläne.

3.3 Kapitalband

Das Kapitalband ist in Art. 3b der Statuten geregelt.

Art. 3b Der Verwaltungsrat ist gemäss Art. 3b der Statuten ermächtigt, bis zum 17. April 2029 das Aktienkapital bis zu einer Obergrenze von CHF 11'131'560 durch die Ausgabe von 1'011'960 voll liberierten Namenaktien im Nennwert von CHF 1.00 zu erhöhen. Der Erwerb und die Übertragung der neuen Aktien unterliegen den Beschränkungen gemäss Statuten.

Der genaue Wortlaut der Statutenbestimmungen zum bedingten Kapital und zum Kapitalband sind in den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG ersichtlich und auf der Website von HIAG unter dem folgenden Link abrufbar:

[→ Zu den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG](#)

3.4 Kapitalveränderungen

Im Geschäftsjahr 2025 fanden keine Kapitalveränderungen statt. Das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG hat sich in den letzten drei Jahren wie folgt verändert:

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2023	10'119'600	1.00	10'119'600
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2024	10'119'600	1.00	10'119'600
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2025	10'119'600	1.00	10'119'600
Gesetzliche Kapitalreserve			in TCHF
31. Dezember 2023			1'610
31. Dezember 2024			2'024
31. Dezember 2025			2'024
Gesetzliche Reserve (Reserven aus Kapitaleinlagen)			in TCHF
31. Dezember 2023			148'551
31. Dezember 2024			125'046
31. Dezember 2025			94'737
Gesetzliche Gewinnreserve			in TCHF
31. Dezember 2023			7'450
31. Dezember 2024			97
31. Dezember 2025			76
Bilanzgewinn			in TCHF
31. Dezember 2023			828
31. Dezember 2024			3'010
31. Dezember 2025			533

3.5 Aktien sowie Partizipations- und Genuss-scheine

Das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG ist voll liberiert und beträgt CHF 10'119'600. Es ist eingeteilt in 10'119'600 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1.00. Jede Namenaktie entspricht einer Stimme und ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 7 auf Seite 38 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2025 waren keine Partizipationsscheine und keine Genuss-scheine ausgegeben.

3.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Der Verwaltungsrat führt ein Aktienbuch, in das die Eigentümer, Nutzniesser und Nominees mit Namen, Adresse und Staatsangehörigkeit sowie bei juristischen Personen mit Sitz eingetragen werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Erwerber von Aktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern sie ausdrücklich erklären, diese Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs.3 OR bleibt vorbehalten. Personen, die im Eintragungsgesuch nicht ausdrücklich erklären, die Aktien für eigene Rechnung zu halten (nachstehend «Nominees»), werden bis maximal 2% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen. Über dieses Limit hinaus werden Aktien von Nominees nur dann mit Stimmrecht eingetragen, wenn der betreffende Nominee die Namen, Adressen, Staatsangehörigkeiten und Anzahl Aktien derjenigen Personen bekannt gibt, für deren Rechnung er 0.5% oder mehr des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals hält. Nominees, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf andere Weise verbunden sind oder die im Hinblick auf eine Umgehung der Bestimmungen über die Nominees koordiniert vorgehen, gelten als ein Nominee. Der Verwaltungsrat kann die Eintragung eines Aktionärs, Nutzniessers oder Nominees ablehnen, wenn die Eintragung zur Verunmöglichung des durch die Anerkennung des Erwerbers von der Gesetzgebung geforderten Nachweises über die Zusammensetzung des Aktionärskreises (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG) führen würde. Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.

3.7 Wandelanleihen und Optionen

HIAG hat keine ausstehenden Wandelanleihen und Optionen.

4 Verwaltungsrat

Die Aufgaben des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG richten sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR) sowie nach den Statuten und dem Organisationsreglement der Gesellschaft, die unter folgendem Link abrufbar sind:

[→ Zum Organisationsreglement und den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG](#)

4.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG besteht gemäss Art. 16 der Statuten aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Am 31. Dezember 2025 setzte sich der Verwaltungsrat aus sechs mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern zusammen. Als unabhängig gelten im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse nicht-exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats, die der Geschäftsführung nie oder vor mehr als drei Jahren angehört haben und die mit der Gesellschaft in keinen oder nur verhältnismässig geringfügigen geschäftlichen Beziehungen stehen. Im Berichtsjahr war mit Ausnahme von Dr. Jvo Grundler, General Counsel, kein Mitglied des Verwaltungsrats exekutiv für HIAG tätig. Es existieren keine Kreuzverflechtungen.

Die nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG am 31. Dezember 2025. Sämtliche Mitglieder sind bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Name	Nationalität	Jahrgang	Funktion	Amtsantritt	Exekutiv	Unabhängig
Dr. Felix Grisard	Schweiz	1968	Präsident Revisions- und Risikomanagementausschuss Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss	2009	nein	ja
Balz Halter	Schweiz	1961	Vizepräsident Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss (Vorsitz) Vergütungs- und Nominationsausschuss	2019	nein	ja
Salome Grisard Varnholt	Schweiz	1966	Mitglied Vergütungs- und Nominationsausschuss (Vorsitz) Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss	2009	nein	ja
Dr. Jvo Grundler	Schweiz	1966	Mitglied	2017	ja	nein
Anja Meyer	Schweiz	1967	Mitglied Vergütungs- und Nominationsausschuss Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss	2021	nein	ja
Micha Blattmann	Schweiz	1973	Mitglied Revisions- und Risikomanagementausschuss (Vorsitz)	2023	nein	ja



Dr. Felix Grisard (CH)
Präsident des Verwaltungsrats

Ausbildung

Dr. oec. Universität St. Gallen, OPM Harvard Business School

Beruflicher Hintergrund

2002 – 2010 CEO HIAG-Gruppe
1998 – 2001 COO HIAG-Gruppe
1996 – 1998 Boston Consulting Group

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

2019 Geschäftsführer ad interim
29. April bis 31. Dezember 2019
2002 – 2010 CEO HIAG-Gruppe
1996 – 2001 COO HIAG-Gruppe

Schlüsselkompetenzen

- Führung in Management/VR kotierte Gesellschaft
- Immobilienentwicklung (Entwicklung, Verwaltung)
- Innovation/Digitalisierung
- Finanzen/Risikomanagement
- M&A/Recht
- Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt
- Nachhaltigkeit



Balz Halter (CH)
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Ausbildung

Dipl. Bau-Ing. ETH Zürich, lic. iur. Universität Zürich,
Stanford Executive Program, USA

Beruflicher Hintergrund

1986 – heute Präsident des Verwaltungsrats
der Halter Gruppe, Zürich

Schlüsselkompetenzen

- Immobilienentwicklung (Entwicklung, Verwaltung)
- Innovation/Digitalisierung
- Finanzen/Risikomanagement
- M&A/Recht
- Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt
- Nachhaltigkeit



Salome Grisard Varnholt (CH)
Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich

Beruflicher Hintergrund

1999 – heute Architekturbüro grisard'architektur, Zürich
1999 – 2002 Assistenz bei Prof. Dominique Perrault, ETH
Zürich
1991 – 1998 Mitarbeit bei Herzog & de Meuron, Basel,
Richter & Dahl Rocha, Lausanne, Burkhard
Meyer, Baden

Schlüsselkompetenzen

- Immobilienentwicklung (Entwicklung, Verwaltung)
- Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt
- Nachhaltigkeit



Dr. Jvo Grundle (CH)
 Exekutives Mitglied des
 Verwaltungsrats, General Counsel

Ausbildung

Dr. iur. Universität St. Gallen, Rechtsanwalt,
 LL. M. University of Cambridge, UK

Beruflicher Hintergrund

2017 – heute	General Counsel HIAG Immobilien Holding AG
2017 – heute	Partner bei einer Zürcher Wirtschaftskanzlei
2002 – 2017	Rechtsberater und Partner Ernst & Young, u. a. Leiter der Rechtsberatung und General Counsel
2000 – 2002	Rechtsberater bei Andersen Legal
1993 – 2000	Zürcher Wirtschaftskanzlei

Schlüsselkompetenzen

- Führung in Management/VR kotierte Gesellschaft
- Finanzen/Risikomanagement
- M&A/Recht
- Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt



Anja Meyer (CH)
 Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

Intensivstudium KMU-HSG, Handelsdiplom der
 Kantonsschule Luzern

Beruflicher Hintergrund

2009 – heute	Inhaberin und Delegierte des Verwaltungsrats der smeyers Holding AG, Luzern
2002 – 2008	Serimo Immobiliendienste AG, Mitglied der Geschäftsleitung – Leiterin Vermarktung
1995 – 2002	Regus Plc., Business Development Director, Schweiz und Österreich

Schlüsselkompetenzen

- Innovation/Digitalisierung
- Finanzen (Immobilieninvestitionen)/Risikomanagement
- Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt
- Nachhaltigkeit



Micha Blattmann (CH)
 Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

lic. iur. Universität Zürich, LL.M. UCLA Los Angeles, Rechtsanwalt

Beruflicher Hintergrund

2013 – heute	Gründungspartner bei Vicenda Group AG, Baar, Rechtsanwalt in eigener Kanzlei, Neuheim
2011 – 2013	Equity/Fixed Income Capital Market Team bei Merrill Lynch Investment Bank, London/Zürich
2009 – 2011	Global Family Office Group bei UBS Wealth Management, Zürich
2005 – 2011	Equity Derivatives Capital Market Team bei UBS Investment Bank, Zürich
2001 – 2005	Kapitalmarktanwalt bei Bär & Karrer, Zürich, Andersen Legal, Zürich

Schlüsselkompetenzen

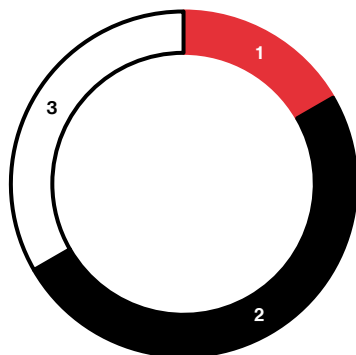
- Führung in Management/VR kotierte Gesellschaft
- Finanzen/Risikomanagement
- M&A/Recht

Zusammensetzung und Kompetenzfelder des Verwaltungsrats im Überblick

Die folgenden Darstellungen zeigen die Zusammensetzung des Verwaltungsrats hinsichtlich Kompetenzen, Länge der Amtszeit und Geschlecht.

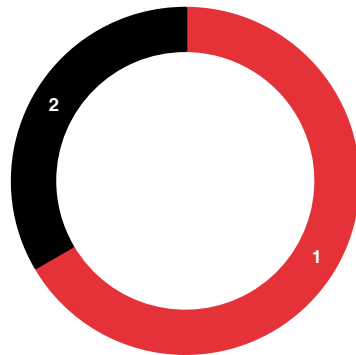
Bei der Auswahl der Verwaltungsratsmitglieder stehen Erfahrung in Führungs- und Managementfunktionen sowie kotierten Unternehmen, Immobilienentwicklung und -management, Innovation und Digitalisierung, Finanzen und Risikomanagement, M&A und Recht sowie Erfahrungen im Schweizer Immobilienmarkt und Nachhaltigkeit im Fokus (siehe auch «Schlüsselkompetenzen» in den Kurzporträts der Verwaltungsratsmitglieder).

Amtszeit



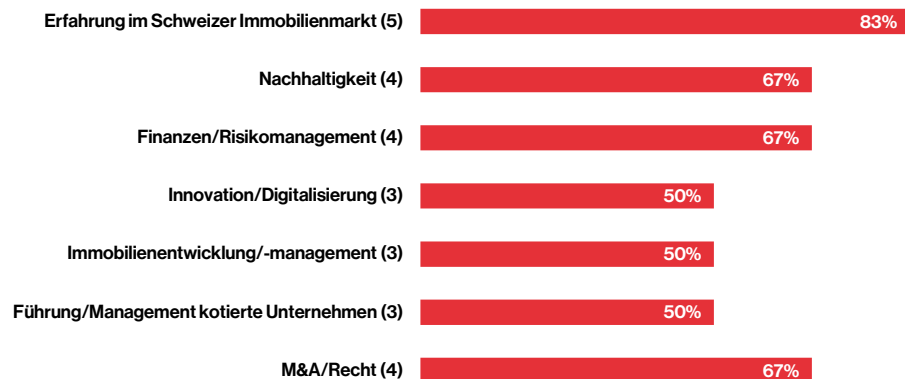
- 1 Unter 4 Jahre (1; 17%)
- 2 Zwischen 4 und 8 Jahren (3; 50%)
- 3 Über 8 Jahre (2; 33%)

Geschlecht



- 1 Männlich (4; 67%)
- 2 Weiblich (2; 33%)

Expertise/Erfahrung



4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Informationen zu Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Unternehmen (Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR sowie Art. 26 der Statuten) finden sich im «Vergütungsbericht» unter dem Titel «Tätigkeiten bei anderen Unternehmen» ab Seite 49 dieses Geschäftsberichts.

4.3 Statutarische Regelung zu den weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen nicht mehr als vier zusätzliche Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen börsenkotierter Unternehmen und nicht mehr als zehn zusätzliche Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen in nicht börsenkotierten Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren. Insgesamt dürfen sie nicht mehr als zehn solcher zusätzlichen Mandate wahrnehmen. Nicht unter diese zahlenmässigen Beschränkungen fallen Mandate bei Gruppengesellschaften oder solche, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung im Auftrag der Gesellschaft wahrnimmt (Joint Ventures; Vorsorgeeinrichtungen dieser Rechtseinheit; Unternehmen, an denen diese Rechtseinheit eine wesentliche Beteiligung hält, etc.). Dr. Felix Grisard ist ausser im Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG zusätzlich im Verwaltungsrat sämtlicher HIAG-Gruppengesellschaften, Dr. Jvo Grundler ist ebenfalls Mitglied des Verwaltungsrats sämtlicher HIAG-Gruppengesellschaften. Keiner Einschränkung unterliegen auch Mandate bei Rechtseinheiten, die nicht verpflichtet sind, sich in ein Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, sowie ehrenamtliche Mandate bei steuerlich anerkannten gemeinnützigen Organisationen. Die Einzelheiten der Regelung über die externen Mandate, insbesondere die Definition des Begriffs «Mandat», sind in Art. 26 der Statuten festgelegt. Kein Mitglied des Verwaltungsrats überschreitet die festgelegten Grenzwerte für Mandate. Der Verwaltungsrat wird einmal jährlich anlässlich einer internen Schulung zu börsenrechtlichen Themen über den Umgang mit Interessenbindungen sensibilisiert.

4.4 Wahl und Amtszeit

Der Präsident und der Vizepräsident des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vergütungs- und Nominationsausschusses, welche Mitglieder des Verwaltungsrats sein müssen, werden in der Regel in der ordentlichen Generalversammlung je einzeln bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Vorbehalten bleiben ein vorheriger Rücktritt und eine Aberufung. Neue Mitglieder treten in die Amtsdauer derjenigen ein, die sie ersetzen. Die Wiederwahl ist zulässig.

4.5 Interne Organisation

Bis auf den Präsidenten und den Vizepräsidenten des Verwaltungsrats, die von der Generalversammlung gewählt werden, konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Er bezeichnet den Sekretär, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

Der Verwaltungsrat kann zur Wahrnehmung auch unübertragbarer und unentziehbarer Aufgaben aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen und diese mit der Vorbereitung und Ausführung seiner Beschlüsse, der Überwachung der Geschäfte sowie mit begleitenden Sonderaufgaben betrauen. Statuten und Organisationsreglement bilden den Handlungsrahmen.

→ Zum Organisationsreglement und den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG

4.6 Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzabgrenzung

Als ständige Ausschüsse sind der Vergütungs- und Nominationsausschuss, der Revisions- und Risikomanagementausschuss und der Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss eingesetzt, die sich am 31. Dezember 2025 wie folgt zusammensetzen:

Vergütungs- und Nominationsausschuss	Revisions- und Risikomanagementausschuss	Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss
Salome Grisard Varnholt (Vorsitz)	Micha Blattmann (Vorsitz)	Balz Halter (Vorsitz)
Balz Halter	Dr. Felix Grisard	Dr. Felix Grisard
Anja Meyer		Salome Grisard Varnholt
		Anja Meyer

Der Vergütungs- und Nominationsausschuss und der Revisions- und Risikomanagementausschuss bestehen jeweils aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats, von denen jeweils eines unabhängig und nicht exekutiv sein muss. Der Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss besteht aus mindestens drei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Ausschüsse berichten dem Verwaltungsrat regelmässig anlässlich jeder Verwaltungsratssitzung und in dringenden Fällen unmittelbar über ihre Tätigkeiten betreffend die Gesellschaft und die Gruppengesellschaften, insbesondere über den laufenden Geschäftsgang und wichtige Geschäftsvorfälle. Die Ausschüsse des Verwaltungsrats stellen die erforderlichen Anträge an den Verwaltungsrat.

4.7 Vergütungs- und Nominationsausschuss

Der Vergütungs- und Nominationsausschuss setzt sich aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen, die einzeln von der Generalversammlung gewählt werden. Die Grundsätze über die Aufgaben und Zuständigkeiten des Vergütungs- und Nominationsausschusses in Bezug auf die Entschädigungen sind in Ziff. C (Art. 28 und 29) der Statuten festgelegt und werden im «Vergütungsbericht» dieses Geschäftsberichts ab Seite 42 näher beschrieben. Weiter unterstützt er den Verwaltungsrat bei dessen relevanten Beschlüssen im Zusammenhang mit der Nomination von Kandidatinnen und Kandidaten für die Zuwahl und Wiederwahl in den Verwaltungsrat und prüft insbesondere die Grundsätze und Kriterien für deren Auswahl. Beurteilungskriterien sind die Struktur, Grösse und Zusammensetzung des Verwaltungsrats – namentlich hinsichtlich von Fähigkeiten, Kenntnissen, Erfahrungen sowie Diversität –, die Unabhängigkeit des Verwaltungsrats – namentlich vor dem Hintergrund möglicher permanenter Interessenkonflikte – und die Verfügbarkeit der Verwaltungsratsmitglieder im Hinblick auf die Anzahl von deren zusätzlichen Mandaten ausserhalb der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat kann den

Ausschuss mit weiteren vorbereitenden Aufgaben betrauen, insbesondere im Zusammenhang mit der Auswahl und Beurteilung von Kandidierenden für Verwaltungsratsausschüsse oder die Geschäftsführung.

4.8 Revisions- und Risikomanagementausschuss

Der Revisions- und Risikomanagementausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben insbesondere in den Bereichen der Finanzkontrolle (Oberaufsicht über die externe Revision, Überwachung der finanziellen Berichterstattung), der Überprüfung und Genehmigung der nicht finanziellen Berichterstattung (Nachhaltigkeitsbericht) sowie der Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen (Internes Kontrollsystem inkl. Risikomanagement).

Der Revisions- und Risikomanagementausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

Oberaufsicht über die externe Revision

- Festlegung des jährlichen Prüfungsplans und des Prüfungsumfangs der externen Revision
- Besprechung der Prüfungsberichte mit der externen Revision sowie mit der Geschäftsleitung und Überwachung von deren Umsetzung
- Beurteilung der Leistungen der externen Revision sowie von deren Zusammenarbeit
- Unterstützung des Verwaltungsrats bei der Nomination der externen Revision (Revisionsstelle) zuhanden der Generalversammlung
- Beurteilung der Honorierung der externen Revision und von deren Unabhängigkeit, Überprüfung der Vereinbarkeit der Revisionstätigkeit mit allfälligen Beratungsmandaten

Überwachung der finanziellen Berichterstattung

- Beurteilung des konsolidierten Abschlusses, der Jahresrechnung sowie des allfälligen Lageberichts der Gesellschaft
- Entscheidung, ob der allfällige Lagebericht, der konsolidierte Abschluss und die Jahresrechnung dem Verwaltungsrat zur Vorlage an die Generalversammlung empfohlen werden können

Beurteilung und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems

- Beurteilung der Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems unter Einbezug des Risikomanagements
- Überprüfung der Einhaltung der gültigen Normen und Richtlinien sowie Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems

Beurteilung und Weiterentwicklung der nicht finanziellen Berichterstattung (Nachhaltigkeitsbericht)

- Erörterung der bevorstehenden Vorschriften zur nicht finanziellen Offenlegung und Governance der nicht finanziellen Berichterstattung (ESG) von HIAG
- Prüfen der in der Jahresberichterstattung der Gruppe enthaltenen nicht finanziellen Daten
- Prüfen und Diskutieren des Ansatzes des Unternehmens für die nicht finanzielle Berichterstattung

Der CEO, der CFO und der General Counsel nehmen in der Regel an den Sitzungen des Revisions- und Risikomanagementausschusses teil. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats.

4.9 Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss

Der Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben, insbesondere in den Bereichen der Planung und Beurteilung von Investitionen in das bestehende Liegenschafts- und Immobilienportfolio sowie Käufe oder Verkäufe von Immobilien.

