

**HIAG**

**Halbjahresbericht**

**23**

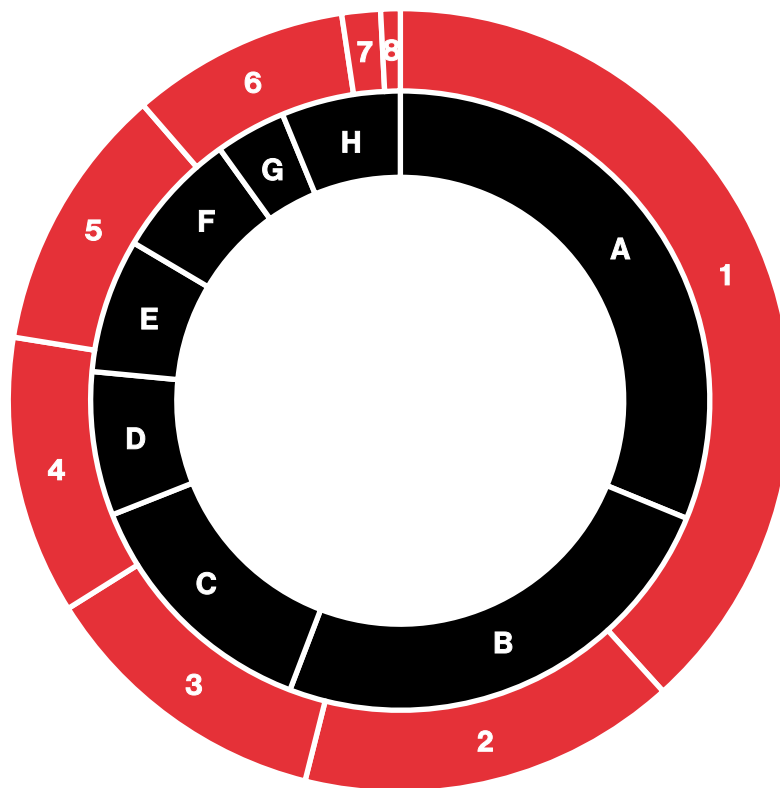
# 2023 Halbjahresbericht

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

# Inhalt

<b>4</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>
<b>8</b>	<b>Aktionärsbrief</b>
<b>12</b>	<b>Geschäftsentwicklung</b>
<b>19</b>	<b>Finanzbericht</b>
<b>44</b>	<b>Liegenschaftsspiegel</b>
<b>48</b>	<b>Definition alternative Performance-Kennzahlen</b>
<b>50</b>	<b>Alternative Performance-Kennzahlen</b>

# Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●  
nach Kantonen ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen<sup>1</sup> per 30.06.2023

1	Industrie, Gewerbe	38.3%
2	Bauland	15.6%
3	Distribution, Logistik	12.2%
4	Verkauf	11.5%
5	Wohnen	11.0%
6	Büro	9.0%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	1.6%
8	Übrige	0.8%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2023

A	Zürich	31.2%
B	Aargau	24.6%
C	Genf	13.2%
D	Solothurn	7.5%
E	Zug	7.0%
F	Basel-Landschaft	6.6%
G	St. Gallen	3.7%
H	Übrige	6.2%

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

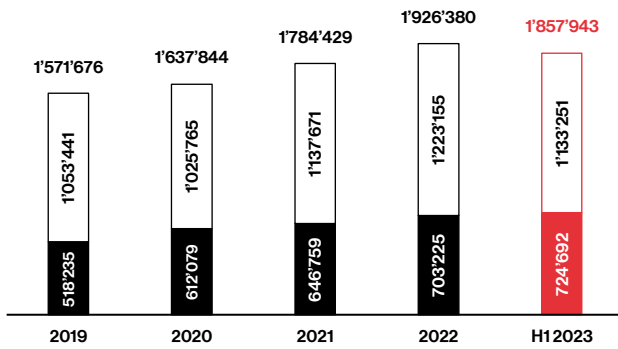
# 90%

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

# Das Wichtigste in Kürze

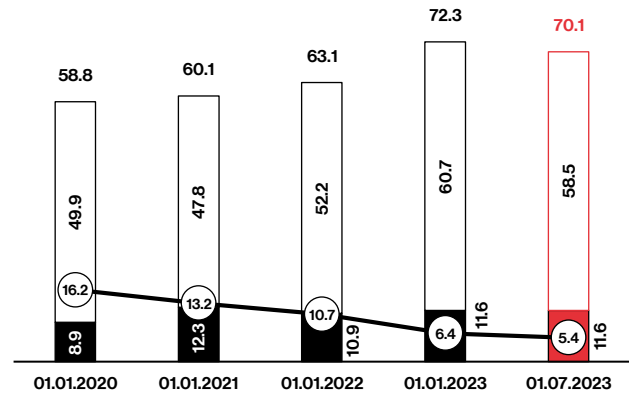
## Schlüsselkennzahlen

Immobilienportfolio  
in TCHF



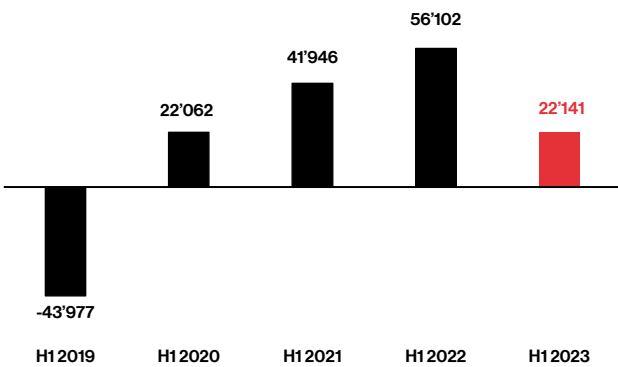
□ Bestandportfolio  
■ Entwicklungsportfolio

Annualisierter Liegenschaftsertrag und Leerstandsquote  
in Mio. CHF und %

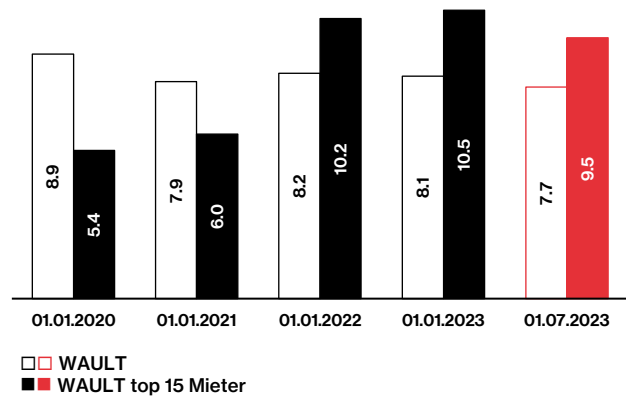


□ Bestandportfolio  
■ Entwicklungsportfolio  
○ Leerstandsquote

Reingewinn / Reinverlust  
in TCHF



Weighted Average (Unexpired) Lease Terms - WAULT  
in Jahren



□ WAULT  
■ WAULT top 15 Mieter

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

Finanzielle Kennzahlen		H1 23	H1 22
Liegenschaftsertrag	TCHF	35'252	32'428
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	TCHF	-6'994	42'291
- davon im Bestandesportfolio	TCHF	-14'769	19'083
- davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	7'775	22'632
- davon in Transaktion	TCHF	-	576
EBITDA	TCHF	34'744	62'354
Reingewinn	TCHF	22'141	56'102
Reingewinn vor Wertänderung	TCHF	27'418	14'761
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	TCHF	10'879	7'372
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	86'356	-27'551
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TCHF	11'793	-27'915

		30.06.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel	TCHF	141'943	32'924
Eigenkapital	TCHF	1'055'698	1'062'282
Eigenkapitalquote	%	51.4	53.1
Eigenkapitalrendite	%	4.3	10.4
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten	%	1.3	1.0
LTV-Ratio brutto	%	46.4	42.6
LTV-Ratio netto	%	38.7	40.9
Bilanzsumme	TCHF	2'054'936	1'999'363
Anzahl Mitarbeitende	Anzahl	80	78
- davon Immobilien	Anzahl	66	67
- davon Jaeger et Bosshard SA	Anzahl	14	11

Portfoliokennzahlen		30.06.2023	31.12.2022
Immobilienportfolio	TCHF	1'857'943	1'926'380
- davon Bestandsportfolio	TCHF	1'133'251	1'223'155
- davon Entwicklungsportfolio	TCHF	724'692	703'225
Bruttorendite Bestandsliegenschaften	%	5.2	5.0
Nettorendite Bestandsliegenschaften	%	4.0	3.9
Marktwerte der Immobilien	TCHF	1'818'978	1'895'997
Anzahl Immobilien	Anzahl	110	112
- davon Bestandsliegenschaften	Anzahl	65	66
- davon Entwicklungliegenschaften	Anzahl	45	46
Anzahl Areale (Bestand und Entwicklung)	Anzahl	42	44
Investitionen in Immobilien	TCHF	30'581	88'862
- davon im Bestandsportfolio	TCHF	2'314	6'429
- davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	28'266	38'932
- davon Akquisitionen (Asset Deal)	TCHF	-	43'500

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

Alternative Performance-Kennzahlen <sup>1</sup>		H1 23	H1 22
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn	TCHF	12'095	12'161
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie	CHF	1.20	1.21

		30.06.2023	31.12.2022
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	TCHF	1'171'049	1'173'876
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	115.89	116.27

<sup>1</sup> Siehe hierzu «Definition alternative Performance-Kennzahlen» auf Seite 48

Kennzahlen pro Aktien		H1 23	H1 22
Ausstehende Aktien	Anzahl	10'104'439	10'093'826
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	10'098'779	10'088'453
Ergebnis pro Aktie (EPS)	CHF	2.19	5.56
EPS exkl. Wertänderung	CHF	2.72	1.46

		30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie exkl. latente Steuern	CHF	112.57	113.67
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie inkl. latente Steuern	CHF	104.48	105.22

# Aktionärsbrief



## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

**HIAG blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr zurück. Die drei Geschäftsfelder bewiesen im von steigenden Zinsen geprägten Marktumfeld ihre strategischen Stärken. Das Vermietungsgeschäft profitierte von einer weiteren Reduktion der Leerstände und erfolgreichen Projektabschlüssen. Dank der eigenen Entwicklungsleistung wurde mit Fortschritten bei den Immobilienprojekten der branchenweite Abwertungstrend weitgehend abgefedert. Der Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten sowie die über den Buchwerten erzielten Verkaufspreise für nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften leisteten einen wichtigen Beitrag zum Erfolg im ersten Halbjahr und bestätigten die Immobilienwerte in den Büchern. Weiter festigte HIAG die finanzielle Sicherheit und die unternehmerische Flexibilität mit der Unterzeichnung einer nachhaltig ausgerichteten, kommitierten Syndikatskreditlinie und der Lancierung ihres «Green Financing Framework». HIAG unterstreicht damit den hohen Stellenwert, der den Nachhaltigkeitszielen zukommt.**



# Aktionärsbrief

## Starke operative Leistung in allen Geschäftsfeldern

Zur starken operativen Leistung im ersten Halbjahr 2023 haben alle drei Geschäftsfelder von HIAG massgeblich beigetragen. Ohne Neubewertungseffekte wurde der Reingewinn mit CHF 27.4 Mio. (1. Halbjahr 2022: CHF 14.8 Mio.) gegenüber dem Vorjahr beinahe verdoppelt. Dies trotz eines aufgrund gestiegener Zinsen höheren Finanzaufwands und einer Zunahme der Steuern gegenüber der Vergleichsperiode, in der HIAG von einem positiven Steuereffekt profitierte. Die von der deutlichen Leitzinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank geprägte Zinsentwicklung beeinflusst die Bewertungsparameter und die Renditeerwartungen der Investoren, was zu einem generellen Abwertungstrend am Schweizer Immobilienmarkt führt. Allerdings konnte HIAG im Berichtszeitraum aufgrund der eigenen Entwicklungsleistungen die tieferen Bewertungen im Bestandsportfolio zu einem wesentlichen Teil kompensieren. Auch das Transaktionsgeschäft bestätigte mit den über den Buchwerten liegenden Verkaufspreisen von drei nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften die Qualität des HIAG-Immobilienportfolios.

