

**HIAG**

**Geschäftsbericht**

**21**

# 2021 Geschäftsbericht

**HIAG gestaltet Destinationen, die Lebensraum für Menschen und Platz für die langfristige Entwicklung von Unternehmen bieten.**

# Inhalt

4	<b>Stärken</b>
5	<b>Strategie und Geschäftsmodell</b>
7	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>
11	<b>Aktionärsbrief</b>
15	<b>Bericht zum Geschäftsjahr</b>
21	<b>Nachhaltigkeit</b>
47	<b>Corporate Governance</b>
73	<b>Vergütungsbericht</b>
86	<b>Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht</b>
87	<b>Konsolidierter Abschluss</b>
125	<b>Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung</b>
128	<b>Liegenschaftsspiegel</b>
132	<b>Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten</b>
137	<b>Alternative Performance-Kennzahlen</b>
139	<b>Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG</b>
149	<b>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung</b>
151	<b>GRI-Inhaltsindex</b>
154	<b>Aktieninformation</b>

# Stärken



**Integriertes Geschäftsmodell**



**Solide  
Finanzierungsstruktur**



**Starker Fokus auf unsere  
Nachhaltigkeitsagenda**



**Langfristige Vision dank  
Ankeraktionären aus der  
Gründerfamilie**



**Energieerzeugung aus  
Solaranlagen und  
Wasserkraftwerken**



**Hohe Rentabilität und  
langfristiges Wachstums-  
potenzial mit einer nach-  
haltigen Ausschüttungs-  
politik**



**Herausragende  
Immobilienpipeline**



**63 Immobilienexperten:  
vom Verwaltungsrat bis  
hin zu den Standortleitern**

# Strategie

Das integrierte Geschäftsmodell deckt die Wertschöpfungskette über den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft ab. Kernelemente sind die Areal- und Projektentwicklung von der Zwischennutzung bis hin zur Realisierung, das Portfolio- und Assetmanagement mit einer mehrheitlich eigenen Bewirtschaftung sowie das Transaktionsmanagement zur kontinuierlichen Optimierung des Immobilienportfolios und zur Umsetzung der Kapitalrecyclingstrategie.

Die Anlagestrategie ist auf ehemalige Industrieareale, Gewerbe-, Büro- und Logistikimmobilien sowie ausgewählte Wohnliegenschaften in wirtschaftlichen Kernregionen und zukunftsorientierten Wachstumsregionen der Deutsch- und Westschweiz ausgerichtet. Das Marktgebiet von HIAG erstreckt sich grundsätzlich über die ganze Schweiz.

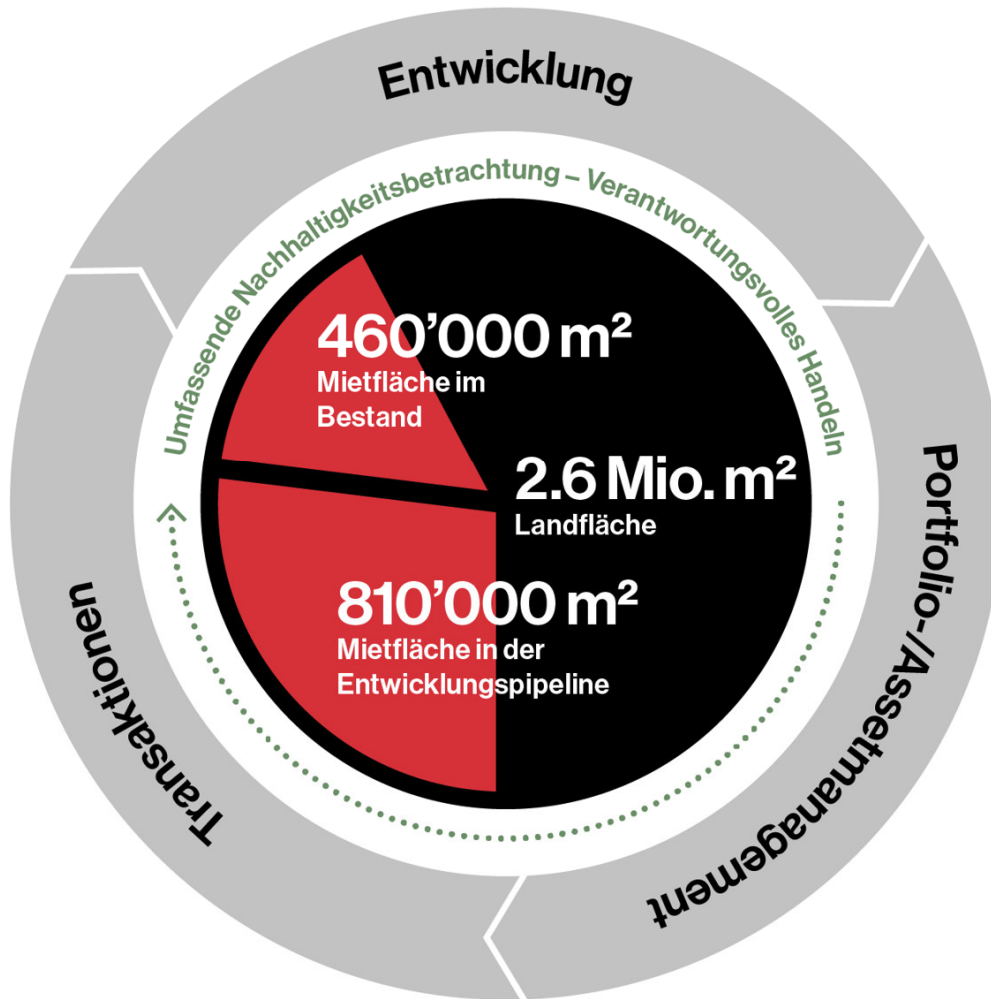
Die Realisierung der Projektpipeline über Generationen ermöglicht nachhaltige Wertsteigerungen. Die starke Marktposition wird genutzt, um die Qualität des Immobilienportfolios mit Zu- und Verkäufen kontinuierlich zu steigern. Erlöse aus der Devestition von Liegenschaften, deren Wertsteigerungspotenzial für HIAG ausgeschöpft ist, sowie aus dem Verkauf von Promotionsobjekten werden für wertsteigernde Investitionen eingesetzt.

HIAG verfügt über ein langfristig orientiertes Ankeraktionariat sowie als börsenkotierte Gesellschaft mit Zugang zum Kapitalmarkt über wirtschaftliche Schlagkraft. Marktpotenziale werden mit einer unternehmerischen Firmenkultur, kurzen Entscheidungswegen und einem innovativen Team aus erfahrenen Fachleuten proaktiv genutzt.

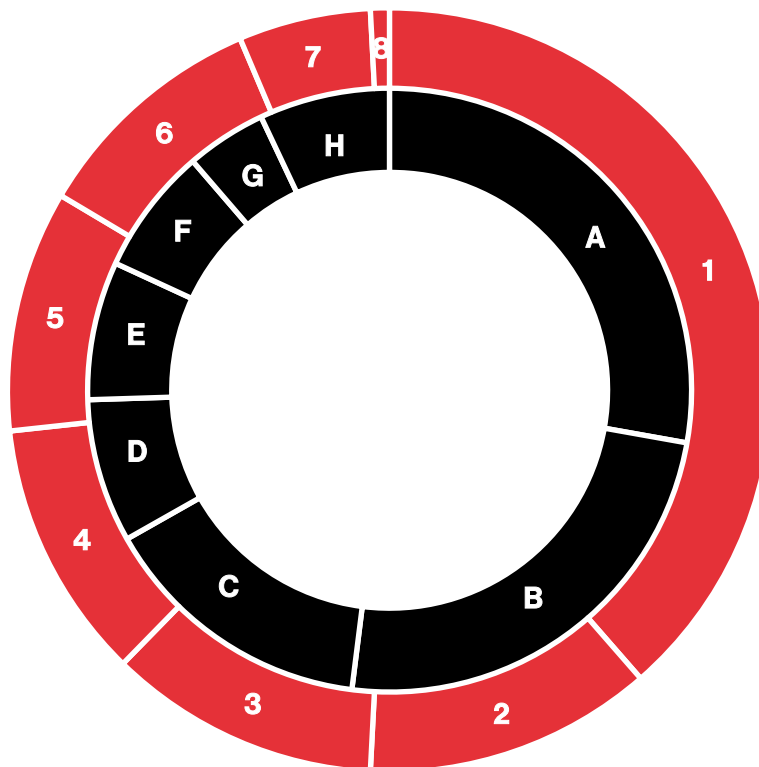
HIAG schafft als gewissenhaftes Unternehmen ökologischen, ökonomischen sowie gesellschaftlichen Mehrwert und verfolgt eine investorenfreundliche Ausschüttungspolitik.

# Strategie

## Geschäftsmodell:



# Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●  
nach Kantonen ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen<sup>1</sup> per 31.12.2021

1	Industrie, Gewerbe	38.6%
2	Bauland	12.2%
3	Distribution, Logistik	11.5%
4	Verkauf	11.0%
5	Wohnen	10.2%
6	Büro	10.1%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.6%
8	Übrige	0.8%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2021

A	Zürich	27.8%
B	Aargau	24.2%
C	Genf	14.8%
D	Zug	7.7%
E	Solothurn	7.4%
F	Basel-Landschaft	6.8%
G	St. Gallen	4.3%
H	Diverse	7.0%

<sup>1</sup> Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

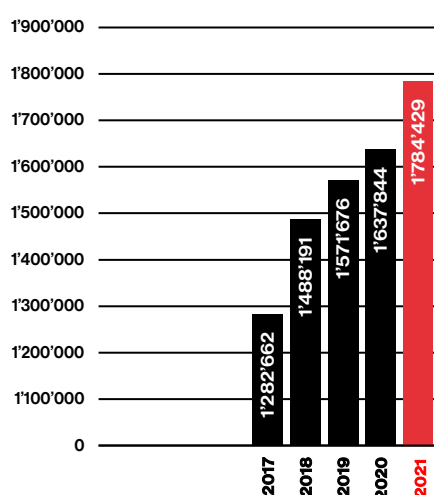
# 89%

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

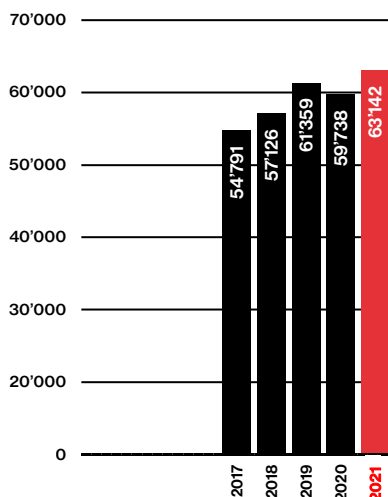
# Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen

## Immobilienportfolio, Liegenschaftsertrag, Reingewinn / -verlust

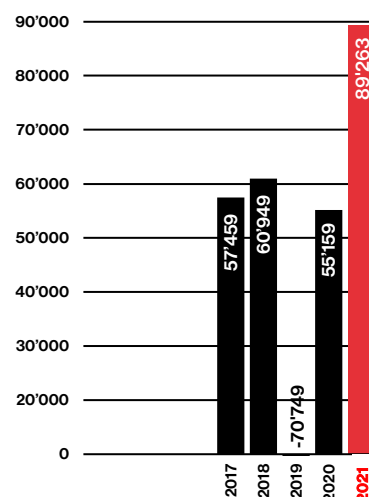
Immobilienportfolio in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



Reingewinn / -verlust in TCHF



## Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Liegenschaftsertrag	63'142	59'738
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	60'523	27'002
– davon im Bestandesportfolio	39'900	9'658
– davon im Entwicklungsportfolio	20'623	17'344
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	115'128	69'859
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Wertänderung Immobilienanlagen	54'605	42'857
Reingewinn	89'263	55'159
Reingewinn vor Wertänderung Immobilienanlagen und Latente Steuern	36'995	33'352
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	20'094	16'397
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-39'705	-39'308
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	87'326	18'701
<b>in TCHF</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Flüssige Mittel	87'350	19'706
Eigenkapital	988'999	761'122
Eigenkapitalquote	52.0%	45.0%
Eigenkapitalrendite	11.1%	7.7%
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten	0.8%	0.9%
LTV-Ratio brutto	44.5%	49.9%
LTV-Ratio netto	39.6%	48.7%
Bilanzsumme	1'903'643	1'691'378
Anzahl Mitarbeiter	77	85
– davon Immobilien	63	58
– davon Areal Pratteln	3	15
– davon Jaeger et Bosshard SA	11	12



# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

### Portfoliokennzahlen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Immobilienportfolio	1'784'429	1'637'844
- davon Bestandesportfolio	1'137'671	1'025'765
- davon Entwicklungsportfolio	646'759	612'079
Marktwerte der Immobilien	1'752'318	1'608'417
Anzahl Immobilien	114	116
- davon Bestandesliegenschaften	70	71
- davon Entwicklungliegenschaften	44	45
Anzahl Areale (Bestand und Entwicklung)	44	47
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)	63.1	60.0
Leerstandsquote Gesamtportfolio	10.7%	13.2%
- Leerstandsquote Bestandesportfolio	9.6%	13.0%
- Leerstandsquote Entwicklungsportfolio	15.7%	13.7%
- Like-for-like	10.6%	13.2%
Weighted Average (Unexpired) Lease Terms - WAULT Gesamtportfolio (in Jahre)	8.2	7.9
WAULT top 15 Mieter (in Jahre)	10.2	6.0
Investitionen in Immobilien	94'620	75'508
- davon im Bestandesportfolio	25'956	28'601
- davon im Entwicklungsportfolio	28'931	37'799
- davon Akquisitionen (Asset Deal)	39'733	9'108

### Alternative Performance-Kennzahlen

in TCHF ausser Kennzahlen pro Aktie	31.12.2021	31.12.2020
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn	23'207	31'083
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF	2.70	3.84
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	1'083'632	840'986
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	107.44	100.24

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

### Kennzahlen pro Aktie

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Anzahl ausstehende Aktien	10'085'833	8'390'058
Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien	8'592'296	8'091'020
Ergebnis pro Aktie (EPS)	10.39	6.82
Ergebnis pro Aktie (EPS) vor Wertänderung Immobilienanlagen und Latente Steuern	4.31	4.12
Dividende pro Aktie <sup>1</sup>	2.70	2.30
Payout-Ratio <sup>2</sup>	73.9%	59.6%
Barrendite	2.8%	2.1%

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie ohne latente Steuern	106.10	99.43
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie mit latenten Steuern	98.06	90.72

<sup>1</sup> Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 28. April 2022 für das Geschäftsjahr 2021: Ausschüttung zu 50% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

<sup>2</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderung aus Immobilien und latente Steuern vom Berichtsjahr

# Aktionärsbrief



## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Im Geschäftsjahr 2021 hat HIAG den Wachstumskurs erfolgreich fortgesetzt und die Ziele deutlich übertroffen. Die starke Stellung im Schweizer Immobilienmarkt wurde ausgebaut, die Leerstandsquote erneut gesenkt, und die Finanzkennzahlen wurden massgeblich verbessert. Die Platzierung einer mehrjährigen Anleihe und der Erlös aus der erfolgreichen Kapitalerhöhung festigten die Grundfinanzierung; auch der Freefloat konnte gezielt erhöht werden. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung wurden mit ausgewiesenen Fachleuten verstärkt und die operativen Prozesse über die ganze Organisation konsequent optimiert. Mit der erfolgreichen Strategieumsetzung im Berichtsjahr stärkte HIAG die Voraussetzungen für die systematische Realisierung ihrer herausragenden Projektpipeline und schuf die Grundlagen für nachhaltiges profitables Wachstum über Generationen.

# Aktionärsbrief

## Starke Unternehmensleistung

Alle drei Geschäftsfelder haben im Berichtsjahr zur starken Unternehmensleistung von HIAG beigetragen. In der Arealentwicklung wurden wichtige Meilensteine erreicht und die Entwicklungspipeline weiter gestärkt. Das Portfolio- und Assetmanagement baute die Ertragsbasis mit gut dotierten Neu- und Anschlussvermietungen sowie solventen Mietern aus. Auch der deutlich über dem mehrjährigen Durchschnitt liegende Erfolg aus Transaktionen und Geschäftsflächenvermarktung leistete einen massgeblichen Beitrag zum Rekordergebnis im Geschäftsjahr 2021.

Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 28. April 2022 eine Ausschüttung von CHF 2.70 je ausstehende Aktie vor, je hälftig aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (ohne Verrechnungssteuerabzug) und als ordentliche Dividende.

Eine ausführliche Erläuterung der finanziellen Entwicklung von HIAG im Geschäftsjahr 2021 findet sich im Bericht des CFO ab Seite 15 des Geschäftsberichts.

## Arealentwicklung mit innovativen Projekten

Im Berichtsjahr wurde die gut gefüllte Entwicklungspipeline mit Zukäufen und der Lancierung neuer Projekte im Portfolio weiter verstärkt. Die Pipeline umfasst derzeit über 60 Projekte mit einem Investitionspotenzial von CHF 2.98 Mrd. sowie einer möglichen realisierbaren Nutzfläche von rund 810'000 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von rund 3'200 möglichen Wohneinheiten. Der potenzielle Mietertrag beträgt rund CHF 167 Mio. jährlich und der erwartete Verkaufserlös von Promotionsliegenschaften rund CHF 580 Mio. (geplant/geschätzt über die nächsten 15 Jahre). HIAG erreichte in der Berichtsperiode in mehreren Projekten wichtige Etappenziele.

In Niederhasli wurde mit der Übergabe des neuen Bürogebäudes an Doka Schweiz die Entwicklung eines Teilareals abgeschlossen und der Weg für eine nachhaltige Entwicklung des Areals gemeinsam mit der Gemeinde und SBB Immobilien frei gemacht. Beim Bahnhof Niederhasli sollen gegen 300 Wohnungen, Geschäftsflächen, Restaurants sowie grosszügige Grün- und Begegnungsflächen entstehen.

In Cham kann HIAG nach Erhalt der Baubewilligung die erste Etappe des Grossprojekts CHAMA in Angriff nehmen. Der Baustart des Projekts mit rund 140 Miet- und Eigentumswohnungen sowie flexibel nutzbaren Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ist für Frühling 2022 vorgesehen. Auch die Vorbereitungen für die zweite Etappe mit weiteren rund 140 Wohnungen kommen planmässig voran.

Auf dem HIAG-Areal in Pratteln wurden das Richtprojekt für das bahnhofsnahe Areal abgeschlossen und das Quartierplanverfahren wurde auf den Weg gebracht. HIAG plant ein gemischt genutztes, verdichtetes Zentrumsquartier mit bis zu 400 Wohnungen, Gewerbe und Büroraum für rund 500 Arbeitsplätze sowie öffentlich zugängliche Grün- und Freiräume. Auf dem Technologie-Campus «The Hive» in Meyrin wurde ein Schulungs- und Restaurantpavillon an das internationale Gastronomieunternehmen Luigia übergeben, und Anfang 2022 übernahm der Elektrokomponentenhersteller LEM den Neubau für seinen globalen Hauptsitz.

Weitere Meilensteine sind die planmässigen Fortschritte beim Bau eines neuen Möbelmarkts für XXXLutz in Dietikon, und auf dem HIAG-Areal im aufstrebenden Quartier Zürich Altstetten wurden im engen Austausch mit der Stadt die Voraussetzungen für ein Wohnhochhaus mit Gewerbeanteil geschaffen.

In Biberist erhielt HIAG die Baubewilligung für den Rückbau von diversen Gebäuden und Hallen auf dem «Papieri-Areal». Damit entsteht Raum für Gewerbe- und Industriemietler. Ein Meilenstein wurde mit der geplanten Ansiedlung des High-Tech Start-up «Librec» erreicht. HIAG wird für das erste Schweizer Recyclingzentrum für Batterien aus Elektrofahrzeugen einen massgeschneiderten Neubau realisieren.

# Aktionärsbrief

Auf dem Campus Reichhold in Hausen/Lupfig konnte nach längerer Planungszeit mit den Vorbereitungsarbeiten für erste Hochbauprojekte begonnen werden, und in Verbindung mit dem Gestaltungsplan wurden die Grundlagen für die weitere Entwicklung und Bebauung geschaffen.

## Mieternahes Portfolio- und Assetmanagement stärkt Ertragsbasis

Mit der mehrheitlich eigenen Bewirtschaftung sowie der erfolgreichen Vermarktung des Bestandsportfolios leistete das Portfolio- und Assetmanagement einen wichtigen Beitrag zum sehr guten operativen Ergebnis von HIAG im Geschäftsjahr 2021. Die Leerstandsquote im Bestandsportfolio wurde erneut deutlich reduziert.

Die Nachfrage nach qualitativ hochstehenden Logistik- und Gewerbeflächen nahm im Berichtszeitraum weiter zu, und HIAG konnte an mehreren Standorten erfolgreich Anschlussvermietungen mit zum Teil deutlichen Mietertragssteigerungen realisieren.

Im Aathal und in Dietikon wurden Verkaufsflächen auf einem guten Mietzinsniveau neu vermietet. Das Gewerbeareal in Kleindöttingen ist nahezu vollvermietet und derzeit werden Möglichkeiten für eine Verdichtung mit Ersatzneubauten geprüft. Die Wohnimmobilien auf den Arealen in Klingnau und in Windisch sind vollständig vermietet. Im Generationenprojekt Wydeneck in Dornach wurde die Übergangsnutzung weiter ausgebaut; die Entwicklung auf dem Areal wird mit einem eigenen Team und einem dedizierten Arealpromoter vor Ort aktiv begleitet.

## Marktpotenzial in der Transaktionstätigkeit genutzt

Das Geschäftsfeld Transaktionen und Geschäftsflächenvermarktung erzielte im Berichtsjahr einen überdurchschnittlichen Erlös.

Zu den Erfolgen im Jahr 2021 zählt ein komplexer Share Deal zum Kauf einer vollvermieteten Logistikliegenschaft in Buchs (AG), bei dem sich die solvente Mieterin aus der europäischen Bekleidungsindustrie unter die «Top-Drei-Mieter» von HIAG einreichte. Der langfristige Dach- und Fach-Mietvertrag beeinflusst das Cashflow- und Dividendenpotenzial von HIAG positiv. Ein weiteres Glanzlicht im Berichtsjahr war die Akquisition von vier Gewerbeliegenschaften in Winterthur, Solothurn und Reinach (BL). Die Verkäuferin BR Bauhandel bleibt nach der «Sale-and-Lease-Back»-Transaktion mit ihren Marken «Richner» und «Baubedarf» an allen Standorten langfristig Mieterin. Dieser «Asset Deal» stärkt die Entwicklungspipeline massgeblich und unterstützt eine nachhaltige Steigerung der Mieterträge und des Liegenschaftswerts.

Das aktuelle Devestitionsprogramm verläuft sehr erfolgreich und soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden. Im Berichtsjahr wurde mit dem Verkauf von nicht-strategischen Immobilien in Aigle, Basel, Biberist, Bremgarten, Windisch und im Zürcher Oberland im Wert von CHF 62.4 Mio. (Fair Value) bereits ein Grossteil des geplanten Volumens mit substantziellen Gewinnen veräussert.

In der Geschäftsflächenvermarktung bildeten die nahtlose Anschlussvermietung einer Logistikliegenschaft in Brunegg mit einer Vertragslaufzeit von zehn Jahren an eine solvente Mieterin sowie der Abschluss eines langjährigen Mietvorvertrags für ein geplantes Wohn- und Pflegezentrum in Ermatingen die Höhenpunkte.

Auch in Zukunft plant HIAG den Kauf von geeigneten Immobilien, insbesondere von Wohnbauland, das eine schnelle Realisierung und Vermarktung von Stockwerkeigentum erlaubt, und wird weiterhin im Rahmen der «Kapitalrecyclingstrategie» nicht-strategische Liegenschaften veräussern.

## Erster Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standards

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG hat im Rahmen der Strategie 2025 auch die Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. HIAG will ein verlässlicher und gewissenhafter Geschäftspartner sein und ökologischen, ökonomischen sowie gesellschaftlichen Mehrwert schaffen. Die Geschäftsphilosophie von HIAG mit der Wiederbelebung

# Aktionärsbrief

ehemaliger Industrieareale und die langen Lebens- und Investitionszyklen der Immobilien bilden dafür eine erstklassige Grundlage. Erstmals publiziert HIAG im Geschäftsbericht 2021 einen Nachhaltigkeitsbericht nach den international anerkannten GRI-Standards.

Zu den Nachhaltigkeitsprojekten zählen unter anderem die Ausarbeitung eines Absenkpfad für Treibhausgasemissionen, das Erstellen einer Leitlinie für ressourcenschonendes Bauen, die Teilnahme am GRESB-Assessment 2022 und der Ausbau der Solarstrom-Gewinnung auf eigenen Arealen. Ziel ist ein möglichst hoher solarer Deckungsgrad und eine maximale Belegung der geeigneten Dächer. Weiter wurde nach dem Verhaltenskodex für Mitarbeitende auch ein Verhaltenskodex für Geschäftspartner geschaffen.

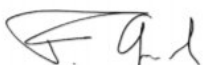
Die Nachhaltigkeitsziele sind auch Teil des Vergütungssystems von HIAG. Bereits im Jahr 2021 wurden Nachhaltigkeitskriterien bei der Festlegung der variablen Vergütung des CEO angewendet. Für das Jahr 2022 wird dieser Ansatz verfeinert und auch bei der Bestimmung der variablen Vergütung des CFO berücksichtigt.

## Markt und Ausblick

Die Schweizer Wirtschaft hat sich im Jahr 2021 erstaunlich schnell vom Schock der Pandemie erholt. Zudem blieb dank der raschen und zielgerichteten staatlichen Unterstützungsmassnahmen die hohe Wertbeständigkeit des Schweizer Immobilienmarkts auch während der Krise erhalten. Im letzten Jahr rückten vor allem Wohnrenditeliegenschaften wie auch erstklassige Geschäftliegenschaften noch stärker ins Zentrum des Interesses der Anleger. Auf steigende Nachfrage stiessen auch Gewerbe- und Logistikimmobilien, die einen ausserordentlichen Nachfrageschub verzeichneten. Entsprechend sanken die Netto-Anfangsrenditen in diesen Immobiliensegmenten weiter. Hingegen hat sich die Investorennachfrage nach Büroimmobilien an periphereren Lagen deutlich abgekühlt, und die Vermietung von Retail-Liegenschaften im Non-Food-Bereich ist nach wie vor herausfordernd.

Infolge steigender Inflationsraten und Leitzinserhöhungen der Notenbanken könnte der Kapitalstrom in die Schweizer Immobilienmärkte, trotz stabilen Konjunkturaussichten, einer niedrigen Arbeitslosenquote sowie einem soliden Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum schwächer werden, und die Kapitalkosten von Immobilien könnten steigen. Zudem bestehen aktuell geopolitische Unwägbarkeiten und eine hohe Volatilität an den Börsen. HIAG geht davon aus, dass diese Unsicherheit die Investoren weiterhin in Immobilien treibt, weil diese zumindest langfristig stabile Erträge versprechen.

Vorbehältlich einer deutlichen Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Voraussetzungen geht HIAG von einem insgesamt guten Geschäftsjahr 2022 aus. Das Management erwartet aufgrund des bewährten Geschäftsmodells weiterhin eine langfristig stabile Ertragssituation sowie kontinuierliche Gewinnbeiträge aller Geschäftsfelder. Mit fertiggestellten, vollvermieteten Bauprojekten sowie erwarteten Vermietungserfolgen wird eine weitere Steigerung der Mieteinnahmen angestrebt. Ebenso werden dank massgeblichen Fortschritten in grösseren Entwicklungsprojekten wiederum Neubewertungsgewinne erwartet. Zudem dürften erste Anzahlungen aus dem Projekt «CHAMA, 1. Etappe» sowie weitere Veräusserungen von nicht-strategischen Immobilien positive Ergebnisbeiträge leisten.



**Dr. Felix Grisard**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Marco Feusi**  
CEO

# Geschäftsentwicklung

HIAG steigerte im Geschäftsjahr 2021 den Reingewinn um 61.8% auf CHF 89.3 Mio. (Vorjahr: CHF 55.2 Mio.). Die Neubewertungsgewinne wurden mit CHF 60.5 Mio. (Vorjahr: CHF 27.0 Mio.) mehr als verdoppelt. Der Liegenschaftsertrag stieg um 5.7% auf CHF 63.1 Mio. (Vorjahr: CHF 59.7 Mio.). Der Erfolg aus dem Verkauf von Immobilienanlagen widerspiegelte mit CHF 16.5 Mio. (Vorjahr: CHF 4.9 Mio.) die effiziente Umsetzung des laufenden Devestitionsprogramms von nicht strategischen Immobilien. Die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung vom November 2021 mit einem Mittelzufluss von netto rund CHF 156 Mio. beeinflusste die Eigenkapitalquote und den «Loan-to-Value» positiv.

## Ertragslage

- Der Liegenschaftsertrag übertraf mit CHF 63.1 Mio. den Vorjahreswert um CHF 3.4 Mio. (Vorjahr: CHF 59.7 Mio.). Mit vereinbarten und erwarteten Mietzinsreduktionen von rund CHF 0.1 Mio. hatte die Pandemie keinen wesentlichen Ergebniseinfluss.
- Die Leerstandsquote im Gesamtportfolio wurde weiter gesenkt und betrug trotz des Verkaufs von vollvermieteten Objekten am 31. Dezember 2021 10.7% (Vorjahr: 13.2%). Die positive Entwicklung erklärt sich vorwiegend mit erfolgreichen Neu- und Anschlussvermietungen sowie mit Zukäufen von vermieteten Liegenschaften.
- Die Neubewertungsgewinne der Immobilienanlagen stiegen im Berichtsjahr markant auf CHF 60.5 Mio. (Vorjahr: CHF 27.0 Mio.), hauptsächlich dank eigener Entwicklungsleistungen sowie einer erneuten Reduktion der marktüblichen Diskontierungssätze.
  - Der Erlös aus dem Verkauf von Immobilienanlagen vervielfachte sich auf CHF 16.5 Mio. (Vorjahr: CHF 4.9 Mio.). Der überdurchschnittliche Wert erklärt sich hauptsächlich durch die erfolgreiche Umsetzung des laufenden Devestitionsprogramms von nicht strategischen Immobilien.
  - Der übrige Betriebsertrag stieg auf CHF 14.1 Mio. (Vorjahr: CHF 12.5 Mio.), vor allem aufgrund des höheren Ergebnisbeitrags des Metallrecycling-Geschäfts Jaeger et Bosshard SA von CHF 10.5 Mio. (Vorjahr: CHF 5.9 Mio.).

Der Reingewinn von HIAG stieg im Geschäftsjahr 2021 um 61.8% auf CHF 89.3 Mio. (Vorjahr: CHF 55.2 Mio.). Vor Neubewertungsgewinnen und latenten Steuern belief sich der Reingewinn auf CHF 37.0 Mio. (Vorjahr: CHF 33.4 Mio.). Das EBIT wurde deutlich auf CHF 115.1 Mio. (Vorjahr: CHF 69.9 Mio.) bzw. CHF 54.6 Mio. (Vorjahr: CHF 42.9 Mio.) vor Neubewertungen gesteigert. Daraus resultierte ein Gewinn pro Aktie von CHF 10.39 (Vorjahr: CHF 6.82) bzw. CHF 4.31 (Vorjahr: CHF 4.12) vor Neubewertungen und latenten Steuern (auf der Basis einer gewichteten, durchschnittlichen ausstehenden Anzahl Aktien).

Die Eigenkapitalrendite per 31. Dezember 2021 stieg um 3.4 Prozentpunkte von 7.7% auf 11.1% (auf der Basis des gewichteten, durchschnittlichen Eigenkapitals).

# Geschäftsentwicklung

in TCHF	2021	2020	Δ in %
Liegenschaftsertrag	63'142	59'738	5.7%
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	60'523	27'002	124.1%
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	–	10'560	-100.0%
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	16'543	4'905	237.3%
Übriger Betriebsertrag	14'114	12'531	12.6%
EBIT	115'128	69'859	64.8%
EBIT exkl. Neubewertung Immobilienanlagen	54'605	42'857	27.4%
Finanzergebnis	–9'157	–8'592	6.6%
Steueraufwand	–16'708	–6'107	173.6%
Reingewinn	89'263	55'159	61.8%
Reingewinn exkl. Neubewertung Immobilienanlagen und Latente Steuern	36'995	33'352	10.9%

## Bestandsgeschäft (Vermietungen)

Der vereinnahmte Liegenschaftsertrag übertraf mit CHF 63.1 Mio. (Vorjahr: CHF 59.7 Mio.) den Vergleichswert des Vorjahrs um 5.7%. Mit vereinbarten und erwarteten Mietzinsreduktionen von rund CHF 0.1 Mio. war der Ergebniseinfluss der Pandemie unwesentlich.

Der annualisierte Liegenschaftsertrag stieg um 5.1% auf CHF 63.1 Mio. (Vorjahr: CHF 60.0 Mio.), unter Berücksichtigung von strategischen Transaktionen (Käufen, Verkäufen), bei denen HIAG einen annualisierten Liegenschaftsertrag im Volumen von netto CHF 1.0 Mio. akquirierte.

Der Leerstand im Gesamtportfolio wurde weiter gesenkt und betrug am 31. Dezember 2021 10.7% (Vorjahr: 13.2%). Der Leerstand im Bestandsportfolio wurde auf 9.6% (Vorjahr: 13.0%) gesenkt.

Die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der Mitverträge (WAULT) hat sich in der Berichtsperiode auf 8.2 Jahre (Vorjahr: 7.9 Jahre) erhöht. Bezogen auf die 15 grössten Mieter betrug der WAULT per 31. Dezember 2021 sogar 10.2 Jahre (Vorjahr: 6 Jahre).

## Entwicklungsgeschäft

Die Entwicklungspipeline von HIAG umfasst gut 60 Projekte mit einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 2.98 Mrd. Das jährliche Ertragspotenzial der Mietflächen beträgt rund CHF 167 Mio. und die potenziellen Verkaufserlöse der Promotionsprojekte rund CHF 580 Mio. (geplant/geschätzt über die nächsten 15 Jahre).

In der Berichtsperiode wurden zwei Liegenschaften in Niederhasli (Neubau «Doka Schweiz») und Meyrin (Neubau «Luigia») zum Netto-Marktwert von CHF 52.6 Mio. aus dem Entwicklungs- in das Bestandsportfolio überführt. Im Vorjahr wurden Bestandsliegenschaften mit einem Netto-Marktwert von CHF 62.2 Mio. ins Entwicklungsportfolio übertragen, dagegen wurden Entwicklungsliegenschaften zum Netto-Marktwert von CHF 21.9 Mio. ins Bestandsportfolio transferiert.

Der Leerstand im Entwicklungsportfolio hat sich von 13.7% im Vorjahr auf 15.7% im Berichtsjahr erhöht. Dies ist namentlich auf den strategisch begründeten Verkauf einer vollvermieteten Liegenschaft in Aigle sowie die bereits erwähnte Überführung von Liegenschaften vom Entwicklungs- ins Bestandsportfolio zurückzuführen.