Der Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

- Beurteilung von Investitionsanträgen betreffend Immobilien, die in die Entscheidungskompetenz des Verwaltungsrats fallen, und Abgabe von entsprechenden Empfehlungen an den Verwaltungsrat
- Beurteilung von Investitionsanträgen und Entscheid über Investitionsanträge betreffend Immobilien, die in die Entscheidungskompetenz des Investitions- und Nachhaltigkeitsausschusses fallen
- Ausarbeitung der mittel- und langfristigen Immobilienstrategie zuhanden des Verwaltungsrats
- Erledigung von weiteren, dem Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss vom Verwaltungsrat übertragenen Aufgaben
- Bearbeitung von Verwaltungsratsgeschäften im Bereich der nachhaltigen Geschäftsführung und weiterer Themen, die spezifische Nachhaltigkeitsexpertise erfordern

Der CEO, der CFO, die Leiterin Portfolio und Transaktionen und der Leiter Entwicklung und Realisation nehmen stets an den Sitzungen des Investitions- und Nachhaltigkeitsausschusses teil. Ebenso nehmen jene Projektverantwortlichen an den Sitzungen teil, deren Projekte Gegenstand der jeweiligen Sitzung sind. Zu den Sitzungen können auch andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats.

Weitere Informationen zu den Aufgaben der Ausschüsse sind im Organisationsreglement unter Ziffer V zu finden.

→ Zum Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG

4.10 Aufgabenteilung und Arbeitsweise des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat übt seine Befugnisse gemäss Art. 17 und 18 der Statuten als Gesamtorgan aus. Eine eigentliche Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats ist nicht vorgesehen. Die Verfahrensabläufe der Verwaltungsratssitzungen sind im Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG (Ziffer II, lit. B) festgehalten.

Die Aufgaben und Kompetenzen des Präsidenten des Verwaltungsrats und des Vizepräsidenten sind im Organisationsreglement (Ziffer III und IV) festgelegt. Im Falle einer Verhinderung des Verwaltungsratspräsidenten – oder wenn ein möglicher Interessenkonflikt vorliegt – nimmt der Vizepräsident die Aufgaben und Kompetenzen des Präsidenten wahr.

Der Verwaltungsrat wird durch den Präsidenten, den Vizepräsidenten oder bei deren Verhinderung durch ein anderes Mitglied einberufen. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats kann unter schriftlicher Angabe von Gründen die unverzügliche Einberufung einer Sitzung verlangen.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder teilnimmt, wobei die Zuschaltung per Telefon- und/oder Videokonferenz das Anwesenheitserfordernis erfüllt. Für Beschlüsse, die der öffentlichen Beurkundung bedürfen, ist keine Mindestpräsenz erforderlich. Beschlüsse des Verwaltungsrats bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Mehrheit seiner Mitglieder. Bei Stimmengleichheit gilt der Stichentscheid des Vorsitzenden. Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

Pro Jahr finden in der Regel vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen (einmal pro Quartal) statt. Dazwischen werden bei Bedarf ausserordentliche Verwaltungsratssitzungen einberufen und Beschlüsse auf dem Zirkularweg gefasst. Die Verwaltungsratssitzungen werden protokolliert, die Zirkulationsbeschlüsse im jeweils nächstfolgenden Sitzungsprotokoll festgehalten. In der Berichtsperiode fanden vier ordentliche und eine ausserordentliche Sitzung des Verwaltungsrats statt.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Jahr 2025.

	Verwaltungsrat	Vergütungs- und Nominations- ausschuss	Revisions- und Risikomanagement- ausschuss	Investitions- und Nachhaltigkeits- ausschuss
Dr. Felix Grisard, Präsident	5		3	9
Balz Halter, Vizepräsident	5	1		9
Salome Grisard Varnholt	5	1		9
Dr. Jvo Grundler	5		3	
Anja Meyer	5	1		9
Micha Blattmann	5		3	
Ø Sitzungsdauer in Stunden	3	2	2	2

Für die ordentlichen Sitzungen des Verwaltungsrats werden jeweils der CEO und der CFO beigezogen. Bei der Behandlung spezifischer Themen zieht der Verwaltungsrat nach Bedarf andere Kaderpersonen oder externe Berater bei. Im Berichtsjahr wurden keine externen Berater in einem wesentlichen Umfang hinzugezogen.

4.11 Selbstevaluation des Verwaltungsrats

HIAG verfolgt den stetigen und rollenden Verbesserungsansatz. Optimierungspotenziale sowie Erkenntnisse aus Reflexionen werden regelmässig an den Sitzungen des Verwaltungsrats besprochen und entsprechende Massnahmen initiiert. Zusätzlich bewertet, analysiert und bespricht der Verwaltungsrat einmal jährlich die Arbeitsweise, die Qualität (Effektivität) und die Zusammensetzung des Gremiums im Rahmen einer wiederkehrenden Selbstevaluation. Dabei werden sowohl die persönliche Leistungsbeurteilung als auch die Leistungen der Ausschüsse und des gesamten Gremiums erörtert.

Aufgaben, Zuständigkeiten und Arbeitsweise des Verwaltungsrats sind in Art. 18 und Art. 19 der Statuten sowie im Organisationsreglement festgelegt.

4.12 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat trägt gemäss Art 716a des Obligationenrechts sowie Art. 17 und Art. 18 der Statuten die Verantwortung für die Geschäfte und Angelegenheiten der Gesellschaft. Sämtliche Geschäftsleitungsaufgaben, welche nicht durch das Gesetz oder die Statuten rechtlich oder ausdrücklich dem Verwaltungsrat oder einem anderen Organ zugewiesen sind, werden von der Geschäftsleitung wahrgenommen. Der CEO ist der Vorsitzende der Geschäftsleitung und hat Weisungsrecht gegenüber den restlichen Mitgliedern. Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die täglichen Geschäfte selbstständig im Rahmen der vom Verwaltungsrat beschlossenen Unternehmensstrategie sowie der Budget- und Unternehmensziele.

Die Aufgaben und die Abgrenzung der Verantwortlichkeiten von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG festgelegt.

→ [Zum Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG](#)

4.13 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident steht mit dem CEO zu allen wesentlichen unternehmenspolitischen Fragen in regelmässigem Kontakt, und der CEO und der CFO sind in der Regel an jeder ordentlichen Sitzung des Verwaltungsrats anwesend, sodass ein direkter Kontakt zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung und damit eine angemessene Kontrolle gewährleistet ist. Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über die operative und finanzielle Entwicklung und über die wichtigen Kennzahlen der Gruppe informiert. An den Sitzungen des Verwaltungsrats wird zudem umfassend über den Geschäftsgang informiert.

Der umfangreichere Halbjahresbericht beinhaltet zusätzlich die Erwartungen der operativen Führung zur Entwicklung der Ergebnisse bis zum Ende des Geschäftsjahrs, Informationen über die Entwicklung des Personalbestands und der Liquidität sowie über die getätigten Investitionen, die Zusammensetzung des Aktionariats und die Markterwartungen bezüglich der Unternehmensentwicklung.

4.14 Risikomanagement

Der Verwaltungsrat nimmt mindestens einmal jährlich eine Neubeurteilung der Risiken vor und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems informieren. Die HIAG Immobilien Holding AG verfügt über ein standardisiertes Risikomanagement. Der Verwaltungsrat beurteilt die identifizierten Risiken nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Tragweite. Bei der Beurteilung der Tragweite werden sowohl finanzielle und operationelle Auswirkungen als auch Auswirkungen auf die Reputation berücksichtigt. Der Verwaltungsrat beschliesst – wo erforderlich – Massnahmen, mit denen die identifizierten Risiken bzw. deren Konsequenzen vermieden oder vermindert werden sollen. Derzeit besteht keine interne Revision. Die interne Kontrolle wird durch den Bereich Finanzen und das Risikomanagement vom CEO wahrgenommen. Der Verwaltungsrat und sein Revisions- und Risikomanagementausschuss stehen in direktem Kontakt mit der externen Revision und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen.

Als nachhaltiges Immobilienunternehmen will HIAG ethisch und professionell Massstäbe setzen. Eine Unternehmenskultur, die einen bewussten Umgang mit Risiken fördert, soll diese Zielsetzung unterstützen. HIAG hat je einen Verhaltenskodex für Mitarbeitende sowie für Geschäftspartner und deren Subunternehmen implementiert und kommuniziert.

→ [Mehr zu den Nachhaltigkeitsrichtlinien und Verhaltenskodizes](#)

Weiter hat HIAG ein Datenschutzreglement implementiert und allen Mitarbeitenden kommuniziert.

5 Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist zuständig für die operative Führung der HIAG-Gruppe. Die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsleitung sind im Organisationsreglement (Ziffer VI) der HIAG Immobilien Holding AG festgelegt, das unter folgendem Link abrufbar ist:

→ [Zum Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG](#)

5.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzte sich im Berichtsjahr aus dem CEO, dem CFO, dem General Counsel, dem Leiter Entwicklung und Realisation sowie der Leiterin Portfolio und Transaktionen zusammen. Dem CEO obliegt die Geschäftsführung der HIAG-Gruppe. Er kann seine Befugnisse nachgeordneten Stellen übertragen, insbesondere an die Mitglieder der Geschäftsleitung. Die Mitglieder der Geschäftsleitung werden vom Verwaltungsrat ernannt. Die folgende Tabelle zeigt die personelle Zusammensetzung der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2025.

Name	Nationalität	Jahrgang	Funktion	Ernennung per
Marco Feusi	Schweiz	1972	CEO	Januar 2020
Stefan Hilber	Schweiz	1981	CFO	März 2023
Dr. Jvo Grundler	Schweiz	1966	General Counsel	Mai 2017
Michele Muccioli	Italien	1978	Leiter Entwicklung und Realisation	Januar 2023
			Leiterin Portfolio und Transaktionen	Januar 2023
Béatrice Gollong	Deutschland	1975		



Marco Feusi (CH)
CEO

Ausbildung

Dipl. Architekt HTL, Brugg-Windisch, Master of Advanced Studies in Management, Technologie und Wirtschaft

Beruflicher Hintergrund

2020 – heute	CEO HIAG
2003 – 2019	Partner und Mitinhaber Wüest Partner AG, davon 2003 bis 2006 und 2013 bis 2017 als Verwaltungsrat sowie 2017 bis 2019 als Vorsitzender der Geschäftsleitung
2000 – 2003	Wissenschaftlicher Mitarbeiter/Senior Consultant bei Wüest Partner AG
1999 – 2000	Bautreuhänder und Makler ITERA Immobilien AG
1998 – 1999	Selbstständiger Architekt
1993 – 1997	Mitarbeit in diversen Architekturbüros

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

2007 – 2008	Mitglied des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Schweiz AG
-------------	---



Stefan Hilber (CH)
CFO

Ausbildung

Lic. oec. publ. UZH, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

Beruflicher Hintergrund

2023 – heute	CFO HIAG
2020 – 2022	CFO Mobimo Holding AG
2015 – 2020	CFO und Mitglied der Geschäftsleitung bei Wardeck Invest AG
2013 – 2015	Leiter Finanzen und Personaladministration bei Wardeck Invest AG
2010 – 2013	Senior Financial Advisor im Bereich Investment Management bei Peach Property Group AG
2005 – 2010	Diverse Funktionen im Bereich Audit Financial Services bei KPMG



Dr. Jvo Grundler (CH)
Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats und General Counsel

Ausbildung

Dr. iur. Universität St. Gallen, Rechtsanwalt, LL. M. University of Cambridge, UK

Beruflicher Hintergrund

2017 – heute	General Counsel HIAG Immobilien Holding AG
2017 – heute	Partner bei einer Zürcher Wirtschaftskanzlei
2002 – 2017	Rechtsberater und Partner Ernst & Young, u. a. Leiter der Rechtsberatung und General Counsel
2000 – 2002	Rechtsberater bei Andersen Legal
1993 – 2000	Zürcher Wirtschaftskanzlei



Michele Muccioli (IT)
 Leiter Entwicklung und Realisation

Ausbildung

Architekt FH, ZHAW Winterthur, Vertiefung Städtebau / Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM), Universität Zürich

Beruflicher Hintergrund

2023 – heute	Mitglied der Geschäftsleitung, Leiter Entwicklung und Realisation
2012 – 2022	Arealentwickler bei HIAG, davon von 2014 – 2020 Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung
2008 – 2012	Senior Consultant, Immobilien-Consultant und Service-Developer bei Wüest Partner AG
2003 – 2007	Architekt/Projektleiter bei Hauenstein LaRoche Schedler Architekten



Béatrice Gollong (DE)
 Leiterin Portfolio und Transaktionen

Ausbildung

Bauingenieur Dipl. Ing (FH), MBA Internationales Immobilienmanagement

Beruflicher Hintergrund

2023 – heute	Mitglied der Geschäftsleitung, Leiterin Portfolio und Transaktionen
2020 – 2022	Leiterin Transaktionen und Geschäftsflächenvermarktung bei HIAG
2013 – 2020	Head Investment and Consulting / Stv. CEO / Mitglied der Geschäftsleitung bei SPG Intercity Zurich AG
2011 – 2013	Transaction Manager bei UBS Fundmanagement (Switzerland) AG
2005 – 2011	Senior Consultant bei Wüest Partner AG
2002 – 2004	Bauleiterin bei W. Markgraf GmbH & Co. KG (München/D)
1999 – 2002	Junior Bauleiterin bei Walter Bau AG (München/D)

5.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Informationen zu Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder der Geschäftsleitung in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Unternehmen (Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR sowie Art. 26 der Statuten) finden sich im «Vergütungsbericht» unter dem Titel «Tätigkeiten bei anderen Unternehmen» ab Seite 49 dieses Geschäftsberichts.

5.3 Statutarische Regelung zu den weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen nicht mehr als zwei zusätzliche Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen börsenkotierter Unternehmen und nicht mehr als zehn zusätzliche Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen in nicht börsenkotierten Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren. Insgesamt dürfen sie nicht mehr als zehn solcher zusätzlichen Mandate wahrnehmen. Nicht unter diese zahlenmässigen Beschränkungen fallen Mandate bei Gruppengesellschaften oder solche, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung im Auftrag der Gesellschaft wahrnimmt (Joint Ventures; Vorsorgeeinrichtungen dieser Rechtseinheit; Unternehmen, an denen diese Rechtseinheit eine wesentliche Beteiligung hält, etc.). Keiner Einschränkung unterliegen auch Mandate bei Rechtseinheiten, die nicht verpflichtet sind, sich in ein Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, sowie ehrenamtliche Mandate bei steuerlich anerkannten gemeinnützigen Organisationen. Die Einzelheiten der Regelung über die externen Mandate, insbesondere die Definition des Begriffs «Mandat», sind in Art. 26 der Statuten festgelegt. Kein Mitglied der Geschäftsleitung überschreitet die festgelegten Grenzwerte für Mandate. Die Geschäftsleitung wird einmal jährlich anlässlich einer internen Schulung zu börsenrechtlichen Themen über den Umgang mit Interessenbindungen sensibilisiert.

5.4 Managementverträge

Per 31. Dezember 2025 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der HIAG-Gruppe.

6 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Sämtliche Informationen zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der HIAG Immobilien Holding AG sind im Vergütungsbericht dieses Geschäftsberichts ab Seite 42 aufgeführt.

7 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

7.1 Stimmrechtsbeschränkungen und -vertretungen

Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung (Art 11 der Statuten). Das Stimmrecht kann jedoch nur von im Aktienbuch eingetragenen Aktionären ausgeübt werden (Art. 5 der Statuten). Informationen zur Eintragung von Namenaktien finden sich ab Seite 27 dieses Geschäftsberichts im Kapitel «Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen» (Art. 5 der Statuten).

Jeder stimmberechtigte Aktionär kann seine Aktien durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder eine von ihm bevollmächtigte Person vertreten lassen, die nicht Aktionär sein muss. Stellvertretung der Aktionäre ist gestattet, sofern eine schriftliche Vollmacht vorgelegt wird, über deren Anerkennung der Vorsitzende der Generalversammlung entscheidet (Art. 12 der Statuten). Ferner können die Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen. Aktionäre, die sich vertreten lassen, können zu jedem Verhandlungsgegenstand sowie zu allen nicht angekündigten Traktanden und Anträgen Weisungen erteilen und angeben, ob sie für oder gegen einen Antrag stimmen oder sich der Stimme enthalten. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Erhält er keine Weisungen, enthält er sich der Stimme (Art. 15 der Statuten). Der Verwaltungsrat gibt in der Einladung zur Generalversammlung die Einzelheiten der schriftlich und elektronisch erteilten Vollmachten und Weisungen bekannt.

Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter sowie dessen Stellvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters und seines Stellvertreters endet mit dem Abschluss der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Generalversammlung kann den unabhängigen Stimmrechtsvertreter auf das Ende der Generalversammlung abberufen. Als unabhängige Stimmrechtsvertreterin ist bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung die Anwaltskanzlei Battegay Dürr AG, Basel, gewählt.

7.2 Statutarische Quoren

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen. Vorbehalten bleiben abweichende Statutenbestimmungen oder zwingende gesetzliche Regelungen. Kommt bei Wahlen im ersten Wahlgang die Wahl nicht zustande, findet ein zweiter Wahlgang statt, in dem das relative Mehr entscheidet. Die Statuten der HIAG Immobilien Holding AG sehen keine Quoren vor, die über die aktienrechtlichen Bestimmungen hinausgehen (Art. 14 der Statuten).

7.3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat mindestens 20 Kalendertage vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung im Schweizerischen Handelsamtsblatt einberufen (Art. 35 der Statuten). Die Einberufung kann zudem mit Brief an alle im Aktienregister eingetragenen Aktionäre erfolgen. Die Einladung muss die Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre enthalten, welche die Einberufung oder die Traktandierung bestimmter Verhandlungsgegenstände verlangt haben.

Aktionäre, die mindestens 0.5% des Aktienkapitals vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen (Art. 699b Abs. 1 Ziff. 1 OR). Dies hat mindestens 40 Tage vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe der Verhandlungsgegenstände und Anträge zu erfolgen (Art. 8 der Statuten).

Weiter können ein oder mehrere Aktionäre, die mindestens 5% des Aktienkapitals vertreten, schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und des Antrags die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung verlangen (Art. 699 Abs. 3 Ziff. 1 OR).

7.4 Eintragung im Aktienbuch

Sämtliche Aktionäre, die bis zum Datum der ordentlichen Generalversammlung als stimmberechtigte Aktionäre im Aktienbuch eingetragen sind, sind zur Teilnahme an der Generalversammlung berechtigt (siehe auch Kapitel «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen» ab Seite 27 dieses Geschäftsberichts). Das Aktienregister bleibt jeweils für rund 14 Tage vor der Versammlung bis zur Auszahlung der Dividende etwa eine Woche nach der Versammlung geschlossen. In dieser Zeit werden keine Einträge im Aktienregister vorgenommen. Die genauen Fristen und Termine werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

8 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

8.1 Angebotspflicht

Die Statuten der HIAG Immobilien Holding AG enthalten weder eine Opting-up- noch eine Opting-out-Klausel. Wer ein Drittel (33.33%) der Stimmrechte der HIAG Immobilien Holding AG erwirbt, ist gemäss Finanzmarktinfrastukturgesetz (Art. 135 Abs. 1 FinfraG) verpflichtet, ein öffentliches Übernahmeangebot für alle restlichen Aktien zu unterbreiten.

8.2 Kontrollwechselklausel

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

9 Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Revisionsstelle wird jährlich auf Antrag des Verwaltungsrats durch die Generalversammlung gewählt. Eine Wiederwahl ist möglich. Seit dem Geschäftsjahr 2001 übt die Ernst & Young AG, Basel, das Mandat aus.

Der für das Revisionsmandat verantwortliche Lead-Engagement-Partner, Rico Fehr, ist seit dem Geschäftsjahr 2024 im Amt, das von Gesetzes wegen auf sieben Jahre beschränkt ist.

9.2 Revisionshonorar

Die an Ernst & Young AG als Revisionsstelle ausgerichteten Honorare für das Geschäftsjahr 2025 betragen TCHF 240 (Vorjahr: TCHF 235).

9.3 Zusätzliche Honorare

Im Berichtsjahr sind prüfungsnahe Dienstleistungen im Umfang von TCHF 3 erfolgt (Vorjahr: TCHF 11). Das Honorar für übrige Dienstleistungen belief sich auf TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 26).

9.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Der Revisions- und Risikomanagementausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat. Dieser stellt der Generalversammlung einen Antrag zur Wahl der Revisionsstelle und stellt die Einhaltung des Rotationsrhythmus des leitenden Revisors sicher. Die Berichterstattung durch die externe Revisionsstelle an den Verwaltungsrat erfolgt durch einen umfassenden Bericht, der nach dem Jahresabschluss erstellt wird, sowie durch die Berichte der Revisionsstelle.

Der Revisions- und Risikomanagementausschuss prüft zusammen mit der Geschäftsleitung jährlich den Umfang der externen Revision sowie die Bedingungen für allfällige Zusatzaufträge und bespricht jeweils die Revisionsergebnisse mit den externen Prüfern.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden zwei Sitzungen zwischen Revisions- und Risikomanagementausschuss und den externen Prüfern statt.

10 Handelssperrzeiten

Allgemeine Handelssperrzeiten

Die allgemeine Handelssperrzeit (Black-out-Periode) beginnt in der Regel 35 bis 40 Tage vor und endet einen Werktag nach der Veröffentlichung der entsprechenden Ad-hoc-Mitteilung (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) im Zusammenhang mit dem Jahresbericht bzw. dem Halbjahresbericht.