## Erfreuliche Projektfortschritte und erfolgreiches Transaktionsgeschäft

Im ersten Halbjahr 2023 erlangte die Baubewilligung für das 80 Meter hohe Wohn- und Geschäftshaus in Zürich-Altstetten Rechtskraft. An zentraler Lage im aufstrebenden Zürcher Stadtteil realisiert HIAG auf 24 Stockwerken 149 Wohnungen sowie im Erdgeschoss Verkaufs- und Dienstleistungsflächen mit einem Gastronomieangebot. Der Baustart ist für das dritte Quartal 2023 geplant. Bereits im Bau ist eine Gewerbeimmobilie auf dem Papieri-Areal in Biberist (SO) für das Unternehmen «Librec», mit dem ein langjähriger Mietvertrag vereinbart werden konnte. HIAG baut für das Hightech-Unternehmen das erste Schweizer Recycling-Zentrum für Hochleistungsbatterien aus der Elektromobilität. Der Neubau soll bis Ende 2023 fertiggestellt und übergeben werden. Im August 2023 erfolgte der Spatenstich für den Bau des innovativen Projekts «Fahrwerk» in Winterthur. Die Fertigstellung ist bis Anfangs 2025 vorgesehen. Die Mietnachfrage für das befahrbare Gewerbehaus mit rund 10'500 m<sup>2</sup> Nutzfläche entwickelt sich erfreulich. Planmässig voran geht auch der Bau der Liegenschaft «kessel haus» auf dem «Kunzareal» in Windisch (AG). Der Bezug des Holzhybridhaus mit 24 Mietwohnungen sowie rund 300 m<sup>2</sup> Büro- und Atelierflächen ist für Frühling 2024 geplant. Weiter an Fahrt aufgenommen hat die Vermarktung der Stockwerkeigentumseinheiten im Promotionsprojekt «Columbus» auf dem Areal «CHAMA». Bis Ende Juli 2023 war etwas mehr als die Hälfte der 52 Wohnungen in Cham (ZG) beurkundet oder reserviert. Der Vermarktungsstart der Mieteinheiten auf dem Areal «CHAMA» stiess auf eine grosse Nachfrage, sodass bereits sieben Monate vor Bezug im Frühjahr 2024 alle Wohnungen ausserhalb der Wohnraumförderung vermietet werden konnten. Parallel zur Umsetzung der laufenden Projekte wird auch die mittel- bis langfristige Projektpipeline kontinuierlich konkretisiert und vorangetrieben.

Im Berichtszeitraum hat HIAG mit dem Verkauf von drei Immobilien in Cham, Klingnau und Meyrin erfolgreich ihre Capital-Recycling-Strategie vorangetrieben. Die Transaktionserlöse lagen trotz des anspruchsvollen Marktumfelds deutlich über dem Buchwert der Immobilien und leisteten einen wichtigen Beitrag zum Halbjahresergebnis. Den Erlös will HIAG hauptsächlich zur Finanzierung der Projektpipeline verwenden.

# Aktionärsbrief

## Finanzierungsstruktur bietet grosse Flexibilität

HIAG verfügt weiterhin über eine solide Bilanzstruktur mit einer hohen Eigenkapitalquote und einem tiefen Loan-to-Value (LTV). Zur Erhöhung der Sicherheit und der unternehmerischen Flexibilität unterzeichnete HIAG im August eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, kommittierte Syndikatskreditlinie mit einem Volumen von CHF 500 Mio. Damit werden nach Ablösung eines Grossteils der bestehenden Hypotheken noch maximal 10% der Finanzierungen grundpfandgesichert sein. Derzeit wird rund ein Viertel der Syndikatskreditlinie beansprucht, was HIAG grossen Spielraum bei der Finanzierung der künftigen Projekte und bei Refinanzierungen bietet. Bereits Anfang 2023 wurde mit der erfolgreichen Platzierung einer festverzinslichen Anleihe eine Mitte Jahr auslaufende Anleihe frühzeitig refinanziert. Weiterhin ermöglicht die Teuerungsklausel in den Geschäftsmietverträgen, die Nettomieten laufend an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Die im Sommer 2023 erfolgte Erhöhung des Referenzzinssatzes erlaubte zudem ab Oktober eine Anpassung bei einem Grossteil der Wohnungsmieten, womit ein wesentlicher Teil der gestiegenen Finanzierungskosten kompensiert werden kann. Eine ausführliche Betrachtung der finanziellen Entwicklung von HIAG findet sich im Bericht zur Geschäftsentwicklung ab Seite 12 dieses Halbjahresberichts.

## Veränderungen in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

An der Generalversammlung vom 27. April 2023 wurde Micha Blattmann als neues Mitglied in den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG gewählt. Der international erfahrene Kapitalmarktexperte und Wirtschaftsanwalt folgt auf Dr. Christian Wiesendanger, der aus persönlichen Gründen nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stand. Zudem wurde zu Beginn des laufenden Geschäftsjahrs die HIAG-Geschäftsleitung verstärkt. Ihr gehören neben dem CEO, dem CFO und dem General Counsel neu auch die Leiterin Portfolio und Transaktionen und der Leiter Entwicklung und Realisation an. Weiter wurde im Rahmen der kontinuierlichen Optimierung von Organisationsstruktur und Prozessen ein neues ERP- und Bewirtschaftungssystem erfolgreich eingeführt.

## «Green Financing Framework» erarbeitet

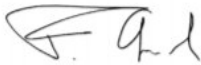
Die konsequent verfolgten Nachhaltigkeitsziele sollen sich künftig auch in den Finanzierungen von HIAG widerspiegeln. Neben der nachhaltig ausgerichteten Syndikatsfinanzierung wurde deshalb zusätzlich ein «Green Financing Framework» erarbeitet. Dieser von einer unabhängigen Prüfung (Second Party Opinion) testierte Rahmen definiert die Prinzipien, wie HIAG die unter dem «Green Financing Framework» beschafften Mittel nutzen kann. So lassen sich Erträge aus «grünen» Finanzierungen ausschliesslich zur vollständigen oder teilweisen Finanzierung oder Refinanzierung von Vermögenswerten und Projekten einsetzen, die den Übergang zu einer kohlenstoffarmen, klimaschonenden und verantwortungsvollen Wirtschaft unterstützen.

Weiterhin treibt HIAG auch die nachhaltige Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften voran und hat dazu umfassende «Green Lease»-Vertragsklauseln ausgearbeitet, die bis Mitte 2023 schon bei über 60 neu abgeschlossenen Wohnungsmietverträgen und einigen grossen Geschäftsmietverträgen zur Anwendung gekommen sind. Das grosse Engagement von HIAG bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele zeigt bereits positive Resultate: Im Mai 2023 wurden die Nachhaltigkeitsrisiken von HIAG durch «Sustainalytics», ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich der Nachhaltigkeitsbewertung, neu mit «Low Risk» bewertet.

# Aktionärsbrief

## Gut gerüstet für die Zukunft

HIAG geht davon aus, dass die aktuelle Entwicklung des Zinsumfelds den Immobilienmarkt in der Schweiz spürbar verändern wird. Bisher erwies sich die Schweizer Volkswirtschaft allerdings als recht robust. Im Berichtszeitraum entwickelte sich der für HIAG relevante Mietflächenmarkt stabil, insbesondere war die Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen nach wie vor gut. Die geplanten Fortschritte im Entwicklungsportfolio dürften auch im zweiten Halbjahr Neubewertungsgewinne ermöglichen und einen stabilisierenden Effekt auf den Wert des Gesamtportfolios haben. Das operative Ergebnis sollte sich mit weiteren Vermietungserfolgen sowie der Teuerung folgenden Mietverträgen erwartungsgemäss entwickeln, trotz höherer Finanzierungskosten. Die Vermarktung der Stockwerkeigentumseinheiten im Wohnhaus «Columbus» auf dem Areal «CHAMA» sowie Verkäufe von nicht mehr strategiekonformen Immobilien im Rahmen der Capital-Recycling-Strategie werden weiterhin zur Finanzierung der kurz- bis mittelfristigen Entwicklungsprojekte beitragen. Durch die etablierte Syndikatskreditlinie ist zudem die Finanzierung der anstehenden Projekte mittelfristig gesichert. Vor diesem Hintergrund und unter der Annahme einer stabilen Entwicklung der Schweizer Wirtschaft erwartet HIAG ein insgesamt gutes Geschäftsjahr 2023, womit auch an der bisherigen Dividendenpolitik festgehalten wird.



**Dr. Felix Grisard**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Marco Feusi**  
CEO

# Geschäftsentwicklung

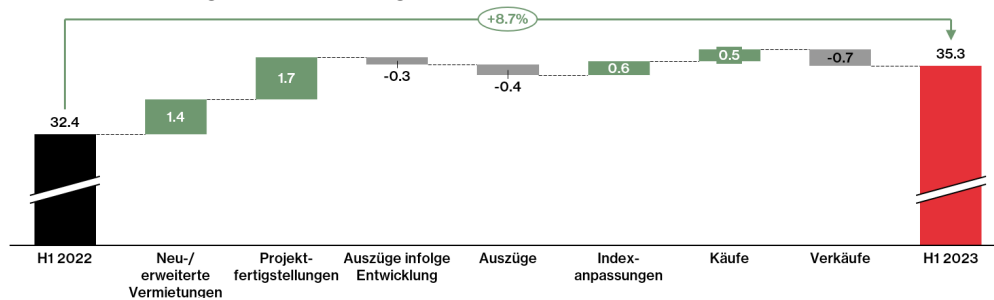
HIAG hat im ersten Halbjahr 2023 an den Erfolg des Vorjahres angeknüpft und den Liegenschaftsertrag um 8.7% auf CHF 35.3 Mio. (H1 2022: CHF 32.4 Mio.) gesteigert. Der Nettoerfolg aus den Verkäufen der Stockwerkeigentums-einheiten des Neubauprojekts «CHAMA» in der Höhe von CHF 5.3 Mio. (H1 2022: CHF 0.8 Mio.) sowie der Erfolg aus dem Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften in der Höhe von CHF 14.3 Mio. (H1 2022: CHF 1.1 Mio.) übertrafen die Vergleichsperiode deutlich. Allerdings hinterliessen die stark gestiegenen Zinsen im Zinsaufwand und im Bewertungsergebnis der Immobilienanlagen ihre Spuren. Bewertungsgewinne im Entwicklungsportfolio ermöglichten jedoch den negativen Effekt aus Neubewertung im Gesamtportfolio spürbar abzufedern. Aufgrund des tieferen Bewertungsergebnisses fiel der Reingewinn mit CHF 22.1 Mio. um 60.5% tiefer aus als im ersten Halbjahr 2022 (CHF 56.1 Mio.), wobei sich der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte in der Höhe von CHF 27.4 Mio. (H1 2022: CHF 14.8 Mio.) beinahe verdoppelte.

## Aktives Portfolio- und Asset-Management zeigt Wirkung

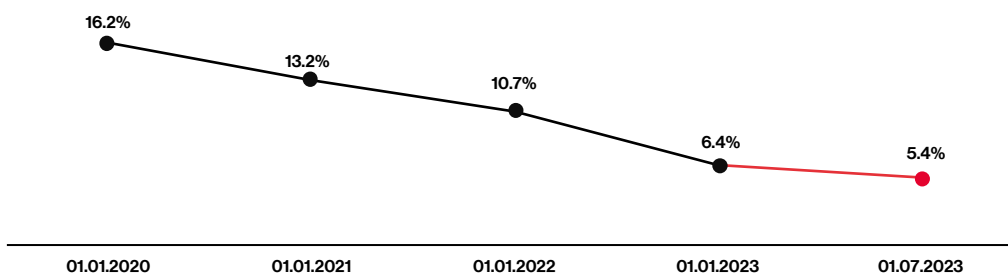
Der Liegenschaftsertrag stieg im ersten Halbjahr 2023 um CHF 2.8 Mio. bzw. 8.7% auf CHF 35.3 Mio. (H1 2022: CHF 32.4 Mio.). Neben einer weiteren Reduktion des Leerstands von 6.9% per 1. Juli 2022 auf 5.4% per 1. Juli 2023 trug nach Abschluss des Projekts für das Möbelhaus XXXLutz in Dietikon der Beginn des Mietvertrags (Mietvertrag CHF 3.3 Mio. p. a.) im zweiten Semester 2022 massgeblich zu dieser Steigerung bei. Ebenfalls beeinflussten Indexanpassungen in der Höhe von CHF 0.6 Mio. und die Mieterträge aus den in der zweiten Jahreshälfte des Vorjahres erworbenen Liegenschaften in Niederwil und Altstetten-Kelch (insgesamt CHF 0.5 Mio.) das Ertragsbild positiv. Aufgrund der Devestition von drei nicht mehr strategiekonformen Immobilien in Cham, Klingnau und Meyrin nahm der annualisierte Liegenschaftsertrag per 1. Juli 2023 um 3% ab auf CHF 70.1 Mio. (1. Januar 2023: CHF 72.3 Mio.), was hauptsächlich auf den Verkauf der gemischt genutzten Liegenschaft Lorzenpark in Cham per 1. Mai 2023 mit einem annualisierten Liegenschaftsertrag von CHF 3.3 Mio. zurückzuführen ist. Die wegfallenden Mieten werden in erster Linie das Ergebnis im zweiten Halbjahr 2023 beeinflussen.