## Transaktionsgeschäft

In der Berichtsperiode wurden folgende Liegenschaften mit einem Fair Value von CHF 62.4 Mio. (Vorjahr: CHF 27.1 Mio.) verkauft:



## Geschäftsentwicklung

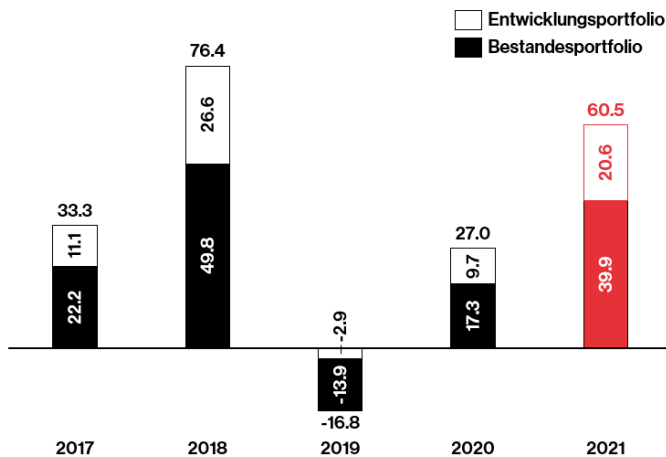
- Aathal, Zürichstrasse 66–80, 50–62/192
- Aathal, Zürichstrasse 34 (Baumwollmagazin)
- Wetzikon, Grundstrasse 6–10
- Wetzikon, Schulhausstrasse 42–44
- Biberist, Herrenweg 1–7 / Derendingerstrasse
- Basel, Rosenthalstrasse 27
- Bremgarten, Luzernerstrasse 48–50
- Windisch, Kunzareal, Parkplätze
- Aigle, Route Industrielle 18 (Orlons)

Gleichzeitig wurden 2021 die folgenden Liegenschaften mit einem Fair Value von CHF 39.7 Mio. (Vorjahr: CHF 9.1 Mio.) im Rahmen eines Asset Deals gekauft:

- Reinach (BL), Am Kägenrain 1-3
- Winterthur, St. Gallerstrasse 172
- Winterthur, Technoramastrasse 15
- Solothurn, Muttenstrasse 13-18

Zudem wurde in Buchs (AG) eine Liegenschaft im Rahmen eines Share Deals im Umfang von CHF 53.0 Mio. (Vorjahr: kein Share Deal) übernommen.

Der Neubewertungsgewinn der Immobilienanlagen wurde auf CHF 60.5 Mio. (Vorjahr: CHF 27.0 Mio.) mehr als verdoppelt. Diese Steigerung ist auf Projektfortschritte bei Entwicklungsliegenschaften, die Reduktion des Leerstandes sowie eine marktbedingte Senkung der Diskontierungssätze zurückzuführen.



Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte, durchschnittliche Diskontierungssatz (netto, real) lag bei 3.54% (Vorjahr: 3.73%) auf dem Gesamtportfolio (exklusive Land, Baurecht und Kraftwerke).

# Geschäftsentwicklung

## Liegenschaften zum Verkauf (Promotion) – Ergebnisbeitrag und Entwicklungen

Am 31. Dezember 2021 umfasste die Entwicklungspipeline eine zum Verkauf gehaltene Liegenschaft («CHAMA» Stockwerkeigentum) mit laufenden Investitionen von CHF 2.7 Mio. (Vorjahr: CHF 2.5 Mio). Es fanden im Jahr 2021 keine Verkäufe statt (Vorjahr: Nettoerfolg: CHF 1.4 Mio.).

## Betriebsaufwand

Der Betriebsaufwand wurde in der Berichtsperiode um CHF 5.8 Mio. auf CHF 38.7 Mio. gesenkt (Vorjahr: CHF 44.5 Mio.). Dies ist vor allem mit Einmaleffekten aus dem Vorjahr (Aufwendungen im Zusammenhang mit Promotionverkauf, Pratteln-Areal und dem Cloud-Geschäft) zu begründen. Der immobilienwirtschaftsbezogene Aufwand nimmt in der Berichtsperiode um CHF 0.6 Mio. ab.

Per Stichtag 31. Dezember 2021 beschäftigte HIAG 77 Mitarbeitende (Vorjahr: 85). Die Abnahme um 8 Personen ist hauptsächlich auf die Auflösung von Arbeitsverträgen im Zusammenhang mit der Finalisierung des Rückbauprojekts in Pratteln zurückzuführen. Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei CHF 13.9 Mio. (Vorjahr: CHF 16.5 Mio.).

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand nahm leicht auf CHF 7.2 Mio. (Vorjahr: CHF 7.6 Mio.) ab.

Der Steueraufwand ist vor allem aufgrund des höheren operativen Ergebnisses, gestiegener Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen inkl. latenter Steuern, einer Zunahme der latenten Steuern aus Neubewertung sowie der Verwendung von aktivierten Verlustvorträgen aus den Vorperioden auf CHF 16.7 Mio. (Vorjahr CHF 6.1 Mio.) gestiegen.

## Finanz- und Vermögenslage

- Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2021 nahm auf CHF 1.90 Mrd. (Vorjahr: CHF 1.69 Mrd.) zu.
- Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 52.0% (Vorjahr: 45.0%).

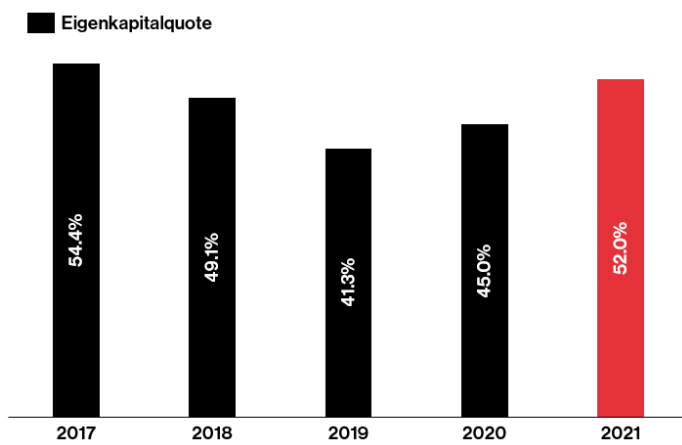
Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2021 nahm um 12.5% auf CHF 1.90 Mrd. zu (Vorjahr: CHF 1.69 Mrd.). Der Wert des Immobilienportfolios als gewichtigstem Element der Bilanz stieg aufgrund von Investitionen und Neubewertungsgewinnen unter Berücksichtigung der strategisch getätigten Transaktionen um 8.9% auf CHF 1.78 Mrd. (Vorjahr: CHF 1.64 Mrd.).

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020	Δ in %
Bilanzsumme	1'903'643	1'691'378	12.5%
Eigenkapital	988'999	761'122	29.9%
NAV pro Aktie ohne latente Steuern in CHF	106.10	99.43	6.7%
NAV pro Aktie mit latenten Steuern in CHF	98.06	90.72	8.1%
Immobilienportfolio	1'784'429	1'637'844	8.9%

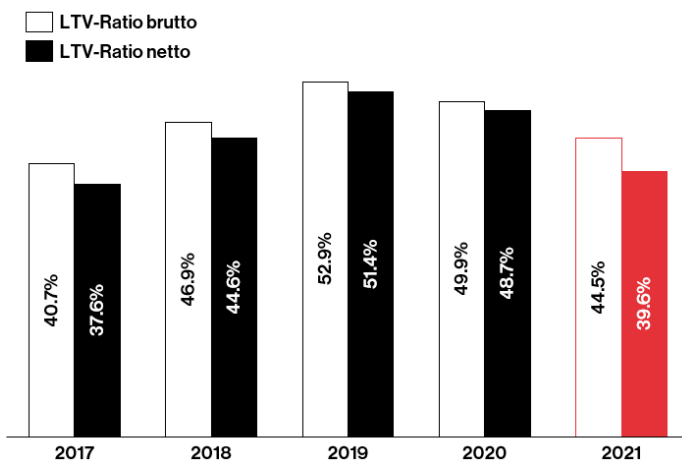
Im Geschäftsjahr 2021 wurde der NAV um 8.1% auf CHF 98.06 pro Aktie (Vorjahr: CHF 90.72 pro Aktie) gesteigert bzw. unter Berücksichtigung der latenten Steuern um 6.7% auf CHF 106.10 pro Aktie (Vorjahr: CHF 99.43 pro Aktie).

HIAG verfügt nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung im November 2021 mit einer Eigenkapitalquote von 52.0% per 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 45.0%) über eine solide Eigenkapitalbasis.

# Geschäftsentwicklung



Per 31. Dezember 2021 wurde der «Brutto-Loan-to-Value» (LTV) auf 44.5% (Vorjahr: 49.9%) und der «Netto-LTV» auf 39.6% (Vorjahr: 48.7%) reduziert. HIAG verfügt damit über eine solide Basis, um die finanziellen Verpflichtungen aus der operativen Geschäftstätigkeit zu finanzieren.



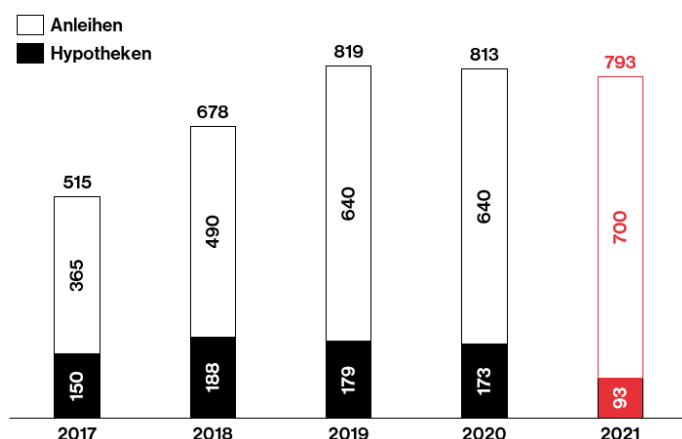
# Geschäftsentwicklung

## Finanzverbindlichkeiten

Am 2. Juli 2021 wurde eine festverzinsliche Anleihe über CHF 100 Mio. mit einer 7-jährigen Anleihe über CHF 160 Mio. mit einem Coupon von 0.75% refinanziert.

Am 31. Dezember 2021 setzten sich die Finanzverbindlichkeiten aus kotierten Anleihen (CHF 700 Mio.) und grundpfandgesicherten Bankkrediten (CHF 93 Mio.) zusammen. Im Geschäftsjahr 2021 lag der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten mit 0.8% unter anderem aufgrund der erfolgreichen Refinanzierung der Anleihe im Juli sowie der Rückzahlung von Bankkrediten aus dem Erlös der Kapitalerhöhung im vierten Quartal 2021 unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (0.9%). HIAG wird auch in Zukunft versuchen, die Zinsen nach Möglichkeit auf tiefem Niveau anzubinden.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten lag per Stichtag 31. Dezember 2021 bei 2.5 Jahren (Vorjahr: 2.0 Jahre). Es ist das Ziel, diesen Zeitraum mit den im Jahr 2022 anstehenden Refinanzierungen zu verlängern. Die langfristige Finanzierung und die solide Eigenkapitalquote bilden die Grundlage für eine erfolgreiche Entwicklung von HIAG.



in TCHF	31.12.2021	31.12.2020	Δ in %
Total Finanzverbindlichkeiten	792'887	816'686	-2.9%
Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten in Jahren	2.5	2.0	25.0%
Durchschnittlicher Fremdfinanzierungszinssatz in %	0.8%	0.9%	-11.1%

## Investitionen

Die Konzentration der Investitionstätigkeit von HIAG liegt strategiegemäss auf der Realisierung der Projektpipeline mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 2.98 Mrd. (Vorjahr: CHF 2.75 Mrd.).

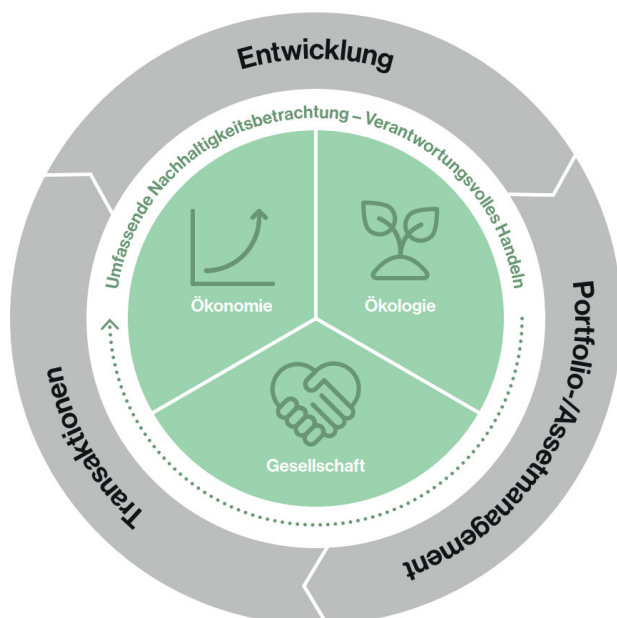
Rico Müller, CFO

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

HIAG schafft als verlässliches und gewissenhaftes Unternehmen ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert entlang der ganzen Wertschöpfungskette einer Immobilie. Der Nachhaltigkeitsgedanke umfasst alle Geschäftsprozesse von HIAG und nimmt die ganze Organisation in die Verantwortung.

HIAG bekennt sich zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals, UN SDGs). Mit ihrem umfassenden Nachhaltigkeitsverständnis sind die SDGs prägend für die Nachhaltigkeitsstrategie und die Nachhaltigkeitsberichterstattung von HIAG.

Nachhaltigkeit ist Teil des Geschäftsmodells von HIAG:



Dieser Nachhaltigkeitsbericht ist in den Geschäftsbericht der HIAG Immobilien Holding AG eingebettet. Er beschränkt sich im Wesentlichen auf gesellschaftliche und umweltrelevante Informationen. Informationen zur wirtschaftlichen Leistung und der verantwortungsbewussten Geschäftsführung finden sich im Bericht zur Corporate Governance ab Seite 47 und im Finanzbericht ab Seite 87 dieses Geschäftsberichts.

## GRI 102-45

Die jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst alle strategischen Geschäftseinheiten von HIAG, mit Ausnahme des Recycling-Geschäfts der Jaeger et Bosshard SA. Dies begründet sich mit den unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern, dem marginalen Beitrag zum Geschäftsergebnis von HIAG sowie der Tatsache, dass die operative Geschäftsführung an die Thommen AG ausgelagert ist.

## GRI 102-48

Mit der erstmaligen Anwendung der GRI-Standards, Option «Kern», werden im Nachhaltigkeitsbericht 2021 systematisch erhobene Nachhaltigkeitskennzahlen publiziert. Eine unabhängige externe Prüfung ausgewählter Nachhaltigkeitsinformationen wurde in dieser Berichtsperiode noch nicht umgesetzt. Sie wird jedoch mittelfristig angestrebt.

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

Basierend auf den Prinzipien der GRI-Standards beschränken sich die Angaben in diesem Bericht auf die für HIAG wesentlichen Themen. Dies schliesst insbesondere die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen von HIAG ein. Falls nicht anders erwähnt, beziehen sich die Daten in diesem Nachhaltigkeitsbericht auf das Geschäftsjahr 2021.

Die wesentlichen Themen wurden gemeinsam mit externen Nachhaltigkeitsexperten in der Materialitätsanalyse definiert und unter Berücksichtigung der Reaktionen auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung im Geschäftsbericht 2020 verfeinert. Zudem wurde das Nachhaltigkeitsteam im Jahr 2021 mit einem dedizierten Experten verstärkt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde vom Verwaltungsrat verabschiedet und ist Teil der Strategie 2025 von HIAG. Im Zuge der Schärfung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden die für Nachhaltigkeit zuständigen Personen und entsprechende Prozesse festgelegt. Die Gesamtverantwortung für alle ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte obliegt dem Verwaltungsrat. Dieser beauftragt die Geschäftsleitung mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Die Geschäftsleitung wird vom internen Projektleiter Nachhaltigkeit unterstützt. Dieser arbeitet eng mit dem fachbereichsübergreifenden internen Nachhaltigkeitsteam zusammen. Mit dem Einbezug der Fachbereiche wird die Praxisnähe der verschiedenen Nachhaltigkeitsarbeiten sichergestellt.

Anpassungen an der Nachhaltigkeitsstrategie sowie an Aspekten ihrer Umsetzung werden basierend auf internen und externen Rückmeldungen jährlich geprüft.

Nachhaltigkeitsorganisation von HIAG:



# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## 1 Wesentliche Themen

GRI 102-43, 102-46, 102-49

Die für HIAG relevanten Nachhaltigkeitsthemen sind in einer Liste der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte zusammengefasst. Diese Punkte wurden auf Basis der Erkenntnisse aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2020 verfeinert. Die Themen «Langfristorientierung» und «Wirtschaftliche Leistung» wurden unter dem Begriff «Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg» zusammengefasst, «Biodiversität» wurde hinzugefügt, «Infrastruktur» aufgrund der Ähnlichkeit zu anderen Punkten weggelassen. Die weiteren Änderungen betreffen Schärfungen der Begrifflichkeiten. Die im Vorjahr erstmals formulierte Liste beruht auf einem indirekten Einbezug der Anspruchsgruppen. Sie wurde unter Einbezug des internen Know-hows in Zusammenarbeit mit externen Nachhaltigkeitsexperten erstellt. Dabei wurde auf den grossen Erfahrungsschatz aus persönlichen Mietergesprächen, Diskussionen in Fachmedien und weitere Publikationen zurückgegriffen. Naturgemäss unterscheiden sich die Bedürfnisse je nach Anspruchsgruppe. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass die Berichterstattung alle wichtigen Aspekte adressiert.

Beim Ausarbeiten der Nachhaltigkeitsberichterstattung wurden die GRI-Prinzipien der Berichterstattung konsequent angewandt.

GRI 102-40, 102-42, 102-44

Zu den Anspruchsgruppen von HIAG zählen alle Personen und Organisationen, die durch die Geschäftsaktivität von HIAG direkt oder indirekt betroffen sind. Dazu gehören namentlich:

Anspruchsgruppe	Wichtige Anliegen
– Investoren – Aktionäre	Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg, Verantwortungsvolle Geschäftsführung, Transparenz, Innovation
– Mieter	Nutzerzufriedenheit, Datenschutz, Mobilität, Bauweise
– Mitarbeitende	Unternehmenskultur, Reputation
– Geschäftspartner	Verantwortungsvolle Geschäftsführung, Transparenz, Reputation
– Behörden	Ansprüche Städtebau, Energie, Ressourcennutzung, Transparenz
– Organisationen und Verbände Wirtschaftsförderung Sozialpartner Natur- und Heimatschutzorganisationen	Standortentwicklung, Lieferkette, Klimawandel, Biodiversität, Bauweise, Ansprüche Städtebau
– Anwohner	Ansprüche Städtebau

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

GRI 102-47

Darstellung der wesentlichen Themen aus der Materialitätsanalyse:



## 2 Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze

HIAG versteht unter nachhaltiger Geschäftsführung, Verantwortung zu übernehmen und ökologischen, ökonomischen sowie gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen. Die aktuellen Nachhaltigkeitsziele basieren auf der Schärfung der Ziele aus der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2020. Der Zielerreichungsgrad wird regelmässig bewertet und im Rahmen der jährlichen Berichterstattung kommuniziert. Neue Ziele werden jährlich evaluiert.

### 2.1 Ziele

**Ziel 1:** Erarbeitung eines Absenkpfeils zur Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio bis 2023

**Ziel 2:** Erarbeitung einer Leitlinie zur Zertifizierung von Bauten und zum Umgang mit recycling- und kreislauffähigen Produkten bis 2023

**Ziel 3:** Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment 2022 (Standing Investments und Development)

**Ziel 4:** Versechsfachung der Anlageleistung von HIAG Solar, dem Joint Venture mit dem Technologiepartner aventron, von 1 MWp im Jahr 2021 auf 6 MWp im Jahr 2024

Weiter gelten im Tagesgeschäft die nachfolgenden Nachhaltigkeitsgrundsätze:



# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## 2.2 Nachhaltigkeitsgrundsätze

**Wir pflegen langfristige und partnerschaftliche Beziehungen mit unseren Anspruchsgruppen und integrieren die gesellschaftlichen Bedürfnisse in unsere Projekte.**

Unser Erfolg ist abhängig von der gesellschaftlichen Akzeptanz unserer Projekte. Nur mit dem Einbezug der verschiedenen Interessen schaffen wir Mehrwert. Daher tauschen wir uns regelmässig mit unseren Anspruchsgruppen aus.

**Wir betreiben eine umfangreiche und transparente Berichterstattung.**

Damit ermöglichen wir unseren Anspruchsgruppen vertiefte Einblicke in unsere Arbeit und schaffen Vertrauen. Wir haben höchste Ansprüche an die Qualität und Transparenz unserer Berichterstattung und setzen diese nach anerkannten Standards um.

**Wir arbeiten langfristig und gewinnorientiert.**

Als börsenkotiertes Unternehmen setzen wir auf langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

**Wir integrieren bestehende und identitätsstiftende Bausubstanz in unsere Entwicklungsprojekte.**

Durch die Integration bestehender Baukörper in unsere Entwicklungsprojekte schaffen wir lebendige Destinationen, bewahren die Geschichte und sparen graue Energie. Zudem leisten wir mit der Wiederbelebung bebauter Areale einen wichtigen Beitrag zur inneren Verdichtung der Siedlungsräume.

**Wir entfernen Schadstoffe in bestehender Bausubstanz und entsorgen Altlasten auf den vormals oft industriell genutzten Arealen von HIAG.**

Mit unserer grossen Erfahrung und einem langjährigen Leistungsausweis in der Schadstoffsanierung von belasteter Bausubstanz sowie Reinigung, Aufbereitung und fachgerechten Entsorgung von Böden auf belasteten Arealen leisten wir einen Beitrag zu einer sicheren und lebenswerten Umwelt.

**Wir erhöhen die Qualität und den gesellschaftlichen Mehrwert unserer Areale durch Innovationsprojekte.**

Mit innovativen Entwicklungskonzepten schaffen wir attraktive Lebensräume für ein gesundes und sicheres Leben.

**Wir richten unsere Areale auf die Herausforderungen des Klimawandels aus.**

Mit unserem Weitblick und Know-how versuchen wir, kommende Herausforderungen zu antizipieren und vorzeitig zu meistern. Dazu zählt beispielsweise die Hitzereduktion auf unseren Arealen.

**Wir schaffen attraktive Arbeitsbedingungen und unterstützen unsere Mitarbeitenden bei ihrer beruflichen Weiterentwicklung.**

Wir begegnen unseren Mitarbeitenden auf Augenhöhe und fördern sie im partnerschaftlichen Dialog und mit internen und externen Weiterbildungsangeboten.

**Wir ermöglichen einen hohen Frauenanteil auf allen Funktionsebenen und fördern die Diversität in der Belegschaft.**

Die Förderung von Diversität und Gleichberechtigung ist für uns selbstverständlich und wird über unsere Verhaltenskodizes sowohl intern als auch extern eingefordert.

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## Wir setzen uns für die Biodiversität ein.

Unsere umfangreichen Biodiversitätsflächen werden fachgerecht unterhalten und geschützt. Sie bilden wichtige Lebens- und Erholungsräume für Mensch und Natur. Bei Projektentwicklungen wird das Thema Biodiversität konsequent mitberücksichtigt.

## 2.3 UN Sustainable Development Goals (SDGs)

UN SDGs	Unser Umgang mit den Zielen:
 <p><b>5</b> GESCHLECHTER- GLEICHHEIT</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24</li><li>– Gesellschaftliche Verantwortung: Mitarbeitende, ab S. 27</li></ul>
 <p><b>7</b> BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24</li><li>– Umwelt: Energie ab S. 34</li></ul>
 <p><b>8</b> MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRT- SCHAFTSWACHSTUM</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24</li><li>– Gesellschaftliche Verantwortung: Mitarbeitende, ab S. 27</li><li>– Gesellschaftliche Verantwortung: Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung, ab S. 31</li><li>– Finanzbericht, ab S. 87</li></ul>
 <p><b>9</b> INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24</li><li>– Gesellschaftliche Verantwortung: Innovation, ab S. 31</li></ul>
 <p><b>10</b> WENIGER UNGLEICHHEITEN</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24</li><li>– Gesellschaftliche Verantwortung: Mitarbeitende, ab S. 27</li></ul>
 <p><b>11</b> NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24</li><li>– Gesellschaftliche Verantwortung, ab S. 27</li><li>– Umwelt, ab S. 32</li></ul>
 <p><b>12</b> NACHHALTIGE/R KONSUM UND PRODUKTION</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24</li><li>– Umwelt: Bauweise und Ressourcennutzung, ab S. 43</li></ul>
 <p><b>13</b> MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24</li><li>– Umwelt: Klimawandel, ab S. 38</li></ul>
 <p><b>15</b> LEBEN AN LAND</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24</li><li>– Umwelt: Biodiversität, ab S. 44</li></ul>

# Nachhaltigkeitsbericht 2021



- Wesentliche Themen, ab S. 23
  - Nachhaltigkeitsziele und -grundsätze, ab S. 24
  - Gesellschaftliche Verantwortung: Gesellschaftliches Engagement, ab S. 32
  - Umwelt: Energie, ab S. 34
- 

## 3 Gesellschaftliche Verantwortung

### 3.1 Mitarbeitende

Mit einem ansprechenden Arbeitsumfeld positioniert sich HIAG als attraktive Arbeitgeberin und schafft die Voraussetzungen, um motivierte und qualifizierte Mitarbeitende zu halten und neue zu gewinnen. Dabei legt HIAG Wert auf attraktive Arbeitsbedingungen. Diese sind im internen Anstellungsreglement festgehalten, welches regelmässig überprüft wird.

#### HIAG als Arbeitgeberin

HIAG beschäftigte per 31. Dezember 2021 in der Deutsch- und Westschweiz 66 Mitarbeitende (2020: 73), die zusammen 60.6 Vollzeitstellen (2020: 65.3) besetzten (Jaeger et Bosshard SA ausgeschlossen).

Bis auf wenige Ausnahmen werden alle Aktivitäten von HIAG von eigenem Personal ausgeführt. Es gibt keine saisonalen Schwankungen im Personalbestand.

Neben der fachkundigen Betreuung und Unterstützung des Teams werden im HR die bestehenden Prozesse kontinuierlich optimiert. Dazu zählt auch die Arbeitssicherheit. HIAG legt Wert darauf, jederzeit attraktive, unfall- und verletzungssichere Arbeitsplätze anzubieten.

Im Geschäftsjahr 2021 kam es zu keinen arbeitsbedingten Unfällen von HIAG-Mitarbeitenden.

#### Leistungsversprechen und Mitarbeiterentwicklung

HIAG pflegt eine partnerschaftliche Unternehmenskultur und bietet interessante Arbeitsinhalte mit einem grossen Gestaltungsspielraum. Für sämtliche Mitarbeitende bestehen attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

In den mindestens einmal jährlich stattfindenden Mitarbeitergesprächen geht HIAG vertieft auf die Bedürfnisse der Mitarbeitenden ein. Dabei werden im Rahmen einer Leistungsbeurteilung gemeinsam mit den Mitarbeitenden auch die individuellen Leistungsziele formuliert. Der Inhalt der Gespräche wird in einer Aktennotiz festgehalten und gibt dem HR sowie der Geschäftsleitung einen repräsentativen Überblick über die Mitarbeiterzufriedenheit und die Wahrnehmung der Firmenkultur durch die Mitarbeitenden.

#### Diversität und Arbeitnehmerrechte

HIAG sieht Diversität als Chance und Innovationstreiber. Die persönlichen Wertvorstellungen der Mitarbeitenden werden respektiert und Arbeitnehmerrechte wie die Vereinigungsfreiheit unterstützt. Detaillierte Kennzahlen zur Zusammensetzung der Belegschaft basieren auf den Daten der Personaldatenbank. Alle Mitarbeitenden waren per 31. Dezember 2021 im Besitz eines unbefristeten Arbeitsvertrags.

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

Personalbestand per 31. Dezember 2021

## Verwaltungsratsmitglieder

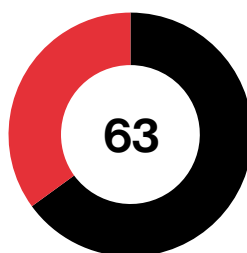


2 Frauen  
33%

4 Männer  
67%

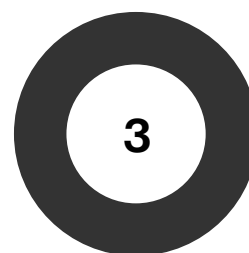
## Mitarbeitende nach Geschäftsfeldern

### Immobilien



22 Frauen (35%)  
41 Männer (65%)

### Befristetes Rückbauprojekt Pratteln



0 Frauen (0%)  
3 Männer (100%)

## Mitarbeitende nach Funktion

Geschäftsleitung und Kader	2 Frauen	8 Männer	0 Frauen	0 Männer
Mitarbeitende ohne Kaderfunktion	20 Frauen	33 Männer	0 Frauen	3 Männer

## Mitarbeitende nach Voll-/Teilzeistellen

> 90%	9 Frauen	37 Männer	0 Frauen	3 Männer
50-90%	11 Frauen	4 Männer	0 Frauen	0 Männer
< 50%	2 Frauen	0 Männer	0 Frauen	0 Männer

## Mitarbeitende nach Altersstruktur

< 30 Jahre	4 Frauen	5 Männer	0 Frauen	0 Männer
30-50 Jahre	9 Frauen	23 Männer	0 Frauen	0 Männer
> 50 Jahre	9 Frauen	13 Männer	0 Frauen	3 Männer

## Personalmutationen im Geschäftsjahr 2021

Eintrittsrate	25%	0%
Austrittsrate	14%	233%

## Eintritte nach Alter

< 30 Jahre	1 Frau	2 Männer	0 Frauen	0 Männer
30-50 Jahre	2 Frauen	6 Männer	0 Frauen	0 Männer
> 50 Jahre	1 Frau	4 Männer	0 Frauen	0 Männer

## Austritte nach Alter

< 30 Jahre	0 Frauen	0 Männer	0 Frauen	0 Männer
30-50 Jahre	3 Frauen	3 Männer	0 Frauen	1 Mann
> 50 Jahre	0 Frauen	3 Männer	0 Frauen	6 Männer

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## Mitarbeiterkommunikation

Die Mitarbeitenden werden zeitnah und transparent über wichtige Ereignisse informiert und mit monatlichen Newslettern über die Entwicklung von HIAG auf dem Laufenden gehalten. Dank der überschaubaren Grösse des Unternehmens sind der direkte, persönliche Kontakt und der Wissenstransfer jederzeit gewährleistet. Die Börsenkotierung garantiert zudem ein hohes Mass an Transparenz und zeitnaher Information. Im Rahmen des jährlich stattfindenden, zweitägigen Unternehmensausflugs «HIAG on Tour» werden ausgewählte Objekte von HIAG und Dritten besucht. Mit ausgewählten Referaten werden spezifische Kompetenzen vermittelt, welche die Mitarbeitenden bei ihrer Arbeit unterstützen.

## Mitarbeiterentwicklung

HIAG erwartet, dass die Mitarbeitenden Verantwortung übernehmen, und unterstützt sie dabei mit spezifischen Aus- und Weiterbildungsangeboten. Eine offene und konstruktive Fehlerkultur fördert die Arbeitsqualität und den Teamgeist. Im Jahr 2021 unterstützte HIAG zwölf Mitarbeitende bei der Weiterbildung. Der zeitliche Aufwand von 1'040 Stunden wurde teilweise als Arbeitszeit angerechnet.

Weiterbildungsstunden nach Geschlecht und Anstellungskategorie:

	Geschäftsleitung und Kader	Mitarbeitende ohne Kaderfunktion
Weiblich	18.7 Stunden pro FTE	28.0 Stunden pro FTE
Männlich	6.5 Stunden pro FTE	14.6 Stunden pro FTE
Total	17.1 Stunden pro FTE	

## Attraktives Arbeitsumfeld

HIAG legt Wert auf ein attraktives Arbeitsumfeld und fördert digitale Prozesse. Im Fokus stehen insbesondere die Erhöhung der Effizienz und der Prozessqualität sowie Möglichkeiten zur Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort. Die technischen Voraussetzungen erlauben es, dass die meisten Mitarbeitenden, abhängig von ihrer Tätigkeit, auch im Home-Office arbeiten können.

## Vereinbarkeit von Beruf und Lebenssituation

Um die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben zu fördern, bietet HIAG standardmässig flexible Arbeitszeitmodelle sowie Teilzeitstellen an. Zudem werden für aus dem Elternurlaub zurückkehrende Mitarbeitende auf Wunsch und nach Möglichkeit spezifische Arbeitsmodelle geschaffen.

Im Jahr 2021 hatte kein Mitarbeitender Anspruch auf Elternurlaub. Zwei Mitarbeitende, die im Jahr 2020 Elternurlaub genutzt hatten, waren 12 Monate nach der Wiederaufnahme ihrer Arbeit nach wie vor bei HIAG tätig (Verbleibrate: 100%). HIAG hält die im Arbeitsgesetz definierten Arbeits- und Ruhezeiten ein. Die Normalarbeitszeit liegt im Jahresdurchschnitt bei 42 Wochenstunden. Die wöchentliche Maximalarbeitszeit beträgt 45 Stunden pro Woche. Zudem ist eine ausgewogene Work-Life-Balance ein festes Thema der jährlichen Mitarbeitergespräche.

## Faire und leistungsorientierte Vergütung

HIAG legt Wert auf eine faire Vergütung, die Fähigkeiten und Leistungen anerkennt und einen angemessenen Lebensstandard erlaubt. Frauen und Männer erhalten bei gleicher Position und Leistung dieselbe LohnEinstufung. Die Arbeitsverträge entsprechen Schweizer Recht. Das Vergütungsmodell sieht neben einer attraktiven orts- und branchenüblichen Entlohnung teilweise zusätzliche leistungsabhängige Zielprämien vor. Weiter verfügt HIAG über ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm, das darauf ausgerichtet ist, dass alle Mitarbeitenden (Voll- und Teilzeitstellen) Teilhaber des Unternehmens sein

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

können. Ende 2021 machten rund 41% (2020: 19%) aller Mitarbeitenden von dieser Möglichkeit Gebrauch.

## Ethischer Anspruch

Um ethisch korrektes und integrires Verhalten sicherzustellen, verpflichtet HIAG alle Mitarbeitenden, die Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Geschäftspartner einzuhalten und durchzusetzen. Der Kodex für Mitarbeitende ist integraler Bestandteil der Arbeitsverträge und definiert den Rahmen des unternehmerischen Handelns für die Belegschaft. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Verletzungen der Verhaltenskodizes festgestellt. Der Verhaltenskodex für Mitarbeitende wird regelmässig überarbeitet. Die jeweils aktuelle Version ist unter folgendem Link online verfügbar:

<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

## 3.2 Lieferkette

HIAG nimmt ihre Verantwortung als börsenkotiertes Immobilienunternehmen innerhalb der gesamten Lieferkette konsequent wahr.