Die allgemeine Handelssperrzeit gilt für die folgenden betroffenen Personen:

- Mitglieder des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG
- Mitglieder der Geschäftsleitung der HIAG-Gruppe
- Mitglieder aller Managementebenen
- Mitarbeitende im Bereich Finanzen und Controlling
- Mitarbeitende der Unternehmenskommunikation
- Mitarbeitende von HIAG, die an Projekten beteiligt sind, die kursrelevante Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) beinhalten
- Externe Berater, die an Projekten beteiligt sind, die kursrelevante Informationen (Ad hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) beinhalten

Der General Counsel unterhält einen E-Mail-Verteiler mit allen betroffenen Personen.

Besondere Handelssperrzeiten

Es können jederzeit zusätzliche Handelssperrzeiten festgelegt werden, während derer der Handel mit Aktien durch Personen, die einer solchen Handelssperrzeit unterliegen, nicht erlaubt ist, unabhängig davon, ob eine solche Person im Besitz von kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) ist.

Die Entscheidung über den Beginn und das Ende von speziellen Sperrfristen wird von der Geschäftsleitung getroffen. Sperrfristen können jederzeit beschlossen werden, wenn die Umstände eine solche Entscheidung erfordern. Die Entscheidung ist den Personen, die einer besonderen Sperrfrist unterliegen, von der Geschäftsleitung unverzüglich mitzuteilen. Der General Counsel führt eine Liste der Personen, für die eine besondere Sperrfrist gilt. Im Berichtsjahr wurden keine Ausnahmen gewährt.

Auswirkungen von Sperrfristen

Während einer allgemeinen Handelssperrzeit dürfen betroffene Personen und während einer besonderen Handelssperrzeit alle Personen, die der jeweiligen besonderen Handelssperrzeit unterliegen, nicht auf eigene Rechnung oder auf Rechnung einer mit ihnen verbundenen Person (z. B. Ehepartner, im selben Haushalt lebende Personen, Verwandte usw.) oder auf Rechnung eines Investmentfonds oder eines ähnlichen Anlageorgans, an dem sie ein persönliches finanzielles Interesse haben oder dessen Direktor oder Manager sie sind, mit HIAG-Aktien handeln. Dies gilt unabhängig davon, ob sie im Besitz von kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) sind. Darüber hinaus dürfen betroffene Personen und alle anderen Personen, die einer besonderen Sperrfrist unterliegen oder im Besitz von kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) sind, während der Sperrfrist keine Optionen zum Kauf oder Verkauf von HIAG-Aktien ausüben. Betroffene Personen und Personen, die einer besonderen Sperrfrist unterliegen, müssen die kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) streng vertraulich behandeln und dürfen sie nicht an Dritte weitergeben. Insbesondere sind sie verpflichtet, während der Sperrfristen keine Gespräche mit Finanzkreisen, Medien oder Analysten zu führen, um die Weitergabe von kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) zu vermeiden, bis diese Informationen von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und Vorschriften – insbesondere dem Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) – veröffentlicht werden.

11 Informationspolitik

HIAG verfolgt gegenüber den Aktionären, der Öffentlichkeit und den Kapitalmärkten eine offene, aktive Informationspolitik. Mitteilungen und Bekanntmachungen an die Aktionäre erfolgen gemäss Art. 35 der Statuten im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form eines Halbjahres- sowie eines Jahresberichts mit Lagebericht, Corporate-Governance-Bericht und Vergütungsbericht sowie der konsolidierten Jahresrechnung und der Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG. Diese werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie dem Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange. Weiter veröffentlicht HIAG jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht in Übereinstimmung mit den GRI-Standards.

Der Halbjahresbericht, der Geschäftsbericht mit der Jahresrechnung sowie der Nachhaltigkeitsbericht sind auf der Website von HIAG unter dem folgenden Link abrufbar:

[→ Zum Reporting Center](#)

Im Laufe des Jahres trifft sich HIAG unter Berücksichtigung der Ad-hoc-Richtlinien der SIX Swiss Exchange regelmässig mit Anlegern, präsentiert die Finanzergebnisse anlässlich von Analystenmeetings und Roadshows, nimmt an spezifischen Konferenzen für Finanzanalysten und Investoren teil und informiert ihre Aktionäre und andere Interessierte mit Ad-hoc-Mitteilungen gemäss Art. 53 KR über den Geschäftsverlauf. Diese sind auf der Website von HIAG unter dem folgenden Link verfügbar:

[→ Zu den Ad-hoc Mitteilungen](#)

Aktionäre haben die Möglichkeit, sich in einen E-Mail-Verteiler einzutragen und sich so Ad-hoc-Mitteilungen gemäss Art. 53 KR und/oder Medienmitteilungen der HIAG Immobilien Holding AG kostenlos zusenden zu lassen. Diese Dienstleistung wird auf der Website von HIAG unter folgendem Link angeboten:

[→ Zum Aboservice](#)

Aktionären und Interessierten steht auf der Website von HIAG auch ein Medienzentrum mit weiteren Angeboten zur Verfügung. Das Medienzentrum ist unter dem folgenden Link erreichbar:

[→ Zu den Medienmitteilungen](#)

Die Kommunikation mit den Aktionären, dem Kapitalmarkt und der Öffentlichkeit wird durch den CEO, Marco Feusi, und den CFO, Stefan Hilber, wahrgenommen.

Eine Kontaktaufnahme ist über investor.relations@hiag.com möglich.



Unternehmenskalender

23. April 2026	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2025
17. August 2026	Publikation Halbjahresbericht 2026
24. September 2026	Capital Market Day
8. März 2027	Publikation Geschäftsbericht 2026
8. April 2027	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2026

Der detaillierte Unternehmenskalender ist auf der Website von HIAG unter dem folgenden Link publiziert und wird laufend aktualisiert:

[→ Zum Unternehmenskalender](#)

Kontakt für Investoren

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7, 4052 Basel
investor.relations@hiag.com

Aktuelle Informationen sowie alle Publikationen sind auf der HIAG-Website abrufbar:

[→ www.hiag.com](http://www.hiag.com)

Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.

Vergütungsbericht

1 Einleitende Bemerkungen

Der Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das Geschäftsjahr 2025 gibt einen Überblick über die Vergütungsgrundsätze und das Vergütungssystem der HIAG-Gruppe. Er beschreibt die Festsetzung der Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und informiert über die effektiv gewährten Vergütungen. Der Vergütungsbericht erfüllt die Vorschriften gemäss Art. 734 ff. OR und basiert auf den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange und den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG.

Die vollständigen statutarischen Regelungen betreffend die Abstimmung über die Vergütungen durch die Generalversammlung (Art. 23), den verwendbaren Zusatzbetrag für die Vergütung der zusätzlichen Mitglieder der Geschäftsleitung, soweit ein genehmigter Gesamtbetrag nicht ausreicht (Art. 24), die Regelungen zur erfolgsabhängigen Vergütung und die Zuteilung von Aktien, Wandel- und Optionsrechten (Art. 22), Darlehen und Krediten (Art. 25) sowie das Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG sind unter dem folgenden Link auf der Website der Gesellschaft einsehbar:

[→ Zu den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG](#)

Die Vergütungen werden gemäss dem Periodisierungskonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip, unabhängig vom Zahlungsstrom) offengelegt, d. h., alle Vergütungen werden in jener Periode ausgewiesen, in der diese in der Jahresrechnung erfasst werden.

2 Vergütungspolitik

Die Vergütungspolitik der HIAG steht mit der Geschäftsstrategie sowie mit den Zielen und Werten der HIAG-Gruppe in Einklang und basiert auf den folgenden Grundsätzen:

2.1 Risikoadjustierung und Nachhaltigkeit

Die Vergütungspraxis hat zur langfristigen betrieblichen Entwicklung beizutragen. Sie muss das Risikomanagement und das Bestreben nach dauerhaften Wertsteigerungen des Unternehmens sowie nach langfristiger Kunden- und Mitarbeiterbindung unterstützen. Die Vergütungspolitik hat die Anreize so zu

setzen, dass ein angemessenes Risikoverhalten von Einzelpersonen gewährleistet wird, um damit Interessenkonflikten entgegenzuwirken.

Das intern gelebte Konzept der Verankerung von Nachhaltigkeit wird bei HIAG laufend auf allen Stufen gestärkt. Seit dem Geschäftsjahr 2022 werden Teile der variablen Zielprämien der Geschäftsleitung an die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen gebunden.

2.2 Vertrauen

Die Ausgestaltung der Vergütungsregelungen und -prozesse basiert auf gegenseitigem Vertrauen zwischen Arbeitgeber und Mitarbeitenden. Dieses ist notwendig, da sich zwischen der Leistungserbringung und der Verantwortungsübernahme einerseits sowie der entsprechenden Vergütung andererseits zeitliche Differenzen ergeben und eine Leistungsbeurteilung subjektive Anteile aufweist.

2.3 Leistungs- und Erfolgsorientierung

Die Vergütung hat sowohl die individuelle wie auch die gesamtunternehmerische Leistung zu honorieren. Die Vergütungselemente sollen finanzielle Anreize schaffen, um die Unternehmensziele zu erreichen und damit die Wertschöpfung der HIAG für alle Anspruchsgruppen zu erhöhen. Die variablen Elemente sind zudem dazu geeignet, Mitarbeitende und Führungskräfte am wirtschaftlichen Erfolg der HIAG teilhaben zu lassen und die Bindung an das Unternehmen zu fördern.

2.4 Klar und verständlich

Die Vergütungsregelungen und -modelle sind klar und verständlich formuliert, sodass die Grundlagen für die Entschädigungen mühelos nachzuvollziehen sind.

2.5 Anforderungs- und stufengerecht

Die Bemessung der Vergütung hat neben der Verantwortung der jeweiligen Funktion auch die Belastungen zu berücksichtigen und bildet die unterschiedlichen Anforderungen der Führungsstufen klar und fair ab. Die vergleichsweise hohe Komplexität des Geschäftsmodells der HIAG und die dadurch notwendigen hohen Anforderungen an Ausbildung, Erfahrung und Beziehungsnetz des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sollen sich in den Vergütungen angemessen widerspiegeln.

2.6 Diskriminierungsfrei

Entscheidungen rund um das Arbeitsverhältnis, einschliesslich Entscheidungen zur Vergütung, beruhen ausschliesslich auf den Qualifikationen, der Leistung und dem beruflichen Verhalten der entsprechenden Person und auf anderen objektiven und berechtigten unternehmerischen Überlegungen.

3 Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

3.1 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Der Verwaltungsrat ist grundsätzlich für die Regelung der Vergütung zuständig. Er legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten maximalen Gesamtbeträge fest. Der Verwaltungsrat wird dabei vom Vergütungs- und Nominationsausschuss unterstützt. Bei der Diskussion und der Beschlussfassung des Verwaltungsrats über die Entschädigung der Geschäftsleitung sind keine Geschäftsleitungsmitglieder anwesend. Jedem Mitglied des Verwaltungsrats kommt ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Entschädigung des Verwaltungsrats zu.

Mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsel erhalten alle Mitglieder des Verwaltungsrats dieselbe fixe Entschädigung. Bis auf den Verwaltungsratspräsidenten und den General Counsel treten deshalb die Mitglieder des Verwaltungsrats beim Entscheid über ihre Entschädigung nicht in den Ausstand.

3.2 Vergütungs- und Nominationsausschuss

Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vergütungs- und Nominationsausschusses je einzeln für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Wiederwahl ist zulässig. Der Vergütungs- und Nominationsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern; nur Mitglieder des Verwaltungsrats sind wählbar.

Der Vergütungs- und Nominationsausschuss informiert den Verwaltungsrat periodisch über den Verlauf der Sitzungen und weitere vergütungsrelevante Themen. Insbesondere unterstützt der Vergütungs- und Nominationsausschuss den Verwaltungsrat bei der Festsetzung und Überprüfung von Vergütungsmodellen und bereitet die Anträge zuhanden der Generalversammlung betreffend die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vor. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungs- und Nominationsausschuss weitere Aufgaben zuweisen. Gemäss Organisationsreglement der Gesellschaft umfasst der Aufgabenbereich des Vergütungs- und Nominationsausschusses die folgenden Punkte:

Vergütungspolitik und -grundsätze

- Periodische Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Vergütungspolitik zuhanden des Verwaltungsrats mit dem Ziel, Mitarbeitende zu fördern und zu halten, um damit die Wettbewerbsfähigkeit und den langfristigen Erfolg der Gesellschaft und der Gruppengesellschaften zu sichern
- Kenntnisnahme und Evaluation der Umsetzung der vergütungsbezogenen Grundsätze durch die Geschäftsleitung (u. a. betreffend Konzepte für Löhne und Incentives)
- Evaluierung und Vorbereitung der Vergütungsrichtlinien und -programme sowie der anwendbaren Leistungskriterien im Bereich der Vergütung sowie Stellen entsprechender Anträge an den Verwaltungsrat; dazu gehören neben dem Grundgehalt auch die variable Barvergütung, die Vergütung in Optionen, Aktien und/oder ähnlichen Instrumenten gemäss den anwendbaren Beteiligungsprogrammen, die berufliche Vorsorge und/oder zusätzliche Leistungen im Sinn der Gesamtvergütung

- Überprüfung der Wirkung, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit dieser Programme üblicherweise alle drei Jahre

Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats (vorbehältlich des jeweiligen von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten)
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung (vorbehältlich des von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten)
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der von der Generalversammlung zu genehmigenden Gesamtbeträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten
- Gegebenenfalls Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich des von der Generalversammlung zu genehmigenden Zusatzbetrags für neue Mitglieder der Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten
- Ausarbeitung von Beteiligungsprogrammen für Mitarbeitende der Gesellschaft und der Gruppengesellschaften
- Vorbereitung des Vergütungsberichts und entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat

Der CEO, der CFO und der General Counsel nehmen in der Regel an den Sitzungen des Vergütungs- und Nominationsausschusses teil, ausser wenn ihre eigene Leistung beurteilt oder ihre Vergütung festgelegt wird. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Der Vergütungs- und Nominationsausschuss setzte sich am 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen:

	Gewählt bis
Salome Grisard Varnholt, Vorsitz	Ordentliche Generalversammlung 2026
Balz Halter	Ordentliche Generalversammlung 2026
Anja Meyer	Ordentliche Generalversammlung 2026

Der Vergütungs- und Nominationsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens einmal jährlich. Im Berichtsjahr 2025 trafen sich die Mitglieder des Vergütungs- und Nominationsausschusses zu einer Sitzung am 23. Januar mit einer Sitzungsdauer von knapp 120 Minuten. Die Mitglieder des Vergütungs- und Nominationsausschusses haben an allen Sitzungen teilgenommen. Es wurden unter anderem folgende Traktanden behandelt:

- Genehmigung der variablen Vergütungskomponenten der Mitglieder der Geschäftsleitung für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2024
- Genehmigung der Gesamtvergütungen der Geschäftsleitung für das Jahr 2025

- Genehmigung der Vergütung des Verwaltungsrats 2025
- Definition bzw. Genehmigung der individuellen Ziele der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025
- Überarbeitung Vergütungsbericht

3.3 Vergütungselemente: Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit gemäss statutarischen Regelungen eine fixe Vergütung in bar. Diese fixe Vergütung schliesst auch die Entschädigung für Tätigkeiten im Revisions- und Risikomanagementausschuss und im Vergütungs- und Nominationsausschuss sowie in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften ein. Für die Teilnahme an Sitzungen des Investitions- und Nachhaltigkeitsausschusses wird zusätzlich ein Sitzungsgeld ausgerichtet, das pauschal CHF 750 (physische Sitzungen) bzw. CHF 500 (digitale Sitzungen) pro Person und Sitzung beträgt. Ab dem Geschäftsjahr 2026 gelten die Sitzungsgelder auch für die anderen Ausschüsse des Verwaltungsrats. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten. Zusätzliche Tätigkeiten von Verwaltungsräten für HIAG werden nach Aufwand und zu marktüblichen Stundensätzen vergütet.

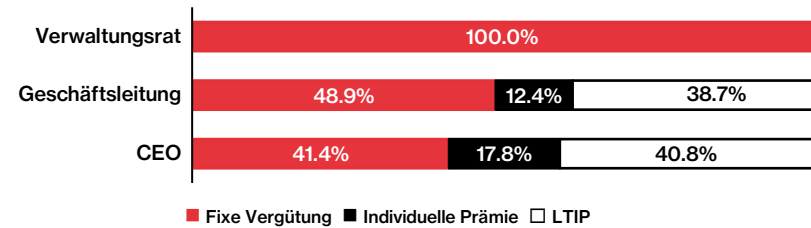
Die Gesamtvergütung des General Counsel, der Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied der Geschäftsleitung ist, wird vollständig unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen. Seine Vergütung setzt sich aus einer fixen Entschädigung in bar und einer fixen jährlichen Aktienvergütung zusammen. Für die Pauschalspesen und Spesen gelten die gleichen Regelungen wie für die Geschäftsleitung.

3.4 Vergütungselemente: Geschäftsleitung

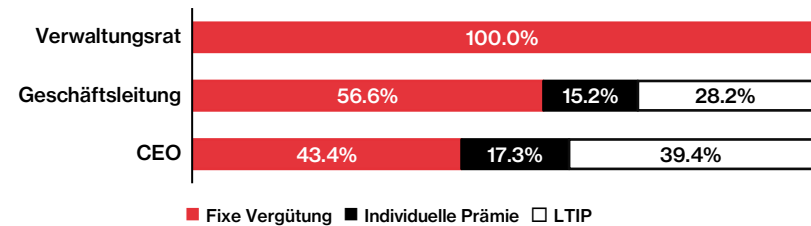
Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Den Mitgliedern der Geschäftsleitung kann ein Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausgerichtet werden.

Instrumente	Vergütung		
	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	
	Basissalär Vorsorge Nebenleistungen	Individuelle Zielprämie Barauszahlung	LTIP Gemäss Ausführungen zum LTIP in diesem Kapitel. Ausschüttungen erfolgen je hälftig in gesperrten Aktien und bar
Einflussfaktoren	Funktion, Erfahrung, Qualifikation und Markt	Erreichung von individuellen jährlichen Leistungszielen	Langfristige Unternehmensentwicklung, Eigenkapitalrendite
Zweck	Mitarbeitergewinnung, Mitarbeiterbindung	Fokus auf Jahresziele und Unternehmenserfolg	Mitarbeiterbindung und Anreiz für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung

Gewichtung fixe und variable Vergütungskomponenten in % der Gesamtvergütung 2025:



Gewichtung fixe und variable Vergütungskomponenten in % der Gesamtvergütung 2024:



Fixe Vergütung der Geschäftsleitung

Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalär in bar sowie allfälligen weiteren Vergütungselementen, die nicht erfolgsabhängig sind (wie Kinderzulagen oder Ausbildungszulagen). Zudem werden steuerlich akzeptierte Pauschalspesen ausgerichtet.

Variable Vergütung der Geschäftsleitung

Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten: einer jährlichen, individuellen Zielprämie in bar sowie einem «Long-Term-Incentive-Plan» (LTIP). Die individuelle jährliche Zielprämie richtet sich nach klar definierten individuellen Zielen für das jeweilige Tätigkeitsgebiet des jeweiligen Geschäftsleitungsmitglieds. Die Ziele im Rahmen des LTIPs sind für alle Geschäftsleitungsmitglieder identisch und basieren auf einer langfristigen Unternehmensentwicklung.

Individuelle Zielprämie

Die individuelle jährliche Zielprämie für das jeweilige Geschäftsjahr wird auf der Grundlage der individuellen Ziele des einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung jährlich neu bestimmt. Dazu werden mehrere konkrete und messbare Leistungsziele je nach Funktion und Einflussmöglichkeit des Geschäftsleitungsmitglieds festgelegt und nach deren Bedeutung gewichtet. Die Beurteilung der Zielerreichung und die daraus abgeleitete Höhe der Auszahlung der individuellen Zielprämie erfolgt jeweils im Folgejahr. Die individuelle Zielprämie des CEO wird durch den Vergütungs- und Nominationsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Geschäftsleitungsmitglieder werden durch den CEO festgelegt und dem Vergütungs- und Nominationsausschuss zur Genehmigung vorgelegt.

Die individuellen Ziele fokussieren auf die allgemeine Umsetzung der Unternehmensstrategie, auf Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit und auf individuelle operative Ziele. Beispiele dafür sind:

		Gewichtung	
Bereich	Ziele	CEO	GL ¹
Allgemeine Unternehmensentwicklung	- Entwicklung vereinnahmter Ertrag - Entwicklung Leerstandsquote - Entwicklung Promotionsgewinne - Vermarktungserfolge - Nettoergebnis gemäss Budget - Einhaltung Investitionsbudget - Baufortschritte gemäss Terminplan	50%	35%
Nachhaltigkeit	- Publikation Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standard und Anwendung TCFD-Empfehlungen - Erreichung Zielwerte im Rahmen des GRESB-Ratings - Ausbau von HIAG-Solar - Umsetzung von Massnahmen im Rahmen des CO2-Absenkungspfad - Personalfluktuation - Steigerung Mitarbeiterzufriedenheit - Aufbau und Umsetzung des Konzepts eMobilität - Durchführung Baustellenkontrollen - Optimierung Datenmanagement - Erarbeitung Position Kreislaufwirtschaft und Biodiversität	15%	15%
Individuelle operative Ziele	- Devestitions-/Akquisitionsziele - Promotionsgewinne - Digitalisierungsschritte - Weiterentwicklung Organisation - Weiterentwicklung Objektstrategien - Optimierung Kostenstruktur - Umsetzung budgetierter/geplanter Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten - Optimierung von Controlling-/Risk-Management-Prozessen - Zeitgemässes Reporting unter Einhaltung der rechtlichen und regulatorischen Anforderungen - Zeitgemässe IT-Infrastruktur mit entsprechender IT-Security	35%	50%
Maximal mögliche individuelle Zielprämie 2025 (mit 100% Anstellungsgrad) in TCHF ²		300	220
Maximal mögliche individuelle Zielprämie 2024 (mit 100% Anstellungsgrad) in TCHF ²		285	220

¹ Mitglieder der Geschäftsleitung exkl. CEO

² Die maximal mögliche Zielprämie kann nicht überschritten werden.

