

HIAG

Halbjahresbericht

21

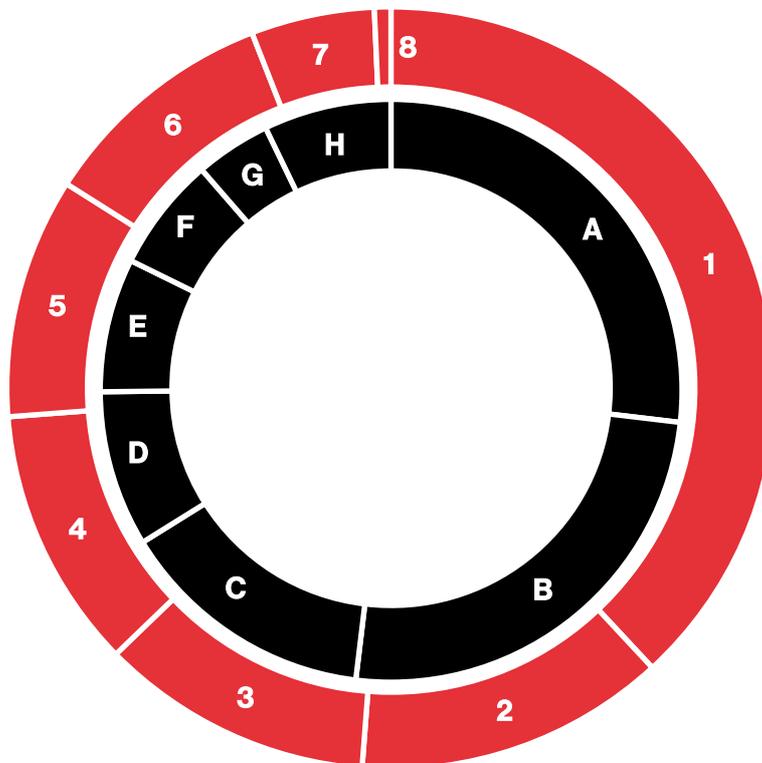
2021 Halbjahresbericht

HIAG schafft Wert und entwickelt Destinationen, wo sich Menschen und Unternehmen entfalten.

Inhalt

4	Das Wichtigste in Kürze
7	Aktionärsbrief
13	Bericht des CFO zum ersten Halbjahr 2021
15	Finanzbericht
15	EPRA
44	Liegenschaftsspiegel
48	Kontakt / Agenda / Impressum

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●
nach Kantonen ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 30.06.2021

1	Industrie, Gewerbe	38.1%
2	Bauland	13.1%
3	Wohnen	11.5%
4	Distribution, Logistik	11.1%
5	Verkauf	10.2%
6	Büro	10.1%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.2%
8	Übrige	0.7%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2021

A	Zürich	26.9%
B	Aargau	25.0%
C	Genf	14.2%
D	Zug	8.7%
E	Solothurn	7.5%
F	Basel-Landschaft	6.4%
G	St. Gallen	4.2%
H	Diverse	7.1%

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

89%

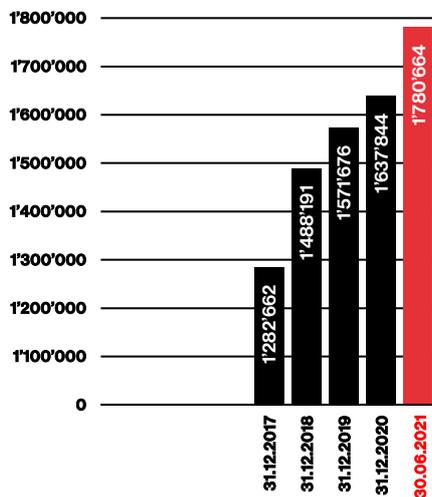
des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,
Genf, Zug, Solothurn und Basel.

Das Wichtigste in Kürze

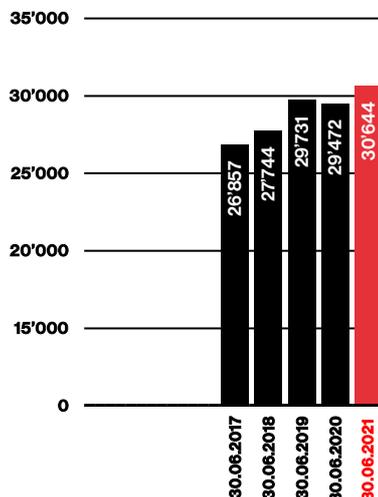
Schlüsselkennzahlen

Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, Konzernergebnis

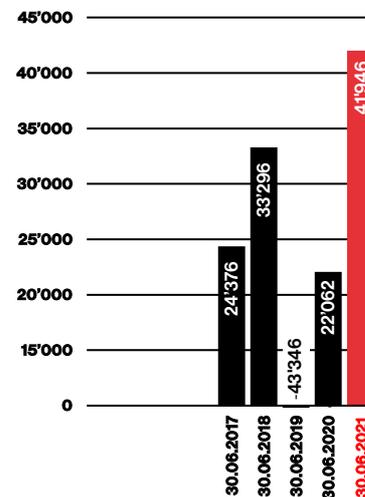
Immobilienanlagen in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



