

2024

Inhalt

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5
Unsere Stärken	8
Strategie & Geschäftsmodell	9
Aktieninformation	12
Lagebericht	14
Aktionärsbrief	15
Geschäftsentwicklung	17
Corporate Governance	22
Grundsätze	23
Verwaltungsrat	27
Geschäftsleitung	34
Weitere Informationen	37
Vergütungsbericht	41
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	50

Finanzbericht	52
Konsolidierte Bilanz	53
Konsolidierte Erfolgsrechnung	54
Konsolidierte Geldflussrechnung	54
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	55
Konsolidierte Segmentberichterstattung	56
Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss	56
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	76
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	79
Alternative Performance-Kennzahlen	82
Liegenschaftsspiegel	85
Bestandsportfolio	86
Entwicklungsportfolio	88
Detailangaben zu den Projekten	89

Jahresrechnung Holding	90
Bilanz	91
Erfolgsrechnung	92
Anhang	93
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	99

2024 Geschäftsbericht

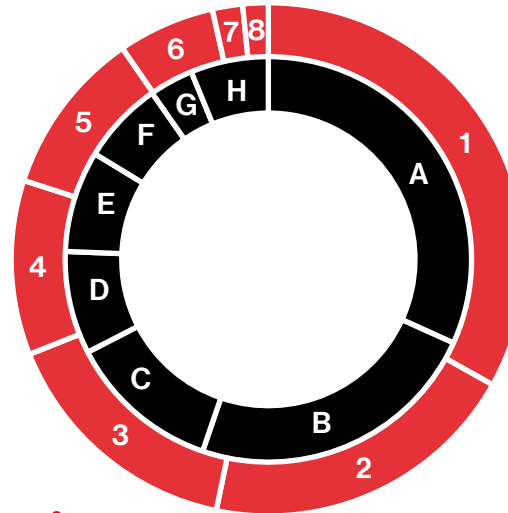
**«Gemeinsam schaffen wir auf
unseren Arealen für Men-
schen und Unternehmen
ganzheitliche Lebensräume
der Zukunft.»**



Einleitung

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

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●
nach Kantonen ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 31.12.2024

1	Industrie / Gewerbe	33.1%
2	Bauland	20.1%
3	Wohnen	15.7%
4	Verkauf	11.0%
5	Büro	10.4%
6	Distribution / Logistik	6.1%
7	Wohn- / Geschäftsliegenschaft	1.9%
8	Übrige	1.6%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2024

A	Zürich	31.8%
B	Aargau	23.5%
C	Genf	12.2%
D	Solothurn	8.2%
E	Zug	8.1%
F	Basel-Landschaft	6.6%
G	St. Gallen	3.5%
H	Übrige	6.2%

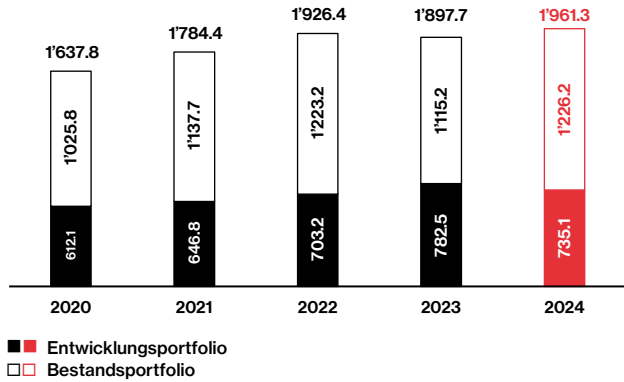
¹ Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

90%

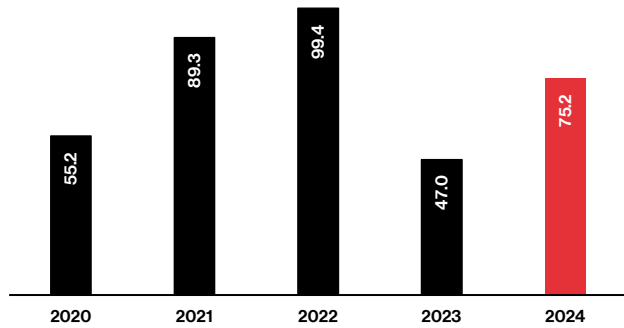
des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,
Genf, Solothurn, Zug und Basel-Landschaft.



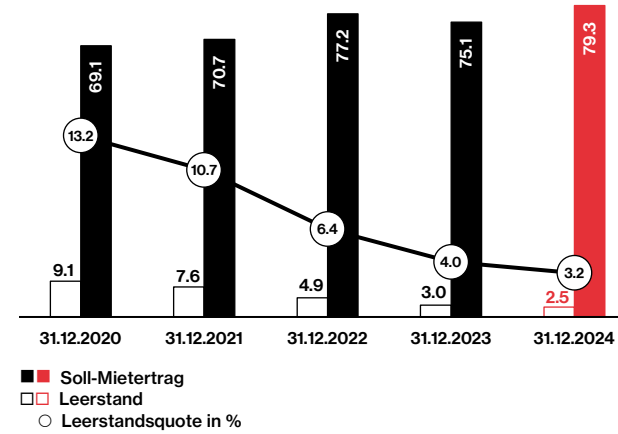
Immobilienportfolio
in Mio. CHF



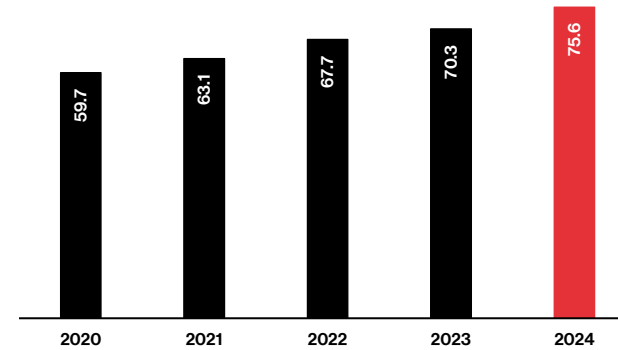
Reingewinn
in Mio. CHF



Soll-Mietertrag, Leerstand und Leerstandsquote
in Mio. CHF



Liegenschaftsertrag
in Mio. CHF





Finanzielle Kennzahlen		31.12.2024	31.12.2023
Liegenschaftsertrag	TCHF	75'595	70'309
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	TCHF	26'006	-1'919
- davon im Bestandsportfolio	TCHF	-3'816	-27'361
- davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	29'823	25'442
EBITDA	TCHF	93'831	70'929
Reingewinn	TCHF	75'162	46'968
Reingewinn vor Wertänderung	TCHF	51'812	48'589
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	TCHF	94'308	15'842
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-39'282	45'911
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TCHF	-42'672	-69'251
Flüssige Mittel	TCHF	37'676	25'300
Eigenkapital	TCHF	1'124'646	1'081'139
Eigenkapitalquote	%	55.2	53.9
Eigenkapitalrendite	%	6.8	4.4
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1.8	1.6
LTV-Ratio brutto	%	39.3	41.1
LTV-Ratio netto	%	37.3	39.8
Bilanzsumme	TCHF	2'038'909	2'004'276
Anzahl Vollzeitkräfte	FTE	86.0	81.8
- davon Immobilien	FTE	73.0	69.8
- davon Jaeger et Bosshard SA	FTE	13.0	12.0

Portfoliokennzahlen		31.12.2024	31.12.2023
Immobilienportfolio	TCHF	1'961'310	1'897'682
- davon Bestandsportfolio	TCHF	1'226'227	1'115'208
- davon Entwicklungsportfolio	TCHF	735'083	782'474
Bruttorendite Bestandsliegenschaften	%	5.5	5.4
Nettorendite Bestandsliegenschaften	%	4.6	4.4
Marktwerte der Immobilien	TCHF	1'909'384	1'878'073
Anzahl Immobilien	Anzahl	106	111
- davon Bestandsliegenschaften	Anzahl	61	64
- davon Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	45	47
Anzahl Areale (Bestand und Entwicklung)	Anzahl	41	41
Weighted Average (Unexpired) Lease Terms - WAULT			
Gesamtportfolio	Jahre	6.6	6.7
WAULT top 15 Mieter	Jahre	8.2	9.0
Investitionen in Immobilienanlagen	TCHF	78'925	90'512
- davon im Bestandsportfolio	TCHF	5'507	10'296
- davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	73'393	77'166
- davon Akquisitionen/Arrondierungen	TCHF	25	3'050

Alternative Performance-Kennzahlen ¹		31.12.2024	31.12.2023
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	TCHF	1'254'978	1'179'069
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	124.22	116.64
Funds from Operations (FFO) I	TCHF	50'609	39'525
FFO I pro Aktie	CHF	5.0	3.9

¹ Siehe hierzu «Definition alternative Performance-Kennzahlen» auf Seite 82 ff.

Kennzahlen pro Aktien		31.12.2024	31.12.2023
Ausstehende Aktien	Anzahl	10'102'871	10'108'250
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	10'102'379	10'102'964
Ergebnis pro Aktie (EPS)	CHF	7.44	4.65
EPS vor Wertänderung	CHF	5.13	4.81
Dividende pro Aktie ¹	CHF	3.30	3.10
Payout-Ratio ²	%	64.50	64.56
Dividendenrendite	%	3.86	3.88

Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie exkl. latente Steuern	CHF	119.70	115.16
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie inkl. latente Steuern	CHF	111.32	106.96

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 17. April 2025 für das Geschäftsjahr 2024. Die Ausschüttung erfolgt zu 91% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

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

Unsere Stärken



Langfristig ausgelegtes Geschäftsmodell unterstützt von nachhaltiger Vision des Ankeraktionärs



Integriertes Geschäftsmodell mit drei profitablen Geschäftsfeldern



Fokussierte Nachhaltigkeitsstrategie und nachhaltige Energieproduktion aus eigenen Solar- und Wasserkraftwerken



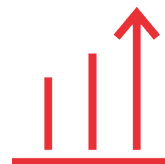
Solide Finanzstruktur, stabile Cashflows und nachhaltige Dividendenpolitik



Erfolgreicher Wachstumskurs mit Fokus auf dem profitablen Kerngeschäft Immobilien



Hinsichtlich Marktsegmenten, Mieterstruktur und Standorten breit abgestütztes Immobilienportfolio



Kontinuierliche Wertsteigerungen und langfristiges Entwicklungspotenzial in Wachstumssegmenten



Langfristig orientierte, flexible Investitionspolitik unterstützt durch Cashflow aus Kapitalrecycling

Strategie & Geschäftsmodell

Strategie

HIAG konzentriert sich auf eine nachhaltige Entwicklung und aktive Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie. Mit der Kernkompetenz Arealentwicklung und operativer Exzellenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette strebt HIAG eine kontinuierlich steigende Mietertragsbasis des Bestandsportfolios sowie stabile Cashflow-Renditen und auf Basis der generationenübergreifenden Projektpipeline nachhaltige Wertsteigerungen an.

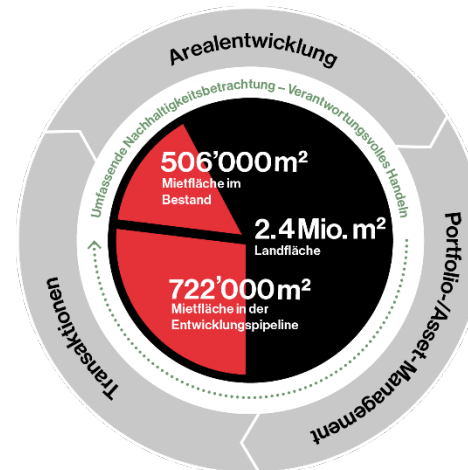
HIAG nutzt ihre starke Stellung im Immobilienmarkt in der Deutsch- und Westschweiz, um das Immobilienportfolio kontinuierlich zu optimieren und die Projektpipeline periodisch zu erneuern. Dabei setzt HIAG auf ihre Schlagkraft als börsennotiertes Immobilienunternehmen mit einem starken unternehmerischen Ankeraktionär sowie ihre offene Unternehmenskultur mit kurzen Entscheidungswegen und einer hohen Kundenorientierung, um attraktive Marktentwicklungen vorausschauend und innovativ zu nutzen. Das Marktgebiet von HIAG umfasst grundsätzlich die ganze Schweiz, HIAG konzentriert sich aber auf die wirtschaftlichen Kernregionen der Deutsch- und Westschweiz. Eine Markterweiterung ins Ausland ist nicht vorgesehen.

Geschäftsmodell

Das integrierte Geschäftsmodell von HIAG deckt die Wertschöpfungskette über den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft ab. Es basiert auf den drei Geschäftsfeldern Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management inkl. einer mehrheitlich eigenen Bewirtschaftung sowie dem Transaktions-Management. Die Nachhaltigkeitsstrategie und das verantwortungsvolle Handeln auf allen Ebenen sind elementare Elemente des Geschäftsmodells.

Das Immobilienportfolio von HIAG basiert einerseits auf dem Entwicklungsportfolio, das mit Fokus auf ehemalige Industrieareale Potenzial für nachhaltige Wertsteigerungen über Generationen bietet, sowie andererseits dem Bestandsportfolio, das stabile Mieterträge aus langfristig vermieteten Gewerbe-, Büro- und Logistikimmobilien sowie ausgewählten Wohnliegenschaften ermöglicht.

Die herausragende Projektpipeline von HIAG bildet die Basis für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung. HIAG nutzt dabei ihre starke Marktstellung, um mit Zu- und Verkäufen die Qualität des Immobilienportfolios kontinuierlich zu steigern. Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften, deren Wertsteigerungspotenzial für HIAG ausgeschöpft ist, sowie von Promotionsobjekten werden konsequent für wertsteigernde Investitionen im Sinne des «Kapitalrecyclings» eingesetzt. So schafft HIAG in Verbindung mit einer investorenfreundlichen Ausschüttungspolitik ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert im Interesse aller Stakeholder.



Arealentwicklung

HIAG ist spezialisiert auf die Entwicklung und die operative Bewirtschaftung von Arealen über den gesamten Lebenszyklus. Im Zentrum steht die langfristige Entwicklung grosser ehemaliger Industrieareale, meistens in mehreren Etappen und entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie. Ein wesentlicher

Teil der Wertsteigerungen wird mit höherwertigen Nutzungen sowie in der Regel mit grösseren Nutzungsmassen erreicht. Zusätzliches Potenzial für Wertsteigerungen bieten die Identifizierung der optimalen Nutzung einer Immobilie, eine massgeschneiderte Produktgestaltung für Mieter und die aktive Vermarktung sowie das straffe Prozess- und Kostenmanagement.

[→ Mehr über Arealentwicklung](#)

Portfolio-/Asset-Management

HIAG legt grossen Wert auf den persönlichen Kontakt mit Mietern, Behörden und weiteren Anspruchsgruppen durch ihre aktive und mehrheitlich eigene Bewirtschaftung und Hauswartung. Das ist in Verbindung mit einem attraktiven Mietermix die Mietertragsbasis von HIAG und unterstützt eine kontinuierliche Wertschöpfung des Immobilienportfolios. Ein weiteres wichtiges Element der Arealbewirtschaftung sind Übergangsnutzungen. Sie erlauben mit einer schrittweisen Öffnung und Belebung der Areale eine kontinuierliche Entwicklung und sukzessive Wertsteigerungen des Immobilienportfolios.

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

Transaktions-Management

HIAG optimiert mit gezielten Transaktionen kontinuierlich die Qualität und die Ertragskraft ihres Immobilienportfolios. Zu- und Verkäufe ergänzen das organische Wachstum und liefern einen Beitrag zur langfristigen Wertschöpfung. Im Fokus stehen ehemals industrielle Areale, die eine hohe nutzungsspezifische Lagequalität bieten, sowie Bauland und Wohnliegenschaften mit attraktiven Ausnutzungsreserven in urbanen Lagen und Agglomerationen, aber auch qualitativ hochwertige und langfristig vermietete Gewerbe- und Logistikimmobilien entlang der Hauptverkehrsachsen. Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften, deren Cashflow- und Wertsteigerungspotenzial für HIAG ausgeschöpft ist, sowie aus Verkäufen von Promotionsobjekten werden für wertsteigernde Investitionen im Sinne des «Kapitalrecyclings» eingesetzt.

[→ Mehr über Transaktionen](#)

Highlights aus dem Geschäftsjahr 2024

«GLEIS SÜD», Pratteln (BL)

Zustimmung zur Quartierplanung

In Pratteln entsteht mit «GLEIS SÜD» ein neuer Wohn- und Arbeitsort. Nachdem der Quartierplanentwurf durch den Gemeinderat im Dezember 2023 verabschiedet wurde, startete Ende Januar 2024 die öffentliche Mitwirkung. Zahlreiche Prattlerinnen und Prattler nutzten die zwei Dialogveranstaltungen in der ersten Jahreshälfte, um sich zu informieren und einzubringen: Die Ergebnisse der Mitwirkung wurden im Mitwirkungsbericht dokumentiert. Inzwischen hat der Gemeinderat der überarbeiteten Quartierplanung zugestimmt und die Vorlage zuhanden des Einwohnerrats beschlossen. Damit ist die Arealentwicklung einen wichtigen Schritt weiter. Die rund 28'000 m² grosse Fläche soll in der Zwischenzeit für temporäre Nutzungen zur Verfügung stehen.



Visualisierung «GLEIS SÜD», Pratteln

→ www.gleis-sued.ch

«Papieri-Areal», Biberist (SO)

Zukunftsweisend bei Nachhaltigkeit und Freizeit

Mit der Fertigstellung des Neubaus der Firma Librec, dem ersten Schweizer Recyclingzentrum für Batterien aus Elektrofahrzeugen, wurde ein wichtiger Meilenstein in der Entwicklung des Areals erreicht. Das Gebäude verfügt über ein rund 4'500 m² grosses, begrüntes Flachdach, auf dem die erste grosse Photovoltaikanlage des Areals in Betrieb genommen wurde. Die von der HIAG Solar AG realisierte Anlage mit einer Leistung von 620 kWp liefert nachhaltigen Solarstrom für den Betrieb von Librec und speist überschüssige Energie direkt in das Arealnetz ein. Im Bereich der Freizeitnutzung konnten zudem langfristige Mietverträge mit der Padelta AG und der Jump Factory abgeschlossen werden. Sie erweitern das bestehende öffentliche Angebot und tragen zur Attraktivität des Areals bei.



«Papieri-Areal», Biberist

→ www.papieri-biberist.ch

«ALTO», Altstetten (ZH)

Mit neuen Massstäben hoch hinaus

Mit der Grundsteinlegung im März 2024 wurde ein weiterer bedeutender Schritt in der Entwicklung des 25-stöckigen Wohnhochhauses «ALTO» in Zürich-Altstetten erreicht. Gefeierte wurde dies gemeinsam mit der Totalunternehmerin, den zuständigen Architekten und weiteren Projektbeteiligten. «ALTO» setzt nicht nur in puncto Wohnqualität hohe Massstäbe, sondern auch in Sachen Nachhaltigkeit: Als eines der ersten Wohnhochhäuser im Kanton Zürich verfügt es über eine in die Fassade integrierte Photovoltaikanlage. Der vor Ort erzeugte Strom wird sowohl von den Bewohnerinnen und Bewohnern als auch für die Gebäudetechnik genutzt. Das Projekt trägt bereits das SNBS Gold Vorzertifikat und erfüllt damit höchste Nachhaltigkeitsstandards.



Grundsteinlegung «ALTO», Altstetten

→ www.alto-tower.ch

«CHAMA», Cham (ZG)

Quartier nimmt weiter Gestalt an

Die erste Bauetappe auf dem Areal in Cham wurde im Juni 2024 erfolgreich abgeschlossen. Seit dem Baustart im März 2022 entstanden 87 Mietwohnungen sowie 52 Eigentumswohnungen, die im Frühjahr etappenweise bezogen wurden. Neben Wohnraum bietet die erste Etappe rund 4'000 m² Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Auch hier ist Nachhaltigkeit ein zentrales Element: Auf den Dächern der ersten Bauetappe erzeugen 800 m² Photovoltaikanlagen lokal Strom für die Arealbewohner und Gewerbetreibenden, ergänzt durch extensive Begrünungen, welche die Biodiversität fördern und das Mikroklima verbessern. Im August 2024 startete die zweite und finale Bauphase: Bis 2026 wird «CHAMA» um sechs weitere Gebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen erweitert und vollständig fertiggestellt.



Wohnsiedlung »CHAMA«, Cham

→ www.chama.ch

HIAG Solar AG erreicht Zwischenziel

Aufgrund der Inbetriebnahme von zwei weiteren Photovoltaikanlagen in Kleindöttingen und Biberist wurde das avisierte Ausbauziel von 6 MWp installierter Leistung bis 2024 deutlich übertroffen. Das Portfolio der 2021 gegründeten HIAG Solar AG weist derzeit 15 Anlagen mit einer installierten Leistung von 6.5 MWp auf. Dieses soll bis Ende 2027 verdoppelt werden.



Erster Green Bond für HIAG

Am 3. Januar 2025 platzierte HIAG ihren ersten Green Bond über CHF 100 Millionen. Die Emissionserlöse werden zur Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden und Projekten verwendet. Der Green Bond und die im Sommer 2023 lancierte, nachhaltig ausgerichtete Syndikatskreditlinie über CHF 500 Millionen stehen im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie von HIAG und unterstreichen das Bewusstsein für die Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft.



News aus dem Geschäftsbereich Transaktionen

Erfolgreiche Umsetzung der Kapital-Recycling-Strategie: Im Rahmen des Desinvestitionsprogramms für nicht strategische Immobilien wurden im Geschäftsjahr 2024 sechs Liegenschaften in Wetzikon, Aathal und Windisch veräussert.

Aktien- informationen

Die Aktie der HIAG Immobilien Holding AG

1 Dividendenpolitik

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

Für das Geschäftsjahr 2024 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 17. April 2025 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.30 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor.

2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

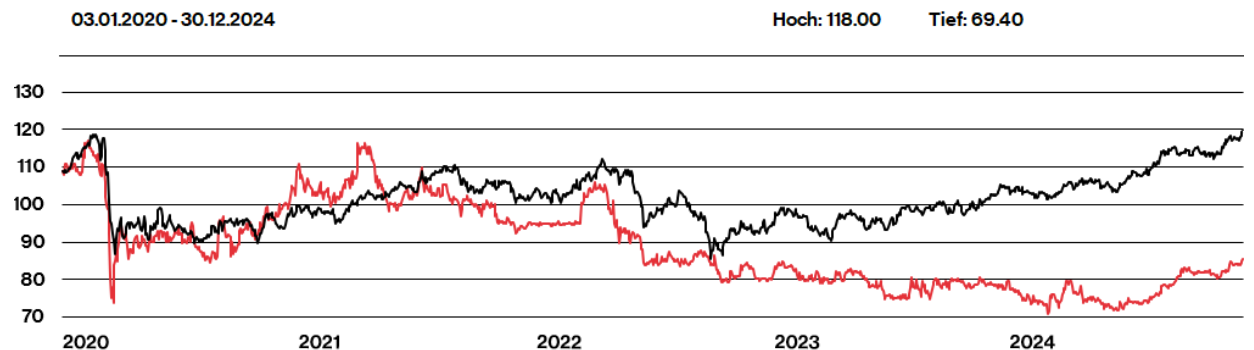
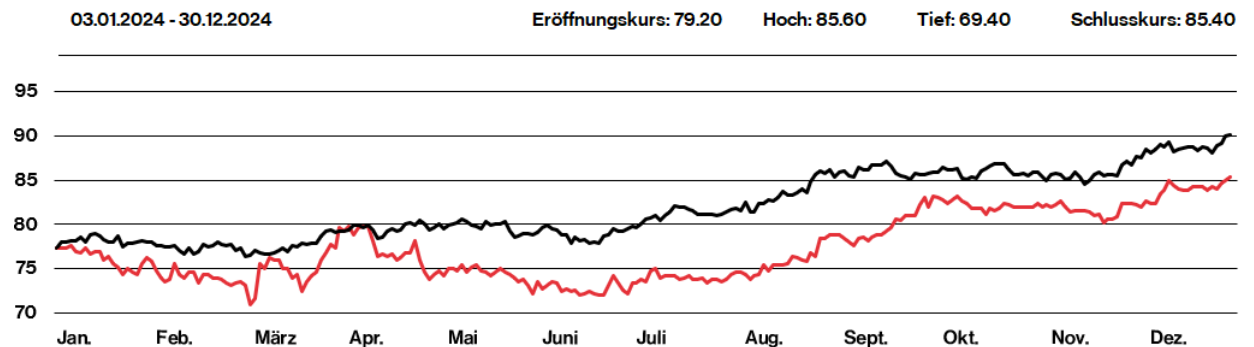
Per Ende 2024 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 125'046. Aufgrund der Dividendenausschüttung im Jahr 2024 haben die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 23'505 abgenommen. Die per 31. Dezember 2024 ausgewiesenen gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von TCHF 125'046 wurden von der ESTV im Umfang von TCHF 117'414 anerkannt. Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

3 Aktienkursentwicklung

Der Kurs der Aktie der HIAG Immobilien Holding stieg seit dem 3. Januar 2024 um 7.8% von CHF 79.20 auf CHF 85.40. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2024 CHF 111.32; somit wurde die Aktie der HIAG Immobilien Holding Ende Jahr mit einem Abschlag von -23.3% gehandelt. 2024 wurden im Schnitt täglich 5'703 Aktien gehandelt.