Im Berichtsjahr hat der CEO seine individuellen Ziele zu 163% (2024: 100%) und die restliche Geschäftsleitung ihre Ziele im Durchschnitt zu 111% (2024: 97%) erreicht. Für die effektiv vergüteten individuellen Zielprämien wird auf Ziffer 4 dieses Berichts verwiesen.

LTIP

Der LTIP orientiert sich an den langfristigen Wertschöpfungszielen der HIAG-Gruppe und setzt damit einen finanziellen Anreiz für langfristiges nachhaltiges Handeln der Geschäftsleitung.

Im aktuellen LTIP, der ab dem Geschäftsjahr 2025 zu laufen begann, partizipieren die Planteilnehmer, abgestuft nach ihrer Funktion, an einer Überrendite ab einer ROE-Schwelle gemessen am ROE in Übereinstimmung mit der publizierten Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER für das jeweilige Geschäftsjahr. Die entsprechenden Beträge sind in Ziffer 4 dieses Berichts ersichtlich. Die ROE-Schwelle beträgt aktuell 5.5%, wobei ein ROE-Cap von 6.4% besteht. Der Teil der jährlichen Überrendite, der den ROE-CAP übersteigt, verfällt und wird nicht auf die folgenden Planjahre übertragen. Der aus dem Plan resultierende Betrag wird dem Planteilnehmer jährlich auf seine individuelle «Bonusbank» gutgeschrieben. Nach der jährlichen Zuteilung des Anteils an der Überrendite auf die Bonusbank erhält der Planteilnehmer einen Drittel der bestehenden Bonusbank zu 50% in Aktien und zu 50% in bar ausgeschüttet. Die Aktien werden für fünf Jahre gesperrt und mit einem Abschlag von 25.274% zugeteilt. Die restlichen zwei Drittel der Bonusbank werden jeweils auf das folgende Jahr übertragen, wobei der Planteilnehmer keinen Zugriff darauf hat, d.h. die Bonusbank ist eine rein buchhalterische Rückstellung. Bei einem Austritt des Planteilnehmers aus dem Unternehmen wird dem Planteilnehmer je nach Austrittsgrund zwischen 0% und 100% der bestehenden «Bonusbank» in bar ausbezahlt. Der restliche Betrag verfällt.

Nebenleistungen

Nebenleistungen sind in erster Linie Sozial- und Vorsorgepläne, die einen angemessenen Rentenbeitrag sowie eine angemessene Absicherung bei Risiken im Todes- oder Invaliditätsfall gewähren. Die Planleistungen gehen nicht über den gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) zulässigen Umfang hinaus und decken sich mit der üblichen Marktpraxis. Der Pensionsplan besteht aus einem BVG-Plan, einem Basisplan und einem Kaderplan. Im Rahmen des BVG-Plans und des Basisplans leistet der Arbeitgeber den gleichen Beitrag wie der Arbeitnehmer. Im Rahmen des Kaderplans leistet der Arbeitgeber einen höheren Beitrag als der Arbeitnehmer. Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten keine besonderen Nebenleistungen. Sie erhalten eine Pauschalentschädigung für Geschäfts- und Repräsentationsspesen in Übereinstimmung mit dem von den zuständigen kantonalen Steuerbehörden genehmigten Spesenreglement.

3.5 Benchmarking

Die Gesamtvergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung orientieren sich an den Ansätzen der an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Immobilienunternehmen und vergleichbaren Positionen innerhalb grösserer Beratungsunternehmen im Bereich Real Estate sowie an Kaderpositionen innerhalb des Asset-Managements von Banken und Versicherungen (Auszug):

Allreal Holding AG	Investis Holding SA	Plazza AG	Wartec Invest AG
Espace Real Estate AG	Mobimo Holding AG	PSP Swiss Property AG	Züblin Immobilien Holding AG
Intershop Holding AG	Peach Property Group AG	Swiss Prime Site AG	Zug Estates Holding AG
EPIC Suisse AG	Ernst & Young AG	PwC Schweiz	KPMG AG
Wüest Partner AG	CBRE Schweiz	Jones Lang LaSalle (JLL)	UBS Switzerland AG
Zürcher Kantonalbank	Swiss Life	Fondsleitungs- gesellschaften	

Der Verwaltungsrat überprüft periodisch die Höhe der Entschädigungen und die Entschädigungsmodelle des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Hinblick auf deren Marktkonformität, letztmals im September 2024. Der Verwaltungsrat berücksichtigt dabei auch Informationen seiner Mitglieder aus Funktionen in anderen Unternehmen. Dem Benchmarking werden sowohl die fixen als auch die variablen Lohnbestandteile unterzogen. Zusätzlich wurde 2024 eine externe Benchmarkinganalyse zu den Entschädigungen der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats durchgeführt und bei der Festlegung der Entschädigungen berücksichtigt. Gemäss dieser Benchmarkinganalyse bewegen sich die Vergütungen der Geschäftsleitung insgesamt zwischen dem Median und dem 3. Quantil.

3.6 Weitere Informationen betreffend die Arbeitsverhältnisse der Geschäftsleitung

Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs Monaten. Sie enthalten keine marktunüblichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln für den Fall eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft. Gemäss Statuten ist die Vereinbarung von Konkurrenzverboten für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsvertrags nicht zulässig.

Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung unterstehen den jeweiligen Vorsorgeplänen der arbeitgebenden Gruppengesellschaften. Die Bestimmungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung weichen nicht von den für alle anderen Mitarbeitenden geltenden Regelungen ab.

4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung sowie nahestehende Personen (geprüft)

Die folgenden Tabellen zeigen eine Bruttodarstellung der Vergütungen, d. h. inklusive Arbeitgeberbeiträge.

4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Geschäftsjahr 2025

2025 in TCHF	Fixe Vergütung	INA ¹	Aktienvergütungen	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenspauschale
Dr. Felix Grisard Verwaltungsratspräsident	300	–	–	53	353	12
Balz Halter Verwaltungsratsvizepräsident	70	5	–	5	80	–
Salome Grisard Varnholt Verwaltungsratsmitglied	70	5	–	5	80	–
Dr. Jvo Grundler Verwaltungsratsmitglied, General Counsel	400	–	125 ²	84	609 ³	6
Anja Meyer Verwaltungsratsmitglied	70	5	–	5	80	–
Micha Blattmann Verwaltungsratsmitglied	70	–	–	–	70	–
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	980	15	125	152	1'272	18

¹ Sitzungsgeld für den Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss (INA)

² Diese Position umfasst die arbeitsvertragliche Aktienvergütung. Sowohl die Aktien, die im Rahmen der aktienbasierten Vergütung zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb der aktienbasierten Vergütung erworben worden sind, werden den Mitarbeitenden entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Vergütung bzw. Zahlung angerechnet.

³ Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2025 nicht ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2025 waren die Bruttovergütungen des Verwaltungsrats in der Höhe von TCHF 1'272 um TCHF 6 (0.5%) tiefer als im Vorjahr (TCHF 1'278).

Geschäftsjahr 2024

2024 in TCHF	Fixe Vergütung	INA ¹	Aktienvergütungen	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenspauschale
Dr. Felix Grisard Verwaltungsratspräsident	300	–	–	53	353	12
Balz Halter Verwaltungsratsvizepräsident	70	3	–	5	78	–
Salome Grisard Varnholt Verwaltungsratsmitglied	70	4	–	5	79	–
Dr. Jvo Grundler Verwaltungsratsmitglied, General Counsel	400	–	125 ²	94	619 ³	6
Anja Meyer Verwaltungsratsmitglied	70	4	–	5	79	–
Micha Blattmann Verwaltungsratsmitglied	70	–	–	–	70	–
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	980	11	125	162	1'278	18

¹ Sitzungsgeld für den Investitions- und Nachhaltigkeitsausschuss (INA)

² Diese Position umfasst die arbeitsvertragliche Aktienvergütung. Sowohl die Aktien, die im Rahmen der aktienbasierten Vergütung zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb der aktienbasierten Vergütung erworben worden sind, werden den Mitarbeitenden entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Vergütung bzw. Zahlung angerechnet.

³ Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2024 nicht ausgerichtet.

4.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die HIAG-Geschäftsleitung bestand im Berichtsjahr aus dem CEO, dem CFO, dem General Counsel, der Leiterin Portfolio und Transaktionen und dem Leiter Entwicklung und Realisation. Der General Counsel ist Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Gesamtvergütung wird vollständig unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen.

Das Basissalär des CEO für das Geschäftsjahr 2025 reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um TCHF 15 (2.1%). Die individuelle Zielprämie erhöhte sich um TCHF 15 (5.3%).



in TCHF	Total Geschäftsleitung		Davon Marco Feusi (CEO)	
Geschäftsjahr	2025	2024	2025	2024
Basissalär in bar (netto)	1'543	1'484	700	715
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	513	492	300	285
LTIP, Ausschüttung in bar (netto)	227	516	115	324
LTIP, Ausschüttung in Aktien (netto)	227	516	115	324
LTIP, Abgrenzung auf Bonusbank (netto) ¹	904	–	459	–
Total LTIP	1'357	1'032	689	649
Übrige Vergütungskomponenten ²	22	19	9	8
Altersvorsorgeleistungen	231	59	84	30
Übrige Sozialleistungen ³	239	301	118	165
Total übrige Komponenten und Sozialversicherung	491	379	211	203
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)	3'904	3'387	1'900	1'852
Pauschalspesen	47	47	12	12

¹ Planteilnehmer hat keinen direkten Zugriff auf Bonusbank (buchhalterische Rückstellung).

² Kinderzulagen und Ausbildungszulagen.

³ AHV, ALV, BU, NBU, FAK, UVG.

Im Geschäftsjahr 2025 waren die Vergütungen der Geschäftsleitung in der Höhe von TCHF 3'904 um TCHF 517 (15.3%) höher als im Vorjahr (TCHF 3'387).

Es wurden im Jahr 2025 keine Darlehen und Kredite an bestehende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gewährt noch waren solche per 31. Dezember 2025 ausstehend.

4.3 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2025 keine nicht marktüblichen Vergütungen, Darlehen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt noch waren solche per 31. Dezember 2025 ausstehend.

5 Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen

Verwaltungsrat

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung 2025	Vergütungen 2025 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung und Sitzungsgeld in bar (netto)	1'050	980
Sitzungsgeld für Ausschüsse	50	15
Aktienbasierte Vergütung	150	125
Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	50	–
Gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	200	152
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)	1'500	1'272

Die gesamten Vergütungen an den Verwaltungsrat in der Höhe von TCHF 1'272 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 1'500.

Geschäftsleitung

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung 2025	Vergütungen 2025 gemäss Ziffer 4
Basissalär in bar (netto)	1'600	1'543
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	550	513
LTIP für das Jahr 2025	1'400	1'357
Übrige Vergütungskomponenten, gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	450	491
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)	4'000	3'904

Die gesamten Vergütungen an die Geschäftsleitung in der Höhe von TCHF 3'904 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 4'000.

6 Tätigkeiten bei anderen Unternehmen und Organisationen (geprüft)

Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen gemäss Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR und Art. 734e OR sowie Ziff. 3.2 der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG).

6.1 Verwaltungsrat

Dr. Felix Grisard

- Präsident des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG, Basel
- Präsident des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der Ultra-Brag AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats/Aufsichtsrats der botiss medical AG, Berlin, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der biotrics bioimplants AG, Berlin, einer Tochtergesellschaft der botiss medical AG
- Internationaler Beirat der Universität St. Gallen

Balz Halter

- Präsident des Verwaltungsrats der Halter Unternehmungen AG, Schlieren, sowie der Halter Gruppe AG, Schlieren, der Pfenninger & Cie. AG, Schlieren, und der Prospera AG, Schlieren, dreier Tochtergesellschaften der Halter Unternehmungen AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der Halter AG, Schlieren, sowie der Vilio AG, Schlieren, zweier Tochtergesellschaften der Halter Gruppe AG
- Präsident des Verwaltungsrats der Casacom Solutions AG, Schlieren
- Präsident des Verwaltungsrats der Halter Digital Services AG, Schlieren
- Gesellschafter der BFG Halter KLG, Schlieren

Salome Grisard Varnholt

- Präsidentin des Verwaltungsrats der Senft AG, Zürich
- Präsidentin der Finanzierungsstiftung der Senft AG, Engelberg
- Präsidentin des Verwaltungsrats der BraChe Holding AG, Zürich, sowie der BraChe Beteiligungs AG, Basel, Tochtergesellschaft der BraChe Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführerin der Grisard Architektur AG, Zürich
- Vizepräsidentin des Stiftungsrats des Schweizerischen Architekturmuseums, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der Schiffbau Immobilien AG, Zürich

Dr. Jvo Grundler

- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Rotkreuz, sowie der Datacolor AG Europe, Rotkreuz, und Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor Holding AG, Rotkreuz, zweier Tochtergesellschaften der Datacolor AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG, Basel
- Präsident des Stiftungsrats der HIAG Pensionskasse, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der Lifortis AG, St. Gallen
- Mitglied des Verwaltungsrats der Neutra Treuhand AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG, Luzern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Star-Ciné AG, Wil
- Präsident des Verwaltungsrats der Villiger Söhne Holding AG, Pfeffikon, sowie der Villiger Söhne AG, Pfeffikon, einer Tochtergesellschaft der Villiger Söhne Holding AG

Anja Meyer

- Präsidentin des Verwaltungsrats der smeyers Holding AG, Luzern
- Präsidentin des Verwaltungsrats der smeyers Immobilien AG, Tochtergesellschaft der smeyers Holding AG
- Präsidentin des Verwaltungsrats der smeyers AG, Tochtergesellschaft der smeyers Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats Deal Estate AG, Beteiligung der smeyers Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats Grund + Lage AG, Beteiligung der smeyers Holding AG
- Präsidentin des Stiftungsrats der Stiftung Luzerner Theater, Luzern
- Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführerin der Soluma AG, Emmen
- Geschäftsführerin der JML Liegenschaften AG, Emmen
- Geschäftsführerin der Invest d'Or AG, Emmen

Micha Blattmann

- Mitglied des Verwaltungsrats der Vicenda Group AG, Baar, sowie Geschäftsführer der Vicenda Advisory GmbH, Zürich, und Mitglied des Verwaltungsrats der Vicenda Beteiligungen AG, Baar, zweier Tochtergesellschaften der Vicenda Group AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der Blattmann Rechtsanwälte AG, Neuheim
- Mitglied des Verwaltungsrats der Alphidem AG, Baar
- Präsident des Verwaltungsrats der ET5 Trust Services AG, Baar
- Mitglied des Verwaltungsrats der 14Peaks Capital AG, Cham



6.2 Geschäftsleitung

Marco Feusi

- Mitglied des Verwaltungsrats von Firmen der ERNE Holding AG, Laufenburg (ab Januar 2025)
- Mitglied der Baukommission der Gemeinde Oberwil-Lieli (ab Mai 2025)
- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Chapter Switzerland
- Assessor für Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors

Dr. Jvo Grundler

- Mitglied des Verwaltungsrats sowie Mitglied der Geschäftsleitung. Die Tätigkeiten bei anderen Unternehmen werden in der Auflistung für die Mitglieder des Verwaltungsrats aufgeführt.

Stefan Hilber

- Mitglied des Verwaltungsrats der Corefinanz AG, Zürich

Michele Muccioli

- Mitglied des Vorstands bei Swiss Lean Construction Institute (SLCI)

Béatrice Gollong

- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Chapter Switzerland
- Assessor für Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- Kuratorin bei der Akademie der Hochschule Biberach (D)

7 Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehender Personen (geprüft)

Anzahl Aktien	31.12.2025	31.12.2024
SFAG Holding AG ¹	1'958'395	2'026'471
BraCHe Beteiligungs AG ²	1'699'796	1'699'796
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	44'364	42'692
Marco Feusi, CEO	39'740	35'399
Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation	10'824	9'514
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	–	8'418
Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen	1'969	1'448
Stefan Hilber, CFO	1'486	757
Total	3'756'574	3'824'495

¹ Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 2 März 2026

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 47 bis 50 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



2



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von für die Prüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung identifizieren.



3

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Benjamin Achermann
Zugelassener Revisionsexperte



Finanzbericht

Finanzbericht	53
Konsolidierte Bilanz	54
Konsolidierte Erfolgsrechnung	55
Konsolidierte Geldflussrechnung	55
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	56
Konsolidierte Segmentberichterstattung	57
Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss	57
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	77
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	80
Alternative Performance-Kennzahlen	83



Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		31'882	37'676
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	970	3'225
Vertragsaktiven	2	45'516	–
Übrige kurzfristige Forderungen	3	6'745	13'640
Vorräte		–	476
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		54	99
Liegenschaften zum Verkauf	4	47'243	51'926
Aktive Rechnungsabgrenzung	5	7'204	6'786
Umlaufvermögen		139'614	113'828
Übrige langfristige Forderungen	6	4'495	4'628
Immobilienanlagen	7	1'958'603	1'909'384
Immaterielles Anlagevermögen		444	675
Übriges Anlagevermögen		1'510	808
Finanzanlagen	8	2'062	5'702
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		2'450	1'960
Anteile an assoziierten Unternehmen	9	778	650
Übrige langfristige Aktiven	10	9'625	1'275
Anlagevermögen		1'979'967	1'925'081
Aktiven		2'119'581	2'038'909

in TCHF		31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	150'000	45'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15'328	8'266
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12	13'115	12'785
Kurzfristige Rückstellungen	13	2'991	3'707
Steuerverbindlichkeiten		2'265	6'426
Passive Rechnungsabgrenzung	14	10'350	26'668
Kurzfristiges Fremdkapital		194'049	102'853
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	630'000	725'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		648	607
Langfristige Rückstellungen	13	1'698	1'150
Latente Steuern	24	85'498	84'654
Langfristiges Fremdkapital		717'843	811'411
Fremdkapital		911'892	914'264
Aktienkapital	25	10'120	10'120
Kapitalreserven		93'708	123'743
Eigene Aktien	26	–380	–1'301
Gewinnreserven		1'104'242	992'083
Eigenkapital		1'207'690	1'124'646
Passiven		2'119'581	2'038'909



Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF		2025	2024
Liegenschaftsertrag	15	77'355	75'595
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	7.1	51'405	26'006
Ertrag aus Verkauf Promotionen	16	64'379	48'961
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	16	18'662	2'850
Übriger Betriebsertrag	17	6'196	9'319
Total Betriebsertrag		217'997	162'732
Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen	21	-8'453	-4'279
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	22	-3'024	-3'514
Baurechtszinsen		-1'031	-927
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen	16	-39'360	-30'910
Materialaufwand		-2'852	-5'111
Personalaufwand	18, 19, 20	-16'753	-16'746
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand		-3'459	-3'556
Sonstiger Verwaltungsaufwand		-3'304	-3'857
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand		-78'236	-68'901
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		139'761	93'831
Abschreibungen		-969	-565
Betriebsergebnis (EBIT)		138'791	93'266
Finanzertrag	23	206	299
Finanzaufwand	23	-15'552	-16'854
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		128	26
Ergebnis vor Steuern (EBT)		123'574	76'738
Ertragssteuern		-8'469	-1'575
Reingewinn		115'105	75'162
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	11.38	7.44
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	11.38	7.44

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF		2025	2024
Reingewinn		115'105	75'162
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen		-51'405	-26'006
Abschreibungen		969	565
Wertberichtigung Finanzanlagen		-	1'291
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen		-18'662	-2'850
Erfolg aus Verkauf Promotionen		-25'019	-18'051
Aktienbasierte Vergütungen		1'100	1'015
Anteil Gewinn/Verlust an assoziierten Unternehmen		-128	-26
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'255	219
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-353	-471
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen & aktive Rechnungsabgrenzung		6'636	29
Investitionen Liegenschaften zum Verkauf		-24'412	-20'983
Anzahlungen Vertragsaktiven		18'863	90'235
Veränderungen Vorräte		476	-238
Veränderungen übrige langfristige Forderungen		-	-351
Veränderungen übrige langfristige Aktiven		481	514
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital & passive Rechnungsabgrenzung		-7'238	-7'482
Veränderungen übrige langfristige Verbindlichkeiten		41	-10
Veränderungen langfristige Rückstellungen		548	-
Veränderungen latente Steuern & aktivierte Verlustvorräte		843	1'769
Erfolg aus Währungseffekten		12	-23
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		20'112	94'308
Investitionen in Immobilienanlagen		-108'627	-73'235
Zuwendungen der öffentlichen Hand		606	12
Investitionen in Finanzanlagen		-490	-430
Investitionen in übrige Sachanlagen		-1'407	-574
Devestitionen von Immobilienanlagen		103'368	34'826
Devestitionen übriges Anlagevermögen		-	65
Devestitionen von Finanzanlagen		3'817	54
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-2'733	-39'282



Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2025	2024
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	–	140'000
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	–90'000	–
Aufnahme von Anleihen	100'000	–
Amortisationen und Rückzahlungen von Anleihen	–	–150'000
Erwerb eigener Aktien	–	–1'710
Verkauf eigener Aktien	178	312
Ausschüttung aus Kapitalreserven/Gewinnreserven an Aktionäre	–33'338	–31'274
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	–23'160	–42'672
Währungseffekte	–12	23
Veränderung flüssige Mittel	–5'793	12'377
Flüssige Mittel am 01.01.	37'676	25'299
Veränderung flüssige Mittel	–5'793	12'377
Flüssige Mittel am 31.12.	31'882	37'676

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital ¹	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven		Total
				Goodwill/ Badwill	Übrige Gewinn- reserven	
Eigenkapital am 01.01.2024	10'120	147'312	–1'311	–6'851	931'870	1'081'139
Dividende	–	–23'505	–	–	–7'769	–31'274
Zuteilung eigener Aktien	–	–477	1'721	–	–931	313
Erwerb Eigener Aktien	–	–	–1'711	–	–	–1'711
Aktienbezogene						
Vergütungspläne	–	–	–	–	1'015	1'015
Zuweisung an die gesetzliche						
Kapitalreserve	–	413	–	–	–413	–
Reingewinn	–	–	–	–	75'162	75'162
Eigenkapital am 31.12.2024	10'120	123'743	–1'301	–6'851	998'934	1'124'646
Eigenkapital am 01.01.2025	10'120	123'743	–1'301	–6'851	998'934	1'124'646
Dividende	–	–30'309	–	–	–3'031	–33'340
Zuteilung eigener Aktien	–	273	920	–	–1'015	178
Aktienbezogene						
Vergütungspläne	–	–	–	–	1'100	1'100
Reingewinn	–	–	–	–	115'105	115'105
Eigenkapital am 31.12.2025	10'120	93'708	–380	–6'851	1'111'093	1'207'690

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

Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss

Segmentberichterstattung

Die drei Bereiche des Geschäftsmodells bilden das aktive Portfolio- und Asset-Management (Bestand) mit der mehrheitlich 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 31. Dezember 2025

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	62'547	14'809	–	–	77'355
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	14'153	37'251	–	–	51'405
Ertrag aus Verkauf Promotionen	–	64'379	–	–	64'379
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	–	–	18'662	–	18'662
Übriger Betriebsertrag	829	462	–	4'904	6'196
Total Betriebsertrag	77'529	116'901	18'662	4'904	217'997
Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen	–6'611	–1'669	–	–172	–8'453
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	–1'422	–1'576	–	–26	–3'024
Baurechtszinsen	–1'031	–	–	–	–1'031
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen	–	–39'360	–	–	–39'360
Materialaufwand	–	–	–	–2'852	–2'852
Personalaufwand	–6'269	–6'072	–750	–3'662	–16'753
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	–577	–281	–82	–2'519	–3'459
Sonstiger Verwaltungsaufwand	–835	–519	–110	–1'839	–3'304
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	–16'746	–49'478	–942	–11'070	–78'236
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	60'783	67'423	17'720	–6'166	139'761
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	46'630	30'172	17'720	–6'166	88'356
Abschreibungen					–969
Finanzergebnis					–15'217
Ertragssteuern					–8'469
Reingewinn					115'105



Segmente 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	61'469	14'126	–	–	75'595
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	–3'816	29'823	–	–	26'006
Ertrag aus Verkauf Promotionen	–	48'961	–	–	48'961
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	–	–	2'850	–	2'850
Übriger Betriebsertrag	484	230	–	8'605	9'319
Total Betriebsertrag	58'136	93'141	2'850	8'605	162'732
Unterhalt und Reparaturen					
Immobilienanlagen	–3'523	–222	–	–533	–4'279
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	–1'990	–1'283	–64	–177	–3'514
Baurechtszinsen	–878	–48	–	–	–927
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen	–	–30'910	–	–	–30'910
Materialaufwand					
Personalaufwand	–5'845	–5'846	–744	–4'312	–16'746
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	–568	–304	–87	–2'597	–3'556
Sonstiger Verwaltungsaufwand	–702	–611	–137	–2'407	–3'857
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	–13'506	–39'226	–1'031	–15'138	–68'901
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	44'630	53'915	1'820	–6'533	93'831
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	48'446	24'092	1'820	–6'533	67'825
Abschreibungen					
					–565
Finanzergebnis					
					–16'529
Ertragssteuern					
					–1'575
Reingewinn					75'162

Aufgegebene 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) wurden 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	2025	2024
Übriger Betriebsertrag	4'720	8'470
Total Betriebsertrag	4'720	8'470
Materialaufwand	–2'852	–5'111
Personalaufwand	–825	–1'472
Sonstiger operativer Aufwand	–1'008	–1'836
Total Betriebsaufwand	–4'685	–8'419
EBITDA Beitrag	35	51

Grundlagen der Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG ist in Übereinstimmung mit den gesamten Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften nach Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (True and Fair View) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Der konsolidierte Abschluss basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der HIAG-Gruppengesellschaften. Die relevanten Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in Tausend Schweizer Franken (TCHF) angegeben. Durch die Rundung auf Tausend CHF kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in deutscher und englischer Sprache erstellt. Die deutsche Version ist allein massgebend.

Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung 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.

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 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

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.

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. 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 (vergleiche Information in der Segmentberichterstattung).

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

Im Berichtsjahr 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

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 Jahresendkurs.

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 Vertragsaktivitäten und des Ertrags aus Verkauf Liegenschaften zu beachten (Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (POC)).

Vertragsaktivitäten

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 «Vertragsaktivitäten» 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 Marktwertes 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 Bauprojektes bzw. dessen Bezugsbereitschaft.

Unbebaute Grundstücke

Unbebaute Grundstücke (Bauland) sind physisch vorhandene, nicht überbaute Liegenschaften zum Bilanzierungszeitpunkt.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden zum Zeitpunkt des Erhalts als vermögenswertbezogene Zuwendungen mit dem Vermögenswert verrechnet. Erfolgsbezogene Zuwendungen werden periodengerecht im Übrigen Betriebsertrag ausgewiesen, wobei in sachlich begründeten Fällen eine Verrechnung mit den entsprechenden Aufwendungen erfolgen kann. In der Geldflussrechnung werden vermögenswertbezogene Zuwendungen sowie allfällige Rückzahlungen brutto im Geldfluss aus Investitionstätigkeit ausgewiesen.

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-Swap) 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

Hypothesen und andere besicherte oder unbesicherte Finanzierungen sowie Anleihen werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Finanzierungen wie Hypothesen 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.

Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

Alle Gesellschaften der HIAG-Gruppe sind an eine Gemeinschaftseinrichtung, die HIAG-Pensionskasse oder die Sammelstiftung der Basler Leben (Mitarbeitende der Jaeger et Bosshard SA), angeschlossen. Auf Basis der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung der Pensionskasse wird eine mögliche Über- oder Unterdeckung ermittelt. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens (aus einer Überdeckung in der Vorsorgeeinrichtung) ist weder beabsichtigt noch sind die Voraussetzungen dafür gegeben. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Ein sich aus Arbeitgeberbeitragsreserven ergebender Nutzen wird als Aktivum erfasst. Veränderungen der Arbeitgeberbeitragsreserven sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen von Über- oder Unterdeckungen in Vorsorgeeinrichtungen werden im Personalaufwand erfasst.

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 31. Dezember 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.

Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen

Wesentliche Geschäftsfälle mit nahestehenden natürlichen und juristischen Personen werden als Transaktionen mit Nahestehenden in den Anhangangaben «Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre, Übrige kurzfristige Finanzanlagen und kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre» separat offengelegt.

Aktienbezogene Vergütungen

Aktienbezogene Vergütungen werden als Personalaufwand erfasst. Bei Vergütungen mit Ausgleich in Aktien bildet das Eigenkapital die Gegenposition, bei Vergütungen mit Barausgleich das Fremdkapital (Rückstellungen).

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 der Jahresrechnung 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	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1'528	3'536
Wertberichtigung	-557	-311
Total	970	3'225

2 Vertragsaktiven

in TCHF	Erlöse infolge Projektfort- schritt	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	64'379	-	64'379
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-18'863	-18'863
Buchwert per 31.12.2025	64'379	-18'863	45'516

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

Die Veränderung der ausgewiesenen Vertragsaktiven im Berichtsjahr resultierte aus dem Projektfortschritt des Stockwerkeigentumsprojekts «Chama Etappe 2» und der damit verbundenen Umsatzerfassung abzüglich der erhaltenen Anzahlungen.

3 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Heiz- und Nebenkosten	4'965	8'786
Kontokorrente Stockwerkeigentumsgemeinschaft	1'269	1'159
Sonstige kurzfristige Forderungen	511	3'695
Total	6'745	13'640

Die Position «Sonstige kurzfristige Forderungen» enthielt im Vorjahr eine Forderung von TCHF 2'446, die im Rahmen der Akquisition Jaeger et Bosshard SA mit dem ehemaligen Eigentümer als

Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart wurde. Diese Forderung wurde im Berichtsjahr von dem ehemaligen Eigentümer zurückbezahlt.

4 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	15'983
Investitionen	24'410
Abgänge aus Verkauf Liegenschaften	-5'716
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-39'360
Bestand per 31.12.2025	47'243

Per Bilanzstichtag umfassen die «Liegenschaften zum Verkauf» das Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 2» in Cham mit TCHF 31'261 (31. Dezember 2024: TCHF 46'210) sowie die verkauften Liegenschaften in Aathal, Aesch und St. Maurice mit TCHF 15'983, 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 31. Dezember 2025

Projekt	Erwerb/ Projektstart	Geschätztes Investitions- volumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertig- stellungs- grad	Verkaufs- stand
Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 2»	2024	93'462	in Ausführung	2026	75%	56%

Stand per 31. Dezember 2024

Projekt	Erwerb/ Projektstart	Geschätztes Investitions- volumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertig- stellungs- grad	Verkaufs- stand
Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 1»	2020	67'315	Beendet	2024	100%	100%
Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 2»	2024	91'962	in Ausführung	2026	50%	0%

5 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Finanzierungskosten	1'052	1'023
Versicherungsleistungen und -beiträge	481	198
Abgegrenzte Erträge (Mieten, Strom etc.)	3'885	4'077
Diverse	1'786	1'488
Total	7'204	6'786

6 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige langfristige Forderungen	3'147	3'280
Escrow langfristig	1'348	1'348
Total	4'495	4'628

Die Position «Übrige langfristige Forderungen» enthält eine Forderung über TCHF 2'554 (Vorjahr: TCHF 2'554), die infolge der Nutzung von Flächen über die ordentliche Mietdauer hinaus entstanden ist. Zur Sicherstellung dieser Forderung wurde eine Vereinbarung zur Übergabe von Schuldbriefen im ersten Rang von einem industriell genutzten Areal unterzeichnet.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals in Frauenfeld wurde die HIAG im Jahr 2016 von den ehemaligen Eigentümern für die Übernahme der Altlastenrisiken mit einem Beitrag in der Höhe von TCHF 1'348 entschädigt. Dieser Beitrag wurde auf ein Escrow-Konto überwiesen.

7 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
Investitionen	8'649	25'879	44'397	78'925
Devestitionen	-	-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	39'953	-983	-
Umgliederungen ¹	-	-15'983	-	-15'983
Investitionen	2'228	17'974	69'286	89'488
Devestitionen	-1'110	-74'581	-	-75'691
Veränderung aus Neubewertung	7'619	6'031	37'754	51'405
Bestand per 31.12.2025	140'132	1'510'561	307'910	1'958'603

¹ Die Umgliederungen betreffen verkaufte Liegenschaften in Aathal, Aesch und St. Maurice (Vorjahr: verkaufte Liegenschaften in Cham «Chama Etappe 2» und Wetzikon), deren Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag erfolgt, welche von den Immobilienanlagen in das Umlaufvermögen (Liegenschaften zum Verkauf) umgegliedert wurde.

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 6.00% (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.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Im Berichtsjahr sind in den Investitionen vermögenswertbezogene Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von TCHF 606 (Vorjahr: TCHF 12) enthalten (Nettoausweis). Es handelt sich dabei im Berichtsjahr im Wesentlichen um Netzzuschlagsfonds, Förderbeiträge Gebäudehülle und Denkmalschutzbeiträge (Vorjahr: Förderbeitrag Photovoltaik-Anlage).



Wesentliche Bewegungen 2025

Liegenschaft	TCHF	Kategorie	Art
Zürich-Altstetten, Freihofstrasse 25	40'034	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Cham, Nord Etappe 2 (Rendite)	16'829	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Hausen/Lupfig, B1&A2 (OC Oerlikon)	11'277	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Aesch, Industriestrasse 45–61	–13'241	Liegenschaften	Umgliederung
Birsfelden, Weidenweg 8–10	–15'450	Liegenschaften	Verkauf
Yverdon, Grandson			
1/2/3/4/5/6/7/8/10/12/13/14	–23'647	Liegenschaften	Verkauf

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹

in TCHF	31.12.2025		31.12.2024	
Industrie/Gewerbe	636'696	32.5%	632'639	33.1%
Bauland	464'161	23.7%	384'591	20.1%
Wohnen	296'120	15.1%	299'076	15.7%
Verkauf	211'037	10.8%	210'590	11.0%
Büro	197'405	10.1%	199'430	10.4%
Distribution/Logistik	110'530	5.6%	116'026	6.1%
Wohn-/Geschäftsliegenschaft	20'502	1.0%	37'163	1.9%
Übrige	22'152	1.1%	29'869	1.6%
Total	1'958'603	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	31.12.2025		31.12.2024	
Zürich	673'889	34.4%	607'899	31.8%
Aargau	472'036	24.1%	448'535	23.5%
Genf	229'491	11.7%	232'251	12.2%
Zug	190'300	9.7%	154'110	8.1%
Solothurn	158'263	8.1%	157'048	8.2%
Basel-Landschaft	89'532	4.6%	125'729	6.6%
St. Gallen	67'040	3.4%	66'075	3.5%
Übrige	78'052	4.0%	117'737	6.2%
Total	1'958'603	100.0%	1'909'384	100.0%

Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden in den obigen Tabellen ohne die Liegenschaften zum Verkauf (Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen.

Pfandsicherungen auf Hypotheken per 31. Dezember 2025

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	80'100	80'100

7.1 Wertänderungen aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2025	2024
Marktwertanpassungen Bestandsliegenschaften	14'153	–3'816
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	37'251	29'823
Total	51'405	26'006

Die grössten Wertänderungen erzielten folgende Liegenschaften:

2025

Bestandsportfolio in TCHF

Cham, Lorzenparkstrasse	5'171
15/17/19/21/23/25/27/29	
Winterthur, Technoramastrasse 15	2'126
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 02	–2'390
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 01	–2'612
Dietikon, Riedstrasse 3	–2'774

Entwicklungsportfolio in TCHF

Zürich-Altstetten, Freihofstrasse 25	18'616
Cham, Chama Etappe 2 (Rendite)	13'761
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 06	6'902
Niederhasli, Stationstrasse 25	4'458
Lancy, Route des Jeunes 20/24/26	–6'683

2024

Bestandsportfolio in TCHF

Cham, Chama Etappe 1 (Rendite)	1'604
Windisch, Spinnerkönig	1'470
Kleindöttingen, Industriestrasse 39/41	–1'360
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 01	–2'066
Wädenswil, Seestrasse 205/219,	–3'782
Bürglistrasse 43	

Entwicklungsportfolio in TCHF

Zürich-Altstetten, Freihofstrasse 25	12'915
Cham, Chama Etappe 2 (Rendite)	7'224
Cham, Chama Etappe 1 (Rendite)	5'058
Pratteln, Güterstrasse/Gempenstrasse 6	2'644
Hausen/Lupfig, B1&A2 (OC Oerlikon)	–7'099

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) sank per 31. Dezember 2025 auf 3.25% (31. Dezember 2024: 3.34%). Der nominale Diskontierungssatz betrug per 31. Dezember 2025 4.29% (31. Dezember 2024: 4.64%).

8 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Darlehen gegenüber Dritten	2'062	4'712
Darlehen gegenüber Aktionären	-	990
Total	2'062	5'702

9 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die HIAG Solar AG wurde im Rahmen eines Joint Venture mit der aventron solar AG gegründet. HIAG hält 49% (Vorjahr: 49%) der HIAG Solar AG und ermittelt die Bewertung mittels der Equity-Methode. Das Ergebnis nach dieser Methode bewerteter Unternehmen fließt in die Position «Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften» ein.

10 Übrige langfristige Aktiven

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige langfristige Aktiven	9'625	1'275
Total	9'625	1'275

Die Position «Übrige langfristige Aktiven» enthält die anteilmässigen One-Off-Kosten für die Implementierung des Syndikatskredits. Diese werden über die Laufzeit des Syndikatskredits linear amortisiert. Weiter sind TCHF 8'831 (Vorjahr: TCHF 0) für gesetzliche Ansprüche gegenüber den Schweizer Behörden im Zusammenhang mit der PFAS-Sanierung des Reichhold-Areals enthalten.

11 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Anleihen	150'000	45'000
– davon Private Placements	–	45'000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	150'000	45'000
Langfristige Bankverbindlichkeiten	70'000	70'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Syndikatskredit	200'000	245'000
Langfristige Anleihen	360'000	410'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	630'000	725'000
Total	780'000	770'000

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

Per 25. August 2023 etablierte HIAG eine unbesicherte, kommittierte Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Davon wurden im Berichtsjahr CHF 200 Mio. beansprucht (Vorjahr: CHF 245 Mio.).

Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind jene Verbindlichkeiten ausgewiesen, deren Fälligkeitsperiode per Bilanzstichtag länger als 12 Monate war.

Die Brutto-«Loan-to-Value-Ratio» betrug per Bilanzstichtag 38.9% (31. Dezember 2024: 39.3%), die Netto-«Loan-to-Value-Ratio» 37.3% (31. Dezember 2024: 37.3%).

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

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2025

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	70'000	CHF	26.10.2027	2.6%
Syndikatskredit	200'000	CHF	25.08.2028	Ø 1.73%
Anleihen	510'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
Total	780'000			

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 31.12.2025

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
Valorennummer	138'119'710	124'393'356	117'297'282	111'201'158
ISIN	CH1381197107	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585

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
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585

Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 31.12.2025

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028
– davon bezogen per 31.12.2025	200'000	Ø 1.73%
– davon verfügbar per 31.12.2025	300'000	

Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 31.12.2024

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz (variabel)
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 140'000 (Vorjahr: TCHF 200'000) an Zinssatz-Swaps gebunden (siehe Note 34).

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	Kreditfälligkeit 31.12.2025	31.12.2024	Zinsbindung 31.12.2025	31.12.2024
2025	–	45'000	–	150'000
2026	150'000	150'000	210'000	150'000
2027	70'000	70'000	160'000	160'000
2028	360'000	405'000	210'000	210'000
2029	100'000	100'000	100'000	100'000
2030	100'000	–	100'000	–
Total	780'000	770'000	780'000	770'000

12 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Gegenüber Dritten	903	585
Vorauszahlungen für Liegenschaften zum Verkauf	3'299	600
Mehrwertsteuerverbindlichkeiten	661	767
Heiz- und Nebenkosten	4'826	7'946
Mietzinsvorauszahlungen	3'426	2'887
Total	13'115	12'785

13 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	2'302	–	888	3'190
Verwendung	–576	–	–2'782	–3'358
Auflösung	–	–	–	–
Buchwert per 31.12.2025	2'651	1'150	888	4'689
– davon kurzfristig	2'651	–	340	2'991
– davon langfristig	–	1'150	548	1'698

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 Jahr 2027 ausgeführt werden, daher werden die Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 im Jahr 2025 unverändert in den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Forderungsansprüche aus Mietverhältnissen sowie Aufwendungen für noch nicht bezogene Ferienguthaben und positive Gleitzeitsaldi der Mitarbeitenden.



Die LTIP-Berechnung per Dezember 2025 führte zu einer Bildung der Rückstellung von TCHF 888 (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.

14 Passive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Betriebskosten	2'460	2'341
Finanzierungskosten	5'029	4'133
Investitionsabgrenzungen	–	16'960
Personalbezogene Abgrenzungen	1'345	1'176
Diverse	1'515	2'059
Total	10'350	26'668

Im Berichtsjahr fielen keine Investitionsabgrenzungen an. Im Vorjahr wurden Investitionsabgrenzungen für Chama 1. Etappe (TCHF 12'126), Altstetten (TCHF 3'300) sowie das Reichhold-Areal (TCHF 1'534) vorgenommen.