Konzernergebnis in TCHF



Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	H1 21	H1 20
Liegenschaftsertrag	30'644	29'472
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	32'238	17'694
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	52'944	30'035
Konzernergebnis	41'946	22'062
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	14'187	8'960
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit exkl. Promotionsprojekten	15'536	3'543

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	26'363	19'706
Eigenkapital	785'043	761'122
Eigenkapitalquote	42.7%	45.0%
LTV-Ratio	51.0%	48.7%
Bilanzsumme	1'840'305	1'691'378
Anzahl Mitarbeiter	76	85
- davon Immobilien	59	58
- davon Areal Pratteln	5	15
- davon Jaeger et Bosshard SA	12	12

Das Wichtigste in Kürze

Schlüsselkennzahlen

Portfoliokennzahlen

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Immobilienstand	1'780'664	1'637'844
Bestandesportfolio	1'163'519	1'025'765
Entwicklungsportfolio	617'145	612'079
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	118	116
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	44	45
Investitionen in Immobilien	114'924	75'508
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)	65.7	60.0
Leerstandsquote Gesamtportfolio	10.8%	13.2%
- Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	9.7%	13.0%
- Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	15.7%	13.7%

EPRA-Kennzahlen

in TCHF ausser Kennzahlen pro Aktie	H1 21	H1 20
EPRA Earnings	12'401	7'121
EPRA Earnings per share	1.49	0.89
Company specific Adjusted Earnings	14'339	9'922
Company specific Adjusted EPS	1.72	1.24

in TCHF ausser Kennzahlen pro Aktie	30.06.2021	31.12.2020
EPRA NRV	884'538	856'945
EPRA NRV per share	106.23	105.91
EPRA NTA	864'321	837'634
EPRA NTA per share	103.80	103.53
EPRA NDV	787'827	767'856
EPRA NDV per share	94.62	94.90
EPRA vacancy rate	10.8%	13.2%

Kennzahlen pro Aktie

in CHF	H1 21	H1 20
Ergebnis pro Aktie (EPS)	5.04	2.76
Ergebnis pro Aktie vor Wertänderung und latenten Steuern	1.68	1.03

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie vor latenten Steuern	103.04	99.43
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie nach latenten Steuern	93.51	90.72

Aktionärsbrief



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fokussierung auf das Immobiliengeschäft und die Verstärkung der Organisation in den letzten 18 Monaten zeigen erfreuliche Resultate. HIAG verzeichnete mit einem Konzerngewinn von CHF 41.9 Mio. das beste Halbjahresergebnis seit der Kotierung an der Schweizer Börse im Mai 2014.

Aktionärsbrief

HIAG setzt Wachstumskurs fort

Alle Geschäftsbereiche haben im ersten Halbjahr die Ziele erreicht oder übertroffen. Sowohl die Liegenschaftserträge als auch der Portfoliowert und die Neubewertungsgewinne nahmen deutlich zu, vor allem im Bestandesportfolio. Die Vermietungsquote des Portfolios wurde dank zahlreichen neuen Mietverträgen und den Akquisitionen im ersten Halbjahr weiter gesteigert. Die vier Zukäufe im Bestandes- und Entwicklungsportfolio sowie gezielte Liegenschaftsverkäufe im Rahmen der kontinuierlichen Optimierung des Immobilienportfolios haben ebenfalls zum positiven Ergebnis beigetragen.

Wie erwartet wurde das Ergebnis mit CHF –0.2 Mio. nur noch geringfügig von nachlaufenden Effekten des Ausstiegs aus dem Cloud-Service-Projekt von HIAG Data beeinflusst. Das ehemalige Areal der Rohner AG Pratteln leistete mit dem Erlös aus dem Verkauf der kompletten Produktionsanlage samt einem Gebäude einen positiven Beitrag von CHF 1.7 Mio. zum Betriebsergebnis (H1 2020: CHF –2.7 Mio.).