Als ausschliesslich in der Schweiz aktives Unternehmen, richtet sich HIAG in ihrer Tätigkeit nach Schweizer Recht und Normen. Im Jahr 2021 wurde ein Verhaltenskodex für Geschäftspartner in Kraft gesetzt, der die Ansprüche von HIAG in Bezug auf soziale Verantwortung, Umweltmanagement, Governance, Gesundheit, Sicherheit, Gleichstellung, Diversität und Integration festhält. Er verpflichtet alle Geschäftspartner und deren Subunternehmen, die entsprechenden Richtlinien einzuhalten. HIAG erwartet, dass ihr Verstösse oder Verdachtsfälle zu Verstössen gemeldet werden und geht Verdachtsfällen nach. Mit dem Verhaltenskodex für Geschäftspartner verfügt HIAG über ein Instrument zur Sicherstellung der Regelkonformität (Compliance) entlang der Wertschöpfungskette. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner wird regelmässig überarbeitet. Die jeweils aktuelle Version ist unter folgendem Link online verfügbar:

<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

Nach Möglichkeit unterstützt HIAG die regionale Wirtschaft und vergibt Aufträge an das lokale Gewerbe. Im Jahr 2021 wurden 95 Prozent des Auftragsvolumens an in der Schweiz ansässige Unternehmen vergeben. Sie stammen grösstenteils aus den Kernregionen von HIAG Zürich, Nordwestschweiz und Romandie.

Übersicht über die wichtigsten externen Geschäftspartner von HIAG:



# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## 3.3 Nutzerzufriedenheit

Die Zufriedenheit der Mieter schlägt sich direkt im unternehmerischen Erfolg von HIAG nieder.

HIAG pflegt deshalb einen engen Kontakt mit den Nutzern ihrer Immobilien. Dabei unterstützt die mehrheitlich eigene Bewirtschaftung und die HIAG-spezifische Mieterstruktur mit vornehmlich grossen Gewerbemieter einen offenen Dialog. So werden mehrmals jährlich die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter in persönlichen Gesprächen eruiert.

Diese Form der Messung der Mieterzufriedenheit ist effizient, stärkt das gegenseitige Vertrauen und hilft Probleme rasch zu erkennen und massgeschneiderte Lösungen umzusetzen.

## 3.4 Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung

Arealentwicklung ist eine Kernkompetenz von HIAG. In den umfangreichen Projekten werden bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die Bedürfnisse von Politik, Denkmalschutz, bestehenden Nutzern, der regionalen Öffentlichkeit und gegebenenfalls von Interessengruppen und Verbänden berücksichtigt. Ein besonderes Augenmerk gilt der Mobilität und der Biodiversität sowie oft auch dem Erhalt der historischen Identität eines Areals.

Auf grösseren Arealen arbeitet HIAG mit eigenen Teams. Das stärkt die Nähe zu den örtlichen Anspruchsgruppen und fördert die Erarbeitung qualitativ hochwertiger Projekte unter Berücksichtigung der verschiedenen Interessen.

Um die oft komplexen Interessenslagen und Rahmenbedingungen einzubinden, werden für städtebauliche Fragestellungen und Masterplanverfahren regelmässig Studienaufträge und Wettbewerbe durchgeführt. So kann HIAG ihre unternehmerische Vision für einen Standort mit den wichtigsten Anspruchsgruppen abstimmen und neue Vorschläge in die Prozesse einbringen.

Die Areale von HIAG haben aufgrund ihrer Grösse und Vorgeschichte oft eine grosse lokale Bedeutung, die weit über das Areal hinausreicht. Mit der Ansiedlung neuer Mieter und Arbeitsplätze stiftet HIAG neues Leben und setzt wichtige Impulse. Im Geschäftsjahr 2021 wurden unter anderem der Schulungspavillon der internationalen Restaurantkette «Luigia» auf dem Campus «The Hive» in Meyrin und das neue Bürogebäude von Doka Schweiz in Niederhasli, das rund 80 Arbeitsplätze umfasst, übergeben. Hinzu kommen zahlreiche Übergangsnutzungen auf Arealen mit einem längeren Entwicklungshorizont.

## 3.5 Innovation

Immobilienentwicklung bietet Raum für Innovationen und die Entwicklung von nutzerfreundlichen Lösungen und effizienten Prozessen von der Akquisition über die Arealentwicklung bis hin zur Bewirtschaftung.

Auf Projektebene entwickelt und realisiert HIAG kollaborativ neue Lösungsansätze. Dabei stehen die Bedürfnisse der Aktionäre und Mieter im Mittelpunkt. Diese Form der Zusammenarbeit zwischen Mitarbeitenden unterschiedlicher Fachbereiche ermöglicht effiziente und innovative Prozesse.

Zu den Massnahmen im Berichtsjahr zählen einerseits die Optimierung der IT-Organisation und -Infrastruktur sowie das Projekt zur Implementierung eines neuen ERP-Systems, andererseits die Installation von zusätzlichen Ladestationen für Elektrofahrzeuge

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

auf ausgewählten Arealen sowie eine Partnerschaft mit Mobility zur besseren Erschliessung des Walzmühleareals in Frauenfeld.

## 3.6 Gesellschaftliches Engagement

Das gesellschaftliche Engagement von HIAG ist schwerpunktmässig auf Kultur und Bildung ausgerichtet. HIAG pflegt einen engen Austausch mit Bildungs- und Forschungsinstitutionen. In den vergangenen Jahren waren das insbesondere die Kooperationen mit der Genfer Hochschule für Landschaft Ingenieurwesen und Architektur HEPIA, der ETH Zürich im Studiengang Architektur, der Hochschule Luzern im Studiengang Innenarchitektur und der Fachhochschule Nordwestschweiz im Studiengang Elektro- und Umwelttechnik. HIAG unterstützt Mitarbeitende, wenn sie sich an Hochschulen als Gastdozenten zu spezifischen Fachthemen engagieren.

Weiter organisiert HIAG auf ihren Arealen regelmässig kulturelle Veranstaltungen, so zum Beispiel die Freiluft-Theaterproduktionen von FAHR.WERK.ö! für Kinder auf dem Schönau-Areal in Wetzikon oder das Wyde-Openair auf dem Wydeneck-Areal in Dornach. Im Berichtsjahr wurden erneut ausgewählte Organisationen mit Gönnerbeiträgen unterstützt. Die nachstehende Liste ist abschliessend. Es gab keine finanziellen oder nichtmonetären Sachzuwendungen an politische Parteien. Allerdings können indirekte Zuwendungen durch Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen (vgl. S.46) nicht ausgeschlossen werden.

Gönnerbeiträge und Sponsoring 2021:

### ≥CHF 10'000

- Beyeler Museum AG
- Stiftung Kunstmuseum Basel
- Theatergenossenschaft Basel

### < CHF 10'000

- EHC Wetzikon
- FC Subingen
- Statistisch-Volkswirtschaftliche Gesellschaft Basel
- Stiftung Baukultur Schweiz
- Verein Landesausstellung Svizra27
- Verein Winzerfest Döttingen
- Verein zur Förderung des Wirtschaftswissenschaftlichen Zentrums der Universität Basel

## 4 Umwelt

Die Bau- und Immobilienindustrie trägt wesentlich zur Belastung der Umwelt bei. Mit seinem Energiebedarf ist der schweizerische Gebäudepark für rund 30% der nationalen CO<sub>2</sub>-Emissionen und mit jährlich 15 Mio. Tonnen Bauabfällen für über 65% der nationalen Abfallmengen verantwortlich. Mit der Umgestaltung der Landschaft greift sie zudem stark in die Natur und den Lebensraum von Menschen ein. Entsprechend gross ist der Hebel der Bau- und Immobilienindustrie, um Umweltbelastungen einzuschränken. Somit kommt ihr auch eine wichtige Funktion bei der Erreichung der Klimaziele zu. HIAG will in diesem Bereich mit dem verantwortungsbewussten Umgang mit natürlichen Ressourcen eine Vorbildrolle übernehmen.



# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## Wichtige Begriffe:

**CO<sub>2</sub>e:** CO<sub>2</sub>-Äquivalent ist eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der unterschiedlichen Treibhausgase

**Scope 1 Emissionen:** Direkte Emissionen durch Verbrennung vor Ort (z.B. Gas oder Heizöl)

**Scope 2 Emissionen:** Indirekte Emissionen, welche durch die Produktion von eingekaufter Energie verursacht werden (z.B. Fernwärme oder Elektrizität).

**Scope 3 Emissionen:** Indirekte Emissionen, welche durch Vorleistungen Dritter verursacht werden (z.B. bei der Erbringung von Mobilitätsdienstleistungen).

**EBF:** Energiebezugsfläche gemäss SIA

HIAG hat im Jahr 2021 erstmals den eigenen Energiebedarf sowie die entsprechenden Treibhausgasemissionen systematisch erhoben und in die folgenden vier Kategorien unterteilt:

1. **Betrieb Bestandsportfolio (Elektrizität und Heizung/Kühlung)**
2. **Produktion verkaufter Energie**
3. **Elektrizitätsbedarf für den Betrieb der Hauptniederlassungen**
4. **Abwicklung von Geschäftsreisen**

Auf Basis dieser Datengrundlagen setzt HIAG die in den Nachhaltigkeitszielen festgehaltenen Massnahmen konsequent um und erarbeitet eine Leitlinie zur Zertifizierung von Neubauten sowie zum Umgang mit recycling- und kreislauffähigen Produkten. Damit kann der Ressourcenverbrauch weiter optimiert werden.

Für das Entwicklungsportfolio liegen keine Verbrauchsinformationen vor.

Beim Bestandsportfolio wurden zur Berechnung des Energiebedarfs die Verbrauchsdaten aus den Abrechnungen nach dem operativen Kontrollansatz des GHG-Protocol erhoben. Je nach Abrechnungszeitraum können die Erfassungsperioden ausserhalb des Berichtszeitraums liegen. Zur Umrechnung des Energiegehaltes wurde auf Daten des Bundesamts für Umwelt<sup>1</sup> zurückgegriffen. Die Mobilitätsdaten beruhen auf den Informationen der Mobilitätsanbieter sowie auf Spesenabrechnungen. Die beigezogenen Verbrauchswerte für den motorisierten Individualverkehr basieren auf Quellen aus Deutschland<sup>2</sup>.

Die Treibhausgasemissionen wurden ausgehend von den Energiedaten sowie dem von den Energielieferanten deklarierten Energiemix gemäss dem marktbasieren Ansatz erhoben. Die verwendeten Emissionsfaktoren beruhen auf den oben genannten Quellen sowie einer Publikation von treeze Ltd.<sup>3</sup>, welche die relevanten Treibhausgase berücksichtigen.

Da die Scope 3-Emissionen aufgrund grosser Unschärfen nicht in erneuerbare und nicht erneuerbare Emissionen unterteilt werden konnten, fand keine Unterscheidung statt. Die Angaben zu den Scope 3-Emissionen berücksichtigen auch solche zur Herstellung erneuerbarer Energien wie Biogas oder Holz.

<sup>1</sup> [https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfo-daten/CO2\\_Emissionsfaktoren\\_THG\\_Inventar.pdf.download.pdf/CO2\\_Emissionsfaktoren.pdf](https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfo-daten/CO2_Emissionsfaktoren_THG_Inventar.pdf.download.pdf/CO2_Emissionsfaktoren.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/bild/vergleich-der-durchschnittlichen-emissionen-0>

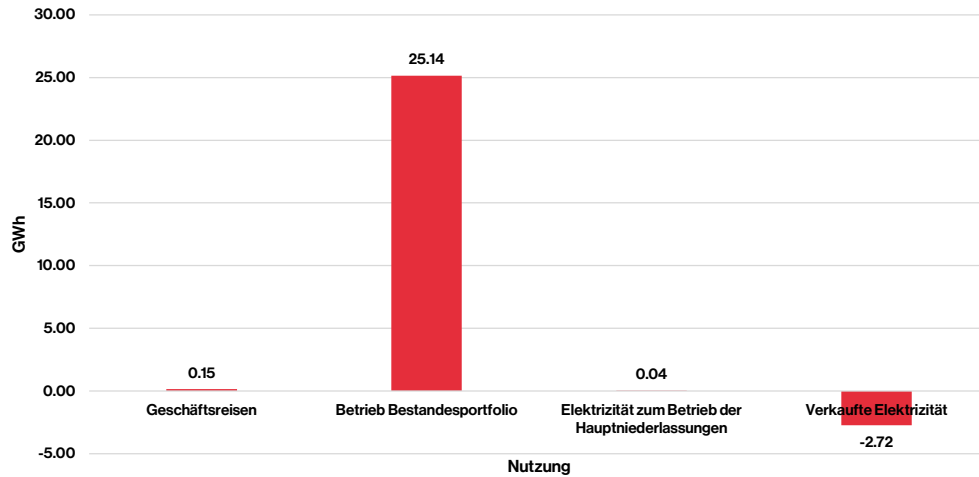
<sup>3</sup> [https://treeze.ch/fileadmin/user\\_upload/downloads/Publications/Case\\_Studies/Energy/619-GHG\\_Strom\\_Fernw%C3%A4rme\\_v3.0.pdf](https://treeze.ch/fileadmin/user_upload/downloads/Publications/Case_Studies/Energy/619-GHG_Strom_Fernw%C3%A4rme_v3.0.pdf)

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

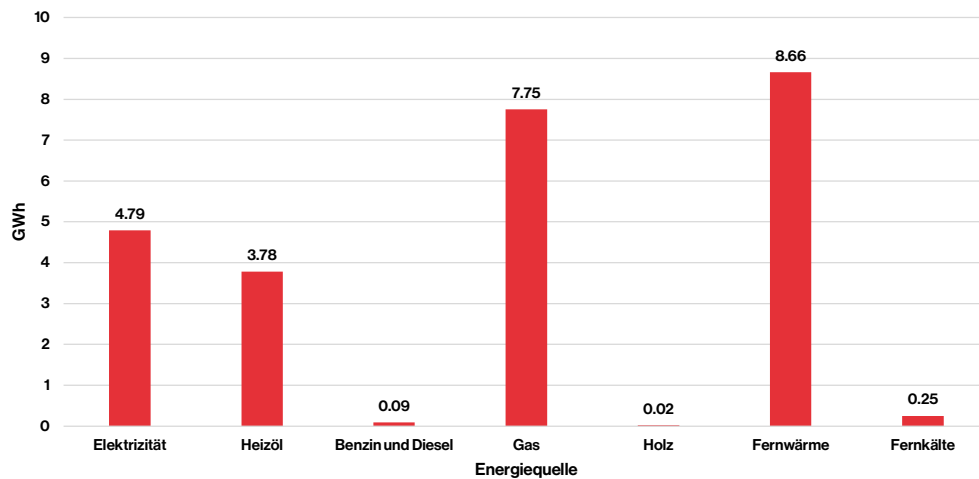
## 4.1 Energie

Neben Gas und Fernwärme zählt elektrischer Strom zu den wichtigsten Energiequellen. Im Vergleich zum Energieverbrauch der Bestandsliegenschaften ist der Energieverbrauch für den Betrieb der Hauptniederlassungen und für Geschäftsreisen vernachlässigbar.

### Energiebedarf 2021 in GWh:



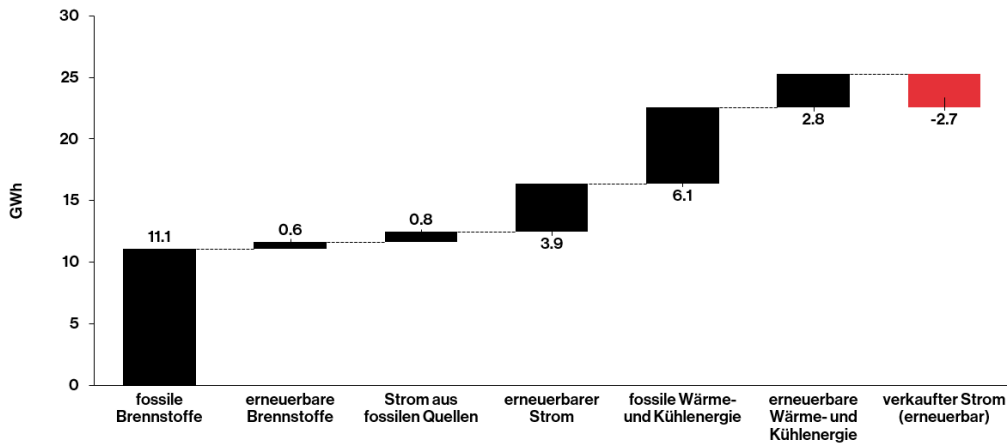
### Energiequellen 2021 für Betrieb Bestandsportfolio, Geschäftsreisen und Elektrizität Hauptniederlassungen in GWh:



# Nachhaltigkeitsbericht 2021

Der Anteil erneuerbarer Energie im Energiemix liegt bei 29%. Der nicht erneuerbare Fernwärmeanteil beruht hauptsächlich auf Abwärme von AKWs (100% nicht erneuerbar) sowie KVAs (50% erneuerbar). Beim verkauften Strom wurde der Strom des Joint Ventures HIAG Solar AG (Anteil HIAG: 49%) zu 100% mitberücksichtigt.

**Fossiler und erneuerbarer Energieverbrauch 2021 für Bestandsportfolio, Geschäftsmobilität und Elektrizität Hauptniederlassungen in GWh:**



Detaillierter Energiebedarf Bestandesportfolio:

Bestandesportfolio	Heizung / Kühlung			Elektrizität		
	GWh	% erneuerbar	kWh / m <sup>2</sup> EBF	GWh	% erneuerbar	kWh / m <sup>2</sup> EBF
Industrie	5.2	4%	39.9	0.4	100%	3.4
Logistik	1.5	39%	32.1	2.4	67%	51.0
Büro	1.6	42%	38.7	1.1	99%	27.7
Weitere	0.0	100%	6.9	0.0	97%	9.0
Wohnen gemischt	3.2	1%	115.3	0.1	100%	5.0
Wohnen	4.9	15%	98.2	0.3	91%	5.3
Verkauf	4.1	27%	72.2	0.3	100%	5.6
<b>Total</b>	<b>20.4</b>	<b>16%</b>	<b>57.7</b>	<b>5.0</b>	<b>83%</b>	<b>13.2</b>

Detaillierter Energiebedarf Geschäftsreisen:

	Verwendete Energie (MWh)	% erneuerbar	Verbrauch (kWh/km)
Flugzeug	0	-	-
Carsharing (Mobility)	8	0% <sup>1</sup>	0.8
Private Fahrzeuge der Mitarbeitenden	69	0% <sup>1</sup>	0.8
Fahrzeuge HIAG	16	0% <sup>1</sup>	0.8
Öffentlicher Verkehr	56	90%	0.2
<b>Total</b>	<b>149</b>	<b>34%</b>	<b>0.4</b>

<sup>1</sup> Basiert auf der Annahme, dass dem Benzin oder Diesel kein Bioethanol beigemischt wurde

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

Detaillierter Energiebedarf aus Elektrizitätsverbrauch zum Betrieb der Hauptgeschäftsstellen:

Standort	Elektrizität		
	MWh	% erneuerbar	MWh / FTE
Basel	25.0	100%	1.5
Zürich	11.0	100%	0.7
Genf	4.0	100%	0.5
Total	39.0	100%	1.0

## Energieproduktion

Damit der Verbrauch von nicht erneuerbaren Energien im Bestandsportfolio sowie die Treibhausgasemissionen gesenkt werden können, setzt HIAG neben energetischen Sanierungen und dem Einbau von energieeffizienten Anlagen auf die Eigenproduktion von erneuerbaren Energien.

Um das grosse Potenzial zur Produktion von Solarstrom auf den Dachflächen der eigenen Liegenschaften zu nutzen, hat HIAG im Jahr 2021 mit aventron, einer etablierten Schweizer Produzentin von erneuerbarem Strom, das Joint Venture HIAG Solar AG ins Leben gerufen, an dem HIAG einen Anteil von 49% hält. Es ist das Ziel, dass HIAG Solar sich mittelfristig zu einer bedeutenden Solarstrom-Produzentin in der Schweiz entwickelt.

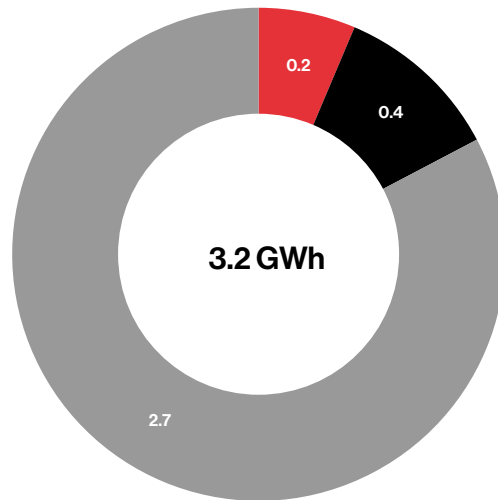
HIAG stellt dem Joint Venture aktuell insgesamt 140'000 m<sup>2</sup> Dachflächen zur Verfügung. Am 31. Dezember 2021 waren drei Anlagen mit einer Leistung von 923.75 kWp am Netz. Weitere sechs Anlagen mit insgesamt 2 MWp gehen bis Mitte 2022 in Betrieb und bis Ende Jahr sind noch einmal drei Anlagen mit 1.7 MWp geplant. Ziel ist eine Leistung von rund 6 MWp bis 2024.

Um den von HIAG Solar produzierten Solarstrom effizient zu nutzen, wurde mit Mietern auf den HIAG-Arealen mit Solarstromproduktion, Abnahmevereinbarungen in Form von Green Lease Verträgen abgeschlossen.

Neben den grossen Solarflächen von HIAG Solar sind auch einzelne kleinere Solaranlagen sowie historische Wasserkraftwerke im Betrieb. Insgesamt wurden im Jahr 2021 3.2 GWh erneuerbarer Strom produziert. Dies entspricht der Jahresnutzung von über 900 durchschnittlichen Schweizer Haushalten. Infolge längerer Unterhaltsarbeiten an den Wasserkraftwerken an den Standorten Biberist (Produktionsrückgang von 68% gegenüber 2020) und Diesbach (Produktionsrückgang von 60% gegenüber 2020) liegt dieser Wert trotz der Inbetriebnahme neuer Anlagen unter dem Vergleichswert aus dem Jahr 2020.

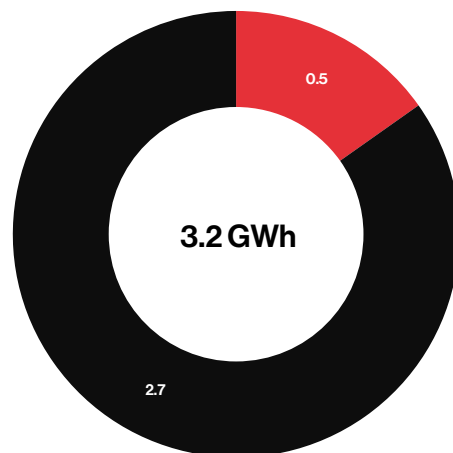
# Nachhaltigkeitsbericht 2021

Produktion erneuerbarer Elektrizität 2021 in GWh:



■ Solarstrom HIAG Immobilien Holding AG ■ Solarstrom HIAG Solar AG ■ Wasserkraft HIAG Immobilien Holding AG

Anteil verkaufter Energie aus der Produktion der HIAG Immobilien Holding AG und der HIAG Solar AG in GWh:



■ Energieproduktion für Eigenbedarf ■ Energieproduktion für Verkauf

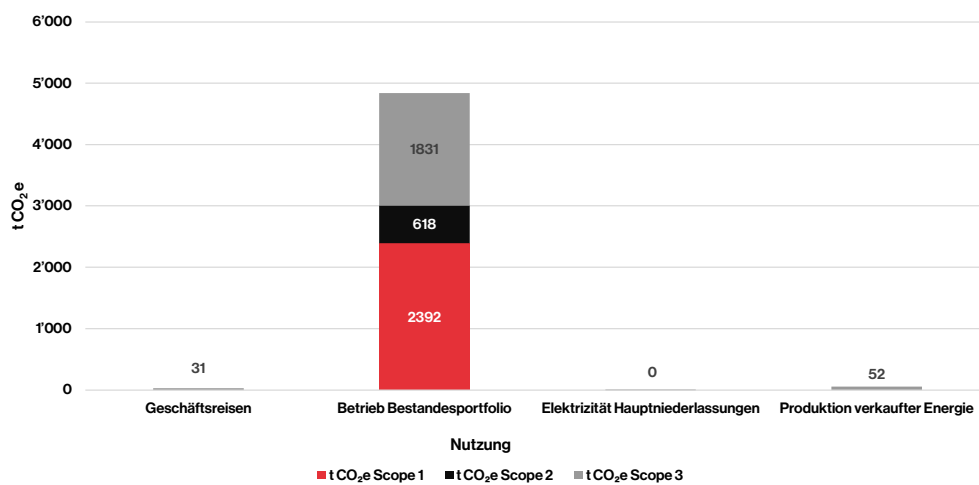
# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## 4.2 Klimawandel

Neben verschiedenen Emissionsquellen verfügt HIAG mit einem umfangreichen Bestand an nachhaltig bewirtschafteten Wald- und Landwirtschaftsflächen auch über wertvolle eigene CO<sub>2</sub>-Senken. Die Waldflächen mit einer Grösse von knapp 14 ha binden jährlich gegen 83 t CO<sub>2</sub>, ausgehend von der Annahme<sup>4</sup>, dass 6 t CO<sub>2</sub> pro Hektar und Jahr gebunden werden.

HIAG will einen Beitrag zum Schutz des Klimas leisten. Daher wurden für diese Berichterstattung erstmals die Treibhausgasemissionen gemäss den auf Seite 33 definierten Kategorien eruiert.

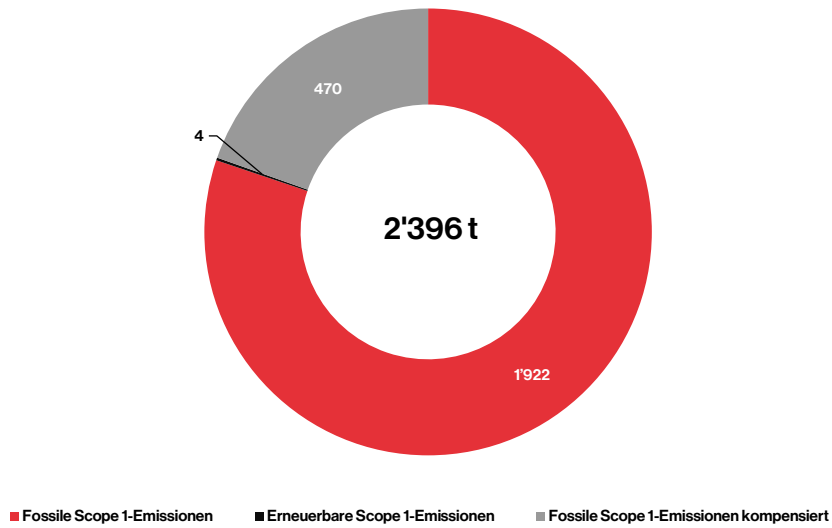
Treibhausgasemissionen nach Energiequelle in t CO<sub>2</sub>e:



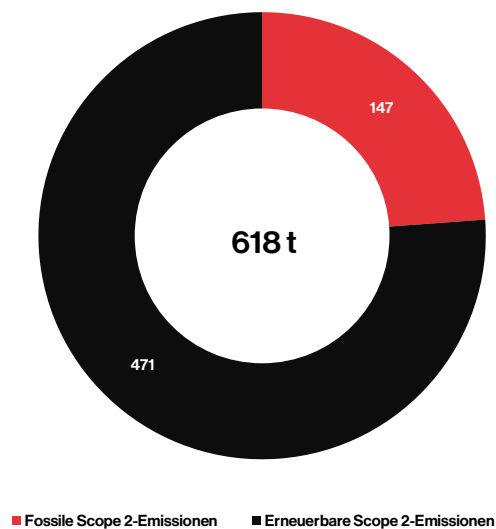
<sup>4</sup> <https://www.wald.de/waldwissen/wie-viel-kohlendioxid-co2-speichert-der-wald-bzw-ein-baum/>

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## Scope 1 Emissionen 2021 in t CO<sub>2</sub>e:



## Scope 2 Emissionen 2021 in t CO<sub>2</sub>e:



# Nachhaltigkeitsbericht 2021

Die errechneten Kennzahlen basieren auf dem von den Energielieferanten gelieferten Energiemix (marktbasiert). Der Energiekonsum von HIAG hat im Vergleich zu den nationalen Durchschnittswerten (standortbezogen) deutlich tiefere CO<sub>2</sub>-Emissionswerte.

Vergleich marktbasierter Ansatz mit standortbezogenem Ansatz:

Portfolio	Energiequelle	CO <sub>2</sub> e-Emissionen/kWh von HIAG bezogen	CO <sub>2</sub> e-Emissionen/kWh nationaler Durchschnitt
		(marktbasiert)	(standortbezogen)
Scope 2	Fernwärme	71.1g	115.3g
	Strom	0.5g	149.7g

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch den Elektrizitätsbedarf des Bestandsportfolio:

	Scope 1: kg CO <sub>2</sub> e	Scope 2: kg CO <sub>2</sub> e	Scope 1+2: kg CO <sub>2</sub> e	Scope 1+2: g CO <sub>2</sub> e/kWh	Scope 3: kg CO <sub>2</sub> e	Scope 3: g CO <sub>2</sub> e/kWh
Fossil	0	23	23	0.00	35'374	7.5378
Biogen	0	2'165	2165	0.46		
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>2'187</b>	<b>2187</b>	<b>0.47</b>	<b>35'374</b>	<b>7.5378</b>

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch den Heiz- und Kühlbedarfs des Bestandesportfolios:

	Scope 1: t CO <sub>2</sub> e	Scope 2: t CO <sub>2</sub> e	Scope 1+2: t CO <sub>2</sub> e	Scope 1+2: kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF	Scope 3: t CO <sub>2</sub> e	Scope 3: kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF
Fossil	2'387	471	2858	8.06	1'795	5.06
Biogen	4	145	150	0.42		
<b>Total</b>	<b>2'392</b>	<b>616</b>	<b>3'008</b>	<b>8.47</b>	<b>1'795</b>	<b>5.06</b>



# Nachhaltigkeitsbericht 2021

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch Elektrizitätsbedarf der Hauptniederlassungen:

	Scope 2: kg CO <sub>2</sub> e	Scope 2: kg CO <sub>2</sub> e/FTE	Scope 3: kg CO <sub>2</sub> e
Basel	5.4	0.3	98.0
Zürich	1.4	0.1	50.0
Genf	0.8	0.1	14.5
<b>Total</b>	<b>7.5</b>	<b>0.2</b>	<b>162.4</b>

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch Geschäftsreisen:

	Scope 1: t CO <sub>2</sub> e	Scope 3: t CO <sub>2</sub> e	Scope 1+3 kg CO <sub>2</sub> e/km
Flugzeug	-	-	-
Carsharing (Mobility)	-	2.6	0.25
Private Fahrzeuge der Mitarbeitenden	-	21.8	0.25
Fahrzeuge HIAG	4.5	0.8	0.25
Öffentlicher Verkehr	-	1.3	0.01
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>26.4</b>	<b>0.07</b>

## 4.3 Mobilität

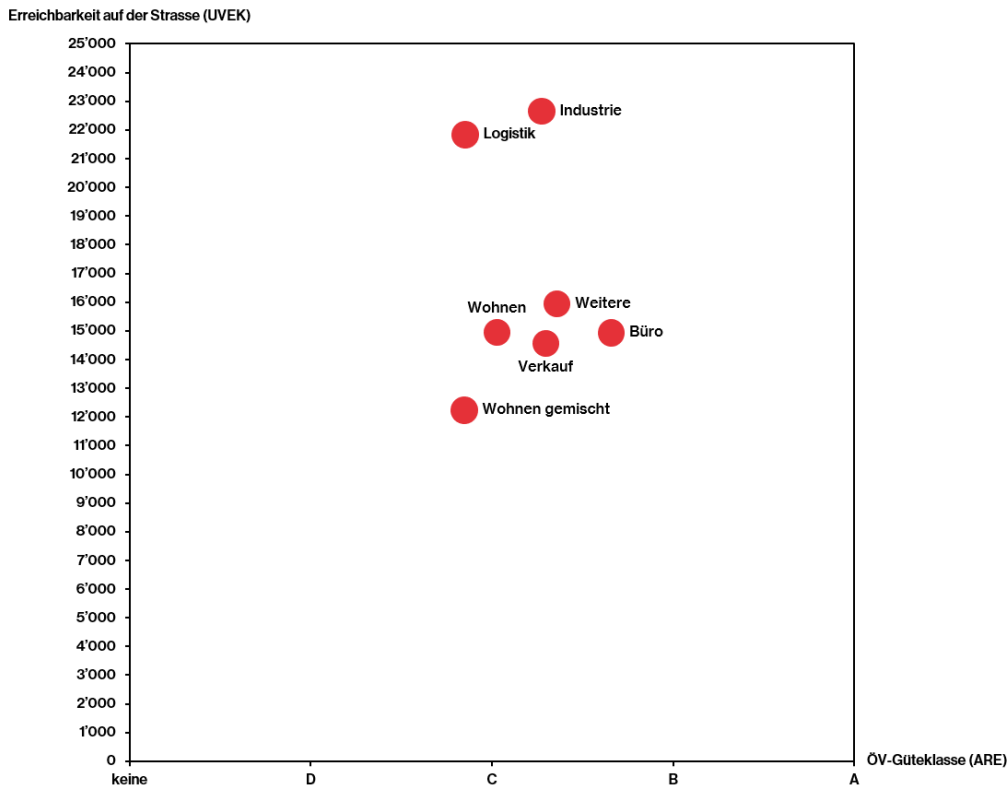
Die Mobilitäterschliessung ist für die Attraktivität der Areale und den Erfolg der Entwicklungsprojekte von HIAG wichtig. Mit ganzheitlichen Mobilitätskonzepten können negative Begleiterscheinungen wie schlechte Erreichbarkeit oder Lärmemissionen verringert oder vermieden werden.

Die Erstellung einer ausreichenden Zahl von Abstellplätzen für Fahrräder und die Bereitstellung von leistungsfähigen Ladestationen für Elektrofahrzeuge wird bei den Entwicklungsprojekten konsequent in die Planung einbezogen und nach Möglichkeit realisiert. Wo angezeigt, optimiert HIAG die Erreichbarkeit der Areale mit innovativen Lösungen von Drittanbietern wie Carsharing-Angeboten.