15 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2025	2024
Mietertrag	76'433	74'559
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	1'257	1'205
Veränderung Delkredere und Debitorenverluste	–335	–170
Total	77'355	75'595

Bedeutendste Mieter¹

2025	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
XL CH AG	XL CH AG

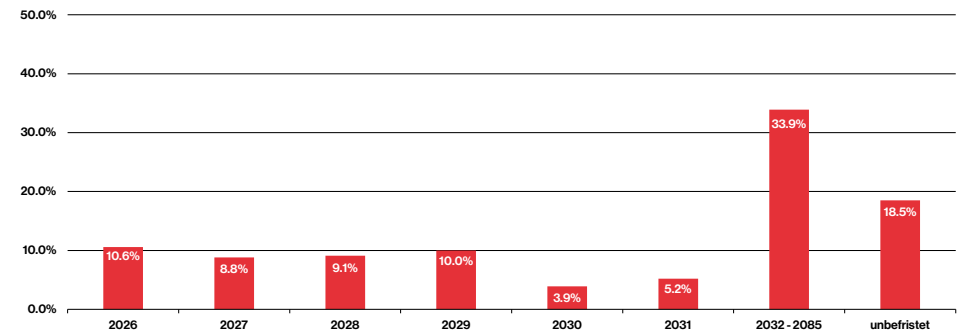
¹ Gemessen am annualisierten Mietertrag und in alphabetischer Reihenfolge

Vom annualisierten Mietertrag entfielen	2025	2024
auf den grössten Mieter	5%	4%
auf die drei grössten Mieter	13%	12%
auf die fünf grössten Mieter	20%	19%
auf die zehn grössten Mieter	34%	32%

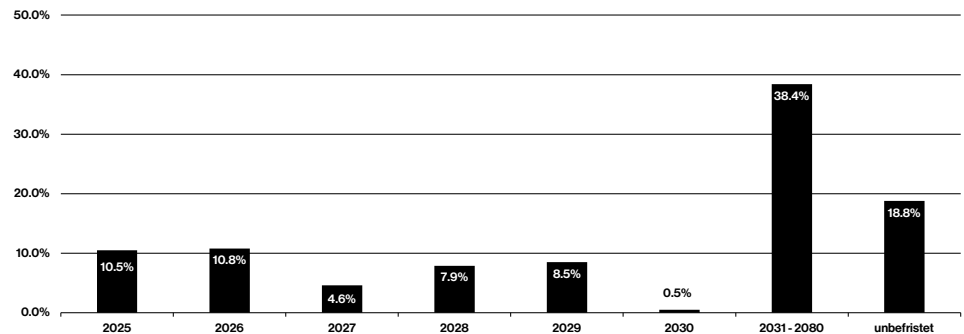
Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2026



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2025





Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen

in TCHF	31.12.2025		31.12.2024	
Industrie/Gewerbe	26'224	35.8%	27'022	35.2%
Büro	11'823	16.2%	12'287	16.0%
Lager	8'758	12.0%	9'685	12.6%
Wohnen	7'636	10.4%	8'786	11.4%
Verkauf	6'945	9.5%	6'991	9.1%
Parkplätze	3'654	5.0%	4'185	5.5%
Aussenflächen/Baurecht	3'498	4.8%	2'746	3.6%
Freizeit/Bildung/Kultur	3'247	4.4%	2'825	3.7%
Gastronomie	516	0.7%	575	0.7%
Nebennutzungen Gewerbe/Wohnen	475	0.6%	537	0.7%
Energie	413	0.6%	1'142	1.5%
Total	73'189	100.0%	76'782	100.0%

Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen

in TCHF	31.12.2025		31.12.2024	
Aargau	21'707	29.7%	21'724	28.3%
Zürich	19'526	26.7%	19'355	25.2%
Genf	9'855	13.5%	9'803	12.8%
Solothurn	8'311	11.4%	7'306	9.5%
Basel-Landschaft	3'966	5.4%	5'618	7.3%
Zug	3'947	5.4%	3'638	4.7%
St. Gallen	3'291	4.5%	3'288	4.3%
Thurgau	1'037	1.4%	1'893	2.5%
Diverse	1'549	2.1%	4'157	5.4%
Total	73'189	100.0%	76'782	100.0%

Leerstandsquote

Leerstandsquote in %	31.12.2025	31.12.2024
Bestandsliegenschaften	3.5	3.1
Entwicklungsliegenschaften	1.9	3.8
Gesamtes Portfolio	3.2	3.2

16 Ertrag und direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen und Erlös aus Verkauf Immobilienanlagen

in TCHF	2025	2024
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	18'662	2'850
– Ertrag aus Verkauf Immobilienanlagen	101'416	34'916
– Ausbuchung letzter Buchwert Immobilienanlagen	–81'407	–31'376
– Direkter Aufwand aus Verkauf Immobilienanlagen	–1'347	–690

Im Berichtsjahr wurden die folgenden wesentlichen Liegenschaften aus «Immobilienanlagen» verkauft:

- Aathal, Chälenweg 1/11/164, Aretshaldenstrasse 1/3/5/7/11/13/17/19/21/158
- Aathal, Zürichstrasse 22/24
- Aathal, Zürichstrasse 25
- Aathal, Zürichstrasse 27, Gstalderstrasse 2
- Aathal/Wetzikon, Parzelle Landwirtschafts-, Wald- und Freihaltefläche
- Birsfelden, Weidenweg 8–10
- Birsfelden, Hauptstrasse 84–88
- Diesbach, Kraftwerk
- Ermatingen, Hauptstrasse 181/185
- Ermatingen, Hauptstrasse 189
- Ermatingen, Parzelle 968, Landwirtschaft
- Kleindöttingen, Hauptstrasse 70
- Klingnau, Weierstrasse 8
- Wetzikon, Usterstrasse 200/202/206 und Zürcherstrasse 119/121
- Windisch, Parkplätze und Kleinfläche
- Yverdon, Grandson 1/2/3/4/5/6/7/8/10/12/13/14

Im Vorjahr wurden folgende wesentliche Liegenschaften verkauft:

- Aathal, Zürichstrasse 1–7
- Wetzikon, Haldenstrasse 20
- Wetzikon, Usterstrasse 88–104
- Wetzikon, Usterstrasse 128
- Wetzikon, Zürichstrasse 130, 131–133
- Windisch, Kunzwerk



Der Erfolg aus Verkauf Promotionen hängt im Berichtsjahr 2025 mit dem Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 2» und im Berichtsjahr 2024 mit dem Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 1» in Cham zusammen (vgl. Note 4).

in TCHF	2025	2024
Erfolg aus Verkauf Promotionen	25'019	18'051
– Ertrag aus Verkauf Promotionen	64'379	48'961
– Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen	–39'360	–30'910

17 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2025	2024
Dienstleistungen gegenüber Dritten	241	220
Ertrag aus Metall-Recycling	4'723	8'471
Sonstiger Betriebsertrag	1'232	628
Total	6'196	9'319

Die Position «Ertrag aus Metall-Recycling» beinhaltet die Erträge der Jaeger et Bosshard SA vor dem Vollzug des Übertrags der Gesellschaft an die Thommen Group AG per 30. Juni 2025.

18 Personalvorsorge

Für die Mitarbeitenden der HIAG-Gruppe besteht eine Einrichtung zur beruflichen Vorsorge. Diese Einrichtung ist eine finanziell unabhängige Stiftung, wobei die Vorsorgeeinrichtung HIAG Pensionskasse durch Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge finanziert wird. Die Leistungen bemessen sich nach der Höhe der einbezahlten Beiträge bzw. nach der Abdeckung durch die jeweilige Versicherung (Beitragsprimat). Seitens der Gruppengesellschaften besteht aus der Personalvorsorge weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung. Es besteht keine Absicht, zukünftig wirtschaftlichen Nutzen aus den bestehenden freien Reserven zu ziehen.

Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

in TCHF	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	2025	31.12.2024	2025	2024
Vorsorge- einrichtungen	–	–	–	–	–	–	–
Total	–	–	–	–	–	–	–

in TCHF	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	2024	31.12.2023	2024	2023
Vorsorge- einrichtungen	–	–	–	–	–	–	–
Total	–	–	–	–	–	–	–

Wirtschaftlicher Nutzen/wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaft- licher Anteil des Unternehmens	Veränderung/ erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeauf- wand der Periode
	31.12.2025	31.12.2025	2025	2025	2025
Vorsorgeeinrichtungen	13'700	–	–	–	1'032
Total	13'700	–	–	–	1'032

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaft- licher Anteil des Unternehmens	Veränderung/ erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand der Periode
	31.12.2024	31.12.2024	2024	2024	2024
Vorsorgeeinrichtungen	10'000	–	–	–	1'037
Total	10'000	–	–	–	1'037

19 Personalaufwand

2025 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	–12'598	–589	–13'187
Sozialleistungen	–2'114	–89	–2'203
Übriger Personalaufwand	–1'216	–147	–1'363
Total	–15'928	–825	–16'753

2024 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	–12'445	–1'129	–13'574
Sozialleistungen	–1'873	–196	–2'069
Übriger Personalaufwand	–956	–147	–1'103
Total	–15'274	–1'472	–16'746

31.12.2025 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	81	73.9
– davon Portfolio-/Assetmanagement	7	6.6
– davon Bewirtschaftung/Hauswartung	30	27.5
– davon Entwicklung/Baumanagement	16	14.1
– davon Transaktion/Vermarktung	6	6.0
– davon Corporate	22	19.7
Total	81	73.9

31.12.2024 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	80	73.0
– davon Portfolio-/Assetmanagement	7	6.9
– davon Bewirtschaftung/Hauswartung	26	24.0
– davon Entwicklung/Baumanagement	19	17.2
– davon Transaktion/Vermarktung	5	4.8
– davon Corporate	23	20.1
Jaeger et Bosshard SA¹	13	13.0
Total	93	86.0

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

20 Aktienbezogene Vergütungen

Der LTIP orientiert sich an den langfristigen Wertschöpfungszielen der HIAG-Gruppe und setzt damit einen finanziellen Anreiz für langfristiges nachhaltiges Handeln der Geschäftsleitung.

Im aktuellen LTIP, der ab dem Geschäftsjahr 2025 zu laufen begann, partizipieren die Planteilnehmer, abgestuft nach ihrer Funktion, an einer Überrendite ab einer ROE-Schwelle gemessen am ROE in Übereinstimmung mit der publizierten Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER für das jeweilige Geschäftsjahr. Die entsprechenden Beträge sind in Ziffer 4 des Vergütungsberichts ersichtlich. Die ROE-Schwelle beträgt aktuell 5.5%, wobei ein ROE-Cap von 6.4% besteht. Der Teil der jährlichen Überrendite, der den ROE-CAP übersteigt, verfällt und wird nicht auf die folgenden Planjahre übertragen. Der aus dem Plan resultierende Betrag wird dem Planteilnehmer jährlich auf seine individuelle «Bonusbank» gutgeschrieben. Nach der jährlichen Zuteilung des Anteils an der Überrendite auf die Bonusbank erhält der Planteilnehmer einen Drittel der bestehenden Bonusbank zu 50% in Aktien und zu 50% in bar ausgeschüttet. Die Aktien werden für fünf Jahre gesperrt und mit einem Abschlag von 25.274% zugeteilt. Die restlichen zwei Drittel der Bonusbank werden jeweils auf das folgende Jahr übertragen, wobei der Planteilnehmer keinen Zugriff darauf hat, d.h. die Bonusbank ist eine rein buchhalterische Rückstellung. Bei einem Austritt des Planteilnehmers aus dem Unternehmen wird dem Planteilnehmer je nach Austrittsgrund zwischen 0% und 100% der bestehenden «Bonusbank» in bar ausbezahlt. Der restliche Betrag verfällt.

Der mit dem LTIP im Zusammenhang stehende Personalaufwand wirkt sich mit TCHF 1'988 (Vorjahr: TCHF 1'774) auf den konsolidierten Abschluss aus.

21 Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen

in TCHF	2025	2024
Unterhalt und Reparaturen	-8'453	-4'279
– davon Liegenschaften	-8'281	-3'845
– davon Jaeger et Bosshard SA	-172	-434

22 Betriebsaufwand Immobilienanlagen

in TCHF	2025	2024
Versicherungen und Gebühren	-976	-746
Energieaufwand und Hauswartung	-1'630	-1'797
Vermarktungsaufwand	-273	-515
Verwaltungsaufwand	-30	-190
Übriger Liegenschaftsaufwand	-116	-267
Total	-3'024	-3'514

23 Finanzergebnis

in TCHF	2025	2024
Wechselkursgewinn	1	35
Übriger Finanzertrag	206	264
Total Finanzertrag	206	299

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

in TCHF	2025	2024
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-1'845	-1'850
Zinsaufwand Syndikatskredit inkl. Zinssatz-Swaps¹	-3'675	-4'017
Zinsaufwand Anleihen	-8'423	-7'987
Bankspesen	-107	-161
Wechselkursverlust	-13	-12
Wertberichtigung Finanzanlagen	-	-1'372
Übriger Kapitalaufwand²	-1'489	-1'455
Total Finanzaufwand	-15'552	-16'854

¹ Enthält per 31.12.2025 eine Abgrenzung in der Höhe von TCHF 34 (Vorjahr: TCHF 0) 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 anteilige Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 245 (Vorjahr: TCHF 216) sowie die ebenfalls über die Laufzeit verteilten Initialkosten und die Commitment Fee des Syndikatskredits in der Höhe von TCHF 1'182 (Vorjahr: TCHF 1'152).

Die Bandbreite der Zinssätze lag im Berichtsjahr zwischen 0.3% und 3.1% (Vorjahr: zwischen 0.8% und 3.1%).

24 Steuern

24.1 Ertragssteuern

in TCHF	2025	2024
Laufende Ertragssteuern	-7'626	194
Veränderung latente Steuern	-843	-1'769
Aktivierung Verlustvorträge	-	-
Total	-8'469	-1'575

Der durchschnittlich anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich im Berichtsjahr auf 19.95% (Vorjahr: 19.30%).

Die steuerlich geltend gemachten Verlustvorträge führten im Berichtsjahr zu verhältnismässig tiefen Ertragssteuern von TCHF 8'469 (Vorjahr: TCHF 1'575). Per Stichtag sind alle wesentlichen Verlustvorträge der operativen Gesellschaften steuerlich geltend gemacht worden (vergleiche fortfolgende Tabellen).

Aufgrund der Verbuchungspraxis von HIAG, bei der die latenten Steuern über 30 Jahre hinweg mit 2% diskontiert werden, fielen die effektiv zu zahlenden Steuern bei den Verkäufen von Immobilienanlagen in der Vergleichsperiode höher aus als die Auflösung der korrespondierenden zurückgestellten latenten Steuern.

24.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	84'654	82'885
Erfolgswirksame Nettobildung/Auflösung	843	1'769
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	85'498	84'654

In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von netto TCHF 843 erfolgswirksam gebildet (Vorjahr: Bildung von TCHF 1'769). Die Bildung der Rückstellung im Berichtsjahr ist im Zusammenhang mit Wertänderungen aus den Neubewertungen der Immobilienanlagen und den handelsrechtlichen Abschreibungen zu begründen. Die Auflösung von Rückstellungen im Berichtsjahr resultierte aus den Veräusserungen von Stockwerkeigentumseinheiten und Immobilienanlagen, wodurch ein Teil der in den Vorperioden aufgebauten Rückstellungen reduziert werden konnte.

in TCHF	31.12.2025	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 7'752 (Vorjahr: 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	56'215
Verfall	5
Steuerliche Korrekturen	-
Verlustvorträge per 31.12.2025	7'752

in TCHF	2025	2024
Einfluss aus der Verwendung nicht aktivierter Verlustvorträge	11'430	11'184
Total	11'430	11'184

Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betrugen per 31. Dezember 2025 TCHF 1'072 (Vorjahr: TCHF 8'230). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht gegeben.

25 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Namenaktien per Stichtag (Nominalwert: CHF 1.00)	10'119'600	10'119'600
Total	10'119'600	10'119'600

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

Per 31. Dezember 2025 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	01.01.–31.12.2025	01.01.–31.12.2024
Reingewinn	115'105	75'162
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	10'110'375	10'102'379
Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	10'114'709	10'102'871
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	11.38	7.44
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	11.38	7.44
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	11.38	7.44
in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'293'187	1'209'300
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	1'207'690	1'124'646
in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	127.85	119.70
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	119.40	111.32

Sowohl per 31. Dezember 2025 als auch per 31. Dezember 2024 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

26 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2025	Anzahl Aktien	31.12.2024	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	1'301	16'729	1'311	11'350
Kauf	–	–	1'711	22'000
Zuteilung	–920	–11'838	–1'721	–16'621
Buchwert per 31.12.	380	4'891	1'301	16'729

Im Berichtsjahr wurden keine Aktien der HIAG Immobilien Holding AG durch die Gesellschaft gekauft (Vorjahr: 22'000 Aktien). Es wurden 11'838 Aktien an Mitarbeitende im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und des «Long-Term-Incentive-Plan» (LTIP) zugeteilt. Im Rahmen der Zuteilung der Aktien wurde ein Bewertungsgewinn (Differenz zwischen Einkaufspreis und Transaktionspreis) von TCHF 273 (Vorjahr: Bewertungsverlust von TCHF 477) realisiert und gegen die Kapitalreserven verbucht.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr zugeteilten Aktien betrug CHF 100.84 (Vorjahr: CHF 74.81).

27 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Bis 1 Jahr	883	845
Zwischen 2 und 4 Jahren	2'481	1'908
5 Jahre und mehr	453	625
Total	3'817	3'378

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

28 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2025	31.12.2024
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.0%	54.6%
– SFAG Holding AG ¹	19.4%	20.0%
– Grigros Beteiligungs AG ²	17.8%	17.8%
– BraCHe Beteiligungs AG ³	16.8%	16.8%
UBS Fund Management CH AG	4.2%	4.2%
Basellandschaftliche Pensionskasse	3.7%	3.7%

¹ Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die Grigros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

³ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

Die Mitglieder der Aktionärsgruppe haben per 6. Dezember 2022 einen Aktionärsbindungsvertrag im Sinne von Art. 121 FinfraG abgeschlossen.

Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehender Personen

Anzahl Aktien	31.12.2025	31.12.2024
SFAG Holding AG ¹	1'958'395	2'026'471
BraCHe Beteiligungs AG ²	1'699'796	1'699'796
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	44'364	42'692
Marco Feusi, CEO	39'740	35'399
Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation	10'824	9'514
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	–	8'418
Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen	1'969	1'448
Stefan Hilber, CFO	1'486	757
Total	3'756'574	3'824'495

¹ Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

29 Verpfändete Aktiven
29.1 Verpfändete Immobilienanlagen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Marktwert der Liegenschaften	171'970	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.

29.2 Übrige verpfändete Aktiven

Per 31. Dezember 2025 sind Mietzinsdepots in der Höhe von TCHF 237 (Vorjahr: TCHF 336) verpfändet.

30 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige langfristige Forderungen	1'348	1'348
Total	1'348	1'348

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals in Frauenfeld wurde die HIAG im Jahr 2016 von den ehemaligen Eigentümern für die Übernahme der Altlastenrisiken mit einem Beitrag in Höhe von TCHF 1'348 entschädigt. Dieser Beitrag wurde auf ein Escrow-Konto überwiesen.

31 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Garantie zugunsten Dritter	3'200	200
Total	3'200	200

Im Zusammenhang mit der Übertragung des Metallrecycling-Geschäfts an die Thommen Group wurde im Berichtsjahr eine unwiderrufliche Zahlungsgarantie zugunsten des Kantons Genf von TCHF 3'000 (Vorjahr: TCHF 0) zur Sicherstellung möglicher altlastenrechtlicher Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungskosten gewährt. Weiter besteht eine Garantie für altlastenrechtliche Untersuchungen des Amts für Umwelt des Kantons Thurgau von TCHF 200 (Vorjahr: TCHF 200).

32 Goodwill- und Badwill-Behandlung
32.1 Goodwill

Goodwill wird zum Zeitpunkt des Entstehens mit den Gewinnreserven verrechnet. Ein solcher entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA im Mai 2019 in der Höhe von TCHF 6'592. Die Auswirkungen einer Goodwill-Aktivierung mit einer anschliessenden Abschreibung über die Nutzungsdauer von fünf Jahren auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind nachstehend theoretisch dokumentiert.

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Ausgewiesenes Eigenkapital	1'207'690	1'124'646
Eigenkapitalquote	57.0%	55.2%

Anschaffungswert Goodwill

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7'838	7'838
Zugänge	–	–
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'838	7'838

Kumulierte Abschreibungen

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7'838	7'181
Abschreibungen laufendes Jahr	–	657
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'838	7'838

Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	–	–
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	1'207'690	1'124'646
Theoretische Eigenkapitalquote	57.0%	55.2%

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2025	2024
Reingewinn	115'105	75'162
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	–	–657
Reingewinn nach Goodwill-Abschreibung	115'105	74'505

32.2 Badwill

Badwill wird zum Zeitpunkt des Entstehens mit den Gewinnreserven verrechnet. Ein solcher entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft K-Buchs S.à.r.l. im April 2021 in der Höhe von TCHF 987. Die Auswirkungen einer Badwill-Passivierung mit einer anschliessenden Auflösung über die Nutzungsdauer von fünf Jahren auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind nachstehend theoretisch dokumentiert.