# Geschäftsentwicklung

## Vereinnahmter Liegenschaftsertrag in CHF Mio.:



## Entwicklung der Leerstandsquote:



Die im Betriebsaufwand enthaltenen Aufwendungen für Immobilien bewegten sich im erwarteten und üblichen Rahmen mit rund 11.6% (H1 2022: 13.1%) des Liegenschaftsertrags.

Die Bruttorendite der Bestandsliegenschaften nahm leicht zu auf 5.2% (H1 2022: 4.9%) und die Nettorendite stieg auf 4.0% (H1 2022 3.8%).

Die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) reduzierte sich erwartungsgemäss leicht auf 7.7 Jahre per 1. Juli 2023 (1. Januar 2023: 8.1 Jahre). Bezogen auf die 15 grössten Mieter betrug der WAULT per 1. Juli 2023 9.5 Jahre (1. Januar 2023: 10.5 Jahre).

### Planmässige Fortschritte bei den Immobilienprojekten

In Zürich Altstetten wurde HIAG die rechtskräftige Baubewilligung für ein 80 Meter hohes Wohnhochhaus mit Gewerbesockel ohne Einsprachen erteilt. Der Spatenstich des Baus mit einem Investitionsvolumen in der Höhe von rund CHF 100 Mio. und einem erwarteten jährlichen Mieterlös von CHF 6.0 Mio. soll noch im dritten Quartal des laufenden Jahres erfolgen.

Im Berichtszeitraum konnte mit dem Bau der Gewerbeliegenschaft «Librec» in Biberist gestartet werden, wobei die Baumassnahmen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in der Höhe von CHF 10 Mio. gemäss Planung voranschreiten. Die Liegenschaft ist mit einem langjährigen Mietvertrag an eine auf Batterie-Recycling spezialisierte Unternehmung vermietet.

Nach dem Bilanzstichtag im August wurde mit dem Bau des befahrbaren Logistik- und Industriegebäudes «Fahrwerk» in Winterthur begonnen. Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 32 Mio. und einem avisierten jährlichen Mieterlös in der Höhe von CHF 2.1 Mio. kommt planmässig voran und weist derzeit einen Vorvermietungsstand von 20% auf.

# Geschäftsentwicklung

Der Bau des Projekts «kessel haus» mit 24 Wohnungen und einem Anteil an kommerziellen Flächen auf dem Kunzareal in Windisch kommt ebenfalls gut voran. Die Vermarktung der als Holzhybrid-Konstruktion erstellten Liegenschaft ist für die zweite Hälfte des laufenden Jahres geplant.

Das Miet- und Promotionsprojekt «CHAMA» in Cham bewegt sich ebenfalls im Zeit- und Budgetrahmen. Die im Berichtszeitraum gestartete Vermarktung der 62 Mietwohnungen (exkl. der Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz) trifft auf grosse Nachfrage. Alle Einheiten sind vor Bauvollendung bereits vermietet. Der Verkauf der 52 Stockwerkeigentumseinheiten des Gebäudekörpers «Columbus» im Projekt «CHAMA» verzeichnete seit Beginn des laufenden Jahres deutliche Erfolge. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts waren 27 Einheiten entweder reserviert oder bereits beurkundet. Mit dem Verkaufsstand per Mitte Jahr realisierte HIAG einen Ergebnisbeitrag aus Promotionsen in der Höhe von CHF 5.3 Mio. (H1 2022: CHF 0.8 Mio.).

Das geplante, offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor Baustart stehenden Projekte beträgt rund CHF 180 Mio. Der erwartete Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf CHF 13 Mio. und mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein Erlös in der Höhe von CHF 70 Mio. angestrebt (ausstehender Verkaufserlös aus dem Promotionsprojekt CHAMA «Columbus»).

Die mittelfristige Entwicklungspipeline mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 430 Mio. umfasst gegen 130'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und entspricht einem potenziellen jährlichen Mietertrag von über CHF 21 Mio. sowie Erlösen aus dem Verkauf von Promotions-einheiten von rund CHF 160 Mio. Langfristig besteht im Entwicklungsportfolio weiteres Investitionspotenzial im Umfang von CHF 2.5 Mrd. Das Mietertragspotenzial daraus liegt bei CHF 100 Mio. bis CHF 120 Mio. und der erwartete Verkaufserlös aus Promotionsprojekten bei CHF 650 Mio. bis CHF 700 Mio.

## Erfolgreiches Transaktionsgeschäft in unsicherem Marktumfeld

Die seit etwas mehr als einem Jahr stark gestiegenen Zinssätze führten zu einer gewissen Verunsicherung des Markts. Trotz des schwierigeren Umfelds arbeitete HIAG in der ersten Jahreshälfte auch im Transaktionsgeschäft erfolgreich und verkaufte die folgenden drei nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften zu über den Bilanzwerten liegenden Preisen. Der Erfolg der im ersten Halbjahr übertragenen Liegenschaften beträgt CHF 14.3 Mio. (H1 2022: CHF 1.1 Mio.):

- Cham, Lorzenpark per 1. Mai 2023
- Meyrin, Chemin du Grand-Puits 28 per 15. Juni 2023
- Klingnau, Parkstrasse 7-13 per 1. Juli 2023 (Erfolg wird erst im 2. Halbjahr erfasst)

Der letzte Bilanzwert der drei Liegenschaften betrug CHF 100.6 Mio. Der nach der Devestition wegfallende annualisierte Mieterlös beträgt CHF 3.8 Mio. Die Mittel aus den Verkäufen werden kurzfristig für die Rückführung von Finanzverbindlichkeiten verwendet und in die Projektpipeline investiert.

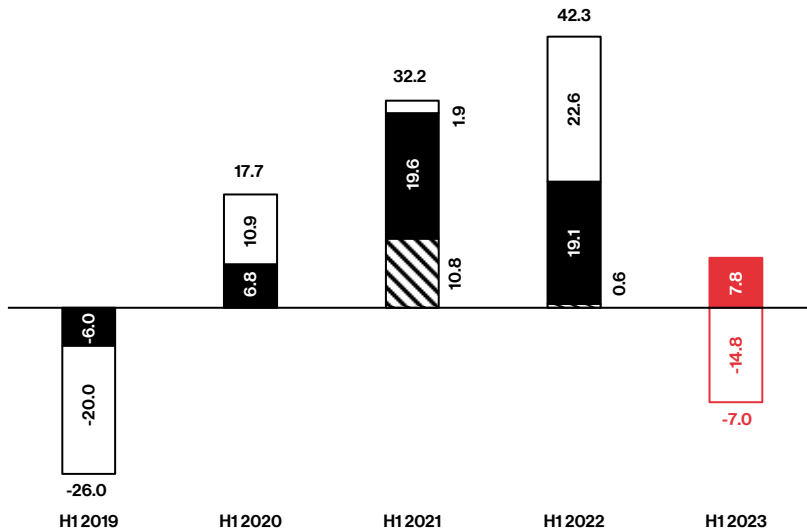
Akquisitionen wurden im Berichtszeitraum keine getätigt.

## Fortschritte im Entwicklungsportfolio federn Druck auf Neubewertungen ab

Die nach wie vor robuste Nachfrage im Schweizer Immobilienmarkt, insbesondere für Mietobjekte, stützte die Immobilienwerte im Berichtszeitraum trotz des von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) in den letzten gut zwölf Monaten um 2.5% deutlich angehobenen Leitzinses. Die Bestandsliegenschaften erfuhren deshalb nur eine leichte Abwertung in der Höhe von CHF 14.8 Mio. (Aufwertung Bestand H1 2022: CHF 19.1 Mio.) bzw. -1.3%. Die Fortschritte im Entwicklungsportfolio konnten den Wertverlust aufgrund der gestiegenen Zinsen weitgehend kompensieren. Das Entwicklungsportfolio wurde

# Geschäftsentwicklung

um CHF 7.8 Mio. bzw. 1.1% aufgewertet (Aufwertung Entwicklungen H1 2022: CHF 22.6 Mio.).



- Bestandsportfolio
- Entwicklungsportfolio
- ▨ Transaktion

Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte durchschnittliche reale Diskontierungssatz auf dem Gesamtportfolio stieg um zehn Basispunkte auf 3.32% (31.12.2022: 3.22%).

## Übriger Ertrag und Betriebsaufwand im erwarteten Rahmen

Der übrige Ertrag in der Höhe von CHF 4.6 Mio. (H1 2022: CHF 5.2 Mio.), der mit CHF 3.6 Mio. (H1 2022: CHF 4.8 Mio.) weitgehend durch das Metall-Recycling-Geschäft der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard getrieben ist, lag infolge tieferer Metall-Recycling-Umsätze unter dem Vorjahr. Aufgrund des entsprechend tieferen Materialaufwands von CHF 1.9 Mio. (H1 2022: CHF 2.8 Mio.) erzielte das Metall-Recycling-Geschäft dennoch ein solides Geschäftsergebnis.

Im Betriebsaufwand enthalten ist der direkte Aufwand aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojekts «Columbus» in Cham mit CHF 10.1 Mio. (H1 2022: CHF 1.4 Mio.), der sich anhand des Verkaufsstands und des Baufortschritts bemisst. Die im Betriebsaufwand ebenfalls enthaltenen Aufwendungen für den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften bewegten sich mit rund 11.6% (H1 2022: 13.1%) des Liegenschaftsertrags im erwarteten und üblichen Rahmen.

Der Personalaufwand lag mit CHF 7.5 Mio. leicht tiefer als im Vorjahr (H1 2022: CHF 7.9 Mio.). Per Stichtag beschäftigte die HIAG-Gruppe (inkl. Jaeger et Bosshard SA) insgesamt 80 Mitarbeitende (31.12.2022: 78 Personen).

Die Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwendungen, der Marketing- und Vertriebsaufwand sowie die Mieten und Leasing-Ausgaben von insgesamt CHF 4.3 Mio. entsprachen mit einer Abnahme um CHF 0.2 Mio. den Erwartungen.

# Geschäftsentwicklung

## Reingewinn vor Wertänderungen trotz gestiegener Zinsen fast verdoppelt

Das Betriebsergebnis EBIT in der Höhe von CHF 34.5 Mio. lag aufgrund des Neubewertungsergebnisses deutlich unter dem Vorjahr (H1 2022: CHF 62.0 Mio.). Vor Wertänderungen wurde das Betriebsergebnis EBIT im Berichtszeitraum jedoch mit CHF 41.6 Mio. im Vorjahresvergleich mehr als verdoppelt. Hauptgründe für diese Steigerung sind die Erfolge im Transaktions- und Promotionsgeschäft, wobei auch der gestiegene Mieterfolg einen wesentlichen Teil beitrug.

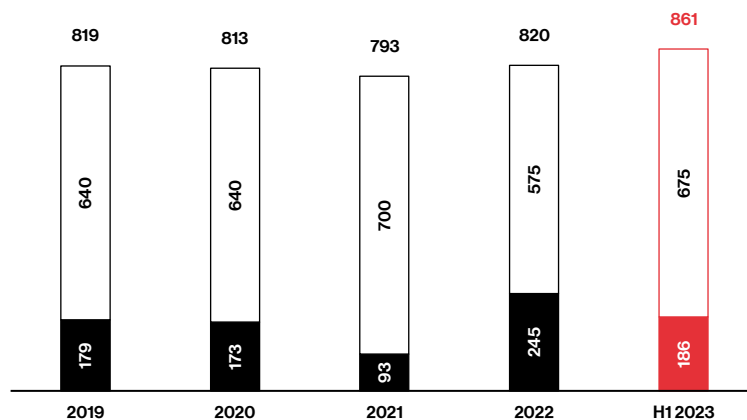
Die seit etwas mehr als einem Jahr deutlich gestiegenen Zinssätze hinterliessen bei den Finanzaufwendungen ihre Spuren. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzaufwendungen lag im Berichtszeitraum bei 1.3% (31.12.2022: 1.0%). In Verbindung mit einer leichten Zunahme der Finanzverbindlichkeiten nahm der Finanzaufwand von CHF 4.0 Mio. auf CHF 6.7 Mio. zu.