Geringer Effekt der Corona-Pandemie

Der Ergebniseinfluss der Corona-Pandemie war dank der guten Portfolio- und Mieterdiversifikation und dem aktiven Portfoliomanagement wie bereits im Geschäftsjahr 2020 gering. Im ersten Halbjahr 2021 gewährte HIAG wieder vereinzelt Mietern im vom Lockdown besonders betroffenen Gastronomie- und Freizeitbereich Mietzinsreduktionen von insgesamt CHF 0.2 Mio.

Akquisitionen stärken positive Entwicklung des Mietertrags

Der annualisierte Mietertrag stieg deutlich um 9.4% auf CHF 65.7 Mio. (31. Dezember 2020: 60.0 Mio.). Die markante Zunahme erklärt sich mit Neuvermietungen und der Fertigstellung von Projekten sowie insbesondere den Akquisitionen im ersten Semester 2021. Der vereinnahmte Liegenschaftsertrag übertraf mit CHF 30.6 Mio. den Vergleichswert des Vorjahrs um 4.0% (H1 2020: CHF 29.5 Mio.); dies hauptsächlich aufgrund von in der Berichtsperiode abgeschlossenen Mietverträgen, nachlaufenden Effekten aus Neuvermietungen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahrs 2020 sowie Mieteinnahmen aus fertiggestellten Entwicklungsprojekten in Niederhasli und Goldach. Die vereinnahmten Mietzinse der in der Berichtsperiode erworbenen Liegenschaften kompensierten den Wegfall des Baurechtzinses der im zweiten Halbjahr 2020 verkauften Liegenschaft in St. Margrethen.

Gute Vermarktungsergebnisse und erneut deutliche Reduktion des Leerstands

In den letzten Monaten hat HIAG eine Vielzahl von Mietvertragsverlängerungen sowie neue Mietverträge vor allem für Gewerbe- und Lager-/Logistikflächen abgeschlossen. Dabei konnten Mietverträge mit einer Laufzeit von bis zu zehn Jahren sowie in einigen Fällen Mietzinserhöhungen vereinbart werden. Im Mai wurde eine rund 11'000 m² grosse Logistikimmobilie in Brunegg frühzeitig und nahtlos zum Auszug der bisherigen Mieterin für zehn Jahre an ein führendes Schweizer Unternehmen im Zustellgrosshandel vermietet. Die neue Mieterin wird zu den fünf grössten Mietern im HIAG-Portfolio gehören.

Mit einer engagierten Vermarktung sowie dem Zukauf neuer Liegenschaften mit zum Teil langfristigen Mietverträgen gelang es, die Leerstandsquote über das Gesamtportfolio um 2.4 Prozentpunkte weiter zu senken von 13.2% auf 10.8%, den besten Wert seit dem Börsengang 2014. Im Bestandesportfolio betrug die Leerstandsquote 9.7% (31. Dezember 2020: 13.0%). Zu dieser sehr erfreulichen Entwicklung beigetragen haben Neuvermietungen an verschiedenen Standorten, die Fertigstellung des Projekts in Niederhasli sowie die Akquisition von voll vermieteten Liegenschaften in Buchs (AG), Winterthur und Solothurn.

Weiterhin verfügt HIAG über eine komfortable gewichtete durchschnittliche Restmietdauer (WAULT) von 8.1 Jahren (31.12.2020: 7.9 Jahre).

Aktionärsbrief

Deutliche Zunahme des Portfoliowerts

Ende Juni 2021 setzte sich das Gesamtportfolio aus 118 Liegenschaften zusammen. Der Portfoliowert nahm in der Berichtsperiode um 8.7% auf CHF 1.78 Mrd. (31. Dezember 2020: 1.64 Mrd.) zu. Zum beachtlichen Wertzuwachs im ersten Halbjahr 2021 um CHF 142.8 Mio. beigetragen haben Investitionen in Immobilienprojekte und Instandsetzungen von CHF 27.3 Mio. (H1 2020: CHF 30.4 Mio.), Immobilienakquisitionen im Umfang von CHF 87.6 Mio., Wertänderung aus diesen Zukäufen von CHF 10.8 Mio. (H1 2020: CHF 3.0 Mio.) sowie Netto-Wertänderungen des Bestandes- und Entwicklungsportfolios von CHF 21.4 Mio. (H1 2020: CHF 14.7 Mio.). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz des Gesamtportfolios nahm leicht ab auf 3.64% (31. Dezember 2020: 3.73%). Weiter wurden im ersten Semester eine Liegenschaft im Aathal sowie eine Teilliegenschaft in Wetzikon mit einem ursprünglichen Bilanzwert von insgesamt CHF 2.8 Mio. und einem Gewinn von CHF 1.7 Mio. verkauft.