Auswirkung einer theoretischen Passivierung des Badwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Ausgewiesenes Eigenkapital	1'207'690	1'124'646
Eigenkapitalquote	57.0%	55.2%

Anschaffungswert Badwill

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	987	987
Zugänge	–	–
Stand am Ende des Geschäftsjahres	987	987

Kumulierte Auflösungen

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	723	526
Auflösungen laufendes Jahr	197	197
Stand am Ende des Geschäftsjahres	920	723

Theoretischer Nettobuchwert Badwill	67	264
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Badwill	1'207'623	1'124'382
Theoretische Eigenkapitalquote	57.0%	55.1%

Auswirkung einer theoretischen Auflösung des Badwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2025	2024
Reingewinn	115'105	75'162
Theoretische Auflösung Badwill	197	197
Reingewinn nach Badwill-Zuschreibung	115'302	75'359

33 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Transaktionen mit nahestehenden Personen betreffen Leistungen, die von der Halter Gruppe erbracht werden. Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG, Balz Halter, ist Teil der Eigentümerfamilie der Halter Gruppe und Verwaltungsratspräsident der Holding der Halter Gruppe. Die erbrachten Leistungen der Halter Gruppe für HIAG betreffen im Wesentlichen die Tätigkeit als Generalunternehmerin für das Bauprojekt «Chama» in Cham. Generalunternehmen arbeiten üblicherweise mit einer Vielzahl von unabhängigen Subunternehmen zusammen, wodurch ein wesentlicher Teil der Zahlungen von HIAG an die Halter Gruppe für die Entschädigung Dritter verwendet wird. Die restlichen erbrachten Leistungen der Halter Gruppe betreffen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit den Immobilien der HIAG. Alle Leistungen erfolgen zu marktüblichen Konditionen. Bei grösseren Projekten, wie beispielsweise bei Bauprojekten, werden für die Auswahl geeigneter Unternehmen nach objektiven Kriterien strukturierte Ausschreibungen unter mehreren infrage kommenden Unternehmen durchgeführt, wobei nahestehende Personen zu diesen Unternehmen im Evaluationsprozess in den Ausstand treten. Solche Ausschreibungen durchläuft auch die Halter Gruppe. In der folgenden Tabelle sind die Transaktionen mit Nahestehenden für die Geschäftsjahre 2025 und 2024 dargestellt.

Transaktionen

in TCHF	2025	2024
Leistungen der Halter Gruppe im Zusammenhang mit Generalunternehmerverträgen	49'517	43'640
Honorare für weitere Dienstleistungen der Halter Gruppe	52	136

Bestände

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Offene Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen der Halter Gruppe im Zusammenhang mit Generalunternehmerverträgen	7'652	4'007
Offene Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen für weitere Dienstleistungen der Halter Gruppe	–	–

Ansonsten fanden keine wesentlichen Transaktionen mit Nahestehenden statt, die an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

34 Ausserbilanzgeschäfte

34.1 Derivative Finanzinstrumente

Zinssatz-Swaps per 31. Dezember 2025

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	140'000	–	2'880	Absicherung
Total	140'000	–	2'880	

Zinssatz-Swaps per 31. Dezember 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.

35 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 15. Januar 2026 platzierte HIAG erfolgreich einen Green Bond über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 1.34% und einer Laufzeit von 7 Jahren mit Verfall am 18. Februar 2033 am Schweizer Kapitalmarkt. Die Emissionserlöse werden zur Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden und Projekten gemäss dem Green Financing Framework von HIAG verwendet.

Mit Ausnahme des oben erwähnten Sachverhalts fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt. Die Abnahme des konsolidierten Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 27. Februar 2026. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 2. März 2026

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der HIAG Immobilien Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2025 der konsolidierten Erfolgsrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 54 bis 76 und Seiten 87 bis 90) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.



Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur beigefügten Konzernrechnung.

Bewertung Immobilienanlagen

Risiko Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen belaufen sich per 31. Dezember 2025 auf insgesamt TCHF 1'958'603 und somit 92% der konsolidierten Aktiven. Die Bewertung der Immobilienanlagen erfolgte unter Einbezug von externen Bewertern zum Verkehrswert. Die Verkehrswertschätzungen für die Immobilienanlagen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Bewertung der Immobilienanlagen in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 7 'Immobilienanlagen' thematisiert.

Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und die dem Bewertungsprozess zugrundeliegenden Ermessensspielräume erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilienexperte sowie die angewandten Bewertungsmodelle beurteilt. Weiter haben wir stichprobenweise die Angemessenheit der Annahmen (u.a. Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten), welche in die Bewertungen einflossen, überprüft. Wir haben zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilienexperten beurteilt, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprochen haben.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Immobilienanlagen.



Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten

Risiko Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten der Liegenschaften zurückzuführen. Per 31. Dezember 2025 betragen diese TCHF 85'497. Die latenten Steuerverbindlichkeiten wurden analog Vorjahr mit einem Satz von 2% diskontiert.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeiten in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 24 'Steuern' thematisiert.

Aufgrund der Bedeutung der latenten Steuerverbindlichkeiten für die Bilanz und den der Ermittlung zugrundeliegenden Schätzungen (Marktwert, Resthaltedauer, Diskont- und Steuersatz) erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

Unser Prüfverfahren Mit Unterstützung unserer Steuerspezialisten beurteilen wir die der Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten zugrundeliegenden Annahmen, insbesondere die geschätzten Haltedauer der Immobilien. Hierbei verglichen wir die Annahmen im Vergleich zum Vorjahr und analysierten Abweichungen. Ferner überprüfen wir die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeit.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die geprüften Tabellen im Vergütungsbericht (Seiten 47 bis 50) und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.


Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.


Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.


Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
 Zugelassener Revisionsexperte
 (Leitender Revisor)

Benjamin Achermann
 Zugelassener Revisionsexperte



Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7
4052 Basel

Zürich, 3. Februar 2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2025

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer
118645.2510

Auftrag

Im Auftrag der HIAG Immobilien Holding AG (HIAG) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die im Eigentum der HIAG befindlichen Grundstücke in der Schweiz zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2025 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile sowie Kraftwerke in Biberist, Oberaathal-Aabach, Wetzikon-Floos und Wetzikon-Schönau.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der HIAG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Renditeliegenschaften der HIAG unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Liegenschaften im Bau wurden ebenfalls mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zum Fair Value bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung – unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner auf Grund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2025 wurden insgesamt 18 Liegenschaften besichtigt. Dabei wurden zwei dieser Besichtigungen bereits im Zuge der Bewertung zum Stichtag 30. Juni 2025 durchgeführt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2025 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 95 Grundstücken in der Schweiz (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte) und Miteigentumsanteile).

Die bisherigen Bewertungen der Areale Schönau Mitte (309 06) und Schönau Süd (309 07) in Wetzikon, die jeweils mehrere Baufelder zusammenfassten, wurden neu aufgeteilt. Neu liegt für jedes einzelne Baufeld eine separate Bewertung vor, wodurch sich die Gesamtanzahl der Bewertungen von zwei auf sechs erhöht hat.

Der Marktwert (aktueller Wert) des durch Wüest Partner bewerteten Immobilienbestandes der HIAG beträgt per Bewertungsstichtag CHF 1'958'603'000. Gegenüber der Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2024 hat sich der Like-for-Like-Wert brutto um CHF 138'474'700, resp. 7.61% erhöht. Unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen in Höhe von CHF 89'770'342 hat sich der Like-for-Like-Wert netto um CHF 48'704'358, resp. 2.68% erhöht.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden die nachfolgenden Liegenschaften veräussert:

- 102 04 – Kleindöttingen
- 105 01 – Ermatingen
- 105 02 – Ermatingen
- 105 03 – Ermatingen
- 134 08 – Klingnau
- 225 01 – Yverdon
- 302 01 – Aathal (Zürichstrasse 27, Gstalderstrasse 2)
- 304 01 – Aathal (Zürichstrasse 25)
- 305 01 – Seegräben (Teilgrundstücke)
- 306 02 – Aathal
- 306 03 – Aathal
- 308 01 – Wetzikon
- 321 07 – Windisch (vereinzelte Einstellplätze)
- 350 04 – Diesbach (Kraftwerk)
- 603 01 – Birsfelden
- 603 02 – Birsfelden.

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften erworben.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der HIAG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 3. Februar 2026
Wüest Partner AG

Nico Müller MRICS
Partner

Ariana Viola
Director

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- **Aktueller Wert:** Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden, sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zu Anschaffungs-/Herstellkosten abzüglich Abschreibungen auszuweisen. Der aktuelle Wert wird unter anderem nach dem zu erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen anerkannten Methode. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis zu erfassen.
- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der HIAG sowie anhand der mündlichen Informationen der HIAG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit HIAG verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2026 sind im September 2025 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG bewegen sich zwischen 2.45% bis 6.00% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.00 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet.
- **Mieterisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) der Bestandesliegenschaften sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile

auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100 Prozent, ab dem Jahr 11 zu 60 bis 80 Prozent (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

Liegenschaften im Bau

Wüest Partner ermittelte auch die aktuellen Werte (Marktwerte) der Liegenschaften im Bau. Diesen Bewertungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- **Teilgrundstücke:** Die Liegenschaften sind von der HIAG gegebenenfalls in Teilgrundstücke unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen.
- **Projekentwicklungsstrategie:** Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der HIAG übernommen.
- **Grundlagendaten:** Die Grundlagendaten der HIAG werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- **Unabhängige Betrachtung:** Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- **TU- oder GU-Werkverträge:** Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- **Leistungen Projektentwickler:** In den Erstellungskosten werden die Leistungen der HIAG als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- **Vorbereitungsarbeiten:** Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- **Baunebenkosten:** Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten inkl. Baufinanzierung jedoch exkl. Finanzierung des Grundstücks. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- **Bisher erbrachte Leistungen:** Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von HIAG in Form von getätigten Investitionen werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- **Optierung:** Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- **Latente Steuern:** Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

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

Ausschüttung je Aktie

Jährliche Ausschüttung an die Aktionäre in Form einer Dividende, einer Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven oder einer Nennwertreduktion pro Aktie

Ausschüttungsquote/Payout-Ratio

Dividendenausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderung im Berichtsjahr

Dividendenrendite

Die geplante Dividende (gemäss Antrag an die Generalversammlung) pro Aktie im Verhältnis zum Börsenkurs am Bilanzstichtag

Börsenkapitalisierung

Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender 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 Liegenschaftsertrages: Jahresmiete auf der Grundlage bestehender Mietverträge 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

Berechnet sich aus Zinsaufwand der verzinsten 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 Immobiliengruppe der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)



Operativer Gewinn

Unternehmensergebnis, bereinigt um die Wertänderung, den Erfolg aus Verkauf Promotionen, 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 Sollmieterträge 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	2025	2024
Unternehmensergebnis gemäss Jahresrechnung	115'105	75'162
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-51'405	-26'006
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-18'662	-2'850
Erfolg aus Verkauf Promotionen	-25'019	-18'051
Anteilige Ertragssteuer auf Promotionen	1'058	1'564
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	1'635	-1'899
Latente Steuern aus Neubewertung	4'966	2'656
Operativer Gewinn	27'678	30'576
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'110'375	10'102'379
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	2.74	3.03
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	-58	78
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF	27'620	30'654
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF	2.73	3.03

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

in TCHF	2025	2024
Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidierter Jahresrechnung	1'207'690	1'124'646
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	1'207'690	1'124'646
Anpassung:		
Wertänderung aus Neubewertung Promotionen	35'111	45'678
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-2'880	-4'127
Ergänzung:		
Latente Steuern	85'498	84'654
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	1'325'419	1'250'851
Anzahl ausstehende Aktien	10'114'709	10'102'871
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	131.04	123.81

Funds from Operations (FFO)

Definiert den Geldfluss, der aus der operativen Geschäftstätigkeit stammt

in TCHF	2025	2024
EBIT	138'791	93'266
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-51'405	-26'006
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-18'662	-2'850
Aktienbasierte Vergütung	1'100	1'015
Veränderung Rückstellungen	-168	-98
Abschreibungen	969	565
Finanzertrag	206	264
Zinsaufwand	-15'539	-15'470
Laufende Ertragssteuern	-1'997	-77
Funds from Operations (FFO) I	53'295	50'609
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen (netto)	13'033	3'121
Funds from Operations (FFO) II	66'328	53'730
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'110'375	10'102'379
FFO I pro Aktie	5.3	5.0
FFO II pro Aktie	6.6	5.3

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	31.12.2025	31.12.2024
Geschätztes Mieteinnahmenpotenzial aus Leerstandsflächen	2'419	2'547
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	75'609	79'329
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	3.2%	3.2%
Leerstandsquote (Like-for-like)	3.2%	2.9%



Liegenschafts- spiegel

Liegenschaftsspiegel	86
Bestandsportfolio	87
Entwicklungsportfolio	89
Detailangaben zu den Projekten	90



Bestandsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Solimiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandquote (%)	Grundstücks- fläche (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	1.9	-	15'293	1974/1985	2001	6.3	AE	100.0	17'119	45.0	9.2	-	8.0	-	37.9
AG	Buchs	Oberholzstrasse 10	2.6	-	2.6	-	38'797	2007	-	4.4	AE	100.0	20'555	100.0	0.0	-	-	-	-
AG	Buchs	Fabrikweg 16	0.4	-	0.4	11.2	18'211	1988	2007	14.1	BRN	100.0	4'699	60.2	-	-	39.8	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	1.7	1.7	2.0	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	1.6	1.5	6.3	14'517	1971/1999	2008	-	7.4	AE	100.0	14'792	74.2	6.4	-	19.4	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	0.6	0.6	11.1	16'524	1969/1974	-	-	18.5	AE	100.0	10'252	47.0	41.9	-	6.1	-	5.0
AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8/12	0.8	0.8	0.7	12'984	1965/2008	-	-	5.9	AE	100.0	8'740	78.8	12.8	-	8.4	-	-
AG	Klingnau	Industriestrasse 7	0.5	0.4	3.8	5'529	1955	-	-	9.6	AE	100.0	6'008	86.7	9.4	-	3.2	-	0.7
AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	0.9	0.9	2.8	13'009	1955/1960/1962/2012	-	-	8.2	AE	100.0	10'522	49.4	42.1	-	8.4	-	-
AG	Windisch	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	14.3	3'400	2009	-	-	9.9	AE	100.0	10'121	66.5	-	-	33.5	-	-
GE	Carouge	Rue Baylon 13/15	1.8	1.8	-	6'892	1970/2003	-	-	8.1	BRN	100.0	9'649	70.6	24.2	-	5.2	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Pavillon HIVE 09	0.2	0.2	-	579	2020	-	-	4.9	AE	100.0	682	100.0	-	-	-	-	-
NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	1.4	1.4	0.5	8'412	1963/1970	2019	-	5.1	AE	100.0	9'209	58.1	9.9	-	29.5	-	2.5
SG	Goldach	Langrütstrasse 19	3.1	3.1	-	62'439	1973/1975/1981/1984	-	-	5.2	AE	100.0	45'536	100.0	0.0	-	-	-	-
SO	Biberist	Hochregal	1.6	1.6	-	23'000	1991	-	-	12.5	AE	100.0	4'913	70.9	22.7	-	4.9	-	1.4
SO	Biberist	Fabrikstrasse 119	0.7	0.7	-	14'000	2024	-	-	4.4	AE	100.0	7'386	65.9	-	-	-	-	34.1
ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	2.4	-	2.4	1.2	13'981	1982/2002	2007	4.8	AE	100.0	17'742	40.6	3.4	31.6	16.3	-	8.1
ZH	Winterthur	Technoramastrasse 15	1.5	-	0.6	59.7	10'454	2025	-	3.4	AE	100.0	12'407	98.3	0.0	-	1.7	-	-
		Hauptnutzung Gewerbe/Industrie	470.8	27.6	26.1	5.3	329'987			5.5			245'225	74.3	8.7	2.3	8.8	0.0	5.9
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	Industriestrasse 39/41	1.5	1.5	-	65'357	1997/2007/2020	-	-	3.9	AE	100.0	65'524	22.8	73.0	-	4.2	-	-
BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	1.0	1.0	-	16'000	1971/1983	2015	-	6.1	AE	100.0	13'788	21.1	70.0	-	8.9	-	-
BL	Reinach	Am Kägenrain 1/3	0.6	0.5	11.0	6'503	1989	-	-	13.2	BRN	100.0	4'511	7.5	35.1	9.1	24.5	-	23.8
ZH	Aathal	Gstaldlerstrasse 5	0.5	0.5	0.1	18'582	1960/1964	1993	-	8.6	AE	100.0	6'636	-	75.0	-	-	-	25.0
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	-	0.1
		Hauptnutzung Lager	151.5	7.8	7.7	0.8	162'613			5.1			136'782	13.2	74.3	0.3	5.8	0.0	6.4
ZH	Aathal	Zürichstrasse 13/15/17/19/21/23/25	2.5	2.4	2.8	16'739	1862	-	-	6.3	AE	100.0	13'886	16.7	24.4	33.9	23.0	0.9	1.1
ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	2.3	2.3	-	13'500	1982	1993/2023	-	5.3	AE	100.0	9'624	-	9.9	83.5	6.6	-	-
ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	3.5	3.5	-	10'618	1982/2021	-	-	4.5	AE	100.0	17'800	-	-	69.2	30.8	-	-
		Hauptnutzung Verkauf	160.3	8.3	8.2	0.8	40'857			5.1			41'310	6.5	10.1	60.6	22.2	0.3	0.3
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12/14	0.6	0.6	0.1	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 08 (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 01	2.3	1.8	22.6	7'669	2019	-	-	6.4	BRN	100.0	9'023	-	-	-	97.2	-	2.8
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 02	3.0	3.0	-	6'882	2017	-	-	5.8	BRN	100.0	185	-	-	-	100.0	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	0.2	0.2	-	2'189	2019	-	-	5.8	AE	100.0	1'021	21.3	21.3	-	57.5	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	0.8	0.8	0.5	2'043	1922	-	-	4.7	AE	100.0	3'731	7.6	1.1	-	42.9	39.9	8.5
		Hauptnutzung Büro	162.0	9.0	8.4	5.9	35'799			5.2			26'182	12.9	2.2	0.0	71.5	6.3	7.1
AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	1.3	1.2	1.7	13'067	2005/2008	-	-	4.7	AE	100.0	6'314	-	0.3	-	0.3	99.5	-
AG	Niederweg	Riglgweg 1-5	0.4	0.4	-	5'481	1987	-	-	3.1	AE	100.0	3'245	-	0.6	-	-	86.1	13.3
AG	Windisch	Spinnerkönig	1.5	1.5	0.1	5'123	2014	-	-	3.5	AE	100.0	5'339	-	-	-	-	100.0	-
AG	Windisch	Alte Spinnerlei 8	0.5	0.5	-	2'481	2024	-	-	3.6	AE	100.0	2'153	25.7	-	-	13.6	60.7	-
ZG	Cham	Chama Etappe 1 (Rendite)	3.9	3.9	0.1	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	-	1'887	1990	-	-	3.7	AE	100.0	1'360	-	0.9	-	-	99.1	-
		Hauptnutzung Wohnen	241.2	8.4	8.4	0.3	39'933			3.5			32'357	14.7	2.8	0.0	1.0	80.1	1.3



Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Solimiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandquote (%)	Grundstücks- fläche (m²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum¹	Eigentumsanteil (%)	Nutzbare Fläche (m²)	Anteil Nutzfläche in %					
														Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige²
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	0.5	3'252	1960	2017	5.4	AE	100.0	768	-	-	-	-	-	100.0
BS	Riehen	Parzelle 1770		0.2	0.2	-	5'485			-	BRG	100.0	4'771	-	-	-	-	-	100.0
SG	St. Margrethen	Baurecht Sieber		0.2	0.2	-	16'476			-	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	14.8	AE	100.0	302	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Herrnenweg 4/8/10, Bauernhof		0.0	0.0	-	322'615	1928	1992	2.0	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZG	Baar	Parzelle 2984, Spickel		0.0	0.0	-	198			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Aathal/Wetzikon	Parzelle Landwirtschafts-, Wald- und Freizeitanlage		0.0	0.0	-	250'602			-	AE	100.0	250'602	-	-	-	-	-	100.0
ZH	Dietikon	Parzelle 8460		0.0	0.0	-	930			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Kraftwerk		0.0	0.0	-	12'644			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Kraftwerk		0.0	0.0	-	1'305			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
		Hauptnutzung Übrige	21.8	0.8	0.8	0.1	723'096			3.8			274'715	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0

¹ AE=Alleineigentum, BRG=Baurechtgeber, BRN=Baurechtsnehmer.