Der Steueraufwand wurde unter anderem beeinflusst durch die Auflösung von latenten Steuern auf den verkauften Liegenschaften. Aufgrund der Verbuchungspraxis von HIAG mit einer Diskontierung der latenten Steuern über 30 Jahre fiel dieser Wert tiefer aus als die effektiv zu zahlenden Steuern. Im Vorjahr war der Steueraufwand zudem positiv beeinflusst durch eine Steuersatzreduktion im Kanton Aargau. Aus diesen Gründen lag der Steueraufwand im Berichtszeitraum mit CHF 6.5 Mio. trotz tieferem EBT über dem Steueraufwand der Vergleichsperiode (H1 2022: CHF 2.2 Mio.).

Schliesslich erzielte HIAG im Berichtszeitraum einen Reingewinn in der Höhe von CHF 22.1 Mio. (H1 2022: CHF 56.1 Mio.). Vor Wertänderung betrug der Reingewinn CHF 27.4 Mio., was fast einer Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit konnten die Erfolge im Transaktions-, Promotions- und Vermietungsgeschäft die höheren Zinsen und Steuern mehr als kompensieren.

## Solide Bilanzstruktur mit hoher Finanzierungsflexibilität für künftiges Wachstum

HIAG emittierte im Februar 2023 frühzeitig eine Anleihe über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von sechs Jahren und einem Coupon von 3.13% zur Refinanzierung der im Juli 2023 ausgelaufenen Anleihe über CHF 115 Mio. Die Mittel aus der neuen Anleihe sowie aus den Verkäufen von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften wurden kurzfristig als Festgelder angelegt oder zur Reduktion von Finanzverbindlichkeiten eingesetzt. Per Bilanzstichtag waren somit insgesamt fünf Anleihen mit einem Gesamtvolumen von CHF 675 Mio. emittiert (31.12.2022: CHF 575 Mio.). Zusätzlich bestehen per Stichtag Hypotheken im Umfang von CHF 186 Mio. (31.12.2022: CHF 245 Mio.).



□ Anleihen  
■ Hypotheken



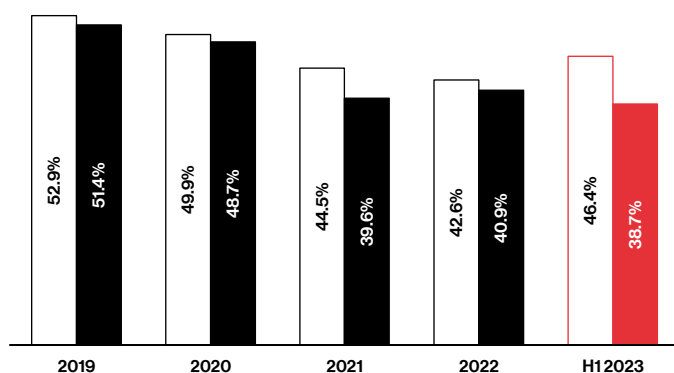
## Geschäftsentwicklung

Kurz vor Publikation dieses Halbjahresberichts unterzeichnete HIAG eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, kommittierte Syndikatskreditlinie mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Volumen von CHF 500 Mio. Die Syndikatskreditlinie enthält Erhöhungsoptionen über insgesamt CHF 200 Mio. und ist an drei Nachhaltigkeitsziele gebunden, die jährlich überprüft werden. Bei Zielerreichung profitiert HIAG von einer Margenreduktion. Die Syndikatskreditlinie ermöglicht die Reduktion des Hypothekarbestands auf maximal 10% der ausstehenden Finanzierungen, womit auch der Grossteil der laufenden Hypotheken in die Syndikatslinie hineingerollt wird. Durch diese Finanzierungslösung erhält HIAG neben mehr finanzieller Flexibilität auch eine deutlich höhere Finanzierungssicherheit für die anstehenden Projekte und Refinanzierungen. Neben der nachhaltig ausgerichteten Syndikatskreditfinanzierung wurde im Berichtszeitraum zusätzlich ein «Green Financing Framework» erarbeitet. Dieser durch eine unabhängige Prüfung (Second Party Opinion) testierte Rahmen definiert die Prinzipien, wie HIAG die unter dem «Green Financing Framework» beschafften Mittel nutzen kann.

Dem Zinsumfeld folgend stieg der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2023 von 1.0% auf 1.3%. Die Restlaufzeit der ausstehenden Finanzierungen blieb mit 2.9 Jahren per Stichtag (31.12.2022: 2.8 Jahre) weitgehend konstant.

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022	Δ in %
Total Finanzverbindlichkeiten	861'350	820'249	5.0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten in Jahren	2.9	2.8	3.6
Durchschnittlicher Fremdfinanzierungszinssatz	1.3	1.0	30.0

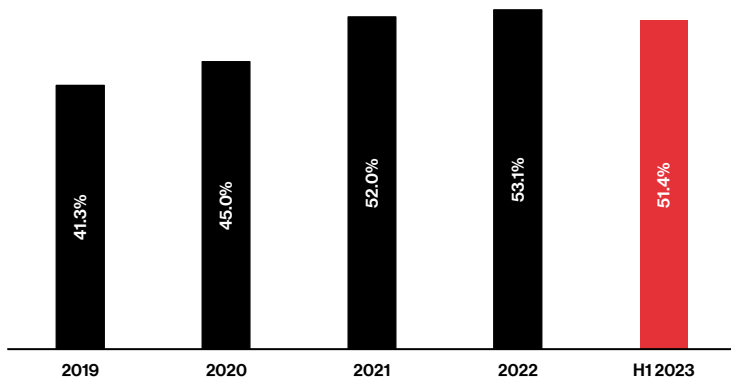
Der Loan-to-Value (LTV) brutto betrug per Stichtag 46.4% bzw. 38.7% netto, was genügend Finanzierungsspielraum offenlässt (31.12.2022: LTV netto 40.9%). Der LTV brutto per Mitte Jahr ist getrieben durch die im Februar 2023 erfolgte vorzeitige Refinanzierung der kurz nach dem Bilanzstichtag am 4. Juli 2023 fällig gewordenen Anleihe über CHF 115 Mio. Wäre die Anleihe mit den per Stichtag vorhandenen Mitteln bereits am 30. Juni 2023 zurückgeführt worden, wäre der LTV brutto bei 40.2% gelegen.



□ LTV-Ratio brutto  
■ LTV-Ratio netto

## Geschäftsentwicklung

Die Eigenkapitalquote bewegte sich per Stichtag ebenfalls auf solidem Niveau mit 51.4% bzw. 54.4%, wäre die am 4. Juli 2023 fällige Anleihe mit den vorhandenen Mitteln per Stichtag bereits vorzeitig zurückgeführt gewesen (31.12.2022: 53.1%).



Der Wert des Immobilienportfolios nahm im Berichtszeitraum um CHF 68 Mio. auf CHF 1.858 Mrd. (31.12.2022: CHF 1.926 Mrd.) ab. Die Investitionen ins Portfolio im Umfang von CHF 30.6 Mio. (H1 2022: CHF 26.5 Mio.), die zum wesentlichen Teil in die Entwicklungen flossen, konnten den Neubewertungseffekt und die Verkäufe von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften nicht vollständig kompensieren.

# Finanzbericht Konsolidierter Halbjahresabschluss 30. Juni 2023 (nach Swiss GAAP FER)

## Konsolidierte Bilanz

in TCHF		30.06.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		141'943	32'924
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	2'936	2'151
Vertragsaktiven	2	20'509	8'740
Übrige kurzfristige Forderungen		8'736	4'077
Vorräte		381	593
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		79	829
Liegenschaften zum Verkauf	3	38'964	30'383
Aktive Rechnungsabgrenzung		6'824	6'767
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>220'371</b>	<b>86'463</b>
Übrige langfristige Forderungen		4'357	5'683
Immobilienanlagen		1'818'978	1'895'997
Immaterielles Anlagevermögen		990	971
Übriges Anlagevermögen		1'143	1'170
Finanzanlagen		6'927	6'927
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		1'568	1'568
Anteile an assoziierten Unternehmen		602	583
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'834'565</b>	<b>1'912'900</b>
<b>Aktiven</b>		<b>2'054'936</b>	<b>1'999'363</b>

# Finanzbericht

## Konsolidierte Bilanz

in TCHF		30.06.2023	31.12.2022
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	266'755	171'954
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'851	2'183
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		23'993	8'241
Kurzfristige Rückstellungen	5	2'181	2'326
Steuerverbindlichkeiten		10'252	2'550
Passive Rechnungsabgrenzung		11'264	13'016
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>319'295</b>	<b>200'271</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	594'595	648'295
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		672	727
Langfristige Rückstellungen	5	2'941	2'477
Latente Steuern	12	81'735	85'311
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>679'943</b>	<b>736'811</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>999'239</b>	<b>937'081</b>
Aktienkapital	13	10'120	10'120
Kapitalreserven		147'448	170'419
Eigene Aktien		-1'753	-2'801
Gewinnreserven		899'883	884'544
<b>Eigenkapital</b>		<b>1'055'698</b>	<b>1'062'282</b>
<b>Passiven</b>		<b>2'054'936</b>	<b>1'999'363</b>

# Finanzbericht

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF		H1 23	H1 22
Liegenschaftsertrag	7	35'252	32'428
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen		-6'994	42'291
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften		15'431	2'259
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen		14'340	1'086
Übriger Betriebsertrag	8	4'593	5'202
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>62'623</b>	<b>83'267</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften		-10'101	-1'432
Materialaufwand		-1'909	-2'771
Personalaufwand	9	-7'450	-7'919
Unterhalt und Reparaturen	10	-2'400	-2'634
Versicherungen und Gebühren		-662	-594
Energieaufwand und Hauswartung		-1'025	-1'009
Allgemeiner Betriebsaufwand		-240	-105
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		-2'948	-3'240
Marketing- und Vertriebsaufwand		-321	-248
Mieten und Leasing		-824	-959
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-27'879</b>	<b>-20'913</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>34'744</b>	<b>62'354</b>
Abschreibungen		-282	-328
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>34'462</b>	<b>62'026</b>
Finanzertrag	11	827	268
Finanzaufwand	11	-6'701	- 4'024
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		19	-7
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>28'607</b>	<b>58'263</b>
Ertragssteuern	12	-6'466	-2'161
<b>Reingewinn</b>		<b>22'141</b>	<b>56'102</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)		2.19	5.56
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)		2.19	5.56

# Finanzbericht

## Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	H1 23	H1 22
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	10'879	7'372
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	86'356	-27'551
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	11'793	-27'915
Effekte aus Währungsumrechnung	-9	52
Veränderung flüssige Mittel	109'019	-48'042
<b>Flüssige Mittel am 01.01.</b>	<b>32'924</b>	<b>87'350</b>
Veränderung flüssige Mittel	109'019	-48'042
<b>Flüssige Mittel am 30.06.</b>	<b>141'943</b>	<b>39'308</b>

# Finanzbericht

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital <sup>1</sup>	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital am 01.01.2022</b>	<b>10'120</b>	<b>184'360</b>	<b>-4'069</b>	<b>798'588</b>	<b>988'999</b>
Dividende	-	-13'616	-	-13'616	-27'232
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	-236	995	-595	164
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	668	667
Reingewinn	-	-	-	56'102	56'102
<b>Eigenkapital am 30.06.2022</b>	<b>10'120</b>	<b>170'508</b>	<b>-3'074</b>	<b>841'146</b>	<b>1'018'700</b>
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	-89	273	-	184
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	93	93
Reingewinn	-	-	-	43'304	43'304
<b>Eigenkapital am 31.12.2022</b>	<b>10'120</b>	<b>170'419</b>	<b>-2'801</b>	<b>884'544</b>	<b>1'062'282</b>
<b>Eigenkapital am 01.01.2023</b>	<b>10'120</b>	<b>170'419</b>	<b>-2'801</b>	<b>884'544</b>	<b>1'062'282</b>
Dividende	-	-22'615	-	-6'663	-29'278
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	-356	1'048	-761	-69
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	622	622
Reingewinn	-	-	-	22'141	22'141
<b>Eigenkapital am 30.06.2023</b>	<b>10'120</b>	<b>147'448</b>	<b>-1'753</b>	<b>899'883</b>	<b>1'055'698</b>

<sup>1</sup> Per 30. Juni 2023 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2022: 10'119'600).

## Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

### 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.

Das Segment «Übrige» enthält Aufwendungen im Zusammenhang mit zentralen Funktionen sowie Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Geschäft 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. Halbjahr 2023

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Intersegment- Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	29'491	5'761	-	-	-	35'252
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-14'771	7'777	-	-	-	-6'994
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	15'431	-	-	-	15'431
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	14'340	-	-	14'340
Übriger Betriebsertrag	696	300	-	3'598	-	'593
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>15'416</b>	<b>29'269</b>	<b>14'340</b>	<b>3'598</b>	<b>-</b>	<b>62'623</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	-	-10'101	-	-	-	-10'101
Materialaufwand	-	-	-	-1'909	-	-1'909
Personalaufwand	-2'661	-1'916	-807	-2'065	-	-7'450
Unterhalt und Reparaturen	-1'734	-466	-	-200	-	-2'400
Versicherungen und Gebühren	-369	-224	-	-69	-	-662
Energieaufwand und Hauswartung	-633	-367	-	-25	-	-1'025
Allgemeiner Betriebsaufwand	-95	-57	-	-88	-	-240
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-1'121	-574	-20	-1'233	-	-2'948
Marketing- und Vertriebsaufwand	-192	-95	-	-33	-	-321
Mieten und Leasing	-652	-121	-	-52	-	-824
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-7'457</b>	<b>-13'921</b>	<b>-827</b>	<b>-5'673</b>	<b>-</b>	<b>-27'879</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>7'959</b>	<b>15'348</b>	<b>13'513</b>	<b>-2'076</b>	<b>-</b>	<b>34'744</b>
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	22'730	7'571	13'513	-2'076	-	41'738
Abschreibungen						-282
Finanzergebnis						-5'855
Ertragssteuern						-6'466
<b>Reingewinn</b>						<b>22'141</b>



# Finanzbericht

## Segmente 1. Halbjahr 2022

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Intersegment-		Gruppe
				Übrige	Elimination	
Liegenschaftsertrag	26'103	6'480	-	-	-155	32'428
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	19'083	22'632	576	-	-	42'291
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	2'259	-	-	-	2'259
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	1'086	-	-	1'086
Übriger Betriebsertrag	523	120	-	'785	-226	5'202
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>45'710</b>	<b>31'490</b>	<b>1'662</b>	<b>4'785</b>	<b>-381</b>	<b>83'267</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	-	-1'432	-	-	-	-1'432
Materialaufwand	-	-	-	-2'771	-	-2'771
Personalaufwand	-2'509	-2'684	-614	-2'112	-	-7'919
Unterhalt und Reparaturen	-1'655	-887	-	-92	-	-2'634
Versicherungen und Gebühren	-314	-204	-	-76	-	-594
Energieaufwand und Hauswartung	-659	-331	-	-19	-	-1'009
Allgemeiner Betriebsaufwand	13	10	-	-128	-	-105
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-1'034	-667	-146	-1'596	203	-3'240
Marketing- und Vertriebsaufwand	-157	-24	-	-67	-	-248
Mieten und Leasing	-543	-163	-	-407	154	-959
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-6'858</b>	<b>-6'383</b>	<b>-759</b>	<b>-7'270</b>	<b>357</b>	<b>-20'913</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>38'853</b>	<b>25'107</b>	<b>903</b>	<b>-2'485</b>	<b>-24</b>	<b>62'354</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung</b>	<b>19'770</b>	<b>2'475</b>	<b>327</b>	<b>-2'485</b>	<b>-24</b>	<b>20'063</b>
Abschreibungen						-328
Finanzergebnis						-3'756
Ertragssteuern						-2'161
<b>Reingewinn</b>						<b>56'102</b>

# Finanzbericht

## Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

## Konsolidierungskreis

Der konsolidierte Halbjahresabschluss umfasst alle Tochtergesellschaften der HIAG Immobilien Holding AG, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt mit einem Stimmrechts- und Kapitalanteil 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 Gruppenergebnis werden in der Bilanz sowie in der Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Veränderungen bei den Eigentumsanteilen an Tochtergesellschaften werden, vorausgesetzt, die Kontrolle 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 eingesetzt.

Alle Beteiligungen haben den Bilanzstichtag am 31. Dezember.

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil per 30.06.2023 <sup>1</sup> in %	Anteil per 31.12.2022 <sup>1</sup> in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Zürich
HIAG Immobilien AG	10'000	100	100	Zürich
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Genf
HIAG Real Estate AG	400	100	100	Zürich
Léger SA	400	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG Labs AG	100	100	100	Zürich
Jaeger et Bosshard SA	1'175	100	100	Lancy
<b>Assoziierte Beteiligungen</b>				
HIAG Solar AG	1'000	49	49	Münchenstein

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

# Finanzbericht

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 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 es, die Solarstromproduktion auf den Lie-genschaften 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 Entwickeln sowie den Kauf und Verkauf von Lie-genschaften.

## Kapitalkonsolidierung

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

## Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

In der Berichtsperiode haben keine Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden.

# Finanzbericht

## Umrechnung Fremdwährungen

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

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

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

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

### 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 verkaufte Immobilienanlagen mit Eigentumsübertragung nach Bilanzstichtag und Wohnprojekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden. Die zum Verkauf gehaltenen Immobilienanlagen werden zum letzten verfügbaren Marktwert vor Umgliederung oder, sollte dieser tiefer sein, zum Verkaufspreis bewertet. 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. Die Umsatzerfassung sowie die Leistungsverpflichtung bei Stockwerkeigentum beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein befreundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Eigentumsübertragung und der Umsatz wird anteilmässig nach Verkaufsstand und Fertigstellungsgrad des Gesamtprojektes (POC) realisiert. Der Fertigstellungsgrad errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen aufgelaufenen Kosten und den geplanten Gesamterstellungskosten.

### 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. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Ausgaben werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt. Die

# Finanzbericht

Resultate aus diesen Berichten werden mit Eintretenswahrscheinlichkeiten gewichtet und der Zeitpunkt der Ausgaben mit dem Entwicklungshorizont abgestimmt. Ab diesem Halbjahresbericht werden diese Beträge nicht mehr von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen, sondern direkt in die jeweiligen Bewertungen der unabhängigen Experten integriert und darin wie die restlichen Investitionen behandelt. Für den finanziellen Einfluss dieser Änderung verweisen wir auf die Ausführungen zu den Immobilienanlagen im Anhang dieses Berichts.

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

## Liegenschaften

Liegenschaften umfassen «Bestandsliegenschaften» und «Entwicklungsliegenschaften». Als Bestandsliegenschaften werden jene Liegenschaften bezeichnet, bei denen keine Entwicklung geplant ist. Als Entwicklungsliegenschaften werden Liegenschaften bezeichnet, deren Entwicklung mittelfristig bevorsteht bzw. für welche 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 ab dem Zeitpunkt der Nutzung 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.

# Finanzbericht

## 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## Unterhalt und Reparaturen

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

## Finanzergebnis

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

## 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 Beträge wertberichtigt.

# Finanzbericht

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Eigentumsübertrag per 1. Juli 2023 wurde die Liegenschaft in Klingnau, Parkstrasse 7-13 verkauft. Die Liegenschaft wurde folglich im Halbjahresabschluss per 30.06.2023 zum letzten Marktwert per 31. Dezember 2022 in die Bilanzposition «Liegenschaften zum Verkauf» umgegliedert. Der vereinbarte Verkaufspreis liegt über dem letzten Marktwert per 31. Dezember 2022.

Per 25. August 2023 etablierte HIAG eine unbesicherte, kommittierte, syndizierte Kreditlinie über CHF 500 Mio. mit einer Laufzeit von 5 Jahren, die den Grossteil der laufenden Hypotheken ablöst.

Mit Ausnahme des oben erwähnten Ereignisses 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.

## 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3'146	2'462
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Assoziierte	-	50
Wertberichtigung	-211	-361
<b>Total</b>	<b>2'936</b>	<b>2'151</b>

## 2 Vertragsaktiven

in TCHF	Erlöse infolge Projektfortschritt	Erhaltene Zahlungen	Total
<b>Buchwert per 01.01.2022</b>	-	-	-
Erfasste Erlöse	13'764	-	13'764
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-5'024	-5'024
<b>Buchwert per 31.12.2022</b>	<b>13'764</b>	<b>-5'024</b>	<b>8'740</b>
<b>Buchwert per 01.01.2023</b>	<b>13'764</b>	<b>-5'024</b>	<b>8'740</b>
Erfasste Erlöse	15'431	-	15'431
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-3'662	-3'662
<b>Buchwert per 30.06.2023</b>	<b>29'195</b>	<b>-8'686</b>	<b>20'509</b>

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

# Finanzbericht

## 3 Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	Liegenschaften zum Verkauf
Bestand per 01.01.2022	32'111
Investitionen	7'387
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-9'115
Bestand per 31.12.2022	30'383
Bestand per 01.01.2023	30'383
Investitionen	8'113
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-10'101
Umgliederungen aus Immobilienanlagen	10'570
Bestand per 30.06.2023	38'964

Per Bilanzstichtag belief sich der Wert der «Liegenschaften zum Verkauf» auf TCHF 38'964 (31. Dezember 2022: TCHF 30'383). Es handelt sich in der Berichtsperiode 2022 um das Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1» in Cham. In der Berichtsperiode 2023 kommt eine verkaufte Liegenschaft in Klingnau hinzu, deren Eigentumsübertragung nach Bilanzstichtag stattfindet. Die 2. Etappe des Projekts «CHAMA» wird aktuell zu Marktwerten in den Immobilienanlagen ausgewiesen.

### Projektstand per 30. Juni 2023

Projekt	Erwerb/ Projektstart	Geschätztes Investitionsvolumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertigstellungs- grad in %	Verkaufs- stand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	2020	65'560	in Ausführung	2024	73%	40%

### Projektstand per 31. Dezember 2022

Projekt	Erwerb/ Projektstart	Geschätztes Investitionsvolumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertigstellungs- grad in %	Verkaufs- stand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	2020	65'560	in Ausführung	2024	60%	23%



# Finanzbericht

## 4 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2022	187'561	1'461'509	103'250	1'752'318
Reklassifikationen	-29'110	-	29'110	-
Zugänge	4'029	64'160	20'673	88'862
Abgänge	-3'709	-5'779	-	-9'488
Veränderung aus Neubewertung	16'688	24'361	23'257	64'306
Bestand per 31.12.2022	175'457	1'544'251	176'290	1'895'997
Bestand per 01.01.2023	175'457	1'544'251	176'290	1'895'997
Reklassifikationen	-	-92'915	92'915	-
Umgliederungen <sup>1</sup>	-	-10'570	-	-10'570
Zugänge	1'939	8'522	20'120	30'581
Abgänge	-	-90'034	-	-90'034
Veränderung aus Neubewertung	-284	-15'619	8'907	-6'994
Bestand per 30.06.2023	177'111	1'343'635	298'232	1'818'978

<sup>1</sup> Die Umgliederungen betreffen eine verkaufte Liegenschaft in Klingnau, deren Eigentumsübertragung nach Bilanzstichtag stattfindet.

Immobilienanlagen sind im Anlagevermögen zu Marktwerten geführte Aktiven. In der Berichtsperiode wurden sämtliche Immobilienanlagen durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.40% bis 5.30% (31. Dezember 2022: 2.00% bis 5.30%).

Neu werden die Ausgaben für Umweltrisiken und deren Veränderungen nicht mehr gesondert als Rückstellung von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen, sondern die in den bisherigen Rückstellungen enthaltenen mutmasslichen Ausgaben direkt in die Bewertungen der Liegenschaften der unabhängigen Experten integriert (vgl. auch Ausführungen zu den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen). Der Effekt aus den dadurch angepassten Diskontierungssätzen beeinflusste das Bewertungsergebnis mit TCHF 6'170 positiv.

Die in den Bewertungen enthaltenen Beträge für Umweltrisiken (vor Diskontierung), denen Berichte von Umweltexperten zugrunde liegen, belaufen sich auf insgesamt TCHF 71'728 (31. Dezember 2022: TCHF 71'555).