HIAG analysiert die Erreichbarkeit ihrer Areale regelmässig anhand der vom Bund erhobenen Indikatoren «ÖV-Gütekategorie» sowie «Erreichbarkeit auf der Strasse». Die Ergebnisse fliessen laufend in die Planung und Optimierung der Mobilitätskonzepte ein.

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## Analyse der Erreichbarkeit der Areale aufgeschlüsselt nach Nutzungstyp:

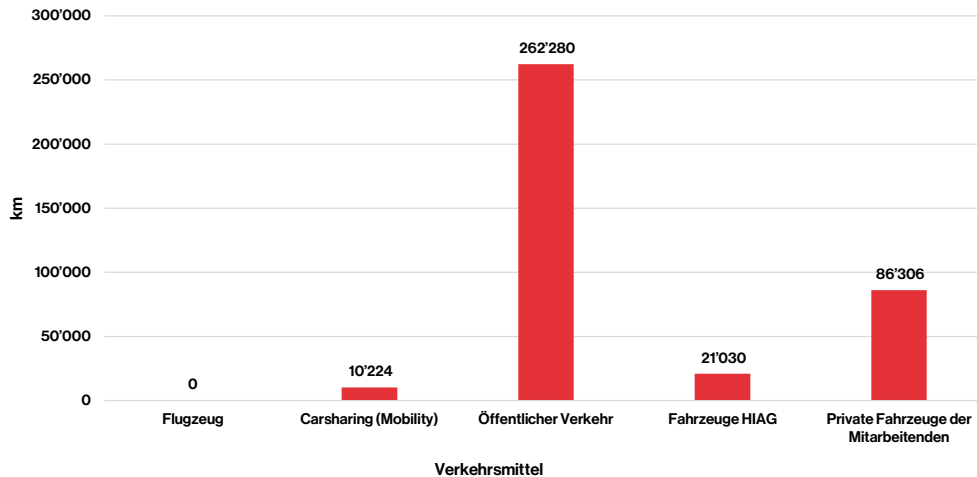


HIAG verfügt über ein strukturiertes Mobilitätsmanagement und fördert die Nutzung des öffentlichen Verkehrs. Mitarbeitende mit einer regelmässigen Reisetätigkeit erhalten General- oder Halbtax-Abonnements. Weiter haben alle Mitarbeitenden Zugang zum Carsharing-Modell «Mobility».

Der überwiegende Anteil der Geschäftsreisen wird mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt. Neben Kosteneinsparungen und Effizienzgewinnen können damit auch negative Umweltauswirkungen verringert werden.

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## Geschäftsreisen 2021 nach Verkehrsmittel:



## 4.4 Bauweise und Ressourcennutzung

Bei der Entwicklung ihrer Areale achtet HIAG darauf, bestehende Bausubstanz zu nutzen. Dadurch können der Charakter und die historische Identität der Areale erhalten und grosse Abfallmengen sowie graue Energie vermieden werden.

HIAG postuliert mit ihren Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Geschäftspartner einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen.

Zum Beispiel wurde beim im Jahr 2021 abgeschlossenen Neubau des Bürogebäudes von Doka Schweiz in Niederhasli zwischen 15'000 und 20'000 m<sup>3</sup> recyceltes Koffermaterial verwendet. Weitere 1'000 m<sup>3</sup> Beton aus der alten Bausubstanz wurden einem Experten zur Zuführung in den Recyclingkreislauf übergeben und 3'350 t belastetes Aushubmaterial fachmännisch gereinigt.

Ein Beispiel gelebter Kreislaufwirtschaft ist der 2021 abgewickelte Verkauf und geordnete Rückbau einer industriellen Produktionsanlage samt Gebäude auf dem HIAG-Areal in Pratteln. Die Anlage inklusive des zugehörigen Gebäudes wird vom neuen Besitzer am neuen Standort in Grossbritannien wieder aufgebaut und in Betrieb genommen.

Um auch beim Liegenschaftsunterhalt Ressourcen zu schonen, werden die Immobilien periodisch überprüft und bei Bedarf nachgerüstet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde erstmals der Wasserverbrauch der Bestandsliegenschaften nach dem operativen Kontrollansatz ausgewertet. Mit Ausnahme eines abgelegenen Bauernhofs sind alle Liegenschaften an die Kanalisation angeschlossen, so dass das Brauchwasser fachgerecht gereinigt werden kann. Um die Infrastruktur der Wasseraufbereitung zu schonen, verfügt ein Grossteil der Liegenschaften über doppelte Abwasserleitungen für Meteor- und Braunwasser. Zusätzlich bestehen Wasserretentionsflächen, die das Meteorwasser dem Grundwasser zuführen und helfen, die örtliche Infrastruktur bei Starkregenereignissen zu entlasten und Leistungsspitzen zu brechen.

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

## Wasserverbrauch nach Arealnutzungstyp:

Nutzungstyp	Wasserverbrauch in m <sup>3</sup>	
	absolut	pro m <sup>2</sup> EBF
Industrie	4'388	0.034
Logistik	7'388	0.159
Büro	14'510	0.352
Weitere	661	0.205
Wohnen gemischt	11'098	0.402
Wohnen	36'330	0.712
Verkauf	9'485	0.168
<b>Total</b>	<b>83'860</b>	<b>0.236</b>

Ein Indikator zur Feststellung der Ressourceneffizienz ist der Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio. Per 31. Dezember 2021 befanden sich fünf zertifizierte Gebäude im HIAG-Portfolio. Die fünf Objekte entsprechen 13% des Gesamtwerts des Bestandsportfolios. Ausgehend von der bestehenden Entwicklungspipeline wird diese Zahl in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

Objekt	Nutzung	Zertifikat
Spinnereistrasse 10A-10E, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie Neubau (AG-4388)
Spinnereistrasse 12A, 12B, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie Neubau (AG-4390)
Spinnereistrasse 14A, 14B, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie Neubau (AG-4389)
Route du Nant-d'Avril 150, 1217 Meyrin	Büro	Minergie Sanierung (GE-1755)
Route du Nant-d'Avril 154, 1217 Meyrin	Büro	Minergie Neubau (GE-1417)

## 4.5 Biodiversität

Biodiversität wurde im Berichtsjahr neu in die Liste der wesentlichen Themen aufgenommen. HIAG will ihre Möglichkeiten wahrnehmen, um dem Verlust von Biodiversität entgegenzuwirken.

Mit der Weiterentwicklung und Gestaltung bebauter Areale stärkt HIAG die vom Bund angestrebte innere Verdichtung des Schweizer Siedlungsraums und hilft mit, unbebaute, natürliche Lebensräume zu schonen. Bei der Realisierung von Projekten prüft HIAG im Rahmen der regulären Bauverfahren die Umsetzbarkeit allfälliger Projekte und Auflagen des Naturschutzes.

Mit den 2020 realisierten Dachbiotopen auf dem Campus «The Hive» in Meyrin und dem im Jahr 2021 optimierten, über 300 m langen, Fischtreppenneubau in Biberist wurden wichtige Biodiversitätsfördermassnahmen umgesetzt. Am Standort Kleindöttigen stellt HIAG seit 2017 «BirdLife» für einen symbolischen Betrag von CHF 1 pro Jahr eine Landparzelle von knapp 0.5 ha zur ökologischen Aufwertung und Umweltbildung zur Verfügung. Zudem werden die im Portfolio enthaltenen Wald- und Landwirtschaftsflächen naturnah unterhalten und bieten wertvolle Lebensräume für Menschen und Tiere.

Im HIAG-Portfolio befinden sich zahlreiche Biodiversitätsflächen von grosser Bedeutung im Umfang von rund 32 ha. Die meisten liegen ausserhalb der Bauzone: Sie bieten attraktiven Erholungsraum für Mieter und beeinflussen den Charakter der Areale positiv.

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

Mit einem proaktiven Dokumentationsansatz werden Nutzungseinschränkungen von Beginn an in die Entwicklungsabsichten integriert. Damit kann Zeit gewonnen und ein angemessener Unterhalt dieser Flächen veranlasst werden.

Ein Überblick zu den wertvollen Biodiversitätsflächen ist online verfügbar:

---

[https://www.hiag.com/media/gyc1f3f/20220314\\_wertvolle-biodiversitaetsflaechen-hiag2021.pdf](https://www.hiag.com/media/gyc1f3f/20220314_wertvolle-biodiversitaetsflaechen-hiag2021.pdf)

---

## 5 Transparenz und fairer Wettbewerb

Als verlässliches Unternehmen, das im Interesse der Aktionäre und weiterer Anspruchsgruppen arbeitet, legt HIAG Wert auf eine verantwortungsvolle Geschäftsführung, wirkungsvollen Datenschutz, Transparenz, eine gute Reputation und langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

Um dies sicherzustellen, orientiert sich HIAG an den gesetzlichen Vorgaben und ergreift darüber hinaus auch freiwillige Massnahmen. Mit einer transparenten proaktiven Kommunikation und dem regelmässigen Dialog mit den Anspruchsgruppen schärft HIAG das Verständnis für das Geschäftsmodell und festigt das Vertrauen in das Unternehmen und seine Vertreter. Die eigenen Ansprüche an professionelle und redliche Arbeit sowie fairen Wettbewerb sind in den Verhaltenskodizes festgehalten, deren Einhaltung vom General Counsel der HIAG überwacht wird.

Das Risikomanagement und das interne Kontrollsystem von HIAG stellen sicher, dass alle relevanten Gefahren bekannt sind und entsprechende Massnahmen eingeleitet werden. Im Geschäftsjahr 2021 wurden erstmals systematisch Nachhaltigkeitsthemen (ESG) in die Risikobeurteilung aufgenommen. Um einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg sicherzustellen, investiert HIAG weitsichtig, arbeitet systematisch und unterhält ein effizientes Kostenmanagement.

Zur Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften kann festgehalten werden, dass im Geschäftsjahr 2021

- keine bestätigten Korruptionsfälle im Zusammenhang mit unserer Arbeit vorliegen,
- im Berichtszeitraum keine öffentlich-rechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit Korruption gegen HIAG oder Angestellte der HIAG eingeleitet wurden,
- im Berichtszeitraum keine hängigen Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Verstössen gegen das Kartell- und Monopolrecht, bei denen HIAG eine beteiligte Partei war, eingeleitet wurden,
- keine Verstösse gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln im Zusammenhang mit den Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung gegen HIAG vorliegen,
- keine Verstösse gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation, einschliesslich Werbung, Verkaufsförderung und Sponsoring gegen HIAG vorliegen,
- es keine Hinweise zu Datenverlust oder -diebstahl gibt und auch keine Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes der Kundendaten eingegangen sind und
- gegen HIAG keine Bussgelder oder nicht-monetäre Sanktionen, aufgrund der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich, ausgesprochen wurden.

# Nachhaltigkeitsbericht 2021

Da sich die aktuellen Prozesse zur Sicherstellung einer verantwortungsbewussten Geschäftsführung sowie von Transparenz, Datenschutz, Reputation und dem langfristigen wirtschaftlichen Erfolg bewähren und keine Beanstandungen bekannt sind, sieht HIAG keinen Handlungsbedarf, die Systeme massgeblich zu verändern. Kleinere Anpassungen und Optimierungen werden im Rahmen des Tagesgeschäfts jedoch kontinuierlich geprüft und umgesetzt.

## 6 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen

Während des Geschäftsjahrs 2021 war HIAG Mitglied folgender Verbände und Interessengruppen:

- Aargauische Industrie- und Handelskammer
- Association Praille-Grosselin
- Club de Bâle
- Creditreform
- Diesbachkorporation
- Entwicklung Schweiz
- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Geschäftsberichte-Symposium AG
- Gewerbeverband Basel-Stadt
- Gewerbeverein Wetzikon
- Glarner Handelskammer
- Handel Schweiz
- Handelskammer beider Basel
- HEV Hauseigentümergeverband Dietikon-Urdorf
- HEV Wetzikon und Umgebung
- IG Kleinwasserkraft Glarnerland
- IG Silbern Dietikon
- IR Club Schweiz
- Kunsthalle Basel
- Runsenkorporation Betschwanden
- Schweizerischer Verband Creditreform Gen
- St. Gallen Symposium
- St. Galler Juristenverein
- Statistisch-Volkswirtschaftliche Gesellschaft Basel
- SVIT beider Basel, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
- SVIT KUB Schweiz, Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB
- Swiss Circle AG
- Swiss Lean Construction Institute
- Swiss Small Hydro
- The Branch
- umnutzer.ch
- Verein Geothermische Kraftwerke Aargau
- Verein Wirtschaftsregion ZUGWEST
- VIS Verband Immobilien Schweiz

# Corporate Governance

## 1 Grundsätze

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance enthält die erforderlichen 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 2021. Die Prinzipien und Regeln von HIAG zur Corporate Governance sind in erster Linie in den Statuten und im Organisationsreglement festgelegt. Ein besonderes Augenmerk gilt zudem den Verhaltenskodizes, in denen sich HIAG ausdrücklich zur umfassenden Integrität sowie zur Beachtung der Gesetze und aller weiteren externen und internen Vorschriften bekennt. HIAG erwartet von ihren Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und deren Subunternehmen, dass sie Verantwortung für ihr Handeln übernehmen, Rücksicht auf Menschen, Gesellschaft und Umwelt nehmen, die geltenden Regeln befolgen, integer sind und Compliance-Verstösse melden. Die Dokumente sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

## 2 Gruppenstruktur und Aktionariat

### 2.1 Gruppenstruktur

#### 2.1.1 Operative Gruppenstruktur (Führungsstruktur)

Das folgende Organigramm zeigt die operative Gruppenstruktur per 31. Dezember 2021.



<sup>1</sup> Im Verwaltungsrat ist der Vorsitzende des Revisionsausschusses für Nachhaltigkeitsthemen zuständig.



# Corporate Governance

Die Oberaufsicht über die HIAG-Gruppe obliegt dem Verwaltungsrat. Die Geschäftsleitung besteht aus dem CEO, dem CFO und dem General Counsel. Die operative Führung der HIAG-Gruppe ist dem CEO übertragen. Der CFO ist verantwortlich für den Finanzbereich, das Risikomanagement, den IT- und den HR-Bereich sowie die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie (ESG). Der General Counsel verantwortet die rechtlichen und regulatorischen Angelegenheiten der HIAG-Gruppe.

## 2.1.2 Kotierte Gesellschaften

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 2021	CHF 961.4 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 154 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 95 aufgeführt.

## 2.2 Aktionariat

Am 31. Dezember 2021 waren im Aktienregister der HIAG Immobilien Holding AG 998 Aktionärinnen und Aktionäre (Vorjahr: 908) mit Stimmrecht eingetragen. Von den total ausgegebenen Aktien befanden sich 0.33% (Vorjahr: 0.51%) eigene Aktien bei der HIAG Immobilien Holding AG.

Die Verteilung der Aktien am 31. Dezember 2021 setzte sich wie nachfolgend dargelegt zusammen:

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	305	30.6%	15'162	0.1%	–	–	–
101 bis 1'000	458	45.9%	170'269	1.7%	–	–	–
1'001 bis 10'000	167	16.7%	572'445	5.7%	–	–	–
10'001 bis 100'000	57	5.7%	1'615'194	16.0%	–	–	–
100'001 bis 1'000'000	10	1.0%	2'451'816	24.2%	–	–	–
1'000'001 und mehr	1	0.1%	4'432'771	43.8%	–	–	–
<b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b>	<b>998</b>	<b>100.0%</b>	<b>9'257'657</b>	<b>91.5%</b>	–	–	–
Total nicht eingetragene Aktien	–	–	–	–	861'943	8.5%	–
<b>Total</b>	–	–	<b>9'257'657</b>	–	<b>861'943</b>	–	<b>10'119'600</b>



# Corporate Governance

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	755	75.7%	642'907	6.9%
Juristische Personen	68	6.8%	6'069'312	65.6%
Pensionskassen	77	7.7%	1'190'021	12.9%
Versicherungen	10	1.0%	95'038	1.0%
Fonds	44	4.4%	854'903	9.2%
Übrige Stiftungen	21	2.1%	190'064	2.1%
Banken	15	1.5%	55'647	0.6%
Öffentlich-rechtliche Körperschaften	8	0.8%	159'765	1.7%
<b>Total</b>	<b>998</b>	<b>100.0%</b>	<b>9'257'657</b>	<b>100.0%</b>
Schweiz	903	90.5%	9'010'738	97.3%
Europa (ohne Schweiz)	86	8.6%	211'818	2.3%
Nordamerika	6	0.6%	31'884	0.3%
Andere Länder	3	0.3%	3'217	0.0%
<b>Total</b>	<b>998</b>	<b>100.0%</b>	<b>9'257'657</b>	<b>100.0%</b>

## 2.2.1 Bedeutende Aktionäre

Die nachstehende Tabelle zeigt den Stand bezüglich bedeutender 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 2021 finden sich im konsolidierten Abschluss auf S. 121, Ziff. 26 und in der Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG auf S. 146.

Aktionär	Anzahl Aktien	Stimmrechtsanteil	Quelle
Aktionärsgruppe <sup>1</sup> , bestehend aus:	5'318'808	63.1%	Mitteilung vom 18.11.2021
SFAG Holding AG			–
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>2</sup>			–
Grisgros AG <sup>3</sup>			–
Senft AG <sup>4</sup>			–
UBS Fund Management CH AG	448'350	5.3%	Mitteilung vom 15.09.2021

Zwischen dem 1. Januar 2021 und dem 31. Dezember 2021 wurden folgende Änderungen mitgeteilt und auf der Website der SIX Exchange Regulation publiziert:

Entstehen der Meldepflicht	Aktionär	Auslösender Sachverhalt	Beteiligung
11.11.2021	Aktionärsgruppe <sup>1</sup> , bestehend aus: SFAG Holding AG HIAG Beteiligung Holding AG <sup>2</sup> Grisgros AG <sup>3</sup> Senft AG <sup>4</sup>	Sitzänderung Grisgros AG	63.1%
06.09.2021	UBS Fund Management CH AG	Kauf	5.3%

<sup>1</sup> Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend die Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrags wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

<sup>2</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>3</sup> Die Grisgros AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

<sup>4</sup> Die Senft AG wird durch Salome Grisard beherrscht.

# Corporate Governance

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:

---

<https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html/>

---

## 2.3 Dispobestand

Per 31. Dezember 2021 betrug der Dispobestand 8.52% (Vorjahr: 7.61%) des gesamten Aktienkapitals.

## 2.4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2021 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

# Corporate Governance

## 3 Kapitalstruktur per 31. Dezember 2021

### 3.1 Kapital

in CHF	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Ordentliches Aktienkapital (nominal)	10'119'600	8'433'000	8'050'000
Genehmigtes Aktienkapital (nominal)	1'230'400	1'217'000	1'217'000
Bedingtes Aktienkapital (nominal)	350'000	350'000	350'000
Anzahl Eigene Aktien	33'767	42'942	49'915

### 3.2 Genehmigtes Kapital

Das genehmigte Aktienkapital ist in Art. 3a und Art. 3c der Statuten geregelt.

**Art. 3a** Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft gemäss Art. 3 der Statuten um maximal CHF 1'217'000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 1'217'000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 bis zum 23. April 2022. Die Erhöhung kann mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzulegen. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Eintragungsbeschränkungen gemäss Art. 5 der Statuten.

**Art. 3c** Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital jederzeit bis zum 29. September 2023 um maximal CHF 13'400 durch Ausgabe von höchstens 13'400 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 zu erhöhen. Die Erhöhung kann mittels Festübernahme und/oder Teilbeträge erfolgen. Der Ausgabebetrag, der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung und die Art der Einlagen werden durch den Verwaltungsrat bestimmt. Der Verwaltungsrat darf Bezugsrechte, die nicht ausgeübt worden sind, verfallen lassen, oder er kann Aktien, für welche Bezugsrechte eingeräumt, jedoch nicht ausgeübt worden sind, am Markt platzieren. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Eintragungsbeschränkungen gemäss Art. 5 der Statuten.

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

<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

### 3.3 Bedingtes Kapital

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

**Art. 3b** Das Aktienkapital der Gesellschaft wird gemäss Art. 3b 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.

# Corporate Governance

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

<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

## 3.4 Kapitalveränderungen

An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. September 2021 wurde eine Kapitalerhöhung beschlossen. Im Zuge der Durchführung der genehmigten Kapitalerhöhung per 16. November 2021 wurden insgesamt 1'686'600 Namenaktien zu je CHF 1.00 ausgegeben. Durch die Kapitalerhöhung wurde das bestehende Aktienkapital von CHF 8'433'000 um CHF 1'686'600 auf CHF 10'119'600 erhöht.

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 2019	8'050'000	1.00	8'050'000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2020	8'433'000	1.00	8'433'000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2021	10'119'600	1.00	10'119'600

Gesetzliche Reserven (allgemeine Reserven)	in TCHF
31. Dezember 2019	1'610
31. Dezember 2020	1'610
31. Dezember 2021	1'610

Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)	in TCHF
31. Dezember 2019	3'335
31. Dezember 2020	35'890
31. Dezember 2021	184'782

Freie Reserven	in TCHF
31. Dezember 2019	108'000
31. Dezember 2020	108'000
31. Dezember 2021	-

Bilanzverlust/-gewinn	in TCHF
31. Dezember 2019	-63'696
31. Dezember 2020	-74'061
31. Dezember 2021	18'703

# Corporate Governance

## 3.5 Aktien sowie Partizipations- und Genussscheine

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 68 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2021 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

## 3.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

## 3.7 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2021 waren keine Wandelanleihen und keine Optionen ausstehend.

## 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. Letztere sind unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

### 4.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG besteht gemäss Art. 15 der Statuten aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Am 31. Dezember 2021 gehörten dem Verwaltungsrat sechs Personen an, von denen mit Ausnahme des General Counsels Dr. Jvo Grundler sämtliche Verwaltungsratsmitglieder nicht exekutiv sind.

# Corporate Governance

Alle weiteren Mitglieder waren in den der Berichtsperiode vorangegangenen drei Jahren nicht exekutiv für die HIAG-Gruppe tätig und sind im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von *economiesuisse* unabhängig, insbesondere bestehen auch keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur HIAG-Gruppe. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats sind Schweizer Staatsangehörige.

Nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG am 31. Dezember 2021. Sämtliche Mitglieder sind bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Name	Nationalität	Jahrgang	Funktion	Amtsantritt	Exekutiv	Unabhängig
Dr. Felix Grisard	Schweizer	1968	Präsident Revisionsausschuss (Vorsitz), Investitions-, Finanzausschuss	2009	nein	ja <sup>1</sup>
Balz Halter	Schweizer	1961	Vizepräsident <sup>2</sup> Investitionsausschuss (Vorsitz), Vergütungs-, Revisionsausschuss	2019	nein	ja
Salome Grisard Varnholt	Schweizerin	1966	Mitglied Vergütungsausschuss (Vorsitz) Investitionsausschuss	2009	nein	ja
Dr. Jvo Grundler	Schweizer	1966	Mitglied	2017	ja	nein
Dr. Christian Wiesendanger	Schweizer	1964	Mitglied Finanzausschuss (Vorsitz)	2021	nein	ja
Anja Meyer	Schweizerin	1967	Mitglied <sup>3</sup> Investitionsausschuss	2021	nein	ja

<sup>1</sup> CEO ad interim 29. April bis 31. Dezember 2019

<sup>2</sup> Seit der ordentlichen Generalversammlung vom 22. April 2021

<sup>3</sup> Seit der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. September 2021

# Corporate Governance

## Ausbildung und berufliche Tätigkeiten

Die folgende Zusammenstellung legt wesentliche Angaben zur Ausbildung und beruflichen Laufbahn sowie zu den Mandaten ausserhalb der HIAG-Gruppe und weiteren bedeutenden Tätigkeiten der Verwaltungsratsmitglieder offen (per 31. Dezember 2021).



**Dr. Felix Grisard**  
Präsident des Verwaltungsrats

**Ausbildung:**  
lic. oec. HSG, Dr. oec. HSG, Universität St. Gallen, OPM Harvard Business School

---

### Beruflicher Hintergrund

2002-2010	CEO HIAG-Gruppe
1998-2001	COO HIAG-Gruppe
1996-1996	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
1998-2001	COO HIAG-Gruppe

---

### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Präsident des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrats der Botiss Medical AG, Berlin, Mitglied des Verwaltungsrats der Ultra-Brag AG, Basel, Mitglied des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG, Basel, Verwaltungsratspräsident der MTIP AG, Basel, Präsident des Stiftungsrats des Wohlfahrtsfonds der HIAG-Gruppe, Baar, Präsident des Stiftungsrats der Fürsorgestiftung der HIAG Immobilien Schweiz AG, Zug, Beirat der Universität St. Gallen

---

Keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Gruppengesellschaft

---



**Balz Halter**  
Vizepräsident des Verwaltungsrats

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

---

### Beruflicher Hintergrund

1986-2009	Präsident des Verwaltungsrats und Geschäftsführer der Halter AG, Zürich
-----------	---

---

### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Präsident des Verwaltungsrats der Halter Holding AG und der Halter AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats der mivune AG, Zürich

---

Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Gruppengesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren

Keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Gruppengesellschaft

---

# Corporate Governance



**Dipl Arch. ETH**  
**Salome Grisard Varnholt**  
Mitglied des Verwaltungsrats

**Ausbildung:**  
Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich

---

#### Beruflicher Hintergrund

1999-heute	Architektenbüro grisard'architektur, Zürich
1999-2011	Assistenz bei Prof. Dominique Perrault, ETH Zürich
1995-1998	Burkhard Meyer, Baden
1991-1994	Mitarbeit bei Herzog & de Meuron, Basel, Richter & Dahl Rocha, Lausanne

---

#### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Verwaltungsratspräsidentin der SFAG Holding AG, Basel, Verwaltungsratspräsidentin der Senft AG, Engelberg, Präsidentin der Finanzierungsstiftung der Senft AG, Engelberg, Mitglied des Vorstands Verein Kids of Africa, Zürich, Verwaltungsratspräsidentin der grisard'architektur AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats SCHAUSPIELHAUS ZÜRICH AG, Vizepräsidentin Stiftungsrat Schweizerisches Architekturmuseum, Basel

---

Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Gruppengesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren

Keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Gruppengesellschaft

---



**Dr. Jvo Grudler**  
Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats  
General Counsel

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

---

#### Beruflicher Hintergrund

2017-heute	General Counsel HIAG Immobilien Holding AG
2017-heute	Of Counsel 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

---

#### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Vizepräsident des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Rotkreuz, Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG, Luzern, Mitglied des Verwaltungsrats der Serto Holding AG, Frauenfeld, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Villiger Söhne Holding AG, Rickenbach, Mitglied des Verwaltungsrats der Villiger Söhne AG, Rickenbach, Präsident des Stiftungsrats der HIAG Pensionskasse



# Corporate Governance



**Dr. Christian Wiesendanger**  
Mitglied des Verwaltungsrats

## Ausbildung

PHD in Theoretical and Mathematical Physics, Universität Zürich, MBA, INSEAD Fontainebleau, F

---

## Beruflicher Hintergrund

2017-2020	Leiter Investment Products and Services Global Wealth Management bei UBS AG
2010-2017	Leiter Wealth Management Schweiz bei UBS AG
2006-2010	Leiter Private Banking Lateinamerika bei Credit Suisse AG
2002-2006	Leiter Private Banking Region Mittelland bei Credit Suisse AG
1997-2002	Management Consultant bei McKinsey & Company

---

## Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Stiftungsrat der UBS Pensionskasse, Mitglied des Steuerungsausschusses Private Banking der SBVg

---

Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Gruppengesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren

Keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Gruppengesellschaft

---



**Anja Meyer**  
Mitglied des Verwaltungsrats

## Ausbildung

Intensivstudium KMU-HSG, Handelsdiplom der Kantonsschule Luzern

---

## Beruflicher Hintergrund

2014-heute	Inhaberin und Delegierte des Verwaltungsrats der smeyers Holding AG, Luzern
2001-heute	Diverse Management-Positionen in der Immobilienbranche

---

## Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Inhaberin und Delegierte des Verwaltungsrats der smeyers Holding AG, Luzern

Mitglied des Verwaltungsrats der Soluma AG, Emmen

---

Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Gruppengesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren

Keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Gruppengesellschaft

---

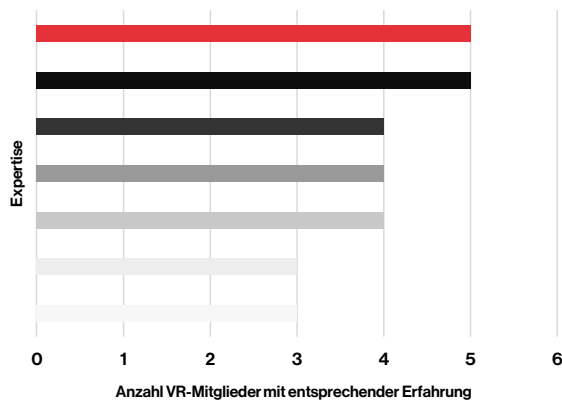
# Corporate Governance

## Zusammensetzung und Kompetenzfelder des Verwaltungsrats im Überblick

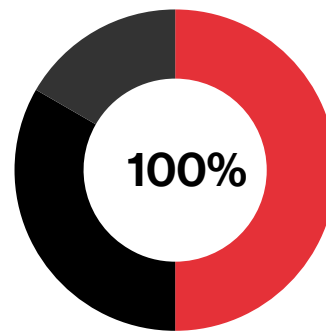
Die folgenden Darstellungen zeigen die Zusammensetzung des Verwaltungsrats hinsichtlich Kompetenzen, Länge der Amtszeit und Geschlecht.

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.

### Expertise / Erfahrung



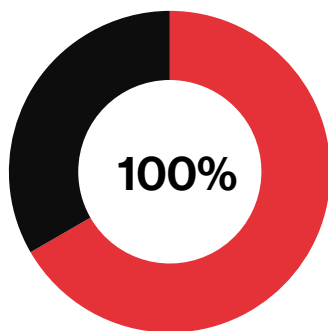
### Amtszeit



<span style="color: red;">■</span> Erfahrung im Schweizer Immobilienmarkt	83%
<span style="color: black;">■</span> Nachhaltigkeit	83%
<span style="color: darkgrey;">■</span> Immobilienentwicklung / -management	67%
<span style="color: grey;">■</span> Innovation / Digitalisierung	67%
<span style="color: lightgrey;">■</span> Finanzen / Risikomanagement	67%
<span style="color: verylightgrey;">■</span> Führung / Management kotierte Unternehmen	50%
<span style="color: white;">■</span> M&A / Recht	50%

<span style="color: red;">■</span> Unter 4 Jahre (3)	50%
<span style="color: black;">■</span> Zwischen 4 und 8 Jahren (1)	17%
<span style="color: darkgrey;">■</span> Über 8 Jahre (2)	33%

### Geschlecht



<span style="color: red;">■</span> Männer (4)	67%
<span style="color: black;">■</span> Frauen (2)	33%

# Corporate Governance

## Veränderungen in der Zusammensetzung des Verwaltungsrats im Berichtsjahr

Dr. Walter Jakob, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Lead Director bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 22. April 2021, stand nach Erreichen der Altersgrenze nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung. Balz Halter amtet seit der ordentlichen Generalversammlung als Vizepräsident des Verwaltungsrats. Neu in den Verwaltungsrat gewählt wurden an der ordentlichen Generalversammlung der Finanzspezialist Dr. Christian Wiesendanger und an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. September 2021 die Immobilienspezialistin Anja Meyer.

## 4.2 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 solche 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 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. 25 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.

## 4.3 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.

## 4.4 Interne Organisation

Vorbehältlich des Präsidenten und des 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.

---

<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

---

# Corporate Governance

## 4.5 Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzabgrenzung

Als ständige Ausschüsse sind der Vergütungsausschuss, der Revisionsausschuss, der Investitionsausschuss und der Finanzausschuss eingesetzt, die sich am 31. Dezember 2021 wie folgt zusammensetzten:

Vergütungsausschuss	Revisionsausschuss	Investitionsausschuss	Finanzausschuss
Salome Grisard Varnholt (Vorsitz)	Dr. Felix Grisard (Vorsitz)	Balz Halter (Vorsitz)	Dr. Christian Wiesendanger (Vorsitz)
Balz Halter	Balz Halter	Dr. Felix Grisard	Dr. Felix Grisard
		Salome Grisard Varnholt	
		Anja Meyer	

Der Vergütungsausschuss, der Revisionsausschuss und der Finanzausschuss 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 wichtigere Geschäftsvorfälle. Die Ausschüsse des Verwaltungsrats stellen die erforderlichen Anträge an den Verwaltungsrat.

## 4.6 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. 27 und 28) der Statuten festgelegt und werden im «Vergütungsbericht» dieses Geschäftsberichts ab Seite 75 näher beschrieben.

## 4.7 Revisionsausschuss

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

Der Revisionsausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

### Oberaufsicht über die interne und externe Revision

- Festlegung des mehrjährigen Prüfungsplans und des Prüfungsumfangs der internen und externen Revision
- Besprechung der Prüfungsberichte mit der internen und der externen Revision sowie mit der Geschäftsleitung und Überwachung von deren Umsetzung
- Beurteilung der Leistungen der internen und 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
- Überprüfung der Unabhängigkeit der internen Revision von der Geschäftsleitung und den zu prüfenden Einheiten
- Genehmigung der Richtlinien für die Tätigkeit der internen Revision

# Corporate Governance

- Antragstellung über die Ernennung und Abberufung des Leiters der internen Revision

## 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

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

## 4.8 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:

### Investitionsanträge Immobilien

- 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 und der CFO nehmen stets an den Sitzungen des Investitionsausschusses teil. Ebenso nehmen jene Arealentwickler 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.

# Corporate Governance

## 4.9 Finanzausschuss

Der Finanzausschuss unterstützt den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bei der Sicherstellung der nachhaltigen Finanzierung der Gruppe in Übereinstimmung mit ihrer langfristigen Geschäftsstrategie.

Der Finanzausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

Übersetzung der Strategie in einen rollenden Business- und Finanzplan, aus dem die langfristigen finanziellen Eckpfeiler hervorgehen

Finanzierung des Nettofinanzbedarfs über Eigen- und Fremdkapitalaufnahmen unter Berücksichtigung

- einer nachhaltigen Bilanzstruktur
- eines angemessenen Freefloats
- einer vernünftigen Staffelung von Neukapitalaufnahmen resp. Refinanzierungen

Begleitung sämtlicher grösserer Finanztransaktionen im Eigen- und Fremdkapitalbereich.

Erledigung von weiteren, dem Finanzausschuss vom Verwaltungsrat übertragenen Aufgaben.

Der CEO und der CFO nehmen in der Regel an den Sitzungen des Finanzausschusses teil. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats oder 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.

---

<https://www.hiag.com/media/zmOfxdux/organisationsreglement-2021.pdf>

---

## 4.10 Aufgabenteilung und Arbeitsweise des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat übt seine Befugnisse gemäss Art. 16 und 17 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.