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



Entwicklungsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Solllmiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandsquote (%)	Grundstücks- fläche (m²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum¹	Eigentums- anteil (%)	Vermietbare Fläche Zwischen- nutzung (m²)	Potenzielle Mietfläche nach Entwicklung (m²)	Anteil Nutzfläche der Solllmiete in %					
															Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige²
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16		1.0	1.0	0.4	33'505	1960	0	8.1	AE	100.0	13'098	17'599	87.6	1.5	-	6.7	-	4.2
AG	Hausen/Lupfig	B2 Nord Teil (GTR)		0.5	0.5	-	13'131	2025		2.9	BRG	100.0	11'622	12'784	-	-	-	-	-	100
AG	Hausen/Lupfig	B1&A2 (OC Oerlikon)		0.0	0.0	-	23'881	2025		-	AE	100.0	-	15'398	-	-	-	-	-	-
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	0.1	AE	100.0	350	17'166	-	-	-	-	-	100.0
AG	Kleindöttingen	Parzelle 420 Bauland		0.0	0.0	-	36'768		0	-	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/	0	9.1	AE	100.0	4'203	-	16.9	81.1	-	2.0	-	-
AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14		0.3	0.3	6.6	11'035	1949/1961	0	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	0	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
BL	Aesch	Industriestrasse 45-61		0.0	0.0	-	35'932	1900/1940	0	-	AE	100.0	11'948	-	86.9	0.8	-	2.7	9.5	-
BL	Pratteln	Güterstrasse / Gempenstrasse 6		0.2	0.2	-	31'585	1949/1969/1985/1983	0	0.5	AE	100.0	4'505	42'776	2.3	-	-	-	-	97.7
Total Nordwestschweiz			141.1	2.2	2.2	1.9	224'755			1.5			77'796	153'935	30.8	7.2	0.0	1.8	1.5	58.7
ZG	Cham	Chama Etappe 2 (Rendite)		0.0	0.0	-	13'156	2024	0	-	AE	100.0	-	7'045	-	-	-	-	-	-
ZG	Cham	Chama Etappe 2 (STWE)		0.0	0.0	-	13'156	2024	0	-	AE	100.0	-	8'150	-	-	-	-	-	-
Total Zentralschweiz			101.4	0.0	0.0	-	26'312			-			-	15'195	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gstalderstrasse 2/4/8		0.1	0.1	-	23'939	1850/1870	1990	1.5	AE	100.0	850	7'662	51.1	-	-	-	48.9	-
ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50/52/54/56		2.1	2.0	5.2	10'918	1992/2007	2014	6.9	AE	100.0	17'208	18'975	15.3	29.4	24.4	20.6	5.4	4.8
ZH	Niederhasli	Stationsstrasse 25		0.7	0.7	-	16'691	1991/2027	0	2.2	AE	100.0	8'123	19'986	83.3	10.6	-	3.2	-	3.0
ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43		0.9	0.9	-	11'105	1950/1964		9.1	AE	100.0	11'627	12'079	64.5	31.4	-	4.1	-	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13, BF A/B		0.2	0.2	0.4	9'453			13.7	AE	100.0	4'225	4'430	66.7	14.2	-	0.9	15.8	2.4
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13, BF C		0.0	0.0	-	9'350			-	AE	100.0	-	3'914	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13, BF D		0.0	0.0	-	4'750			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9, BF E		0.1	0.1	-	9'000	2024		0.5	AE	100.0	221	3'862	6.8	50.7	-	-	42.5	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9, BF F		0.0	0.0	-	4'550		0	-	AE	100.0	-	3'010	-	-	-	-	-	-
ZH	Zürich-Altstetten	Freihofstrasse 25		0.0	0.0	-	7'807	2023	0	-	AE	100.0	-	12'976	-	-	-	-	-	-
ZH	Zürich-Altstetten	Kelchweg 8/10/12/14		0.5	0.5	1.1	2'236	2007/2026/1950/1958	0	1.5	AE	100.0	2'051	2'677	-	-	-	2.8	85.4	11.8
Total Zürich			335.8	4.6	4.5	2.5	109'799			1.3			44'304	89'571	45.5	23.2	9.5	9.9	8.7	3.2
GE	Lancy	Route des Jeunes 20/24/26		1.0	1.0	-	13'376		0	2.9	BRN	100.0	7'349	75'000	99.0	-	-	0.9	-	0.1
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Reserve		0.0	0.0	-	9'649	2021/2025	0	-	AE	100.0	-	18'417	-	-	-	-	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant-d'Avril HIVE 06		0.0	0.0	-	1'300			-	AE	100.0	-	5'921	-	-	-	-	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant-d'Avril HIVE 07		0.0	0.0	-	21'898		0	-	AE	100.0	-	4'489	-	-	-	-	-	-
GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1/3		0.0	0.0	-	4'507	1964/2014	0	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
VD	Bussigny	Parzelle 2099/210/3433 (Chemin de Mochettaz 16)		0.0	0.0	-	22'319		0	-	AE	100.0	-	27'418	-	-	-	-	-	-
VS	St-Maurice	Bois-Noir		0.0	0.0	-	33'281	1960/1970	0	-	AE	100.0	1'500	-	-	60.0	-	-	-	40.0
Total Genferseeregion			83.2	1.0	1.0	-	106'330			1.2			8'849	131'245	88.2	10.9	0.0	0.8	0.0	0.1
NE	Neuchâtel	Rue du Plan Bauland		0.0	0.0	-	3'419		0	-	AE	100.0	-	6'507	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	Verwaltung		0.3	0.3	10.4	22'524	1937	0	5.6	AE	100.0	1'725	-	24.3	1.2	-	74.1	-	0.3
SO	Biberist	PM 8 & 9		0.2	0.2	-	44'000	1972/1990	0	2.0	AE	100.0	1'271	45'954	67.7	-	-	-	-	32.3
SO	Biberist	Ausrüstung		0.8	0.8	-	40'000	1946/1991	0	5.9	AE	100.0	10'392	14'800	78.6	-	-	-	-	21.4
SO	Biberist	Kopfbau Halle 1		1.1	1.1	0.9	19'000	1932/1947	0	7.4	AE	100.0	10'721	11'392	61.2	34.3	-	1.9	-	2.6
SO	Biberist	PM 6 & Produktion		0.1	0.1	-	28'631	1903/1939	0	9.9	AE	100.0	1'464	43'670	-	43.7	-	-	-	56.3
SO	Biberist	Werkhof		0.2	0.2	-	16'000	1946/1911	0	32.3	AE	100.0	140	-	61.4	37.9	-	-	-	0.7
SO	Biberist	Brownfield West		0.4	0.4	-	24'000			9.2	AE	100.0	9'775	17'700	-	70.1	-	-	-	29.9
SO	Biberist	Loosli & Reserve		0.1	0.0	65.0	27'533		0	0.8	AE	100.0	4'092	-	-	-	-	-	-	100.0
SO	Dornach	Widen		1.8	1.8	0.3	136'010	1895	0	3.7	AE	100.0	10'177	72'986	70.4	12.6	-	0.2	-	16.7
SO	Solothurn	Muttenstrasse 13/18		0.9	0.9	1.2	29'459	1966	0	4.0	AE	100.0	12'447	16'500	14.5	56.9	-	2.9	-	25.7
Total Mittelland			131.2	5.8	5.7	1.6	390'576			4.3			62'205	229'509	39.9	31.2	-	3.0	-	25.9
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51		0.1	0.1	14.9	10'865	1832	2019	1.8	AE	100.0	-	3'384	-	-	-	-	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking		0.0	0.0	-	3'341	2021	0	1.8	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ostschweiz			5.4	0.1	0.1	9.6	14'206			1.6			-	3'384	-	-	-	-	-	100.0

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. Per Ende Januar 2026 waren 81% der Wohnungen verkauft oder reserviert.

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 hat Anfangs 2026 begonnen. Per Ende Januar 2026 waren 45% der Wohnungen reserviert.

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.

Frauenfeld, Walzmühlestrasse 51/51a «Walzmühlehaus»

Projektbeschreibung	Umfassende bauliche und energetische Sanierung des historischen Walzmühlehauses mit 29 Wohnungen und 4 Ateliers.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im Q4 2025. Die Fertigstellung ist im Q2 2027 vorgesehen.
Vermarktung	Die Vermarktung startet voraussichtlich im Q4 2026.

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	Per Ende Januar 2026 betrug der Reservationsstand 93% bei den Gewerbeflächen und 69% bei den Wohnungen.

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.



Jahresrechnung Holding

Jahresrechnung Holding	91
Bilanz	92
Erfolgsrechnung	93
Anhang	94
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	99

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

Bilanz

in TCHF		31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		1'460	9'165
Übrige kurzfristige Forderungen	1	154	242
Aktive Rechnungsabgrenzung	2	1'266	1'097
Umlaufvermögen		2'881	10'503
Finanzanlagen	3	740'510	753'160
Beteiligungen	4	78'863	78'863
Übrige langfristige Aktiven	5	794	1'275
Anlagevermögen		820'167	833'298
Aktiven		823'048	843'801

in TCHF		31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		113	155
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten	6	142	10
Kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	7	150'000	45'000
Steuerverbindlichkeiten		196	152
Passive Rechnungsabgrenzung		5'431	4'440
Kurzfristige Rückstellungen		55	48
Kurzfristiges Fremdkapital		155'938	49'805
Langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	7	560'000	655'000
Langfristiges Fremdkapital		560'000	655'000
Fremdkapital		715'938	704'805
Aktienkapital		10'120	10'120
– Gesetzliche Kapitalreserve		2'024	2'024
– Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage		94'737	125'046
Total gesetzliche Kapitalreserve		96'761	127'070
Gesetzliche Gewinnreserve		76	97
– Vortrag aus dem Vorjahr		–	–
– Unternehmensergebnis		533	3'010
Bilanzgewinn		533	3'010
Eigene Aktien	8	–380	–1'301
Eigenkapital	9	107'110	138'996
Passiven		823'048	843'801



Erfolgsrechnung

in TCHF		2025	2024
Finanzertrag		16'308	21'303
Übriger Betriebsertrag		615	7
Betriebsertrag		16'922	21'310
Personalaufwand		-78	-71
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	10	-1'897	-1'869
Sonstiger Verwaltungsaufwand		-774	-952
Finanzaufwand	11	-13'640	-15'408
Verwaltungsaufwand		-16'389	-18'300
Ergebnis vor Steuern		533	3'010
Unternehmensergebnis		533	3'010

Anhang

Unternehmensinformationen

Die HIAG Immobilien Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Basel. Die Anzahl der Mitarbeitenden beträgt weniger als zehn Personen (Vorjahr: weniger als zehn).

Die HIAG Immobilien Holding AG ist die Muttergesellschaft der HIAG-Gruppe, die ihre konsolidierte Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER erstellt.

Angewandtes Rechnungslegungsrecht

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

Die Darstellung der übrigen kurzfristigen Forderungen/übrigen kurzfristigen nicht verzinslichen Verbindlichkeiten sowie diejenigen der Finanzanlagen erfolgt detailliert im Anhang.

Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

Definition «Gruppe»

Bei «Gruppe» handelt es sich um Gesellschaften der HIAG-Gruppe. Die Forderungen und Kontokorrente werden im Umlaufvermögen und die langfristigen Darlehen im Anlagevermögen ausgewiesen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen mit Gruppengesellschaften, Aktionären, assoziierten Gesellschaften und Mitarbeitenden der Gruppe oder Dritten.

Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzierungen und Anleihen werden als verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Die Transaktionskosten werden über die Laufzeit via aktive Rechnungsabgrenzung und übrige langfristige Forderungen amortisiert. Die Differenz zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag wird ebenfalls amortisiert. Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationen oder Rückzahlungen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Schätzungen und Beurteilungen

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, die sowohl die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung als auch diejenige der Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die

Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen in der HIAG Immobilien Holding AG lag im Berichtszeitraum nicht über 10 (Vorjahr: nicht über 10).

Direkte Steuern

Gewinnsteuern sind unter «Ertragssteuern», die Kapital- oder Vermögenssteuern unter «Sonstiger Verwaltungsaufwand» ausgewiesen.

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

Da die HIAG Immobilien Holding AG eine konsolidierte Jahresrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (Swiss GAAP FER), hat sie auf die zusätzlichen Angaben im Anhang, die Darstellung der Mittelflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

1 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	121	146
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	–	20
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	7	56
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Assoziierten	26	20
Total	154	242

2 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	1'266	1'097
Total	1'266	1'097

3 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Finanzanlagen gegenüber Dritten	2'060	4'710
Finanzanlagen gegenüber Gruppe	736'000	745'500
Finanzanlagen gegenüber Aktionären	–	990
Finanzanlagen gegenüber Assoziierten	2'450	1'960
Total	740'510	753'160



4 Beteiligungen

4.1 Direkte Beteiligungen sowie assoziierte Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2025 ¹ in %	Anteil 2024 ¹ in %	Beteiligungs- buchwert 2025 in TCHF	Beteiligungs- buchwert 2024 in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Zürich	11'000	100	100	78'373	78'373
HIAG Labs AG	Zürich	100	100	100	–	–
HIAG Solar AG ²	Münchenstein	1'000	49	49	490	490
Total Beteiligungen	–	–	–	–	78'863	78'863

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil² Assoziierte Gesellschaft

4.2 Indirekte Beteiligungen

Gesellschaft	Ort	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2025 ¹ in %	Anteil 2024 ¹ in %
HIAG Immobilier Léman SA	Genf	1'000	100%	100%
Léger SA	Lancy	400	100%	100%
Weeba SA	Lancy	100	100%	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	50	100%	100%
Promo-Praille SA	Lancy	200	100%	100%
Jaeger et Bosshard SA	Lancy	1'175	100%	100%
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	Lancy	35	100%	100%
Trans Fiber Systems SA	Menziken	107	100%	100%

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

5 Übrige langfristige Aktiven

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige langfristige Aktiven	794	1'275
Total	794	1'275

Die Position «Übrige langfristige Aktiven» enthält die anteilmässigen One-Off-Kosten für die Implementierung des Syndikatskredits. Diese werden über die Laufzeit des Syndikatskredits linear abgeschrieben.

6 Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten	142	10
– davon gegenüber Dritten	12	10
– davon gegenüber Gruppe	130	–

7 Kurzfristig und langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Kurzfristige Anleihen	150'000	45'000
Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	150'000	45'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Syndikatskredit	200'000	245'000
Langfristige Anleihen	360'000	410'000
Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	560'000	655'000
Total kurz- und langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	710'000	700'000

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2025

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
Valorennummer	138'119'710	124'393'356	117'297'282	111'201'158
ISIN	CH1381197107	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585



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
Valorennummer	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 Syndikatskreditlinie per 31.12.2025

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028
– davon bezogen per 31.12.2025	200'000	Ø 1.73%
– davon verfügbar per 31.12.2025	300'000	

Konditionen und Fälligkeiten Syndikatskreditlinie per 31.12.2024

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz (variabel)
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	

8 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2025	Anzahl Aktien	31.12.2024	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	1'301	16'729	1'311	11'350
Kauf	–	–	1'711	22'000
Zuteilung	–920	–11'838	–1'721	–16'621
Buchwert per 31.12.	380	4'891	1'301	16'729

Im Berichtsjahr wurden keine Aktien der HIAG Immobilien Holding AG durch die Gesellschaft gekauft (Vorjahr: 22'000 Aktien). Es wurden 11'838 (Vorjahr: 16'621) Aktien an Mitarbeiter im Rahmen des

Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und des «Long-Term-Incentive-Plans» (LTIP) zugeteilt. Im Rahmen der Zuteilung der Aktien wurde ein Bewertungsgewinn (Differenz zwischen Einkaufspreis und Transaktionspreis) von TCHF 273 (Vorjahr: Bewertungsverlust von TCHF 477) realisiert, der im Jahr 2025 im Finanzertrag und im Jahr 2024 im Finanzaufwand erfasst wurde.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr veräusserten Aktien betrug CHF 100.84 (Vorjahr: CHF 74.81).

9 Eigenkapital

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2025	31.12.2024
Aktienkapital	10'120	10'120
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	10'119'600	10'119'600

Im Berichtsjahr und im Vorjahr blieb das Aktienkapital unverändert.

Per 31. Dezember 2025 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Total gesetzliche Kapitalreserve	96'761	127'070
– davon gesetzliche Kapitalreserve	2'024	2'024
– davon gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	94'737	125'046

Die ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven per 31. Dezember 2025 in Höhe von TCHF 94'737 (Vorjahr: TCHF 125'046) wurden gemäss Schreiben von der ESTV in Höhe von TCHF 87'105 (Vorjahr: TCHF 117'414) anerkannt.

10 Beratungs- und Dienstleistungsaufwand

in TCHF	2025	2024
Verwaltungsratshonorare ¹	–1'351	–1'294
Sonstige Beratungs- und Dienstleistungsaufwände	–546	–575
Total	–1'897	–1'869

¹ Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Gesamtvergütung wird wie im Vorjahr ausschliesslich unter den Verwaltungsratshonoraren ausgewiesen.

**11 Finanzaufwand**

in TCHF	2025	2024
Bankspesen	-90	-119
Zinsaufwand Anleihen	-8'423	-7'987
Emissionskosten Anleihen	-245	-216
Syndikatskredit inkl. Commitment Fee und Zinssatz-Swaps	-4'877	-5'713
Wertberichtigung Finanzanlagen	-5	-1'372
Total	-13'640	-15'408

Die Position «Wertberichtigung Finanzanlagen» enthält die Abschreibung eines Darlehens gegenüber einer Tochtergesellschaft (Vorjahr: Abschreibung eines Darlehens gegenüber Dritten).

12 Eventualverpflichtungen

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Garantie zugunsten Dritter	200	200
Total	200	200

Die Eventualverpflichtungen von TCHF 200 betreffen in der Berichtsperiode sowie im Vorjahr altlastenrechtliche Untersuchungen des Amts für Umwelt des Kantons Thurgau.

13 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2025	31.12.2024
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.0%	54.6%
– SFAG Holding AG ¹	19.4%	20.0%
– Grisgros Beteiligungs AG ²	17.8%	17.8%
– BraCHe Beteiligungs AG ³	16.8%	16.8%
UBS Fund Management CH AG	4.2%	4.2%
Basellandschaftliche Pensionskasse	3.7%	3.7%

¹ Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

³ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

Die Mitglieder der Aktionärsgruppe haben per 6. Dezember 2022 einen Aktionärsbindungsvertrag im Sinne von Art. 121 FinfraG abgeschlossen.

14 Ausserbilanzgeschäfte**14.1 Derivative Finanzinstrumente****Zinssatz-Swaps per 31.12.2025**

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	140'000	–	2'880	Absicherung
Total	140'000	–	2'880	

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.

15 Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten

Die Aktienzuteilungen stehen im Zusammenhang mit dem LTIP. Die Anzahl der zugeteilten Aktien berechnete sich auf Basis des Aktienkurses per 30. April des jeweiligen Geschäftsjahrs.

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2025	Anzahl Aktien	31.12.2024	Anzahl Aktien
Zuteilung an den Verwaltungsrat	167	1'672	167	2'254
Zuteilung an die Geschäftsleitung	690	6'901	631	8'506
Zuteilung an Mitarbeitende	233	2'324	215	2'892

16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 15. Januar 2026 platzierte HIAG erfolgreich einen Green Bond über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 1.34% und einer Laufzeit von 7 Jahren mit Verfall am 18. Februar 2033 am Schweizer Kapitalmarkt. Die Emissionserlöse werden zur Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden und Projekten gemäss dem Green Financing Framework von HIAG verwendet.

Mit Ausnahme des oben erwähnten Sachverhalts fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt. Die Abnahme des Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 27. Februar 2026. Die Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns, der gesetzlichen Gewinnreserven und der gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen

Für das Geschäftsjahr 2025 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 23. April 2026 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.70 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor. Die maximale Gesamtausschüttung beläuft sich auf TCHF 37'443 und wird aus den gesetzlichen Gewinnreserven und den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet. Im Vorjahr wurden CHF 3.30 pro Aktie ausgeschüttet.

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinns in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Unternehmensergebnis	533	3'010
Bilanzgewinn	533	3'010
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-533	-3'010
Vortrag auf neues Jahr	-	-

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung der gesetzlichen Gewinnreserve in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Gesetzliche Gewinnreserve	76	97
Zuweisung Bilanzgewinn	533	3'010
Gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	609	3'107
Dividendenausschüttung aus gesetzlicher Gewinnreserve	-607	-3'036
Gesetzliche Gewinnreserve nach Ausschüttung und Zuweisung	2	71

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	94'737	125'046
Dividendenausschüttung aus Kapitaleinlage	-36'835	-30'359
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage nach Ausschüttung	57'902	94'687

Aktien im Eigenbestand sind nicht dividendenberechtigt. Die endgültige Höhe der Ausschüttung der gesetzlichen Gewinnreserven und Reserven aus Kapitaleinlagen hängt vom Bestand an eigenen Aktien und damit von den ausgegebenen dividendenberechtigten Aktien bis zum Tag der Dividendenausschüttung ab. Wenn HIAG am Tag der Dividendenausschüttung eigene Aktien hält, wird die Ausschüttung aus den gesetzlichen Gewinnreserven und Reserven aus Kapitaleinlagen entsprechend tiefer ausfallen.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 2. März 2026

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 92 bis 97) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die geprüften Tabellen des Vergütungsberichtes (Seiten 47 bis 50) und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.



2

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:
<https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



3

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass die Anträge des Verwaltungsrates (Seite 98) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Benjamin Achermann
Zugelassener Revisionsexperte



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

Agenda

23. April 2026
Ordentliche Generalversammlung

17. August 2026
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2026

24. September 2026
Capital Market Day

8. März 2027
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2026

8. April 2027
Ordentliche Generalversammlung

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Gestaltung
Linkgroup AG, Zürich

Weitere Publikationen

→ **Online-Bericht 2025**

→ **Interaktive Charts 2025**

→ **Nachhaltigkeitsbericht 2025**