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

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



■ HIAG Immobilien Holding AG
■ SXI Real Estate



4 Kennzahlen

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

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Höchst	85.60	85.60	107.00	118.00	117.00
Tiefst	69.40	73.40	78.00	91.40	73.80
Periodenende	85.40	79.80	82.00	95.00	109.50
Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Höchst	864.81	865.27	1'080.27	1'194.11	986.66
Tiefst	701.14	741.95	787.49	924.93	622.36
Periodenende	862.79	806.64	827.87	961.36	923.41
Anzahl Aktien (in Stück)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ausgegebene Aktien	10'119'600	10'119'600	10'119'600	10'119'600	8'433'000
Eigene Aktien	16'729	11'350	23'581	33'767	42'942
Ausstehende Aktien	10'102'871	10'108'250	10'096'019	10'085'833	8'390'058
Durchschnittlich ausstehende Aktien	10'102'379	10'102'964	10'092'004	8'592'296	8'091'020
Kennzahlen pro Aktie (in CHF)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ergebnis pro Aktie (EPS)	7.44	4.65	9.85	10.39	6.82
Ausschüttung pro Aktie ¹	3.30	3.10	2.90	2.70	2.30
Payout-Ratio ²	64.45%	64.56%	76.55%	73.86%	59.57%
Dividendenrendite	3.86%	3.88%	3.54%	2.84%	2.10%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	111.32	106.96	105.22	98.06	90.72
Prämie / Abschlag zum NAV	-23.28%	-25.39%	-22.07%	-3.12%	20.70%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	119.70	115.16	113.67	106.10	99.43
Prämie / Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern	-28.65%	-30.71%	-27.86%	-10.46%	10.13%

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 17. April 2025 für das Geschäftsjahr 2024. Die Ausschüttung erfolgt zu 91% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

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



Lagebericht

Lagebericht	14
Aktionärsbrief	15
Geschäftsentwicklung	17

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

HIAG blickt in all ihren Geschäftssegmenten auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück: Der Liegenschaftsertrag stieg um 7.5% erneut deutlich; der Leerstand sank auf einen neuen Tiefstwert von 3.2%. Mit den gezielten Investitionen in unsere Immobilien und den zahlreichen Projektabschlüssen haben wir substanziell Mehrwert geschaffen, was sich in der erfreulichen Entwicklung der Neubewertungen von CHF +26.0 Mio. widerspiegelt. In der zweiten Jahreshälfte des Berichtsjahrs wurde mit dem Verkauf der letzten Eigentumswohnungen und der Vollvermietung die erste Bauetappe auf dem Areal «CHAMA» in Cham erfolgreich abgeschlossen. Die deutlich gefallen Zinsen im zweiten Halbjahr beschleunigten die Erholung des Transaktionsmarkts, wovon auch unser Transaktionsgeschäft profitierte. Die gesunkenen Zinsen entlasten zudem die Finanzierungskosten und ein Steuervorteil hilft im Berichtsjahr, aber auch im laufenden Jahr 2025, den Steueraufwand tief zu halten. Unser Geschäftsmodell führt zusammen mit unserem Know-how und der soliden Bilanzstruktur mit hoher Finanzierungsflexibilität zu einer starken Wettbewerbsposition, die sich in den guten Resultaten spiegelt und uns optimistisch in die Zukunft blicken lässt.

Hoher Liegenschaftsertrag durch erfolgreiche Projektabschlüsse und Vermarktungserfolge

Der Abschluss weiterer Entwicklungsprojekte und die intensive Vermarktung zahlen sich aus: Der Liegenschaftsertrag wurde im Vorjahresvergleich deutlich gesteigert und der Leerstand erreichte einen neuen Tiefstwert.

Zur erfolgreichen Vermarktung von leerstehenden Flächen gehören unter anderem die Mietverträge auf dem «Papiere-Areal» in Biberist (SO) mit dem Padelcourt-Betreiber «Padelta» und mit «JumpFactory», die mit ihrem modernen Trampolinpark das attraktive Freizeitangebot auf dem Areal ergänzt. Zudem wurde auf dem Areal im Februar 2024 der Minergie-Eco zertifizierte Gewerebeneubau planmässig fertiggestellt und an die Mieterin, das Cleantech-Unternehmen «Librec», übergeben. «Librec» betreibt an diesem Standort das erste Schweizer Recycling-Zentrum für Hochleistungsbatterien aus der Elektromobilität.

Die Fertigstellung der Holzhybridkonstruktion «Kessel haus» auf dem «Kunzareal» in Windisch (AG) bildete den Abschluss der Entwicklung des historischen Areals. Die Vollvermietung der Liegenschaft leistete ebenfalls einen Beitrag zur deutlichen Steigerung

des Liegenschaftsertrags. Das Gleiche gilt für die Mieterträge des im Berichtsjahr fertiggestellten Wohnbauprojekts «CHAMA» in Cham (ZG). Die Einheiten der vollvermieteten Wohnliegenschaften wurden im vergangenen Frühjahr gestaffelt an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Die letzten Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts «Columbus» auf demselben Areal wurden in der zweiten Jahreshälfte verkauft, womit die erste Bauetappe erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Die Entwicklung auf dem Areal in Cham geht nahtlos weiter mit dem im Berichtsjahr gestarteten Bau der zweiten Etappe: Dabei entstehen weitere 140 Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Bauvollendung des befahrbaren Gewerbehäuses «FAHRWERK» in Winterthur (ZH) steht kurz bevor. Die Vermarktung der 10'500 m² Gewerbeflächen in diesem innovativen Projekt erweist sich hauptsächlich wegen der aktuellen wirtschaftlichen Situation von Gewerbebetrieben als anspruchsvoll. Wir sind jedoch vom vielseitigen Potenzial der innovativen Immobilie überzeugt und deshalb zuversichtlich, auch für die noch freien Flächen passende Mieter zu finden.



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

Der im August 2023 gestartete Bau des 80 Meter hohen Wohnhochhauses «ALTO» in Zürich-Altstetten wird in einer besonders emissionsarmen Bauweise erstellt und schreitet gut voran. Die ersten Mieterinnen und Mieter können ab Frühling 2026 ihre Wohnungen beziehen. Die Vermarktung der 149 Wohnungen und Gewerbeflächen soll noch im ersten Halbjahr 2025 starten. Ein wesentlicher Teil der Gewerbefläche konnte bereits an die Supermarktkette «Lidl» vermietet werden.

Die Bauarbeiten zur Erschliessung des «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) haben im vergangenen Jahr begonnen. Die Baubewilligungen für das Bürogebäude und das Produktions- und Vertriebszentrum für den künftigen Mieter «Oerlikon Metco» und für das Datacenter, das «Global Technical Realty (GTR)» als Baurechtsnehmerin in Eigenregie erstellen wird, wurden anfangs 2025 erteilt.

Parallel zur Umsetzung der laufenden Projekte wird auch die mittel- bis langfristige Projektpipeline kontinuierlich konkretisiert. Darunter fällt unter anderem das erfolgreiche Mitwirkungsverfahren zum Quartierplan für das Areal «Gleis Süd» in Pratteln (BL). Weitere Beispiele finden sich auf den Arealen in Wetzikon Schönau (ZH), wo der Gestaltungsplan im Frühling rechtskräftig wurde und derzeit konkrete Bauprojekte ausgearbeitet werden. Für unser Areal in Niederhasli (ZH) verabschiedete die Gemeindeversammlung Ende 2024 den Gestaltungsplan. Wir erwarten die Rechtskraft im Laufe des Jahres 2025. Der Gestaltungsplan sieht neben einem Gewerbeanteil von minimal 20% einen hohen Wohnanteil vor, der die Realisierung von 230 bis 290 Miet- und Eigentumswohnungen zulässt. Beim «Walzmühlehaus» in Frauenfeld (TG) wurde das Wohnbauprojekt im vergangenen Sommer rechtskräftig bewilligt. Mit dem Bau soll in der zweiten Jahreshälfte des laufenden Jahres gestartet werden.

Positives Momentum im Transaktionsmarkt genutzt

Die deutlich gesunkenen Zinsen belebten ab dem zweiten Halbjahr den Transaktionsmarkt merklich. HIAG nutzte das günstige Momentum und veräusserte in der zweiten Jahreshälfte sechs nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften in der Region Wetzikon (ZH) und Windisch (AG). Bei allen Liegenschaften konnte ein Verkaufspreis über dem Buchwert erzielt werden, womit das Geschäftssegment der Transaktionen auch im Berichtsjahr zum Erfolg beiträgt.

Erster Green Bond und anhaltend hoher Finanzierungsspielraum

Mit der Emission unseres ersten Green Bonds gleich zu Beginn des laufenden Geschäftsjahrs 2025 eröffnete HIAG Anfang Januar den Schweizer Anleihenmarkt und konnte dabei ein gutes Zeitfenster mit tiefen Referenzzinsen nutzen. Die Emissionserlöse über CHF 100 Mio. werden zur Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden und Projekten gemäss dem Green Financing Framework von HIAG verwendet. Zusammen mit der 2023 etablierten kommittierten Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. verfügt HIAG weiterhin über eine hohe Finanzierungsflexibilität, die mit einer soliden Bilanz und einem tiefen Verschuldungsgrad zusätzlich gestärkt wird. Die liquiden Mittel aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum und aus dem Transaktionsgeschäft werden ebenfalls zur Finanzierung der Investitionen in unsere Projekte verwendet, womit HIAG die Finanzierung der mittelfristigen Projekte gesichert hat.

Vorreiterrolle bei der Publikation der Scope-3 Emissionen

Wir freuen uns über die Inbetriebnahme neuer Nachhaltigkeitszertifizierter Liegenschaften und die Fortschritte in unserer Projektpipeline. Erfreulich ist auch, dass wir im diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht erstmals eine umfassende Übersicht über die Treibhausgasemissionen von HIAG präsentieren können. Unser umfassendes Reporting deckt neu alle wesentlichen Scope-1-, -2- und -3-Emissionen ab. Dadurch setzen wir neue Massstäbe in der Berichterstattung zu den Treibhausgasemissionen und übernehmen eine Vorreiterrolle im Schweizer Immobilienmarkt. Im Berichtsjahr haben wir zudem unsere Nachhaltigkeitsstrategie umfassend aktualisiert und unsere Nachhaltigkeitsambitionen langfristig noch weiter vergrössert. Gerne verweisen wir für ausführliche Informationen auf unseren separat publizierten Nachhaltigkeitsbericht.

Nachhaltige Unternehmenskultur

Nachhaltigkeit hat für HIAG in vielen Dimensionen einen hohen Stellenwert, so auch in der Entwicklung der Unternehmenswerte. So investiert HIAG nicht nur nachhaltig in das Immobilienportfolio, sondern auch in die Förderung der Mitarbeitenden und die Pflege der Unternehmenskultur.

Stimmung am Immobilienmarkt lässt positiv in die Zukunft blicken

Die Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt ist gut und verbessert sich zusehends. Der Immobiliensektor profitiert weiterhin von einer hohen Zuwanderung, welche die Nachfrage nach Wohnraum langfristig stützt und den Erfolg unserer Wohnbauprojekte begünstigt. Zudem wirken die stark gesunkenen Zinsen und die Prognosen für weitere Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) positiv auf die Immobilienwerte, den Transaktionsmarkt und unsere Finanzierungskosten. Allerdings sehen wir im gewerblichen Sektor gewisse Herausforderungen. Die nach wie vor zurückhaltende Stimmung im Industriesektor könnte die Nachfrage nach rein gewerblichen Flächen beeinträchtigen. Gleichzeitig bergen die geopolitischen Unsicherheiten sowie die Politik der neuen Regierung in den USA Unwägbarkeiten, welche auch die Schweizer Volkswirtschaft beeinflussen könnten. Trotz dieser Unsicherheiten sind wir mit unserem diversifizierten Geschäftsmodell, das auf den drei Geschäftsfeldern Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management mit mehrheitlich eigener Bewirtschaftung sowie dem Transaktions-Management basiert, gut aufgestellt. Die Stärke der Schweizer Wirtschaft, die stabilen Rahmenbedingungen und unsere strategische Ausrichtung bieten eine solide Basis für ein nachhaltiges Wachstum. Diese Zuversicht reflektiert sich auch im Dividendenantrag: Das gute Ergebnis, unsere starke Finanzposition und die vielversprechenden Zukunftsaussichten erlauben es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 17. April 2025 eine um 6.5% höhere Ausschüttung von CHF 3.30 pro Titel (Vorjahr CHF 3.10) vorzuschlagen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht eine interessante Lektüre.

Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Marco Feusi
CEO

Geschäftsentwicklung

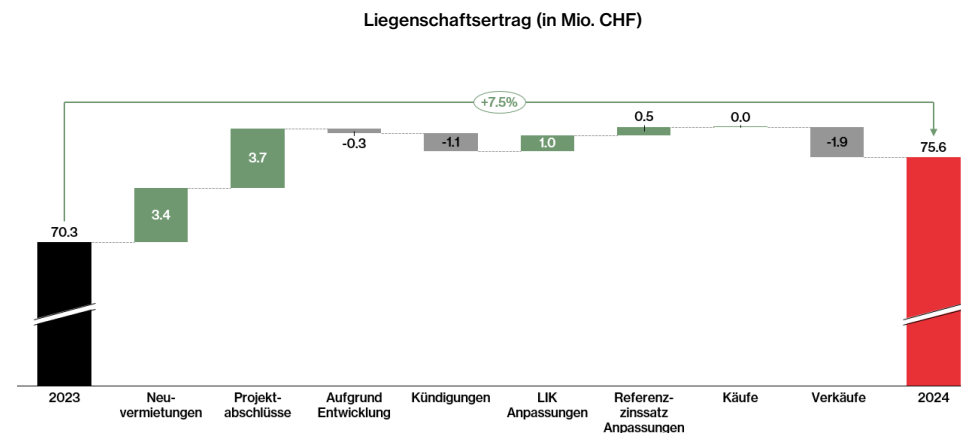
Im Geschäftsjahr 2024 hat sich das Potenzial des Geschäftsmodells von HIAG erneut deutlich gezeigt. Der signifikante Ausbau des Liegenschaftsertrags und der Erfolg bei der Vermietung der im Berichtszeitraum fertiggestellten Projekte führten zu einer markanten Ergebnissteigerung. Der Liegenschaftsertrag nahm um 7.5% auf CHF 75.6 Mio. zu. Der Leerstand wurde erneut gesenkt und erreichte mit 3.2% einen neuen Tiefstwert. Weiter verzeichnete HIAG aufgrund von Fortschritten bei den Immobilienprojekten einen positiven Effekt aus Neubewertungen von CHF 26.0 Mio. – Nach dem Abschluss des Stockwerkeigentumsprojekts «Columbus» auf dem Areal «CHAMA» in Cham (ZG) brachte der Verkauf der letzten Einheiten im Berichtsjahr einen Ergebnisbeitrag in der Höhe von CHF 18.1 Mio. Die in der zweiten Hälfte des Berichtsjahrs getätigten Verkäufe von sechs kleineren, nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften leisteten einen Ergebnisbeitrag in der Höhe von CHF 2.9 Mio. Der Wert des Immobilienportfolios nahm trotz dieser Devestition um CHF 63.6 Mio. bzw. 3.4% auf CHF 1.961Mrd. zu, was hauptsächlich auf die Investitionen in die Immobilien im Umfang von CHF 100 Mio. und die positiven Neubewertungseffekte zurückzuführen ist. Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand in der Höhe von CHF 68.9 Mio. bewegte sich im erwarteten Rahmen und wurde im Wesentlichen durch den direkten Aufwand aus dem Verkauf des Promotionsprojekts «Columbus» beeinflusst. Bereinigt um den Aufwand aus Promotionen stieg der Betriebs- und Verwaltungsaufwand marginal um 3.9% auf CHF 38.0 Mio. Die Fusion zweier Tochtergesellschaften mit einer Schwestergesellschaft per 1.1.2024 ermöglichte sowohl im Berichtsjahr wie auch im laufenden Geschäftsjahr 2025 eine massgebliche Reduktion der laufenden Steuern. Entsprechend fielen die Ertragssteuern mit CHF 1.6 Mio. verhältnismässig tief aus. Der Reingewinn wurde gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert auf CHF 75.2 Mio. (2023: CHF 47.0 Mio.); der Gewinn pro Aktie betrug CHF 7.4 bzw. CHF 5.1 ohne Wertänderung. Die Eigenkapitalrendite entsprach 6.8%.

Gesteigerter Liegenschaftsertrag mit rekordtiefem Leerstand

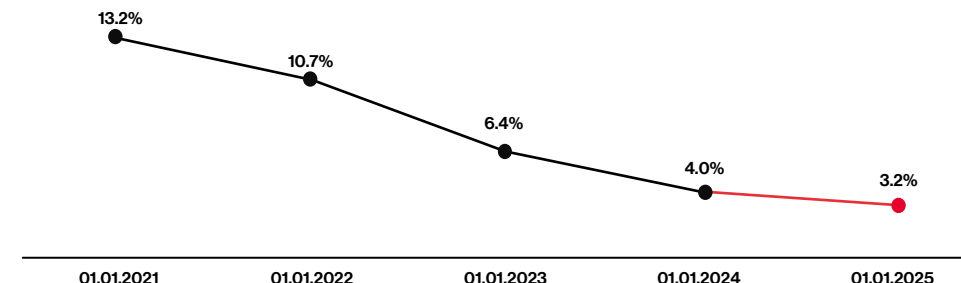
Der Liegenschaftsertrag wurde gegenüber dem Vorjahr um CHF 5.3 Mio. bzw. 7.5% auf CHF 75.6 Mio. (2023: CHF 70.3 Mio.) gesteigert. Dazu beigetragen haben die konsequente Reduktion des Leerstands,

der von 4.0% per 1.1.2024 auf einen neuen Tiefstwert von 3.2% per 1.1.2025 gesenkt wurde, sowie erfolgreiche Projektabschlüsse und die damit verbundenen neuen Mietverträge in Biberist (SO), Windisch (AG) und Cham (ZG). Insgesamt führten die Projektabschlüsse zu einer Zunahme des Mietertrags gegenüber dem Vorjahr um CHF 3.7 Mio. Die konsequent durchgesetzten Indexanpassungen bei Geschäftsmietverträgen und die Umsetzung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei den Wohnungsmieten ermöglichten Mehreinnahmen in der Höhe von CHF 1.5 Mio. Insgesamt fielen im Berichtsjahr Mieteinnahmen von CHF 3.3 Mio. weg, davon CHF 1.9 Mio. infolge von Devestitionen in den Jahren 2023 und 2024, CHF 1.1 Mio. nach Kündigungen und CHF 0.3 Mio. aus beendeten Zwischennutzungen infolge des Baubeginns von Entwicklungsprojekten.

Der Liegenschaftsertrag stieg um 7.5% und im Like-for-like-Vergleich um 10.6%.



Leerstandsquote auf 3.2% reduziert



Die Bruttorendite der Bestandsliegenschaften nahm leicht zu auf 5.5% (2023: 5.4%); die Nettorendite stieg auf 4.6% (2023: 4.4%).

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) blieb mit 6.6 Jahren per 1.1.2025 (1.1.2024: 6.7 Jahre) stabil. Bezogen auf die 15 grössten Mieter betrug der WAULT per 1.1.2025 8.2 Jahre (1.1.2024: 9.0 Jahre).

Weitere Fortschritte in der Immobilienentwicklung mit drei erfolgreichen Projektabschlüssen

Im Februar 2024 wurde der Bau der Minergie-Eco zertifizierten Gewerbeliegenschaft «Librec» auf dem «Papieri-Areal» in Biberist (SO) abgeschlossen und das Objekt an die Mieterschaft übergeben. Die Liegenschaft ist mit einem langjährigen Mietvertrag an die auf das Gross-Batterie-Recycling spezialisierte Librec AG vermietet.

Im gleichen Zeitraum wurde in Windisch (AG) der Bau der in einer Holzhybridkonstruktion erstellten Liegenschaft «kessel haus» mit 24 Mietwohnungen und einem Anteil an kommerziellen Flächen fertiggestellt. Alle Flächen sind vermietet und konnten pünktlich an die Mieter übergeben werden. Damit hat HIAG die mehrjährige Entwicklung des historischen «Kunzareals» erfolgreich abgeschlossen.

Die erste Etappe des Miet- und Stockwerkeigentumsprojekts «CHAMA» in Cham (ZG) wurde ebenfalls fristgerecht und im Rahmen des Budgets fertiggestellt. Alle vermieteten und verkauften Einheiten sind den Mieterinnen und Käufern übergeben worden. Die 87 Mietwohnungen stiessen auf sehr grosses Interesse: Alle Einheiten waren bereits vor der Fertigstellung vermietet. In der zweiten Jahreshälfte konnten auch die letzten Einheiten der insgesamt 52 Eigentumswohnungen beurkundet werden (per 31.12.2023: 65% beurkundet und 7% reserviert). Insgesamt resultierte im Geschäftsjahr 2024 ein Ergebnisbeitrag aus Promotionen in der Höhe von CHF 18.1 Mio. (2023: CHF 13.6 Mio.). Im ersten Halbjahr 2024 wurde auch die Baubewilligung für die zweite Etappe auf dem Areal in Cham (ZG) rechtskräftig, sodass in der zweiten Jahreshälfte mit dem Bau der weiteren 140 Miet- und Stockwerkeigentumseinheiten begonnen werden konnte. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund CHF 100 Mio., wobei zurzeit ein Verkaufserlös für die 73 Eigentumswohnungen von CHF 138 Mio. und ein künftiger jährlicher Mieterlös aus den 67 Mietwohnungen von rund CHF 2.7 Mio. erwartet wird.

Die in der zweiten Jahreshälfte 2023 gestarteten Bauprojekte des befahrbaren Gewerbehäuses «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) und des 80 Meter hohen Wohnhochhauses mit Gewerbesockel «ALTO» in Zürich-Altstetten kommen planmässig voran. Das Investitionsvolumen für die beiden Projekte beträgt rund CHF 135 Mio. Die anvisierten jährlichen Mieterlöse belaufen sich nach der Fertigstellung beim Gebäude «Fahrwerk» im Laufe des zweiten Quartals 2025 auf rund CHF 2.3 Mio. und beim Hochhaus «ALTO» ab dem zweiten Quartal 2026 auf circa CHF 6.4 Mio.

Im Berichtsjahr haben die Bauarbeiten zur Erschliessung des «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) begonnen. Die Baubewilligungen für das Bürogebäude und das Produktions- und Vertriebszentrum für den künftigen Mieter «Oerlikon Metco» sowie für das Datacenter, das «Global Technical Realty (GTR)» als Baurechtsnehmerin in Eigenregie erstellen wird, wurden anfangs 2025 erteilt, womit der Baustart zeitnah erfolgen kann. Die Baubewilligung für das geplante Operationscenter von «Saviva»

wird im Laufe des ersten Quartals 2025 erwartet. Nachdem «Saviva» im Berichtsjahr von «Transgourmet» übernommen wurde, ist die weitere Entwicklung des Projekts derzeit jedoch noch unklar. Da bei den Vorbereitungsarbeiten für die geplanten Bauprojekte neue Altlasten – vorwiegend per- und polyfluorierte Alkylverbindungen (PFAS) – entdeckt wurden, verzögert sich die Umsetzung der Projekte leicht. Die erwarteten Mehrkosten für die Untersuchung und die Sanierung des Baugrunds von rund CHF 17 Mio. sind bereits in der Immobilienbewertung per Halbjahr 2024 berücksichtigt worden. Die gesamten Investitionen der vor dem Baustart stehenden Projekte «Oerlikon Metco» und «GTR» belaufen sich auf rund CHF 60 Mio. Die erwarteten jährlichen Mieterträge und Baurechtszinsen betragen rund CHF 3.4 Mio.

Parallel zur Umsetzung der laufenden und anstehenden Bauprojekte wurde auch die mittel- bis langfristige Projektpipeline weiter konkretisiert und wichtige Meilensteine erreicht. Darunter fällt unter anderem das Mitwirkungsverfahren zum Quartierplan für das Areal «Gleis Süd» in Pratteln (BL), das im Herbst 2024 abgeschlossen wurde. Weitere Beispiele finden sich auf den Arealen «Schönau» in Wetzikon (ZH), wo der Gestaltungsplan im Frühling rechtskräftig wurde, und nun konkrete Bauprojekte ausgearbeitet werden, sowie in Niederhasli (ZH), wo die Gemeindeversammlung Ende 2024 den Gestaltungsplan für das Areal verabschiedete. Dieser dürfte noch im Jahr 2025 rechtskräftig werden und sieht neben einem Gewerbeteil von minimal 20% einen hohen Wohnanteil vor, der die Realisierung von 230 bis 290 Miet- und Eigentumswohnungen zulässt. Beim «Walzmühlehaus» in Frauenfeld (TG) wurde das Wohnbauprojekt optimiert und im vergangenen Sommer rechtskräftig bewilligt. Der Bau soll Ende des laufenden Jahres 2025 begonnen werden.

Das geplante offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor dem Baustart stehenden Projekte beträgt rund CHF 307 Mio. Der erwartete Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf rund CHF 22 Mio., und mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein Erlös in der Höhe von rund CHF 138 Mio. angestrebt.