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

Im ersten Halbjahr 2023 fanden keine Akquisitionen statt.

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 90'034 betrafen den Verkauf einer Liegenschaft in Cham (TCHF 74'890) sowie in Meyrin (TCHF 15'144).

# Finanzbericht

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

in TCHF	30.06.2023 <sup>2</sup>		31.12.2022 <sup>2</sup>	
Industrie, Gewerbe	696'911	38.3%	708'062	37.3%
Bauland	283'560	15.6%	258'593	13.6%
Distribution, Logistik	222'791	12.2%	204'038	10.8%
Verkauf	209'898	11.5%	206'879	10.9%
Wohnen	199'889	11.0%	234'487	12.4%
Büro	163'732	9.0%	167'534	8.8%
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	29'439	1.6%	104'079	5.5%
Übrige	12'758	0.8%	12'325	0.7%
<b>Total</b>	<b>1'818'978</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'895'997</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 in der Berichtsperiode in der obigen Darstellung ohne Liegenschaften zum Verkauf ausgewiesen.

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen

in TCHF	30.06.2023 <sup>1</sup>		31.12.2022 <sup>1</sup>	
Zürich	566'761	31.2%	557'426	29.4%
Aargau	447'160	24.6%	456'225	24.1%
Genf	240'175	13.2%	265'251	14.0%
Solothurn	136'478	7.5%	132'779	7.0%
Zug	127'460	7.0%	176'875	9.3%
Basel-Landschaft	120'613	6.6%	120'639	6.4%
St. Gallen	67'445	3.7%	69'388	3.7%
Übrige	112'886	6.2%	117'414	6.2%
<b>Total</b>	<b>1'818'978</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'895'997</b>	<b>100.0%</b>

<sup>1</sup> Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden in der Berichtsperiode in der obigen Darstellung ohne Liegenschaften zum Verkauf ausgewiesen.

### 4.1 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	H1 23	H1 22
Marktwertanpassungen Bestandsliegenschaften	-14'769	19'083
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	7'775	22'632
Marktwertanpassungen Transaktionen	-	576
<b>Total</b>	<b>-6'994</b>	<b>42'291</b>

# Finanzbericht

## Die grössten Wertänderungen erzielten folgende Liegenschaften:

### Per 30. Juni 2023

#### Bestandsportfolio in TCHF

Dietikon, Riedstrasse 3	3'059
Meyrin, Route du Nant d'Avril 150, Hive II	-1'880
Kleindöttingen, Industriestrasse 39-41	-1'919
Dietikon, Riedstrasse 5	-2'020
Goldach, Langrütstrasse 19	-2'069

#### Entwicklungsportfolio in TCHF

Cham, Plot no. 3165 Yielding stage 1	8'751
Altstetten, Freihofstrasse 25	6'358
Cham, Plot no. 3165 Yielding stage 2	2'721
Niederhasli, Mandachstrasse 50-56	-1'440
Lancy, Route des Jeunes 20-26	-5'779

### Per 30. Juni 2022

#### Bestandsportfolio in TCHF

Cham, Lorzenparkstrasse 2-16	5'285
Dietikon, Riedstrasse 7-9	3'720
Niederhasli, Industriestrasse 24-40	2'362
Windisch, Spinnereistrasse 10-12/15	2'110
Dietikon, Riedstrasse 3	-2'001

#### Entwicklungsportfolio in TCHF

Cham, Plot no. 3165 Yielding stage 1	5'567
Cham, Plot no. 3165 Yielding stage 2	5'150
Altstetten, Freihofstrasse 25	3'286
Meyrin, Route du Nant d'Avril 150	2'673
Niederhasli, Mandachstrasse 50-56	-1'766

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) stieg per 30. Juni 2023 auf 3.32% (31. Dezember 2022: 3.22%).

## 5 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
<b>Buchwert per 01.01.2022</b>	<b>1'941</b>	<b>2'638</b>	<b>1'077</b>	<b>5'656</b>
Bildung	605	-	703	1'308
Verwendung	-220	-1'409	-305	-1'934
Auflösung	-	-79	-148	-227
<b>Buchwert per 31.12.2022</b>	<b>2'326</b>	<b>1'150</b>	<b>1'327</b>	<b>4'803</b>
- davon kurzfristig	2'326	-	-	2'326
- davon langfristig	-	1'150	1'327	2'477
<b>Buchwert per 01.01.2023</b>	<b>2'326</b>	<b>1'150</b>	<b>1'327</b>	<b>4'803</b>
Bildung	289	-	464	753
Verwendung	-434	-	-	-434
Auflösung	-	-	-	-
<b>Buchwert per 30.06.2023</b>	<b>2'181</b>	<b>1'150</b>	<b>1'791</b>	<b>5'122</b>
- davon kurzfristig	2'181	-	-	2'181
- davon langfristig	-	1'150	1'791	2'941

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG Pratteln übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen sollen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zurückzusetzen. Diese Arbeiten sind bis auf die Altlastensanierung der Bodenplatten abgeschlossen. Diese ist frühestens für das zweite. Halbjahr

# Finanzbericht

2024 geplant, weshalb diese Rückstellung im Umfang von TCHF 1'150 in den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen wird.

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

Die LTIP-Berechnung führte zu einer Erhöhung der entsprechenden Rückstellung von TCHF 464.

## 6 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1'755	56'915
Kurzfristige Anleihen	265'000	115'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	-	39
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>266'755</b>	<b>171'954</b>
Langfristige Bankverbindlichkeiten	184'595	188'295
Langfristige Anleihen	410'000	460'000
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>594'595</b>	<b>648'295</b>
<b>Total</b>	<b>861'350</b>	<b>820'249</b>

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

Am 16. Februar 2023 konnte eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 100'000 mit einem Coupon von 3.13% und einer Laufzeit von 6 Jahren mit Verfall am 16. Februar 2029 erfolgreich am Schweizer Kapitalmarkt platziert werden. Die Anleihe löste die per 4. Juli 2023 fällige Anleihe über TCHF 115'000 ab.

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

Der Loan-to-Value (LTV) brutto betrug per Bilanzstichtag 46.4 % (31. Dezember 2022: 42.6%), Der Loan-to-Value (LTV) netto 38.7% (31. Dezember 2022: 40.9%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 1.3% (31. Dezember 2022: 1.0%).

Durch den Erwerb der K-Buchs S.à.r.l. im Jahr 2021 hatte HIAG abgeschlossene derivative Finanzinstrumente (Zins-Swap-Absicherung) zur Absicherung von Zinsrisiken übernommen. Dieses Geschäft endete im Februar 2023. Aufgrund der fehlenden Korrelation zwischen Absicherungsgeschäft und Grundgeschäft wurde der negative Wiederbeschaffungswert im Vorjahr als kurzfristige Finanzverbindlichkeit bilanziert. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grundgeschäft und dem Absicherungsgeschäft wurden im Finanzergebnis erfasst.

# Finanzbericht

## Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30. Juni 2023

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	186'350	CHF	Siehe «Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 30.06.2023»	Zwischen 0.7% und 2.6%
Anleihen	675'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
<b>Total</b>	<b>861'350</b>			

## Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31. Dezember 2022

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	245'210	CHF	Siehe «Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2022»	Zwischen 0.7% und 2.6%
Anleihen	575'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 1.77%
Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	39	CHF	28.02.2023	2.75%
<b>Total</b>	<b>820'249</b>			

## Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 30. Juni 2023

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019	Anleihe Juli 2016
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023 -16.02.2029)	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022 -30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021 -30.06.2028)	5 Jahre (08.05.2019 -08.05.2024)	7 Jahre (04.07.2016 -04.07.2023)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%	0.875%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158	47'129'798	32'637'142
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585	CH0471297983	CH0326371421

## Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31. Dezember 2022

Eckwerte	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019	Anleihe Juli 2016
Volumen	TCHF 150'000	TCHF 160'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000
Laufzeit	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022 -30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021 -30.06.2028)	5 Jahre (08.05.2019 -08.05.2024)	7 Jahre (04.07.2016 -04.07.2023)
Zinssatz	1.77%	0.75%	0.875%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	117'297'282	111'201'158	47'129'798	32'637'142
ISIN	CH1172972825	CH1112011585	CH0471297983	CH0326371421

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert angesetzt.

# Finanzbericht

## Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 30. Juni 2023

2023	48'730	26%
2024	17'800	10%
2025	1'125	1%
2026 und länger	118'695	64%
<b>Total</b>	<b>186'350</b>	<b>100%</b>

## Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31. Dezember 2022

2023	116'790 <sup>1</sup>	48%
2024	18'100	7%
2025 und länger	110'320	45%
<b>Total</b>	<b>245'210</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Davon TCHF 56'915 feste Vorschüsse und vertragliche Amortisationen von Hypotheken, welche im Jahr 2023 zu erfüllen sind und somit unter «Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» ausgewiesen werden. TCHF 59'875 betreffen Hypotheken, bei welchen der Vertrag im Jahr 2023 ausläuft. Diese Verträge werden im Jahr 2023 erneuert und nicht zurückbezahlt und sind somit im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» ausgewiesen.

## Per 30. Juni 2023 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten in TCHF (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	58'230	31%
2024	17'800	10%
2025	1'125	1%
2026 und länger	109'195	59%
<b>Total</b>	<b>186'350</b>	<b>100%</b>

## Per 31. Dezember 2022 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten in TCHF (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	116'790	48%
2024	18'100	7%
2025 und länger	110'320	45%
<b>Total</b>	<b>245'210</b>	<b>100%</b>

# Finanzbericht

## 7 Liegenschaftsertrag

in TCHF	H1 23	H1 22
Mietertrag	34'588	32'372
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	530	340
Erlösminderungen	135	-284
Total	35'252	32'428

### Bedeutendste Mieter

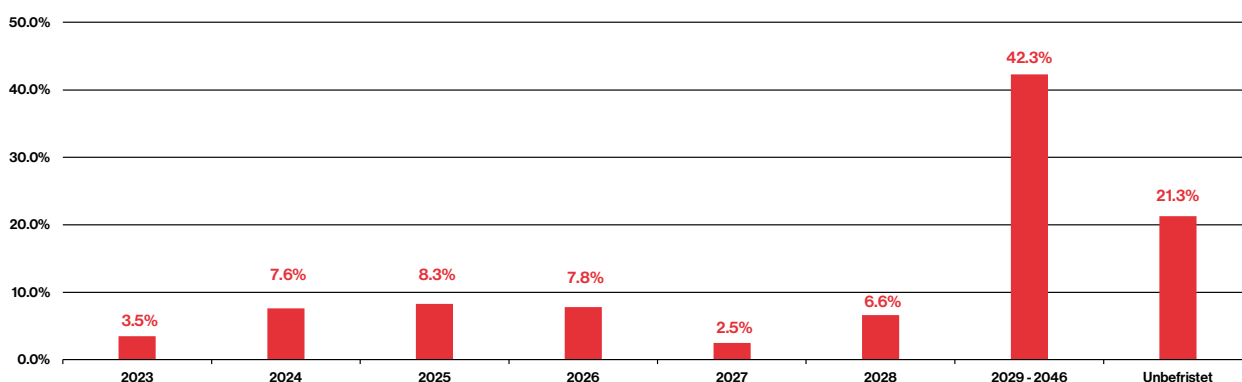
Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per Bilanzstichtag waren (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl und XL CH AG. Im Vorjahr betraf dies folgende fünf Mieter (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl und XL CH AG.

