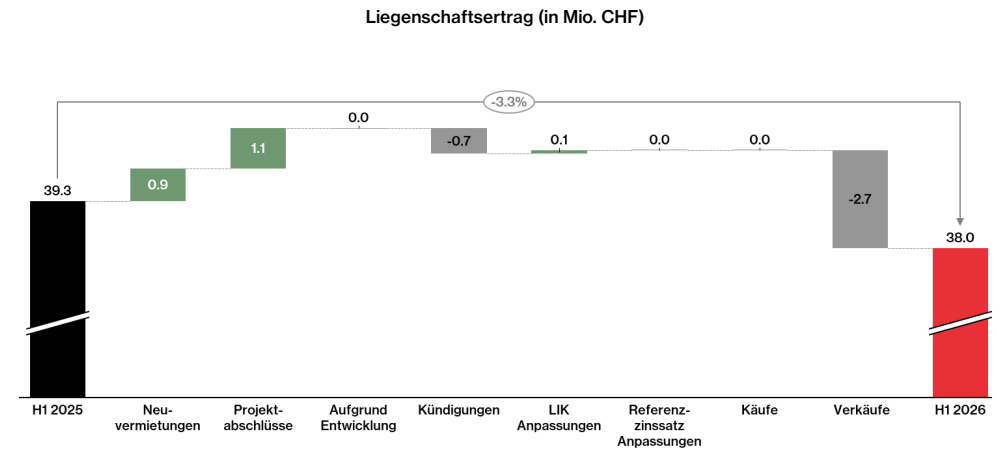


Geschäftsentwicklung

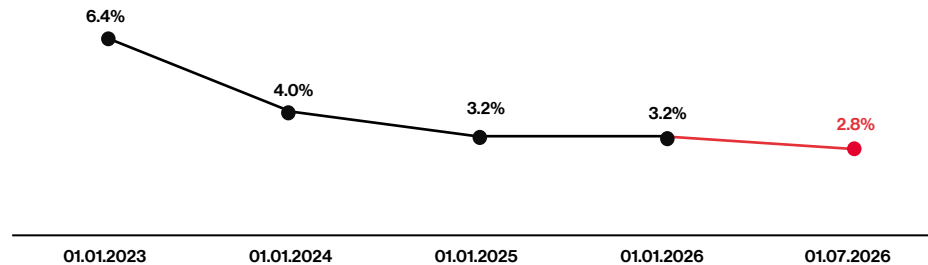
Das Geschäftsmodell und die strategische Ausrichtung von HIAG widerspiegeln sich in einem überzeugenden Halbjahresergebnis 2026. Der Reingewinn stieg um 90.4% deutlich auf CHF 85.0 Mio. (H1 2025: CHF 44.6 Mio.). Vor Wertänderung nahm der Reingewinn um 80.2% auf CHF 36.9 Mio. (H1 2025: CHF 20.5 Mio.) 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 Gewerboneubau «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.

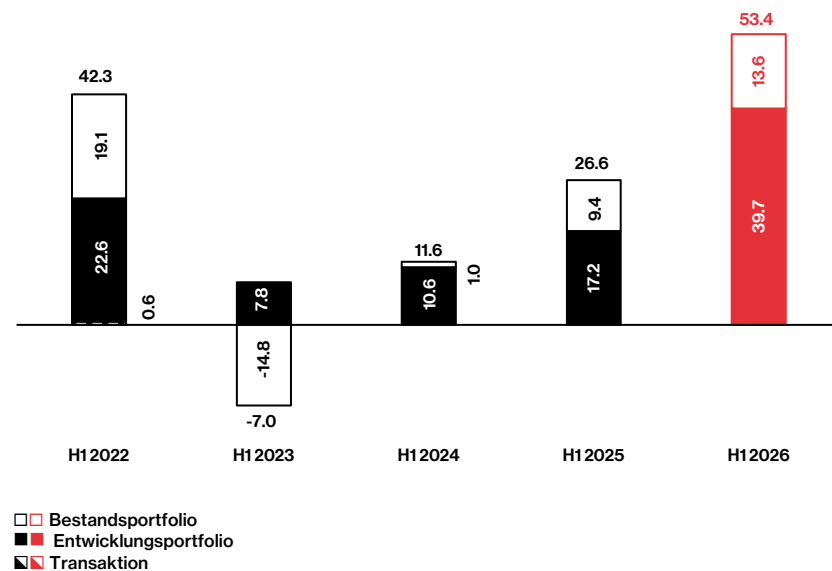
Aus dem Verkauf von Promotionseinheiten werden rund CHF 83 Mio. erwartet. Langfristig verfügt HIAG im Entwicklungsportfolio über ein weiteres Investitionspotenzial im Umfang von ca. CHF 1.9 Mrd. Das daraus resultierende Mietertragspotenzial liegt bei ungefähr CHF 90 Mio. p.a. und der erwartete Verkaufserlös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