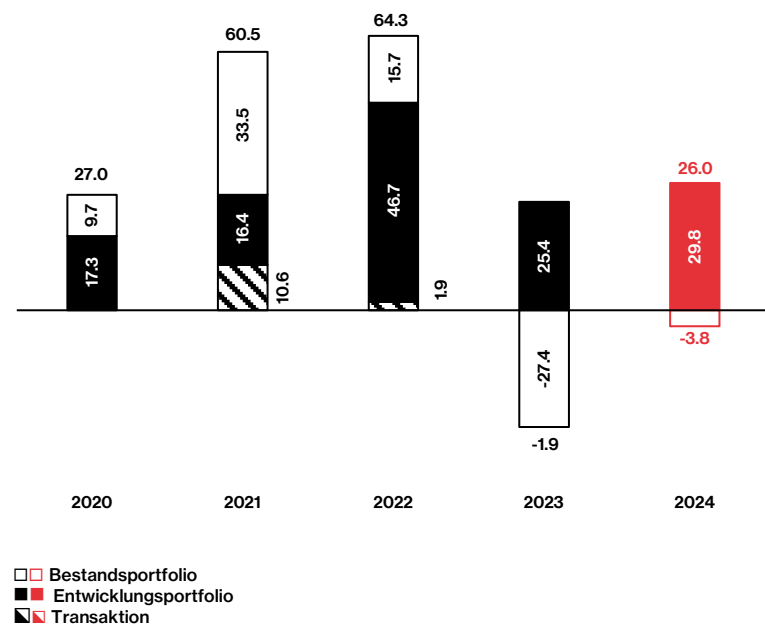
Die mittelfristige Entwicklungspipeline mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 554 Mio. umfasst gegen 117'000 m² Nutzfläche und entspricht einem potenziellen jährlichen Mietertrag von über CHF 22 Mio. sowie Erlösen aus dem Verkauf von Promotionseinheiten von rund CHF 295 Mio. Langfristig besteht im Entwicklungsportfolio ein weiteres Investitionspotenzial im Umfang von ca. CHF 2.2 Mrd. Das Mietertragspotenzial daraus liegt bei CHF 110 Mio. und der erwartete Verkaufserlös aus Promotionsprojekten bei CHF 520 Mio.

Erfreuliche Aufwertungen im Entwicklungsportfolio

Im Vergleich zum Jahr 2023, das noch von steigenden Zinsen geprägt war, hat sich das Zinsumfeld im Berichtsjahr deutlich verbessert. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat den Leitzins im Berichtsjahr 2024 in vier Schritten von 1.75% auf derzeit 0.50% gesenkt. Diese Zinsentwicklung führte zu einer Entlastung der Finanzierungskosten und stützte zudem die Immobilienwerte. Der Aufwertungseffekt im Portfolio entsprach insgesamt CHF +26.0 Mio. (2023: CHF -1.9 Mio.) bzw. 1.3%. Die Fortschritte in der Projektentwicklung führten zu einer Aufwertung des Entwicklungsportfolios in der Höhe von CHF 29.8 Mio. bzw. 4.2%. Das Bestandsportfolio korrigierte sich leicht um CHF -3.8 Mio. bzw. -0.3%.

Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte durchschnittliche reale Diskontierungssatz auf dem Gesamtportfolio stieg um zwei Basispunkte auf 3.35% (31.12.2023: 3.33%). Der nominale Diskontierungssatz stieg ebenfalls um zwei Basispunkte auf 4.64% (31.12.2023: 4.62%).

Wertänderungen in Mio. CHF:



Neuer Schwung im Transaktionsmarkt

Die tieferen Zinsen haben auch den Transaktionsmarkt wiederbelebt. HIAG nutzte das veränderte Marktumfeld und veräusserte im zweiten Halbjahr 2024 sechs kleinere, nicht mehr strategiekonforme Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Aathal (ZH), Wetzikon (ZH) und Windisch (AG) deutlich über den letzten bilanzierten Werten:

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

Die Verkäufe mit einem Bilanzwert von CHF 31.4 Mio. führten zu einem Erfolg in der Höhe von CHF 2.9 Mio. Der durch die Verkäufe wegfallende annualisierte Liegenschaftsertrag beträgt CHF 1.2 Mio.

Im Jahr 2023 wurden vier nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 106.5 Mio. und einem Erfolg von CHF 16.7 Mio. verkauft.

Übertragung des Metall-Recycling-Geschäfts an die Thommen Group im 1. Quartal 2025

Wie in der Berichterstattung zum Jahresabschluss 2023 kommuniziert, soll das Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA auf dem Areal in Lancy (GE) rückwirkend per 1.1.2024 auf die Thommen Group übertragen werden, die den Betrieb bereits bisher operativ führte. Der Übernahmevertrag mit der Thommen Group sieht vor, dass sämtliche für den Betrieb relevanten Aktiven und Passiven übertragen werden und das gesamte Personal (per 31.12.2024: 13 Personen, per 31.12.2023: 12 Personen) von der Thommen Group übernommen wird. Das betroffene Grundstück und die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA selbst verbleiben im Eigentum der HIAG. Mit der Thommen Group wurde für den betroffenen Teilbereich des Areals ein entsprechender Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen. Die Thommen Group benötigt für den Betrieb des Metall-Recycling-Geschäfts in ihrem Namen eine Bewilligung der Behörden in Genf, die noch aussteht. Die Behörden haben die Bewilligung für das erste Quartal 2025 in Aussicht gestellt, womit der Vermögensübertrag zeitnah erfolgen sollte. In der Jahresrechnung 2024 von HIAG wird der Erfolg des Metall-Recycling-Geschäfts, der der Thommen Group nach Vollzug rückwirkend vergütet werden muss, entsprechend abgegrenzt (CHF 1.1 Mio.).

Übriger Ertrag sowie Betriebs- und Verwaltungsaufwand gemäss den Erwartungen

Der übrige Ertrag in der Höhe von CHF 9.3 Mio. (2023: CHF 8.8 Mio.) ist weitgehend durch das Metall-Recycling-Geschäft der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA getrieben. Da das Geschäft wie vorstehend beschrieben rückwirkend per 1.1.2024 auf die Thommen Group übertragen werden soll, wurde der Erfolg aus dem Metall-Recycling-Geschäft über den sonstigen Verwaltungsaufwand ausgebucht bzw. abgegrenzt (CHF 1.1 Mio.).

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen sowie der Betriebsaufwand der Immobilienanlagen summierten sich im Berichtsjahr auf CHF 7.8 Mio. und lagen damit tiefer als im Vorjahr (2023: CHF 9.4 Mio.).

Mit 10.3% (2023: 13.3%) des Liegenschaftsertrags lag der Immobilienaufwand im Jahr 2024 eher am unteren Rand der üblichen Schwankungsbreite. Die Baurechtszinsen in der Höhe von CHF 0.9 Mio. (2023: CHF 0.9 Mio.) liegen auf Vorjahresniveau. Der direkte Aufwand aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojekts «Columbus» in Cham (ZG) beträgt CHF 30.9 Mio. (2023: CHF 27.3 Mio.) und bemisst sich wie der Ertrag aus Promotionen anhand des Verkaufsstands und des Baufortschritts, die per Ende 2024 jeweils bei 100% lagen (31.12.2023: Verkaufsstand 65%; Baufortschritt 84%).

Der Materialaufwand in der Höhe von CHF 5.1 Mio. (2023: CHF 4.1 Mio.) steht im Zusammenhang mit dem Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA, weshalb hier auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen wird. Per Bilanzstichtag beschäftigte die HIAG-Gruppe insgesamt 93 Mitarbeitende (31.12.2023: 88 Mitarbeitende); sie entsprechen 86 Vollzeitstellen (FTE) (31.12.2023: 82 FTE). Das weitere Insourcing der Liegenschaftsbewirtschaftung und generell der Personalausbau aufgrund des Unternehmenswachstums führte zu einem Anstieg der Personalaufwendungen um 11.5% auf CHF 16.7 Mio. (2023: CHF 15.0 Mio.). Gleichzeitig werden durch das Insourcing der Liegenschaftsbewirtschaftung externe Verwaltungshonorare eingespart.

Die Zunahme des Beratungs- und Dienstleistungsaufwands sowie des sonstigen Verwaltungsaufwands um 4.4% auf CHF 7.4 Mio. erklärt sich im Wesentlichen mit der vorstehend erwähnten Abgrenzung des Erfolgs aus dem Metall-Recycling-Geschäft.

Deutliche Steigerung des Reingewinns und positiver Steuereffekt

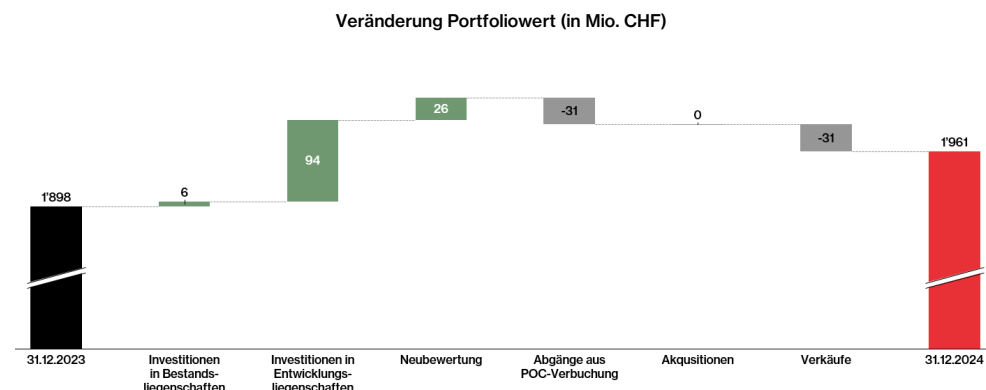
Das EBIT übertraf mit CHF 93.3 Mio. (2023: CHF 70.4 Mio.) das Vorjahr deutlich um 32.5%. Das erfreuliche Bewertungsergebnis sowie die höheren Liegenschaftserträge und der höhere Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum vermochten den hohen Erfolg aus dem Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften im Vorjahr mehr als zu kompensieren. Auch die Kostendisziplin unterstützte das gute Geschäftsergebnis.

Die durchschnittlichen Fremdfinanzierungen konnten im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 30 Mio. leicht reduziert werden, wobei die fälligen festverzinslichen Finanzierungen im Jahr 2023 und im Berichtsjahr erwartungsgemäss zu höheren Zinsen refinanziert werden mussten, was sich im Finanzergebnis von CHF -16.5 Mio. (2023: CHF -12.3 Mio.) niederschlug. Die Fusion der Tochtergesellschaften HIAG Immobilien AG und der HIAG Real Estate AG mit der HIAG Immobilien Schweiz AG per 1.1.2024 ermöglichte aufgrund der Nutzung von vorhandenen, steuerlich akzeptierten Verlustvorträgen deutliche, liquiditätswirksame Steuereinsparungen sowohl für das Berichtsjahr wie auch für das laufende Jahr 2025. Die Ertragssteuern in der Höhe von CHF 1.6 Mio. (2023: CHF 11.1 Mio.) setzen sich somit weitgehend aus latenten Steuern zusammen.

HIAG steigerte im Geschäftsjahr 2024 den Reingewinn deutlich um 60.0% auf CHF 75.2 Mio. (2023: CHF 47.0 Mio.). Bereinigt um die Neubewertungseffekte lag der Reingewinn mit CHF 51.8 Mio. um 6.6% über dem Vorjahreswert (2023: CHF 48.6 Mio.).

Investitionen und Aufwertungen steigern Portfoliowert

Der Wert des Immobilienportfolios nahm trotz Verkäufen aufgrund der Investitionen in die Immobilienprojekte und der positiven Neubewertungseffekte im Berichtszeitraum um 3.3% bzw. CHF 63.6 Mio. auf CHF 1.961 Mrd. (31.12.2023: CHF 1.898 Mrd.) zu.



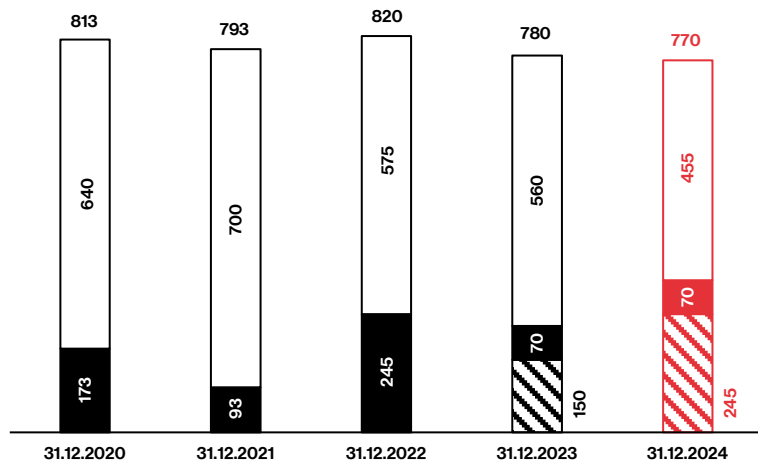
Hohe Finanzierungsflexibilität gepaart mit solider Bilanz

Die im Mai 2024 ausgelaufene Anleihe über CHF 150 Mio. wurde über die Syndikatskreditlinie und Private Placements refinanziert. Am 31.12.2024 lancierte HIAG im Rahmen ihres «Green Financing Framework» ihren ersten Green Bond über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von 5.3 Jahren und einem Coupon von 1.4%. Per Bilanzstichtag waren insgesamt drei Anleihen mit einem Gesamtvolumen von CHF 410 Mio. emittiert (31.12.2023: CHF 560 Mio.).

Von der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten, kommittierten Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. ist mit CHF 245 Mio. per 31.12.2024 rund die Hälfte beansprucht. Damit besitzt HIAG weiterhin einen komfortablen Finanzierungsspielraum, um die laufenden und mittelfristigen Immobilienprojekte zu realisieren. Bereits im Vorjahr ermöglichte die kommittierte Syndikatskreditlinie eine deutliche Reduktion des Hypothekarvolumens auf CHF 70 Mio.

Für das aktive Zinsmanagement setzt HIAG auch Zinssatzswaps ein, wobei stets auf ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil geachtet wird. Das aktuelle Volumen der ausstehenden Zinssatzswaps beträgt CHF 200 Mio. (31.12.2023: CHF 150 Mio.).

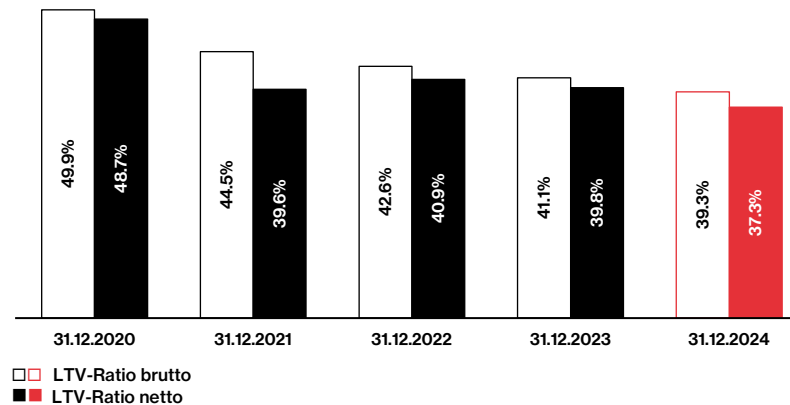
Finanzierungsstruktur in Mio. CHF:



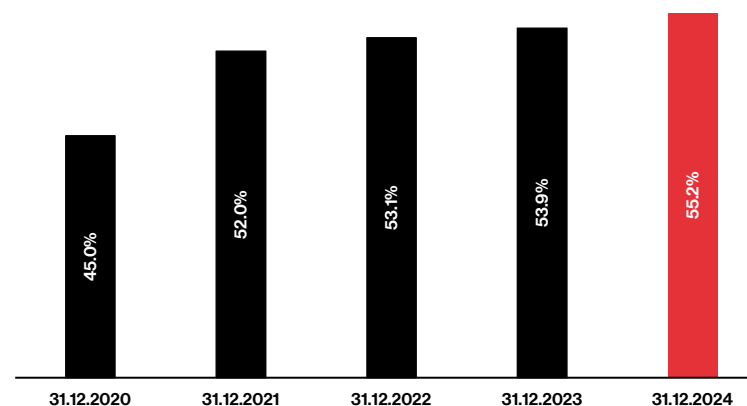
- Anleihen/Private Placements
- Hypotheken
- ▨ Syndikatskredit

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag im Berichtszeitraum mit 1.8% leicht höher als im Gesamtjahr 2023 mit 1.6%. Die gewichtete Zinsbindung per Bilanzstichtag betrug 2.6 Jahre (31.12.2023: 3.2 Jahre) und die gewichtete Kapitalbindung 3.0 Jahre (31.12.2023: 3.4 Jahre).

Der Loan-to-Value (LTV) betrug Ende 2024 39.3% brutto bzw. 37.3% netto, was genügend Finanzierungsspielraum für die Finanzierung der Entwicklungsprojekte der nächsten Jahre offenlässt (31.12.2023: LTV netto 39.8%) und deutlich unter der selbst definierten Obergrenze von 45% lag.



Die Eigenkapitalquote lag per Stichtag mit 55.2% (31.12.2023: 53.9%) weiterhin auf sehr komfortablem Niveau. Im ersten Halbjahr 2024 erfolgte eine Ausschüttung an die Aktionäre von CHF 31.3 Mio.





Corporate Governance

Corporate Governance	22
Grundsätze	23
Verwaltungsrat	27
Geschäftsleitung	34
Weitere Informationen	37
Vergütungsbericht	41
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	50

Corporate Governance

1 Grundsätze

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

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance enthält die Angaben gemäss der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Exchange Regulation (RLCG) und folgt im Wesentlichen deren Struktur. Wo nichts anderes vermerkt ist, erfolgen die Aussagen per 31. Dezember 2024. Die Prinzipien und Regeln von HIAG zur Corporate Governance sind in erster Linie in den Statuten und im Organisationsreglement festgelegt. Aufgrund der am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Neuerungen im Aktienrecht wurden an der ordentlichen Generalversammlung 2024 verschiedene Statutenänderungen beschlossen.

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

Die Dokumente sind unter folgendem Link abrufbar:

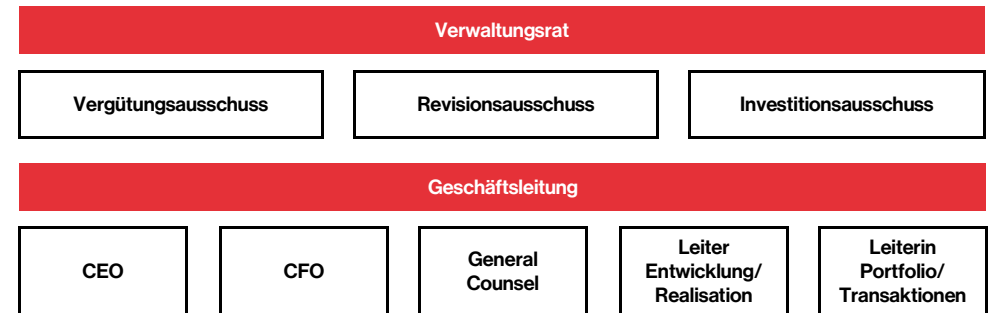
[→ Mehr Dokumente zu Corporate Governance](#)

2 Gruppenstruktur und Aktionariat

2.1 Gruppenstruktur

2.1.1 Operative Gruppenstruktur (interne Führungsstruktur)

Das folgende Organigramm zeigt die operative Gruppenstruktur per 31. Dezember 2024.



Die Aufsicht über die HIAG-Gruppe wird durch den Verwaltungsrat und die operative Führung durch die Geschäftsleitung wahrgenommen. Der CEO ist für die Geschäftsführung der HIAG-Gruppe zuständig. Unter seiner Führung befasst sich die Geschäftsleitung mit allen gruppenrelevanten Themen, entscheidet im Rahmen ihrer Kompetenzen und stellt Anträge an den Verwaltungsrat. Die Geschäftsleitung besteht im Berichtszeitraum aus dem CEO, dem CFO, dem General Counsel, dem Leiter Entwicklung und Realisation sowie der Leiterin Portfolio und Transaktionen. Der CEO zeichnet verantwortlich für die Bereiche Geschäftsleitung, Human Resources und Investor Relations. Der CFO ist verantwortlich für den Finanzbereich, Kommunikation, IT sowie Nachhaltigkeit und Risikomanagement. Der General Counsel regelt die rechtlichen und regulatorischen Angelegenheiten der HIAG-Gruppe. Der Leiter Entwicklung und Realisation verantwortet den Bereich Areal-/Projektentwicklung (inkl. Baumanagement) und die Leiterin Portfolio und Transaktionen den Bereich Portfolio-/Asset-Management und Transaktionen. Zusätzliche Informationen zu den drei Bereichen des Geschäftsmodells Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management (Bestand) und Transaktionen finden sich im Kapitel Segmentberichterstattung im Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss auf Seite 56 dieses Geschäftsberichts.

Veränderungen in der Gruppenstruktur

Im Geschäftsjahr 2024 fanden keine Veränderungen in der Gruppenstruktur (interne Führungsstruktur) statt.

2.1.2 Kotierte Gesellschaften

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

Gesellschaft	HIAG Immobilien Holding AG
Sitz	Basel, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2024	CHF 862.8 Mio.
Symbol	HIAG
Valor	23'951'877
ISIN	CH0239518779

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

2.1.3 Nicht kotierte Gesellschaften

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

2.2 Aktionariat

Am 31. Dezember 2024 waren im Aktienregister der HIAG Immobilien Holding AG 1'169 Aktionärinnen und Aktionäre (Vorjahr: 1'041) mit Stimmrecht eingetragen. Von den total ausgegebenen Aktien befanden sich 0.17% (Vorjahr: 0.11%) eigene Aktien bei der HIAG Immobilien Holding AG.

Die Verteilung der Aktien am 31. Dezember 2024 setzte sich wie folgt zusammen:

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	389	33.3%	19'561	0.2%	-	-	-
101 bis 1'000	556	47.6%	207'441	2.0%	-	-	-
1'001 bis 10'000	159	13.6%	504'354	5.0%	-	-	-
10'001 bis 100'000	56	4.8%	1'603'980	15.9%	-	-	-
100'001 bis 1'000'000	6	0.5%	1'286'720	12.7%	-	-	-
1'000'001 und mehr	3	0.3%	5'528'997	54.6%	-	-	-
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	1'169	100.0%	9'151'053	90.4%	-	-	-
Total nicht eingetragene Aktien	-	-	-	-	968'547	9.6%	-
Total	-	-	9'151'053	-	968'547	-	10'119'600

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	946	80.9%	726'048	7.9%
Juristische Personen	56	4.8%	5'808'517	63.5%
Pensionskassen	54	4.6%	939'837	10.3%
Versicherungen	9	0.8%	112'230	1.2%
Fonds	65	5.6%	1'330'349	14.5%
Übrige Stiftungen	23	2.0%	130'966	1.4%
Banken	13	1.1%	43'106	0.5%
Öffentlich-rechtliche Körperschaften	3	0.3%	60'000	0.7%
Total	1'169	100.0%	9'151'053	100.0%
Schweiz	1'071	91.6%	8'997'920	98.3%
Europa (ohne Schweiz)	91	7.8%	132'928	1.5%
Nordamerika	5	0.4%	18'160	0.2%
Andere Länder	2	0.2%	2'045	0.0%
Total	1'169	100.0%	9'151'053	100.0%

Quelle: SIX Exchange Regulation/Bedeutende Aktionäre

2.2.1 Bedeutende Aktionäre

Die nachstehende Tabelle zeigt den Stand der bedeutenden Aktionäre, die 3% oder mehr des Aktienkapitals der HIAG Immobilien Holding AG halten, gemäss der «Übersicht über bedeutende Aktionäre» von SIX Exchange Regulation. Die Werte gemäss dem Aktienregister der HIAG Immobilien Holding AG per 31. Dezember 2024 finden sich im konsolidierten Abschluss auf Seite 72 und in der Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG auf Seite 96.

Aktionär	Anzahl Aktien	Stimmrechtsanteil	Quelle
Aktionärsgruppe ¹ , bestehend aus:	5'521'882	54.6%	Mitteilung vom 24.12.2022
SFAG Holding AG ²			–
Grisgros Beteiligungs AG ³			–
BraCHe Beteiligungs AG ⁴			–

¹ Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe bilden gemäss Aktionärsbindungsvertrag vom 14. April 2014 eine Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

² Die SFAG Holding AG wird durch Felix Grisard beherrscht.

³ Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

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

Zwischen dem 1. Januar 2024 und dem 31. Dezember 2024 wurden folgende Änderungen mitgeteilt und auf der Website der SIX Exchange Regulation publiziert:

Entstehen der Meldepflicht	Aktionär	Auslösender Sachverhalt	Beteiligung
06.02.2024	Basellandschaftliche Pensionskasse	Erwerb	3.0%

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

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

2.3 Dispobestand

Per 31. Dezember 2024 betrug der Dispobestand 9.57% (Vorjahr: 9.30%) des gesamten Aktienkapitals.

2.4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2024 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

3 Kapitalstruktur per 31. Dezember 2024

3.1 Kapital

in CHF	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Ordentliches Aktienkapital (nominal)	10'119'600	10'119'600	10'119'600
Genehmigtes Aktienkapital (nominal)	–	–	13'400
Kapitalband (nominal)	1'011'960	–	–
Bedingtes Aktienkapital (nominal)	350'000	350'000	350'000
Anzahl Eigene Aktien	16'729	11'350	23'581

3.2 Bedingtes Kapital

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

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

3.3 Kapitalband

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

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

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

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

3.4 Kapitalveränderungen

Im Geschäftsjahr 2024 fanden keine Kapitalveränderungen statt. Das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG hat sich in den letzten drei Jahren wie folgt verändert:

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2022	10'119'600	1.00	10'119'600
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2023	10'119'600	1.00	10'119'600
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2024	10'119'600	1.00	10'119'600
Gesetzliche Kapitalreserve			in TCHF
31. Dezember 2022			1'610
31. Dezember 2023			1'610
31. Dezember 2024			2'024
Gesetzliche Reserve (Reserven aus Kapitaleinlagen)			in TCHF
31. Dezember 2022			171'166
31. Dezember 2023			148'551
31. Dezember 2024			125'046
Gesetzliche Gewinnreserve			in TCHF
31. Dezember 2022			7'942
31. Dezember 2023			7'450
31. Dezember 2024			97
Bilanzgewinn			in TCHF
31. Dezember 2022			6'748
31. Dezember 2023			828
31. Dezember 2024			3'010

3.5 Aktien sowie Partizipations- und Genuss-scheine

Das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG ist voll liberiert und beträgt CHF 10'119'600. Es ist eingeteilt in 10'119'600 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1.00. Jede Namenaktie entspricht einer Stimme und ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 7 auf Seite 37 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2024 waren keine Partizipationsscheine und keine Genuss-scheine ausgegeben.

3.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

3.7 Wandelanleihen und Optionen

HIAG hat keine Wandelanleihen und Optionen ausstehen.

4 Verwaltungsrat

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

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

4.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG besteht gemäss Art. 16 der Statuten aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Am 31. Dezember 2024 setzte sich der Verwaltungsrat aus sechs mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern zusammen. Als unabhängig gelten im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse nicht-exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats, die der Geschäftsführung nie oder vor mehr als drei Jahren angehört haben und die mit der Gesellschaft in keinen oder nur verhältnismässig geringfügigen geschäftlichen Beziehungen stehen. Im Berichtsjahr war mit Ausnahme von Dr. Jvo Grundler, General Counsel, kein Mitglied des Verwaltungsrats exekutiv für HIAG tätig. Es existieren keine Kreuzverflechtungen.

Die nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG am 31. Dezember 2024. Sämtliche Mitglieder sind bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Name	Nationalität	Jahrgang	Funktion	Amtsantritt	Exekutiv	Unabhängig
Dr. Felix Grisard	Schweiz	1968	Präsident Revisionsausschuss Investitionsausschuss	2009	nein	ja
Balz Halter	Schweiz	1961	Vizepräsident Investitionsausschuss (Vorsitz) Vergütungsausschuss	2019	nein	ja
Salome Grisard Varnholt	Schweiz	1966	Mitglied Vergütungsausschuss (Vorsitz) Investitionsausschuss	2009	nein	ja
Dr. Jvo Grundler	Schweiz	1966	Mitglied	2017	ja	nein
Anja Meyer	Schweiz	1967	Mitglied Vergütungsausschuss ¹ Investitionsausschuss	2021	nein	ja
Micha Blattmann	Schweiz	1973	Mitglied Revisionsausschuss (Vorsitz)	2023	nein	ja

¹ Ausschussmitglied ab GV 2024



Dr. Felix Grisard (CH)
Präsident des Verwaltungsrats

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

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

Schlüsselkompetenzen

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



Balz Halter (CH)
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

1986 – heute Präsident des Verwaltungsrats und
Geschäftsführer der Halter Gruppe, Zürich

Schlüsselkompetenzen

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



Salome Grisard Varnholt (CH)
Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

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



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

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

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



Anja Meyer (CH)
Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

Intensivstudium KMU-HSG, Handelsdiplom der
Kantonsschule Luzern

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

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



Micha Blattmann (CH)
Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

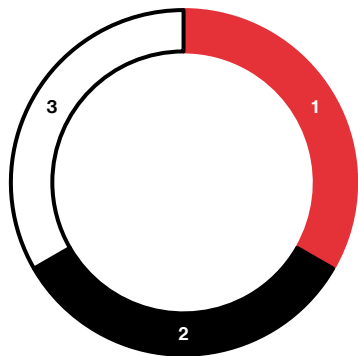
- Führung in Management/VR kotierte Gesellschaft
- Finanzen/Risikomanagement
- M&A/Recht

Zusammensetzung und Kompetenzfelder des Verwaltungsrats im Überblick

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

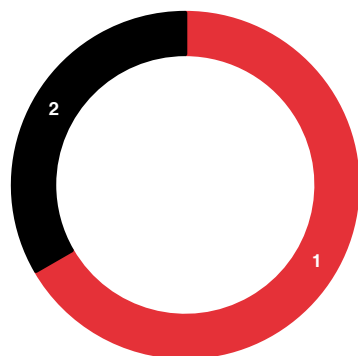
Bei der Auswahl der Verwaltungsratsmitglieder stehen Erfahrung in Führungs- und Managementfunktionen sowie kotierten Unternehmen, Immobilienentwicklung und -management, Innovation und Digitalisierung, Finanzen und Risikomanagement, M&A und Recht sowie Erfahrungen im Schweizer Immobilienmarkt und Nachhaltigkeit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

Amtszeit



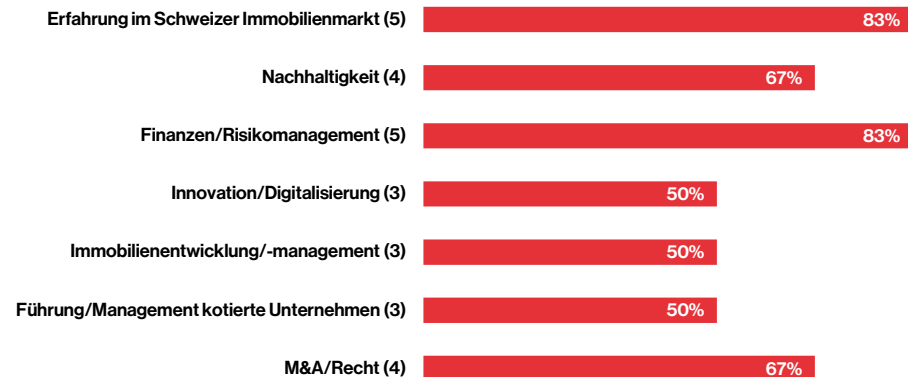
- 1 Unter 4 Jahre (2; 33%)
- 2 Zwischen 4 und 8 Jahren (2; 33%)
- 3 Über 8 Jahre (2; 33%)

Geschlecht



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

Expertise/Erfahrung



4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Informationen zu Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Unternehmen (Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR sowie Art. 26 der Statuten) finden sich im «Vergütungsbericht» unter dem Titel «Tätigkeiten bei anderen Unternehmen» ab Seite 48 dieses Geschäftsberichts.

4.3 Statutarische Regelung zu den weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

4.4 Wahl und Amtszeit

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

4.5 Interne Organisation

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

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

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

4.6 Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzabgrenzung

Als ständige Ausschüsse sind der Vergütungsausschuss, der Revisionsausschuss und der Investitionsausschuss eingesetzt, die sich am 31. Dezember 2024 wie folgt zusammensetzten:

Vergütungsausschuss	Revisionsausschuss	Investitionsausschuss
Salome Grisard Varnholt (Vorsitz)	Micha Blattmann (Vorsitz)	Balz Halter (Vorsitz)
Balz Halter	Dr. Felix Grisard	Dr. Felix Grisard
Anja Meyer		Salome Grisard Varnholt
		Anja Meyer

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

4.7 Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss setzt sich aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen, die einzeln von der Generalversammlung gewählt werden. Die Grundsätze über die Aufgaben und Zuständigkeiten des Vergütungsausschusses in Bezug auf die Entschädigungen sind in Ziff. C (Art. 28 und 29) der Statuten festgelegt und werden im «Vergütungsbericht» dieses Geschäftsberichts ab Seite 41 näher beschrieben.

4.8 Revisionsausschuss

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

Der Revisionsausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

Oberaufsicht über die externe Revision

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

Überwachung der finanziellen Berichterstattung

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

Beurteilung und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems

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

Beurteilung und Weiterentwicklung der nicht finanziellen Berichterstattung (Nachhaltigkeitsbericht)

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

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

4.9 Investitionsausschuss

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

Der Investitionsausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

- Beurteilung von Investitionsanträgen betreffend Immobilien, die in die Entscheidungskompetenz des Verwaltungsrats fallen, und Abgabe von entsprechenden Empfehlungen an den Verwaltungsrat
- Beurteilung von Investitionsanträgen und Entscheid über Investitionsanträge betreffend Immobilien, die in die Entscheidungskompetenz des Investitionsausschusses fallen
- Ausarbeitung der mittel- und langfristigen Immobilienstrategie zuhanden des Verwaltungsrats
- Erledigung von weiteren, dem Investitionsausschuss vom Verwaltungsrat übertragenen Aufgaben

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

Aufgrund der Aktionärsstruktur, der Grösse des Unternehmens sowie der konkreten Verhältnisse bei der HIAG Immobilien Holding AG verfügt der Verwaltungsrat über keinen Nominationsausschuss. Entsprechende Aufgaben werden durch den Gesamtverwaltungsrat wahrgenommen.

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

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

4.10 Aufgabenteilung und Arbeitsweise des Verwaltungsrats

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

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

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

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder teilnimmt, wobei die Zuschaltung per Telefon- und/oder Videokonferenz das Anwesenheitsanfordernis erfüllt. Für Beschlüsse, die der öffentlichen Beurkundung bedürfen, ist keine Mindestpräsenz erforderlich. Beschlüsse des

Verwaltungsrats bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Mehrheit seiner Mitglieder. Bei Stimmgleichheit gilt der Stichtscheid des Vorsitzenden. Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

Pro Jahr finden in der Regel vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen (einmal pro Quartal) statt. Dazwischen werden bei Bedarf ausserordentliche Verwaltungsratssitzungen einberufen und Beschlüsse auf dem Zirkularweg gefasst. Die Verwaltungsratssitzungen werden protokolliert, die Zirkulationsbeschlüsse im jeweils nächstfolgenden Sitzungsprotokoll festgehalten. In der Berichtsperiode fanden vier ordentliche und zwei ausserordentliche Sitzungen des Verwaltungsrats statt, alle physisch, keine davon per Videokonferenz und keine per Telefonkonferenz.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Jahr 2024.

	Verwaltungsrat	Vergütungs- ausschuss	Revisions- ausschuss	Investitions- ausschuss
Dr. Felix Grisard, Präsident	4		3	7
Balz Halter, Vizepräsident	4	3		6
Salome Grisard Varnholt	4	3		7
Dr. Jvo Grundler	4		3	
Anja Meyer	4	3		7
Micha Blattmann	4		3	
Ø Sitzungsdauer in Stunden	3	2	2	2

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

4.11 Selbstevaluation des Verwaltungsrats

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

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

4.12 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

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

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

4.13 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

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

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

4.14 Risikomanagement

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

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

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

Weiter hat HIAG ein Datenschutzreglement implementiert und allen Mitarbeitenden kommuniziert.

5 Geschäftsleitung

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

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

5.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzte sich im Berichtsjahr aus dem CEO, dem CFO, dem General Counsel, dem Leiter Entwicklung und Realisation sowie der Leiterin Portfolio und Transaktionen zusammen. Dem CEO obliegt die Geschäftsführung der HIAG-Gruppe. Er kann seine Befugnisse nachgeordneten Stellen übertragen, insbesondere an die Mitglieder der Geschäftsleitung. Die Mitglieder der Geschäftsleitung werden vom Verwaltungsrat ernannt. Die folgende Tabelle zeigt die personelle Zusammensetzung der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2024.

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



Marco Feusi (CH)
CEO

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

2007 – 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Schweiz AG



Stefan Hilber (CH)
CFO

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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



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

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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



Michele Muccioli (IT)
Leiter Entwicklung und Realisation

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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



Béatrice Gollong (DE)
Leiterin Portfolio und Transaktionen

Ausbildung

Bauingenieur Dipl. Ing (FH), MBA Internationales Immobilienmanagement

Beruflicher Hintergrund

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

5.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Informationen zu Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder der Geschäftsleitung in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Unternehmen (Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR sowie Art. 26 der Statuten) finden sich im «Vergütungsbericht» unter dem Titel «Tätigkeiten bei anderen Unternehmen» ab Seite 48 dieses Geschäftsberichts.

5.3 Statutarische Regelung zu den weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

5.4 Managementverträge

Per 31. Dezember 2024 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der HIAG-Gruppe.

6 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Sämtliche Informationen zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der HIAG Immobilien Holding AG sind im Vergütungsbericht dieses Geschäftsberichts ab Seite 41 aufgeführt.

7 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

7.1 Stimmrechtsbeschränkungen und -vertretungen

Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung (Art 11 der Statuten). Das Stimmrecht kann jedoch nur von im Aktienbuch eingetragenen Aktionären ausgeübt werden (Art. 5 der Statuten). Informationen zur Eintragung von Namenaktien finden sich ab Seite 26 dieses Geschäftsberichts im Kapitel «Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen» (Art. 5 der Statuten).

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

Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter sowie dessen Stellvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters und seines Stellvertreters endet mit dem Abschluss der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Generalversammlung kann den unabhängigen Stimmrechtsvertreter auf das Ende der Generalversammlung abberufen. Als unabhängige Stimmrechtsvertreter sind bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2025 Rechtsanwalt Oscar Battegay sowie als Stellvertreter Rechtsanwalt Andreas Dürr (Battegay Dürr AG, Basel) gewählt.

7.2 Statutarische Quoren

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

7.3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre

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

Aktionäre, die mindestens 0.5% des Aktienkapitals vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen (Art. 699b Abs. 1 Ziff. 1 OR). Dies hat mindestens 40 Tage vor der

Generalversammlung schriftlich unter Angabe der Verhandlungsgegenstände und Anträge zu erfolgen (Art. 8 der Statuten).

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

7.4 Eintragung im Aktienbuch

Sämtliche Aktionäre, die bis zum Datum der ordentlichen Generalversammlung als stimmberechtigte Aktionäre im Aktienbuch eingetragen sind, sind zur Teilnahme an der Generalversammlung berechtigt (siehe auch Kapitel «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen» ab Seite 26 dieses Geschäftsberichts). Das Aktienregister bleibt jeweils für rund 14 Tage vor der Versammlung bis zur Auszahlung der Dividende etwa eine Woche nach der Versammlung geschlossen. In dieser Zeit werden keine Einträge im Aktienregister vorgenommen. Die genauen Fristen und Termine werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

8 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

8.1 Angebotspflicht

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

8.2 Kontrollwechselklausel

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

9 Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

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

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

9.2 Revisionshonorar

Die an Ernst & Young AG als Revisionsstelle ausgerichteten Honorare für das Geschäftsjahr 2024 betragen TCHF 246 (Vorjahr: TCHF 273).

9.3 Zusätzliche Honorare

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der Fusion dreier Tochtergesellschaften Honorare an die Ernst & Young AG für zusätzliche prüfungsnahe Dienstleistungen (Audit-related Services) in der Höhe von TCHF 11 (Vorjahr: TCHF 0) ausgerichtet. Das Honorar für übrige Dienstleistungen belief sich auf TCHF 26 (Vorjahr: TCHF 0) und stand im Zusammenhang mit einem Lohn-Benchmarking.

9.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

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

Der Revisionsausschuss prüft zusammen mit der Geschäftsleitung jährlich den Umfang der externen Revision sowie die Bedingungen für allfällige Zusatzaufträge und bespricht jeweils die Revisorergebnisse mit den externen Prüfern.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden zwei Sitzungen zwischen Revisionsausschuss und den externen Prüfern statt.

10 Handelssperrzeiten

Allgemeine Handelssperrzeiten

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

Die allgemeine Handelssperrzeit gilt für die folgenden betroffenen Personen:

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

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

Besondere Handelssperrzeiten

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

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

Auswirkungen von Sperrfristen

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

11 Informationspolitik

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

[→ Zum Reporting Center](#)

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

[→ Zu den Ad-hoc Mitteilungen](#)

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

[→ Zum Aboservice](#)

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

[→ Zu den Medienmitteilungen](#)

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

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



Unternehmenskalender

17. April 2025	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2024
18. August 2025	Publikation Halbjahresbericht 2025
3. März 2026	Publikation Geschäftsbericht 2025
23. April 2026	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2025

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

[→ Zum Unternehmenskalender](#)

Kontakt für Investoren

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

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

[→ www.hiag.com](http://www.hiag.com)

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

Vergütungsbericht

1 Einleitende Bemerkungen

Der Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das Geschäftsjahr 2024 gibt einen Überblick über die Vergütungsgrundsätze und das Vergütungssystem der HIAG-Gruppe. Er beschreibt die Festsetzung der Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und informiert über die effektiv gewährten Vergütungen. Der Vergütungsbericht erfüllt die Vorschriften gemäss Art. 734 ff. OR und basiert auf den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange und den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG.

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

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

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

2 Vergütungspolitik

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

2.1 Risikoadjustierung und Nachhaltigkeit

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

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

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

2.2 Vertrauen

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

2.3 Leistungs- und Erfolgsorientierung

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

2.4 Klar und verständlich

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

2.5 Anforderungs- und stufengerecht

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

2.6 Diskriminierungsfrei

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

3 Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

3.1 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

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

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

3.2 Vergütungsausschuss

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

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

Vergütungspolitik und -grundsätze

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

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

Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

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

Der Vergütungsausschuss setzte sich am 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

	Gewählt bis
Salome Grisard Varnholt, Vorsitz	Ordentliche Generalversammlung 2025
Balz Halter	Ordentliche Generalversammlung 2025
Anja Meyer	Ordentliche Generalversammlung 2025

Der Vergütungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens zweimal jährlich. Im Berichtsjahr 2024 trafen sich die Mitglieder des Vergütungsausschusses zu drei Sitzungen am 25. Januar, 28. Juni und 9. Dezember mit einer Sitzungsdauer von 90 und 120 Minuten. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses haben an allen Sitzungen teilgenommen. Es wurden unter anderem folgende Traktanden behandelt:

- Genehmigung der Gesamtvergütungen der Geschäftsleitung für das Jahr 2024
- Genehmigung der Vergütung des Verwaltungsrats 2024
- Antrag betreffend Vergütung der Geschäftsleitung 2025 und des Verwaltungsrats 2025 an die Generalversammlung
- Funktionsweise und Bestimmung der Parameter des neuen Long-Term-Incentive-Plans (LTIP) ab 2025
- Unabhängige Analyse der Vergütungen Geschäftsleitung und Verwaltungsrat
- Überarbeitung Vergütungsbericht

3.3 Vergütungselemente: Verwaltungsrat

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

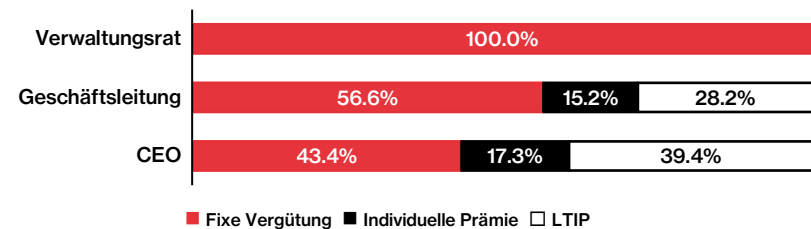
Die Gesamtvergütung des General Counsel, der Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied der Geschäftsleitung ist, wird vollständig unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen. Seine Vergütung setzt sich aus einer fixen Entschädigung in bar und einer fixen jährlichen Aktienvergütung zusammen. Für die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

3.4 Vergütungselemente: Geschäftsleitung

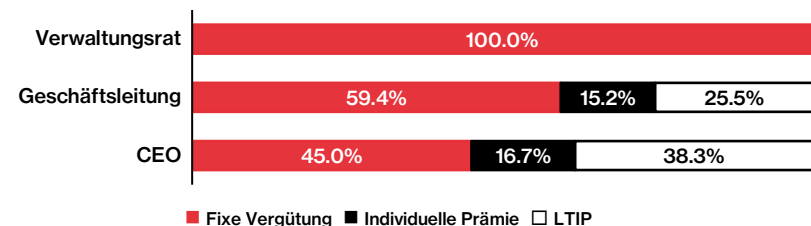
Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Den Mitgliedern der Geschäftsleitung kann ein Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausgerichtet werden.

Instrumente	Vergütung		
	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	
Basissalär Vorsorge Nebenleistungen		Individuelle Zielprämie Barauszahlung	LTIP 50% in gesperrten Aktien (jährliche Zuteilung jeweils im Folgejahr) 50% in bar (Auszahlung im Folgejahr nach Ende des LTIPs)
Einflussfaktoren	Funktion, Erfahrung, Qualifikation und Markt	Erreichung von individuellen jährlichen Leistungszielen	Langfristige Unternehmensentwicklung, Eigenkapitalrendite
Zweck	Mitarbeitergewinnung, Mitarbeiterbindung	Fokus auf Jahresziele und Unternehmenserfolg	Mitarbeiterbindung und Anreiz für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung

Gewichtung fixe und variable Vergütungskomponenten in % der Gesamtvergütung 2024:



Gewichtung fixe und variable Vergütungskomponenten in % der Gesamtvergütung 2023:



Fixe Vergütung der Geschäftsleitung

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

Variable Vergütung der Geschäftsleitung

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

Individuelle Zielprämie

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

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

Bereich	Ziele	Gewichtung	
		CEO	GL ¹
Allgemeine Unternehmensentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung vereinnahmter Ertrag – Entwicklung Leerstandsquote – Entwicklung Promotionsgewinne – Vermarktungserfolge – Nettoergebnis gemäss Budget – Einhaltung Investitionsbudget – Baufortschritte gemäss Terminplan 	50%	35%
Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Publikation Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standard und Anwendung TCFD-Empfehlungen – Erreichung Zielwerte im Rahmen des GRESB-Ratings – Ausbau von HIAG-Solar – Umsetzung von Massnahmen im Rahmen des CO₂-Absenkungspfad – Personalfluktuation – Steigerung Mitarbeiterzufriedenheit – Aufbau und Umsetzung des Konzepts eMobilität – Durchführung Baustellenkontrollen 	15%	15%
Individuelle operative Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Devestitions-/Akquisitionsziele – Promotionsgewinne – Digitalisierungsschritte – Weiterentwicklung Organisation – Weiterentwicklung Objektstrategien – Optimierung Kostenstruktur – Umsetzung budgetierter/geplanter Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten – Optimierung von Controlling-/Risk-Management-Prozessen – Zeitgemässes Reporting unter Einhaltung der rechtlichen und regulatorischen Anforderungen – Zeitgemässe IT-Infrastruktur mit entsprechender IT-Security 	35%	50%
Maximal mögliche individuelle Zielprämie 2024 (mit 100% Anstellungsgrad) in TCHF		285	220
Maximal mögliche individuelle Zielprämie 2023 (mit 100% Anstellungsgrad) in TCHF		285	220

¹ Mitglieder der Geschäftsleitung exkl. CEO

Im Berichtsjahr hat der CEO seine individuellen Ziele zu 100% (2023: 93%) und die restliche Geschäftsleitung ihre Ziele im Durchschnitt zu 97% (2023: 94%) erreicht. Für die effektiv vergüteten individuellen Zielprämien wird auf Ziffer 4 dieses Berichts verwiesen.

LTIP

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

Der per Ende 2024 abgeschlossene LTIP war als fester Plan für die Jahre 2020 bis 2024 definiert.

Basis dieses LTIPs bildete der «Return on Equity» (ROE) gemäss Konzernrechnung «nach Swiss GAAP FER, wobei der LTIP die Geschäftsleitung ab einer gewissen ROE-Schwelle an einer Überrendite partizipieren liess. Im ersten Planjahr 2020 betrug die ROE-Schwelle 4.0% und für die restlichen Planjahre 5.5%. Um allzu risikoreichem Verhalten entgegenzutreten, sah der LTIP ROE-Caps vor. Im ersten Planjahr betrug dieser 5.0% und für die weiteren 4 Jahre 6.5%. Wurde der Cap in einem Planjahr nicht erreicht, in einem anderen Planjahr jedoch übertrafen, so wurde der den Cap übersteigende ROE im überschüssenden Planjahr auf den ROE des den Cap unterschreitenden Planjahres angerechnet bis zum Erreichen des für das fragliche Planjahr geltenden Caps. Für den per Ende 2024 abgeschlossenen LTIP wurden per Planstart die jährlichen Gewinnschwellen für alle fünf Planjahre vordefiniert. Die effektiv erzielten Gewinne wurden jedes Jahr mit den Plangewinnen verglichen und auf dieser Basis die jährlichen variablen LTIP-Vergütungen berechnet. Die Geschäftsleitung partizipierte abgestuft auf ihre jeweilige Funktion mit einem fixen Prozentsatz an der jährlichen Überrendite. Die entsprechenden Beträge sind in Ziffer 4 dieses Berichts ersichtlich.

50% der LTIP-Vergütung wurden jährlich in Form von für fünf Jahre gesperrten Aktien der HIAG fix und unwiderruflich ausgerichtet. Massgebend für die Anzahl Aktien ist der Schlusskurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien wurden dem Planteilnehmer mit einem Abschlag von 25.274% zuteilteilt.

Die andere Hälfte der jährlichen LTIP-Vergütung bestand aus einer bis zum Planende aufgeschobenen Barzahlung. Die Summe aller aufgeschobenen Barzahlungen wird nur dann vollständig ausbezahlt, wenn sich der Planteilnehmer am 31. März 2025 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Die definitive Abrechnung des abgeschlossenen LTIPs wird im ersten Semester 2025 stattfinden.

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

Nebenleistungen

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

3.5 Benchmarking

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

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

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

3.6 Weitere Informationen betreffend die Arbeitsverhältnisse der Geschäftsleitung

Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung

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

Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Geschäftsleitung

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

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

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

4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Geschäftsjahr 2024

2024 in TCHF	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld Investitionsausschuss	Aktienvergütungen	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesepauschale
Dr. Felix Grisard, Präsident						
Investitions- und Revisionsausschuss	300	–	–	53	353	12
Balz Halter, Vizepräsident						
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	3	–	5	78	–
Salome Grisard Varnholt						
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	4	–	5	79	–
Dr. Jvo Grundler						
General Counsel	400	–	125 ¹	94	619 ²	6
Anja Meyer						
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	4	–	5	79	–
Micha Blattmann						
Revisionsausschuss	70	–	–	–	70	–
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	980	11	125	162	1'278	18

¹ Diese Position umfasst die arbeitsvertragliche Aktienvergütung. Sowohl die Aktien, die im Rahmen der aktienbasierten Vergütung zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb der aktienbasierten Vergütung erworben worden sind, werden den Mitarbeitenden entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Vergütung bzw. Zahlung angerechnet.

² Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2024 nicht ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2024 waren die Bruttovergütungen des Verwaltungsrats in der Höhe von TCHF 1'278 um TCHF 53 (4.0%) tiefer als im Vorjahr (TCHF 1'331).