# Corporate Governance

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder teilnimmt, wobei die Zuschaltung per Telefon und/oder Videokonferenz die Anwesenheitserfordernis erfüllt. Für Beschlüsse, die der öffentlichen Beurkundung bedürfen, ist keine Mindestpräsenz erforderlich. Beschlüsse des Verwaltungsrats bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Mehrheit seiner Mitglieder. Bei 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 durch die Sekretärin des Verwaltungsrats protokolliert, die Zirkulationsbeschlüsse im jeweils nächstfolgenden Sitzungsprotokoll festgehalten. In der Berichtsperiode fanden vier 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 2021.

	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss	Revisionsausschuss	Investitionsausschuss	Finanzausschuss
Dr. Felix Grisard, Präsident <sup>1</sup>	4		2	12	19
Balz Halter, Vizepräsident <sup>2</sup>	4	1	2	12	
Dr. Walter Jakob <sup>3</sup>	1	1			
Salome Grisard Varnholt	4	2		12	
Dr. Jvo Grundler	4				
Dr. Christian Wiesendanger <sup>4</sup>	3				19
Anja Meyer <sup>5</sup>	1				
Ø Sitzungsdauer	3 Stunden	1.5 Stunden	1.5 Stunden	2 Stunden	1 Stunde

<sup>1</sup> Präsident seit o. GV 2013

<sup>2</sup> Vizepräsident seit o. GV 2021

<sup>3</sup> Vizepräsident bis o. GV 2021

<sup>4</sup> Mitglied seit o. GV 2021

<sup>5</sup> Mitglied seit a. o. GV 2021

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. 17 und Art. 18 der Statuten sowie im Organisationsreglement festgelegt.

# Corporate Governance

## 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. Zusätzlich zu den Geschäften, die ihm von Gesetzes wegen vorbehalten sind, entscheidet der Verwaltungsrat über diejenigen Geschäfte, die für HIAG von grosser Bedeutung sind. Dazu gehören Käufe oder Verkäufe von Unternehmen mit einem Transaktionswert von mehr als CHF 0.1 Mio. oder Investitionen, die einen Finanzbedarf von CHF 0.5 Mio. überschreiten.

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

---

<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

---

## 4.13 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident steht mit dem CEO zu allen wesentlichen unternehmenspolitischen Fragen in regelmässigem Kontakt und die Mitglieder der Geschäftsleitung 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 informiert die Geschäftsleitung zudem umfassend über den Geschäftsgang.

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 Auswirkungen als auch operationelle und reputationsmässige Auswirkungen berücksichtigt. Der Verwaltungsrat beschliesst wo erforderlich Massnahmen, mit denen die identifizierten Risiken bzw. deren Konsequenzen vermieden oder vermindert werden sollen. Wo dies nicht möglich ist, sollen diese Risiken soweit möglich auf Dritte, bspw. Versicherungen, überwältigt werden. Derzeit besteht keine interne Revisionsstelle. Die interne Kontrolle und das Risikomanagement werden durch den Bereich Finanzen wahrgenommen. Der Verwaltungsrat und sein Revisionsausschuss stehen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen.



# Corporate Governance

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.

<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

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.

### 5.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsführung der HIAG-Gruppe an den CEO delegiert. Der CEO ist berechtigt, seine Befugnisse nachgeordneten Stellen zu 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 2021.

Name	Nationalität	Jahrgang	Funktion	Ernennung per
Marco Feusi	Schweiz	1972	CEO	Januar 2020
Rico Müller	Schweiz	1978	CFO	September 2021
Dr. Jvo Grundler	Schweiz	1966	General Counsel	Mai 2017

### Veränderung in der Geschäftsleitung

Am 31. August 2021 schied Laurent Spindler aus der Geschäftsleitung aus.

Am 1. September 2021 trat Rico Müller als CFO in die Geschäftsleitung ein.

### Ausbildung, berufliche Tätigkeit und Interessenbindungen

Die folgende Zusammenstellung legt wesentliche Angaben zur Ausbildung und beruflichen Laufbahn sowie zu den Mandaten ausserhalb der HIAG-Gruppe und weiteren bedeutenden Tätigkeiten der Geschäftsleitungsmitglieder offen (per 31. Dezember 2021).

# Corporate Governance



**Marco Feusi**

CEO

## Ausbildung

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

---

## Beruflicher Hintergrund

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

---

## Frühere Tätigkeiten für die HIAG-Gruppe

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

---

## Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied und Assessor der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Schweiz

Mitglied des Verwaltungsrats der Norline AG, Neuhausen am Rheinfall

---



**Rico Müller**

CFO

## Ausbildung

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Akademie für Wirtschaftsprüfung, Master in Business Administration, Universität Zürich

---

## Beruflicher Hintergrund

2019-2021	Head of Corporate Services und Mitglied der Geschäftsleitung bei Aebi Schmidt Group North America, Cleveland (USA)
2017-2019	Leiter Konzerncontrolling und stellvertretender CFO bei Aebi Schmidt Holding AG, Frauenfeld
2008-2017	Leitende Funktionen bei BDO, Zürich, Horváth & Partners, Zürich und Deloitte, Zürich

---

## Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

---

# Corporate Governance



## Ausbildung

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

---

## Beruflicher Hintergrund

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

---

## Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Vizepräsident des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Rotkreuz, Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG, Luzern, Mitglied des Verwaltungsrats der Serto Holding AG, Frauenfeld, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Villiger Söhne Holding AG, Rickenbach, Mitglied des Verwaltungsrats der Villiger Söhne AG, Rickenbach, Präsident des Stiftungsrats der HIAG Pensionskasse

---

**Dr. Jvo Grudler**

General Counsel

# Corporate Governance

## 5.2 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 solche 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. 25 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.

## 5.3 Managementverträge

Per 31. Dezember 2021 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 82 aufgeführt.

## 7 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 7.1 Stimmrechtsbeschränkungen und -vertretungen

Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. (Art 10 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 53 dieses Geschäftsberichts im Kapitel «Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen» (Art. 5 der Statuten).

Ein Aktionär kann seine Aktien an der Generalversammlung selbst vertreten oder durch einen Dritten, der sich durch eine schriftliche Vollmacht ausweist und nicht Aktionär zu sein braucht, oder durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen. Der Vorsitzende der Generalversammlung entscheidet über die Zulässigkeit einer Vertretung (Art. 11 der Statuten). Als unabhängige Stimmrechtsvertreter sind bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2022 Rechtsanwalt Oscar Battegay sowie als Stellvertreter Rechtsanwalt Andreas Dürr (Battegay Dürr AG, Basel) gewählt.

Die Vollmacht kann schriftlich oder elektronisch über das Aktionärsportal, das durch die Computershare Schweiz AG betrieben wird, erteilt werden. 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

# Corporate Governance

ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungs-gemäss auszuüben. Erhält er keine Weisungen, enthält er sich der Stimme (Art. 14 der Statuten).

## 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. 13 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. 34 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 Aktien im Nennwert von TCHF 80 vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Dies hat mindestens 45 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 10% des Aktienkapitals vertreten, schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und des Antrags die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung verlangen (Art. 699 Abs. 3 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 53 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.

# Corporate Governance

## 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, Fabian Meier, ist seit dem Geschäftsjahr 2018 im Amt, das von Gesetzes wegen auf sieben Jahre beschränkt ist.

### 9.2 Revisionshonorar

Die an die Ernst & Young AG als Revisionsstelle ausgerichteten Honorare für das Geschäftsjahr 2021 betragen TCHF 244.5 (Vorjahr: TCHF 246.0).

### 9.3 Zusätzliche Honorare

Die Honorare der Ernst & Young AG für zusätzliche prüfungsnahe Dienstleistungen (Audit-related Services) haben im Berichtsjahr TCHF 33 (Vorjahr: TCHF 13) betragen, die Honorare für übrige Dienstleistungen TCHF 110 (Vorjahr: TCHF 25). Die übrigen Dienstleistungen beinhalten Beratungsleistungen in den Bereichen Steuern und Nachhaltigkeit.

### 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 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 Revisionsergebnisse mit den externen Prüfern.

## 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.

# Corporate Governance

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.

## 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 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.

# Corporate Governance

## 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. 34 der Statuten im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form eines Halbjahres- und eines Jahresberichts mit Lagebericht, des Corporate Governance-Berichts und des Vergütungsberichts 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 gemäss den GRI-Standards erstellten Nachhaltigkeitsbericht (erstmals im März 2022). Der Halbjahresbericht und der Geschäftsbericht mit der Jahresrechnung und der Nachhaltigkeitsberichterstattung sind auf der Website von HIAG unter dem Menüpunkt «Investoren» abrufbar. Im Laufe des Jahres trifft sich HIAG 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 Medienmitteilungen (inkl. Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) über den Geschäftsverlauf. Medienmitteilungen und Ad-hoc-Mitteilungen von HIAG sind auf der Website unter «Investoren» verfügbar. Ad-hoc-Mitteilungen können unter dem folgenden Link elektronisch abonniert werden.

---

<https://www.hiag.com/de/investoren/aboservice/>

---

Die Kommunikation mit den Aktionären, dem Kapitalmarkt und der Öffentlichkeit wird durch den CEO, Marco Feusi, und den CFO, Rico Müller, wahrgenommen. Eine Kontaktaufnahme ist über [investor.relations@hiag.com](mailto:investor.relations@hiag.com) möglich.

### Unternehmenskalender

28. April 2022	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2021
26. August 2022	Publikation Halbjahresbericht 2022
27. September 2022	HIAG Capital Day
14. März 2023	Publikation Geschäftsbericht 2022
27. April 2023	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2022

Der detaillierte Unternehmenskalender ist auf der Website von HIAG unter «Investoren» publiziert und wird laufend aktualisiert.

---

<https://www.hiag.com/de/investoren/unternehmenskalender/>

---

Marco Feusi, CEO  
Rico Müller, CFO

HIAG Immobilien Holding AG,  
Aeschenplatz 7, 4052 Basel  
[investor.relations@hiag.com](mailto:investor.relations@hiag.com)

Weitere Informationen sowie alle Publikationen (insbesondere der Geschäftsbericht 2021) sind auf der HIAG-Webseite abrufbar:

---

<https://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 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 gewährten Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung. Der Vergütungsbericht erfüllt die Vorschriften der im Januar 2014 in Kraft getretenen Verordnung gegen übermässige Vergütungen in börsenkotierten Gesellschaften (VegüV) und damit die Bestimmungen des Schweizer Obligationenrechts. Er basiert auf den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange und den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG. Weiter berücksichtigt er die Empfehlungen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von Economiesuisse.

Die vollständigen statutarischen Regelungen betreffend die Abstimmung über die Vergütungen durch die Generalversammlung (Art. 22), den verwendbaren Zusatzbetrag für die Vergütung der zusätzlichen Mitglieder der Geschäftsleitung, soweit ein genehmigter Gesamtbetrag nicht ausreicht (Art. 23), die Regelungen zur erfolgsabhängigen Vergütung und die Zuteilung von Aktien, Wandel- und Optionsrechten (Art. 21), Darlehen und Krediten (Art. 24) sowie das Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG sind unter dem folgenden Link auf der Website der Gesellschaft einsehbar.

---

<https://www.hiag.com/media/yyzp3vib/statuten-2021.pdf>

---

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

## 2 Vergütungspolitik

Die Vergütungspolitik von 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. Erste Nachhaltigkeitsziele (Anstellung eines Projektleiters «Nachhaltigkeit», Aufbau einer Nachhaltigkeitsorganisation und Erstellen eines Nachhaltigkeitsberichts nach den GRI-Standards) wurden vom Verwaltungsrat für das Jahr 2021 definiert, ihre Erreichung ist bereits ab dem Geschäftsjahr 2021 für die kurzfristige, variable Vergütung für den CEO relevant (100% Erfüllungsgrad). Für den CFO werden solche Ziele ab dem Geschäftsjahr 2022 berücksichtigt.

# Vergütungsbericht

## 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. Deshalb muss die Freiwilligkeit der Ausrichtung der variablen Komponente gewahrt bleiben und auf den diesbezüglichen Ermessensspielraum hingewiesen werden.

## 2.3 Leistungs- und Erfolgsorientierung

Die Vergütung hat die individuelle und auch die organisationsbezogene Leistung zu honorieren. Die Orientierung am Gruppenerfolg fördert die Ausrichtung auf die langfristigen Interessen der HIAG-Gruppe. Die Berücksichtigung der individuellen Leistung dient der Leistungsmotivation, der Steuerung der individuellen Leistungsbeiträge zur Erreichung der Unternehmensziele und der Erhaltung von Leistungsträgern.

## 2.4 Klar und verständlich

Die Vergütungsregelungen und -modelle sind klar und verständlich formuliert. Mitarbeitende und Aussenstehende sollen die Grundlagen einfach nachvollziehen können.

## 2.5 Anforderungs- und stufengerecht

Die Bemessung der Vergütung hat auch die Belastungen durch die jeweilige Funktion zu berücksichtigen und bildet die unterschiedlichen Anforderungen der Führungsstufen deutlich und fair ab.

## 2.6 Diskriminierungsfrei

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

Die Vergütungspolitik bildet die Grundlage für die reglementarisch festgelegten Vergütungsstandards sowie das Vergütungsmodell. Die Vergütungsstandards bestimmen die Ziele, Prozesse und Anforderungen für die Ausgestaltung der Vergütung. Weiter legt das Vergütungsmodell für die Empfänger einer variablen Vergütungskomponente das Verhältnis von fix zu variabel sowie die Zuteilungsmechanismen für den variablen Anteil fest.

## 3 Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

### 3.1 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Beträge mit Unterstützung des Vergütungsausschusses fest. 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.

# Vergütungsbericht

Da sämtliche Verwaltungsräte, mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsel, die gleiche fixe Entschädigung erhalten, treten die Mitglieder des Verwaltungsrats beim Entscheid über die Entschädigung der Verwaltungsräte nicht in den Ausstand, mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsel bei der Festlegung ihrer Entschädigungen.

## 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 die 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 der 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 von 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 und 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 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 (vorbehältlich des jeweiligen von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten)
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung (vorbehältlich des von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten)
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der Leiter Portfoliomanagement und Transaktionen sowie der Arealentwickler
- 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

# Vergütungsbericht

- 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 Mitarbeiter der Gesellschaft und der Gruppengesellschaften.

Vorbereitung des Vergütungsberichts und entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat.

Der CEO 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, der CFO oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Der Vergütungsausschuss setzte sich am 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

	Gewählt bis
Salome Grisard Varnholt, Vorsitz	Ordentliche Generalversammlung 2022
Balz Halter	Ordentliche Generalversammlung 2022

Der Vergütungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens zweimal jährlich. Im Berichtsjahr trafen sich die Mitglieder des Vergütungsausschusses zu zwei Sitzungen am 22. Januar 2021 und am 7. Juni 2021 mit einer Sitzungsdauer von je 90 Minuten. Die zwei Mitglieder des Vergütungsausschusses haben an beiden Sitzungen teilgenommen. Es wurden unter anderem folgende Traktanden behandelt:

- Genehmigung der Gesamtvergütungen der Geschäftsleitung für das Jahr 2020
- Genehmigung der individuellen Jahresprämien der Kadermitarbeitenden für das Jahr 2020
- Genehmigung der Vergütung des Verwaltungsrats 2020
- Antrag betreffend Vergütung der Geschäftsleitung 2021 und des Verwaltungsrats 2021 an die Generalversammlung.

### 3.3 Vergütungselemente: Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit gemäss statutarischen Regelungen eine fixe Vergütung in bar. Diese fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung für Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats im Revisionsausschuss und im Vergütungsausschuss sowie in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Das Sitzungsgeld für die Teilnahme an Sitzungen des Investitionsausschusses und des Finanzausschusses beträgt pauschal CHF 750 (physische Sitzungen) und CHF 500 (digitale Sitzungen) pro Person und Sitzung. 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. Marktüblichkeit bedeutet, dass der zur Anwendung kommende Stundensatz für die jeweilige Dienstleistung den von Dritten für solche Dienstleistungen üblicherweise verrechneten Stundensätzen für Mitarbeitende mit entsprechender Qualifikation entspricht. Die statutarischen Regelungen sehen keine aussergesetzlichen Vorsorgeleistungen für Mitglieder des Verwaltungsrats vor.

# Vergütungsbericht

Im Berichtsjahr wurden dementsprechend keine solchen Zahlungen geleistet. Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Gesamtvergütung wird ausschliesslich unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen. Seine Vergütung setzt sich aus einer fixen Entschädigung in bar und einer fixen jährlichen Aktienvergütung zusammen. Die fixe Vergütung in bar wird in 13 Beträgen ausbezahlt. 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. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern der Geschäftsleitung einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten.

	Vergütung		
	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	
<b>Instrumente</b>	Basissalär Vorsorge Nebenleistungen	<b>Individuelle Zielprämie</b> Barauszahlung	<b>LTIP</b> 50% in Aktien (jährliche Zuteilung) 50% in bar (Auszahlung am Ende des LTIPs)
<b>Einflussfaktoren</b>	Funktion, Erfahrung, Qualifikation und Markt	Erreichung von individuellen jährlichen Leistungszielen	Erreichung von langfristigem Wertzuwachs für die Aktionäre
<b>Zweck</b>	Mitarbeitergewinnung, Mitarbeiterbindung	Fokus auf Jahresziele und Unternehmenserfolg	Mitarbeiterbindung Fokus auf langfristigen Unter- nehmenserfolg

### Fixe Vergütung der Geschäftsleitung

Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalär sowie allfälligen weiteren Vergütungselementen, die nicht erfolgsabhängig sind (wie Kinderzulagen oder Ausbildungszulagen) und unter «Übrige Vergütungskomponenten» in Ziffer 4.2 ausgewiesen sind. Die fixe Vergütung wird in bar ausbezahlt.

Bezüglich der Offenlegung von Dienst- und Sachleistungen sowie Spesen wird auf die steuerliche Betrachtung abgestellt. Die Kleinspesen werden auf Basis einer von den Steuerbehörden genehmigten Pauschalregelung und die übrigen Spesen nach Aufwand ausgerichtet. Sie sind nicht in der Vergütung aufgerechnet.

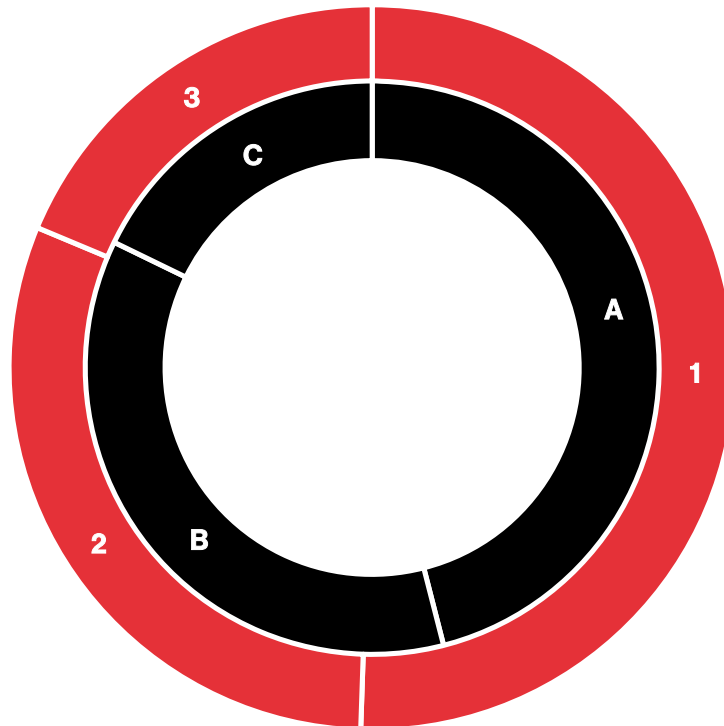
### Variable Vergütung der Geschäftsleitung

Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten: einer jährlichen, individuellen Zielprämie und einem «Long-Term-Incentive-Plan» (LTIP).

# Vergütungsbericht

Die Gewichtung der fixen und variablen Vergütungen für die Geschäftsjahre 2021 und 2020 sieht wie folgt aus (Geschäftsleitung «rot», CEO «schwarz»):

Geschäftsjahr 2021



## Geschäftsleitung

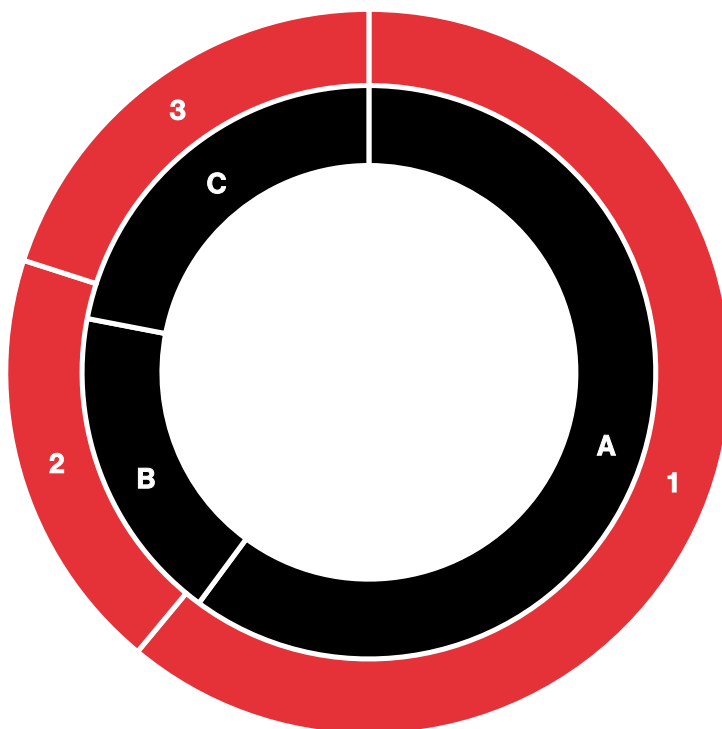
1	Fixe Vergütung	50.5%
2	LTIP	30.8%
3	Individuelle Zielprämie	18.7%

## Marco Feusi (CEO)

A	Fixe Vergütung	46.0%
B	LTIP	36.2%
C	Individuelle Zielprämie	17.8%

# Vergütungsbericht

Geschäftsjahr 2020



## Geschäftsleitung

1	Fixe Vergütung	61.0%
2	LTIP	19.0%
3	Individuelle Zielprämie	20.0%

## Marco Feusi (CEO)

A	Fixe Vergütung	60.1%
B	LTIP	17.9%
C	Individuelle Zielprämie	22.0%

### Individuelle Zielprämie

Die individuelle Zielprämie für das aktuelle Geschäftsjahr wird basierend auf individuellen Zielen des einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung bestimmt. Alle für ein Mitglied der Geschäftsleitung konkret festgelegten Ziele werden berücksichtigt, um die individuelle Zielprämie zu bestimmen. Die Auszahlung erfolgt in bar. Die individuelle Zielprämie des CEO wird durch den Vergütungsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Mitglieder der Geschäftsleitung (CFO) werden durch den CEO festgelegt und dem Vergütungsausschuss vorgelegt. Bei Verfehlen der Ziele wird die Zielprämie in ihrer Höhe entweder entsprechend gekürzt oder kann gesamthaft entfallen. Im Berichtsjahr wurden die individuellen Ziele vom CEO zu 100% und von der Geschäftsleitung (CFO, Laurent Spindler bis 31. August 2021 und Rico Müller ab 1. September 2021) zu 100% erreicht.

# Vergütungsbericht

## LTIP

Der LTIP verknüpft die Vergütung der Kadermitarbeitenden mit den langfristigen Wertschöpfungszielen in der HIAG-Gruppe und stimmt dadurch die langfristigen Interessen der Schlüsselmitarbeitenden und der Aktionäre aufeinander ab.

Die Laufzeit des LTIP beträgt fünf Jahre (2020-2024). Er bezieht sich auf den «Return on Equity» (ROE) und lässt die Planteilnehmer ausgehend von einem definierten Schwellenwert an einer «Überrendite» partizipieren. Diese Messgrösse ist für alle Planteilnehmer gleich.

Leistungen unter dem LTIP werden fällig, wenn die Aktionäre mindestens einen ROE in der Höhe des Schwellenwerts erhalten haben. Dieser beträgt im ersten Planjahr 4.0%, im zweiten bis fünften Planjahren 5.5%.

50% des LTIP werden jährlich in Form von gesperrten Planteilnehmeraktien zugeteilt. Als Berechnungsgrundlage dient der per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche ROE. Die den Planteilnehmern zustehenden Planteilnehmeraktien werden im folgenden Geschäftsjahr durch die Arbeitgeberin auf Rechnung der Planteilnehmer erworben, aus dem Bestand eigener Aktien entnommen oder aus bedingtem Kapital geschaffen und in ein von der Arbeitgeberin bestimmtes Depot eingebucht. Massgebend ist der Schlusskurs am Tag der Zuteilung. Der Erwerb durch die Planteilnehmer erfolgt mit einer Sperrfrist von 5 Jahren ab Datum des Erwerbs. Die Planteilnehmeraktien werden dem Planteilnehmer mit einem Abschlag von 25.274% zugeteilt.

Die andere Hälfte des Incentives besteht aus einer Zahlung in Bargeld. Dieser «Cash»-Anteil wird nur dann vollständig ausbezahlt, wenn sich der Planteilnehmer am 31. März 2025 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Die definitive Abrechnung des Plans wird im ersten Semester 2025 stattfinden.

## 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.



# Vergütungsbericht

## 3.5 Benchmarking

Die Gesamtvergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung orientieren sich an den Ansätzen der an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Immobilienunternehmen:

Allreal Holding AG	Investis Holding	Plazza AG	Warteck Invest AG
Espace Real Estate AG	Mobimo Holding AG	PSP Swiss Property AG	Züblin Immobilien Holding AG
Intershop Holding AG	Peach Property Group AG	Swiss Prime Site AG	Zug Estates Holding AG

Der Verwaltungsrat führt periodisch ein Benchmarking auf Basis der Vergütungsberichte dieser Immobilienunternehmen durch. Der Verwaltungsrat berücksichtigt dabei auch Informationen seiner Mitglieder aus Funktionen in anderen Unternehmen. Bisher wurden für das Benchmarking keine externen Berater beigezogen. Diesem Benchmarking werden sowohl die fixen Lohnbestandteile als auch die variablen Lohnbestandteile unterzogen.

## 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 ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln für den Fall eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft. Gemäss Statuten ist die Vereinbarung von Konkurrenzverboten für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsvertrags nicht zulässig.

### Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Geschäftsleitung

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

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

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

# Vergütungsbericht

## 4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

### Geschäftsjahr 2021

2021 in TCHF	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld Investitions-ausschuss	Sitzungsgeld Finanz-ausschuss	Zusätzliche Dienstleistungen	Aktienvergütungen	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenpauschale
Dr. Felix Grisard, Präsident Investitions-, Revisions- und Finanzausschuss	300 <sup>1</sup>	–	–	–	–	43 <sup>2</sup>	343	12
Balz Halter, Vizepräsident Investitions-, Vergütungs-, und Revisionsausschuss	70	7	–	–	–	5	82	–
Salome Grisard Varnholt Vergütungs- und Investitions- ausschuss	70	8	–	–	–	5	83	–
Dr. Jvo Grundler General Counsel	500	–	–	–	27 <sup>4</sup>	84 <sup>2</sup>	611 <sup>3</sup>	6
Dr. Christian Wiesendanger Finanzausschuss (ab 22.04.2021)	48	–	10	–	–	4	62	–
Anja Meyer (ab 29.09.2021) Investitionsausschuss	18	–	–	–	–	1	19	–
Dr. Walter Jakob Vergütungs- und Revisionsausschuss (bis 21.04.2021)	22	–	–	–	–	–	22	–
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat</b>	<b>1'028</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>–</b>	<b>27</b>	<b>142</b>	<b>1'222</b>	<b>18</b>

<sup>1</sup> Der Präsident trifft sich zwischen den Verwaltungsratssitzungen wöchentlich mit dem CEO, um strategische Fragen zu diskutieren.

<sup>2</sup> Inkl. Altersvorsorgeleistungen.

<sup>3</sup> Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

<sup>4</sup> 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.

**Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2021 nicht ausgerichtet.**

**Im Geschäftsjahr 2021 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrats gegenüber dem Vorjahr (TCHF 1'222; Vorjahr: TCHF 1'204) um TCHF 18 (+1.5%) gestiegen. Die Zunahme der Vergütung resultiert aus der Erweiterung des Verwaltungsrats um Anja Meyer (ab 29.09.2021). Dr. Christian Wiesendanger ist am 22.04.2021 gewählt worden und hat dabei Dr. Walter Jakob nahtlos abgelöst.**

# Vergütungsbericht

## Geschäftsjahr 2020

2020 in TCHF	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld Investitions-ausschuss	Zusätzliche Dienst-leistungen	Aktien-vergütungen	Arbeitgeber-beiträge AHV/IV	Brutto-vergütung	Spesen-pauschale
Dr. Felix Grisard, Präsident							
Investitions- und Revisionsausschuss	300 <sup>1</sup>	8	–	–	41 <sup>2</sup>	349	–
Salome Grisard Varnholt							
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	8	–	–	6	84	–
Dr. Walter Jakob							
Vergütungs- und Revisionsausschuss	70	–	4	–	–	74	–
Balz Halter							
Investitionsausschuss	70	8	–	–	6	84	–
Dr. Jvo Grundler							
General Counsel	300	–	–	239 <sup>4</sup>	74	613 <sup>3</sup>	6
<b>Total Vergütungen an den</b>							
<b>Verwaltungsrat</b>	<b>810</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>239</b>	<b>127</b>	<b>1'204</b>	<b>6</b>

<sup>1</sup> Der Präsident trifft sich zwischen den Verwaltungsratssitzungen wöchentlich mit dem CEO, um strategische Fragen zu diskutieren.

<sup>2</sup> Inkl. Altersvorsorgeleistungen.

<sup>3</sup> Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

<sup>4</sup> 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.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2020 nicht ausgerichtet.

## 4.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die HIAG-Geschäftsleitung besteht aus dem CEO, dem CFO und dem General Counsel. Die Vergütung der Geschäftsleitung beinhaltet die Vergütungen an den CEO und den CFO. Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Gesamtvergütung wird ausschliesslich unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen.

# Vergütungsbericht

in TCHF	Total		Davon	
	Geschäftsleitung		Marco Feusi (CEO)	
Geschäftsjahr	2021 <sup>1</sup>	2020	2021	2020
Basissalär in bar (netto)	1'160	1'105	845	845
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	455	385	325	325
LTIP für das Jahr 2021 (auszahlbar in bar in 2025, netto) <sup>2</sup>	464	61	428	44
LTIP für das Jahr 2021 (aktienbasierte Vergütung, netto)	288	305	252	220
Übrige Vergütungskomponenten <sup>3</sup>	29	7	7	7
Altersvorsorgeleistungen	72	59	36	32
Übrige Sozialleistungen <sup>4</sup>	223	138	175	105
<b>Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)</b>	<b>2'691</b>	<b>2'060</b>	<b>2'068</b>	<b>1'578</b>
Pauschalspesen	26	24	12	12

<sup>1</sup> Die gesamten Vergütungen an die Geschäftsleitung beinhalten die Leistungen an den CEO (Marco Feusi), den neuen CFO (Rico Müller ab 1.9.2021) sowie den ehemaligen CFO (Laurent Spindler bis 31.10.2021).

<sup>2</sup> Diese Beträge entsprechen dem Anteil 2021 am gesamten maximalen Bonuskorb des LTIP. Die Rückstellung für den in bar auszahlbaren Anteil beläuft sich auf TCHF 507 per 31.12.2021 (Vorjahr: TCHF 61).

<sup>3</sup> Kinderzulagen und Ausbildungszulagen.

<sup>4</sup> AHV, ALV, BU, NBU, FAK, UVG.

## Veränderung in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr:

Die maximale variable, individuelle Zielprämie des CEO wurde für das Jahr 2021 von TCHF 390 auf TCHF 325 reduziert.

Am 31. August 2021 schied Laurent Spindler aus der Geschäftsleitung aus. Gemäss Vereinbarung vom 19. April 2021 wurde ihm das Basissalär bis zum 31. Oktober 2021 (ordentliche Kündigungsfrist) vergütet. Ferner wurde ihm mit dem Austritt im Oktober 2021 eine variable Vergütung (auf der Basis individueller Ziele) ausbezahlt. Mit dieser Auszahlung sind alle vertraglichen Bestimmungen erfüllt worden.

Im Geschäftsjahr 2021 waren die Vergütungen der Geschäftsleitung (TCHF 2'691) um TCHF 631 (+31%) höher als im Vorjahr (TCHF 2'060). Die Zunahme der Vergütung ist auf folgende Gründe zurückzuführen:

Infolge der zeitlichen Überschneidung im Rahmen des CFO-Wechsels (Eintritt Rico Müller, 1. September 2021; Austritt Laurent Spindler, 31. Oktober 2021) resultierte ein höheres Basissalär sowie eine höhere individuelle Prämie im Vergleich zum Vorjahr.

Durch den positiven Geschäftsgang 2021 wurde ein ROE von 11.1% erzielt, und somit wurde der CAP (maximal möglicher Ausschüttungsbetrag) von 6.5% gemäss LTIP-Model erreicht. Dies hat eine Erhöhung der LTIP-Ausschüttung und somit auch der LTIP-Rückstellung im Vergleich zum Vorjahr zur Folge. Des Weiteren wurde per 31. Dezember 2021 als Folge der besseren Planbarkeit eine grundsätzliche Neubeurteilung der Berechnung der LTIP-Rückstellung bezüglich «Cash-Komponente» vorgenommen. Deren Berechnung basiert nun auf der Annahme einer 100%-igen Zielerreichung (6.5% ROE) über die Jahre 2021-2024. Diese Schätzungsänderung führte zu einer einmaligen Erhöhung der LTIP-Rückstellung von TCHF 305.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2021 nicht ausgerichtet.

# Vergütungsbericht

## 4.3 Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Es wurden im Jahr 2021 keine Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2021 ausstehend.

## 4.4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2021 keine nicht marktüblichen Vergütungen, Darlehen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2021 ausstehend.

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

### Verwaltungsrat

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 22. April 2021	Vergütungen 2021 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung und Sitzungsgeld in bar (netto)	900	1'053
Aktienbasierte Vergütung	300	27
Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	100	–
Gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	200	142
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)</b>	<b>1'500</b>	<b>1'222</b>

Die gesamten Vergütungen an den Verwaltungsrat in der Höhe von TCHF 1'222 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 1'500.

Die Änderung der Vergütung von Dr. Jvo Gundler im Geschäftsjahr 2021 (Aufteilung Basissalär und aktienbasierte Vergütung) führte dazu, dass die ausbezahlte Höhe der fixen Vergütungen für den Verwaltungsrat über dem genehmigten Betrag lag, diejenige der aktienbasierten Vergütung hingegen wesentlich darunter.

### Geschäftsleitung

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 22. April 2021	Vergütungen 2021 gemäss Ziffer 4
Basissalär in bar (netto)	1'200	1'160
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	600	455
LTIP für das Jahr 2021	600	752
Übrige Vergütungskomponenten, gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	400	324
<b>Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)</b>	<b>2'800</b>	<b>2'691</b>

Die gesamten Vergütungen an die Geschäftsleitung in der Höhe von TCHF 2'691 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 2'800 (siehe Erläuterungen in Kapitel 4.2).

# Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 27  
Postfach  
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86  
Fax: +41 58 286 86 00  
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 11. März 2022

## Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) welche in Abschnitt 4 des Vergütungsberichts (auf den Seiten 73 bis 85) ausgewiesen werden.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.



### Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14–16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte

# Konsolidierter Abschluss

## Konsolidierte Bilanz

in TCHF		31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		87'350	19'706
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	4'130	3'393
Übrige kurzfristige Forderungen	2	6'445	8'214
Vorräte		592	501
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		1'421	718
Liegenschaften zum Verkauf	3	32'111	29'427
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	3'980	4'918
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>136'028</b>	<b>66'877</b>
Übrige langfristige Forderungen	5	5'186	4'002
Immobilienanlagen	4	1'752'318	1'608'417
Übriges Anlagevermögen		1'215	2'110
Finanzanlagen	8	8'264	9'972
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		539	-
Anteile an assoziierten Unternehmen	6	94	-
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'767'615</b>	<b>1'624'501</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'903'643</b>	<b>1'691'378</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Konsolidierte Bilanz

in TCHF		31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	277'574	139'257
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'825	3'227
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	9'279	5'965
Kurzfristige Rückstellungen	10	3'429	13'024
Steuerverbindlichkeiten	23	4'283	1'715
Passive Rechnungsabgrenzung	12	16'629	16'396
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>316'020</b>	<b>179'584</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	515'313	677'429
Langfristige Rückstellungen	10	2'227	112
Latente Steuern	23	81'084	73'131
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>598'625</b>	<b>750'672</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>914'645</b>	<b>930'256</b>
Aktienkapital	25	10'120	8'433
Kapitalreserven		184'360	39'947
Eigene Aktien	27	-4'069	-5'211
Gewinnreserven		798'588	717'953
<b>Eigenkapital</b>		<b>988'999</b>	<b>761'122</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'903'643</b>	<b>1'691'378</b>



# Konsolidierter Abschluss

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF		2021	2020
Liegenschaftsertrag	14	63'142	59'738
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	15	60'523	27'002
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	16	-	10'560
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	16	16'543	4'905
Übriger Betriebsertrag <sup>1</sup>	17	14'114	12'531
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>154'322</b>	<b>114'736</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	16	-	-9'133
Materialaufwand		-6'589	-3'097
Personalaufwand	13, 18, 19	-13'945	-16'479
Unterhalt und Reparaturen	20	-6'218	242
Versicherungen und Gebühren		-1'120	-1'649
Energieaufwand und Hauswartung	21	-910	-4'360
Allgemeiner Betriebsaufwand		-430	-467
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		-6'809	-7'121
Marketing- und Vertriebsaufwand		-722	-743
Mieten und Leasing		-1'954	-1'675
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-38'696</b>	<b>-44'481</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>115'627</b>	<b>70'254</b>
Abschreibungen		-499	-396
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>115'128</b>	<b>69'859</b>
Finanzertrag	22	1'028	968
Finanzaufwand	22	-10'180	-9'560
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		-4	-
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>105'971</b>	<b>61'266</b>
Ertragssteuern	23	-16'708	-6'107
<b>Reingewinn</b>		<b>89'263</b>	<b>55'159</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	10.39	6.82
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	10.39	6.82

<sup>1</sup> Im übrigen Betriebsertrag für das Jahr 2020 ist noch der Erfolg aus Cloud Services in der Höhe von TCHF 93 enthalten.

# Konsolidierter Abschluss

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2021	2020
Reingewinn	89'263	55'159
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-60'523	-27'002
Abschreibungen	499	396
Wertberichtigung Finanzanlagen	1'867	1'550
Erfolg aus Verkauf übrige Anlagen	-2'114	-5'090
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-16'543	-4'905
Aktienbasierte Vergütungen	595	562
Veränderung Finanzverbindlichkeit aus Zins-Swap	-511	-
Neubewertung Anteile an assoziierten Unternehmen	4	-
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-517	-457
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'590	167
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen & aktive Rechnungsabgrenzung	4'726	-773
Veränderungen Liegenschaften zum Verkauf	-2'684	6'126
Veränderungen Vorräte	-90	-82
Veränderungen übrige langfristige Forderungen	-1'238	-448
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital	-3'413	-13'008
Veränderungen langfristige Rückstellungen	965	-13
Veränderungen latente Steuern & aktivierte Verlustvorträge	6'146	4'198
Erfolg aus Währungseffekten	72	17
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>20'094</b>	<b>16'397</b>
Investitionen in Immobilienanlagen	-96'298	-73'351
Erwerb konsolidierter Gesellschaften	-22'681	-
Investitionen in Finanzanlagen	-2'757	-3'844
Investitionen in übrige Sachanlagen	-347	-1'050
Devestitionen von Immobilienanlagen	78'980	32'190
Devestitionen übriges Anlagevermögen	2'858	6'747
Devestitionen von Finanzanlagen	540	-
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-39'705</b>	<b>-39'308</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2021	2020
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	78'482	75'209
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-188'187	-89'824
Kapitalerhöhung	155'958	32'692
Aufnahme von Anleihen	160'000	-
Amortisationen und Rückzahlungen von Anleihen	-100'000	-
Verkauf eigener Aktien	370	624
Ausschüttung aus Kapitalreserven / Gewinnreserven an Aktionäre	-19'297	-
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>87'326</b>	<b>18'701</b>
Währungseffekte	-72	-17
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>67'643</b>	<b>-4'227</b>
Flüssige Mittel am 01.01.	19'706	23'933
Flüssige Mittel am 31.12.	87'350	19'706
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>67'643</b>	<b>-4'227</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital <sup>1</sup>	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital am 01.01.2020</b>	<b>8'050</b>	<b>7'884</b>	<b>-6'081</b>	<b>662'232</b>	<b>672'085</b>
Verkauf/ Zuteilung eigener Aktien	-	-246	870	-	624
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	562	562
Kapitalerhöhung	383	32'309	-	-	32'692
Reingewinn	-	-	-	55'159	55'159
<b>Eigenkapital am 31.12.2020</b>	<b>8'433</b>	<b>39'947</b>	<b>-5'211</b>	<b>717'953</b>	<b>761'122</b>
<b>Eigenkapital am 01.01.2021</b>	<b>8'433</b>	<b>39'947</b>	<b>-5'211</b>	<b>717'953</b>	<b>761'122</b>
Dividende	-	-9'649	-	-9'649	-19'298
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	-211	1'142	-562	369
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	595	595
Badwill <sup>2</sup>	-	-	-	987	987
Kapitalerhöhung <sup>3</sup>	1'687	154'272	-	-	155'959
Reingewinn	-	-	-	89'263	89'263
<b>Eigenkapital am 31.12.2021</b>	<b>10'120</b>	<b>184'360</b>	<b>-4'069</b>	<b>798'588</b>	<b>988'999</b>

<sup>1</sup> Per 31. Dezember 2021 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'433'000)

<sup>2</sup> Der Badwill entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft K-Buchs S.à.r.l. im April 2021. Der Badwill wurde per Erwerbszeitpunkt mit den Gewinnreserven verrechnet.

<sup>3</sup> Am 16. November 2021 hat die HIAG Immobilien Holding AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu 1'686'600 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 platziert. Der Platzierungspreis je Aktie belief sich auf CHF 95.00. Der Nettoerlös nach Verrechnung der Kapitaltransaktionskosten belief sich auf TCHF 155'959.

# Konsolidierter Abschluss

## Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss

### Segmentberichterstattung

Die drei Bereiche des Geschäftsmodells bilden das aktive Portfolio- und Asset-Management mit der mehrheitlich eigenen Bewirtschaftung und Hauswartung, die Areal- und Projektentwicklung von der Zwischennutzung bis zur Realisierung 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. Diese Darstellung zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr um den Bereich «Transaktion» angepasst. Die neue Darstellung im Jahr 2021 führt folgerichtig zu einer Anpassung der Vorjahreswerte.

Das Segment «Übrige» enthält die Nebentätigkeiten im Bereich Personalvorsorge und Personaldienstleistung, Aufwendungen im Zusammenhang mit zentralen Funktionen sowie Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Geschäft aus der im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Jaeger et Bosshard SA. Die Intersegment-Eliminationen für Verrechnungen innerhalb von Segmenten werden separat ausgewiesen.

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

Segmente 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Intersegment- Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	52'740	10'690	-	-	-288	63'142
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	33'450	16'444	10'628	-	-	60'523
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	-	-	-	-	-
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	16'543	-	-	16'543
Übriger Betriebsertrag	1'170	2'685	-	10'703	-444	14'114
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>87'360</b>	<b>29'820</b>	<b>27'172</b>	<b>10'703</b>	<b>-732</b>	<b>154'322</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	-	-	-	-	-	-
Materialaufwand	-	-	-	-6'589	-	-6'589
Personalaufwand	-3'809	-5'663	-786	-3'687	-	-13'945
Unterhalt und Reparaturen	-3'832	-2'020	-	-366	-	-6'218
Versicherungen und Gebühren	-716	-345	-	-59	-	-1'120
Energieaufwand und Hauswartung	-1'090	230	-	-49	-	-910
Allgemeiner Betriebsaufwand	-21	-94	-	-314	-	-430
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-2'076	-1'262	-296	-3'619	444	-6'809
Marketing- und Vertriebsaufwand	-395	-50	-	-277	-	-722
Mieten und Leasing	-1'026	-756	-	-460	288	-1'954
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-12'966</b>	<b>-9'960</b>	<b>-1'082</b>	<b>-15'420</b>	<b>732</b>	<b>-38'696</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>74'395</b>	<b>19'859</b>	<b>26'090</b>	<b>-4'717</b>	<b>-</b>	<b>115'627</b>
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung	40'944	3'415	15'462	-4'717	-	55'104
Abschreibungen						-499
Finanzergebnis						-9'156
Ertragssteuern						-16'708
<b>Reingewinn</b>						<b>89'263</b>

# Konsolidierter Abschluss

Restated Segmente 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020<sup>1</sup>

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Intersegment-		Gruppe
				Übrige	Elimination	
Liegenschaftsertrag	49'104	10'883	-	-	-250	59'738
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	9'756	14'222	3'024	-	-	27'002
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	10'560	-	-	-	10'560
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	4'905	-	-	4'905
Übriger Betriebsertrag	1'222	5'221	-	7'189	-1'101	12'531
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>60'082</b>	<b>40'887</b>	<b>7'929</b>	<b>7'189</b>	<b>-1'351</b>	<b>114'736</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	-	-9'133	-	-	-	-9'133
Materialaufwand	-	-	-	-3'097	-	-3'097
Personalaufwand	-3'256	-7'704	-433	-5'087	-	-16'479
Unterhalt und Reparaturen	-3'729	5'186	-	-1'216	-	242
Versicherungen und Gebühren	-658	-590	-	-401	-	-1'649
Energieaufwand und Hauswartung	-1'181	-3'126	-	-52	-	-4'360
Allgemeiner Betriebsaufwand	-153	-84	-	-230	-	-467
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-2'025	-1'310	-247	-4'379	839	-7'121
Marketing- und Vertriebsaufwand	-430	-47	-	-265	-	-743
Mieten und Leasing	-1'021	-549	-	-616	512	-1'675
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-12'454</b>	<b>-17'357</b>	<b>-680</b>	<b>-15'342</b>	<b>1'351</b>	<b>-44'481</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>47'628</b>	<b>23'530</b>	<b>7'249</b>	<b>-8'153</b>	<b>-</b>	<b>70'254</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung</b>	<b>37'872</b>	<b>9'308</b>	<b>4'225</b>	<b>-8'153</b>	<b>-</b>	<b>43'252</b>
Abschreibungen						-396
Finanzergebnis						-8'592
Ertragssteuern						-6'107
<b>Reingewinn</b>						<b>55'159</b>

<sup>1</sup> Ergänzt um das Segment «Transaktion», das Segment «Cloud» wird im Segment «Übrige» dargestellt.

# Konsolidierter Abschluss

## Grundlagen der Rechnungslegung

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

Der konsolidierte Abschluss basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften 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.

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.

# Konsolidierter Abschluss

Gesellschaft	Aktien- /Stammkapital in TCHF	Anteil 2021 <sup>1</sup> in %	Anteil 2020 <sup>1</sup> in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Baar
HIAG AG <sup>2</sup>	150	–	100	Basel
HIAG Immobilien AG <sup>3</sup>	5'000	–	100	St. Margrethen
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Aigle
Léger SA	400	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Jaeger et Bosshard SA	1'175	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
HIAG Immobilien AG <sup>4</sup>	10'000	100	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG Real Estate AG	400	100	100	Zürich
HIAG Labs AG	100	100	100	Zürich
<b>Assoziierte Beteiligungen</b>				
HIAG Solar AG <sup>5</sup>	200	49	-	Münchenstein

<sup>1</sup> Stimmrechts- und Kapitalanteil

<sup>2</sup> Die HIAG AG fusionierte per 1. Januar 2021 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG.

<sup>3</sup> Die HIAG Immobilien AG fusionierte per 1. Januar 2021 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG.

<sup>4</sup> Die HIAG Data AG wurde im Berichtsjahr zur HIAG Immobilien AG umfirmiert. Die HIAG Immobilien AG wird im Sinne der Strategie der HIAG-Gruppe einen Immobilienzweck (Halten und Entwickeln sowie Kauf/ Verkauf von Liegenschaften) haben.

<sup>5</sup> Die HIAG Solar AG wurde per 5. März 2021 in Kooperation mit der aventron solar AG gegründet. Die Bewertung erfolgt mittels der Equity-Methode.

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 Bau-recht. Der Metall-Recycling-Betrieb wird bis auf Weiteres durch den vorherigen Eigentü-mer der Gesellschaft im Auftrag der HIAG betrieben.

Die K-Buchs S.à.r.l. wurde am 26. April 2021 im Rahmen eines Share-Deals erworben. Im 2. Halbjahr 2021 wurde der Vermögensübertrag der K-Buchs S.à.r.l. in die HIAG Real Estate AG mit anschliessender Auflösung der K-Buchs S.à.r.l. vorgenommen.

Die HIAG Solar AG wurde im Rahmen eines Joint Venture mit aventron solar AG, eine etablierte Produzentin von Strom aus erneuerbaren Energien mit Sitz in Münchenstein (BL), gegründet. Ziel dieser Gesellschaft ist die Solarstromproduktion auf den Liegen-schaften 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 Lie-genschaften.



# Konsolidierter Abschluss

## 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.

## Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

Konsolidierte Gesellschaft	Anteil in %
K-Buchs S.à.r.l.	Gekauft am 26. April 2021 100
<b>in TCHF</b>	
Flüssige Mittel	520
Immobilienanlagen	53'000
Übriges Umlaufvermögen	244
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-800
Übriges kurzfristiges Fremdkapital	-4'896
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	-24'315
Übriges langfristiges Fremdkapital	-628
Latente Steuern	-2'525
Eigenkapital	-20'601
<b>Kaufpreiszahlung</b>	<b>19'613</b>
<b>Badwill</b>	<b>-987</b>

Bei der Akquisition entstand ein Badwill von TCHF 987, der per Erwerbszeitpunkt mit den Gewinnreserven verrechnet wurde.

# Konsolidierter Abschluss

## 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 Wertberichtigungen ausgewiesen.

### Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten Wohnprojekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden. Die Liegenschaften zum Verkauf 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.

### 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 Grundstück-Altlasten analysiert. Für die Berechnung der Rückstellungen für Umweltrisiken werden vom Management eine Wahrscheinlichkeit und ein Zeithorizont definiert, welcher mit dem Entwicklungshorizont übereinstimmt. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt und von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen.

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

# Konsolidierter Abschluss

## Liegenschaften

Liegenschaften umfassen «Bestandesliegenschaften» und «Entwicklungsliegenschaften». Als Bestandesliegenschaften werden jene Liegenschaften bezeichnet, bei denen keine Entwicklung geplant ist. Als Entwicklungsliegenschaften werden Liegenschaften bezeichnet, deren Entwicklung mittelfristig bevorsteht bzw. für welche 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 beziehungsweise 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 (Interest-Rate-Swaps) 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 bilanziert.

Die Abschreibungen erfolgen linear wie folgt:

Kategorie	Abschreibungsdauer
Büroeinrichtungen	3 bis 10 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.

# Konsolidierter Abschluss

## 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 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 beziehungsweise der Verpflichtung. Rückstellungen werden entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurzfristig oder langfristig ausgewiesen.

# Konsolidierter Abschluss

## Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

Alle Gesellschaften der HIAG-Gruppe sind an eine Gemeinschaftseinrichtung, die HIAG Pensionskasse, 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 zum Beispiel 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 Liegenschaften

Bei Beurkundung des Kaufvertrags wird der Ertrag aus dem Verkauf der Liegenschaften erfasst. 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 Liegenschaften» erfasst.

## Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen

Der Netto-Erfolg aus Verkauf von Immobilienanlagen, welche zu Marktwerten bewertet sind, werden in der Position «Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen» erfasst.

## Übriger Betriebsertrag

Im «Übrigen Betriebsertrag» werden alle Erträge erfasst, welche 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, welche nicht zur Kerntätigkeit der Gruppe gehören (wie 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 Zukauf 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 wetberichtigt.

## Unterhalt und Reparaturen

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

# Konsolidierter Abschluss

## Finanzergebnis

Diese Position enthält Zinserträge und -aufwendungen, Kursdifferenzen, Gewinne und Verluste auf Wertschriften und 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 respektive 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 2021 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 «Allgemeiner Betriebsaufwand» 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 Anhangsangaben «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). Aktienbezogene Vergütungen sind unter Ziffer 19 offengelegt.

## 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.

# Konsolidierter Abschluss

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Die Abnahme des konsolidierten Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 11. März 2022. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

## 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'431	4'052
Wertberichtigung	-301	-659
<b>Total</b>	<b>4'130</b>	<b>3'393</b>

## 2 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Mehrwertsteuerforderungen	-	1'570
Heiz- und Nebenkosten	3'609	2'968
Escrow-Konto	1'051	1'051
Depotgelder und Garantien	471	635
Forderung aus Verkauf Produktionsanlagen Pratteln	-	423
Weiterverrechnung an Mieter	-	389
Kontokorrente Stockwerkeigentumsgemeinschaft	429	463
Sonstige kurzfristige Forderungen	885	715
<b>Total</b>	<b>6'445</b>	<b>8'214</b>

## 3 Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	32'111	29'427
<b>Total Liegenschaften zum Verkauf</b>	<b>32'111</b>	<b>29'427</b>

Projekt	Erwerb/ Projektstart	Geschätztes Investitionsvolumen in TCHF <sup>1</sup>	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertigstellungsgrad per Bilanzstichtag in % <sup>2</sup>
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	2020	39'670	in Ausführung	2024	13%

<sup>1</sup> Exkl. Landwert von TCHF 26'920

<sup>2</sup> Landwert bei der Berechnung des Fertigstellungsgrads nicht berücksichtigt

Per Bilanzstichtag belief sich der Wert der «Liegenschaften zum Verkauf» auf TCHF 32'111 (31. Dezember 2020: TCHF 29'427). Es handelt sich in beiden Berichtsjahren 2021 und 2020 um das Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1» in Cham. Die 2. Etappe des Projekts «CHAMA» wird aktuell zu Marktwerten in den Immobilienanlagen ausgewiesen.

# Konsolidierter Abschluss

Die anderen Projekte in Cham «CHAMA Bestand Etappe 1» und «CHAMA Bestand Etappe 2», werden beide zu Marktwerten bewertet und sind als Immobilienanlagen ausgewiesen.

## 4 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2020	171'029	1'338'552	62'097	1'571'676
Reklassifikationen	-8'047	-33'380	41'472	-
Zugänge	17'473	36'821	21'214	75'508
Abgänge	-	-27'125	-9'129	-36'254
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	24'813	12'867	1'710	39'390
Wertkorrektur Umweltrisiken	-2'124	-11'089	736	-12'477
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-29'427	-	-	-29'427
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>173'717</b>	<b>1'316'647</b>	<b>118'055</b>	<b>1'608'417</b>
Bestand per 01.01.2021	173'717	1'316'647	118'055	1'608'417
Reklassifikationen	-	49'270	-49'270	-
Zugänge	6'108	58'741	29'770	94'620
Abgänge	-	-62'437	-	-62'437
Änderung Konsolidierungskreis	-	53'000	-	53'000
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	8'859	49'908	4'570	63'337
Wertkorrektur Umweltrisiken	-1'124	-3'620	125	-4'619
<b>Bestand per 31.12.2021</b>	<b>187'561</b>	<b>1'461'509</b>	<b>103'250</b>	<b>1'752'318</b>

Immobilienanlagen sind im Anlagevermögen zu 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 2.00% bis 5.40% (31. Dezember 2020: 2.00% bis 5.50%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 60'237 (31. Dezember 2020: TCHF 56'028) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Evaluation von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Das Portfolio wurde im zweiten Halbjahr 2020 neu untersucht, basierend auf einer Risiko-Analyse des Managements. Die Gebäudeschadstoffe und Grundstück-Altlasten wurden mit den aktuellen technischen Kenntnissen analysiert. Für die Berechnung der Rückstellungen für Umweltrisiken wurden vom Management eine Wahrscheinlichkeit und ein Zeithorizont definiert, welcher mit dem Entwicklungshorizont übereinstimmt. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen wurden am Bilanzstichtag berücksichtigt und hatten in der laufenden Berichtsperiode zu einer Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 4'619 geführt, wovon TCHF 2'819 erfolgswirksam und TCHF 1'800 erfolgsneutral im Rahmen einer Akquisition erfasst wurden (2020: erfolgswirksame Erhöhung der Abzüge von TCHF 12'387, erfolgsneutral von TCHF 90). Auf den erwarteten Kosten per Startdatum des Projekts wurde per 31. Dezember 2021 ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2020: 2.00%).

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



# Konsolidierter Abschluss

Die Zugänge im Jahr 2021 in der Höhe von TCHF 94'620 setzten sich aus Investitionen in Areale sowie aus den Akquisitionen Winterthur, Solothurn und Reinach (TCHF 39'733) zusammen. Die wesentlichsten Investitionen erfolgten in Meyrin (TCHF 16'160), Dietikon (TCHF 15'321), Niederhasli (TCHF 4'744), Cham (TCHF 4'001) und Wetzikon (TCHF 2'819).

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 62'437 betreffen die Verkäufe in Bremgarten (TCHF 29'126), Aathal (TCHF 10'754), Biberist (TCHF 7'824), Wetzikon (TCHF 5'907), Basel (TCHF 6'103), Aigle (TCHF 2'315) und Windisch (TCHF 408).

Die Änderung im Konsolidierungskreis steht im Zusammenhang mit der Liegenschaft in Buchs (TCHF 53'000), welche als Teil des Share-Deals K-Buchs S.à.r.l. akquiriert wurde.

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen<sup>1</sup> per 31.12.2021

in TCHF	31.12.2021		31.12.2020 <sup>2</sup>	
Industrie, Gewerbe	676'488	38.6%	620'297	38.6%
Bauland	214'034	12.2%	198'072	12.3%
Distribution, Logistik	200'964	11.5%	131'102	8.2%
Verkauf	192'747	11.0%	173'645	10.8%
Wohnen	178'143	10.2%	201'068	12.5%
Büro	177'322	10.1%	180'656	11.2%
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	98'044	5.6%	88'389	5.5%
Übrige	14'576	0.8%	15'188	0.9%
<b>Total</b>	<b>1'752'318</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'608'417</b>	<b>100.0%</b>

<sup>1</sup> Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften

<sup>2</sup> Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden im Berichtsjahr in der obigen Darstellung ohne den Liegenschaften zum Verkauf (CHAMA, STEWE, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2021

in TCHF	31.12.2021		31.12.2020 <sup>1</sup>	
Zürich	487'341	27.8%	443'834	27.6%
Aargau	424'029	24.2%	374'784	23.3%
Genf	259'553	14.8%	247'028	15.4%
Zug	135'115	7.7%	117'110	7.3%
Solothurn	130'494	7.4%	111'559	6.9%
Basel-Landschaft	118'653	6.8%	113'718	7.1%
St. Gallen	75'647	4.3%	73'423	4.6%
Übrige	121'486	7.0%	126'961	7.8%
<b>Total</b>	<b>1'752'318</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'608'417</b>	<b>100.0%</b>

<sup>1</sup> Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden im Berichtsjahr in der obigen Darstellung ohne den Liegenschaften zum Verkauf (CHAMA, STEWE, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

# Konsolidierter Abschluss

## 5 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Übrige langfristige Forderungen	4'886	3'702
Escrow langfristig	300	300
<b>Total</b>	<b>5'186</b>	<b>4'002</b>

Die Position «Übrige langfristige Forderungen» enthält eine Forderung über TCHF 2'554 (Vorjahr TCHF 2'554), welche 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 Rahmen der Akquisition «Jaeger et Bosshard SA» wurde mit dem ehemaligen Eigentümer eine Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart, bei welchem das effektiv erwirtschaftete, kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019 bis 2023 einen im Vorfeld definierten Wert erreichen sollte. Die aktuelle Einschätzung ergibt, dass der definierte Wert über die ganze Periode unterschritten wird. Demzufolge wurde in der Berichtsperiode die langfristige Forderung um TCHF 580 erhöht und beträgt nun TCHF 1'140 (Vorjahr TCHF 560).

## 6 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die HIAG Solar AG wurde im Rahmen eines Joint Venture mit der aventron solar AG gegründet. HIAG hält 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.

## 7 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Finanzierungskosten Anleihen	882	818
Versicherungsleistungen und -beiträge	375	126
Abgegrenzte Erträge (Mieten, Strom etc.)	2'290	2'139
Förderbeiträge	-	955
Diverse	433	880
<b>Total</b>	<b>3'980</b>	<b>4'918</b>

# Konsolidierter Abschluss

## 8 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Darlehen gegenüber Dritten	5'974	7'642
Darlehen gegenüber Aktionären	2'290	2'330
<b>Total</b>	<b>8'264</b>	<b>9'972</b>

### Darlehen gegenüber Dritten

Im Berichtsjahr erfolgten folgende wesentliche Veränderungen in dem Bereich Darlehen gegenüber Dritten: Das Darlehen gegenüber Beelastic Holding AG wurde in der Höhe von TCHF 2'040 erhöht. Davon wurden im Berichtsjahr TCHF 1'870 (Vorjahr: TCHF 1'500) wertberichtigt und im Umfang TCHF 420 von der Beelastic Holding AG zurückbezahlt (Vorjahr: TCHF 0). Ferner erfolgte eine Amortisation eines Darlehens im Umfang von TCHF 120 und es wurden Darlehen in Höhe von TCHF 1'420 in kurzfristige Finanzanlagen umgebucht (Vorjahr: TCHF 0) infolge der Fälligkeit in 2022.

## 9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Gegenüber Dritten	5'904	3'494
Mietzinsvorauszahlungen	3'375	2'470
<b>Total</b>	<b>9'279</b>	<b>5'965</b>

In den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten sind aufgelaufene Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in der Höhe von TCHF 3'636 (Vorjahr: TCHF 2'817) sowie Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuern von TCHF 880 (Vorjahr: TCHF 0) enthalten.

## 10 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
<b>Buchwert per 01.01.2020</b>	1'320	30'000	-	31'320
Bildung	454	-	112	566
Verwendung	-	-10'374	-	-10'374
Auflösung	-376	-8'000	-	-8'376
<b>Buchwert per 31.12.2020 / 01.01. 2021</b>	<b>1'398</b>	<b>11'626</b>	<b>112</b>	<b>13'136</b>
- davon kurzfristig	1'398	11'626	-	13'024
- davon langfristig	-	-	112	112
Bildung	983	-	965	1'948
Verwendung	-373	-8'988	-	-9'361
Auflösung	-67	-	-	-67
<b>Buchwert per 31.12.2021</b>	<b>1'941</b>	<b>2'638</b>	<b>1'077</b>	<b>5'656</b>
- davon kurzfristig	1'941	1'488	-	3'429
- davon langfristig	-	1'150	1'077	2'227

# Konsolidierter Abschluss

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. Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen über TCHF 8'988 durch das Ausführen von Arbeiten (Vorjahr:TCHF 10'374) verwendet. Ein Teil der Altlastenbereinigung wird erst 2023 ausgeführt werden, daher wurden Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 in die langfristigen Rückstellungen umgegliedert.

Die «sonstigen Rückstellungen» decken Risiken für Mehrkosten bei verkauften Liegenschaften sowie Aufwendungen für noch nicht bezogene Ferienguthaben von Mitarbeitern ab.

Durch den positiven Geschäftsgang 2021 wurde ein ROE von 11.1% erzielt und somit wurde der CAP (maximal möglicher Ausschüttungsbetrag) von 6.5% gemäss LTIP-Model erreicht. Dies hat eine Erhöhung der LTIP-Ausschüttung und somit auch der LTIP-Rückstellung im Vergleich zum Vorjahr zur Folge. Des Weiteren wurde per 31. Dezember 2021 als Folge der besseren Planbarkeit eine grundsätzliche Neubeurteilung der Berechnung der LTIP-Rückstellungen bezüglich Cash-Komponente vorgenommen. Deren Berechnung basiert nun auf der Annahme einer 100%-igen Zielerreichung (6.5% ROE) über die Jahre 2021–2024. Diese Schätzungsänderung führte zu einer einmaligen Erhöhung der LTIP-Rückstellungen um TCHF 587.

## 11 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1'935	35'037
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	-	4'220
Kurzfristige Anleihen	275'000	100'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	639	-
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>277'574</b>	<b>139'257</b>
Langfristige Bankverbindlichkeiten	90'160	137'429
Langfristige Anleihen	425'000	540'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	153	-
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>515'313</b>	<b>677'429</b>
<b>Total</b>	<b>792'887</b>	<b>816'686</b>

Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind jene Verbindlichkeiten ausgewiesen, welche innerhalb von zwölf Monaten fällig sind. Mit dem Liquiditätsüberschuss aus der per 1. Juli 2021 erfolgreich platzierten Refinanzierung der Anleihe (TCHF 160'000) wurden per 2. Juli 2021 Bankverbindlichkeiten in Höhe von TCHF 56'000 zurückbezahlt.

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

Die Brutto «Loan-to-Value-Ratio» (Finanzverbindlichkeiten/Immobilienwert) betrug per Bilanzstichtag 44.5% (31. Dezember 2020: 49.9%), die Netto «Loan-to-Value-Ratio» ( $[\text{Flüssige Mittel} - \text{Finanzverbindlichkeiten}] / \text{Immobilienwert}$ ) 39.6% (31. Dezember 2020: 48.7%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten (Bankverbindlichkeiten / Immobilienwert) lag bei 5.2% (31. Dezember 2020: 10.2%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.8% (2020: 0.9%).

# Konsolidierter Abschluss

Durch den Erwerb der K-Buchs S.à.r.l. hat HIAG abgeschlossene derivative Finanzinstrumente (Zins-Swap-Absicherung) zur Absicherung von Zinsrisiken übernommen. Aufgrund der fehlenden Korrelation zwischen Absicherungsgeschäft und Grundgeschäft wurde der negative Wiederbeschaffungswert als kurzfristige TCHF 639 (Vorjahr: TCHF 0) und langfristige Finanzverbindlichkeit TCHF 153 (Vorjahr: TCHF 0) aus der «Zins-Swap-Absicherung» bilanziert. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grundgeschäft und dem Absicherungsgeschäft werden im Finanzergebnis erfasst.

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 01.01.2022

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	92'095	CHF	Siehe «Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2021»	Zwischen 0.7% und 1.7%
Anleihen	700'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 1.0%
Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	792	CHF	28.02.2023 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	2.75%
<b>Total</b>	<b>792'887</b>			

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 01.01.2021

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	172'466	CHF	Siehe «Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2020»	Zwischen 0.5% und 2.7%
Anleihen	640'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	4'220	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
<b>Total</b>	<b>816'686</b>			

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen

Eckwerte	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019	Anleihe Oktober 2018	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016
Volumen	TCHF 160'000	TCHF 150'000	TCHF 125'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000
Laufzeit	7 Jahre (01.07.2021 –30.06.2028)	5 Jahre (08.05.2019 –08.05.2024)	4 Jahre (26.10.2018 –26.10.2022)	5 Jahre (30.05.2017 –30.05.2022)	7 Jahre (04.07.2016 –04.07.2023)
Zinssatz	0.75%	0.875%	1.0%	0.8%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	111'201'158	47'129'798	43'467'844	36'274'830	32'637'142
ISIN	CH1112011585	CH0471297983	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

# Konsolidierter Abschluss

## Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2021

2022	1'935	2%
2023	61'090	66%
2024 und länger	29'070	32%
<b>Total</b>	<b>92'096</b>	<b>100%</b>

## Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2020

2021	35'037	20%
2022	7'791	5%
2023	37'875	22%
2024 und länger	91'762	53%
<b>Total</b>	<b>172'466</b>	<b>100%</b>

## Per 31. Dezember 2021 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten in TCHF (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	63'040	68%
2023	-	0%
2024 und länger	29'055	32%
<b>Total</b>	<b>92'096</b>	<b>100%</b>

## Per 31. Dezember 2020 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten in TCHF (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	97'110	56%
2022	7'791	5%
2023	37'875	22%
2024 und länger	29'689	17%
<b>Total</b>	<b>172'466</b>	<b>100%</b>

## 12 Passive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Betriebskosten	4'826	4'402
Finanzierungskosten	3'575	3'391
Investitionsabgrenzungen	6'265	6'708
Personalbezogene Abgrenzungen	1'520	1'665
Diverse	443	231
<b>Total</b>	<b>16'629</b>	<b>16'396</b>

# Konsolidierter Abschluss

## 13 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 und die patronalen Einrichtungen Wohlfahrtsfonds der HIAG-Gruppe ausschliesslich durch 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 2021

in TCHF	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	2021	31.12.2020	2021	2020
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung/erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand der Periode
	31.12.2021	31.12.2021	2021	2021	2021
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	10'714	-	-	-	801
<b>Total</b>	10'714	-	-	-	801

Per 31. Dezember 2020

in TCHF	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	2020	31.12.2019	2020	2019
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	-	365
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	365

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung/erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand der Periode
	31.12.2020	31.12.2020	2020	2020	2020
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	9'338	-	-	-	959
<b>Total</b>	9'338	-	-	-	959

# Konsolidierter Abschluss

## 14 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2021	2020
Mietertrag	62'280	59'117
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	627	851
Erlösminderungen	235	-230
- davon vereinbarte Mieterlasse Covid-19	-	-121
- davon erwartete Mieterlasse Covid-19	-73	-164
- davon Auflösung/-Bildung Delkredere und Debitorenverluste	308	55
<b>Total</b>	<b>63'142</b>	<b>59'738</b>

### Bedeutendste Mieter

Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per Bilanzstichtag sind namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl HPE und Sieber Transport AG. Im Vorjahr betrafen dies folgende fünf Mieter (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl HPE, OTTO's AG, Sieber Transport AG

Vom annualisierten Mietertrag entfielen (%):	2021	2020
auf den grössten Mieter	5%	5%
auf die drei grössten Mieter	13%	13%
auf die fünf grössten Mieter	20%	18%
auf die zehn grössten Mieter	34%	32%

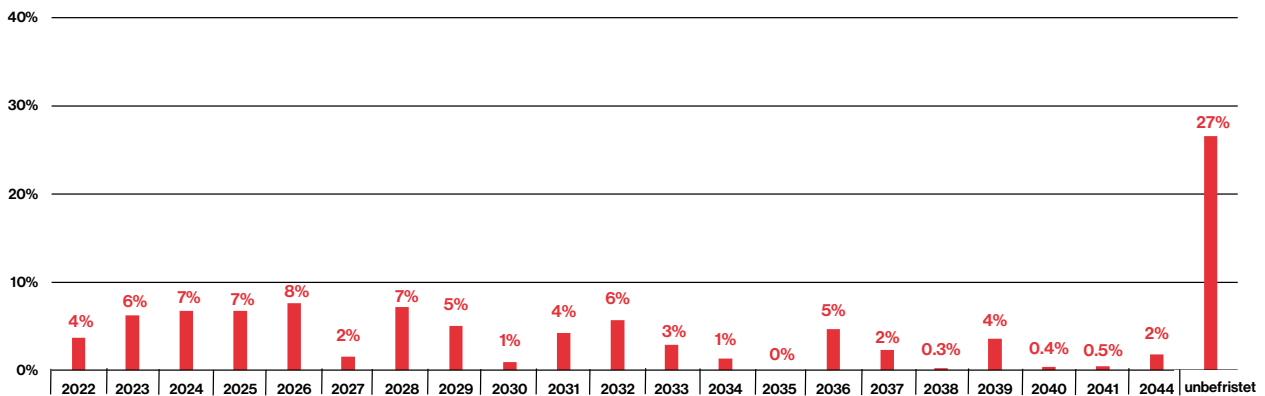


# Konsolidierter Abschluss

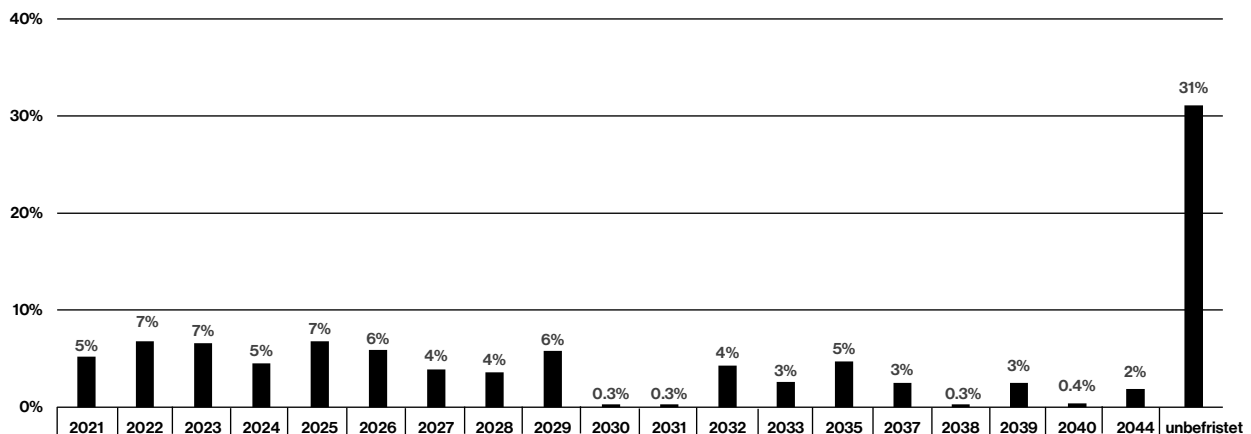
## Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2021



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2020



## Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen<sup>1</sup>

in TCHF	31.12.2021		31.12.2020	
Industrie, Gewerbe	26'324	41.7%	24'764	41.2%
Distribution, Logistik	11'469	18.2%	8'472	14.1%
Büro	7'719	12.2%	8'390	14.0%
Wohnen	6'965	11.0%	8'014	13.3%
Verkauf	6'007	9.5%	5'733	9.5%
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	4'077	6.5%	4'031	6.7%
Bauland	485	0.8%	457	0.8%
Übrige	40	0.1%	177	0.4%
<b>Total</b>	<b>63'086</b>	<b>100.0%</b>	<b>60'038</b>	<b>100.0%</b>

<sup>1</sup> Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften

# Konsolidierter Abschluss

## Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen

in TCHF	31.12.2021		31.12.2020	
Aargau	19'539	31.0%	17'775	29.6%
Zürich	14'991	23.8%	14'548	24.2%
Genf	6'194	9.8%	6'125	10.2%
Solothurn	5'272	8.4%	4'799	8.0%
Basel-Landschaft	5'210	8.3%	4'767	7.9%
Zug	3'124	5.0%	3'156	5.3%
St. Gallen	3'086	4.9%	2'910	4.8%
Diverse	5'670	8.8%	5'958	10.0%
<b>Total</b>	<b>63'086</b>	<b>100.0%</b>	<b>60'038</b>	<b>100.0%</b>

## Leerstandsquote

Leerstandsquote in %	31.12.2021	31.12.2020
Bestandesliegenschaften	9.6%	13.0%
Entwicklungsliegenschaften	15.7%	13.7%
<b>Gesamtes Portfolio</b>	<b>10.7%</b>	<b>13.2%</b>

## 15 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2021	2020
Marktwertanpassungen Bestandesliegenschaften	39'900	9'658
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	20'623	17'344
<b>Total</b>	<b>60'523</b>	<b>27'002</b>

Die wesentlichsten Netto-Wertänderungen im Bestandesportfolio (unter Berücksichtigung von Umweltrisiken) erzielten die Liegenschaften in Brunegg (TCHF 7'731), Buchs (TCHF 6'787), Cham (TCHF 6'193), Birsfelden (TCHF -1'596) und Meyrin (TCHF -1'299). Im Entwicklungsportfolio waren dies die Liegenschaften in Cham (TCHF 7'786), Altstetten (TCHF 6'952), Winterthur (TCHF 2'700), Solothurn (TCHF 1'807), Frauenfeld (TCHF -1'397) und Vernier (TCHF -1'363).

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) sank per 31. Dezember 2021 leicht auf 3.54% (31. Dezember 2020: 3.73%).

Von insgesamt 113 Liegenschaften, welche zu Marktwerten bewertet sind, erfuhren in der Berichtsperiode 68 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen. Von negativen Wertänderungen waren 43 Liegenschaften betroffen und bei zwei Liegenschaften blieb eine Wertänderung aus.

Die Liegenschaft, welche im Umlaufvermögen dargestellt ist, wird zu Anschaffungskosten bewertet.

# Konsolidierter Abschluss

## 16 Ertrag und direkter Aufwand aus Verkauf Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	2021	2020
Erfolg aus «Verkauf Immobilienanlagen»	16'543	4'905
- Ertrag aus «Verkauf Immobilienanlagen»	80'171	32'000
- Ausbuchung letzter Marktwert Immobilienanlagen	-62'437	-27'090
- Direkter Aufwand aus Verkauf Immobilienanlagen	-1'191	-5

Im Berichtsjahr wurden folgende Liegenschaften aus «Immobilienanlagen» verkauft:

- Aathal, Zürichstrasse 66–80, 50–62/192
- Aathal, Zürichstrasse 34 (Baumwollmagazin)
- Wetzikon, Grundstrasse 6-10
- Wetzikon, Schulhausstrasse 42-44
- Biberist, Herrenweg 1–7 / Derendingerstrasse
- Basel, Rosenthalstrasse 27
- Bremgarten, Luzernerstrasse 48–50
- Windisch, Kunzareal, Parkplätze
- Aigle, Route Industrielle 18 (Orlons)

Im Vorjahr wurde eine Liegenschaft des Areals in St. Margrethen an die Stadler Rail AG verkauft.

in TCHF	2021	2020
Erfolg aus «Liegenschaften zum Verkauf»	-	1'427
- Ertrag aus «Liegenschaften zum Verkauf»	-	10'560
- Direkter Aufwand aus «Liegenschaften zum Verkauf»	-	-9'133

Im Berichtsjahr wurden keine «Liegenschaften zum Verkauf» veräussert. Im Vorjahr wurden die verbleibenden sechs von insgesamt acht Lofthäuser auf dem Walzmühleareal in Frauenfeld (TG) verkauft.

## 17 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2021	2020
Dienstleistungen gegenüber Dritten	181	698
Ertrag aus Metall-Recycling	10'521	5'879
Sonstiger Betriebsertrag <sup>1</sup>	3'412	5'955
Total	14'114	12'531

<sup>1</sup> Im übrigen Betriebsertrag für das Jahr 2020 ist noch der Erfolg aus Cloud Services in der Höhe von TCHF 93 enthalten.

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

In der Position «sonstiger Betriebsertrag» ist der Gewinn aus dem Verkauf einer Produktionsanlage in Pratteln in der Höhe von TCHF 2'665 (Vorjahr:TCHF 5'011) sowie weitere Verkäufe von Maschinen in Biberist in der Höhe von TCHF 188 (Vorjahr: TCHF 80) abgebildet.

# Konsolidierter Abschluss

## 18 Personalaufwand

2021 in TCHF	Immobilien	Areal Pratteln	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-9'587	-930	-931	-11'448
Sozialleistungen	-1'467	-73	-182	-1'722
Übriger Personalaufwand	-682 <sup>1</sup>	-2	-91	-775
<b>Total</b>	<b>-11'736</b>	<b>-1'005</b>	<b>-1'204</b>	<b>-13'945</b>

<sup>1</sup> Davon Rabatt von TCHF 236 auf den Verkauf von eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG-Gruppe.

2020 in TCHF	Immobilien	Areal Pratteln	Cloud Services	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-8'919	-2'405	-1'594	-928	-13'846
Sozialleistungen	-1'164	-343	-291	-187	-1'986
Übriger Personalaufwand	-478 <sup>1</sup>	-42	-55	-72	-647
<b>Total</b>	<b>-10'561</b>	<b>-2'790</b>	<b>-1'940</b>	<b>-1'187</b>	<b>-16'479</b>

<sup>1</sup> Davon Rabatt von TCHF 158 auf den Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG-Gruppe.

31.12.2021	Immobilien	Areal Pratteln	Jaeger et Bosshard SA <sup>1</sup>	Total
Anzahl Mitarbeiter	63	3	11	77
Vollzeitkräfte	57.6	3.0	11.0	71.6

<sup>1</sup> Wird in der Segmentberichterstattung unter der Kategorie «Übrige» ausgewiesen

31.12.2020	Immobilien	Areal Pratteln	Jaeger et Bosshard SA <sup>1</sup>	Total
Anzahl Mitarbeiter	58	15	12	85
Vollzeitkräfte	51.0	14.3	12.0	77.3

<sup>1</sup> Wird in der Segmentberichterstattung unter der Kategorie «Übrige» ausgewiesen

## 19 Aktienbezogene Vergütungen

Der «Long-Term-Incentive-Plan» (LTIP) verknüpft die Vergütung der Kadermitarbeitenden mit den langfristigen Wertschöpfungszielen in der HIAG-Gruppe und stimmt dadurch die langfristigen Interessen der Schlüsselmitarbeitenden und der Aktionäre aufeinander ab.

Die Laufzeit des LTIP beträgt fünf Jahre (2020–2024). Er bezieht sich auf den «Return on Equity» (ROE) und lässt die Planteilnehmer ausgehend von einem definierten Schwellenwert an einer «Überrendite» partizipieren. Diese Messgrösse ist für alle Planteilnehmer gleich.

Leistungen unter dem LTIP werden fällig, wenn die Aktionäre mindestens einen ROE in der Höhe des Schwellenwerts erhalten haben. Dieser beträgt im ersten Planjahr 4.0%, im zweiten bis fünften Planjahren 5.5%.

# Konsolidierter Abschluss

50% des LTIP werden jährlich in Form von gesperrten Planteilnehmeraktien zugeteilt. Als Berechnungsgrundlage dient der per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche ROE. Die den Planteilnehmern zustehenden Planteilnehmeraktien werden im folgenden Geschäftsjahr durch die Arbeitgeberin auf Rechnung der Planteilnehmer erworben, aus dem Bestand eigener Aktien entnommen oder aus bedingtem Kapital geschaffen und in ein von der Arbeitgeberin bestimmtes Depot eingebucht. Massgebend ist der Schlusskurs am Tag der Zuteilung. Der Erwerb durch die Planteilnehmer erfolgt mit einer Sperrfrist von 5 Jahren ab Datum des Erwerbs. Die Planteilnehmeraktien werden dem Planteilnehmer mit einem Abschlag von 25.274% zugeteilt.

Die andere Hälfte des Incentives besteht aus einer Zahlung in Bargeld. Dieser «Cash»-Anteil wird nur dann vollständig ausbezahlt, wenn sich der Planteilnehmer am 31. März 2025 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Die definitive Abrechnung des Plans wird im ersten Semester 2025 stattfinden.

Der mit dem LTIP im Zusammenhang stehende Personalaufwand wirkt sich mit TCHF 1'560 (Vorjahr: TCHF 674) auf dem konsolidierten Abschluss aus, wovon TCHF 965 (Vorjahr: TCHF 112) der Barkomponente (Rückstellungen als Gegenposition) und TCHF 595 (Vorjahr: TCHF 562) der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind.

## 20 Unterhalt und Reparaturen

in TCHF	2021	2020
Unterhalt und Reparaturen	-6'218	242
- davon Liegenschaften (exkl. Areal Pratteln)	-5'749	-5'571
- davon Jaeger et Bosshard SA	-330	-350
- davon Areal Pratteln	-132	6'987
- davon Cloud Services	-7	-823

Die ordentlichen Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen des Areals in Pratteln betragen im Berichtsjahr TCHF 132 (Vorjahr: TCHF 1'023). Im Vorjahr konnte im Zusammenhang mit dem Rückbau des Rohner Areals in Pratteln stehende Rückstellungen über TCHF 8'000 aufgelöst werden.

## 21 Energie und Hauswartung

in TCHF	2021	2020
Energieaufwand und Hauswartung	-910	-4'360
- davon Areal Pratteln in Rückbauphase	356	-2'497

Der positive Betrag (TCHF 356) des Areals Pratteln resultiert aus der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungen. Diese wurden im Vorjahr höher angesetzt als die effektiv angefallenen Kosten.

# Konsolidierter Abschluss

## 22 Finanzergebnis

in TCHF	2021	2020
Wechselkursgewinn	1	2
Übriger Finanzertrag <sup>1</sup>	1'027	966
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>1'028</b>	<b>968</b>

in TCHF	2021	2020
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-1'365	-1'407
Zinsaufwand Anleihe	-6'023	-5'913
Bankspesen und Bankzinsen	-269	-177
Wechselkursverlust	-73	-18
Wertberichtigung Finanzanlagen <sup>2</sup>	-1'867	-1'551
Übriger Kapitalaufwand <sup>3</sup>	-584	-494
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-10'180</b>	<b>-9'560</b>

<sup>1</sup> Davon sind TCHF 580 auf die Kaufpreisanpassung der Jaeger et Bosshard SA zurück zu führen.

<sup>2</sup> Siehe hierzu die Erläuterungen gem. Ziffer 8.

<sup>3</sup> Enthält im Jahr 2021 anteilige Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 416, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr: TCHF 410).

Im Rahmen der im Jahr 2019 getätigten Akquisition der Jaeger et Bosshard SA wurde mit dem ehemaligen Eigentümer eine Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart, bei der das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019 bis 2023 einen im Vorfeld definierten Wert erreichen soll. Die aktuelle Einschätzung ergibt, dass der definierte Wert während der ganzen Periode unterschritten wird. Demzufolge wurde im Vorjahr eine langfristige Forderung in Höhe von TCHF 560 aktiviert und im Finanzertrag unter «Übriger Finanzertrag» erfasst. In der Berichtsperiode wurde dieser Wert aufgrund des guten Geschäftsgangs der Jaeger et Bosshard SA um TCHF 580 erhöht.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.8% (2020: 0.9%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.7% und 1.7% (Vorjahr: zwischen 0.5% und 2.9%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten wurden angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 62 aktiviert (Vorjahr: TCHF 48).

Die Position «Wertberichtigung Finanzanlagen» enthält eine Wertberichtigung auf dem Darlehen der Beelastic Holding AG in der Höhe von TCHF 1'867 (Vorjahr: TCHF 1'551). Der gesamte Darlehensbetrag des ungesicherten Teils wurde im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt, da zum heutigen Zeitpunkt die Rückzahlung durch die Darlehensnehmerin unwahrscheinlich ist.

## 23 Steuern

### 23.1 Ertragssteuern

in TCHF	2021	2020
Laufende Ertragssteuern	-10'563	-1'909
Latente Steuern	-5'429	-4'403
Aktivierung Verlustvorräte	1	707
Verwendung/Auflösung aktivierter Verlustvorräte	-718	-502
<b>Total</b>	<b>-16'708</b>	<b>-6'107</b>

# Konsolidierter Abschluss

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich im Berichtsjahr auf 12.4% (Vorjahr: 12.3%). Der positive Steuereffekt aus der Verwendung nicht-bilanzierter, steuerlicher Verlustvorträge betrug im Jahr 2021 TCHF 679 (Vorjahr: TCHF 0).

## 23.2 Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1'715	315
Erfolgswirksame Netto-Bildung	2'568	1'400
<b>Total</b>	<b>4'283</b>	<b>1'715</b>

## 23.3 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	73'131	68'728
Veränderung Konsolidierungskreis	2'525	-
Erfolgswirksame Netto-Bildung	5'429	4'403
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.</b>	<b>81'084</b>	<b>73'131</b>

In der Berichtsperiode wurden TCHF 5'429 Rückstellungen für latente Steuern erfolgswirksam gebildet (2020: TCHF 4'403). Die Bildung der Rückstellung im Berichtsjahr stand hauptsächlich im Zusammenhang mit der positiven Wertänderung aus der Neubewertung der Immobilienanlagen.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen	1	718
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>718</b>

Im Berichtsjahr wurden keine Verlustvorträge aktiviert (Vorjahr: TCHF 707). Die aktivierten Verlustvorträge aus den Vorjahren wurden im Jahr 2021 durch den ordentlichen Gewinn der HIAG Immobilien AG und der Promo-Praille SA in der Höhe von TCHF 679 verwendet, TCHF 39 wurden ohne Verwendung aufgelöst.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 243'003 (Vorjahr: TCHF 231'783). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betrugen per 31. Dezember 2021 TCHF 39'433 (Vorjahr: TCHF 37'644). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht gegeben.

# Konsolidierter Abschluss

## 24 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Bis 1 Jahr	506	700
Zwischen 2 und 4 Jahren	1'469	1'418
5 Jahre und mehr	508	965
Total	2'483	3'083

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

## 25 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert: CHF 1)	10'119'600	8'433'000
Total	10'119'600	8'433'000

Per 31. Dezember 2021 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'433'000 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Gemäss Art. 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat im Sinne des genehmigten Aktienkapitals ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 23. April 2022 um maximal TCHF 1'217 und gemäss Art. 3c der nach der Kapitalerhöhung angepassten Statuten bis zum 29. September 2023 um maximal TCHF 13 zu erhöhen.

Per 31. Dezember 2021 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Reingewinn	89'263	55'159
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'592'296	8'091'020
Anzahl ausstehende Aktien per Bilanzstichtag	10'085'833	8'390'058
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	10.39	6.82
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	10.39	6.82
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	10.39	6.82

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'070'083	834'253
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	988'999	761'122

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	106.10	99.43
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	98.06	90.72

Per 31. Dezember 2021 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.



# Konsolidierter Abschluss

## 26 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2021	31.12.2020
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.4%	62.9%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		
Grisgros AG <sup>2</sup>		
Senft AG <sup>3</sup>		
UBS Fund Management CH AG	3.8%	2.5%

<sup>1</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>2</sup> Die Grisgros AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

<sup>3</sup> Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend der Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 43.8% Hauptaktionärin (Vorjahr: 48.1%) der HIAG Immobilien Holding AG. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrages wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder und der Geschäftsleitung	31.12.2021	31.12.2020
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	-	184'593
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>2</sup>	410'000	395'000
Senft AG <sup>3</sup>	282'896	282'896
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	47'402	47'085
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats bis 22.04.2021	-	2'500
Marco Feusi, CEO	20'022	5'572
Rico Müller, CFO ab 01.09.2021	364	-
Laurent Spindler, CFO bis 31.08.2021	-	6'784
<b>Total</b>	<b>769'102</b>	<b>932'848</b>

<sup>1</sup> Dr. Felix Grisard hat im April 2021 184'593 Aktien an die SFAG Holding AG verkauft. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'432'771 (Vorjahr: 4'058'704) Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 43.8% (Vorjahr: 48.1%) die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG.

<sup>2</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>3</sup> Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

## 27 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2021	Anzahl Aktien	31.12.2020	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	5'211	42'942	6'081	49'915
Zuteilung	-1'142	-9'175	-870	-6'973
Buchwert per 31.12.	4'069	33'767	5'211	42'942

# Konsolidierter Abschluss

Im Berichtsjahr wurden durch die Gesellschaft keine eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Es wurden 9'175 Aktien an Mitarbeiter im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramm und des «Long-Term-Incentive-Plans» (LTIP) zugeteilt. Da der Verkauf und die Zuteilung unter Abzug des steuerlich zugelassenen Mitarbeiterabatts erfolgten, wurde ein Verlust von TCHF 211 (Vorjahr: TCHF 246) realisiert und gegen die gesetzliche Kapitalreserven verbucht.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr zugeteilten Aktien betrug CHF 101.55 (Vorjahr: CHF 89.48).

## 28 Übrige verpfändete Aktiven

Per 31. Dezember 2021 sind Mietzinsdepots in der Höhe von TCHF 124 (Vorjahr: TCHF 104) verpfändet. Alle Mietzinskautionen im Zusammenhang mit Büroräumlichkeiten wurden im Jahr 2021 als Folge der Beendigung der Mietverhältnisse zurückbezahlt (Vorjahr: TCHF 164).

## 29 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Übrige kurzfristige Forderungen	1'358	1'522
Übrige langfristige Forderungen	300	300
<b>Total</b>	<b>1'658</b>	<b>1'822</b>

Im Berichtsjahr wurde das Mietzinskautionkonto im Zusammenhang mit den Büroräumlichkeiten in Wallisellen in der Höhe von TCHF 164 nach Beendigung des Mietverhältnisses saldiert.

## 30 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Garantie zugunsten Dritter	30'501	30'501
<b>Total</b>	<b>30'501</b>	<b>30'501</b>

Die Eventualverpflichtung betrifft im Wesentlichen eine Garantie im Zusammenhang mit dem aufgelösten Cloud Segment.

## 31 Goodwill- und Badwill-Behandlung

### 31.1 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.

# Konsolidierter Abschluss

## Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Ausgewiesenes Eigenkapital	988'999	761'122
Eigenkapitalquote	52.0%	45.0%
<b>Anschaffungswert Goodwill</b>		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7'838	7'838
Zugänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'838	7'838
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	3'245	1'932
Abschreibungen laufendes Jahr	1'312	1'312
Stand am Ende des Geschäftsjahres	4'557	3'245
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	3'281	4'593
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	992'280	765'715
Theoretische Eigenkapitalquote	52.1%	45.3%

## Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2021	2020
Reingewinn	89'263	55'159
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-1'312	-1'312
Reingewinn nach Goodwill-Abschreibung	87'951	53'847

# Konsolidierter Abschluss

## 31.2 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	31.12.2021
Ausgewiesenes Eigenkapital	988'999
Eigenkapitalquote	52.0%
<b>Anschaffungswert Badwill</b>	
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	-
Zugänge	987
Stand am Ende des Geschäftsjahres	987
<b>Kumulierte Auflösungen</b>	
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	-
Auflösungen laufendes Jahr	132
Stand am Ende des Geschäftsjahres	132
Theoretischer Nettobuchwert Badwill	855
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Badwill	988'144
Theoretische Eigenkapitalquote	51.9%

### Auswirkung einer theoretischen Auflösung des Badwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2021
Reingewinn	89'263
Theoretische Auflösung Badwill	132
Reingewinn nach Badwill-Zuschreibung	89'395

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 27  
Postfach  
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86  
Fax: +41 58 286 86 00  
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 11. März 2022

## Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 87 bis 124 und 128 bis 131), für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



2



## **Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, 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.

Der im Berichtsabschnitt „Verantwortung der Revisionsstelle“ beschriebenen Verantwortung 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 Angaben 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 (inklusive Umweltrisiken)**

<b>Risiko</b>	<p>Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen (inklusive Umweltrisiken) belaufen sich per 31. Dezember 2021 auf insgesamt TCHF 1'752'318 und somit 92% der konsolidierten Aktiven.</p> <p>Die Bewertung der Immobilien (inklusive Umweltrisiken) 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.</p> <p>Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Bewertung der Immobilienanlagen in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 4 'Immobilienanlagen' thematisiert.</p> <p>Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und die dem Bewertungsprozess zugrundeliegenden Ermessensspielräume erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.</p>
<b>Unser Prüfvorgehen</b>	<p>Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilien- und Umweltexperten 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 Immobilien- und Umweltexperten beurteilt, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprochen haben.</p> <p>Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Immobilienanlagen.</p>

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



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 2021 betragen diese TCHF 81'084. 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 23 '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 Prüfvorgehen** Mit Unterstützung unserer Steuerspezialisten beurteilten 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 zu unseren Erwartungen 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.



## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte

# Liegenschaftsspiegel

## Bestandesportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction 2 <sup>1</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	Compulsory surveillance (%)	Obligatory re-mediation	Effective Area to be developed (sqm)						
																	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39-41	Industrial		1.5	1.5	100%	65,356	1997/2007	2019	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial		1.8	1.7	95%	38,314	1971	2012	-	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3, 40-44	Industrial		1.6	1.4	86%	14,517	1971	1999	2008	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial		0.3	0.2	77%	6,625	1961	1977	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial		0.6	0.5	73%	12,849	1969	1974	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 27-32, Parzelle 3131	Industrial		2.3	2.3	100%	28,122	2021	-	-	3.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8	Industrial		0.1	0.8	90%	12,984	1965	2008	-	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial		0.4	0.3	78%	5,529	1955	-	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	Industrial		0.9	0.8	97%	13,009	1955	2008	-	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41	Industrial		0.2	0.2	95%	6,170	1953	1955	-	4.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
22501	VD	Yverdon	Route de Grandson 48	Industrial		1.7	1.4	84%	19,758	1910	2013	-	3.8	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	-	-	-	
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial		0.5	0.5	97%	17,317	1870	1964	1993	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
31401	SG	Goldach	Langrütstrasse 19	Industrial		3.0	3.0	100%	63,631	1973/1995	2020	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
32001	BL	Reinach	Am Kägenrain 1-3	Industrial		0.5	0.3	61%	6,503	1989	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
33101	ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	Industrial		0.9	0.9	100%	11,105	1916	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
35001	GL	Diesbach	Legler Fabrik	Industrial		0.0	0.0	81%	9,890	1910	1996	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
36110	SO	Biberist	MEG Emenkanal, land	Industrial		0.0	0.0	-	-	-	-	-	5.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
62001	BL	Alischnwil	Binningerstrasse 87-89	Industrial		0.4	0.4	100%	1,999	1809	1957	-	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
Total Industrial						303.1	15.4	16.1	333,678									0	0	0	0	0	0
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics		0.4	0.4	100%	12,257	1994	-	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	1,559	-	-	1,559	
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics		0.9	0.8	98%	16,000	1971	1983	2015	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13-15	Logistics		1.5	1.5	100%	10,871	1970	2003	-	3.8	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Logistics		0.1	0.1	100%	13,880	-	-	-	2.5	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
36104	SO	Biberist	Fabrikstrasse 36-38	Logistics		1.5	1.5	100%	23,000	1991	-	-	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
60402	BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/18	Logistics		1.0	1.0	100%	8,383	1960	2006	2017	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
69901	AG	Brunegg	Bretackerstrasse 10	Logistics		1.7	1.7	100%	28,142	1993	-	2013	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	10,785	-	10,785	
70001	AG	Brunegg	Industriestrasse 1	Logistics		1.8	1.8	100%	15,293	1974	1985	2001	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
70501	AG	Buchs	Oberholzstrasse 10	Logistics		2.4	2.4	100%	38,797	2007	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
Total Logistics						203.1	11.2	11.2	166,623									0	1,559	10,785	0	0	12,344
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive I	Office		2.3	1.5	67%	7,681	1981	2019	-	3.6	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive II	Office		2.5	2.5	98%	6,821	2017	-	-	3.1	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Office		0.2	0.2	100%	2,189	1926	2017	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office		0.5	0.5	91%	2,466	1959	-	2008	4.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12-14	Office		0.8	0.5	96%	11,080	1960	-	-	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
35002	GL	Diesbach	Hauptstrasse 38-40	Office		0.0	0.0	51%	7,683	1961	1970	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
60401	BL	Birsfelden	Sternenfeldpark 14	Office		1.5	0.9	58%	3,554	2009	-	-	4.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
Total Office						139.1	7.6	6.1	41,474									0	0	0	0	0	0
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others		0.0	0.0	100%	930	-	-	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10801	BS	Flehen	Plot no. 1700	Others		0.2	0.2	100%	5,485	-	-	-	2.3	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
29004	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Pavillon	Others		0.2	0.2	100%	952	2020	-	-	3.2	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land / land without use	Others		0.0	0.0	-	196	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
32107	AG	Windisch	Kunzareal - Heinrich	Others		0.0	0.0	-	3,252	1960	-	2017	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
35004	GL	Diesbach	Power plant	Others		0.7	0.7	100%	-	1996	-	2015	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
36112	SO	Biberist	Power plant	Others		0.3	0.3	100%	-	1984	-	2014	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
36204	SO	Biberist	Derendingerstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others		0.0	0.0	-	-	-	-	-	3.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
60601	SO	Gempen	Schartenhof	Others		0.0	0.0	100%	2,331	1950	-	2006	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	



# Liegenschaftsspiegel

Effective Area to be developed (sqm)

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	Compulsory surveillance (%)	Obligatory re-mediation	Effective Area to be developed (sqm)						Total
																	Residential	Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
Total Others																	0	0	0	0	0	0	
					22.3	1.3	1.3		13,146														
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2-16	Res. mixed		3.1	2.9	93%	13,537	2008	-	-	3.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22-24	Res. mixed		0.1	0.1	73%	3,567	1870	1860	1989	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed		0.7	0.7	97%	2,043	1922	2017	-	3.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	Residential		1.1	1.1	93%	13,071	1999	2008	-	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7-13	Residential		0.5	0.5	92%	6,075	1999	2008	-	3.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1-7	Residential		0.1	0.1	100%	4,343	1900	-	1995	3.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130-132/131-133	Residential		0.1	0.1	98%	-	1839	-	2003	3.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential		0.2	0.2	100%	1,569	1870	2007	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential		0.3	0.3	100%	1,741	1971	2020	-	2.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26-28	Residential		0.4	0.4	100%	1,908	2020	-	-	2.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential		0.2	0.2	82%	1,899	1990	2018	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	Residential		0.2	0.2	100%	2,073	1791	2018	-	2.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
32102	AG	Windisch	Spinnereistrasse 10-12/15	Residential		1.3	1.3	98%	5,122	2014	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Residential		1.2	1.2	100%	5,115	1960	-	2018	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
38203	SO	Biberist	Herrnenweg 4/8/10	Residential		0.0	0.0	100%	-	1928	-	1992	3.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
60301	BL	Birsfelden	Weidenweg 8-10	Residential		0.6	0.6	96%	3,798	1989	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
60302	BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88	Residential		0.4	0.4	91%	1,787	1989	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
Total Residential					249.1	10.6	10.5		67,648								0	0	0	0	0	0	
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail		2.5	1.1	45%	13,690	1982	2002	2007	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail		2.3	2.3	100%	13,500	1982	-	1993	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	Retail		0.1	0.1	100%	10,543	1982	-	-	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13-25	Retail		2.3	2.1	86%	16,597	1862	2014	-	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Retail		1.6	1.6	100%	7,978	1963	-	2019	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
70401	AG	Buchs	Fabrikweg 12	Retail		0.4	0.4	100%	18,211	1988	-	2007	4.0	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
Total Retail					221.0	9.2	7.6		80,519								0	0	0	0	0	0	
<b>Total Yielding Portfolio</b>					<b>1,137.7</b>	<b>57.7</b>	<b>52.2</b>	<b>91.6%</b>	<b>703,088</b>								<b>0</b>	<b>1,559</b>	<b>10,785</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12,344</b>

<sup>1</sup> Others refer to land, building rights, parking, official use, power plant, datacenter; Res. mixed refers to properties with residential and commercial use

<sup>2</sup> Net site area does not include agricultural land and land without utilisation (total approximately 1.0 million sqm)

<sup>3</sup> Second building phase.

# Liegenschaftsspiegel

## Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use	Market value <sup>4</sup> (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	Compulsory surveillance (%)	Obligatory re-mediation	Effective Area to be developed (sqm)						
																	Residential	Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	0.0	0.0	-	43,400	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	31,046	-	-	-	31,046	
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	0.3	0.2	73%	11,035	1949	1961	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	6,621	-	-	-	6,621	
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.0	0.0	-	2,144	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	920	-	-	-	920	
32105	AG	Windisch	Kunzareal - Zentrum West	Industrial	0.1	0.1	100%	2,481	1827	1890	-	-	3.2	Sole ownership	100%	-	-	1,564	-	-	-	1,564	
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	1.3	1.1	85%	33,505	1960	-	-	-	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	24,154	-	24,154	
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	0.0	0.0	-	10,717	1911	-	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	9,600	-	-	-	9,600	
72001	AG	Hausen/Lupfig	Hauptstrasse 96 / Hauptstrasse 98-100	Others	0.0	0.0	100%	64,258	-	-	-	-	3.6	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	32,173	-	32,173	
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45-61	Industrial	0.9	0.9	99%	35,932	1900	1940	-	-	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	9180	-	9,180	
63001	BL	Pratteln	Güterstrasse 23-29, Gempenstrasse 6/6a	Others	0.0	0.0	-	31,585	1949	2002	-	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	44,650	-	-	-	44,650	
Total North-West Switzerland					101.7	2.5	2.3	235,057										0	94,401	32,173	33,334	0	159,908
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 1	Others	0.1	0.1	83%	11,535	-	-	-	-	2.7	Sole ownership	100%	-	-	-	11,188	-	-	-	11,188
18105	ZG	Cham	Plot no. 3165 Promotion stage 1	Others	0.0	0.0	-	2,363	-	-	-	-	-	Promotion project	100%	-	-	5,474	-	-	-	5,474	
18104	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 2	Others	0.0	0.0	-	12,333	-	-	-	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	12,800	-	-	-	12,800
Total Central Switzerland					98.6	0.1	0.1	26,231										5,474	23,988	0	0	0	29,462
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50-56	Office	2.7	1.5	48%	10,918	1992	2007	-	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	6,400	-	-	-	6,400
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Industrial	0.7	0.6	86%	16,691	1991	-	-	-	3.0	Sole ownership	100%	-	-	-	16,217	-	-	-	16,217
10901	ZH	Altstetten	Freihofstrasse 25	Industrial	0.5	0.5	100%	7,807	1953/1962	-	-	-	2.5	Sole ownership	100%	-	-	-	13,162	-	-	-	13,162
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gestalderstrasse 4	Residential	0.1	0.1	99%	23,938	1850	1870	1990	3.8	Sole ownership	100%	-	-	1,242	0	-	6,270	-	-	7,512
30602	ZH	Aathal	Chälänweg 1/11/164, Aretsh 1-7/11/21/158	Residential	0.2	0.2	99%	10,069	1440	-	1988	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200-202/206, Zürichstr. 119-121	Industrial	0.3	0.3	100%	14,653	1872	1900	1993	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	6,800	-	-	-	6,800	
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13	Residential	0.2	0.2	98%	17,055	-	-	1943	3.3	Sole ownership	100%	-	-	7,510	-	-	-	-	7,510	
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	0.1	0.1	100%	8,267	-	-	-	2.7	Sole ownership	100%	-	-	7,500	-	-	-	-	7,500	
31201	ZH	Winterthur	St. Gallerstrasse 172	Industrial	0.2	0.2	100%	5,838	1908/1925	-	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	10,300	-	-	10,300
31301	ZH	Winterthur	Technoramstrasse 15	Industrial	0.5	0.5	100%	10,454	1956/1996/2020	1957/1999	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	9,000	-	-	9,000
Total Zurich					179.0	5.4	4.2	125,690										16,252	42,579	0	25,570	0	84,401
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1-3	Others	0.0	0.0	-	4,507	1964	-	-	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	8,254	-	8,254
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20-26	Industrial	0.6	0.5	87%	13,362	1960	-	-	-	3.8	Building right	100%	-	-	-	-	60,312	-	-	60,312
29005	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, LEM	Industrial	0.0	0.0	-	5,540	-	-	-	-	3.2	Building right	100%	-	-	-	-	-	7,345	-	7,345
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	0.0	0.0	-	10,383	1965	-	-	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	15,592	-	-	15,592
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	0.0	0.0	-	21,972	-	-	-	-	2	Building right	100%	-	-	-	-	-	25,779	-	25,779
22701	VD	Bussigny	Chemin de Mochettaz 101	Others	0.0	0.0	-	22,319	-	-	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	26,125	-	-	26,125
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	0.1	0.1	100%	33,281	1960	1970	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	22,500	-	-	22,500
Total Lake Geneva region					142.9	0.6	0.5	111,364										0	0	26,125	106,658	33,124	165,907
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	1.3	1.3	100%	136,685	1895	-	-	-	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	97,051	-	-	-	97,051
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2-8	Office	0.3	0.1	54%	22,524	1937	-	-	-	4.7	Sole ownership	100%	-	-	11,392	-	1,888	-	13,280	
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14-34	Industrial	0.0	0.0	-	44,000	1972	1990	-	-	5.4	Sole ownership	100%	-	-	-	45,954	-	-	-	45,954
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57-115	Industrial	0.7	0.7	100%	40,000	1946	1991	-	-	4.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	12,620	-	-	12,620
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1-29	Industrial	0.3	0.2	50%	19,000	1932	1947	-	-	4.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3-35	Industrial	0.0	0.0	100%	28,869	1903	1939	-	-	5.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	42,120	-	-	42,120
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31-85	Industrial	0.1	0.1	-	16,000	1946	-	-	-	5.4	Sole ownership	100%	-	-	22,610	-	-	-	-	22,610
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial	0.4	0.4	100%	60,400	1991	-	-	-	4.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	17,700	-	17,700

# Liegenschaftsspiegel

Effective Area to be developed (sqm)

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use	Market value <sup>4</sup> (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction <sup>2</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	(%)	Compulsory surveillance	Obligatory re-mediation	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
36109	SO	Biberist	Derendingenstrasse 27-29	Others		0.0	0.0	-	44,183	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36501	SO	Solothurn	Muttenstrasse 13-18	Industrial		0.8	0.7	93%	23,459	1966/1989/2001	-	-	3.3	Sole ownership	100%	-	-	16,500	-	-	-	-	-	16,500
31602	NE	Neuchâtel	Plot no. 10729	Others		0.0	0.0	-	3,419	-	-	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	5,406	-	-	-	-	-	5,406
Total Espace Mittelland region						113.0	3.9	3.5	444,539									44,516	108,443	88,074	32,208	0	273,241	
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics		0.4	0.4	100%	12,125	1968	1997	-	3.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	6,500	-	6,500
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed		0.0	0.0	-	10,863	1832	2017	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	4,417	-	-	-	-	4,417
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others		0.0	0.0	100%	3,340	-	-	-	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	550	-	-	550
Total Eastern Switzerland						11.4	0.4	0.4	26,328										0	4,417	0	7,050	0	11,467
<b>Total Development Portfolio</b>						<b>646.8</b>	<b>13.0</b>	<b>10.9</b>	<b>81.4%</b>	<b>969,209</b>								<b>66,242</b>	<b>273,828</b>	<b>146,372</b>	<b>204,820</b>	<b>33,124</b>	<b>724,386</b>	

<sup>1</sup> Others refer to land, building rights, parking, official use, power plant, datacenter; Res. mixed refers to properties with residential and commercial use.

<sup>2</sup> Net site area does not include agricultural land and land without utilisation (total approximately 1.0 million sqm).

<sup>3</sup> Second building phase.

<sup>4</sup> Except for properties for sale that are recorded at cost. As at 31 December 2021, the property 18105 is recorded at cost.

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG  
Aeschenplatz 7  
4052 Basel

Zürich, 25. Februar 2022

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2021

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer  
118645.2110

### 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 2021 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 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

1 / 5

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

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 risiko-adjustiert.

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.

Die Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden nach Swiss GAAP FER 17 zum niedrigeren Wert aus Anschaffungswert beziehungsweise Herstellungskosten und Nettoveräusserungswert (Net Realisable Value) bewertet. Das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert.

## 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 leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2021 wurden 34 Liegenschaften besichtigt.

## Ergebnisse

Per 31. Dezember 2021 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 114 Grundstücken in der Schweiz (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Mit-eigentumsanteile und landwirtschaftliche Grundstücke). Der Marktwert (aktueller Wert) des gesamten Immobilienbestandes der HIAG vor Abzug von Altlasten beträgt per Bewertungsstichtag 1'844'667'746 Schweizerfranken.

## Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1.1.2021 bis 31.12.2021 wurden in Buchs, Reinach, Solothurn und Winterthur Liegenschaften erworben und in Aathal-Seegraben, Aigle, Basel, Biberist, Bremgarten und Wetzikon Liegenschaften verkauft.

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

## 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, 25. Februar 2022  
Wüest Partner AG



Andreas Ammann  
Partner



Silvana Dardikman  
Director

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

## 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 2021 sind im Zeitraum September 2021 bis Dezember 2021 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 2.00% bis 5.40% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 0.5 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.
- **Mieterrisiken:** 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.

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

- 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.
- Verkaufsobjekte: Die zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (zum Beispiel Stockwerkeigentum) werden «At Cost» bewertet. Es werden keine Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- 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.



# Alternative Performance-Kennzahlen

Die nachfolgenden Kennzahlen wurden nach international üblichen Parametern berechnet und erlauben einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmern. Die Definition der alternativen Performance-Kennzahlen sowie weiteren Immobilien- und Finanzkennzahlen ist online verfügbar:

<https://www.hiag.com/media/Ofmpdoox/definition-alternative-performance-kennzahlen.pdf>

## Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

Der operative Gewinn zeigt das Unternehmensergebnis bereinigt um die Neubewertungseffekte, den Ertrag aus dem Verkauf von Liegenschaften, den Erfolg aus dem Verkauf von Immobilienanlagen sowie die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen.

in TCHF	2021	2020
Unternehmensergebnis gemäss Jahresrechnung	89'263	55'159
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-60'523	-27'002
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-16'543	-4'905
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften zum Verkauf	-	-1'427
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	2'329	456
Latente Steuern aus Neubewertung	8'255	4'528
<b>Operativer Gewinn</b>	<b>22'781</b>	<b>26'809</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	8'592'296	8'091'020
<b>Operativer Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>2.65</b>	<b>3.31</b>
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Ergebnisanteil Cloud Services	-	3'494
Abschreibungen Finanzanlagen Cloud Services	1'867	1'550
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	-1'441	-770
<b>Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF</b>	<b>23'207</b>	<b>31'083</b>
<b>Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>2.70</b>	<b>3.84</b>

Im Vorjahr wurde im Zusammenhang mit dem Rückbau des Areals Pratteln eine Rückstellung von TCHF 8'000 aufgelöst, was einen positiven Einmaleffekt auf den operativen Gewinn zur Konsequenz hatte.

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

Das adjustierte Eigenkapital zeigt das Eigenkapital bereinigt um die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften zum Verkauf, den Marktwert der Finanzinstrumente und die latenten Steuern.

## Alternative Performance-Kennzahlen

in TCHF	2021	2020
<b>Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidierter Jahresrechnung</b>	<b>988'999</b>	<b>761'122</b>
Verwässerungseffekte	-	-
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	988'999	761'122
Anpassung:		
Wertänderung aus Neubewertung Liegenschaften zum Verkauf	13'549	6'733
Ergänzung:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	n/a	n/a
Latente Steuern	81'084	73'131
<b>Adjustiertes Eigenkapital (NAV)</b>	<b>1'083'632</b>	<b>840'986</b>
Anzahl ausstehende Aktien	10'085'833	8'390'058
<b>Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF</b>	<b>107.44</b>	<b>100.24</b>

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

Die Leerstandsquote entspricht dem Leerstand infolge Nichtvermietung in Prozent und unter Berücksichtigung einer Marktmiete für leerstehende Flächen in einer annualisierten Betrachtung.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	7'581	9'105
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	70'667	69'143
<b>Leerstandsquote am Bilanzstichtag</b>	<b>10.7%</b>	<b>13.2%</b>
Leerstandsquote (Like-for-like)	10.6%	13.2%

# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

## Bilanz

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	38'814	1'927
Übrige kurzfristige Forderungen	1'699	321
Kurzfristige Finanzanlagen	1'040	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'211	933
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>42'765</b>	<b>3'181</b>
Finanzanlagen	801'904	645'425
Beteiligungen	79'010	78'373
<b>Anlagevermögen</b>	<b>880'914</b>	<b>723'798</b>
<b>Aktiven</b>	<b>923'679</b>	<b>726'979</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75	28
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten	12	2
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	275'000	100'000
Steuerverbindlichkeiten	214	117
Passive Rechnungsabgrenzung	3'907	3'673
Kurzfristige Rückstellungen	59	21
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>279'266</b>	<b>103'841</b>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	425'000	540'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>425'000</b>	<b>540'000</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>704'266</b>	<b>643'841</b>
Aktienkapital	10'120	8'433
- Gesetzliche Kapitalreserve	1'610	1'610
- Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage <sup>1</sup>	184'782	35'890
Total gesetzliche Kapitalreserve	186'393	37'501
Gesetzliche Gewinnreserve	8'266	8'477
Freiwillige Gewinnreserve	-	108'000
- Vortrag aus dem Vorjahr	24'290	-63'696
- Unternehmensergebnis	-5'587	-10'366
Bilanzgewinn /-verlust	18'703	-74'061
Eigene Aktien	-4'069	-5'211
<b>Eigenkapital</b>	<b>219'413</b>	<b>83'138</b>
<b>Passiven</b>	<b>923'679</b>	<b>726'979</b>

<sup>1</sup> Siehe Erläuterungen im Anhang.

# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

## Erfolgsrechnung

in TCHF	2021	2020
Finanzertrag	10'161	9'609
Übriger Betriebsertrag	-	8
<b>Betriebsertrag</b>	<b>10'161</b>	<b>9'617</b>
Personalaufwand	-41	-107
Versicherungen und Gebühren	-1'599	-364
Allgemeiner Betriebsaufwand	-181	-63
Büro- und Verwaltungsaufwand	-2'873	-2'789
Kommunikationsaufwand	-253	-233
Finanzaufwand	-10'801	-16'434
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-15'748</b>	<b>-19'990</b>
Ergebnis vor Steuern	-5'587	-10'373
Ertragssteuern	-	7
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>-5'587</b>	<b>-10'366</b>

# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

## Anhang

### Unternehmensinformationen

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

Die HIAG Immobilien Holding AG ist die Muttergesellschaft der HIAG-Gruppe, welche 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 in der Bilanz (übrige kurzfristige Forderungen / übrige kurzfristige Verbindlichkeiten sowie Finanzanlagen) wurde angepasst. Neu wird die Aufteilung der übrigen kurzfristigen Forderungen / übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie diejenigen der Finanzanlagen detailliert im Anhang dargestellt. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

### 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 und Mitarbeitenden der Gruppe oder Dritten.

#### Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

#### Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Finanzierungen und Anleihen werden als verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Die Transaktionskosten werden über die Laufzeit der Anleihen 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, welche 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.

# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

## Personalaufwand

Werden im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms eigene Aktien des Arbeitgebers abgegeben, stellt die positive Differenz zwischen dem Einstandspreis bzw. Buchwert der eigenen Aktien und dem vom Mitarbeiter bezahlten Wert (Ausübungspreis) einen Personalaufwand dar.

## Direkte Steuern

Gewinnsteuern sind unter «Ertragssteuern», die Kapital- oder Vermögenssteuern unter «Allgemeiner Betriebsaufwand» 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.

## Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen

Die per 18. Mai 2018 und 18. Dezember 2020 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) gemeldeten Kapitaleinlagen von insgesamt TCHF 35'890 wurden von der ESTV in der Höhe von TCHF 32'132 anerkannt.

Am 16. November 2021 hat die HIAG Immobilien Holding AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung 1'686'600 neue Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 platziert. Der Platzierungspreis je Aktie belief sich auf CHF 95.00. Dadurch wurde ein Agio in der Höhe von TCHF 158'540 in den Kapitalreserven erfasst, welches anfangs 2022 der ESTV gemeldet wird.

# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

## Umlaufvermögen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>1'699</b>	<b>321</b>
– davon gegenüber Dritten	111	119
– davon gegenüber Gruppe	1'559	202
– davon gegenüber Aktionären	26	–
– davon gegenüber Assoziierte	3	–

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
<b>Kurzfristige Finanzanlagen</b>	<b>1'040</b>	<b>–</b>
– davon gegenüber Dritten	1'000	–
– davon gegenüber Aktionären	40	–

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>1'211</b>	<b>933</b>
– davon gegenüber Dritten	1'125	836
– davon gegenüber Gruppe	86	97

## Anlagevermögen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
<b>Finanzanlagen</b>	<b>801'904</b>	<b>645'425</b>
– davon gegenüber Dritten	5'892	7'060
– davon gegenüber Gruppe	793'722	636'035
– davon gegenüber Aktionären	2'290	2'330

## Direkte Beteiligungen der HIAG Immobilien Holding AG per 31. Dezember 2021

Gesellschaft	Sitz	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2021 <sup>1</sup> in %	Anteil 2020 <sup>1</sup> in %	Beteiligungs- buchwert 2021 in TCHF	Beteiligungs- buchwert 2020 in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	11'000	100	100	78'373	78'373
HIAG Immobilien AG <sup>2</sup>	Zürich	10'000	100	100	–	–
HIAG Real Estate AG <sup>3</sup>	Zürich	400	100	–	–	–
HIAG Labs AG	Zürich	100	100	100	–	–
HIAG Solar AG <sup>4</sup>	Münchenstein	200	49	–	637	–
<b>Total Beteiligungen</b>	–	–	–	–	<b>79'010</b>	<b>78'373</b>

<sup>1</sup> Stimmrechts- und Kapitalanteil.

<sup>2</sup> Die HIAG Data AG wurde im Berichtsjahr zur HIAG Immobilien AG umfirmiert. Die HIAG Immobilien AG wird im Sinne der Strategie der HIAG-Gruppe einen Immobilienzweck (Halten und Entwickeln sowie Kauf/Verkauf von Liegenschaften) haben.

<sup>3</sup> Die Beteiligung an der HIAG Real Estate AG wurde im Berichtsjahr von der HIAG Immobilien AG an die HIAG Immobilien Holding AG verkauft.

<sup>4</sup> Die HIAG Solar AG wurde am 5. März 2021 in Kooperation mit der aventron solar AG gegründet.

# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

## Indirekte Beteiligungen der HIAG Immobilien Holding AG per 31. Dezember 2021

Gesellschaft	Ort	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2021 <sup>1</sup> in %	Anteil 2020 <sup>1</sup> in %
HIAG AG <sup>2</sup>	Basel	–	–	100%
HIAG Immobilien AG <sup>2</sup>	St. Margrethen	–	–	100%
HIAG Immobilier Léman SA	Aigle	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%

<sup>1</sup> Stimmrechts- und Kapitalanteil.

<sup>2</sup> Die HIAG AG und die HIAG Immobilien AG wurden per 1. Januar 2021 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert.

## Fremdkapital

Im Berichtsjahr werden die 2022 fälligen Anleihen in der Höhe von TCHF 275'000 in den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Eckwerte	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019	Anleihe Oktober 2018	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016
Volumen	TCHF 160'000	TCHF 150'000	TCHF 125'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000
Laufzeit	7 Jahre (01.07.2021 –30.06.2028)	5 Jahre (08.05.2019 –08.05.2024)	4 Jahre (26.10.2018 –26.10.2022)	5 Jahre (30.05.2017 –30.05.2022)	7 Jahre (04.07.2016 –04.07.2023)
Zinssatz	0.75%	0.875%	1.0%	0.8%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	111'201'158	47'129'798	43'467'844	36'274'830	32'637'142
ISIN	CH1112011585	CH0471297983	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421

## Eigenkapital

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2021	31.12.2020
Aktienkapital	10'120	8'433
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	10'119'600	8'433'000

Am 16. November 2021 hat die HIAG Immobilien Holding AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung 1'686'600 neue Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 platziert. Der Platzierungspreis je Aktie belief sich auf CHF 95.00.



# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01	1'217	1'600
Ausserordentliche GV	1'700	–
Aktienkapitalerhöhung	-1'687	-383
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.	1'230	1'217

Gemäss Artikel 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat im Sinne des genehmigten Aktienkapitals ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 23. April 2022 um maximal TCHF 1'217 und gemäss Artikel 3c der nach der Kapitalerhöhung angepassten Statuten bis zum 29. September 2023 um maximal TCHF 13 zu erhöhen.

Per 31. Dezember 2021 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

## Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2021	Anzahl Aktien	31.12.2020	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	5'211	42'942	6'081	49'915
Zuteilung	-1'142	-9'175	-870	-6'973
Buchwert per 31.12.	4'069	33'767	5'211	42'942

Im Berichtsjahr wurden durch die Gesellschaft keine eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Es wurden 9'175 Aktien an Mitarbeiter im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramm und des «Long-Term-Incentive-Plans» (LTIP) zugeteilt. Im Rahmen der Zuteilung der Aktien wurde ein Bewertungsverlust (Differenz zwischen Einkaufspreis und Transaktionspreis) von TCHF 211 (Vorjahr TCHF 246) realisiert und gegen die gesetzliche Gewinnreserven verbucht.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr veräusserten Aktien betrug CHF 101.55 (Vorjahr: CHF 89.48).

## Erfolgsrechnung

in TCHF	2021	2020
Versicherungen und Gebühren	-1'599	-364
– davon Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung	-1'580	-10

in TCHF	2021	2020
Büro- und Verwaltungsaufwand	-2'873	-2'789
– davon Verwaltungsratshonorare <sup>1</sup>	-1'233	-1'203
– davon Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung	-386	-5

<sup>1</sup> Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Gesamtvergütung wird ausschliesslich unter den Verwaltungsratshonoraren ausgewiesen.

# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

in TCHF	2021	2020
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-10'801</b>	<b>-16'434</b>
- davon Emissionskosten	-415	-410
- davon Wertberichtigung	-1'867	-9'760
- davon Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung	-2'303	-231

## Eventualverpflichtungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Garantie zugunsten Dritter	30'501	30'501
<b>Total</b>	<b>30'501</b>	<b>30'501</b>

**Die Eventualverpflichtung betrifft im Wesentlichen eine Garantie im Zusammenhang mit dem aufgelösten Cloud Segment.**

## Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2021	31.12.2020
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.4%	62.9%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		
Grisgros AG <sup>2</sup>		
Senft AG <sup>3</sup>		
UBS Fund Management CH AG	3.8%	2.5%

<sup>1</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>2</sup> Die Grisgros AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

<sup>3</sup> Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

**Die Mitglieder der Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend der Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 43.8% Hauptaktionärin (Vorjahr: 48.1%) der HIAG Immobilien Holding AG. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrages wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.**

# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

## Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder und der Geschäftsleitung

	31.12.2021	31.12.2020
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	-	184'593
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>2</sup>	410'000	395'000
Senft AG <sup>3</sup>	282'896	282'896
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	47'402	47'085
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats bis 22.04.2021	-	2'500
Marco Feusi, CEO	20'022	5'572
Rico Müller, CFO ab 01.09.2021	364	-
Laurent Spindler, CFO bis 31.08.2021	-	6'784
<b>Total</b>	<b>769'102</b>	<b>932'848</b>

<sup>1</sup> Dr. Felix Grisard hat im April 2021 184'593 Aktien an die SFAG Holding AG verkauft. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'432'771 (Vorjahr: 4'058'704) Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 44% (Vorjahr: 48%) die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG.

<sup>2</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>3</sup> Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Abnahme der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 11. März 2022. Bis zu diesem Zeitpunkt sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

# Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

## Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2021 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 28. April 2022 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 2.70 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor. Die maximale Gesamtausschüttung beläuft sich auf TCHF 27'323 und wird aus dem Bilanzgewinn mit maximal TCHF 13'661 und aus den Kapitaleinlagereserven mit maximal TCHF 13'661 ausgeschüttet. Im Vorjahr wurde eine Dividende von CHF 2.30 brutto pro Aktie ausgeschüttet.

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinns in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Unternehmensergebnis	-5'587	-10'366
Verrechnung der freiwilligen Gewinnreserven	-	108'000
Vortrag aus dem Vorjahr	24'290	-63'696
<b>Bilanzgewinn /-verlust</b>	<b>18'703</b>	<b>33'938</b>
Dividendenausschüttung aus Bilanzgewinn	-13'661	-9'649
<b>Vortrag auf neues Jahr</b>	<b>5'042</b>	<b>24'290</b>
in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	184'782	35'890
Dividendenausschüttung aus Kapitaleinlage	-13'661	-9'649
<b>Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage nach Ausschüttung</b>	<b>171'121</b>	<b>26'241</b>

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 27  
Postfach  
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86  
Fax: +41 58 286 86 00  
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 11. März 2022

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 139 bis 148), für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



2



## **Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Nach unserer Auffassung bestehen keine besonders wichtige Prüfungssachverhalte, über die zu berichten ist.



## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte

# GRI-Inhaltsindex

GRI 102-54, 102-55

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option «Kern» erstellt.  
Die Angaben basieren auf den GRI-Prinzipien der Berichterstattung.



Für den «GRI-Materiality-Disclosures-Service» prüfte das GRI-Service-Team, dass der GRI-Inhaltsindex den Anforderungen entspricht, und dass die Verweise für die Angaben 102-40 bis 102-49 mit den entsprechenden Stellen im Bericht übereinstimmen.

GRI-Standard	Angabe	Auskunft
GRI 101: Grundlagen 2016		S. 23
<b>GRI 102: Allgemeine Angaben 2016</b>	<b><i>Organisationsprofil</i></b>	
	102-1: Name der Organisation	S. 21
	102-2: Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	S. 5
	102-3: Hauptsitz der Organisation	Basel, Schweiz
	102-4: Betriebsstätten	S. 5
	102-5: Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	S. 48-50
	102-6: Belieferte Märkte	S. 5
	102-7: Grösse der Organisation	S. 28, 87-89, 128-131
	102-8: Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	S. 27-28
	102-9: Lieferkette	S. 30
	102-10: Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	S. 11-14
	102-11: Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	S. 64-65
	102-12: Externe Initiativen	S. 21
	102-13: Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	S. 46
	<b><i>Strategie</i></b>	
	102-14: Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	S. 13-14
	<b><i>Ethik und Integrität</i></b>	
	102-16: Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	S. 30
	<b><i>Unternehmensführung</i></b>	
	102-18: Führungsstruktur	S. 47, 60-62
	102-19: Delegation von Befugnissen	S. 22
	102-20: Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen	S. 22, 47
	<b><i>Einbindung von Stakeholdern</i></b>	
	102-40: Liste der Stakeholder-Gruppen	S. 23
	102-41: Tarifverträge	0 %
	102-42: Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	S. 23
	102-43: Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 23
	102-44: Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	S. 23
	<b><i>Vorgehensweise bei der Berichterstattung</i></b>	
	102-45: Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	S. 21
	102-46: Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	S. 23
	102-47: Liste der wesentlichen Themen	S. 24
	102-48: Neudarstellung von Informationen	S. 21
	102-49: Änderungen bei der Berichterstattung	S. 23
	102-50: Berichtszeitraum	S. 22
	102-51: Datum des letzten Berichts	März 2021
	102-52: Berichtszyklus	S. 21
	102-53: Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	S. 156
	102-54: Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	S. 151
	102-55: GRI-Inhaltsindex	S. 151-153
	102-56: Externe Prüfung	S. 21

# GRI-Inhaltsindex

<b>Wesentliche Themen</b>		
<b>Ansprüche Städtebau</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 31
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 31
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 31
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1: Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	S. 31-32
<b>Bauweise</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 32
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 43
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 33
<i>Eigene Angabe</i>	Anteil zertifizierter Gebäude	S. 44
<b>Biodiversität</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 44
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 44
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 44-45
GRI 304: Biodiversität 2016	304-1: Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben geschützten Gebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert ausserhalb von geschützten Gebieten befinden	S. 45
	304-2: Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	S. 32, 44-45
<b>Datenschutz</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 45
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 45
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 46
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1: Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	S. 45
<b>Energie</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 32
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 36
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 33
GRI 302: Energie 2016	302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 33-37
	302-3: Energieintensität	S. 35-36
<b>Innovation</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 31
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 31
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 31
<i>Eigene Angabe</i>	Laufende Innovationsprojekte im Berichtsjahr	S. 31-32
<b>Klimawandel</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 32
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 36
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 33
GRI 305: Emissionen 2016	305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 33, 39-41
	305-2: Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 33, 39-41
	305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	S. 33, 38, 40-41
	305-4: Intensität der THG-Emissionen	S. 33, 40-41
<b>Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 45
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 45
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 46
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	S. 89
<b>Lieferkette</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 24, 30
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 30
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 30
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1: Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	S. 30



# GRI-Inhaltsindex

<b>Mitarbeitende</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 27
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 27-30
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 27
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1: Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 28
	401-3: Elternzeit	S. 29
GRI 404: Aus- und Weiterbildungen 2016	404-1: Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 29
	404-3: Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	S. 27
<b>Mobilität</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 41
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 41-42
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 42
<i>Eigene Angabe</i>	Informationen zur Verkehrserschliessung	S. 42
<i>Eigene Angabe</i>	Modal Split im Geschäftsverkehr	S. 43
<b>Nutzerzufriedenheit</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 31
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 31
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 31
GRESB	GRESB TC2.1 Hat das Unternehmen in den letzten drei Jahren Umfragen zur Mieterzufriedenheit durchgeführt?	S. 31
<b>Reputation</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 45
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 45
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 46
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016	419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	S. 45
<b>Ressourcennutzung</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 32
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 43
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 33
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-5: Wasserverbrauch	S. 43-44
<b>Standortentwicklung</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 31
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 31
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 31
<i>Eigene Angabe</i>	Neu geschaffene Kapazitäten	S. 31
<b>Transparenz</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 45
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 45
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 46
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1: Parteispenden	S. 32
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016	417-2: Verstösse im Zusammenhang mit Produkt- und Dienstleistungsinformationen und der Kennzeichnung	S. 45
	417-3: Verstösse im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	S. 45
<b>Unternehmenskultur</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 27
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 27-30
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 27
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016	402-1: Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	S. 29
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S. 28
<b>Verantwortungsvolle Geschäftsführung</b>		
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1: Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	S. 45
	103-2: Der Managementansatz und seine Bestandteile	S. 45, ab 47
	103-3: Beurteilung des Managementansatzes	S. 46
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-3: Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	S. 45
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1: Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	S. 45

# Aktien- informationen

## Die Aktie der HIAG Immobilien Holding

### 1 Dividendenpolitik

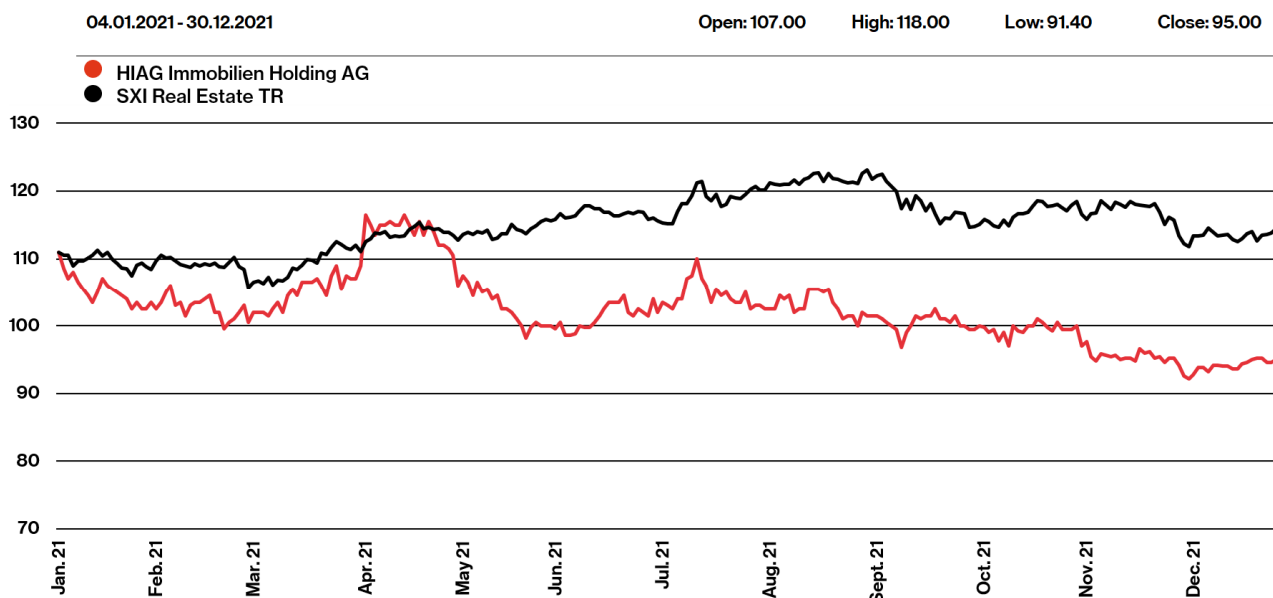
HIAG ist bestrebt, den Aktionären jährlich eine attraktive Dividende auszuschütten. Die Ausschüttung orientiert sich am operativ erwirtschafteten Reingewinn (exklusiv Neubewertungseffekte, inklusiv daraus resultierende latente Steuern und vor wesentlichen nicht geldflusswirksamen Verbuchungen). Die Ausschüttungsquote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

Für das Geschäftsjahr 2021 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 28. April 2022 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 2.70 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor. Im Vorjahr wurde auf eine Dividendenausschüttung verzichtet.

### 2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Per Ende 2021 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 184'782. Aufgrund der Eigenkapitalerhöhung im Jahr 2021 haben die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 148'892 zugenommen. Die per 31. Dezember 2021 ausgewiesenen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von TCHF 184'782 wurden von der ESTV im Umfang von TCHF 32'132 anerkannt. Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

### 3 Aktienkursentwicklung



Der Kurs der Aktie der HIAG Immobilien Holding sank seit dem 4. Januar 2021 um 11.2% von CHF 107.00 auf CHF 95.00. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2021 CHF 98.06; somit wurde die Aktie der HIAG Immobilien Holding Ende Jahr mit einer Prämie von -3.1% gehandelt. 2021 wurden im Schnitt täglich 3'522 Aktien gehandelt.

# Aktieninformationen

## 4 Kennzahlen

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

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2021	31.12.2020
Höchst	118.00	117.00
Tiefst	91.40	73.80
Periodenende	95.00	109.50

Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)	31.12.2021	31.12.2020
Höchst	1'194.11	986.66
Tiefst	924.93	622.36
Periodenende	961.36	923.41

Anzahl Aktien (in Stück)	31.12.2021	31.12.2020
Ausgegebene Aktien	10'119'600	8'433'000
Eigene Aktien	33'767	42'942
Ausstehende Aktien	10'085'833	8'390'058
Durchschnittlich ausstehende Aktien	8'592'296	8'091'020

Kennzahlen pro Aktie (in CHF)	31.12.2021	31.12.2020
Ergebnis pro Aktie (EPS)	10.39	6.82
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	2.70	2.30
Payout Ratio <sup>2</sup>	73.86%	59.57%
Barrendite	2.84%	2.10%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	98.06	90.72
Prämie (Abschlag) zum NAV	-3.12%	20.70%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	106.10	99.43
Prämie / Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern	-10.46%	10.13%

<sup>1</sup> Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 28. April 2022 für das Geschäftsjahr 2021: Ausschüttung zu 50% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

<sup>2</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderungen aus Immobilien und latente Steuern vom im Berichtsjahr.

## 5 Investor Relations

Marco Feusi, T +41 61 606 55 00  
Rico Müller, T +41 61 606 55 00  
investor.relations@hiag.com

## 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  
T +41 61 606 55 00

Rico Müller  
CFO  
T +41 61 606 55 00

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

## Börsenhandel

**Namenaktie**  
HIAG Immobilien Holding AG  
Valorensymbol SIX Swiss Exchange:  
HIAG  
ISIN: CH0239518779

## Agenda

**28. April 2022**  
Ordentliche Generalversammlung 2022

**26. August 2022**  
Veröffentlichung  
Halbjahresergebnis 2022,  
Conference Call mit Webcast

**27. September 2022**  
HIAG Capital Day

**14. März 2023**  
Veröffentlichung Jahresergebnis 2022,  
Conference Call mit Webcast

**27. April 2023**  
Ordentliche Generalversammlung 2023

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG

**Konzept und Gestaltung**  
schneiterpartner AG, Zürich