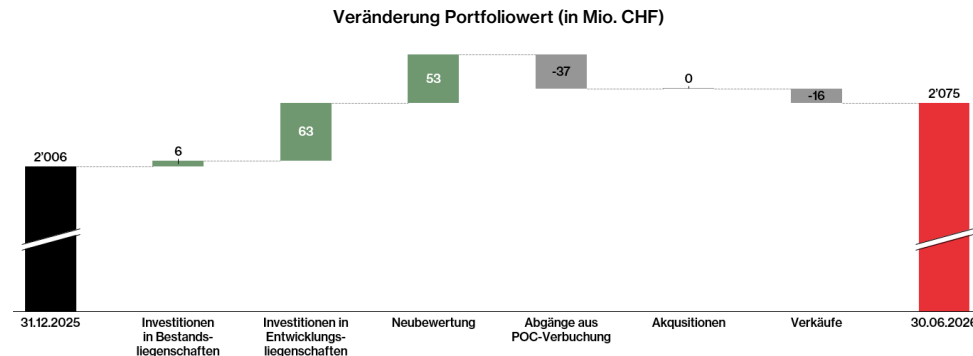
Das Finanzergebnis betrug CHF 7.6 Mio. (H1 2025: CHF 7.4 Mio.). Das Finanzierungsvolumen stieg von CHF 780 Mio. per Ende 2025 auf CHF 830 Mio. per 30. Juni 2026, wobei der durchschnittliche Zinssatz bei 1.7% (H1 2025: 1.7%) auf Vorjahresniveau lag. Das aktuelle Tiefzinsumfeld ermöglicht nach wie vor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



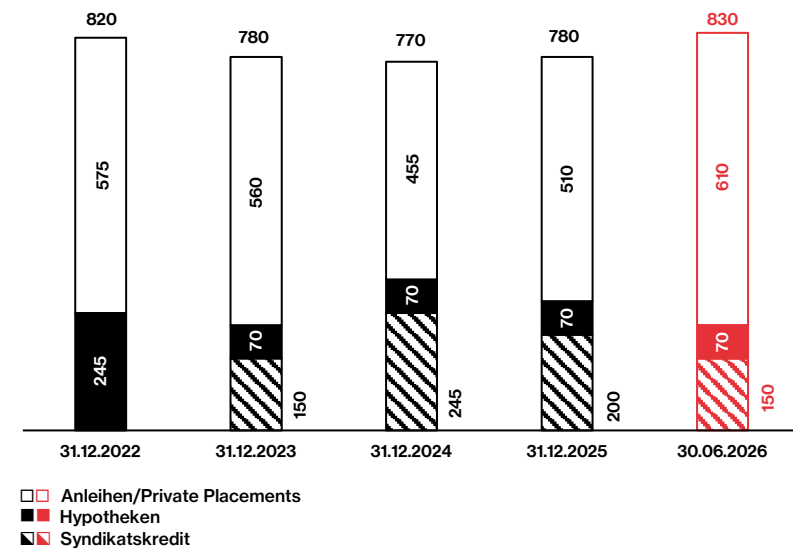
Ausgeprägte finanzielle Flexibilität

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.

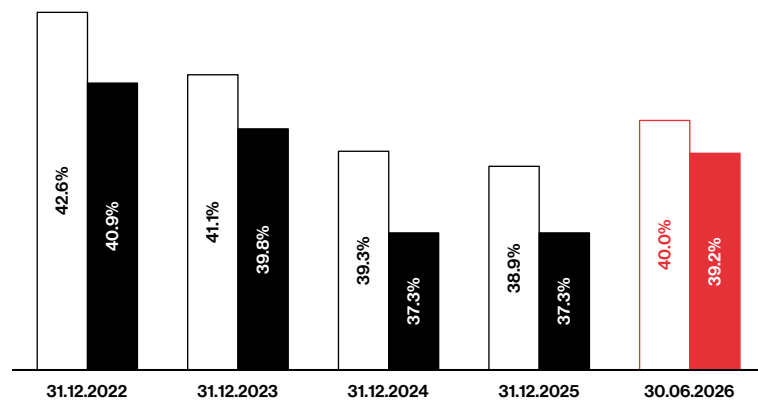
HIAG achtet auf ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil der Finanzierungen. Für das aktive Zinsmanagement werden deshalb auch Zinssatz-Swaps eingesetzt. Das Volumen der ausstehenden Zinssatz-Swaps betrug per 30. Juni 2026 unverändert CHF 140 Mio. (31. Dezember 2025: CHF 140 Mio.).

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.