Vom annualisierten Mietertrag entfielen:	01.07.2023	01.07.2022
auf den grössten Mieter	5%	4%
auf die drei grössten Mieter	13%	12%
auf die fünf grössten Mieter	20%	19%
auf die zehn grössten Mieter	35%	33%

### Fälligkeiten

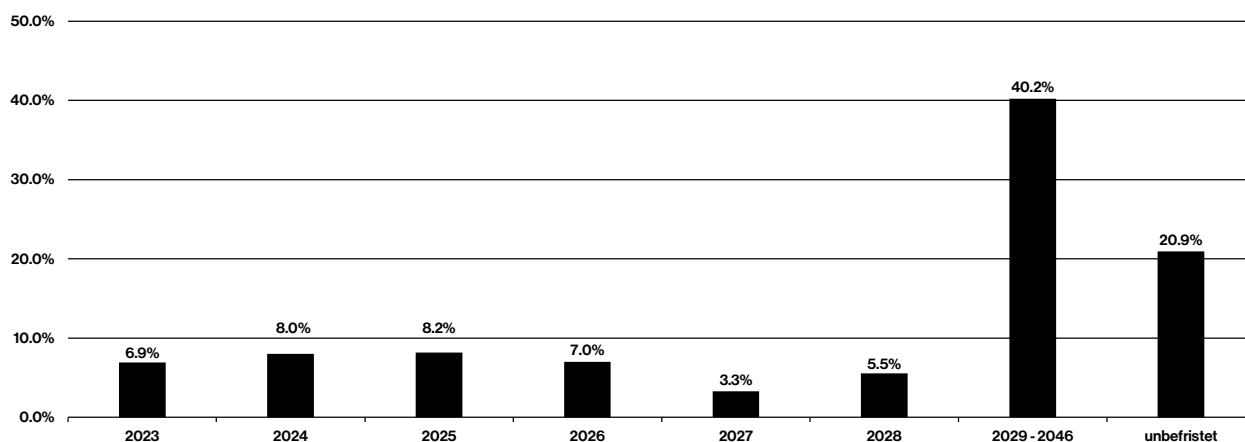
Die Fälligkeitsübersicht zeigt auf, auf welches Jahr die Mietverträge frühestens kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Juli 2023



# Finanzbericht

## Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2023



## Leerstandsquote

Leerstandsquote	01.07.2023	01.01.2023
Bestandsliegenschaften	4.6%	5.6%
Entwicklungsliegenschaften	9.4%	10.0%
Gesamtes Portfolio	5.4%	6.4%

## 8 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	H1 23	H1 22
Dienstleistungen gegenüber Dritten	87	121
Ertrag aus Metall-Recycling	3'588	4'708
Sonstiger Betriebsertrag	918	373
Total	4'593	5'202

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



# Finanzbericht

## 9 Personalaufwand

H1 23 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-5'554	-415	-5'969
Sozialleistungen	-890	-68	-958
Übriger Personalaufwand	-341	-182	-523
<b>Total</b>	<b>-6'785</b>	<b>-665</b>	<b>-7'450</b>

H1 22 in TCHF	Immobilien	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-6'023	-446	-6'469
Sozialleistungen	-833	-85	-918
Übriger Personalaufwand	-431	-101	-532
<b>Total</b>	<b>-7'287</b>	<b>-632</b>	<b>-7'919</b>

30.06.2023	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
<b>Immobilien</b>	<b>66</b>	<b>61.0</b>
- davon Portfolio-/Assetmanagement	6	5.8
- davon Bewirtschaftung	21	18.3
- davon Entwicklung/Baumanagement	16	15.7
- davon Transaktion/Vermarktung	2	1.9
- davon Corporate	21	19.3
<b>Jaeger et Bosshard SA<sup>1</sup></b>	<b>14</b>	<b>14.0</b>
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>75.0</b>

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

30.06.2022	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
<b>Immobilien</b>	<b>65</b>	<b>60.5</b>
- davon Portfolio-/Assetmanagement	8	7.4
- davon Bewirtschaftung	21	19.1
- davon Entwicklung/Baumanagement	14	13.8
- davon Transaktion/Vermarktung	2	1.8
- davon Corporate	20	18.4
<b>Jaeger et Bosshard SA<sup>1</sup></b>	<b>12</b>	<b>12.0</b>
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>72.5</b>

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

## 10 Unterhalt und Reparaturen

in TCHF	H1 23	H1 22
Unterhalt und Reparaturen	-2'400	-2'634
- davon Liegenschaften	-2'214	-2'482
- davon Jaeger et Bosshard SA	-186	-152

# Finanzbericht

## 11 Finanzergebnis

in TCHF	H1 23	H1 22
Übriger Finanzertrag	827	268
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>827</b>	<b>268</b>

in TCHF	H1 23	H1 22
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-1'890	-392
Zinsaufwand Anleihe	-4'296	-3'178
Bankspesen und Bankzinsen	-127	-132
Wechselkursverlust	-10	-51
Wertberichtigung Finanzanlagen	-19	-36
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	-359	-235
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-6'701</b>	<b>-4'024</b>

<sup>1</sup> Enthält im Jahr 2023 anteilige Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 121, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr: TCHF 217).

**Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.7% und 3.1% (H1 2022: zwischen 0.7% und 1.8%).**

## 12 Steuern

### 12.1 Ertragssteuern

in TCHF	H1 23	H1 22
Laufende Ertragssteuern	-10'041	-688
Latente Steuern	3'576	-1'473
<b>Total</b>	<b>-6'466</b>	<b>-2'161</b>

Der durchschnittliche, angewandte Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich in der Berichtsperiode auf 19.7% (31. Dezember 2022: 12.5%). Der daraus resultierende Steueraufwand erhöhte sich in der Berichtsperiode durch die Auflösung von latenten Steuern auf den verkauften Liegenschaften, die aufgrund der Verbuchungspraxis der HIAG mit einer Diskontierung der latenten Steuern über 30 Jahre tiefer ausfallen als die effektiv zu zahlenden Steuern im Falle eines Verkaufs. Die Vorjahressteuern waren zudem positiv beeinflusst durch die Steuersatzreduktion im Kanton Aargau. Aus diesen Gründen lag der Steueraufwand im Berichtszeitraum mit TCHF 6'466 trotz tieferem EBT über dem Steueraufwand der Vergleichsperiode (H1 2022: TCHF 2'161). In der Berichtsperiode wurden keine nicht-bilanzierten, steuerlichen Verlustvorträge genutzt (H1 2022 betrug der positive Steuereffekt daraus TCHF 146).

### 12.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	85'311	81'084
Erfolgswirksame Netto-Bildung	-	'227
Erfolgswirksame Netto-Auflösung	-3'576	-
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>81'735</b>	<b>85'311</b>

# Finanzbericht

In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von TCHF 3'576 (31. Dezember 2022: Bildung im Umfang von TCHF 4'227) erfolgswirksam aufgelöst. Die Auflösung der Rückstellung in der Berichtsperiode stand hauptsächlich im Zusammenhang mit den verkauften Liegenschaften in Cham und Meyrin.

In der Berichtsperiode sowie im Vorjahr wurden keine weiteren Verlustvorträge aktiviert.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügten per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 241'503 (31. Dezember 2022: TCHF 241'317). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 30. Juni 2023 TCHF 39'152 (31. Dezember 2022: TCHF 39'198). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht gegeben, weshalb von einer Aktivierung derzeit abgesehen wird.

## 13 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Namenaktien Stichtag (Nominalwert: CHF 1)	10'119'600	10'119'600
Total	10'119'600	10'119'600

Per 30. Juni 2023 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2022: 10'119'600 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Per 30. Juni 2023 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (31. Dezember 2022: TCHF 350).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	H1 23	H1 22
Reingewinn	22'141	56'102
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	10'098'779	10'088'453
Anzahl ausstehende Aktien per Bilanzstichtag	10'104'439	10'093'826
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	2.19	5.56
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	2.19	5.56
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	2.19	5.56

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'137'433	1'147'593
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	1'055'698	1'062'282

in CHF	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	112.57	113.67
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	104.48	105.22

Per 30. Juni 2023 sowie per 30. Juni 2022 gab es keine verwässernden Effekte.

# Liegenschaftsspiegel

## Bestandsportfolio

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>2</sup>	Partial renovation	Gross yield (%)	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	-	3.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/28/30/34/46	Industrial		1.8	1.8	100%	38'314	1971	2012	-	5.7%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3, 40-44	Industrial		1.6	1.5	91%	14'517	1971	1999	2008	8.1%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial		0.3	0.3	90%	6'625	1961	1977	-	11.8%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial		0.6	0.6	93%	12'849	1969	1974	-	13.2%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10303	ZH	Niederhasli	Industriestrasse 24-40	Industrial		2.4	2.4	100%	28'122	2021	-	-	4.7%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8	Industrial		1.0	0.8	85%	12'984	1965	2008	-	5.7%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial		0.5	0.	91%	5'529	1955	-	-	8.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	Industrial		0.9	0.9	97%	13'009	1955	2008	-	8.1%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
22501	VD	Yverdon	Route de Grandson 48	Industrial		1.7	1.5	90%	19'758	1910	2013	-	6.1%	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	-	-	-	
29005	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, LEM	Industrial		2.1	2.1	100%	5'540	-	-	-	4.3%	Building right	100%	-	-	-	-	-	7,345	7,345	
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial		0.5	0.5	100%	17'317	1870	1964	1993	8.5%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
31201	ZH	Winterthur	St. Gallerstrasse 172	Industrial		0.2	0.2	100%	5'838	1908/1925	-	-	3.2%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	10,300	10,300		
31401	SG	Goldach	Langrütstrasse 19	Industrial		3.1	3.1	100%	63'631	1973/1995	2020	-	5.0%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
32001	BL	Reinach	Am Kägenrain 1-3	Industrial		0.5	0.	67%	6'503	1989	-	0	9.1%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
33101	ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	Industrial		0.9	0.9	100%	11'105	1916	-	-	6.0%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
36110	SO	Biberist	MEG Emekanal, land	Industrial		0.0	0.0	-	-	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
Total Industrial						342.3	19.6	18.9	326'997														
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics		0.	0.	100%	12'257	1994	-	-	8.0%	Sole ownership	100%	-	-	-	1,559	-	-	-	
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics		0.9	0.9	100%	16'000	1971	1983	2015	5.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13-15	Logistics		1.6	1.6	100%	10'871	1970	2003	-	7.8%	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Logistics		0.1	0.1	100%	13'880	-	-	-	2.2%	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
36104	SO	Biberist	Fabrikstrasse 36-38	Logistics		1.6	1.6	100%	23'000	1991	-	-	10.2%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
60402	BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/18	Logistics		1.0	1.0	100%	8'383	1960	2006	2017	5.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
69901	AG	Brunegg	Breitackerstrasse 10	Logistics		1.7	1.7	100%	28'142	1993	-	2013	4.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	10,785	-	-	10,785	
70001	AG	Brunegg	Industriestrasse 1	Logistics		1.8	1.8	100%	15'293	1974	1985	2001	6.5%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
70501	AG	Buchs	Oberholzstrasse 10	Logistics		2.5	2.5	100%	38'797	2007	-	-	4.3%	Sole ownership	0%	-	-	-	-	-	-	-	
Total Logistics						202.6	11.8	11.8	166'623														
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hve I	Office		2.4	2.0	83%	7'681	1981	2019	-	.7%	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hve II	Office		2.9	2.9	100%	6'821	2017	-	-	5.3%	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Office		0.2	0.2	100%	2'189	1926	2017	-	5.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office		0.5	0.	87%	2'466	1959	-	2008	5.7%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12-14	Office		0.6	0.5	96%	11'080	1960	-	-	8.7%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
60401	BL	Birsfelden	Sternenfeldpark 14	Office		1.4	1.2	83%	3'554	2009	-	-	7.6%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
Total Office						129.5	8.0	7.2	33'791														
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others		0.0	0.0	100%	930	-	-	-	3.1%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others		0.2	0.2	100%	5'485	-	-	-	7.4%	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
29004	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Pavillon	Others		0.2	0.2	100%	952	2020	-	-	5.0%	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land / land without use	Others		0.0	0.0	-	196	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-		
32107	AG	Windisch	Kunzareal - Heinrich	Others		0.1	0.1	77%	3'252	1960	-	2017	6.0%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-		
35004	GL	Diesbach	Power plant	Others		0.6	0.6	100%	-	1996	-	2015	8.5%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-		
36112	SO	Biberist	Power plant	Others		0.3	0.3	100%	-	1984	-	2014	8.5%	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	Gross yield (%)	Ownership	(%)	Compulsory surveillance	Obligatory re-mediation	Residential	Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
36204	SO	Biberist	Derendingerstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others		0.0	0.0	-	-	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Total Others		19.1	1.4	1.3		10'815									.0	.0	.0	.0	.0	.0	
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2-16	Res. mixed		0.0	0.0	-	13'537	2008	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22-24	Res. mixed		0.1	0.1	75%	3'567	1870	1860	1989	4.6%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed		0.8	0.8	98%	2'043	1922	2017	-	.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	Residential		1.2	1.2	99%	13'071	1999	2008	-	.5%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7-13 <sup>4</sup>	Residential		0.0	0.0	-	6'075	1999	2008	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34501	AG	Niederwil	Rigiweg 1-5	Residential		0.5	0.5	100%	5'481	1987	-	-	3.7%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1-7	Residential		0.1	0.1	100%	4'343	1900	-	1995	6.0%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130-132/131-133	Residential		0.1	0.1	98%	-	1839	-	2003	7.4%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential		0.2	0.2	100%	1'569	1870	2007	-	3.4%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential		0.3	0.3	100%	1'741	1971	2020	-	3.1%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26-28	Residential		0.	0.	100%	1'908	2020	-	-	2.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential		0.3	0.3	99%	1'899	1990	2018	-	3.7%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	Residential		0.2	0.2	99%	2'073	1791	2018	-	3.1%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32102	AG	Windisch	Spinnereistrasse 10-12/15	Residential		1.3	1.3	95%	5'122	2014	-	-	3.3%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Residential		1.2	1.2	100%	5'115	1960	-	2018	5.1%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36203	SO	Biberist	Herrenweg 4/8/10	Residential		0.0	0.0	100%	-	1928	-	1992	2.7%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60301	BL	Birsfelden	Weidenweg 8-10	Residential		0.6	0.6	96%	3'798	1989	-	-	3.6%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60302	BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88	Residential		0.5	0.	87%	1'787	1989	-	-	4.8%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Total Residential		203.5	7.9	7.6		73'129									.0	.0	.0	.0	.0	.0	
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail		2.3	1.4	60%	13'690	1982	2002	2007	2.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail		2.3	2.3	100%	13'500	1982	-	1993	5.2%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	Retail		3.4	3.4	100%	10'543	1982	-	-	4.6%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13-25	Retail		2.5	2.4	95%	16'597	1862	2014	-	5.9%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Retail		1.8	1.8	100%	7'978	1963	-	2019	6.7%	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70401	AG	Buchs	Fabrikweg 16	Retail		0.	0.	100%	18'211	1988	-	2007	11.7%	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Total Retail		236.2	12.7	11.7		80'519									.0	.0	.0	.0	.0	.0	
			<b>Total Yielding Portfolio</b>		<b>1'133.3</b>	<b>61.3</b>	<b>58.5</b>	<b>85.4%</b>	<b>691'874</b>									<b>.0</b>	<b>1,559</b>	<b>10,785</b>	<b>10,300</b>	<b>7,345</b>	<b>29,989</b>	

