

2026

Inhalt

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5
Lagebericht	8
Aktionärsbrief	9
Geschäftsentwicklung	12
Finanzbericht	17
Konsolidierte Bilanz	18
Konsolidierte Erfolgsrechnung	19
Konsolidierte Geldflussrechnung	19
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	19
Konsolidierte Segmentberichterstattung	20
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss	20
Alternative Performance-Kennzahlen	34

Liegenschaftsspiegel	37
Bestandsportfolio	38
Entwicklungsportfolio	40
Detailangaben zu den Projekten	41

2026

Halbjahresbericht

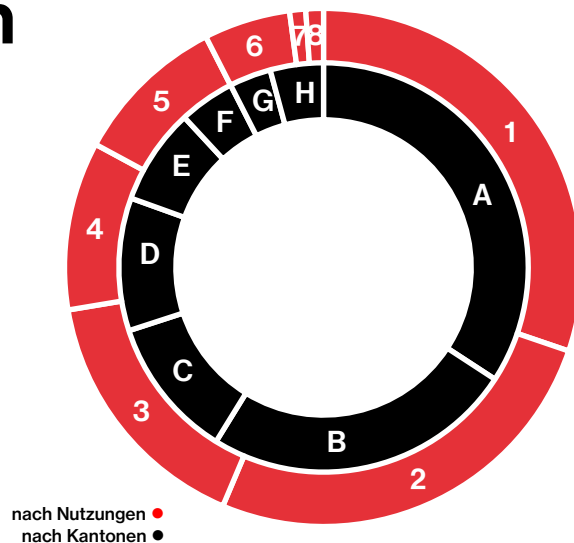
**«Gemeinsam schaffen wir auf
unseren Arealen für Men-
schen und Unternehmen
ganzheitliche Lebensräume
der Zukunft.»**



Einleitung

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 30.06.2026

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

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2026

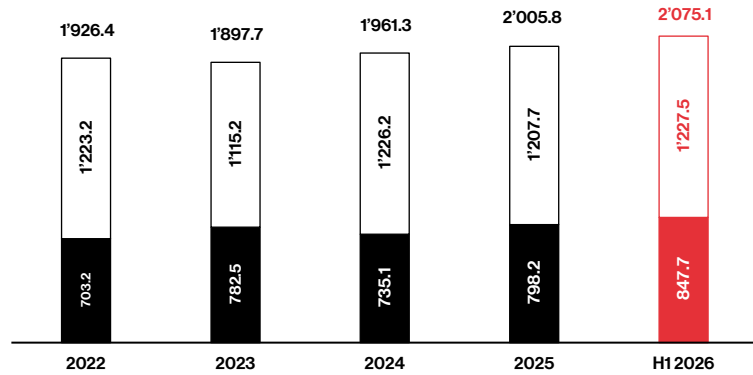
A	Zürich	34.2%
B	Aargau	24.6%
C	Genf	11.2%
D	Zug	10.5%
E	Solothurn	7.6%
F	Basel-Landschaft	4.4%
G	St. Gallen	3.3%
H	Übrige	4.2%

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

93%

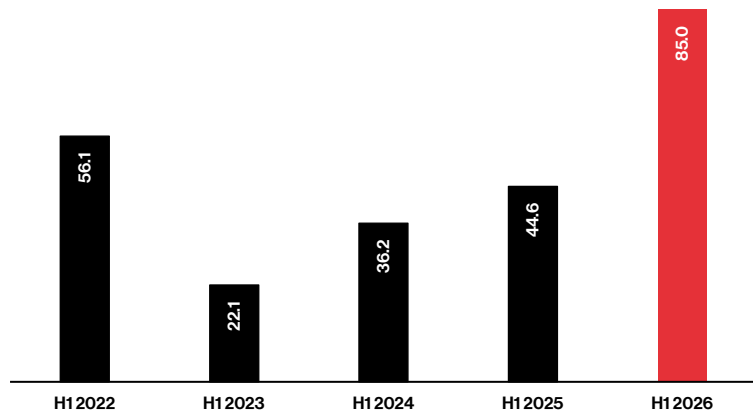
des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,
Genf, Zug, Solothurn und Basel-Landschaft.

Immobilienportfolio
in Mio. CHF

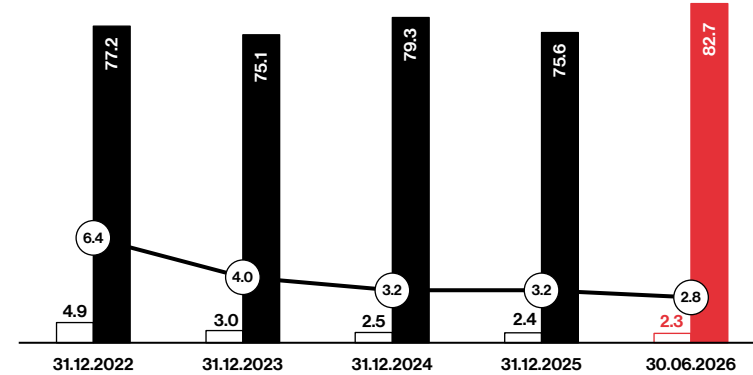


■ Entwicklungsportfolio
□ Bestandsportfolio

Reingewinn
in Mio. CHF

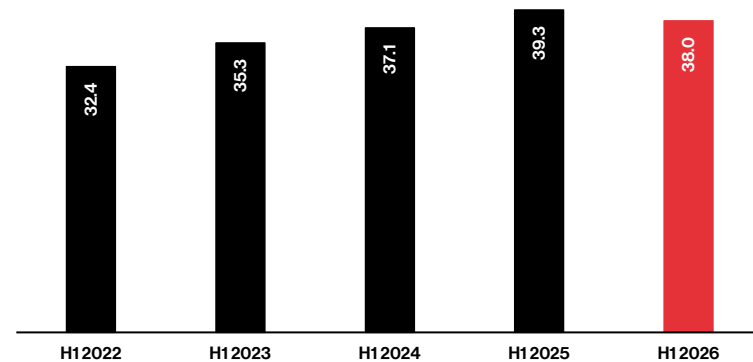


Soll-Mietertrag, Leerstand und Leerstandsquote
in Mio. CHF



■ Soll-Mietertrag
□ Leerstand
○ Leerstandsquote in %

Liegenschaftsertrag
in Mio. CHF





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

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

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

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

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

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

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



Lagebericht

Lagebericht	8
Aktionärsbrief	9
Geschäftsentwicklung	12

Aktionärsbrief

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
geschätzte Leserinnen und Leser**

HIAG kann im 1. Halbjahr 2026 erneut auf eine starke operative Leistung in allen drei Geschäftsbereichen zurückblicken. Das Ergebnis des 1. Halbjahres 2026 setzt das Rekordergebnis des Geschäftsjahrs 2025 fort, was sich in einem gegenüber der Vorjahresperiode deutlich gesteigerten Reingewinn von CHF 85 Mio. widerspiegelt. Damit befindet sich HIAG nach sechs Monaten auf gutem Weg, auch im Gesamtjahr wieder ein Spitzenresultat zu erzielen.

Vor einem Jahr haben wir unsere geschärfte Unternehmensstrategie kommuniziert. Im Mittelpunkt stehen unverändert das aktive Portfolio- und Asset-Management, die gezielte Weiterentwicklung unserer hochwertigen Projektpipeline mit der Realisierung wertschöpfungsstarken Arealentwicklungen sowie das aktive Transaktions-Management. Die konsequente Umsetzung dieser Strategie zeigt Wirkung. Insbesondere bei der Bereinigung des Portfolios wurden Fortschritte erzielt. Durch den Verkauf von Bestands- und Entwicklungsliegenschaften, die nicht mehr unseren strategischen Anforderungen entsprechen, schaffen wir zusätzliche finanzielle Flexibilität und investieren die Mittel in Projekte mit einem attraktiven Risiko-Rendite-Profil.

Parallel dazu prüfen wir Akquisitionsmöglichkeiten mit hoher Disziplin und klar definierten Investitionskriterien, die sich an der hohen Qualität unseres Bestands- und Entwicklungsportfolio orientieren. Von 113 angebotenen Objekten haben wir 15 vertieft analysiert und Non-Binding-Offer in einem Gesamtvolumen von rund CHF 460 Mio. abgegeben. Für 7 dieser Objekte wurden wir in die detaillierte Due-Diligence-Phase eingeladen; daraufhin haben wir Binding-Offer über insgesamt CHF 160 Mio. abgegeben. Diese selektive Vorgehensweise zeigt, dass nur wenige der angebotenen Objekte unseren strengen Investitionskriterien entsprechen und unser Portfolio qualitativ stärken würden.

Gleichzeitig lagen unsere Angebote teilweise preislich nur knapp unter den Höchstgeboten, was uns in der Einschätzung bestärkt, dass wir mit unserem fokussierten Ansatz gut positioniert sind, um künftig bei attraktiven Opportunitäten erfolgreich zum Zug zu kommen.

Auch am Kapitalmarkt entwickelte sich HIAG im 1. Halbjahr erfolgreich. Die HIAG-Aktie gehört mit einer Kurssteigerung von rund 17% seit Jahresbeginn zu den Top-Performern an der SIX Swiss Exchange. Zudem konnten wir zu Jahresbeginn unseren zweiten Green Bond im Umfang von CHF 100 Mio. zu attraktiven Konditionen erfolgreich emittieren.



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

Dies unterstreicht einerseits unser Bekenntnis zu einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung mit einer robusten Bilanzstruktur – Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Strategie von HIAG, sowohl in der Finanzierung als auch in der Entwicklung und Bewirtschaftung unseres Portfolios. Andererseits unterstreicht dies das Vertrauen der Investorinnen und Investoren in unsere Strategie, unsere Finanzierungsstärke sowie die hohe Qualität unseres Portfolios.

Massgebliche Fortschritte in der Projektentwicklung und starke Ergebnisbeiträge aus dem Promotionsgeschäft

Ein bedeutender Meilenstein im 1. Halbjahr 2026 war die Fertigstellung des Wohn- und Gewerbehochhauses «Alto» in Zürich-Altstetten. Kurz nach Fertigstellung waren sämtliche 149 Mietwohnungen sowie die Gewerbeflächen vollständig vermietet. Ein zentraler Bestandteil der Gewerbenutzung ist die Eröffnung der Lidl-Filiale in den grosszügigen Erdgeschossflächen der sanierten Shed-Halle. Sie dient als wichtiger Anziehungspunkt für die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung, was das Areal zusätzlich belebt. Das Projekt «Alto» zeigt exemplarisch, wie HIAG an gut erschlossenen urbanen Standorten moderne Wohn-, Arbeits- und Versorgungsangebote schafft und damit substanzielle und nachhaltige Erträge für das Portfolio generiert.

Auch beim Bauprojekt «Chama» in Cham (ZG) konnten im 1. Halbjahr bedeutende Fortschritte erzielt werden. Die Mietwohnungen der zweiten Bauetappe sind bereits Monate vor Bezug vollständig vermietet. Gleichzeitig entwickelt sich die Nachfrage nach den Stockwerkeigentumseinheiten auf dem Chama-Areal weiterhin hervorragend. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts waren nur noch 3 der 73 Wohnungen verfügbar. Deren Bezug erfolgt gestaffelt ab August 2026. Entsprechend hoch fällt der Ergebnisbeitrag aus dem Promotionsgeschäft aus. Die hohe Nachfrage unterstreicht die Attraktivität des Standorts und die Qualität des Angebots. «Chama» bleibt damit ein wichtiges Entwicklungsprojekt innerhalb unseres Portfolios.

Mit dem Baubeginn des Sanierungs- und Transformationsprojekts «Walzmühlehaus» auf dem historischen Walzmühle-Areal in Frauenfeld (TG) wurde der letzte Abschnitt der langjährigen Arealentwicklung in Angriff genommen. Das Areal vereint Eigentums- und Mietwohnungen sowie Atelier-, Büro- und Verkaufsflächen. Mit der Realisierung des «Walzmühlehauses» wird die umfassende

Neuausrichtung des Areals zu einem vielfältigen Wohn- und Arbeitsstandort im Herbst 2027 erfolgreich abgeschlossen.

Für unser Areal «Schönau» in Wetzikon (ZH) erwarten wir in Kürze die rechtskräftigen Baubewilligungen für das geplante Wohnbauprojekt mit Miet- und Eigentumswohnungen. Bei der Zentrumsentwicklung «Im Farn/Bahnhof Niederhasli» in Niederhasli (ZH), wo ebenfalls attraktive Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen entstehen werden, rechnen wir in den kommenden Wochen mit der rechtskräftigen Baubewilligung für das erste Teilgebiet. Für den verbleibenden Arealteil soll die Baueingabe bis Ende Jahr erfolgen. Die Weiterentwicklung dieser beiden Standorte bildet eine weitere Grundlage für die nachhaltige Wertschöpfung von HIAG in den kommenden Jahren.

Bedeutender Ergebnisbeitrag aus Neubewertungen

Die Fortschritte in unseren Entwicklungsprojekten sowie der robuste Schweizer Immobilienmarkt führten im 1. Halbjahr 2026 zu einem bedeutenden Ergebnisbeitrag aus Neubewertungen. Die erreichten Projektmeilensteine, die erfolgreiche Vermietung neuer Flächen sowie die weitere Konkretisierung wichtiger Arealentwicklungen unterstreichen das Wertschöpfungspotenzial unseres Portfolios. Gleichzeitig zeigen sie, dass unsere Entwicklungsstrategie einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Ertragskraft von HIAG leistet. Die Kombination aus erfolgreichen Vermietungen, hoher Nachfrage nach Eigentumseinheiten und planmässigen Projektfortschritten zeigt eindrücklich, wie unsere Entwicklungsaktivitäten in operative und finanzielle Erfolge umgesetzt werden.

Aktives Portfolio- und Kapitalmanagement

Die Verkäufe der beiden Entwicklungsareale in Aesch (BL) und St. Maurice (VS) stehen im Einklang mit unserer geschärften Strategie. Mit der gezielten Veräusserung von nicht mehr strategiekonformen Entwicklungen und Bestandsliegenschaften setzen wir die konsequente Fokussierung des Portfolios fort. Die freigesetzten Mittel stärken unsere finanzielle Flexibilität und ermöglichen die Finanzierung weiterer attraktiver Projekte sowie Investitionen in strategisch relevante Standorte und künftige Akquisitionen. HIAG verfolgt damit weiterhin ein aktives und bilanzschonendes Kapitalrecycling.

Aufgrund der im Vorjahr und im laufenden Jahr realisierten Verkäufe lagen die Mieterträge erwartungsgemäss vorübergehend unter dem Niveau der Vergleichsperiode. Per Ende Jahr dürften die Mieterträge aufgrund der fertiggestellten Projekte in Cham (ZG) und Zürich-Altstetten das Vorjahresniveau jedoch leicht übertreffen. Der Leerstand im Gesamtportfolio in der Höhe von 2.8% konnte weiter reduziert werden. Auch hier leisteten unser Portfolio- und Asset-Management zusammen mit der eigenen Bewirtschaftung sehr gute Arbeit. Dieser Erfolg zeigt, dass wir operativ stark aufgestellt sind, indem wir die gesamte Wertschöpfungskette organisatorisch unter einem Dach vereinen.

Robustes Marktumfeld und starke Positionierung

Gestützt durch das anhaltende Tiefzinsumfeld und die nach wie vor steigende Nachfrage nach Wohnflächen – insbesondere in den Zentren und den Agglomerationen – zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt trotz geopolitischer Unsicherheiten weiterhin robust. Auch die gut erschlossenen und flexibel nutzbaren Gewerbe-, Logistik- und Mischnutzungsflächen von HIAG stossen sowohl bei bestehenden wie auch bei neuen Mieterinnen und Mietern auf eine breite Nachfrage, was die Qualität unserer Areale bestätigt. HIAG ist mit ihrem diversifizierten Portfolio, ihrer Entwicklungspipeline und ihrer langjährigen Erfahrung in der Transformation ehemaliger Industrieareale gut positioniert, um diese Nachfrage auch künftig gezielt zu bedienen.

Die Schweiz bleibt ein attraktiver und stabiler Wirtschaftsstandort. Hohe Lebensqualität, Rechtssicherheit, ausgezeichnete Infrastruktur sowie Innovationskraft der Wirtschaft schaffen günstige Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen. Wir erwarten deshalb im Wohnbereich in den wirtschaftlich starken Regionen weiter steigende Preise, wenn auch nicht mehr in der Dynamik der letzten Jahre. Gleichzeitig verlangt das Marktumfeld eine hohe Disziplin bei Investitionsentscheidungen. HIAG hält deshalb konsequent an ihren Qualitäts-, Rendite- und Nachhaltigkeitskriterien fest.

Geschärfte Strategie trägt Früchte: Auf Kurs für ein weiteres Spitzenresultat

Das im 1. Halbjahr 2026 erzielte Unternehmensergebnis bestätigt den Erfolg der geschärften Strategie von HIAG. Angesichts der erwarteten Fortschritte in der zweiten Jahreshälfte sind wir zuversichtlich, nach dem Rekordergebnis im letzten Geschäftsjahr auch im Geschäftsjahr 2026 wieder ein Spitzenresultat zu erreichen. Unser Ziel bleibt, durch profitables Wachstum nachhaltigen Mehrwert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen.

Wir danken Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, herzlich für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung und freuen uns, den eingeschlagenen Weg gemeinsam mit Ihnen erfolgreich weiterzugehen.




Dr. Felix Grisard

Marco Feusi

Präsident des Verwaltungsrats

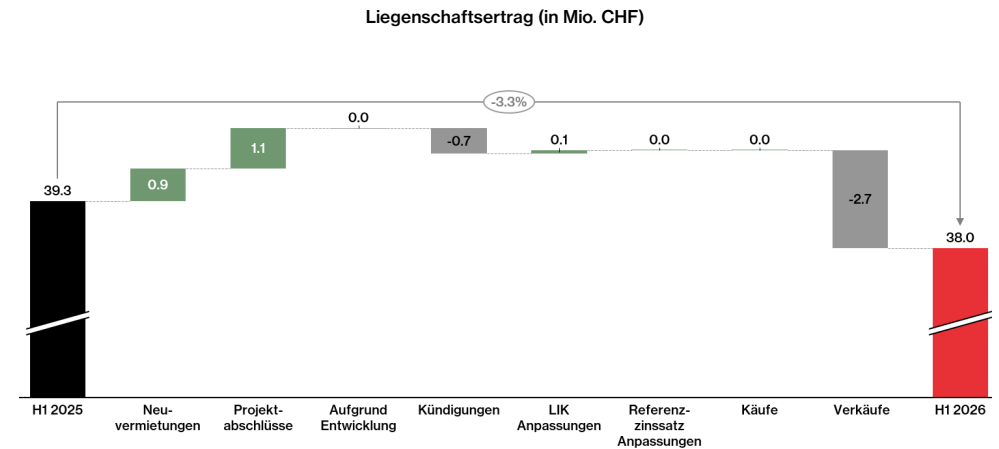
CEO

Geschäftsentwicklung

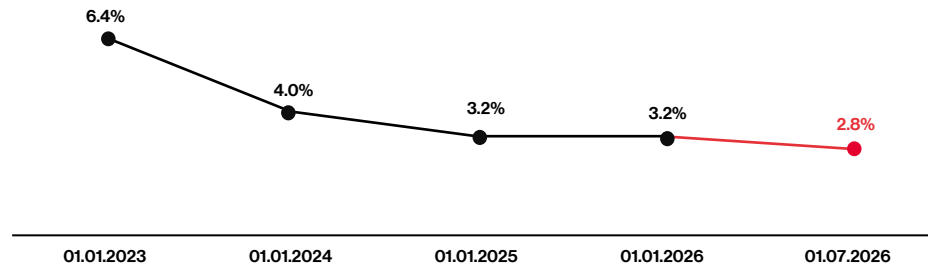
Das Geschäftsmodell und die strategische Ausrichtung von HIAG widerspiegeln sich in einem überzeugenden Halbjahresergebnis 2026. Der Reingewinn stieg um 90.4% deutlich auf CHF 85.0 Mio. (H1 2025: CHF 44.6 Mio.). Vor Wertänderung nahm der Reingewinn um 80.2% auf CHF 36.9 Mio. (H1 2025: CHF 20.5 Mio.) zu. Dies entspricht einer annualisierten Eigenkapitalrendite von 13.3% (H1 2025: 7.7%) bzw. 6.0% (H1 2025: 3.6%) vor Wertänderungen. Alle Geschäftssegmente entwickelten sich erfreulich. Haupttreiber der Gewinnsteigerung waren der grosse Vermarktungserfolg der Eigentumswohnungen auf dem «Chama»-Areal in Cham (ZG), der zu einem Erfolg aus Verkauf Promotionen in der Höhe von CHF 23.3 Mio. (H1 2025: CHF 0) führte, sowie der positive Effekt aus der Neubewertung der Immobilienanlagen in der Höhe von CHF 53.4 Mio. (H1 2025: CHF 26.6 Mio.), der massgeblich auf den Fortschritten in den Entwicklungsprojekten basiert. Aus Devestitionen von nicht mehr strategischen Immobilienanlagen resultierte in der ersten Jahreshälfte ein Erfolg von CHF 6.1 Mio. (H1 2025: CHF 3.5 Mio.). Verkäufe von Bestands- und Entwicklungsliegenschaften im Vorjahr und im 1. Halbjahr 2026 führten dazu, dass der Liegenschaftsertrag abnahm; er lag mit CHF 38.0 Mio. (H1 2025: CHF 39.3 Mio.) um 3.3% unter dem Vergleichswert im erwarteten Rahmen. Der Like-for-Like-Liegenschaftsertrag nahm hingegen um 3.8% (H1 2025: 7.9%) zu. Der Leerstand des Gesamtportfolios – inklusive Entwicklungsliegenschaften – konnte weiter reduziert werden und lag per 1. Juli 2026 bei 2.8% (1. Januar 2026: 3.2%). Der Immobilienaufwand entsprach tiefen 9.1% des Liegenschaftsertrags (H1 2025: 11.1%). Die restlichen Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen lagen im Rahmen der Erwartungen. Die verhältnismässig tiefen Immobilien-, Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen erreichte HIAG mit einer hohen Kosten-Nutzen-Fokussierung. Auf der Finanzierungsseite profitiert HIAG weiterhin vom momentan vorteilhaften Zinsumfeld, das Refinanzierungen zu attraktiven Konditionen ermöglicht. Der Wert des Immobilienportfolios von HIAG nahm um CHF 69.3 Mio. auf CHF 2.075 Mrd. (31. Dezember 2025: CHF 2.006 Mrd.) zu.

Portfoliobereinigung senkt vorübergehend den Liegenschaftsertrag

Devestitionen von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften und Kündigungen führten zu einer Abnahme des Liegenschaftsertrags um CHF 2.7 Mio. bzw. CHF 0.7 Mio. Die positiven Beiträge aus Neuvermietungen und Projektabschlüssen vermochten mit CHF 0.9 Mio. bzw. CHF 1.1 Mio. den Rückgang nicht ganz zu kompensieren. Der Liegenschaftsertrag lag mit einem Rückgang um 3.3% auf CHF 38.0 Mio. (H1 2025: CHF 39.3 Mio.) jedoch im erwarteten Rahmen, während der Like-for-Like-Liegenschaftsertrag um 3.8% (H1 2025: 7.9%) zunahm.



Der Leerstand im gesamten Immobilienportfolio wurde im Berichtszeitraum weiter reduziert. Er lag per 1. Juli 2026 mit 2.8% auf einem ausgesprochen tiefen Niveau (1. Januar 2026: 3.2%) und würde ohne den im Mai 2025 fertiggestellten Gewerbeneubau «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) lediglich 1.9% betragen. Obwohl sich die Vermietung der Flächen im «Fahrwerk» positiv entwickelt, betrug der Leerstand in diesem Gebäude zum Stichtag nach wie vor 39.4% (1. Januar 2026: 59.7%).



Die Höherbewertung der Bestandsliegenschaften führte zu einer leichten Abnahme der Bruttorendite auf 5.1% (2025: 5.3%). Die Nettorendite blieb aufgrund der tiefen Immobilienaufwendungen mit 4.2% (2025: 4.2%) konstant.

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) sank minimal auf 6.3 Jahre per 1. Juli 2026 (1. Januar 2026: 6.5 Jahre). Bezogen auf die 15 grössten Mieter nahm der Wert per 1. Juli 2026 ebenfalls leicht ab auf 6.8 Jahre (1. Januar 2025: 7.1 Jahre).

Weitere Meilensteine bei den Bau- und Entwicklungsprojekten erreicht

Im März 2026 konnte das 80 Meter hohe Wohnhochhaus «Alto» mit Gewerbesockel in Zürich-Altstetten innerhalb des Budgets und des Zeitplans fertiggestellt werden. Sämtliche 149 Mietwohnungen sowie die Gewerbeflächen dieser attraktiven Liegenschaft waren kurz nach der Fertigstellung vollständig vermietet. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund CHF 100 Mio., und die jährlichen Mieterlöse betragen derzeit CHF 6.3 Mio.

Der Bau von 140 Miet- und Stockwerkeigentumseinheiten im Rahmen der zweiten Etappe des Projekts «Chama» in Cham (ZG) verläuft ebenfalls im Budget und Zeitplan. Die ersten Wohnungen stehen ab August 2026 zur gestaffelten Übergabe bereit. Die Nachfrage nach diesen Eigentums- und Mietwohnungen ist äusserst hoch. Schon kurz nach dem Vermarktungsstart der Mietwohnungen im Januar 2026 waren alle 67 Einheiten bereits Monate vor dem Bezugstermin vermietet. Bei den Eigentumswohnungen liegt der Vermarktungsstand inklusive reservierter Einheiten per Mitte 2026 bei 96% (95% beurkundet, 1% reserviert), per Stichtag waren nur noch 3 der 73 Wohnungen verfügbar. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen resultierte im 1. Halbjahr 2026 ein Erfolg in der Höhe von CHF 23.3 Mio. (Da wegen Kapazitätsengpässen bei den zuständigen Behörden in der Vergleichsperiode des Vorjahrs keine Beurkundungen möglich waren, war im Vorjahr noch kein Erfolg aus dem Verkauf dieser Eigentumswohnungen erfasst worden.) Das Bauvolumen der zweiten Etappe des Projekts «Chama» beläuft sich auf rund CHF 100 Mio. Der erwartete Verkaufserlös der Eigentumswohnungen beträgt CHF 154 Mio., die geplanten jährlichen Mieteinnahmen betragen inkl. Nebenflächen CHF 3.1 Mio.

Auf dem «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) kommen die im Jahr 2025 begonnenen Bauarbeiten für das Bürogebäude und das Produktions- und Vertriebszentrum des Mieters «OC Oerlikon» gut

voran und bewegen sich ebenfalls im Zeit- und Budgetrahmen. Auch der Bau eines Datacenters, das die «Global Technical Realty (GTR)» als Baurechtsnehmerin in Eigenregie erstellt, entwickelt sich planmässig. Die gesamten Investitionen von HIAG in das Projekt «OC Oerlikon» und die Erschliessung des Bau-felds für «GTR» werden sich auf knapp CHF 60 Mio. belaufen. Die erwarteten jährlichen Mieterträge und Baurechtszinsen betragen insgesamt rund CHF 3.4 Mio. Die Baurechtszinsen von «GTR» in der Höhe von CHF 0.5 Mio. p.a. werden bereits vereinnahmt.

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 30 Mietwohnungen und verschiedene Gewerbeflächen bezugsbereit sein. Das geplante Investitionsvolumen für dieses Projekt beläuft sich auf rund CHF 28 Mio., der erwartete Mietertrag beträgt CHF 1.0 Mio. p.a.

Für das Areal in Meyrin (GE) konnte Ende 2025 mit «NorthC Schweiz AG», der Schweizer Tochtergesellschaft der NorthC Group – diese ist eine führende Rechenzentrumsbetreiberin in Nordwesteuropa –, ein Mietvertrag über mehr als 30 Jahre für den neu zu erstellenden Gewerbebau «Hive 6» zur Datacenter-Nutzung abgeschlossen werden. Der Spatenstich für den Bau dieses Multi-Use-Gebäudes erfolgte im März 2026. Die Übergabe an die Mieterin ist für Ende 2027 vorgesehen. Das geplante Investitionsvolumen für dieses Projekt beträgt CHF 22 Mio., die erwarteten Mieterlöse belaufen sich auf CHF 2.7 Mio. p.a.

Parallel zur Umsetzung der Bauprojekte wurden im Berichtszeitraum weitere Meilensteine erreicht und die mittel- bis langfristige Projektpipeline konkretisiert. Für das Areal «Schönau» in Wetzikon (ZH) sind die Baueingaben erfolgt. Die rechtskräftigen Baubewilligungen für die Erstellung von insgesamt 118 Miet- und Stockwerkeigentumseinheiten werden in den nächsten Monaten erwartet. Auf der Grundlage des Gestaltungsplans für das Areal «Im Farn/Bahnhof Niederhasli» in Niederhasli (ZH) wurde das Baugesuch für die erste Realisierungsstufe mit fünf Wohnhäusern Ende 2025 eingereicht. Dieses Teilprojekt umfasst rund 100 Miet- und 70 Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern. Zudem entstehen in zwei Gebäuden im Erdgeschoss rund 2'000 m² Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Mit Erlangen der Rechtskraft der Baubewilligung wird Ende 2026 gerechnet. Insgesamt erlaubt der Gestaltungsplan in Niederhasli (ZH) bei einem Mindestgewerbeanteil von 20% die Realisierung von rund 350 Miet- und Eigentumswohnungen. Für die Liegenschaften am Kelchweg in Zürich-Altstetten wurde ein Projekt mit 29 neuen Eigentumswohnungen erarbeitet und das Baugesuch im Februar 2026 eingereicht. Der Baustart ist momentan für Mitte 2027 vorgesehen.

Das geplante offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor Baustart stehenden Projekte beträgt rund CHF 278 Mio. Der erwartete jährliche Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf rund CHF 16 Mio., und mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein Erlös in der Höhe von rund CHF 356 Mio. angestrebt.

Die mittelfristige Entwicklungspipeline mit einem offenen Investitionsvolumen von rund CHF 485 Mio. umfasst gegen 115'400 m² Nutzfläche. Der potenzielle jährliche Mietertrag beträgt über CHF 25 Mio.

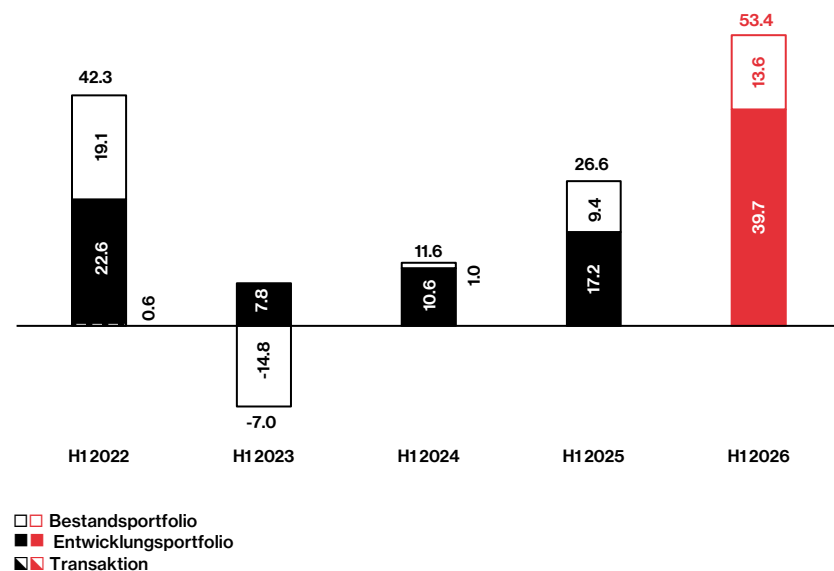
Aus dem Verkauf von Promotionseinheiten werden rund CHF 83 Mio. erwartet. Langfristig verfügt HIAG im Entwicklungsportfolio über ein weiteres Investitionspotenzial im Umfang von ca. CHF 1.9 Mrd. Das daraus resultierende Mietertragspotenzial liegt bei ungefähr CHF 90 Mio. p.a. und der erwartete Verkaufserlös aus Promotionsprojekten bei rund CHF 500 Mio.

Hohe Aufwertungen getrieben durch Fortschritte in den Projektentwicklungen

Die Fortschritte bei den Immobilienprojekten führten im 1. Halbjahr 2026 zu einer Nettoaufwertung des Entwicklungsportfolios um CHF 39.7 Mio. bzw. 4.9% (H1 2025: CHF 17.2 Mio. bzw. 2.2%). Im Bestandsportfolio betrug die Aufwertung netto CHF 13.6 Mio. bzw. 1.1% (H1 2025: CHF 9.4 Mio. bzw. 0.8%). Das stabile Tiefzinsumfeld – die Schweizerische Nationalbank (SNB) dürfte den Leitzins bis auf Weiteres bei 0% belassen – hat weiterhin einen positiven Einfluss auf den Immobilienmarkt und stützt eine gute Wertentwicklung der Immobilien.

Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte durchschnittliche reale Diskontierungssatz auf dem Gesamtportfolio wurde um 9 Basispunkte auf 3.16% (31. Dezember 2025: 3.25%) reduziert. Der nominale Diskontierungssatz sank um 10 Basispunkte auf 4.19% (31. Dezember 2025: 4.29%).

Wertänderungen in Mio. CHF:



Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weiterhin hoch

Die Nachfrage der Marktteilnehmer nach Immobilien ist ungebrochen hoch. Entsprechend schwierig ist es, Akquisitionen zu tätigen, die die strengen Kriterien von HIAG erfüllen. Bei den Devestitionen konnte HIAG hingegen von dieser Situation profitieren. Im Berichtszeitraum erfolgten die Eigentumsübertragungen der Entwicklungsareale in Aesch (BL) und St. Maurice (VS) sowie einiger Kleinflächen mit einem Bilanzwert von insgesamt CHF 16.0 Mio. und einem jährlichen Mietertrag von CHF 1.0 Mio. Die Verkaufspreise dieser Transaktionen lagen im Durchschnitt rund 40% über den jeweiligen Bilanzwerten. Insgesamt betrug der Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften im 1. Halbjahr CHF 6.1 Mio. (H1 2025: CHF 3.5 Mio.).

Tiefe Immobilienaufwendungen durch hohe Kostendisziplin

Die Abnahme des übrigen Betriebsertrags auf CHF 0.3 Mio. (H1 2025: CHF 5.7 Mio.) erklärt sich mit der Übertragung des Metall-Recycling-Geschäfts der Tochtergesellschaft Jaeger et Bossard SA an die Thommen Group im Vorjahr. (Die Übertragung wurde in der Berichterstattung zum Geschäftsjahr 2025 ausführlich dargestellt.) Der übrige Betriebsertrag im Vorjahr in der Höhe von CHF 5.7 Mio. bestand weitgehend aus dem Metall-Recycling-Geschäft. Da das Geschäft rückwirkend per 1. Januar 2024 mit Vollzug per 30. Juni 2025 übertragen wurde, ist der Erfolg aus dem Metall-Recycling-Geschäft im Vorjahr über den sonstigen Verwaltungsaufwand ausgebucht worden. Somit hatte dieser Geschäftsbereich insgesamt bzw. netto keinen Einfluss auf das Halbjahres- bzw. Jahresergebnis 2025.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen sowie Betrieb der Immobilienanlagen summierte sich im Berichtszeitraum auf CHF 3.5 Mio. und lag damit unter dem Niveau der Vergleichsperiode (H1 2025: CHF 4.4 Mio.). Mit 9.1% des Liegenschaftsertrags (H1 2025: 11.1%) war der Immobilienaufwand vergleichsweise gering, denn einige geplante Unterhaltsarbeiten werden erst in der zweiten Jahreshälfte durchgeführt. Die Baurechtszinsen in der Höhe von CHF 0.4 Mio. (H1 2025: CHF 0.5 Mio.) entsprachen dem Vorjahresniveau.

Der direkte Aufwand aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten der zweiten Etappe des Projekts «Chama» in Cham (ZG) betrug CHF 37.5 Mio. (H1 2025: CHF 0 Mio.) und bemisst sich wie der Ertrag aus Promotionen am Verkaufsstand sowie am Projektfortschritt, die per Mitte 2026 bei 95% bzw. 86% lagen.

Der Materialaufwand im 1. Halbjahr des Vorjahres in der Höhe von CHF 2.9 Mio. wurde durch das im Vorjahr übertragene Metall-Recycling-Geschäft verursacht, weshalb im aktuellen Jahr keine entsprechenden Aufwendungen angefallen sind.

Per Bilanzstichtag beschäftigte die HIAG-Gruppe insgesamt 82 Mitarbeitende (30. Juni 2025: 90 Mitarbeitende), die 74.3 Vollzeitstellen (FTE) (30. Juni 2025: 81.6 FTE) entsprechen. Der Rückgang der Anzahl Mitarbeitenden im Vergleich zum Vorjahr ist primär auf den oben erläuterten Übertrag des Metall-Recycling-Geschäfts an die Thommen Group zurückzuführen. Der Personalaufwand lag mit CHF 8.0 Mio. leicht tiefer als in der Vergleichsperiode (H1 2025: CHF 8.3 Mio.).

Die Abnahme des Beratungs- und Dienstleistungsaufwands sowie des sonstigen Verwaltungsaufwands im 1. Halbjahr auf CHF 3.0 Mio. (H1 2025: CHF 3.7 Mio.) erklärt sich hauptsächlich mit der vorstehend erwähnten Ausbuchtung des Erfolgs aus dem Metall-Recycling-Geschäft.

EBIT und Reingewinn deutlich gesteigert

Das Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 105.7 Mio. (H1 2025: CHF 54.9 Mio.) wurde im Vergleich zum Vorjahr um 92.7% deutlich gesteigert. Dazu beigetragen haben vorwiegend der Vermarktungserfolg der Eigentumswohnungen der zweiten Etappe des Projekts «Chama» sowie die Neubewertungserfolge aufgrund der Fortschritte in den Projektentwicklungen.

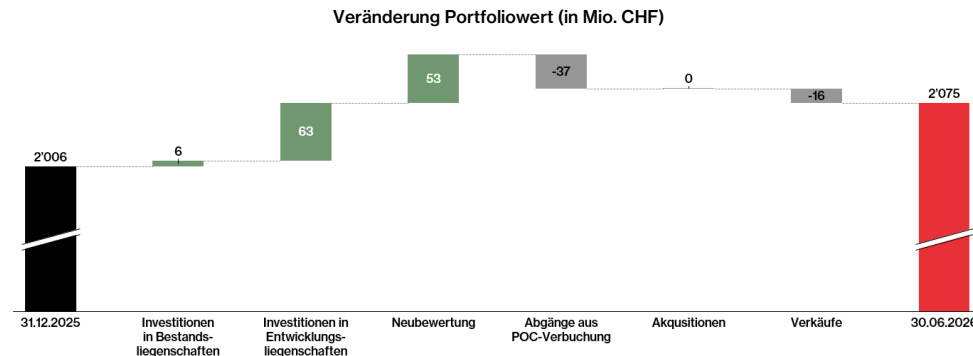
Das Finanzergebnis betrug CHF 7.6 Mio. (H1 2025: CHF 7.4 Mio.). Das Finanzierungsvolumen stieg von CHF 780 Mio. per Ende 2025 auf CHF 830 Mio. per 30. Juni 2026, wobei der durchschnittliche Zinssatz bei 1.7% (H1 2025: 1.7%) auf Vorjahresniveau lag. Das aktuelle Tiefzinsumfeld ermöglicht nach wie vor Refinanzierungen zu attraktiven Konditionen.

Im Vorjahr führten steuerlich anrechenbare Verlustviträge zu ausserordentlich tiefen Ertragssteuern. Per Ende des Geschäftsjahres 2025 wurden alle wesentlichen Verlustviträge steuerlich geltend gemacht, womit ab dem Berichtszeitraum 2026 wieder mit den üblichen Steuersätzen zu rechnen ist. Der Steueraufwand stieg deshalb im 1. Halbjahr 2026 im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich auf CHF 13.2 Mio. (H1 2025: CHF 2.8 Mio.). Die auf dem Ergebnis vor Steuern (EBT) berechnete Steuerrate betrug 13.4% (H1 2025: 6.0%).

Der Reingewinn von HIAG lag im 1. Halbjahr 2026 mit CHF 85.0 Mio. um 90.4% deutlich über dem Vorjahreswert (H1 2025: CHF 44.6 Mio.). Bereinigt um die Neubewertungseffekte lag der Reingewinn mit CHF 36.9 Mio. um 80.2% höher als im Vorjahresvergleich (H1 2025: CHF 20.5 Mio.).

Investitionen und Neubewertungen erhöhen Portfoliowert

Die Investitionen in die Immobilienprojekte und der positive Effekt der Neubewertungen im Berichtszeitraum kompensierten den Einfluss der Devestitionen auf das Immobilienportfolio. Dessen Wert nahm um 3.5% respektive CHF 69.3 Mio. auf CHF 2.075 Mrd. (31. Dezember 2025: CHF 2.006 Mrd.) zu.



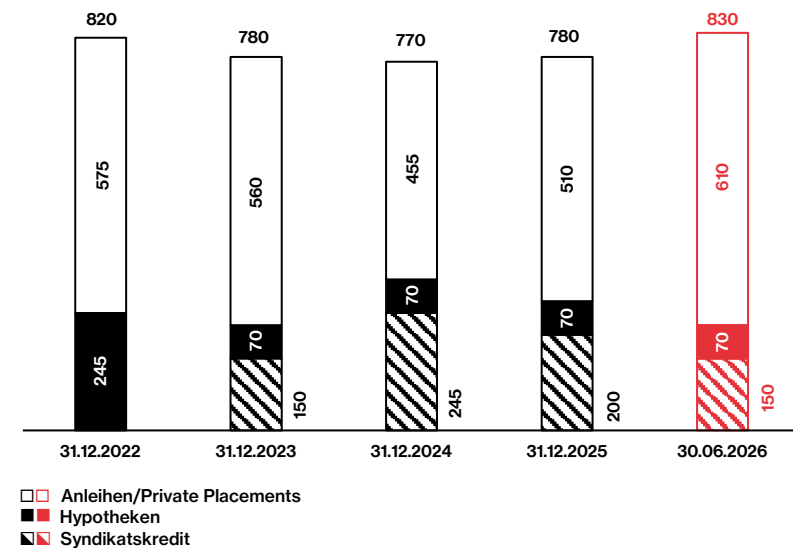
Ausgeprägte finanzielle Flexibilität

Am 15. Januar 2026 platzierte HIAG erfolgreich ihren zweiten Green Bond über CHF 100 Mio., mit einer siebenjährigen Laufzeit bis 2033 und einem Coupon von 1.34%. Per Bilanzstichtag waren insgesamt fünf Anleihen mit einem Gesamtvolumen von CHF 610 Mio. emittiert (31. Dezember 2025: CHF 510 Mio.).

Von der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten, kommittierten Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. waren mit CHF 150 Mio. per 30. Juni 2026 rund 30% beansprucht. Damit verfügt HIAG weiterhin über einen komfortablen Finanzierungsspielraum für Investitionen und Akquisitionen. Das ausstehende Hypothekenvolumen beträgt unverändert CHF 70 Mio. Für kurzfristige Finanzierungen nutzt HIAG auch Private Placements. Sowohl zum Stichtag als auch per 31. Dezember 2025 waren keine Private Placements ausstehend.

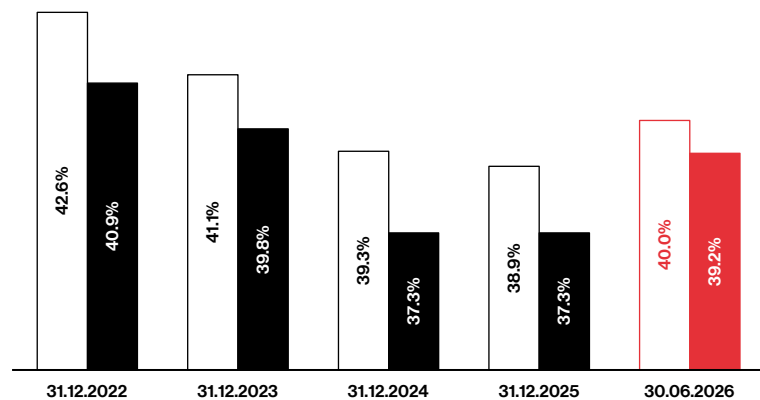
HIAG achtet auf ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil der Finanzierungen. Für das aktive Zinsmanagement werden deshalb auch Zinssatz-Swaps eingesetzt. Das Volumen der ausstehenden Zinssatz-Swaps betrug per 30. Juni 2026 unverändert CHF 140 Mio. (31. Dezember 2025: CHF 140 Mio.).

Finanzierungsstruktur in Mio. CHF:



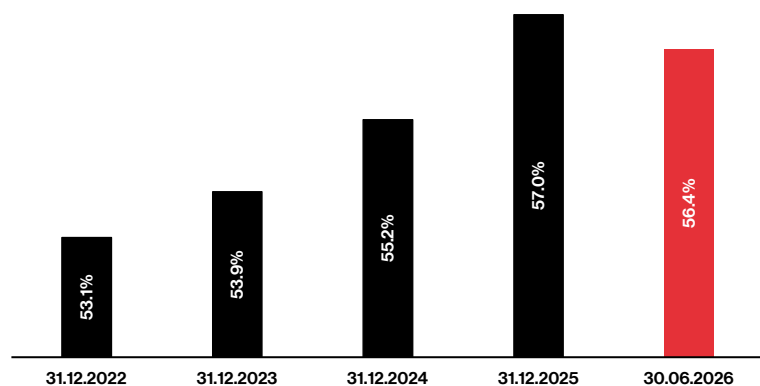
Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag im Berichtszeitraum mit 1.7% auf Vorjahresniveau (2025: 1.7%). Die gewichtete Zinsbindung per Bilanzstichtag betrug 2.4 Jahre (31. Dezember 2025: 2.2 Jahre) und die gewichtete Kapitalbindung 2.5 Jahre (31. Dezember 2025: 2.5 Jahre).

Der Loan-to-Value (LTV) lag Mitte 2026 mit brutto 40.0% (31. Dezember 2025: 38.9%) und netto 39.2% (31. Dezember 2025: 37.3%) deutlich unter der selbst definierten LTV-Obergrenze von 45%.



□ LTV-Ratio brutto
■ LTV-Ratio netto

Nach der Ausschüttung an die Aktionärinnen und Aktionäre im 1. Halbjahr 2026 von CHF 37.4 Mio. verfügte HIAG am Stichtag mit 56.4% (31. Dezember 2025: 57.0%) weiterhin über eine komfortable Eigenkapitalquote.





Finanzbericht

Finanzbericht	17
Konsolidierte Bilanz	18
Konsolidierte Erfolgsrechnung	19
Konsolidierte Geldflussrechnung	19
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	19
Konsolidierte Segmentberichterstattung	20
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss	20
Alternative Performance-Kennzahlen	34

Konsolidierter Halbjahresabschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		30.06.2026	31.12.2025
Flüssige Mittel		16'270	31'882
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	732	970
Vertragsaktiven	2	94'352	45'516
Übrige kurzfristige Forderungen		9'640	6'745
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		35	54
Liegenschaften zum Verkauf	3	38'359	47'243
Aktive Rechnungsabgrenzung		5'937	7'204
Umlaufvermögen		165'325	139'614
Übrige langfristige Forderungen		4'453	4'495
Immobilienanlagen	4	2'036'765	1'958'603
Immaterielles Anlagevermögen		328	444
Übriges Anlagevermögen		1'207	1'510
Finanzanlagen		2'062	2'062
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		2'450	2'450
Anteile an assoziierten Unternehmen		776	778
Übrige langfristige Aktiven		13'243	9'625
Anlagevermögen		2'061'285	1'979'967
Aktiven		2'226'610	2'119'581

in TCHF		30.06.2026	31.12.2025
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	150'000	150'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7'756	15'328
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		9'922	13'115
Kurzfristige Rückstellungen	6	3'062	2'991
Steuerverbindlichkeiten		12'409	2'265
Passive Rechnungsabgrenzung		15'401	10'350
Kurzfristiges Fremdkapital		198'550	194'049
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	680'000	630'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		668	648
Langfristige Rückstellungen	6	1'914	1'698
Latente Steuern		89'654	85'498
Langfristiges Fremdkapital		772'236	717'843
Fremdkapital		970'786	911'892
Aktienkapital	14	10'120	10'120
Kapitalreserven		57'107	93'708
Eigene Aktien		-260	-380
Gewinnreserven		1'188'856	1'104'242
Eigenkapital		1'255'824	1'207'690
Passiven		2'226'610	2'119'581



Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF		H1 2026	H1 2025
Liegenschaftsertrag	7	37'977	39'287
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	4.1	53'389	26'600
Ertrag aus Verkauf Promotionen		60'817	–
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen		6'118	3'458
Übriger Betriebsertrag	8	330	5'667
Total Betriebsertrag		158'631	75'012
Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen	9	–1'810	–3'124
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	10	–1'654	–1'244
Baurechtszinsen		–450	–511
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen		–37'489	–
Materialaufwand		–	–2'858
Personalaufwand	11	–8'012	–8'253
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand		–1'768	–1'659
Sonstiger Verwaltungsaufwand		–1'239	–2'081
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand		–52'422	–19'731
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		106'209	55'281
Abschreibungen		–470	–420
Betriebsergebnis (EBIT)		105'739	54'861
Finanzertrag	12	179	106
Finanzaufwand	12	–7'774	–7'532
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		–2	43
Ergebnis vor Steuern (EBT)		98'142	47'478
Ertragssteuern	13.1	–13'172	–2'842
Reingewinn		84'970	44'636
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	14	8.40	4.42
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	14	8.40	4.42

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	H1 26	H1 25
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	12'157	1'804
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–40'683	–31'866
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	12'911	21'737
Effekte aus Währungsumrechnung	3	–11
Veränderung flüssige Mittel	–15'612	–8'337
Flüssige Mittel am 01.01.	31'882	37'676
Veränderung flüssige Mittel	–15'612	–8'337
Flüssige Mittel am 30.06.	16'270	29'339

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital ¹	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Goodwill/Badwill	Gewinnreserven		Total
					Übrige Gewinnreserven		
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	–	242	847	–	–1'015		74
Aktienbezogene Vergütungspläne	–	–	–	–	183		183
Reingewinn	–	–	–	–	44'636		44'636
Eigenkapital am 30.06.2025	10'120	93'677	–453	–6'851	1'039'707		1'136'200
Zuteilung eigener Aktien	–	–	–	–	–		–
Aktienbezogene Vergütungspläne	–	31	73	–	917		1'021
Reingewinn	–	–	–	–	70'469		70'469
Eigenkapital am 31.12.2025	10'120	93'708	–380	–6'851	1'111'093		1'207'690
Eigenkapital am 01.01.2026	10'120	93'708	–380	–6'851	1'111'093		1'207'690
Dividende	–	–36'818	–	–	–607		–37'424
Zuteilung eigener Aktien	–	217	288	–	–1'100		–595
Erwerb eigener Aktien	–	–	–167	–	–		–167
Aktienbezogene Vergütungspläne	–	–	–	–	1'351		1'351
Reingewinn	–	–	–	–	84'970		84'970
Eigenkapital am 30.06.2026	10'120	57'107	–260	–6'851	1'195'707		1'255'824

¹ Per 30. Juni 2026 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2025: 10'119'600 Namenaktien).

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

Segmentberichterstattung

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

Das Segment «Übrige» enthält die Aufwendungen im Zusammenhang mit zentralen Funktionen sowie im Vorjahr die 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 2026 bis 30. Juni 2026

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	29'986	7'991	–	–	37'977
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	13'646	39'743	–	–	53'389
Ertrag aus Verkauf Promotionen	–	60'817	–	–	60'817
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	–	–	6'118	–	6'118
Übriger Betriebsertrag	124	112	–	93	330
Total Betriebsertrag	43'756	108'663	6'118	93	158'631
Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen	–1'519	–291	–	–	–1'810
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	–1'134	–520	–	–	–1'654
Baurechtszinsen	–413	–37	–	–	–450
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen	–	–37'489	–	–	–37'489
Personalaufwand	–3'133	–2'909	–470	–1'500	–8'012
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	–296	–153	–43	–1'276	–1'768
Sonstiger Verwaltungsaufwand	–408	–303	–52	–476	–1'239
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	–6'902	–41'702	–565	–3'252	–52'422
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	36'854	66'961	5'553	–3'159	106'209
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	23'208	27'218	5'553	–3'159	52'820
Abschreibungen					–470
Finanzergebnis					–7'597
Ertragssteuern					–13'172
Reingewinn					84'970



Segmente 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025

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

Aufgegebene Geschäftsbereiche

Das Metall-Recycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA wurde mit Vollzug per 30. Juni 2025 rückwirkend auf den 1. Januar 2024 auf die Thommen Group übertragen, welche den operativen Betrieb bereits zuvor geführt hatte. Sämtliche für den Geschäftsbetrieb relevanten Aktiven und Passiven sowie das gesamte Personal wurden von der Thommen Group übernommen. Das betroffene Grundstück sowie die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA verbleiben weiterhin im Eigentum der HIAG.

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

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Übriger Betriebsertrag	–	4'722
Total Betriebsertrag	–	4'722
Materialaufwand	–	–2'856
Personalaufwand	–	–825
Sonstiger operativer Aufwand ¹	–	–1'004
Total Betriebsaufwand	–	–4'685
EBITDA Beitrag	–	37

¹ Enthielt im 1. Halbjahr 2025 eine Abgrenzung für die rückwirkende Vergütung des Ergebnisses aus dem Metall-Recycling-Geschäft an die Thommen Group in der Höhe von TCHF 647.

Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

Konsolidierungskreis

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

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

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

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 30.06.2026 ¹ in %	Anteil 2025 ¹ in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Zürich
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Genf
Léger SA	400	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG Labs AG	100	100	100	Zürich
Jaeger et Bosshard SA	1'175	100	100	Lancy
Assoziierte Beteiligungen				
HIAG Solar AG	1'000	49	49	Münchenstein

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

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

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

Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

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

Kapitalkonsolidierung

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

Umrechnung Fremdwährungen

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

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

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Übrige kurzfristige Forderungen

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

Liegenschaften zum Verkauf

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

Vertragsaktiven

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

Immobilienanlagen

Allgemein

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

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

Liegenschaften

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

Liegenschaften im Bau

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

Unbebaute Grundstücke

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

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, das heisst, im Anhang offenzulegen. HIAG setzt derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen zwischen Absicherungsgeschäft und Grundgeschäft wird nur vorgenommen, wenn keine enge gegenseitige Korrelation (Ineffektivität) existiert. Kann eine Ineffektivität (z. B. im Falle von Negativzinsen) innert einer angemessenen Frist beseitigt werden, so wird der Wiederbeschaffungswert des

Zinssatz-Swaps in der Bilanz nicht angesetzt, sondern lediglich im Anhang ausgewiesen. Der Absicherungszweck besteht in einem solchen Fall trotz vorübergehender Ineffektivität weiterhin, sofern die Absicherung von vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows mit hoher Wahrscheinlichkeit eintritt. Für die voraussichtliche Periode der Ineffektivität ist per Bilanzstichtag eine Rückstellung für die nicht abgesicherten künftigen Cashflows zu bilden. Sollten die Voraussetzungen für eine Absicherung wegfallen, 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
Immaterielle Anlagen	3 bis 5 Jahre

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

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

Finanzanlagen werden zum Nominalwert bilanziert.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

Finanzverbindlichkeiten

Hypotheken und andere besicherte oder unbesicherte Finanzierungen sowie Anleihen werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Finanzierungen wie Hypotheken und feste Vorschüsse, die innert zwölf Monaten nicht zurückbezahlt, sondern erneuert werden, sind im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» bilanziert. Transaktionskosten der Anleihen und des Syndikatskredits sowie Differenzen zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag werden über deren Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert. Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationen oder Rückzahlungen werden unter «Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» ausgewiesen.

Leasing

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

Operatives Leasing wird als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

Liegenschaftsertrag

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

Ertrag aus Verkauf Promotionen

Die Umsatzerfassung sowie die Leistungsverpflichtung bei Stockwerkeigentum beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Eigentumsübertragung, und der Umsatz wird anteilmässig nach Verkaufsstand und Fertigstellungsgrad des Gesamtprojekts (Percentage of Completion (POC)) realisiert. Der Fertigstellungsgrad errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen aufgelaufenen Kosten und den geplanten

Gesamterstellungskosten. Der «Ertrag aus Verkauf von Liegenschaften» wird brutto vor Steuern und nach Abzug der dazugehörigen Transaktionskosten ausgewiesen. Der dazugehörige Aufwand wird in der Position «Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen» erfasst.

Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen

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

Übriger Betriebsertrag

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

Vorräte und Materialaufwand

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

Unterhalt und Reparaturen

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

Finanzergebnis

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

Ertragssteuern

Diese Position umfasst die laufenden Ertragssteuern und die latenten Steuern.

Latente Steuern werden primär auf Basis der temporären Differenzen zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten berechnet. Bei der Berechnung wird der per Bilanzstichtag gültige bzw. der tatsächlich zu erwartende Steuersatz angewendet. Für die Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wird für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. Ist aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstücksteuern möglich, wird dies in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 30. Juni 2026 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%).

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

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

Ausserbilanzgeschäfte

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

Schätzungen

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

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1'457	1'528
Wertberichtigung	-725	-557
Total	732	970

2 Vertragsaktiven

in TCHF	Erlöse infolge Projektfortschritt	Erhaltene Zahlungen	Total
Buchwert per 01.01.2025	-	-	-
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
Buchwert per 01.01.2026	64'379	-18'863	45'516
Erfasste Erlöse	60'817	-	60'817
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-11'982	-11'982
Buchwert per 30.06.2026	125'196	-30'845	94'352

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 Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	Liegenschaften zum Verkauf
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
Bestand per 01.01.2026	47'243
Umgliederungen	32'652
Investitionen	11'936
Abgänge aus Verkauf Liegenschaften	-15'983
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-37'489
Bestand per 30.06.2026	38'359

Per Bilanzstichtag umfassen die «Liegenschaften zum Verkauf» die Stockwerkeigentumsprojekte «Chama Etappe 2» in Cham mit TCHF 4'138 (31. Dezember 2025: TCHF 31'261), «Wetzikon – BF C» in Wetzikon mit TCHF 4'492, «Wetzikon – BF D» in Wetzikon mit TCHF 10'567 sowie «Niederhasli – BF B» in Niederhasli mit TCHF 19'161. Die Eigentumsübertragungen der verkauften Liegenschaften in Aathal, Aesch und St. Maurice mit TCHF 15'983 fanden in der aktuellen Berichtsperiode statt.

Stand per 30. Juni 2026

Projekt	Projektstart	Geschätztes Investitionsvolumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertigstellungsgrad in %	Verkaufsstand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 2»	2024	94'182	in Ausführung	2026	86%	95%
Stockwerkeigentumsprojekt «Wetzikon – BF C»	2026	13'924	in Ausführung	2029	32%	0%
Stockwerkeigentumsprojekt «Wetzikon – BF D»	2026	35'422	in Ausführung	2029	30%	0%
Stockwerkeigentumsprojekt «Niederhasli – BF B»	2026	67'561	in Ausführung	2029	28%	0%

Stand per 31. Dezember 2025

Projekt	Projektstart	Geschätztes Investitionsvolumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertigstellungsgrad in %	Verkaufsstand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «Chama Etappe 2»	2024	93'462	in Ausführung	2026	75%	56%

4 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
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
Bestand per 01.01.2026	140'132	1'510'561	307'910	1'958'603
Reklassifikationen	-12'990	-3'459	16'449	-
Umgliederungen ¹	-	-32'652	-	-32'652
Investitionen	1'183	10'214	46'028	57'425
Devestitionen	-	-	-	-
Veränderung aus Neubewertung	2'952	5'673	44'764	53'389
Bestand per 30.06.2026	131'277	1'490'337	415'151	2'036'765

¹ Die Umgliederung betrifft eine Liegenschaft in Niederhasli sowie zwei Liegenschaften in Wetzikon, welche in das Umlaufvermögen (Liegenschaften zum Verkauf) umgegliedert wurden. Per 31. Dezember 2025 wurden die verkauften Liegenschaften in Aathal, Aesch und St. Maurice, deren Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag erfolgte, in das Umlaufvermögen umgegliedert.

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 2.30% bis 5.30% (31. Dezember 2025: 2.45% bis 6.00%).

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



Wesentliche Umgliederungen, Investitionen und Devestitionen im 1. Halbjahr 2026

Liegenschaft	TCHF	Kategorie	Art
Niederhasli, Stationsstrasse 25	18'250	Liegenschaften	Umgliederung
Wetzikon, Baufeld D, (STWE)	10'110	Liegenschaften	Umgliederung
Altstetten, Freihofstrasse 25	16'805	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Hausen/Lupfig, B1&A2 (OC Oerlikon)	14'297	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Cham, Cham Nord Etappe 2 (Rendite)	7'197	Liegenschaften im Bau	Investitionen

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹

in TCHF	30.06.2026		31.12.2025	
Industrie/Gewerbe	615'105	30.2%	636'696	32.5%
Wohnen	531'842	26.1%	296'120	15.1%
Bauland	326'855	16.0%	464'161	23.7%
Verkauf	213'788	10.5%	211'037	10.8%
Büro	194'874	9.6%	197'405	10.1%
Distribution/Logistik	110'500	5.4%	110'530	5.6%
Wohn-/Geschäftsliegenschaft	20'727	1.0%	20'502	1.0%
Übrige	23'074	1.1%	22'152	1.1%
Total	2'036'765	100.0%	1'958'603	100.0%

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

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen

in TCHF	30.06.2026		31.12.2025	
Zürich	697'531	34.2%	673'889	34.4%
Aargau	501'037	24.6%	472'036	24.1%
Genf	228'063	11.2%	229'491	11.7%
Zug	213'520	10.5%	190'300	9.7%
Solothurn	154'894	7.6%	158'263	8.1%
Basel-Landschaft	89'982	4.4%	89'532	4.6%
St. Gallen	66'828	3.3%	67'040	3.4%
Übrige	84'909	4.2%	78'052	4.0%
Total	2'036'765	100.0%	1'958'603	100.0%

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

Pfandsicherungen auf Hypotheken

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	80'100	80'100

4.1 Wertänderungen aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Marktwertanpassungen Bestandsliegenschaften	13'646	9'394
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	39'743	17'206
Total	53'389	26'600

Die grössten Wertänderungen erzielten folgende Liegenschaften:

Per 30. Juni 2026

Bestandsportfolio in TCHF

Cham, Lorzenparkstrasse	5'839
15/17/19/21/23/25/27/29	
Dietikon, Riedstrasse 7-9	2'270
Windisch, Spinnerkönig	1'650
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 1	-1'643
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 2	-2'560

Entwicklungsportfolio in TCHF

Altstetten, Freihofstrasse 25	23'525
Cham, Cham Nord Etappe 2 (Rendite)	10'173
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 6	8'028
Biberist, PM 8 & 9	-2'945
Lancy, Route des Jeunes 20/24/26	-7'835

Per 30. Juni 2025

Bestandsportfolio in TCHF

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

Entwicklungsportfolio in TCHF

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

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) sank per 30. Juni 2026 auf 3.16% (31. Dezember 2025: 3.25%). Der nominale Diskontierungssatz betrug per 30. Juni 2026 4.19% (31. Dezember 2025: 4.29%).



5 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Kurzfristige Anleihen	150'000	150'000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	150'000	150'000
Langfristige Bankverbindlichkeiten	70'000	70'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Syndikatskredit	150'000	200'000
Langfristige Anleihen	460'000	360'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	680'000	630'000
Total	830'000	780'000

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

Am 15. Januar 2026 mit Valuta 18. Februar 2026 konnte ein 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 platziert werden.

Per 25. August 2023 etablierte HIAG eine unbesicherte, kommittierte Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Davon wurden per Bilanzstichtag CHF 150 Mio. (31. Dezember 2025: CHF 200 Mio.) beansprucht.

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

Die Brutto-«Loan-to-Value-Ratio» betrug per Bilanzstichtag 40.0%. (31. Dezember 2025: 38.9%), die Netto-«Loan-to-Value-Ratio» 39.2% (31. Dezember 2025: 37.3%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 1.7% (31. Dezember 2025: 1.7%).

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2026

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	70'000	CHF	26.10.2027	2.6%
Syndikatskredit	150'000	CHF	25.08.2028	Ø 1.61%
Anleihen	610'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
Total	830'000			

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 und Fälligkeiten Anleihen per 30.06.2026

Eckwerte	Grüne Anleihe Februar 2026	Grüne Anleihe Januar 2025	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 100'000	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000
Laufzeit	7 Jahre (18.02.2026– 18.02.2033)	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	1.34%	1.42%	3.13%	1.77%	0.75%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	149'943'724	138'119'710	124'393'356	117'297'282	111'201'158
ISIN	CH1499437247	CH1381197107	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585

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 der Syndikatskreditlinie per 30.06.2026

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz ¹
Syndikatskreditlinie	500'000 25.08.2028	
– davon bezogen per 30.06.2026	150'000	Ø 1.61%
– davon verfügbar per 30.06.2026	350'000	

¹ Prospektiver Zinssatz



Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 31.12.2025

in TCHF		Fälligkeit	Zinssatz ¹
Syndikatskreditlinie	500'000	25.08.2028	
– davon bezogen per 31.12.2025	200'000		Ø 1.73%
– davon verfügbar per 31.12.2025	300'000		

¹ Prospektiver Zinssatz

Von der bezogenen Linie sind TCHF 140'000 (Vorjahr: TCHF 140'000) an Zinssatz-Swaps gebunden (siehe Note 17).

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	Kreditfälligkeit 30.06.2026	31.12.2025	Zinsbindung 30.06.2026	31.12.2025
2026	150'000	150'000	160'000	210'000
2027	70'000	70'000	160'000	160'000
2028	310'000	360'000	210'000	210'000
2029	100'000	100'000	100'000	100'000
2030	100'000	100'000	100'000	100'000
2033	100'000	–	100'000	–
Total	830'000	780'000	830'000	780'000

6 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
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
Buchwert per 01.01.2026	2'651	1'150	888	4'689
Bildung	737	–	461	1'198
Verwendung	–471	–	–340	–811
Auflösung	–100	–	–	–100
Buchwert per 30.06.2026	2'817	1'150	1'009	4'977
– davon kurzfristig	2'817	–	245	3'062
– davon langfristig	–	1'150	764	1'914

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 2. Halbjahr 2027 ausgeführt werden, daher werden die Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 im Halbjahr 2026 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 30. Juni 2026 führte zu einer zusätzlichen Bildung der Rückstellung von TCHF 461 (31. Dezember 2025: TCHF 888). Die kurzfristige LTIP-Rückstellung von TCHF 340 wurde im Mai 2026 vollständig an die LTIP-Teilnehmenden ausbezahlt.

7 Liegenschaftsertrag

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Mietertrag	38'273	38'897
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	186	581
Veränderung Delkredere und Debitorenverluste	–483	–191
Total	37'977	39'287

Bedeutendste Mieter¹

30.06.2026	30.06.2025
Amcor Flexibles Rorschach AG	Amcor Flexibles Rorschach AG
C&A Mode AG	C&A Mode AG
Doka Schweiz AG	Doka Schweiz AG
Hewlett-Packard International Sàrl	Hewlett-Packard International Sàrl
XLCH AG	XLCH AG

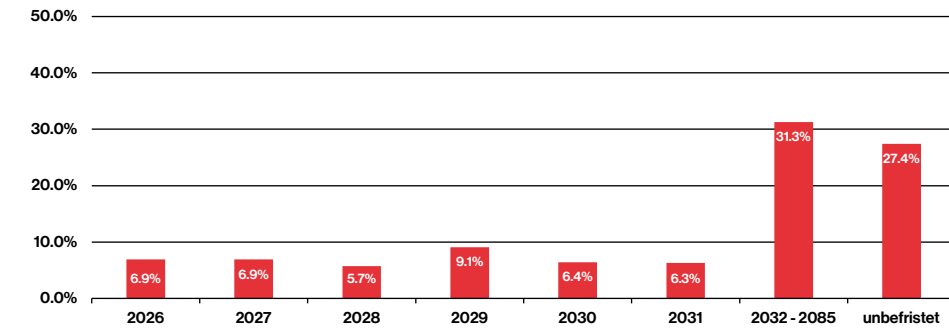
¹ Gemessen am annualisierten Mietertrag und in alphabetischer Reihenfolge

Vom annualisierten Mietertrag entfielen	30.06.2026	30.06.2025
auf den grössten Mieter	4%	4%
auf die drei grössten Mieter	12%	12%
auf die fünf grössten Mieter	18%	19%
auf die zehn grössten Mieter	31%	32%

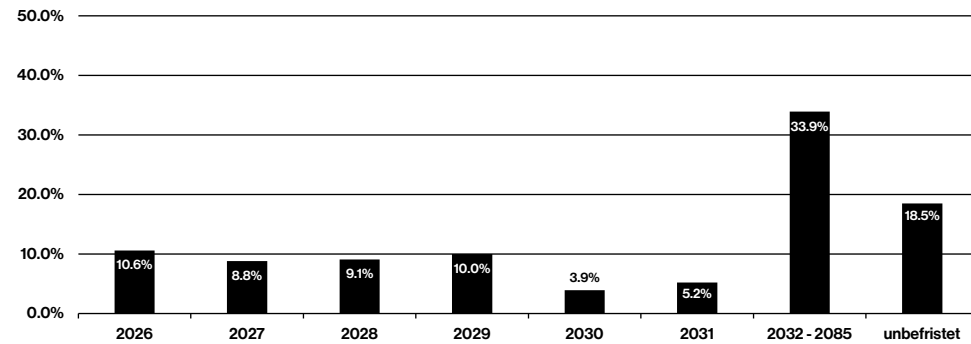
Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Juli 2026



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2026



Leerstandsquote

Leerstandsquote in %	30.06.2026	31.12.2025
Bestandsliegenschaften	3.3	3.5
Entwicklungsliegenschaften	1.3	1.9
Gesamtes Portfolio	2.8	3.2

8 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Dienstleistungen gegenüber Dritten	139	121
Ertrag aus Metall-Recycling	–	4'723
Sonstiger Betriebsertrag	191	823
Total	330	5'667

Die Position «Ertrag aus Metall-Recycling» beinhaltet im 1. Halbjahr 2025 die Erträge der Jaeger et Bosshard SA, welche per 30. Juni 2025 an die Thommen Group AG übertragen wurde.

9 Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Unterhalt und Reparaturen	–1'810	–3'124
– davon Liegenschaften	–1'810	–2'952
– davon Jaeger et Bosshard SA	–	–172

10 Betriebsaufwand Immobilienanlagen

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Versicherungen und Gebühren	–566	–350
Energieaufwand und Hauswartung	–649	–632
Vermarktungsaufwand	–199	–113
Verwaltungsaufwand	–6	–6
Übriger Liegenschaftsaufwand	–232	–144
Total	–1'654	–1'244

11 Personalaufwand

H1 2026 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-6'655	–	-6'655
Sozialleistungen	-956	–	-956
Übriger Personalaufwand	-401	–	-401
Total	-8'012	–	-8'012

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

30.06.2026 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	82	74.3
– davon Portfolio-/Assetmanagement	7	6.6
– davon Bewirtschaftung/Hauswartung	30	27.2
– davon Entwicklung/Baumanagement	16	14.5
– davon Transaktion/Vermarktung	7	6.9
– davon Corporate	22	19.1
Total	82	74.3

30.06.2025 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	80	71.6
– davon Portfolio-/Assetmanagement	7	6.6
– davon Bewirtschaftung/Hauswartung	29	26.3
– davon Entwicklung/Baumanagement	17	15.0
– davon Transaktion/Vermarktung	6	5.8
– davon Corporate	21	17.9
Jaeger et Bosshard SA¹	10	10.0
Total	90	81.6

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

12 Finanzergebnis

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Wechselkursgewinn	3	0
Übriger Finanzertrag	175	105
Total Finanzertrag	179	106

Der «Übrige Finanzertrag» enthält hauptsächlich Zinsen von Darlehen gegenüber Dritten und Zinsen auf vorausbezahlten direkten Steuern.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-915	-915
Zinsaufwand Syndikatskredit inkl. Zinssatz-Swaps ¹	-1'353	-1'630
Zinsaufwand Anleihen	-4'661	-4'193
Bankspesen	-45	-53
Wechselkursverlust	-1	-11
Übriger Kapitalaufwand ²	-799	-730
Total Finanzaufwand	-7'774	-7'532

¹ Im 1. Halbjahr 2025 wurde eine Abgrenzung von TCHF 243 für die vorübergehende Ineffektivität des Zinssatz-Swaps gebildet. Mit Eintritt des abgeschlossenen Floors per 30. Juni 2026 wurde die entsprechende Abgrenzung periodenwirksam aufgelöst.

² Enthält im Jahr 2026 die über die Laufzeiten verteilten Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 150 (H1 2025: TCHF 130) sowie die ebenfalls über die Laufzeit verteilten Initialkosten und die Commitment Fee des Syndikatskredits in der Höhe von TCHF 620 (H1 2025: TCHF 568).

Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.6% und 3.1% (H1 2025: zwischen 0.4% und 3.1%).

13 Steuern

13.1 Ertragssteuern

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Laufende Ertragssteuern	-9'016	62
Veränderung latente Steuern	-4'156	-2'904
Aktivierung Verlustvorträge	–	–
Total	-13'172	-2'842

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich im Berichtsjahr auf 20.7% (H1 2025: 19.5%). Die Abweichung zwischen dem erwarteten und dem ausgewiesenen Steueraufwand ist im Wesentlichen auf die Diskontierung latenter Steuern sowie auf die Unterschiede in den kantonalen Steuersätzen der Gruppengesellschaften und Standorte der Liegenschaften zurückzuführen.

Die im Vorjahr vorhandenen steuerlich nutzbaren Verlustvorträge führten zu einer signifikanten Reduktion der Steuerbelastung. Nachdem die wesentlichen Verlustvorträge bis Ende 2025 steuerlich verwertet wurden, erhöhte sich der Ertragssteueraufwand im 1. Halbjahr 2026 auf CHF 13.2 Mio. (H1 2025: CHF 2.8 Mio.). Die effektive Steuerrate, berechnet auf dem Ergebnis vor Steuern (EBT), belief sich auf 13.4% (H1 2025: 6.0%).

13.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	85'498	84'654
Erfolgswirksame Nettobildung/Auflösung	4'156	843
Latente Steuerverbindlichkeiten per 30.06. / 31.12.	89'654	85'498

In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von TCHF 4'156 erfolgswirksam gebildet (31. Dezember 2025: Bildung von TCHF 843). Die Bildung der Rückstellung in der Berichtsperiode stand hauptsächlich im Zusammenhang mit Wertänderungen aus den Neubewertungen der Immobilienanlagen und den ordentlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen in der handelsrechtlichen Bilanz.

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
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 7'727 (31. Dezember 2025: TCHF 7'752).

in TCHF	Total Verlustvorträge
Verlustvorträge per 01.01.2025	63'972
Verrechnung steuerliches Ergebnis	56'215
Verfall	5
Steuerliche Korrekturen	–
Verlustvorträge per 31.12.2025	7'752
Verlustvorträge per 01.01.2026	7'752
Verrechnung steuerliches Ergebnis	26
Verfall	–
Steuerliche Korrekturen	–
Verlustvorträge per 30.06.2026	7'727

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Einfluss aus der Verwendung nicht aktivierter Verlustvorträge	41	2'661
Total	41	2'661

Die potenziellen Steuerreduktionen aus nicht aktivierten Verlustvorträgen beliefen sich per 30. Juni 2026 auf TCHF 1'071 (31. Dezember 2025: TCHF 1'072). Die noch nicht verrechneten Verlustvorträge betreffen im Wesentlichen die HIAG Immobilien Holding AG. Aus heutiger Sicht ist die Realisierbarkeit der daraus resultierenden potenziellen Steuerentlastungen nicht hinreichend wahrscheinlich, weshalb keine entsprechenden latenten Steueransprüche aktiviert wurden.

14 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Namenaktien per Stichtag (Nominalwert: CHF 1.00)	10'119'600	10'119'600
Total	10'119'600	10'119'600

Per 30. Juni 2026 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2025: 10'119'600 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Per 30. Juni 2026 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (31. Dezember 2025: TCHF 350).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF, ausser Ergebnis pro Aktie	H1 2026	H1 2025
Reingewinn	84'970	44'636
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	10'115'804	10'106'564
Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	10'117'179	10'113'768
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	8.40	4.42
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	8.40	4.42
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	8.40	4.42

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'345'477	1'293'187
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	1'255'824	1'207'690

in CHF	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	132.99	127.85
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	124.13	119.40

Sowohl per 30. Juni 2026 als auch per 30. Juni 2025 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

15 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Bis 1 Jahr	876	883
Zwischen 2 und 4 Jahren	2'242	2'481
5 Jahre und mehr	257	453
Total	3'375	3'817

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

16 Verpfändete Aktiven

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Marktwert der Liegenschaften	174'130	171'970
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	80'100	80'100

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

17 Ausserbilanzgeschäfte

17.1 Derivative Finanzinstrumente

Zinssatz-Swaps per 30.06.2026

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swaps	140'000	–	2'221	Absicherung
Total	140'000	–	2'221	

Zinssatz-Swaps per 31.12.2025

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

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

18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt. Die Abnahme des konsolidierten Halbjahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 13. August 2026.

Definition alternative Performance-Kennzahlen

Diese Seiten erläutern die im Rahmen der Finanzberichterstattung verwendeten Kennzahlen, die nicht nach den Vorgaben von Swiss GAAP FER oder weiteren Standards definiert sind.

Anzahl ausstehender Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Bestand eigener Aktien

Reingewinn vor Wertänderung

Reingewinn ohne Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen und zurechenbare latente Steuern

Reingewinn je Aktie

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

Loan-to-Value brutto (LTV)

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

Loan-to-Value netto (LTV)

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

Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss

Soll-Mietertrag

Erwarteter Liegenschaftsertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen

Annualisierter Liegenschaftsertrag

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

Leerstandsquote

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

Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

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

Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten

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

Funds from Operations (FFO)

Definiert den Geldfluss, der aus der operativen Geschäftstätigkeit stammt

WAULT

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

Operativer Gewinn

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

Operativer Gewinn pro Aktie

Operativer Gewinn, geteilt durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien

Unternehmensspezifischer operativer Gewinn

Operativer Gewinn, bereinigt um unternehmensspezifische Anpassungen

Adjustiertes Eigenkapital (NAV)

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

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

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

Bruttorendite Bestandsliegenschaften

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

Nettorendite Bestandsliegenschaften

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

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

Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Unternehmensergebnis gemäss Jahresrechnung	84'970	44'636
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-53'389	-26'600
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-6'118	-3'458
Erfolg aus Verkauf Promotionen	-23'328	-
Anteilige Ertragssteuer auf Promotionen	2'909	-11
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	2'164	-375
Latente Steuern aus Neubewertung	5'350	2'461
Operativer Gewinn	12'557	16'653
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	10'115'804	10'106'564
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	1.24	1.65
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	-	-52
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF	12'557	16'601
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF	1.24	1.64

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

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidierter Jahresrechnung	1'255'824	1'207'690
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	1'255'824	1'207'690
Anpassung:		
Wertänderung aus Neubewertung Promotionen	38'927	35'111
Ergänzung:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-2'221	-2'880
Latente Steuern	89'654	85'498
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	1'382'183	1'325'418
Anzahl ausstehender Aktien	10'117'179	10'114'709
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	136.62	131.04

Funds from Operations (FFO)

in TCHF	H1 2026	H1 2025
EBIT	105'739	54'861
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-53'389	-26'600
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-6'118	-3'458
Aktienbasierte Vergütung	251	183
Veränderung Rückstellungen	287	-2'504
Abschreibungen	470	420
Finanzertrag	175	106
Zinsaufwand	-7'773	-7'521
Laufende Ertragssteuern	-5'462	-46
Funds from Operations (FFO) I	34'179	15'441
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen (netto)	2'564	3'566
Funds from Operations (FFO) II	36'743	19'007
Durchschnittlich ausstehende Aktien	10'115'804	10'106'564
FFO I pro Aktie	3.4	1.5
FFO II pro Aktie	3.6	1.9



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

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

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

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Geschätztes Mieteinnahmenpotenzial aus Leerstandsflächen	2'292	2'419
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	82'671	75'609
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	2.8%	3.2%
Leerstandsquote (Like-for-like)	2.8%	3.2%



Liegenschafts- spiegel

Liegenschaftsspiegel	37
Bestandsportfolio	38
Entwicklungsportfolio	40
Detailangaben zu den Projekten	41



Bestandsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Solllmiete (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	1.3	-	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	-	4.5	AE	100.0	20'555	100.0	-	-	-	-	-
AG	Buchs	Fabrikweg 16		0.4	0.4	15.6	18'211	1988	2007	23.3	BRN	100.0	4'623	59.6	-	-	40.4	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46		1.7	1.6	2.0	30'210	1971/2012/1972	-	5.3	AE	100.0	17'456	67.7	15.6	-	11.6	-	5.2
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 38/40/42/44		1.7	1.6	5.4	14'517	1971/1999	2008	7.4	AE	100.0	14'792	72.9	6.6	-	20.5	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21		0.7	0.5	23.1	26'617	1969/1974	-	19.1	AE	100.0	10'252	46.0	43.2	-	6.0	-	4.9
AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8/12		1.0	1.0	0.7	12'984	1965/2008	-	6.5	AE	100.0	8'905	77.3	12.5	-	10.1	-	-
AG	Klingnau	Industriestrasse 7		0.5	0.5	1.6	5'529	1955	-	9.3	AE	100.0	6'019	86.4	9.7	-	3.2	-	0.7
AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50		0.9	0.9	1.7	13'009	1955/1960/1962/2012	-	8.0	AE	100.0	10'522	49.4	42.1	-	8.4	-	-
AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6, Gebäude 1946		1.3	1.3	-	5'115	1960	2018	5.3	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	1.4	14.1	3'400	2009	-	9.9	AE	100.0	10'113	68.1	-	-	31.9	-	-
GE	Carouge	Rue Baylon 13/15		1.8	1.8	-	10'935	1970/2003	-	8.1	BRN	100.0	9'649	70.6	24.2	-	5.2	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Pavillon HIVE 9		0.2	0.2	-	6'972	2020	-	4.9	AE	100.0	682	100.0	-	-	-	-	-
NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30		1.4	1.4	-	8'412	1963/1970	2019	4.8	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	-	-	-	-	-
SO	Biberist	Hochregal		1.6	1.6	-	23'000	1991	-	13.5	AE	100.0	4'913	70.9	22.7	-	4.9	-	1.4
SO	Biberist	Fabrikstrasse 119		0.7	0.7	-	14'000	2024	-	4.3	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	17'583	40.2	4.4	31.5	15.9	-	8.1
ZH	Winterthur	Technoramastrasse 15		1.9	1.1	39.4	10'454	2025	-	4.1	AE	100.0	12'830	95.5	3.2	-	1.3	-	-
		Hauptnutzung Gewerbe/Industrie	475.3	28.1	26.8	4.9	342'412			5.6			245'581	74.3	8.8	2.3	8.7	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	64.5	-	4.2	-	8.6
BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a		1.0	1.0	1.8	16'000	1971/1983	2015	6.4	AE	100.0	14'152	9.6	43.5	-	4.1	-	42.9
ZH	Aathal	Gstaldlerstrasse 5		0.5	0.5	-	41'914	1960/1964	1993	8.2	AE	100.0	6'036	-	75.1	-	-	-	24.9
ZH	Niederhasli	Industriestrasse 24/26/28/40		2.4	2.4	-	28'122	2020/2021	-	4.6	AE	100.0	29'959	1.6	89.9	-	8.4	-	-
		Hauptnutzung Lager	150.2	7.3	7.3	0.3	179'442			4.9			132'013	13.5	71.7	0.0	4.9	0.0	10.0
ZH	Aathal	Zürichstrasse 13/15/17/19/21/23/25		2.5	2.4	1.60	18'011	1862	-	6.2	AE	100.0	13'741	25.7	22.9	32.8	17.2	0.9	0.5
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	-	4.4	AE	100.0	17'800	-	-	69.2	30.8	-	-
		Hauptnutzung Verkauf	163.1	8.3	8.2	0.5	42'129			5.1			41'165	6.6	10.0	60.4	20.6	0.3	0.2
AG	Brugg	Wildsachenstrasse 12/14		0.6	0.6	0.10	11'080	1960/2015	-	8.6	AE	100.0	4'761	-	6.8	-	69.8	3.4	20.0
BL	Reinach	Am Kägenrain 1/3		0.5	0.5	9.52	7'087	1989	0	13.3	BRN	100.0	4'511	6.7	31.5	8.2	32.3	-	21.3
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 8 (LEM)		2.1	2.1	-	4'622	2020	-	4.4	AE	100.0	7'460	38.7	-	-	56.5	-	4.8
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 1		2.4	1.8	22.50	5'333	2019	-	6.7	BRN	100.0	8'582	-	-	-	97.3	-	2.7
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 2		3.0	3.0	-	7'421	2017	-	6.2	BRN	100.0	185	-	-	-	100.0	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47		0.2	0.2	-	2'189	2019	-	5.8	AE	100.0	1'021	42.5	-	-	57.5	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49		0.8	0.8	0.50	2'043	1922	-	4.8	AE	100.0	3'427	8.3	1.2	-	46.8	43.8	-
		Hauptnutzung Büro	162.5	9.6	9.0	6.1	39'775			5.6			29'947	13.0	6.0	1.2	65.9	5.5	8.4
AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29		1.3	1.2	1.20	13'067	2005/2008	-	4.5	AE	100.0	6'314	-	0.3	-	0.3	99.5	-
AG	Niederwil	Rigiweg 1-5		0.3	0.3	-	5'481	1987	-	1.8	AE	100.0	3'245	-	0.6	-	-	86.1	13.3
AG	Windisch	Spinnerkönig		1.4	1.4	-	5'123	2014	-	3.4	AE	100.0	5'339	-	-	-	-	100.0	-
AG	Windisch	Alte Spinnerei 8		0.5	0.5	-	2'481	2024	-	3.5	AE	100.0	2'153	25.7	-	-	13.6	60.7	-
ZG	Cham	Chama Etappe 1 (Rendite)		4.2	4.2	0.20	11'337	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	-	2.8	AE	100.0	1'516	-	-	-	-	100.0	-
ZH	Wetzikon	Florastrasse 9		0.3	0.3	-	1'374	1990	-	3.4	AE	100.0	1'360	-	0.9	-	-	99.1	-
		Hauptnutzung Wohnen	254.6	8.5	8.4	0.3	40'755			3.3			32'358	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	-	3'252	1960	2017	6.3	AE	100.0	750	-	-	-	-	-	100.0
BS	Riehen	Parzelle 1770		0.2	0.2	-	5'485		-	2.0	BRG	100.0	4'771	-	-	-	-	-	100.0
SG	St. Margrethen	Baurecht Sieber		0.2	0.2	-	16'466		-	2.3	BRG	100.0	13'880	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Landwirtschaft		0.0	0.0	-	95'156		-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	MEG Emmenkana/Kraftwerk		0.3	0.3	-	11'165	1984	2014	15.1	AE	100.0	302	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Herrenweg 4/8/10, Bauernhof		0.0	0.0	-	322'615	1928	1992	2.0	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZG	Baar	Parzelle 2984, Spickel		0.0	0.0	-	196		-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Dietikon	Parzelle 8460		0.0	0.0	-	930		-	2.5	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0
ZH	Wetzikon	Kraftwerk		0.0	0.0	-	13'296		-	26.9	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Kraftwerk		0.0	0.0	-	1'305		-	31.1	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
		Hauptnutzung Übrige	21.8	0.8	0.8	-	474'258			3.8			24'095	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	1.6	33'505	1960	0	8.0	AE	100.0	12'970	17'599	88.4	0.9	-	6.8	-	3.9
AG	Hausen/Lupfig	B2 Nord Teil (GTR)		0.5	0.5	-	5'406	2025		2.6	BRG	100.0	11'622	12'784	-	-	-	-	-	100
AG	Hausen/Lupfig	B1&A2 (OC Oerlikon)		0.0	0.0	-	19'258	2025		-	AE	100.0	-	15'398	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen/Lupfig	A3 Campus Hauptgebäude		0.0	0.0	-	4'243			-	AE	100.0	-	9'680	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen-Lupfig	B2 Süd Teil		0.1	0.1	-	26'115		0	0.8	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	8.1	6'170	1953/1955/1959/	0	8.8	AE	100.0	4'253	-	16.7	80.1	-	3.2	-	-
AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14		0.3	0.3	7.6	11'035	1949/1961	0	6.0	BRG	100.0	4'113	9'033	31.1	46.8	-	3.6	-	18
AG	Menziken	Hauptstrasse 35		0.0	0.0	-	10'717	1911	0	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
BL	Pratteln	Güterstrasse / Gempenstrasse 6		0.1	0.1	-	31'585	1949/1969/1985/1983	0	0.3	AE	100.0	3'617	42'776	8.4	-	-	-	-	91.6
Total Nordwestschweiz			147.8	2.2	2.2	2.6	184'802			1.5			64'925	156'348	21.2	8.4	0.0	1.8	0.0	68.6
ZG	Cham	Chama Etappe 2 (Rendite)		0.0	0.0	-	11'492	2024	0	-	AE	100.0	-	15'318	-	-	-	-	-	-
ZG	Cham	Chama Etappe 2 (STWE)		0.0	0.0	-	13'156	2024	0	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Zentralschweiz			91.7	0.0	0.0	-	24'648			-			-	15'318	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	-	21'896	1850/1870	1990	1.6	AE	100.0	486	7'662	14.2	-	-	-	85.6	0.2
ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50/52/54/56		2.2	2.1	3.7	10'918	1992/2007	2014	6.9	AE	100.0	18'048.0	19'090	19.0	32.3	23.3	20.3	5.2	-
ZH	Niederhasli	Baufeld B, (STWE)		0.0	0.0	-	8'346			-	AE	100.0	-	7'812	-	-	-	-	-	-
ZH	Niederhasli	Stationsstrasse 25		0.4	0.4	-	8'346	1991/2027	0	2.3	AE	100.0	7'382.0	12'515	64.3	29.0	-	3.5	-	3.3
ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43		0.9	0.9	-	11'105	1950/1964		8.8	AE	100.0	11'627.0	12'080	64.5	31.4	-	4.1	-	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13, BF A/B		0.2	0.2	-	5'696			13.2	AE	100.0	3'804.0	4'430	72.6	7.3	-	1.0	17.6	1.5
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13, BF C		0.0	0.0	-	2'051			0.2	AE	100.0	443	1'145	10.2	79.5	-	-	-	10.4
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13, BF D		0.0	0.0	-	3'434			-	AE	100.0	-	3'185	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9, BF E		0.1	0.1	-	15'772			0.6	AE	100.0	1'306.0	4'130	1.1	8.6	-	-	7.2	83.1
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9, BF F		0.0	0.0	-	3'896		0	-	AE	100.0	-	3'223	-	-	-	-	-	-
ZH	Zürich-Altstetten	Freihofstrasse 25		6.1	6.1	0.1	7'807	2023	0	2.7	AE	100.0	12'980.0	12'976	2.5	3.6	10.0	0.2	83.7	-
ZH	Zürich-Altstetten	Keichweg 8/10/12/14		0.5	0.5	0.6	2'236	2007/2026/1950/1958	0	1.6	AE	100.0	2'038	2'677	-	-	-	2.8	85.9	11.2
Total Zürich			386.3	10.5	10.4	0.9	101'502			2.7			58'113	90'925	32.5	22.1	9.5	7.8	25.4	2.9
GE	Lancy	Route des Jeunes 20/24/26		1.0	1.0	-	13'376		0	3.8	BRN	100.0	7'349	51'490	99.0	-	-	0.9	-	0.1
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Reserve		0.0	0.0	-	11'517	2021/2025	0	-	AE	100.0	-	24'338	-	-	-	-	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant-d'Avril HIVE 6		0.0	0.0	-	4'267			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant-d'Avril HIVE 7		0.0	0.0	-	2'844		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	-	27'417	-	-	-	-	-	-
Total Genferseeregion			84.7	1.0	1.0	-	58'830			1.2			7'349	107'734	99.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.1
NE	Neuchâtel	Rue du Plan Bauland		0.0	0.0	-	3'418		0	-	AE	100.0	-	5'613	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	Verwaltung		0.3	0.2	12.5	22'524	1937	0	5.6	AE	100.0	1'692	-	22.9	1.3	-	75.6	-	0.2
SO	Biberist	PM 8 & 9		0.2	0.2	-	44'000	1972/1990	0	3.3	AE	100.0	1'464	45'964	58.8	10.2	-	-	-	30.9
SO	Biberist	Ausrüstung		0.8	0.8	-	40'000	1946/1991	0	5.8	AE	100.0	11'300	14'800	75.0	5.3	-	-	-	19.7
SO	Biberist	Kopfbau Halle 1		1.3	1.3	0.4	19'000	1932/1947	0	8.1	AE	100.0	14'451	11'392	55.7	32.7	-	9.5	-	2.1
SO	Biberist	PM 6 & Produktion		0.0	0.0	-	40'630	1903/1939	0	4.2	AE	100.0	643	43'670	44.9	21.8	-	-	-	33.3
SO	Biberist	Werkhof		0.2	0.2	-	16'000	1946/1911	0	30.2	AE	100.0	2'547	-	76.2	23.7	-	-	-	-
SO	Biberist	Brownfield West		0.5	0.5	-	24'000			11.0	AE	100.0	12'500	17'700	-	-	54.9	-	-	45.1
SO	Biberist	Loosli & Reserve		0.1	0.0	80.0	27'533		0	0.8	AE	100.0	4'082.0	-	-	-	-	-	-	100.0
SO	Dornach	Widen		1.8	1.8	0.5	136'010	1895	0	3.8	AE	100.0	10'009	72'986	69.6	12.8	-	0.5	-	17.0
SO	Solothurn	Muttenstrasse 13/18		0.9	0.9	1.1	29'459	1966	0	4.2	AE	100.0	21'434	16'500	8.4	33.0	-	1.7	-	56.9
Total Mittelland			128.1	6.1	6.0	1.5	402'574			4.7			80'132	228'615	35.9	26.8	-	3.8	-	33.5
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51		0.1	0.1	13.9	10'865	1832	2019	0.9	AE	100.0	-	3'384	-	-	-	-	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking		0.0	0.0	1.2	3'341	2021	0	2.5	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ostschweiz			9.0	0.1	0.1	8.6	14'206			1.2			-	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 Juli 2026 waren 96% 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 Juli 2026 waren alle Wohnungen vermietet.

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 Q3 2027 vorgesehen.
Vermarktung	Die Vermarktung startet voraussichtlich im Q4 2026.

Hausen/Lupfig, «GTR» 1. Etappe

Projektbeschreibung	Bereitstellen der Infrastruktur für die Baurechtsvergabe zur Entwicklung eines Datacenters.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Infrastruktur wurde fertiggestellt. Die Liegenschaft wurde im 1. Halbjahr 2025 im Baurecht übergeben. Das Projekt wird nach der Fertigstellung der Zufahrtsstrasse abgeschlossen.
Vermarktung	Für die Liegenschaft wurde ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Die Laufzeit beträgt 60 Jahre.

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.

Meyrin, Hive6 «Datacenter»

Projektbeschreibung	Neubau eines multifunktionalen Gewerbegebäudes auf dem Campus «The Hive», welches als Datacenter genutzt wird.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im März 2026. Die Übergabe an die Mieterin ist für Ende 2027 geplant.
Vermarktung	Vollvermietet an NothC Schweiz AG mit einem Mietvertrag von über 30 Jahren.

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 wurde fertiggestellt. Die finale Abnahme erfolgt im 2. Halbjahr 2026.
Vermarktung	Per Ende Juli 2026 waren sämtliche Mietwohnungen sowie die Gewerbeflächen vollvermietet.



Anmerkungen

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

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

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

Kontakt

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

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

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

Investor Relations und Presse

Marco Feusi, CEO
Stefan Hilber, CFO

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

Unternehmenskalender

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 Halbjahr 2026**