Geschäftsjahr 2023

2023 in TCHF	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld Investitionsausschuss	Aktienvergütungen	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesepauschale
Dr. Felix Grisard, Präsident						
Investitions- und Revisionsausschuss	300	–	–	52	352	12
Balz Halter, Vizepräsident						
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	4	–	5	79	–
Salome Grisard Varnholt						
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	4	–	5	79	–
Dr. Jvo Grundler						
General Counsel	400	–	125 ²	67	592 ¹	6
Anja Meyer						
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	4	–	5	79	–
Micha Blattmann						
Revisionsausschuss	70	–	–	–	70	–
Dr. Christian Wiesendanger						
Revisionsausschuss	75 ³	–	–	5	80	2
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	1'055	12	125	139	1'331	20

¹ Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

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

³ Inkl. Vergütung als Interimsleiter Finanzen vom 1. Januar 2023 bis 28. Februar 2023.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2023 nicht ausgerichtet.

4.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

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

Das Basissalär des CEO für das Geschäftsjahr 2024 veränderte sich gegenüber dem Vorjahr nicht. Die individuelle Zielprämie erhöhte sich um TCHF 20 (7.5%).

in TCHF	Total Geschäftsleitung		Davon Marco Feusi (CEO)	
	2024	2023	2024	2023
Geschäftsjahr	2024	2023	2024	2023
Basissalär in bar (netto)	1'484	1'498	715	715
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	492	465	285	265
LTIP für das Jahr 2024 (auszahlbar in bar in 2025, netto)	516	472	324	304
LTIP für das Jahr 2024 (aktienbasierte Vergütung, netto)	516	472	324	304
Übrige Vergütungskomponenten ¹	19	19	8	8
Altersvorsorgeleistungen	59	59	30	29
Übrige Sozialleistungen ²	301	291	165	159
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)	3'387	3'276	1'852	1'784
Pauschalspesen	47	47	12	12

¹ Kinderzulagen und Ausbildungszulagen.

² AHV, ALV, BU, NBU, FAK, UVG.

Im Geschäftsjahr 2024 waren die Vergütungen der Geschäftsleitung in der Höhe von TCHF 3'387 um TCHF 111 (3.4%) höher als im Vorjahr (TCHF 3'276).

Es wurden im Jahr 2024 keine Darlehen und Kredite an bestehende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gewährt noch waren solche per 31. Dezember 2024 ausstehend.

4.3 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2024 keine nicht marktüblichen Vergütungen, Darlehen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt noch waren solche per 31. Dezember 2024 ausstehend.

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

Verwaltungsrat

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 18. April 2024	Vergütungen 2024 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung und Sitzungsgeld in bar (netto)	1'050	980
Sitzungsgeld für Ausschüsse	50	11
Aktienbasierte Vergütung	150	125
Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	50	-
Gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	200	162
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)	1'500	1'278

Die gesamten Vergütungen an den Verwaltungsrat in der Höhe von TCHF 1'278 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 1'500.

Geschäftsleitung

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 18. April 2024	Vergütungen 2024 gemäss Ziffer 4
Basissalär in bar (netto)	1'600	1'484
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	550	492
LTIP für das Jahr 2024	1'400	1'032
Übrige Vergütungskomponenten, gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	450	379
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)	4'000	3'387

Die gesamten Vergütungen an die Geschäftsleitung in der Höhe von TCHF 3'387 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 4'000.

6 Tätigkeiten bei anderen Unternehmen (geprüft)

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

6.1 Verwaltungsrat

Dr. Felix Grisard

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

Balz Halter

- Präsident des Verwaltungsrats der Halter Unternehmungen AG, Schlieren, sowie der Halter Gruppe AG, Schlieren, der Pfenninger & Cie. AG, Schlieren, und der Prospera AG, Schlieren, dreier Tochtergesellschaften der Halter Unternehmungen AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der Halter AG, Schlieren, sowie der Vilio AG, Schlieren, zweier Tochtergesellschaften der Halter Gruppe AG
- Präsident des Verwaltungsrats der Casacom Solutions AG, Schlieren
- Präsident des Verwaltungsrats der Halter Digital Services AG, Schlieren
- Gesellschafter der BFG Halter KLG, Schlieren
- Präsident des Verwaltungsrats der Limmatstadt AG, Schlieren (bis 2024)

Salome Grisard Varnholt

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

Dr. Jvo Grundler

- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Rotkreuz, sowie der Datacolor AG Europe, Rotkreuz, und Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor Holding AG, Rotkreuz, zweier Tochtergesellschaften der Datacolor AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG, Basel
- Präsident des Stiftungsrats der HIAG Pensionskasse, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der Lifortis AG, St. Gallen
- Mitglied des Verwaltungsrats der Neutra Treuhand AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG, Luzern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Star-Ciné AG, Wil
- Mitglied des Verwaltungsrats der Transitgas AG, Zürich
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Villiger Söhne Holding AG, Pfeffikon, sowie der Villiger Söhne AG, Pfeffikon, einer Tochtergesellschaft der Villiger Söhne Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der SERTO HOLDING AG, Frauenfeld, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SERTO AG, Frauenfeld, einer Tochtergesellschaft der SERTO HOLDING AG (bis 2024)

Anja Meyer

- Präsidentin des Verwaltungsrats der smeyers Holding AG, Luzern
- Präsidentin des Verwaltungsrats der smeyers Immobilien AG, Tochtergesellschaft der smeyers Holding AG
- Präsidentin des Verwaltungsrats der smeyers AG, Tochtergesellschaft der smeyers Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats Deal Estate AG, Beteiligung der smeyers Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats Grund + Lage AG, Beteiligung der smeyers Holding AG
- Präsidentin des Stiftungsrats der Stiftung Luzerner Theater, Luzern
- Präsidentin des Stiftungsrats der Stiftung Neues Theaterhaus Luzern, Luzern (ab 2024)
- Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführerin der Soluma AG, Emmen
- Geschäftsführerin der JML Liegenschaften AG, Emmen
- Geschäftsführerin der Invest d'Or AG, Emmen

Micha Blattmann

- Mitglied des Verwaltungsrats der Vicenda Group AG, Baar, sowie Geschäftsführer der Vicenda Advisory GmbH, Zürich, Tochtergesellschaft der Vicenda Group AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der Vicenda Beteiligungen AG, Baar
- Mitglied des Verwaltungsrats der Blattmann Rechtsanwälte AG, Cham
- Mitglied des Verwaltungsrats der Alphidem AG, Baar
- Präsident des Verwaltungsrats der ET5 Trust Services AG, Baar
- Vorsitzender der Geschäftsführung der Alphagen Investors (Switzerland) GmbH, Baar
- Mitglied des Verwaltungsrats der 14Peaks Capital AG, Cham

6.2 Geschäftsleitung

Marco Feusi

- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Chapter Switzerland
- Assessor für Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- Mitglied des Verwaltungsrats der Suter Gruppe AG, Lupfig (bis 2024)

Dr. Jvo Grundler

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

Stefan Hilber

- Mitglied des Verwaltungsrats bei Corefinanz AG (ab 2024)

Michele Muccioli

- Mitglied des Vorstands bei Swiss Lean Construction Institute SLCI

Béatrice Gollong

- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Chapter Switzerland
- Assessor für Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- Kuratorin bei der Akademie der Hochschule Biberach (D) (ab 2024)

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

Anzahl Aktien	31.12.2024	31.12.2023
SFAG Holding AG ¹	2'026'471	2'026'471
BraCHe Beteiligungs AG ²	1'699'796	1'699'796
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	42'692	38'644
Marco Feusi, CEO	35'399	28'931
Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation	9'514	7'888
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen	1'448	799
Stefan Hilber, CFO	757	–
Total	3'824'495	3'810'947

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

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

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Shape the future
with confidence

Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 28. Februar 2025

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 46 bis 49 des Vergütungsberichts.

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



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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



2



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

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

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

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

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



3

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

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Benjamin Achermann
Zugelassener Revisionsexperte



Finanzbericht

Finanzbericht	52
Konsolidierte Bilanz	53
Konsolidierte Erfolgsrechnung	54
Konsolidierte Geldflussrechnung	54
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	55
Konsolidierte Segmentberichterstattung	56
Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss	56
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	76
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	79
Alternative Performance-Kennzahlen	82

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		37'676	25'300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3'225	3'445
Vertragsaktiven	2	–	41'274
Übrige kurzfristige Forderungen	3	13'640	12'745
Vorräte		476	237
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		99	62
Liegenschaften zum Verkauf	4	51'926	19'609
Aktive Rechnungsabgrenzung	5	6'786	6'724
Umlaufvermögen		113'828	109'394
Übrige langfristige Forderungen	6	4'628	4'330
Immobilienanlagen	7	1'909'384	1'878'073
Immaterielles Anlagevermögen		675	907
Übriges Anlagevermögen		808	598
Finanzanlagen	8	5'702	6'993
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		1'960	1'568
Anteile an assoziierten Unternehmen	9	650	624
Übrige langfristige Aktiven	10	1'275	1'789
Anlagevermögen		1'925'081	1'894'882
Aktiven		2'038'909	2'004'276

in TCHF		31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	45'000	150'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8'266	16'977
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12	12'785	11'474
Kurzfristige Rückstellungen	13	3'707	1'782
Steuerverbindlichkeiten		6'426	12'701
Passive Rechnungsabgrenzung	14	26'668	13'530
Kurzfristiges Fremdkapital		102'853	206'463
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	725'000	630'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		607	616
Langfristige Rückstellungen	13	1'150	3'173
Latente Steuern	24	84'654	82'885
Langfristiges Fremdkapital		811'411	716'674
Fremdkapital		914'264	923'137
Aktienkapital	25	10'120	10'120
Kapitalreserven		123'743	147'312
Eigene Aktien	26	–1'301	–1'311
Gewinnreserven		992'083	925'019
Eigenkapital		1'124'646	1'081'139
Passiven		2'038'909	2'004'276

Konsolidierte Erfolgsrechnung¹

in TCHF		2024	2023
Liegenschaftsertrag	15	75'595	70'309
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	7.1	26'006	-1'919
Ertrag aus Verkauf Promotionen	16	48'961	40'876
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	16	2'850	16'708
Übriger Betriebsertrag	17	9'319	8'819
Total Betriebsertrag		162'732	134'792
Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen	21	-4'279	-5'820
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	22	-3'514	-3'561
Baurechtszinsen		-927	-941
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen	16	-30'910	-27'290
Materialaufwand		-5'111	-4'128
Personalaufwand	18, 19, 20	-16'746	-15'021
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand		-3'556	-4'754
Sonstiger Verwaltungsaufwand		-3'857	-2'350
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand		-68'901	-63'863
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		93'831	70'929
Abschreibungen		-565	-550
Betriebsergebnis (EBIT)		93'266	70'379
Finanzertrag	23	299	1'873
Finanzaufwand	23	-16'854	-14'188
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		26	40
Ergebnis vor Steuern (EBT)		76'738	58'105
Ertragssteuern		-1'575	-11'137
Reingewinn		75'162	46'968
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	7.44	4.65
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	7.44	4.65

¹ HIAG hat sich entschieden, die konsolidierte Erfolgsrechnung nach Swiss GAAP FER ab dem Geschäftsjahr 2024 neu zu strukturieren. Diese Umstellung der Gliederung soll einer erhöhten Transparenz dienen, indem u. a. die direkten Aufwendungen im Zusammenhang mit den Immobilien klarer ersichtlich sind. Die Umstellung wurde 2024 erstmalig umgesetzt. Die Vergleichsperiode 2023 (inkl. Anhangsangaben) wurde entsprechend angepasst. Diese Umstellung hat keinen Einfluss auf die ausgewiesenen Ergebnisse der Vorjahresperiode (EBITDA, EBIT, EBT, Reingewinn).

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF		2024	2023
Reingewinn		75'162	46'968
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen		-26'006	1'919
Abschreibungen		565	550
Wertberichtigung Finanzanlagen		1'291	-
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen		-2'850	-16'708
Erfolg aus Verkauf Promotionen		-18'051	-13'586
Aktienbasierte Vergütungen		1'015	930
Veränderung Finanzverbindlichkeit aus Zinssatz-Swap		-	-39
Anteil Gewinn/Verlust an assoziierten Unternehmen		-26	-40
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		219	-1'344
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-471	2'058
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen & aktive Rechnungsabgrenzung		29	-6'833
Investitionen Liegenschaften zum Verkauf		-20'983	-16'516
Anzahlungen Vertragsaktiven		90'235	8'342
Veränderungen Vorräte		-238	356
Veränderungen übrige langfristige Forderungen		-351	-
Veränderungen übrige langfristige Aktiven		514	-1'789
Veränderungen Finanzanlagen		-	-66
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital & passive Rechnungsabgrenzung		-7'482	13'355
Veränderungen übrige langfristige Verbindlichkeiten		-10	-111
Veränderungen langfristige Rückstellungen		-	696
Veränderungen latente Steuern & aktivierte Verlustvorräte		1'769	-2'426
Erfolg aus Währungseffekten		-23	126
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		94'308	15'842
Investitionen in Immobilienanlagen		-73'223	-77'779
Investitionen in immaterielle Anlagen		-	-152
Investitionen in Finanzanlagen		-430	-8
Investitionen in übrige Sachanlagen		-574	-204
Devestitionen von Immobilienanlagen		34'826	123'225
Devestitionen übriges Anlagevermögen		65	-
Devestitionen von Finanzanlagen		54	829
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-39'282	45'911

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2024	2023
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	140'000	150'000
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-	-175'210
Aufnahme von Anleihen	-	100'000
Amortisationen und Rückzahlungen von Anleihen	-150'000	-115'000
Erwerb eigener Aktien	-1'710	-
Verkauf eigener Aktien	312	237
Ausschüttung aus Kapitalreserven/Gewinnreserven an Aktionäre	-31'274	-29'278
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-42'672	-69'251
Währungseffekte	23	-126
Veränderung flüssige Mittel	12'377	-7'624
Flüssige Mittel am 01.01.	25'299	32'924
Veränderung flüssige Mittel	12'377	-7'624
Flüssige Mittel am 31.12.	37'676	25'300

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital ¹	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 01.01.2023	10'120	170'419	-2'801	884'544	1'062'282
Dividende	-	-22'615	-	-6'663	-29'278
Zuteilung eigener Aktien	-	-492	1'490	-761	237
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	930	930
Reingewinn	-	-	-	46'968	46'968
Eigenkapital am 31.12.2023	10'120	147'312	-1'311	925'019	1'081'139
Eigenkapital am 01.01.2024	10'120	147'312	-1'311	925'019	1'081'139
Dividende	-	-23'505	-	-7'769	-31'274
Zuteilung eigener Aktien	-	-477	1'721	-931	313
Erwerb Eigener Aktien	-	-	-1'711	-	-1'711
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	1'015	1'015
Zuweisung an die gesetzliche Kapitalreserve	-	413	-	-413	-
Reingewinn	-	-	-	75'162	75'162
Eigenkapital am 31.12.2024	10'120	123'743	-1'301	992'083	1'124'646

¹ Per 31. Dezember 2024 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 10'119'600).

Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss

Segmentberichterstattung

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

Das Segment «Übrige» enthält die Aufwendungen im Zusammenhang mit zentralen Funktionen sowie Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Geschäft aus der im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Jaeger et Bosshard SA.

Da HIAG ausschliesslich in der Schweiz tätig ist, wird auf geografische Segmentinformationen verzichtet.

Segmente 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	61'469	14'126	-	-	75'595
Wertänderung aus Neubewertung					
Immobilienanlagen	-3'816	29'823	-	-	26'006
Ertrag aus Verkauf Promotionen	-	48'961	-	-	48'961
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	2'850	-	2'850
Übriger Betriebsertrag	484	230	-	8'605	9'319
Total Betriebsertrag	58'136	93'141	2'850	8'605	162'732
Unterhalt und Reparaturen					
Immobilienanlagen	-3'523	-222	-	-533	-4'279
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	-1'990	-1'283	-64	-177	-3'514
Baurechtszinsen	-878	-48	-	-	-927
Direkter Aufwand aus Verkauf					
Promotionen	-	-30'910	-	-	-30'910
Materialaufwand	-	-	-	-5'111	-5'111
Personalaufwand	-5'845	-5'846	-744	-4'312	-16'746
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	-568	-304	-87	-2'597	-3'556
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-702	-611	-137	-2'407	-3'857
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-13'506	-39'226	-1'031	-15'138	-68'901
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	44'630	53'915	1'820	-6'533	93'831
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	48'446	24'092	1'820	-6'533	67'825
Abschreibungen					-565
Finanzergebnis					-16'529
Ertragssteuern					-1'575
Reingewinn					75'162

Segmente 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023¹

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	58'638	11'671	-	-	70'309
Wertänderung aus Neubewertung					
Immobilienanlagen	-27'361	25'442	-	-	-1'919
Ertrag aus Verkauf Promotionen	-	40'876	-	-	40'876
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	16'708	-	16'708
Übriger Betriebsertrag	850	640	-	7'329	8'819
Total Betriebsertrag	32'127	78'628	16'708	7'329	134'792
Unterhalt und Reparaturen					
Immobilienanlagen	-3'594	-1'661	-	-565	-5'820
Betriebsaufwand Immobilienanlagen	-1'594	-1'451	-	-516	-3'561
Baurechtszinsen	-750	-96	-	-95	-941
Direkter Aufwand aus Verkauf					
Promotionen	-	-27'290	-	-	-27'290
Materialaufwand	-	-	-	-4'128	-4'128
Personalaufwand	-5'403	-4'267	-1'411	-3'939	-15'021
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	-1'929	-902	-65	-1'859	-4'754
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-1'332	-439	-22	-557	-2'350
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-14'602	-36'105	-1'498	-11'658	-63'863
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	17'525	42'523	15'210	-4'329	70'929
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	44'885	17'082	15'210	-4'329	72'848
Abschreibungen					-550
Finanzergebnis					-12'274
Ertragssteuern					-11'137
Reingewinn					46'968

¹ Aufgrund der neuen Struktur der Erfolgsrechnung kommt es zu Verschiebungen innerhalb der Segmente im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023. Die Anpassungen haben keinen Einfluss auf das Betriebsergebnis.

Aufzugebende Geschäftsbereiche

Das Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA wird voraussichtlich im 1. Quartal 2025, rückwirkend per 01.01.2024, auf die Thommen Group übertragen, die bereits vorgängig operationell den Betrieb führte. Die Betriebsbewilligung des Kantons Genf wurde für März 2025 in Aussicht gestellt. Der vorgesehene Übernahmevertrag mit der Thommen Group sieht eine Übernahme aller für den Betrieb relevanten Aktiven und Passiven sowie das gesamte Personal (per 31.12.2024: 13 Personen, per

31.12.2023: 12 Personen) vor. Das betroffene Grundstück und die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA selbst verbleiben im Eigentum der HIAG.

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

in TCHF	2024	2023
Übriger Betriebsertrag	8'470	7'321
Total Betriebsertrag	8'470	7'321
Materialaufwand	-5'111	-4'128
Personalaufwand	-1'472	-1'293
Sonstiger operativer Aufwand ¹	-1'836	-1'444
Total Betriebsaufwand	-8'419	-6'865
EBITDA Beitrag	51	456

¹ Enthält die Abgrenzung für die rückwirkende Vergütung des Erfolgs aus dem Metall-Recycling-Geschäft für das Geschäftsjahr 2024 an die Thommen Group in der Höhe von TCHF 1'114.

Grundlagen der Rechnungslegung

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

Seit 1. Januar 2024 werden die neue Fachempfehlung Swiss GAAP FER 28 «Zuwendungen der öffentlichen Hand» sowie die überarbeitete Fachempfehlung Swiss GAAP FER 30 «Konzernrechnung» angewendet.

Die Bestimmungen in Swiss GAAP FER 28 regeln die Bilanzierung und Berichterstattung von Zuwendungen der öffentlichen Hand. Die Anpassungen in Swiss GAAP FER 30 spezifizieren im Wesentlichen die Bilanzierung und Behandlung von schrittweisen Anteilserwerben, Goodwill sowie Badwill und Währungsumrechnungsdifferenzen im Zusammenhang mit Konzerndarlehen mit Eigenkapitalcharakter. Nach der neuen Empfehlung sind immaterielle Vermögenswerte, die bisher von einem erworbenen Unternehmen nicht angesetzt wurden und für die Entscheidung zum Erwerb eines solchen Unternehmens relevant sind, zu identifizieren und zu bilanzieren. Die HIAG hat im Rahmen der erstmaligen Anwendung von Swiss GAAP FER 30 unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen die neuen Fachempfehlungen zum Goodwill und Badwill nicht retrospektiv umgesetzt.

Die Anwendung der neuen Fachempfehlung Swiss GAAP FER 28 sowie die überarbeitete Fachempfehlung Swiss GAAP FER 30 haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung.

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

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

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

Konsolidierungskreis

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

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2024 ¹ in %	Anteil 2023 ¹ in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Zürich
HIAG Immobilien AG ²	10'000	–	100	Zürich
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Genf
HIAG Real Estate AG ²	400	–	100	Zürich
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

² Fusion per 1. Januar 2024 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG.

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

Die Jaeger et Bosshard SA ist auf Metall-Recycling spezialisiert. Neben diesem Betrieb hält die Gesellschaft einen Anteil am Areal «Porte Sud» im Genfer Stadtteil Lancy im Baurecht. Der Metall-Recycling-Betrieb wurde bis zum 31. Dezember 2024 durch den vorherigen Eigentümer der Gesellschaft im Auftrag der HIAG betrieben. Es ist geplant, den Betrieb im 1. Quartal 2025 an die vorherigen Eigentümer zu übergeben (vergleiche Information in der Segmentberichterstattung).

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

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

Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr fanden keine Veränderungen im Konsolidierungskreis statt.

Kapitalkonsolidierung

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

Umrechnung Fremdwährungen

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Forderungen

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

Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten verkaufte Immobilienanlagen mit Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag und Projekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden. «Verkaufte Immobilienanlagen mit Eigentumsübertragung nach 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 Netto-Marktwert, 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 Marktwertes für unbebaute Grundstücke wird die Residualwertmethode angewandt. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Experten vorgenommen und

halbjährlich aktualisiert. Eine Besichtigung der Liegenschaften erfolgt mindestens alle drei Jahre. Auf- und Abwertungen werden in der Erfolgsrechnungsposition «Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen» erfasst. Das Portfolio wird vom Management laufend auf Umweltrisiken wie Gebäudeschadstoffe und Grundstückskaltlasten analysiert. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Ausgaben werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf der Grundlage historischer und technischer Untersuchungen geschätzt. Die Resultate aus diesen Berichten werden mit Eintretenswahrscheinlichkeiten gewichtet und der Zeitpunkt der Ausgaben mit dem Entwicklungshorizont abgestimmt. Diese ermittelten Beträge werden direkt in die jeweiligen Bewertungen der unabhängigen Experten integriert und darin wie die restlichen Investitionen behandelt.

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

Liegenschaften

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

Liegenschaften im Bau

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

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, das heisst, im Anhang offenzulegen. HIAG setzt derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swap) zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen zwischen Absicherungsgeschäft und Grundgeschäft wird nur vorgenommen, wenn keine enge gegenseitige Korrelation (Effektivität) existiert. Bei gegebener Effektivität wird das Absicherungsgeschäft ausserbilanziell im Anhang offengelegt. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

Übriges Anlagevermögen und immaterielles Anlagevermögen

Das «Übrige Anlagevermögen» und das «Immaterielle Anlagevermögen» werden zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen und möglicher Wertbeeinträchtigungen ab dem Zeitpunkt der Nutzung bilanziert.

Die Abschreibungen erfolgen linear wie folgt:

Kategorie	Abschreibungsdauer
Büroeinrichtungen	3 bis 5 Jahre
Anlagen Jaeger et Bosshard SA	5 bis 15 Jahre
Immaterielle Anlagen	3 bis 5 Jahre

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

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

Finanzanlagen werden zum Nominalwert bilanziert.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

Finanzverbindlichkeiten

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 von Anleihen und des Syndikatskredits sowie Differenzen zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag werden über deren Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert. Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationen oder Rückzahlungen werden unter «Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» ausgewiesen.

Leasing

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

Finanzaufwand verbucht und die Amortisationskomponente wird als Reduktion der Leasingverbindlichkeiten verbucht.

Operatives Leasing wird als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

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

Liegenschaftsertrag

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

Ertrag aus Verkauf Promotionen

Die Umsatzerfassung sowie die Leistungsverpflichtung bei Stockwerkeigentum beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Eigentumsübertragung und der Umsatz wird anteilmässig nach Verkaufsstand und Fertigstellungsgrad des Gesamtprojektes (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 Netto-Erfolg 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 bei 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 Netto-Marktwerte 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 latenten Steuern.

Latente Steuern werden primär auf Basis der temporären Differenzen zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten berechnet. Bei der Berechnung wird der per Bilanzstichtag gültige bzw. der tatsächlich zu erwartende Steuersatz angewendet. Für die Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wird für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. Ist aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern möglich, wird dies in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2024 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%).

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

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

Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen

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

Aktienbezogene Vergütungen

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

Ausserbilanzgeschäfte

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

Schätzungen

Die Erstellung der Jahresrechnung verlangt Einschätzungen 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 Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen worden sind, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	3'536	3'599
Wertberichtigung	-311	-155
Total	3'225	3'445

2 Vertragsaktiven

in TCHF	Erlöse infolge Projektfort- schritt	Erhaltene Zahlungen	Total
Buchwert per 01.01.2023	13'764	-5'024	8'740
Erfasste Erlöse	40'876	-	40'876
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-8'342	-8'342
Buchwert per 31.12.2023	54'640	-13'366	41'274
Buchwert per 01.01.2024	54'640	-13'366	41'274
Erfasste Erlöse	48'961	-	48'961
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-90'235	-90'235
Buchwert per 31.12.2024	103'601	-103'601	-

Die Veränderung der ausgewiesenen Vertragsaktiven resultierte aus dem Projektfortschritt des Stockwerkeigentumsprojekts «CHAMA Etappe 1» und der damit verbundenen Umsatzerfassung abzüglich der erhaltenen Anzahlungen.