- <sup>1</sup> Others refer to land, building rights, parking, official use, power plant, data center; 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.
- <sup>3</sup> Second building phase.
- <sup>4</sup> Disclosure in properties for sale.

# Liegenschaftsspiegel

## Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value <sup>4</sup> (CHFm)	Full occupancy prop-erty income (CHFm)	Annualised property in-come (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>2</sup>	Year of construc-tion	Year of construc-tion 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Ownership	Compulsory surveillance (%)	Obligatory re-mediation	Effective Area to be developed (sqm)					Total		
																Residential	Commercial	Industry	Commercial	Office			
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	0.0	0.0	-	43'400	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	31,046	-	-	-	31,046	
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	0.3	0.3	90%	11'035	1949	1961	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	6,621	-	-	-	6,621	
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.0	0.0	-	2'144	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	.920	-	-	-	.920	
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41	Industrial	0.2	0.2	96%	6'170	1953	1955	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	.0	
32105	AG	Windisch	Kunzareal - Zentrum West	Industrial	0.1	0.1	100%	2'481	1827	1890	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	1,564	-	-	-	1,564	
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	1.1	1.1	100%	33'505	1960	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	24,154	-	24,154	
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	0.0	0.0	-	10'717	1911	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	9,600	-	-	-	9,600	
72001	AG	Hausen/Lupfig	Hauptstrasse 96 / Hauptstrasse 98-100	Others	0.0	0.0	100%	64'258	-	-	-	-	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	-	32,173	-	32,173	
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45-61	Industrial	0.9	0.9	99%	35'755	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	9,180	-	9,180	
63001	BL	Pratteln	Güterstrasse 23-29, Gempenstrasse 6/6a	Others	0.0	0.0	-	31'585	1949	2002	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	44,650	-	-	-	44,650	
Total North-West Switzerland					122.9	2.7	2.6	241'050										.0	94,401	32,173	33,334	.0	159,908
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 2	Others	0.0	0.0	97%	11'535	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	11,188	-	-	-	11,188	
18104	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 1	Others	0.0	0.0	-	12'333	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	12,800	-	-	-	12,800	
18105	ZG	Cham	Plot no. 3165 Condominium stage 1	Others	0.0	0.0	-	2'363	-	-	-	-	Promotion project	100%	-	-	-	5,474	-	-	-	5,474	
Total Central Switzerland					155.7	0.0	0.0	26'231										5,474	23,988	.0	.0	.0	29,462
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50-56	Office	2.5	1.6	66%	10'918	1992	2007	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	6,400	-	-	-	6,400	
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Industrial	0.7	0.7	97%	16'691	1991	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	16,217	-	-	-	16,217	
10901	ZH	Altstetten	Freihofstrasse 25	Industrial	0.0	0.0	-	7'807	1953/1962	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	13,162	-	-	-	13,162	
11101	ZH	Altstetten	Kelchweg 8, 10, 12, 14	Residential	0.5	0.5	100%	2'236	2007	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	.0	.0	.0	.0	.0	.0	
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gstalderstrasse 4	Residential	0.2	0.2	92%	23'938	1850	1870	-	-	1990	Sole ownership	100%	-	-	1,242	.0	-	6,270	-	7,512
30602	ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh. 1-7/11-21/158	Residential	0.2	0.2	100%	10'069	1440	-	-	-	1988	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	.0
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200-202/206, Zürichstr. 119-121	Industrial	0.3	0.3	98%	14'653	1872	1900	-	-	1993	Sole ownership	100%	-	-	-	6,800	-	-	-	6,800
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13	Residential	0.3	0.3	100%	17'055	-	-	-	-	1943	Sole ownership	100%	-	-	7,510	-	-	-	-	7,510
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	0.1	0.1	100%	8'267	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	7,500	-	-	-	-	7,500	
31301	ZH	Winterthur	Technoramastrasse 15	Industrial	0.0	0.0	-	10'454	1956/1998/2020	1957/1999	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	9,000	-	9,000	
Total Zurich					230.5	4.7	3.8	122'088										16,252	42,579	.0	15,270	.0	74,101
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1-3	Others	0.0	0.0	-	'507	1964	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	8,254	-	8,254
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20-26	Industrial	0.5	0.5	97%	13'362	1960	-	-	-	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	60,312	-	60,312
29006	GE	Meyrin	Route du Nant-d'Avril 150 HIVE 7	Others	0.0	0.0	-	21'898	-	-	-	-	Building right	100%	-	-	.0	.0	.0	4,240	.0	4,240	
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	0.0	0.0	-	10'383	1965	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	15,592	-	15,592	
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	0.0	0.0	-	21'972	-	-	-	-	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	25,779	-	25,779
22701	VD	Bussigny	Chemin de Mochettaz 101	Others	0.0	0.0	-	22'319	-	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	26,125	-	26,125	
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	0.0	0.0	-	33'281	1960	1970	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	22,500	-	22,500	
Total Lake Geneva region					82.7	0.5	0.5	127'722										.0	.0	26,125	110,898	25,779	162,802
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	1.7	1.7	99%	136'685	1895	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	97,051	-	-	-	97,051	
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2-8	Office	0.2	0.2	88%	22'524	1937	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	11,392	-	1,888	-	13,280	
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14-34	Industrial	0.1	0.1	100%	44'000	1972	1990	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	45,954	-	45,954	
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57-115	Industrial	0.8	0.8	100%	40'000	1946	1991	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	12,620	-	12,620
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1-29	Industrial	0.	0.3	66%	19'000	1932	1947	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	.0	
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3-35	Industrial	0.0	0.0	100%	28'869	1903	1939	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	42,120	-	42,120	
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31-85	Industrial	0.0	0.0	100%	16'000	1946	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	22,610	-	-	-	-	22,610

# 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 2 <sup>1</sup>	Partial renovation	Ownership	(%)	Compulsory surveillance	Obligatory re-mediation	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial		0.3	0.3	94%	60'400	1991	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	17,700	-	17,700	
36109	SO	Biberist	Derendingenstrasse 27-29	Others		0.0	0.0	-	44'183	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	0
36501	SO	Solothurn	Muttenstrasse 13-18	Industrial		0.8	0.8	97%	29'459	1966/1989/2001	-	-	Sole ownership	100%	-	-	16,500	-	-	-	-	-	16,500
31602	NE	Neuchâtel	Plot no. 10729	Others		0.0	0.0	-	3'419	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	5,406	-	-	-	-	-	5,406
Total Espace Mittelland region						122.9	4.4	4.2	444'539								44,516	108,443	88,074	32,208	0	273,241	
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics		0.	0.	100%	12'125	1968	1997	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	6,500	-	6,500	
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed		0.0	0.0	91%	10'863	1832	2017	-	Sole ownership	100%	-	-	4,417	-	-	-	-	-	4,417
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others		0.0	0.0	98%	3'340	-	-	-	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	550	-	550	
Total Eastern Switzerland						9.9	0.	0.	26'328								0	4,417	0	7,050	0	11,467	
<b>Total Developpement Portfolio</b>						<b>724.7</b>	<b>12.8</b>	<b>11.6</b>	<b>90.5%</b>	<b>987'958</b>							<b>66,242</b>	<b>273,828</b>	<b>146,372</b>	<b>198,780</b>	<b>25,779</b>	<b>710,981</b>	

<sup>1</sup> Others refer to land, building rights, parking, official use, power plant, data center; 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.

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

<sup>4</sup> Except for properties for sale that are recorded at cost. As at 30 June 2023, the property 18105 is recorded at cost.

# Definition alternative Performance- Kennzahlen

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

## Anzahl ausstehender Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Bestand eigener Aktien

## Reingewinn vor Wertänderung

Reingewinn ohne Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen und zurechenbare latente Steuern

## Reingewinn je Aktie

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

## Loan to Value brutto (LTV)

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

## Loan to Value netto (LTV)

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

## Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss

## Soll-Liegenschaftsertrag

Erwarteter Liegenschaftsertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen

## Annualisierter Liegenschaftsertrag

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

## Leerstandsquote

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

## Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

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



## Definition alternative Performance-Kennzahlen

### Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten

Summe der mit den Zinssätzen gewichteten Finanzverbindlichkeiten geteilt durch die  
Summe der durchschnittlichen Finanzverbindlichkeiten

# Alternative Performance-Kennzahlen

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

## Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

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

in TCHF	H1 2023	H1 2022
Reingewinn gemäss konsolidierter Erfolgsrechnung	22'141	56'102
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	6'994	-42'291
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-14'340	-1'086
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	-5'330	-827
Anteilige Ertragssteuer auf Verkauf Liegenschaften	317	-
Anteilige Ertragssteuer auf Verkauf Immobilienanlagen	4'819	-35
Latente Steuern aus Neubewertung	-1'717	950
<b>Operativer Gewinn</b>	<b>12'884</b>	<b>12'813</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'098'779	10'088'453
<b>Operativer Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>1.28</b>	<b>1.27</b>
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	-789	-652
<b>Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF</b>	<b>12'095</b>	<b>12'161</b>
<b>Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>1.20</b>	<b>1.21</b>

# Alternative Performance-Kennzahlen

## 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.

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidiertem Abschluss	1'055'698	1'062'282
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	1'055'698	1'062'282
Anpassung:		
Anpassung auf Bewertungsdifferenz Liegenschaften zum Verkauf	33'616	26'283
Latente Steuern	81'735	85'311
<b>Adjustiertes Eigenkapital (NAV)</b>	<b>1'171'049</b>	<b>1'173'876</b>
Anzahl ausstehende Aktien	10'104'439	10'096'019
<b>Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF</b>	<b>115.89</b>	<b>116.27</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	01.07.2023	01.01.2023
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	4'013	4'905
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	74'149	77'179
<b>Leerstandsquote am Bilanzstichtag</b>	<b>5.4%</b>	<b>6.4%</b>
<b>Leerstandsquote (Like-for-like)</b>	<b>5.2%</b>	<b>6.4%</b>

## Anmerkungen

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

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

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

## Kontakt

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

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

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

**Investor Relations und Presse**  
Marco Feusi, CEO  
Stefan Hilber, CFO

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

## Agenda

**26. September 2023**  
HIAG Capital Market Day

**4. März 2024**  
Veröffentlichung  
Jahresergebnis 2023

**18. April 2024**  
Ordentliche Generalversammlung

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG