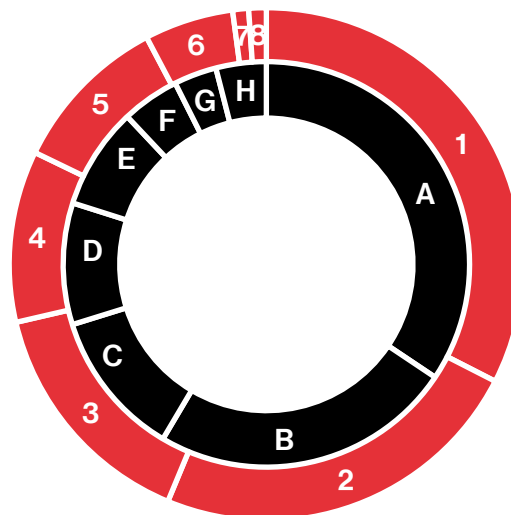


Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●
nach Kantonen ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 31.12.2025

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

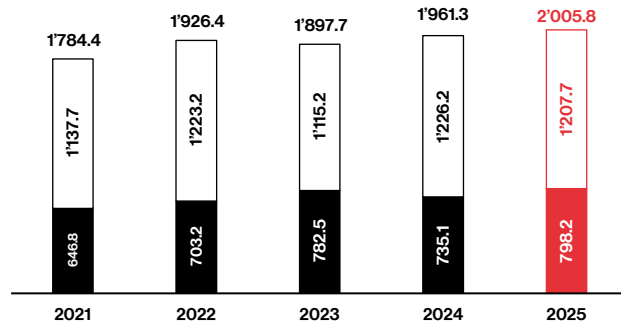
Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2025

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

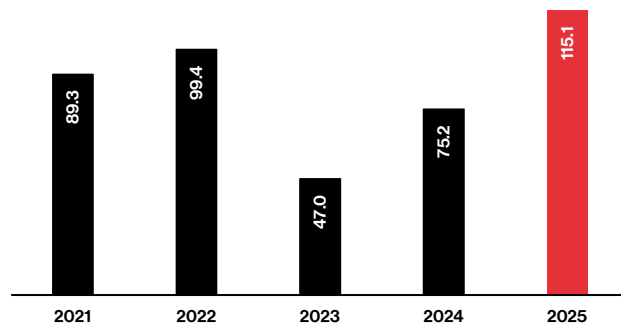
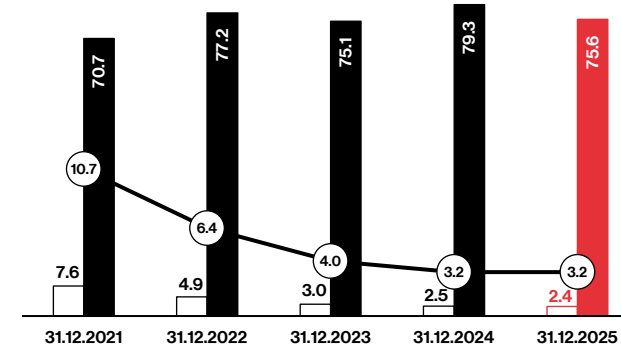
¹ Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

93%

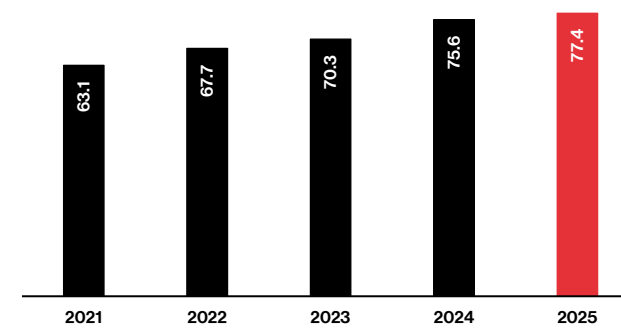
des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,
Genf, Zug, Solothurn und Basel-Landschaft.

Immobilienportfolio
in Mio. CHF


■ Entwicklungsportfolio
□ Bestandsportfolio

Reingewinn
in Mio. CHF

Soll-Mietertrag, Leerstand und Leerstandsquote
in Mio. CHF


■ Soll-Mietertrag
□ Leerstand
○ Leerstandsquote in %

Liegenschaftsertrag
in Mio. CHF




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

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

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

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

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

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

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

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