3 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Mehrwertsteuerforderungen	-	292
Heiz- und Nebenkosten	8'786	8'375
Kontokorrente Stockwerkeigentumsgemeinschaft	1'159	446
Sonstige kurzfristige Forderungen	3'695	3'632
Total	13'640	12'745

Die Position «Sonstige kurzfristige Forderungen» enthält eine Forderung, die im Rahmen der Akquisition Jaeger et Bosshard SA mit dem ehemaligen Eigentümer als Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart wurde, bei der das effektiv erwirtschaftete, kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019 bis 2023 einen im Vorfeld definierten Wert erreichen musste. Die finale Abrechnung ergab, dass der definierte Wert über die ganze Periode unterschritten wurde. Die Forderungen haben sich in der Berichtsperiode um TCHF 24 vermindert und betragen nun TCHF 2'446 (Vorjahr: TCHF 2'470).

4 Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	Liegenschaften zum Verkauf
Bestand per 01.01.2023	30'383
Investitionen	16'516
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-27'290
Bestand per 31.12.2023	19'609
Bestand per 01.01.2024	19'609
Umgliederungen	42'244
Investitionen	20'983
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-30'910
Bestand per 31.12.2024	51'926

Per Bilanzstichtag umfassen die «Liegenschaften zum Verkauf» das Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 2» in Cham mit TCHF 46'210 (31. Dezember 2023: TCHF 0) sowie eine verkaufte Liegenschaft in Wetzikon mit TCHF 5'716 (31. Dezember 2023: TCHF 0), deren Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag stattfindet. In der Berichtsperiode wurde das Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1» abgeschlossen (31. Dezember 2023: TCHF 19'609).

Stand per 31. Dezember 2024

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

Stand per 31. Dezember 2023

Projekt	Erwerb/ Projektstart	Geschätztes Investitions- volumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertig- stellungs- grad	Verkaufs- stand
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	2020	66'480	in Ausführung	2024	84%	65%

5 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Finanzierungskosten	1'023	1'205
Versicherungsleistungen und -beiträge	198	209
Abgegrenzte Erträge (Mieten, Strom etc.)	4'077	5'153
Diverse	1'488	157
Total	6'786	6'724

6 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige langfristige Forderungen	3'280	2'982
Escrow langfristig	1'348	1'348
Total	4'628	4'330

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

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

7 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2023	175'457	1'544'251	176'290	1'895'997
Reklassifikationen	1'176	35'790	-36'966	-
Zugänge	4'307	22'945	63'261	90'512
Abgänge	-	-106'517	-	-106'517
Veränderung aus Neubewertung	5'283	-33'738	26'536	-1'919
Bestand per 31.12.2023	186'223	1'462'731	229'121	1'878'073
Bestand per 01.01.2024¹	228'993	1'419'961	229'121	1'878'073
Reklassifikationen	-26'452	119'940	-93'488	-
Umgliederungen ²	-36'528	-5'716	-	-42'245
Zugänge	8'649	25'879	44'397	78'925
Abgänge	-	-31'376	-	-31'376
Veränderung aus Neubewertung	-4'296	8'479	21'823	26'006
Bestand per 31.12.2024	170'365	1'537'166	201'853	1'909'384

¹ Per 31.12.2023 wurden die Grundstücke auf dem Reichhold-Areal in Hausen/Lupfig AG unter der Kategorie «Liegenschaften» geführt, wobei in diesem Fall die Kategorisierung «Unbebaute Grundstücke» passender wäre. Aus diesem Grund wurde rückwirkend per 01.01.2024 eine entsprechende Reklassifikation vorgenommen. Die Umgliederung hat keinen Einfluss auf das Gesamttotal der Immobilienanlagen per 01.01.2024.

² Die Umgliederung betrifft hauptsächlich eine Liegenschaft zum Verkauf in Cham («CHAMA Etappe 2») sowie eine verkaufte Liegenschaft in Wetzikon, deren Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag erfolgt, welche von den Immobilienanlagen in das Umlaufvermögen (Liegenschaften zum Verkauf) umgliedert wurde.

Immobilienanlagen sind im Anlagevermögen zu den Marktwerten geführte Aktiven. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Immobilienanlagen durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.50% bis 5.30% (31. Dezember 2023: 2.50% bis 5.30%).

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

Wesentliche Bewegungen 2024

Liegenschaft	TCHF	Kategorie	Art
Altstetten, Freihofstrasse 25	24'005	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Cham, Lorzenparkstrasse 15-29	14'448	Liegenschaften	Investitionen
Winterthur, Technoramastrasse 15	14'276	Liegenschaften im Bau	Investitionen
Windisch, Alte Spinnerei 9, Kunzwerk	-7'800	Liegenschaften	Verkauf
Wetzikon, Haldenstrasse 20	-9'500	Liegenschaften	Verkauf
Cham, Nord Etappe 2 (Rendite)	-36'528	Unbebaute Grundstücke	Umgliederung

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹

in TCHF	31.12.2024		31.12.2023	
Industrie / Gewerbe	632'639	33.1%	694'484	37.0%
Bauland	384'591	20.1%	384'227	20.5%
Wohnen	299'076	15.7%	192'994	10.3%
Verkauf	210'590	11.0%	211'420	11.2%
Büro	199'430	10.4%	208'715	11.1%
Distribution / Logistik	116'026	6.1%	114'337	6.1%
Wohn- / Geschäftsliegenschaft	37'163	1.9%	43'203	2.3%
Übrige	29'869	1.6%	28'693	1.5%
Total	1'909'384	100.0%	1'878'073	100.0%

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

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen

in TCHF	31.12.2024		31.12.2023	
Zürich	607'899	31.8%	584'275	31.1%
Aargau	448'535	23.5%	457'036	24.3%
Genf	232'251	12.2%	231'024	12.3%
Solothurn	157'048	8.2%	145'699	7.8%
Zug	154'110	8.1%	156'390	8.3%
Basel-Landschaft	125'729	6.6%	122'217	6.5%
St. Gallen	66'075	3.5%	65'437	3.5%
Übrige	117'737	6.2%	115'995	6.2%
Total	1'909'384	100.0%	1'878'073	100.0%

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

Pfandsicherungen auf Hypotheken per 31. Dezember 2024

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	80'100	80'100

7.1 Wertänderungen aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2024	2023
Marktwertanpassungen Bestandsliegenschaften	-3'816	-27'361
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	29'823	25'442
Total	26'006	-1'919

Die grössten Wertänderungen erzielten folgende Liegenschaften:
2024
Bestandsportfolio in TCHF

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

Entwicklungsportfolio in TCHF

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

2023
Bestandsportfolio in TCHF

Dietikon, Riedstrasse 3	4'317
Buchs, Oberholzstrasse 10	-2'551
Yverdon, Grandson	-2'951
1/2/3/4/5/6/7/8/10/12/13/14	
Dietikon, Riedstrasse 5	-3'540
Goldach, Langrütistrasse 19	-4'106

Entwicklungsportfolio in TCHF

Altstetten, Freihofstrasse 25	12'593
Cham, Chama Etappe 1 (Rendite)	11'058
Cham, Parzelle 3165 CHAMA Etappe 2	9'615
Hausen/Lupfig, Campus Reichhold	8'554
Lancy, Route des Jeunes 20/24/26	-10'368

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) stieg per 31. Dezember 2024 auf 3.34% (31. Dezember 2023: 3.33%).

8 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Darlehen gegenüber Dritten	4'712	6'003
Darlehen gegenüber Aktionären	990	990
Total	5'702	6'993

9 Anteile an assoziierten Unternehmen

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

10 Übrige langfristige Aktiven

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige langfristige Aktiven	1'275	1'789
Total	1'275	1'789

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

11 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Anleihen	45'000	150'000
– davon Private Placements	45'000	–
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	45'000	150'000
Langfristige Bankverbindlichkeiten	70'000	70'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Syndikatskredit	245'000	150'000
Langfristige Anleihen	410'000	410'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	725'000	630'000
Total	770'000	780'000

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

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

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

Die Brutto-«Loan-to-Value-Ratio» betrug per Bilanzstichtag 39.3% (31. Dezember 2023: 41.1%), die Netto-«Loan-to-Value-Ratio» 37.3% (31. Dezember 2023: 39.8%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 1.8% (Vorjahr: 1.6%).

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2024

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	70'000	CHF	26.10.2027	2.6%
Syndikatskredit	245'000	CHF	25.08.2028	Ø 1.62%
Anleihen	455'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
– davon Private Placements	45'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 1.06% und 1.30%
Total	770'000			

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2023

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	70'000	CHF	26.10.2027	2.6%
Syndikatskredit	150'000	CHF	25.08.2028	Ø 2.38%
Anleihen	560'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
Total	780'000			

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2024

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023– 16.02.2029)	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022– 30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021– 30.06.2028)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585

Eckwerte	Private Placement	Private Placement	Private Placement
Volumen	TCHF 20'000	TCHF 15'000	TCHF 10'000
Laufzeit	(29.10.2024– 29.01.2025)	(04.11.2024– 04.02.2025)	(20.12.2024– 20.03.2025)
Zinssatz	1.27%	1.30%	1.06%
Valorennummer	137'554'553	137'554'558	137'554'623
ISIN	CH1375545535	CH1375545584	CH1375546236

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2023

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000	TCHF 150'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023– 16.02.2029)	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022– 30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021– 30.06.2028)	5 Jahre (08.05.2019– 08.05.2024)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%	0.875%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158	47'129'798
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585	CH0471297983

Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 31.12.2024

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028
– davon bezogen per 31.12.2024	245'000	Ø 1.62%
– davon verfügbar per 31.12.2024	255'000	

Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 31.12.2023

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz (variabel)
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028
– davon bezogen per 31.12.2023	150'000	Ø 2.38%
– davon verfügbar per 31.12.2023	350'000	

Von der bezogenen Linie sind TCHF 200'000 (Vorjahr: TCHF 150'000) an Zinssatz-Swaps gebunden (siehe Note 34).

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	Kreditfälligkeit 31.12.2024	31.12.2023 ¹	Zinsbindung 31.12.2024	31.12.2023 ¹
2024	–	150'000	–	150'000
2025	45'000	–	150'000	60'000
2026	150'000	150'000	150'000	150'000
2027	70'000	70'000	160'000	160'000
2028	405'000	310'000	210'000	160'000
2029	100'000	100'000	100'000	100'000
Total	770'000	780'000	770'000	780'000

¹ Im Vorjahresbericht wurden die Anleihen hier nicht berücksichtigt.

12 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Gegenüber Dritten	585	851
Vorauszahlungen für Liegenschaften zum Verkauf	600	–
Mehrwertsteuerverbindlichkeiten	767	–
Heiz- und Nebenkosten	7'946	7'223
Mietzinsvorauszahlungen	2'887	3'400
Total	12'785	11'474

13 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
Buchwert per 01.01.2023	2'326	1'150	1'327	4'803
Bildung	600	–	696	1'296
Verwendung	–1'144	–	–	–1'144
Buchwert per 31.12.2023	1'782	1'150	2'023	4'955
– davon kurzfristig	1'782	–	–	1'782
– davon langfristig	–	1'150	2'023	3'173
Buchwert per 01.01.2024	1'782	1'150	2'023	4'955
Bildung	560	–	759	1'319
Verwendung	–841	–	–	–841
Auflösung	–576	–	–	–576
Buchwert per 31.12.2024	925	1'150	2'782	4'857
– davon kurzfristig	925	–	2'782	3'707
– davon langfristig	–	1'150	–	1'150

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG in Pratteln übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen sollen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zurückzusetzen. Diese Arbeiten und die korrespondierenden Kosten sind bis auf die Altlastenbereinigung der Bodenplatten abgeschlossen. Die Altlastenbereinigung wird frühestens im Jahr 2026 ausgeführt werden, daher werden die Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 im Jahr 2024 unverändert in den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

Die «Sonstigen Rückstellungen» decken Risiken für Mehrkosten bei verkauften Liegenschaften (Stockwerkeigentum) sowie Aufwendungen für noch nicht bezogene Ferienguthaben und Gleitzeiten von Mitarbeitern ab.

Die LTIP-Berechnung führte zu einer Erhöhung der entsprechenden Rückstellung von TCHF 759 (Vorjahr: TCHF 696). Die Rückstellung LTIP wurde per 31. Dezember 2024 von langfristigen Rückstellungen auf kurzfristige Rückstellungen umgegliedert, da die Auszahlung an die LTIP-Teilnehmer im ersten Halbjahr 2025 geplant ist.

14 Passive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Betriebskosten	2'341	3'753
Finanzierungskosten	4'133	6'176
Investitionsabgrenzungen	16'960	2'000
Personalbezogene Abgrenzungen	1'176	1'285
Diverse	2'059	316
Total	26'668	13'530

15 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2024	2023
Mietertrag	74'559	69'009
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	1'205	1'149
Veränderung Delkredere und Debitorenverluste	-170	150
Total	75'595	70'309

Bedeutendste Mieter¹

2024	2023
Amcor Flexibles Rorschach AG	Amcor Flexibles Rorschach AG
C&A Mode AG	C&A Mode AG
Doka Schweiz AG	Doka Schweiz AG
Hewlett-Packard International Sàrl	Hewlett-Packard International Sàrl
XL CH AG	XL CH AG

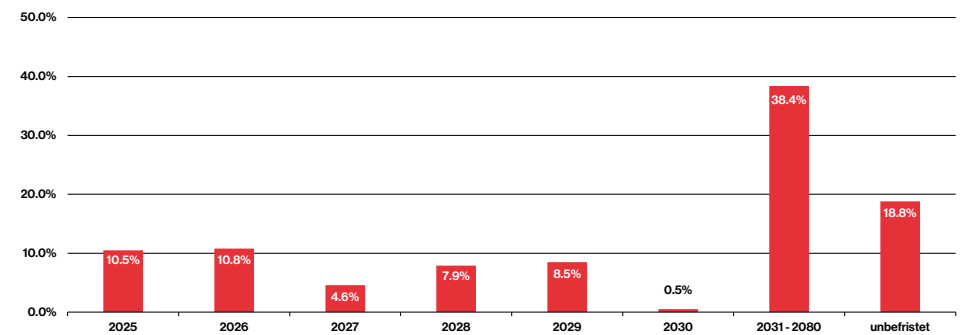
¹ Gemessen am annualisierten Mietertrag und in alphabetischer Reihenfolge

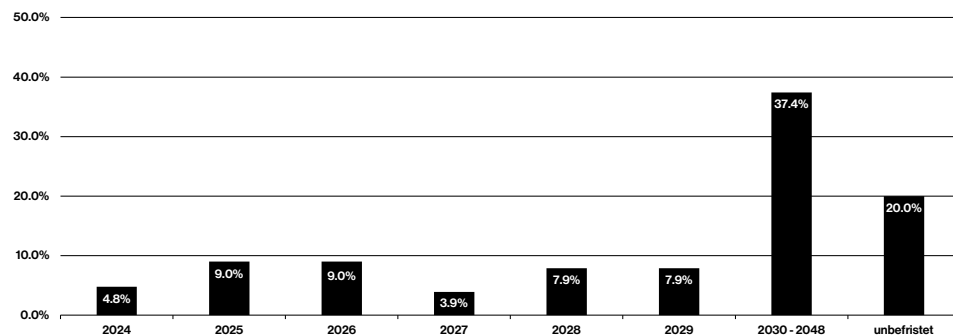
Vom annualisierten Mietertrag entfielen	2024	2023
auf den grössten Mieter	4%	5%
auf die drei grössten Mieter	12%	13%
auf die fünf grössten Mieter	19%	20%
auf die zehn grössten Mieter	32%	34%

Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2025



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2024

Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen

in TCHF	31.12.2024		31.12.2023	
Industrie/Gewerbe	27'022	35.2%	25'093	34.8%
Büro	12'287	16.0%	12'742	17.7%
Lager	9'685	12.6%	9'397	13.0%
Wohnen	8'786	11.4%	6'748	9.4%
Verkauf	6'991	9.1%	6'974	9.7%
Parkplätze	4'185	5.5%	3'895	5.4%
Freizeit/Bildung/Kultur	2'825	3.7%	2'788	3.9%
Aussenflächen/Baurecht	2'746	3.6%	2'482	3.4%
Energie	1'142	1.5%	1'013	1.4%
Gastronomie	575	0.7%	517	0.7%
Nebennutzungen Gewerbe/Wohnen	537	0.7%	457	0.6%
Total	76'782	100.0%	72'106	100.0%

Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen

in TCHF	31.12.2024		31.12.2023	
Aargau	21'724	28.3%	21'133	29.3%
Zürich	19'355	25.2%	20'265	28.1%
Genf	9'803	12.8%	9'475	13.1%
Solothurn	7'306	9.5%	6'316	8.8%
Basel-Landschaft	5'618	7.3%	5'592	7.8%
Zug	3'638	4.7%	23	0.0%
St. Gallen	3'288	4.3%	3'267	4.5%
Thurgau	1'893	2.5%	1'821	2.5%
Diverse	4'157	5.4%	4'214	5.8%
Total	76'782	100.0%	72'106	100.0%

Leerstandsquote

Leerstandsquote in %	31.12.2024	31.12.2023
Bestandsliegenschaften	3.1	3.6
Entwicklungsliegenschaften	3.8	5.8
Gesamtes Portfolio	3.2	4.0

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

in TCHF	2024	2023
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	2'850	16'708
– Ertrag aus Verkauf Immobilienanlagen	34'916	123'695
– Ausbuchung letzter Buchwert Immobilienanlagen	–31'376	–106'517
– Direkter Aufwand aus Verkauf Immobilienanlagen	–690	–470

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

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

Im Vorjahr wurden folgende Liegenschaften verkauft:

- Cham, Lorzenparkstrasse 2–16
- Meyrin-Fontaine, Chemin du Grand-Puits 28
- Klingnau, Parkstrasse 7/9/11/13
- Winterthur, St. Gallerstrasse 172

Der Erfolg aus Verkauf Promotionen hängt in den Berichtsjahren 2024 und 2023 mit dem Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1» in Cham zusammen (vgl. Note 4).

in TCHF	2024	2023
Erfolg aus Verkauf Promotionen	18'051	13'586
- Ertrag aus Verkauf Promotionen	48'961	40'876
- Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionen	-30'910	-27'290

17 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2024	2023
Dienstleistungen gegenüber Dritten	220	227
Ertrag aus Metall-Recycling	8'471	7'327
Sonstiger Betriebsertrag	628	1'265
Total	9'319	8'819

Die Position «Ertrag aus Metall-Recycling» beinhaltet Erträge der Jaeger et Bosshard SA.

18 Personalvorsorge

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

Per 31. Dezember 2024

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

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaftli- cher Anteil des Unternehmens	Veränderung/ erfolgswirksam im Geschäfts- jahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeauf- wand der Periode
	31.12.2024	31.12.2024	2024	2024	2024
Vorsorgeeinrichtungen		10'000	-	-	1'037
Total		10'000	-	-	1'037

Per 31. Dezember 2023

in TCHF	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	2023	31.12.2022	2023	2022
Vorsorge- einrichtungen	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung/ erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand der Periode
	31.12.2023	31.12.2023	2023	2023	2023
Vorsorgeeinrichtungen	5'765	-	-	-	871
Total	5'765	-	-	-	871

19 Personalaufwand

2024 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-1'245	-1'129	-13'574
Sozialleistungen	-1'873	-196	-2'069
Übriger Personalaufwand	-956	-147	-1'103
Total	-15'274	-1'472	-16'746

2023 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-1'049	-842	-11'890
Sozialleistungen	-1'812	-153	-1'965
Übriger Personalaufwand	-866	-299	-1'165
Total	-13'727	-1'294	-15'021

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

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

Im Jahr 2024 wurden vereinzelte Positionen neu zugeordnet. Die Vorjahresdarstellung wurde entsprechend angepasst.

31.12.2023 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	76	69.8
- davon Portfolio-/Assetmanagement	7	6.9
- davon Bewirtschaftung/Hauswartung	25	22.6
- davon Entwicklung/Baumanagement	18	17.2
- davon Transaktion/Vermarktung	3	3.0
- davon Corporate	23	20.1
Jaeger et Bosshard SA ¹	12	12.0
Total	88	81.8

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

20 Aktienbezogene Vergütungen

Der «Long-Term-Incentive-Plan» (LTIP) orientiert sich an den langfristigen Wertschöpfungszielen der HIAG-Gruppe und setzt damit einen finanziellen Anreiz für langfristiges nachhaltiges Handeln der Geschäftsleitung.

Der aktuelle LTIP ist als fester Plan für die Jahre 2020 bis 2024 definiert. Ab dem Geschäftsjahr 2025 wird ein neuer Plan eingeführt.

Basis des aktuellen LTIPs bildet der «Return on Equity» (ROE) gemäss Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER, wobei der LTIP die Geschäftsleitung ab einer gewissen ROE-Schwelle an einer Überrendite partizipieren lässt. Im ersten Planjahr 2020 betrug die ROE-Schwelle 4.0% und für die restlichen Planjahre beträgt sie 5.5%. Um allzu risikoreichem Verhalten entgegenzutreten, sieht der LTIP ROE-Caps vor. Im ersten Planjahr beträgt dieser 5.0% und für die weiteren 4 Jahre 6.5%. Wird der Cap in einem Planjahr nicht erreicht, in einem anderen Planjahr jedoch übertroffen, so wird der den Cap übersteigende ROE im überschüssenden Planjahr auf den ROE des den Cap unterschreitenden Planjahres angerechnet bis zum Erreichen des für das fragliche Planjahr geltenden Caps. Für den laufenden LTIP wurden per Planstart die jährlichen Gewinnschwellen für alle fünf Planjahre vordefiniert. Die effektiv erzielten Gewinne werden jedes Jahr mit den Plangewinnen verglichen und auf dieser Basis die jährliche variable LTIP-Vergütung berechnet.

Die Geschäftsleitung partizipiert abgestuft auf ihre jeweilige Funktion mit einem fixen Prozentsatz an der jährlichen Überrendite. Die entsprechenden Beträge sind in Ziffer 4 des Vergütungsberichts ersichtlich.

50% der LTIP-Vergütung wird jährlich in Form von für fünf Jahre gesperrte Aktien der HIAG fix und unwiderruflich ausgerichtet. Massgebend für die Anzahl Aktien ist der Schlusskurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien werden dem Planteilnehmer mit einem Abschlag von 25.274% zugeteilt.

Die andere Hälfte der jährlichen LTIP-Vergütung besteht aus einer bis zum Planende des laufenden LTIPs aufgeschobenen Barzahlung. Die Summe aller aufgeschobenen Barzahlungen wird nur dann vollständig ausbezahlt, wenn sich der Planteilnehmer am 31. März 2025 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Die definitive Abrechnung des aktuellen LTIPs wird im ersten Semester 2025 stattfinden.

Der mit dem LTIP im Zusammenhang stehende Personalaufwand wirkt sich mit TCHF 1'774 (Vorjahr: TCHF 1'626) auf den konsolidierten Abschluss aus.

21 Unterhalt und Reparaturen Immobilienanlagen

in TCHF	2024	2023
Unterhalt und Reparaturen	-4'279	-5'820
- davon Liegenschaften	-3'845	-5'294
- davon Jaeger et Bosshard SA	-434	-526

22 Betriebsaufwand Immobilienanlagen

in TCHF	2024	2023
Versicherungen und Gebühren Immobilien	-746	-792
Energieaufwand und Hauswartung	-1'797	-1'722
Vermarktungsaufwand	-515	-187
Verwaltungsaufwand	-190	-600
Übriger Liegenschaftsaufwand	-267	-259
Total	-3'514	-3'561

23 Finanzergebnis

in TCHF	2024	2023
Wechselkursgewinn	35	-
Übriger Finanzertrag	264	1'873
Total Finanzertrag	299	1'873

Der «Übrige Finanzertrag» enthält hauptsächlich Zinsen von Darlehen gegenüber Dritten. Im Vorjahr waren zusätzlich die Kaufpreisanpassung aus der Akquisition Jaeger et Bosshard SA in der Höhe von TCHF 1'170 sowie Zinserträge aus Festgeldanlagen in der Höhe von Total TCHF 310 enthalten.

in TCHF	2024	2023
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-1'850	-3'211
Zinsaufwand Syndikatskredit inkl. Zinssatz-Swaps	-4'017	-1'136
Zinsaufwand Anleihen	-7'987	-8'458
Bankspesen	-161	-229
Wechselkursverlust	-12	-126
Wertberichtigung Finanzanlagen	-1'372	-58
Übriger Kapitalaufwand ¹	-1'455	-969
Total Finanzaufwand	-16'854	-14'188

¹ Enthält im Jahr 2024 anteilige Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 216 (Vorjahr: TCHF 257) sowie die ebenfalls über die Laufzeit verteilten Initialkosten und die Commitment Fee des Syndikatskredits in der Höhe von TCHF 1'152 (Vorjahr: TCHF 477).

Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.8% und 3.1% (Vorjahr: zwischen 0.7% und 3.1%).

24 Steuern

24.1 Ertragssteuern

in TCHF	2024	2023
Laufende Ertragssteuern	194	-13'563
Veränderung latente Steuern	-1'769	2'426
Aktivierung Verlustvorträge	-	-
Total	-1'575	-11'137

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich im Berichtsjahr auf 19.3% (Vorjahr: 19.5%).

Die laufenden Ertragssteuern wurden im Wesentlichen durch die Fusion der beiden Tochtergesellschaften HIAG Immobilien AG und HIAG Real Estate AG mit ihrer Schwestergesellschaft der HIAG Immobilien Schweiz AG per 01.01.2024 beeinflusst, da die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge in den beiden Tochtergesellschaften nun vollumfänglich bei der HIAG Immobilien Schweiz AG berücksichtigt werden können.

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

24.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	82'885	85'311
Erfolgswirksame Netto-Bildung/Auflösung	1'769	-2'426
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	84'654	82'885

In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von TCHF 1'769 erfolgswirksam gebildet (Vorjahr: Auflösung 2'426). Die Bildung der Rückstellung im Berichtsjahr stand hauptsächlich im Zusammenhang mit Wertänderungen aus den Neubewertungen der Immobilienanlagen und der Neuklassierung von STWE zum Verkauf, wobei Rückstellungen in Verbindung mit den verkauften Immobilienanlagen teilweise aufgelöst wurden.

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
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 63'972 (Vorjahr: TCHF 238'733).

in TCHF	Total Verlustvorträge
Verlustvorträge per 01.01.2023	241'317
Verrechnung steuerliches Ergebnis	2'733
Verfall	65
Steuerliche Korrekturen	-213
Verlustvorträge per 31.12.2023	238'733

Verlustvorträge per 01.01.2024	238'733
Verrechnung steuerliches Ergebnis	58'128
Verfall	22
Steuerliche Korrekturen	116'611
Verlustvorträge per 31.12.2024	63'972

in TCHF	2024	2023
Einfluss aus der Verwendung nicht aktivierter Verlustvorträge	11'184	486
Total	11'184	486

Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 31. Dezember 2024 TCHF 8'230 (Vorjahr: TCHF 37'431). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht gegeben.

Mit der Fusion der HIAG Immobilien AG und der HIAG Real Estate AG mit der HIAG Immobilien Schweiz AG hat die HIAG Immobilien Schweiz AG die Verlustvorträge beider fusionierten Gesellschaften übernommen. Der steuerbare Gewinn der HIAG Immobilien Schweiz AG konnte in der Folge mit dem Verlustvortrag verrechnet werden. Aufgrund der Fusion wurden zudem nach Art. 62 Abs. 4 DBG und den kantonalen Bestimmungen die wiedereingebrachten Abschreibungen der durch die Fusion wegfallenden Beteiligungen der HIAG Immobilien Holding AG mit dem steuerlichen Verlustvortrag der HIAG Immobilien Holding AG verrechnet. Aus diesen Gründen nahm der steuerliche Verlustvortrag im Konzernabschluss per Stichtag entsprechend ab.

25 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Namenaktien per Stichtag (Nominalwert: CHF 1)	10'119'600	10'119'600
Total	10'119'600	10'119'600

Per 31. Dezember 2024 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 10'119'600 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Per 31. Dezember 2024 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Reingewinn	75'162	46'968
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	10'102'379	10'102'964
Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	10'102'871	10'108'250
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	7.44	4.65
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	7.44	4.65
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	7.44	4.65

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'209'300	1'164'024
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	1'124'646	1'081'139

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	119.70	115.16
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	111.32	106.96

Wie im Vorjahr gab es per 31. Dezember 2024 keine verwässernd wirkenden Effekte.

26 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2024	Anzahl Aktien	31.12.2023	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	1'311	11'350	2'801	23'581
Kauf	1'711	22'000	–	–
Zuteilung	-1'721	-16'621	-1'490	-12'231
Buchwert per 31.12.	1'301	16'729	1'311	11'350

Im Berichtsjahr wurden 22'000 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG durch die Gesellschaft gekauft (Vorjahr: kein Aktienkauf). Es wurden 16'621 Aktien an Mitarbeitende im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und des «Long-Term-Incentive-Plan» (LTIP) zugeteilt. Im Rahmen der Zuteilung der Aktien wurde ein Bewertungsverlust (Differenz zwischen Einkaufspreis und Transaktionspreis) von TCHF 477 (Vorjahr: TCHF 492) realisiert und gegen die Kapitalreserven verbucht.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr zugeteilten Aktien betrug CHF 74.81 (Vorjahr: CHF 81.59).

27 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Bis 1 Jahr	845	595
Zwischen 2 und 4 Jahren	1'908	1'112
5 Jahre und mehr	625	–
Total	3'378	1'707

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

28 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2024	31.12.2023
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.6%	54.6%
– SFAG Holding AG ¹	20.0%	20.0%
– Grisgros Beteiligungs AG ²	17.8%	17.8%
– BraCHe Beteiligungs AG ³	16.8%	16.8%

UBS Fund Management CH AG	4.2%	4.0%
Basellandschaftliche Pensionskasse	3.7%	2.9%

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

² Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

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

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

Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen

Anzahl Aktien	31.12.2024	31.12.2023
SFAG Holding AG ¹	2'026'471	2'026'471
BraCHe Beteiligungs AG ²	1'699'796	1'699'796
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	42'692	38'644
Marco Feusi, CEO	35'399	28'931
Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation	9'514	7'888
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen	1'448	799
Stefan Hilber, CFO	757	–
Total	3'824'495	3'810'947

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

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

29 Verpfändete Aktiven

29.1 Verpfändete Immobilienanlagen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Marktwert der Liegenschaften	171'050	171'090
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	80'100	80'100

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

29.2 Übrige verpfändete Aktiven

Per 31. Dezember 2024 sind Mietzinsdepots in der Höhe von TCHF 336 (Vorjahr: TCHF 124) verpfändet.

30 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige langfristige Forderungen	1'348	1'348
Total	1'348	1'348

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

31 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Garantie zugunsten Dritter	200	200
Total	200	200

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

32 Goodwill- und Badwill-Behandlung

32.1 Goodwill

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

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Ausgewiesenes Eigenkapital	1'124'646	1'081'139
Eigenkapitalquote	55.2%	53.9%

Ansaffungswert Goodwill

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

Kumulierte Abschreibungen

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7'181	5'869
Abschreibungen laufendes Jahr	657	1'312
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'838	7'181

Theoretischer Nettobuchwert Goodwill

Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	–	657
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	1'124'646	1'081'796
Theoretische Eigenkapitalquote	55.2%	54.0%

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2024	2023
Reingewinn	75'162	46'968
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-657	-1'312
Reingewinn nach Goodwill-Abschreibung	74'505	45'656

32.2 Badwill

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

Auswirkung einer theoretischen Passivierung des Badwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Ausgewiesenes Eigenkapital	1'124'646	1'081'139
Eigenkapitalquote	55.2%	53.9%

Anschaffungswert Badwill

	2024	2023
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	987	987
Zugänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	987	987

Kumulierte Auflösungen

	2024	2023
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	526	329
Auflösungen laufendes Jahr	197	197
Stand am Ende des Geschäftsjahres	723	526

	2024	2023
Theoretischer Nettobuchwert Badwill	264	461
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Badwill	1'124'382	1'080'678
Theoretische Eigenkapitalquote	55.1%	53.9%

Auswirkung einer theoretischen Auflösung des Badwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2024	2023
Reingewinn	75'162	46'968
Theoretische Auflösung Badwill	197	197
Reingewinn nach Badwill-Zuschreibung	75'359	47'165

33 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Transaktionen mit nahestehenden Personen betreffen Leistungen, die von der Halter Gruppe erbracht werden. Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG, Balz Halter, ist Teil der Eigentümerfamilie der Halter Gruppe und Verwaltungsratspräsident der Holding der Halter Gruppe. Die erbrachten Leistungen der Halter Gruppe für HIAG betreffen im Wesentlichen die Tätigkeit als Generalunternehmerin für das Bauprojekt «CHAMA» in Cham. Generalunternehmen arbeiten üblicherweise mit einer Vielzahl von unabhängigen Subunternehmen zusammen, wodurch ein wesentlicher Teil der Zahlungen von HIAG an die Halter Gruppe für die Entschädigung Dritter verwendet wird. Die restlichen erbrachten Leistungen der Halter Gruppe betreffen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit den Immobilien der HIAG. Alle Leistungen erfolgen zu marktüblichen Konditionen. Bei grösseren Projekten, wie beispielsweise bei Bauprojekten, werden für die Auswahl geeigneter Unternehmen nach objektiven Kriterien strukturierte Ausschreibungen unter mehreren in Frage kommenden Unternehmen durchgeführt, wobei nahestehende Personen zu diesen Unternehmen im Evaluationsprozess in den Ausstand treten. Solche Ausschreibungen durchläuft auch die Halter Gruppe. In der folgenden Tabelle sind die Transaktionen mit Nahestehenden für die Geschäftsjahre 2024 und 2023 dargestellt.

Transaktionen

in TCHF	2024	2023
Leistungen der Halter Gruppe im Zusammenhang mit Generalunternehmerverträgen	43'640	46'744
Honorare für weitere Dienstleistungen der Halter Gruppe	136	486

Bestände

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Offene Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen der Halter Gruppe im Zusammenhang mit Generalunternehmerverträgen	4'007	7'617
Offene Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen für weitere Dienstleistungen der Halter Gruppe	-	33

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

34 Ausserbilanzgeschäfte

34.1 Derivative Finanzinstrumente

Zinssatz-Swaps per 31. Dezember 2024

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	200'000	–	4'127	Absicherung
Total	200'000	–	4'127	

Zinssatz-Swaps per 31. Dezember 2023

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	60'000	–	312	Absicherung
Zinssatz-Swap	90'000	65	–	Absicherung
Total	150'000	65	312	

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

35 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 3. Januar 2025 platzierte HIAG erfolgreich ihren ersten Green Bond über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 1.42% und einer Laufzeit von 5 Jahren und 90 Tagen mit Verfall am 23. April 2030 am Schweizer Kapitalmarkt. Die Emissionserlöse werden zur Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden und Projekten gemäss dem Green Financing Framework von HIAG verwendet.

Mit Ausnahme des oben erwähnten Sachverhalts fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt. Die Abnahme des konsolidierten Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 26. Februar 2025. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 28. Februar 2025

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der HIAG Immobilien Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024 der konsolidierten Erfolgsrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 53 bis 75 und Seiten 86 bis 89) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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



2

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

Bewertung Immobilienanlagen

Risiko Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen belaufen sich per 31. Dezember 2024 auf insgesamt TCHF 1'909'384 und somit 94% der konsolidierten Aktiven. Die Bewertung der Immobilienanlagen erfolgte unter Einbezug von externen Bewertern zum Verkehrswert. Die Verkehrswertschätzungen für die Immobilienanlagen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

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

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

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

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



3

Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten

Risiko Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten der Liegenschaften zurückzuführen. Per 31. Dezember 2024 betragen diese TCHF 84'654. Die latenten Steuerverbindlichkeiten wurden analog Vorjahr mit einem Satz von 2% diskontiert.

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

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

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

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



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die geprüften Tabellen im Vergütungsbericht (Seiten 46 bis 49) und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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



4



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Benjamin Achermann
Zugelassener Revisionsexperte



Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7
4052 Basel

Zürich, 7. Februar 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2024

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer
18645.2410

Auftrag

Im Auftrag der HIAG Immobilien Holding AG (HIAG) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die im Eigentum der HIAG befindlichen Grundstücke in der Schweiz zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile, landwirtschaftliche Grundstücke sowie Kraftwerke in Diesbach, Biberist, Oberaathal-Aabach, Wetzikon-Floos und Wetzikon-Schönau.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethode

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

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 269 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

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

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2024 wurden insgesamt 29 Liegenschaften besichtigt. Dabei wurden vier dieser Besichtigungen bereits im Zuge der Bewertung zum Stichtag 30. Juni 2024 durchgeführt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2024 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 106 Grundstücken in der Schweiz (Rendteliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Mitigentumsanteile und landwirtschaftliche Grundstücke). Ein Anteil der Liegenschaft 181 03 in Cham ist neu für den Verkauf vorgesehen und wird daher «at cost» geführt, wodurch dieser Liegenschaftsanteil nicht mehr von Wüest Partner bewertet wird. Der Renditeanteil wird weiterhin von Wüest Partner bewertet, sodass die Gesamtanzahl der bewerteten Grundstücke unverändert bleibt. Der für den Verkauf vorgesehene Anteil, deren Anlagekosten von HIAG auf CHF 36'528'400 geschätzt werden, wird in den folgenden Analysen ausgeklammert, um eine Like-for-Like-Betrachtung zu ermöglichen.

Der Marktwert (aktueller Wert) des durch Wüest Partner bewerteten Immobilienbestandes der HIAG beträgt per Bewertungsstichtag CHF 1'915'100'100. Gegenüber der Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2023 hat sich der Like-for-Like-Wert brutto um CHF 105'082'900, resp. 5.69% erhöht. Unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen in Höhe von CHF 78'951'407 hat sich der Like-for-Like-Wert netto um CHF 26'131'493, resp. 1.42% erhöht.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden die nachfolgenden Liegenschaften veräussert:

- 304 04 – Aathal
- 308 02 – Wetzikon
- 309 04 – Wetzikon
- 309 05 – Wetzikon
- 309 10 – Wetzikon
- 321 06 – Windisch

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften erworben.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 7. Februar 2025
 Wüest Partner AG

 Nico Müller MRICS
 Partner

 Ariana Viola
 Director

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise
Renditeliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- **Aktueller Wert:** Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden, sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zu Anschaffungs-/Herstellkosten abzüglich Abschreibungen auszuweisen. Der aktuelle Wert wird unter anderem nach dem zu erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen anerkannten Methode. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis zu erfassen.
- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der HIAG sowie anhand der mündlichen Informationen der HIAG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit HIAG verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2025 sind im September 2024 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG bewegen sich zwischen 2.50% bis 5.30% (netto, real).
- **Tsuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt nominal.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) der Bestandesliegenschaften sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool

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

Liegenschaften im Bau

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

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

Definition alternative Performance-Kennzahlen

Diese Seite erläutert im Rahmen der Finanzberichterstattung verwendete Kennzahlen, die nicht nach den Vorgaben von Swiss GAAP FER oder weiteren Standards definiert sind.

Anzahl ausstehender Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Bestand eigener Aktien

Ausschüttung je Aktie

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

Ausschüttungsquote/Payout-Ratio

Dividendenausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderung im Berichtsjahr

Dividendenrendite

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

Börsenkapitalisierung

Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

Reingewinn vor Wertänderung

Reingewinn ohne Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen und zurechenbare latente Steuern

Reingewinn je Aktie

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

Loan to Value brutto (LTV)

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

Loan to Value netto (LTV)

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

Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss

Soll-Mietertrag

Erwarteter Liegenschaftsertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen

Annualisierter Liegenschaftsertrag

Dynamische Betrachtung des Liegenschaftsertrages: Jahresmiete auf der Grundlage bestehender Mietverträge zu einem definierten Stichtag

Leerstandsquote

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

Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

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

Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten

Berechnet sich aus Zinsaufwand der verzinnten 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 Immobilien-Gruppen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)

Operativer Gewinn

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

Operativer Gewinn pro Aktie

Operativer Gewinn, geteilt durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien

Unternehmensspezifischer operativer Gewinn

Operativer Gewinn, bereinigt um unternehmensspezifische Anpassungen

Adjustiertes Eigenkapital (NAV)

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

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

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

Bruttorendite Bestandsliegenschaften

Durchschnittliche Sollmieterträge der Bestandsliegenschaften im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilienanlagen

Nettorendite Bestandsliegenschaften

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

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

Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

in TCHF	2024	2023
Unternehmensergebnis gemäss Jahresrechnung	75'162	46'968
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-26'006	1'919
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-2'850	-16'708
Erfolg aus Verkauf Promotionen	-18'051	-13'586
Anteilige Ertragssteuer auf Promotionen	1'564	1'247
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	-1'899	5'686
Latente Steuern aus Neubewertung	2'656	-298
Operativer Gewinn	30'576	25'228
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'102'379	10'102'964
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	3.03	2.50
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	78	-1'652
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF	30'654	23'576
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF	3.03	2.33

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

in TCHF	2024	2023
Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidierter Jahresrechnung	1'124'646	1'081'139
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	1'124'646	1'081'139
Anpassung:		
Wertänderung aus Neubewertung Promotionen	45'678	15'045
Ergänzung:		
Latente Steuern	84'654	82'885
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	1'254'978	1'179'069
Anzahl ausstehende Aktien	10'102'871	10'108'250
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	124.22	116.64

Funds from Operations (FFO)

Definiert den Geldfluss, der aus der operativen Geschäftstätigkeit stammt

in TCHF	2024	2023 ¹
EBIT	93'266	70'379
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-26'006	1'919
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-2'850	-16'708
Aktienbasierte Vergütung	1'015	930
Veränderung Rückstellungen	-98	152
Abschreibungen	565	550
Finanzertrag	264	703
Zinsaufwand	-15'470	-14'003
Laufende Ertragssteuern	-77	-4'397
Funds from Operations (FFO) I	50'609	39'525
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen (netto)	3'121	7'542
Funds from Operations (FFO) II	53'730	47'067
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'102'379	10'102'964
FFO I pro Aktie	5.0	3.9
FFO II pro Aktie	5.3	4.7

¹ Der Funds from Operations wurde im Vorjahr nicht ausgewiesen. Die Ermittlung der Zahlen für diese Periode erfolgte nach der gleichen Berechnungsmethode wie in der Berichtsperiode und dient zu Vergleichszwecken.

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

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

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

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	2'547	3'010
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	79'329	75'116
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	3.2%	4.0%
Leerstandsquote (Like-for-like)	3.2%	3.8%



Liegenschafts- spiegel

Liegenschaftsspiegel	85
Bestandsportfolio	86
Entwicklungsportfolio	88
Detailangaben zu den Projekten	89



Bestandsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Sollmiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandquote (%)	Grundstücksfläche (m²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum¹	Eigentumsanteil (%)	Nutzbare Fläche (m²)	Anteil Nutzfläche in %						
														Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige²	
AG	Brunegg	Industriestrasse 1	1.9	1.9	1.9	-	15'293	1974/1985	2001	6.4	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	0.0	-	-	-	-	-
AG	Buchs	Fabrikweg 16	0.4	0.4	-	-	18'211	1988	2007	13.4	BRN	100.0	4'643	59.8	-	-	40.2	-	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	1.8	1.7	4.8	38'314	1971/2012/1972	-	-	5.7	AE	100.0	17'456	67.7	15.6	-	11.6	-	-	5.2
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 38/40/42/44	1.7	1.5	7.9	14'517	1971/1999	2008	-	7.8	AE	100.0	14'819	72.7	6.3	-	21.0	-	-	-
AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8/12	0.9	0.8	11.2	12'984	1965/2008	-	-	6.6	AE	100.0	8'740	78.8	12.8	-	8.4	-	-	-
AG	Klingnau	Industriestrasse 7	0.5	0.4	6.1	5'529	1955	-	-	9.6	AE	100.0	6'038	84.6	9.4	-	5.3	-	0.7	
AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühstrasse 46-50	0.9	0.9	3.8	13'009	1955/1960/1962/2012	-	-	8.5	AE	100.0	10'522	49.4	42.1	-	8.4	-	-	
AG	Windsch	Spitzmattstrasse 6, Gebäude 1946	1.2	1.2	-	5'115	1960	2018	-	5.4	AE	100.0	8'109	100.0	-	-	-	-	-	
BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/15	1.0	1.0	-	8'537	1960/2006	2017	-	5.6	AE	100.0	9'355	61.1	3.5	-	9.9	-	25.6	
BL	Birsfelden	Sternenfeldstrasse 14	1.5	1.3	16.4	3'400	2009	-	-	9.8	AE	100.0	10'107	66.2	-	-	33.8	-	-	
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	-	579	2020	-	-	5.1	AE	100.0	682	100.0	-	-	-	-	-	
NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	1.5	1.4	0.4	8'412	1963/1970	2019	-	5.4	AE	100.0	7'897	67.8	11.5	-	17.8	-	2.9	
SG	Goldach	Langrütstrasse 19	3.1	3.1	-	62'439	1973/1975/1981/1984	-	-	5.3	AE	100.0	45'536	100.0	0.0	-	-	-	-	
SO	Biberist	Hochregal	1.6	1.6	-	23'000	1991	-	-	11.6	AE	100.0	4'913	70.9	22.7	-	4.9	-	1.4	
SO	Biberist	Fabrikstrasse 119	0.7	0.7	-	14'000	2024	-	-	4.5	AE	100.0	7'044	69.2	-	-	-	-	30.8	
VD	Yverdon	Grandson 1/2/3/4/5/6/7/8/10/12/13/14	1.9	1.7	9.3	19'758	1910/1970	-	-	8.2	AE	100.0	13'655	50.1	30.3	-	18.9	-	0.8	
ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	2.4	2.4	1.2	13'981	1982/2002	2007	-	4.5	AE	100.0	17'617	40.4	3.4	31.4	16.8	-	8.0	
ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	0.9	0.9	-	11'105	2034/2036	-	-	8.2	AE	100.0	11'628	64.5	31.4	-	4.1	-	-	
		Hauptnutzung Gewerbe/Industrie	456.8	28.4	27.5	3.0	337'915			6.0			246'082	70.8	11.0	2.5	9.5	0.0	6.2	
AG	Brunegg	Breitackerstrasse 10	1.8	1.8	-	28'049	1970/1990/1993	2013	-	5.1	AE	100.0	16'342	6.0	90.1	-	3.8	-	-	
AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	0.3	0.3	17.1	6'625	1961/1977	-	-	13.6	AE	100.0	4'767	39.8	58.0	-	2.1	-	-	
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	0.6	0.6	10.3	16'524	1969/1974	-	-	19.6	AE	100.0	10'607	44.4	47.4	-	5.5	-	2.7	
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39/41	1.5	1.5	-	65'357	1997/2007/2020	-	-	4.1	AE	100.0	62'374	23.9	71.7	-	4.4	-	-	
BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	0.9	0.9	-	16'000	1971/1983	2015	-	6.0	AE	100.0	7'995	17.0	75.8	-	7.2	-	-	
BL	Reinach	Am Kägenrain 1/3	0.5	0.5	16.6	6'503	1989	-	-	13.5	BRN	100.0	4'512	6.7	31.4	18.5	22.0	-	21.3	
TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	0.4	0.4	-	12'256	1994	-	-	8.1	AE	100.0	11'801	-	100.0	-	-	-	-	
ZH	Aathal	Gstaldlerstrasse 5	0.5	0.5	0.3	18'582	1960/1964	1993	-	8.9	AE	100.0	6'036	-	75.1	-	-	-	24.9	
ZH	Niederhasli	Industriestrasse 24/26/28/40	2.4	2.4	-	28'122	2020/2021	-	-	4.7	AE	100.0	29'982	1.6	89.9	-	8.4	-	0.1	
		Hauptnutzung Lager	159.3	9.1	8.9	2.3	198'018			5.6			154'415	16.0	76.4	0.5	5.3	0.0	1.8	
ZH	Aathal	Zürichstrasse 13/15/17/19/21/23/25	2.5	2.5	2.21	16'739	1862	-	-	6.4	AE	100.0	13'762	16.7	22.9	35.0	22.0	-	2.4	1.0
ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	2.3	2.3	1.57	13'500	1982	1993/2023	-	5.5	AE	100.0	9'624	-	9.9	83.5	6.6	-	-	
ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	3.5	3.5	-	10'618	1982/2021	-	-	4.6	AE	100.0	17'800	-	-	69.2	30.8	-	-	
		Hauptnutzung Verkauf	157.4	8.3	8.2	1.1	40'857			5.2			41'186	5.6	9.9	61.1	22.2	0.8	0.3	
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12/14	0.6	0.6	0.06	11'080	1960/2015	-	-	8.9	AE	100.0	4'762	-	6.8	-	69.8	-	3.4	20.0
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 8 (LEM)	2.1	2.1	-	5'936	2020	-	-	4.4	AE	100.0	7'460	38.7	-	-	56.5	-	4.8	
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 1	2.3	1.8	22.58	7'669	2019	-	-	6.0	BRN	100.0	8'778	2.8	-	-	97.2	-	-	
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 2	3.1	3.1	-	6'882	2017	-	-	5.7	BRN	100.0	1'85	-	-	-	100.0	-	-	
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse 47	0.2	0.2	-	2'189	2019	-	-	5.8	AE	100.0	1'021	21.3	21.3	-	57.5	-	-	
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse 49	0.8	0.7	6.44	2'043	1922	-	-	5.1	AE	100.0	3'728	7.6	1.0	-	43.0	39.9	8.5	
		Hauptnutzung Büro	166.3	9.1	8.5	6.4	35'799			5.1			25'933	14.0	2.2	0.0	71.1	6.4	6.3	
AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	1.3	1.3	1.47	13'067	2005/2008	-	-	4.8	AE	100.0	6'314	-	0.3	-	-	-	99.7	
AG	Niedervil	Rigwil 1-5	0.5	0.5	3.74	5'481	1987	-	-	4.1	AE	100.0	3'245	-	0.6	-	-	-	86.1	13.3
AG	Windsch	Spinnerkönig	1.5	1.4	1.03	5'123	2014	-	-	3.7	AE	100.0	5'337	-	-	-	-	-	100.0	
AG	Windsch	Alte Spinnerlei 8	0.5	0.5	-	2'481	2024	-	-	3.9	AE	100.0	2'161	25.6	-	-	-	13.9	60.4	
BL	Birsfelden	Weidenweg 8-10	0.6	0.6	3.59	3'798	1989	-	-	3.8	AE	100.0	2'586	-	-	-	-	-	73.5	26.5
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88	0.5	0.4	9.02	1'787	1989	-	-	5.6	AE	100.0	3'361	11.8	14.1	17.7	22.1	-	8.2	
ZG	Cham	Chama Etappe 1 (Rendite)	3.7	3.6	0.60	10'202	2024	-	-	3.2	AE	100.0	12'431	33.9	7.0	-	0.1	-	59.0	
ZH	Wetzikon	Weststrasse 26	0.5	0.5	0.36	1'892	2020/1950	-	-	3.1	AE	100.0	1'516	-	-	-	-	-	100.0	
ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	0.3	0.3	0.46	1'687	1990	-	-	4.2	AE	100.0	1'360	-	0.9	-	-	-	99.1	
		Hauptnutzung Wohnen	253.4	9.3	9.2	1.5	45'518			3.6			38'910	13.5	3.6	1.6	2.8	74.9	3.6	



Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Solnmiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandquote (%)	Grundstücks- fläche (m ²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum ¹	Eigentumsanteil (%)	Nutzbare Fläche (m ²)	Anteil Nutzfläche in %					Übrige ²
														Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	
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	23.76	3'252	1960	2017	6.5	AE	100.0	600	-	-	-	-	-	100.0
BS	Riehen	Parzelle 1770		0.2	0.2	-	5'485			2.3	BRG	100.0	4'771	-	-	-	-	-	100.0
GL	Diesbach	Kraftwerk		0.7	0.7	-	0	1996	2015	10.2	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
SG	St. Margrethen	Baurecht Sieber		0.2	0.2	-	16'476			2.4	BRG	100.0	13'880	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Landwirtschaft		0.0	0.0	-	93'834			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	MEG Emmenkanal/Kraftwerk		0.3	0.3	-	11'365	1984	2014	14.1	AE	100.0	302	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Herrenweg 2/8/10, Bauernhof		0.0	0.0	-	322'615	1928	1992	2.2	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
TG	Ermatingen	Parzelle 968, Landwirtschaft		0.0	0.0	-	6'129			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZG	Baar	Parzelle 2984, Spickel		0.0	0.0	-	196			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Aathal	Zürichstrasse 22/24		0.3	0.2	47.44	6'037	1870/1860	1989	7.0	AE	100.0	3'574	22.9	2.2	-	8.0	20.7	46.2
ZH	Aathal/Wetzikon	Parzelle Landwirtschafts-, Wald- und Freizeitefläche		0.0	0.0	-	355'433			-	AE	100.0	358'451	-	-	-	-	-	100.0
ZH	Dietikon	Parzelle 8460		0.0	0.0	-	930			3.0	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
ZH	Wetzikon	Kraftwerk		0.0	0.0	-	0			-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-
		Hauptnutzung Übrige	33.0	1.8	1.6	9.7	826'144			4.8			385'970	0.2	0.0	0.0	0.1	0.2	99.5

¹ AE=Alleineigentum, BRG=Baurechtgeber, BRN=Baurechtnehmer

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



Entwicklungsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (MCHF)	Sollmiete (MCHF)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (MCHF)	Leerstandsquote (%)	Grundstücksfläche (m ²)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum ¹	Eigentumsanteil (%)	Vermietbare Fläche Zwischen- nutzung (m ²)	Potenzielle Mietfläche nach Entwicklung (m ²)	Anteil Nutzfläche der Sollmiete in %					
															Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige ²
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16		1.2	1.2	-	33'505	1960	-	9.5	AE	100.0	12'438	17'599	86.7	1.8	-	7.1	-	4.4
AG	Hausen-Lupfig	B2 Süd Teil (Saviva)		0.0	0.0	-	22'033		-	-	AE	100.0	-	18'995	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen/Lupfig	B2 Nord Teil (GTR)		0.0	0.0	-	13'131		-	-	AE	100.0	-	12'784	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen/Lupfig	B1&A2 (OC Oerlikon)		0.0	0.0	-	23'881		-	-	AE	100.0	-	14'623	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen/Lupfig	A3 Campus Hauptgebäude		0.0	0.0	-	0		-	-	AE	100.0	-	9'680	-	-	-	-	-	-
AG	Kleindöttingen	Parzelle 420 Bauland		0.0	0.0	-	36'768		-	-	AE	100.0	28'000	31'912	-	-	-	-	-	100.0
AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41		0.2	0.2	7.3	6'170	1953/1955/1959/	-	9.4	AE	100.0	4'203	-	16.9	81.1	-	2.0	-	-
AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14		0.4	0.3	6.4	11'035	1949/1961	-	7.0	BRG	100.0	5'588	6'620	37.2	43.5	-	5.7	-	13.6
AG	Klingnau	Weierstrasse 8		0.0	0.0	-	2'133		-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
AG	Menziken	Hauptstrasse 35		0.0	0.0	-	10'715	1911	-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
BL	Aesch	Industriestrasse 45-61		0.9	0.9	0.1	35'932	1900/1940	-	6.7	AE	100.0	12'269	30'722	87.4	-	-	2.9	9.7	-
BL	Pratteln	Güterstrasse / Gempenstrasse 6		0.1	0.1	-	31'585	1949/1969/1985/1983	-	0.2	AE	100.0	2'500	42'775	8.0	-	-	-	-	92.0
		Total Nordwestschweiz	123.7	2.7	2.7	1.5	226'888			2.2			64'998	185'710	37.7	9.3	0.0	2.5	1.8	48.6
ZG	Cham	Chama Etappe 2 (Rendite)		0.0	0.0	-	13'156	2024	-	-	AE	100.0	-	6'890	-	-	-	-	-	-
ZG	Cham	Chama Etappe 2 (STWE)		0.0	0.0	-	13'156	2024	-	-	AE	100.0	-	7'895	-	-	-	-	-	-
		Total Zentralschweiz	85.8	0.0	0.0	-	26'312			-			-	14'785	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gstalderstrasse 2/4/8		0.2	0.2	-	23'939	1850/1870	1990	3.2	AE	100.0	1'327	7'662	45.5	-	-	6.2	48.4	-
ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh.		0.2	0.2	-	9'992	1440	1988	6.8	AE	100.0	2'025	-	8.2	33.4	-	1.3	54.3	2.8
ZH	Altstetten	1/3/5/7/11/13/17/19/21/158		0.0	0.0	-	7'807	2023	-	-	AE	100.0	-	12'972	-	-	-	-	-	-
ZH	Altstetten Kelch	Freihofstrasse 25		0.0	0.0	-	7'807	2023	-	-	AE	100.0	-	12'972	-	-	-	-	-	-
ZH	Altstetten Kelch	Keilweg 8/10/12/14		0.5	0.5	-	2'236	2007/2026/1950/1958	-	1.7	AE	100.0	2'061	2'741	-	0.5	-	2.8	85.0	11.7
ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50/52/54/56		2.3	1.9	16.7	10'918	1992/2007	2014	8.0	AE	100.0	18'032	19'509	15.3	25.9	23.3	25.8	5.2	4.6
ZH	Niederhasli	Stallionstrasse 25		0.7	0.7	0.8	16'691	1991/2027	-	2.5	AE	100.0	8'123	18'148	83.3	10.6	-	3.2	-	3.0
ZH	Weitzikon	Usterstr. 200/202/206, Zürichstr. 119/121		0.0	0.0	-	9'306	1872/1900	1993	0.7	AE	100.0	2'334	-	29.1	31.1	-	0.9	38.8	-
ZH	Weitzikon	Schönaustrasse 5-13		0.3	0.3	-	24'858	1823	1943	1.9	AE	100.0	4'159	11'985	67.7	14.9	-	0.9	15.1	1.4
ZH	Weitzikon	Schönaustrasse 9		0.1	0.1	-	12'268	2024	-	0.3	AE	100.0	221	2'950	6.8	50.7	-	-	42.5	-
ZH	Winterthur	Technoramastrasse 15		0.0	0.0	-	10'454	1956	-	-	AE	100.0	-	14'552	-	-	-	-	-	-
		Total Zürich	305.1	4.3	3.9	8.9	128'469			1.3			38'281	90'519	36.1	20.0	11.0	13.4	15.8	3.7
GE	Lancy	Route des Jeunes 20/24/26		0.9	0.9	-	13'362	2027	-	2.2	BRN	100.0	7'644	87'000	99.1	-	-	0.9	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Reserve		0.0	0.0	-	9'649	2021/2025	-	-	AE	100.0	-	18'417	-	-	-	-	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant-d'Avril HIVE 6		0.0	0.0	-	1'300		-	-	AE	100.0	-	5'921	-	-	-	-	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant-d'Avril HIVE 7		0.0	0.0	-	21'898	2024	-	-	AE	100.0	-	4'489	-	-	-	-	-	-
GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1/3		0.0	0.0	-	4'507	1964/2014	-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
VD	Bussigny	Parzelle 2099/210/3433 (Chemin de Mochettaz 16)		0.0	0.0	-	22'319	2024	-	-	AE	100.0	-	27'418	-	-	-	-	-	-
VS	St-Maurice	Bois-Noir		0.1	0.1	-	33'281	1960/1970	-	10.7	AE	100.0	3'200	25'500	-	81.3	-	-	-	18.8
		Total Genferseeregion	80.9	1.0	1.0	-	106'316			1.3			10'844	168'745	69.9	24.0	0.0	0.6	0.0	5.5
NE	Neuchâtel	Rue du Plan Bauland		0.0	0.0	-	3'419	2024	-	-	AE	100.0	-	6'507	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	Verwaltung		0.2	0.2	0.6	22'524	1937	-	5.1	AE	100.0	2'547	-	14.9	0.8	-	42.9	-	41.4
SO	Biberist	PM 8 & 9		0.1	0.1	-	44'000	1972/1990	-	1.7	AE	100.0	1'535	45'954	56.0	17.3	-	-	-	26.7
SO	Biberist	Ausrüstung		0.8	0.8	-	40'000	1946/1991	-	5.4	AE	100.0	10'143	14'800	81.3	-	-	-	-	18.7
SO	Biberist	Kopfbau Halle 1		0.6	0.5	6.8	19'000	1932/1947	-	5.3	AE	100.0	7'031	11'392	22.7	55.2	-	21.2	-	0.9
SO	Biberist	PM 6 & Produktion		0.1	0.1	-	28'631	1903/1939	-	4.8	AE	100.0	787	43'670	18.4	81.3	-	-	-	0.3
SO	Biberist	Werkhof		0.0	0.0	-	16'000	1946/1911	-	0.9	AE	100.0	54	-	-	98.1	-	-	-	1.9
SO	Biberist	Brownfield West		0.4	0.4	-	24'000		-	11.6	AE	100.0	9'837	17'700	-	74.3	-	-	-	25.7
SO	Biberist	Loosli & Reserve		0.0	0.0	-	27'533		-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	
SO	Dornach	Widen		1.7	1.7	1.0	136'010	1895	-	3.2	AE	100.0	11'124	72'986	77.2	11.5	-	0.2	-	11.1
SO	Solothurn	Muttenstrasse 13/18		0.9	0.9	-	29'459	1966	-	4.2	AE	100.0	14'340	16'500	15.3	49.4	2.3	2.5	-	30.5
		Total Mittelland	129.5	4.8	4.7	1.2	390'576			3.6			57'398	229'509	38.3	35.8	0.6	5.2	-	20.1
TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185		0.4	0.4	-	12'125	1968/1997	-	11.8	AE	100.0	6'435	9'045	85.5	2.1	-	6.0	-	6.3
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51		0.1	0.1	19.3	10'865	1832	2019	1.8	AE	100.0	-	3'384	-	-	-	-	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking		0.0	0.0	6.8	3'341	2021	-	2.0	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
		Total Ostschweiz	10.1	0.5	0.5	3.3	26'331			5.2			6'435	12'429	85.5	2.1	-	6.0	-	6.4

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	Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Der Baustart erfolgt im 2. Halbjahr 2024. Die Fertigstellung ist im Q3 2026 vorgesehen.
Vermarktung	Die Vermarktung der Wohnungen beginnt im März 2025.

Cham, Lorzenparkstrasse 15–29, «CHAMA» 2. Etappe (Miete)

Projektbeschreibung	Neubau einer Wohnüberbauung mit 67 Wohnungen.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Der Baustart erfolgt im 2. Halbjahr 2024. Die Fertigstellung ist im Q4 2026 vorgesehen.
Vermarktung	Die Vermarktung der Wohnungen beginnt im Q4 2025.

Winterthur, Technoramastrasse 15, «FAHRWERK»

Projektbeschreibung	Neubau einer befahrbaren Gewerbeliegenschaft, bei der alle Geschosse für Transportfahrzeuge zugänglich sind.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt befindet sich im Bau. Die geplante Fertigstellung ist im Frühling 2025.
Vermarktung	Per Stichtag liegt die Vorvermietungsquote bei 26%.

Zürich, Freihofstrasse 25, «ALTO»

Projektbeschreibung	Neubau eines knapp 80 Meter hohen Wohnhochhauses mit 149 Wohnungen sowie Gewerbeflächen in Zürich-Altstetten.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im August 2023. Der geplante Fertigstellungszeitpunkt ist im März 2026.
Vermarktung	Vorvermietungsstand von 84% bei den Gewerbeflächen. Die Vermarktung der Wohnungen beginnt ein Jahr vor Fertigstellung.



Jahresrechnung Holding

Jahresrechnung Holding	90
Bilanz	91
Erfolgsrechnung	92
Anhang	93
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	99

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

Bilanz

in TCHF		31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		9'165	475
Übrige kurzfristige Forderungen	1	242	576
Aktive Rechnungsabgrenzung	2	1'097	1'476
Umlaufvermögen		10'503	2'528
Finanzanlagen	3	753'160	801'158
Beteiligungen	4	78'863	78'863
Übrige langfristige Aktiven	5	1'275	1'789
Anlagevermögen		833'298	881'810
Aktiven		843'801	884'338

in TCHF		31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		155	173
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten		10	-
Kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	6	45'000	150'000
Steuerverbindlichkeiten		152	137
Passive Rechnungsabgrenzung		4'440	6'744
Kurzfristige Rückstellungen		48	36
Kurzfristiges Fremdkapital		49'805	157'090
Langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	6	655'000	560'000
Langfristiges Fremdkapital		655'000	560'000
Fremdkapital		704'805	717'090
Aktienkapital		10'120	10'120
- Gesetzliche Kapitalreserve		2'024	1'610
- Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage		125'046	148'551
Total gesetzliche Kapitalreserve		127'070	150'161
Gesetzliche Gewinnreserve		97	7'450
- Vortrag aus dem Vorjahr		-	85
- Unternehmensergebnis		3'010	743
Bilanzgewinn		3'010	828
Eigene Aktien	7	-1'301	-1'311
Eigenkapital	8	138'996	167'248
Passiven		843'801	884'338



Erfolgsrechnung¹

in TCHF	2024	2023
Finanzertrag	21'303	14'238
Übriger Betriebsertrag	7	8
Betriebsertrag	21'310	14'246
Personalaufwand	-71	-89
Beratungs- und Dienstleistungsaufwand	9	-1'869
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-951	-903
Finanzaufwand	10	-15'408
Verwaltungsaufwand	-18'300	-13'502
Ergebnis vor Steuern	3'010	743
Unternehmensergebnis	3'010	743

¹ HIAG hat sich entschieden, die Erfolgsrechnung ab dem Geschäftsjahr 2024 neu zu strukturieren. Diese Umstellung der Gliederung soll einer erhöhten Transparenz dienen. Die Vergleichsperiode 2023 wurde entsprechend angepasst. Diese Umstellung hat keinen Einfluss auf das ausgewiesene Ergebnis der Vorjahresperiode.

Anhang

Unternehmensinformationen

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

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

Angewandtes Rechnungslegungsrecht

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

Die Darstellung der Forderungen aus Lieferung und Leistungen, übrigen kurzfristigen Forderungen/übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie diejenigen der Finanzanlagen erfolgt detailliert im Anhang.

Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

Definition «Gruppe»

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

Finanzanlagen

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

Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

Schätzungen und Beurteilungen

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, die sowohl die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung als auch diejenige der Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode

beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Anzahl Vollzeitstellen

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

Direkte Steuern

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

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

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

1 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	146	192
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	20	334
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	56	37
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Assoziierten	20	14
Total	242	576

2 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	1'097	1'268
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Gruppe	-	208
Total	1'097	1'476



3 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Finanzanlagen gegenüber Dritten	4'710	6'000
Finanzanlagen gegenüber Gruppe	745'500	792'600
Finanzanlagen gegenüber Aktionären	990	990
Finanzanlagen gegenüber Assoziierten	1'960	1'568
Total	753'160	801'158

¹ In den Finanzanlagen gegenüber Gruppe sind Darlehen mit Rangrücktritt in Höhe von TCHF 825 enthalten (Vorjahr: TCHF 6'425).

4 Beteiligungen

4.1 Direkte Beteiligungen sowie assoziierte Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2024 ¹ in %	Anteil 2023 ¹ in %	Beteiligungs- buchwert 2024 in TCHF	Beteiligungs- buchwert 2023 in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Zürich	11'000	100	100	78'373	78'373
HIAG Immobilien AG ²	Zürich	10'000	-	100	-	-
HIAG Real Estate AG ²	Zürich	400	-	100	-	-
HIAG Labs AG	Zürich	100	100	100	-	-
HIAG Solar AG ³	Münchenstein	1'000	49	49	490	490
Total Beteiligungen	-	-	-	-	78'863	78'863

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

² Fusion per 1. Januar 2024 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG.

³ Assoziierte Gesellschaft

4.2 Indirekte Beteiligungen

Gesellschaft	Ort	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2024 ¹ in %	Anteil 2023 ¹ in %
HIAG Immobilier Léman SA	Genf	1'000	100%	100%
Léger SA	Lancy	400	100%	100%
Weeba SA	Lancy	100	100%	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	50	100%	100%
Promo-Praille SA	Lancy	200	100%	100%
Jaeger et Bosshard SA	Lancy	1'175	100%	100%
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	Lancy	35	100%	100%
Trans Fiber Systems SA	Menziken	107	100%	100%

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

5 Übrige langfristige Aktiven

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Übrige langfristige Aktiven	1'275	1'789
Total	1'275	1'789

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

6 Kurzfristig und langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Anleihen	45'000	150'000
Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	45'000	150'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Syndikatskredit	245'000	150'000
Langfristige Anleihen	410'000	410'000
Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	655'000	560'000
Total kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten	700'000	710'000



Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2024

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023– 16.02.2029)	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022– 30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021– 30.06.2028)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585
Eckwerte	Private Placement	Private Placement	Private Placement
Volumen	TCHF 20'000	TCHF 15'000	TCHF 10'000
Laufzeit	(29.10.2024– 29.01.2025)	(04.11.2024– 04.02.2025)	(20.12.2024– 20.03.2025)
Zinssatz	1.27%	1.30%	1.06%
Valorennummer	137'554'553	137'554'558	137'554'623
ISIN	CH1375545535	CH1375545584	CH1375546236

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2023

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000	TCHF 150'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023– 16.02.2029)	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022– 30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021– 30.06.2028)	5 Jahre (08.05.2019– 08.05.2024)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%	0.875%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158	47'129'798
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585	CH0471297983

Konditionen und Fälligkeiten Syndikatskreditlinie per 31.12.2024

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028
– davon bezogen per 31.12.2024	245'000	Ø 1.62%
– davon verfügbar per 31.12.2024	255'000	

Konditionen und Fälligkeiten Syndikatskreditlinie per 31.12.2023

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz (variabel)
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028
– davon bezogen per 31.12.2023	150'000	Ø 2.38%
– davon verfügbar per 31.12.2023	350'000	

7 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2024	Anzahl Aktien	31.12.2023	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	1'311	11'350	2'801	23'581
Kauf	1'711	22'000	–	–
Zuteilung	–1'721	–16'621	–1'490	–12'231
Buchwert per 31.12.	1'301	16'729	1'311	11'350

Im Berichtsjahr wurden 22'000 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG durch die Gesellschaft gekauft (Vorjahr: kein Aktienkauf). Es wurden 16'621 (Vorjahr: 12'231) Aktien an Mitarbeiter im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und des «Long-Term-Incentive-Plans» (LTIP) zugeteilt. Im Rahmen der Zuteilung der Aktien wurde ein Bewertungsverlust (Differenz zwischen Einkaufspreis und Transaktionspreis) von TCHF 477 (Vorjahr: TCHF 492) realisiert, der im Jahr 2024 im Finanzaufwand und im Jahr 2023 in den gesetzlichen Gewinnreserven erfasst wurde.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr veräusserten Aktien betrug CHF 74.81 (Vorjahr: CHF 81.59).

8 Eigenkapital

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2024	31.12.2023
Aktienkapital	10'120	10'120
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	10'119'600	10'119'600

Im Berichtsjahr und im Vorjahr blieb das Aktienkapital unverändert.

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01.	–	13
Nicht verwendetes genehmigtes Aktienkapital (verfallen am 29.09.2023)	–	–13
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.	–	–

Per 31. Dezember 2024 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Total gesetzliche Kapitalreserve	127'070	150'161
– davon gesetzliche Kapitalreserve	2'024	1'610
– davon gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	125'046	148'551

Die ausgewiesenen Kapitaleinlagereserven per 31. Dezember 2024 in Höhe von TCHF 125'046 (Vorjahr: TCHF 148'551) wurden gemäss Schreiben von der ESTV in Höhe von TCHF 117'414 (Vorjahr: TCHF 140'919) anerkannt.

9 Beratungs- und Diestleistungsaufwand

in TCHF	2024	2023
Verwaltungsrats honorare ¹	-1'294	-1'381
Sonstige Beratungs- und Diestleistungsaufwände	-575	-588
Total	-1'869	-1'969

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

10 Finanzaufwand

in TCHF	2024	2023
Bankspesen	-119	-181
Zinsaufwand Anleihen	-7'987	-8'458
Emissionskosten Anleihen	-216	-257
Syndikatskredit inkl. Commitment Fee und Zinssatz-Swaps	-5'713	-1'613
Wertberichtigung Finanzanlagen	-1'372	-33
Total	-15'408	-10'542

Die Position «Wertberichtigung Finanzanlagen» enthält die Abschreibung eines Darlehens gegenüber Dritten. Im Vorjahr wurden nur die Zinsen dieses Darlehens wertberichtigt.

11 Eventualverpflichtungen

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Garantie zugunsten Dritter	200	200
Total	200	200

Die Eventualverpflichtungen von TCHF 200 betreffen in der Berichtsperiode altlastenrechtliche Untersuchungen des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau.

12 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2024	31.12.2023
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.6%	54.6%
– SFAG Holding AG ¹	20.0%	20.0%
– Grisgros Beteiligungs AG ²	17.8%	17.8%
– BraCHe Beteiligungs AG ³	16.8%	16.8%
UBS Fund Management CH AG	4.2%	4.0%
Basellandschaftliche Pensionskasse	3.7%	2.9%

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

² Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

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

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

13 Ausserbilanzgeschäfte

13.1 Derivative Finanzinstrumente

Zinssatz-Swaps per 31.12.2024

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	200'000	–	4'127	Absicherung
Total	200'000	–	4'127	

Zinssatz-Swaps per 31.12.2023

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	60'000	–	312	Absicherung
Zinssatz-Swap	90'000	65	–	Absicherung
Total	150'000	65	312	

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



14 Beteiligungen der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inkl. deren nahestehenden Personen sowie der Mitarbeitenden

Anzahl Aktien	31.12.2024	31.12.2023
SFAG Holding AG ¹	2'026'471	2'026'471
BraCHe Beteiligungs AG ²	1'699'796	1'699'796
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	42'692	38'644
Marco Feusi, CEO	35'399	28'931
Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation	9'514	7'888
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen	1'448	799
Stefan Hilber, CFO	757	–
Total	3'824'495	3'810'947

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

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

15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 3. Januar 2025 platzierte HIAG erfolgreich ihren ersten Green Bond über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 1.42% und einer Laufzeit von 5 Jahren und 90 Tagen mit Verfall am 23. April 2030 am Schweizer Kapitalmarkt. Die Emissionserlöse werden zur Finanzierung und Refinanzierung von nachhaltigen Gebäuden und Projekten gemäss dem Green Financing Framework von HIAG verwendet.

Mit Ausnahme des oben erwähnten Sachverhalts fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt. Die Abnahme des Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 26. Februar 2025. Die Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

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

Für das Geschäftsjahr 2024 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 17. April 2025 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.30 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor. Die maximale Gesamtausschüttung beläuft sich auf TCHF 33'395 und wird aus den gesetzlichen Gewinnreserven und den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet. Im Vorjahr wurden CHF 3.10 pro Aktie ausgeschüttet.

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinns in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Unternehmensergebnis	3'010	743
Vortrag aus dem Vorjahr	–	85
Bilanzgewinn	3'010	828
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	–3'010	–828
Vortrag auf neues Jahr	–	–

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung der gesetzlichen Gewinnreserve in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Gesetzliche Gewinnreserve	97	7'450
Zuweisung Bilanzgewinn	3'010	828
Zuweisung an die gesetzliche Kapitalreserve	–	–414
Gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	3'107	7'864
Dividendenausschüttung aus gesetzlicher Gewinnreserve	–3'036	–7'792
Gesetzliche Gewinnreserve nach Ausschüttung und Zuweisung	71	72

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	125'046	148'551
Dividendenausschüttung aus Kapitaleinlage	–30'359	–23'579
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage nach Ausschüttung	94'687	124'972

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 28. Februar 2025

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 91 bis 98) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die geprüften Tabellen des Vergütungsberichtes (Seiten 46 bis 49) und unsere dazugehörigen Berichte.

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



2

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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



3

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrates dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Rico Fehr
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Benjamin Achermann
Zugelassene Revisionsexperte



Anmerkungen

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

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

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

Kontakt

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

HIAG
Löwenstrasse 51
8001 Zürich
T +41 44 404 10 30

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

Investor Relations und Presse

Marco Feusi, CEO
Stefan Hilber, CFO

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

Agenda

17. April 2025
Ordentliche Generalversammlung

18. August 2025
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2025

3. März 2026
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2025

23. April 2026
Ordentliche Generalversammlung

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Gestaltung
Linkgroup AG, Zürich

Weitere Publikationen

→ [Online-Bericht 2024](#)

→ [Interaktive Charts 2024](#)

→ [Nachhaltigkeitsbericht 2024](#)