Erfolgreiche Akquisitionstätigkeit

Das Bestandesportfolio wurde mit der Akquisition eines vollvermieteten Logistikzentrums in Buchs (AG) um rund 21'000 m² Nutzfläche erweitert. Und der langfristige Dach- und Fach-Mietvertrag mit einer aktuellen Vertragslaufzeit von 6.8 Jahren beeinflusst das Cashflow- und Dividendenpotenzial der HIAG langfristig positiv.

Weiter hat HIAG mit dem Kauf von drei Liegenschaften in Winterthur und Solothurn Ende März im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion die Entwicklungspipeline erweitert. An beiden Standorten wird die ehemalige Eigentümerin langfristige Mieterin bleiben.

Immobilienpipeline verstärkt

Das Entwicklungsportfolio von HIAG setzte sich Ende Juni 2021 aus rund 60 Projekten mit einer Nutzfläche von gegen 756'000 m² (31.12.2020: 727'000 m²) zusammen. Das erwartete Investitionsvolumen ohne weitere Akquisitionen beträgt ca. CHF 2.86 Mrd., davon sollen gegen CHF 2.48 Mrd. in den nächsten zehn Jahren realisiert werden. Die Erweiterung der Projektpipeline gegenüber Ende 2020 erklärt sich primär durch den Kauf der Liegenschaften in Winterthur und Solothurn. Das substanzielle Ausnützungspotenzial an Gewerbe- und Wohnflächen an diesen zwei Standorten ermöglicht eine nachhaltige Steigerung der Mieterträge.

In den nächsten drei bis vier Jahren sollen zwölf Entwicklungsprojekte mit einer Nutzfläche von 102'000 m² und einem erwarteten Investitionsvolumen von gegen CHF 340 Mio. in Angriff genommen werden. Nach Fertigstellung und Vollvermietung wird bei diesen Projekten ein annualisierter Liegenschaftsertrag von rund CHF 20 Mio. sowie ein Verkaufserlös aus Promotionsprojekten in Höhe von CHF 72 Mio. erwartet. Derzeit sind zwei bereits voll vermietete Liegenschaften mit einem annualisierten Liegenschaftsertrag nach Fertigstellung von CHF 5.4 Mio. und einer durchschnittlichen Vertragslaufzeit von 15 Jahren im Bau.

Solide Kapitalstruktur und gute Liquidität

Ungeachtet der Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 19.3 Mio. nahm das Eigenkapital um CHF 23.9 Mio. zu und betrug am 30. Juni 2021 CHF 785.0 Mio. (31. Dezember 2020: CHF 761.1 Mio.). Die Eigenkapitalquote entsprach 42.7% (31. Dezember 2020: 45.0%). Mit CHF 93.51 pro Aktie übertraf der NAV nach latenten Steuern den Wert per 31. Dezember 2020 um 3.1%.

Der Belehnungsgrad (LTV) stieg auf 51.0% per 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020: 48.7%). Die Zunahme erklärt sich hauptsächlich mit den Akquisitionen im ersten Halbjahr 2021 sowie der Dividendenausschüttung im April 2021.

Aktionärsbrief

Mit der Liquidität und den zugesicherten Kreditfazilitäten von über CHF 89 Mio. per Ende Juli 2021 sowie der Möglichkeit, bei Bedarf Hypotheken auf bisher nicht belehnten Immobilien aufzunehmen, ist die Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der geplanten Investitionen im Immobilienportfolio sichergestellt. Zudem plant HIAG, im Rahmen der kontinuierlichen Optimierung des Immobilienportfolios die Finanzierungsstruktur der Gruppe weiterhin mit gezielten Devestitionen von Liegenschaften zu stärken.

Durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals deutlich verlängert

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals betrug Ende Juni 2021 1.3 Jahre (31. Dezember 2020: 2.0 Jahre) und erhöhte sich mit der nahtlosen Refinanzierung der Anleihe Anfang Juli 2021 auf 2.4 Jahre. Die erfolgreiche Refinanzierung optimierte die Finanzierungsstruktur von HIAG massgeblich, und die Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten wurde substantiell verlängert. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten blieb mit 0.9% (H1 2020: 0.9%) unverändert auf tiefem Niveau. Der Vergleich zwischen dem Fremdkapitalkostensatz von 0.9% und der erzielten Nettorendite von 3.7% auf dem Bestandesportfolio zeigt einen nach wie vor attraktiven Zins-spread von 2.8%.

Planmässiger Fortschritt der Bauprojekte

Alle Bauprojekte haben sich in den letzten Monaten planmässig entwickelt. Die im Markt spürbaren Lieferverzögerungen und höheren Preise für einzelne Baumaterialien hatten auf die Bauprojekte von HIAG bis dato keinen relevanten Einfluss.

Mitte Mai wurde Doka Schweiz das neue Verwaltungsgebäude mit rund 2'700 m² Mietfläche pünktlich übergeben. Damit ist die Arealentwicklung in Niederhasli für Doka Schweiz abgeschlossen (rund 28'000 m² Arealfläche, knapp 8'000 m² Mietfläche in den Gewerbehallen und im Verwaltungsgebäude, 23'000 m² Aussenfläche). Der jährliche Mietertrag über die Vertragslaufzeit von 18.5 Jahren beträgt CHF 2.3 Mio.

Der Bau des neuen Headquarters des börsenkotierten Elektrokomponentenherstellers LEM auf dem Campus «The Hive» in Genf-Meyrin mit einer Mietfläche von rund 7'400 m² schreitet planmässig voran. Die Fertigstellung des Projekts mit erwarteten Baukosten von rund CHF 33 Mio. ist weiterhin für Anfang 2022 geplant.

Auch der Neubau des Möbelfachmarkts für XXXLutz auf dem Retail-Areal in Dietikon mit einer Mietfläche von 17'800 m² verläuft im Plan. Die Übergabe des Gebäudes ist unverändert auf Mai 2022 terminiert. Die prognostizierten Baukosten liegen bei rund CHF 26 Mio. Der jährliche Mietertrag über die Vertragslaufzeit von 15 Jahren wird CHF 3.1 Mio. betragen.

Dynamische Arealentwicklung

Im Berichtszeitraum wurde auch die Arealentwicklung erfolgreich vorangetrieben.

Unter anderem wurde im Juni in Wetzikon eine Baueingabe für das ehemalige Spinnerei-Areal Floos eingereicht, welche die Nutzbarkeit der denkmalgeschützten Bauten langfristig sicherstellen soll. Der Baustart wird Anfang 2022 und die Fertigstellung im Frühjahr 2023 erwartet.

In Niederhasli wurde die Neuentwicklung der Zentrumszone über einen zweistufigen städtebaulichen Wettbewerb und in Zusammenarbeit mit SBB Immobilien abgeschlossen. Die auf dem Areal noch bestehenden ehemaligen Gewerbehallen der Doka Schweiz wurden für Übergangsnutzungen vermietet.

Aktionärsbrief

In Dornach konnte mit der weiteren Öffnung des ehemaligen Metalli-Areals eine Vielzahl neuer Übergangsnutzer einziehen. Zudem hat der Gemeinderat den von HIAG erarbeiteten Teilzonenplan für das künftige Quartier «Wydeneck» dem Kanton zur Vorprüfung übergeben. Parallel erfolgt durch HIAG die Areal-Infrastrukturplanung sowie von den SBB die Planung der zukünftigen S-Bahn-Haltestelle «Apfelsee».

In Biberist wurden die Konzeptarbeiten für den zweiten Schritt der Öffnung des ehemaligen Papierei-Areals abgeschlossen. Das heute bereits zu einem wesentlichen Teil vermietete Areal wird damit um zusätzliche Übergangsnutzungen erweitert. Parallel wurden die Planungsarbeiten für den Rückbau bestehender Gewerbehallen sowie einen entsprechenden Ersatzneubau aufgenommen. Die Vermarktung dieser industriellen Flächen stösst auf reges Interesse.

Für das Areal in Hausen/Lupfig (AG) wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der nun öffentlich aufgelegt wurde. Mit dessen Rechtskraft wird im Verlauf des ersten Halbjahrs 2022 gerechnet. Zwischenzeitlich ist bereits die Vermarktung für die Ansiedlung von Werkbetrieben auf dem zukünftigen «Campus Reichhold» im Gang.

Nachhaltige Geschäftstätigkeit

HIAG strebt mittelfristig eine im Branchenvergleich überdurchschnittlich nachhaltige Geschäftstätigkeit (Environmental-Social-Governance) an. Bereits heute werden die technologischen Möglichkeiten zur Realisierung von energieeffizienten Gebäuden und zur Reduktion des CO₂-Ausstosses im Immobilienportfolio konsequent genutzt. Parallel dazu werden die Produktionskapazitäten für erneuerbare Energien über das gesamte Immobilienportfolio gezielt ausgebaut. Das Anfang 2021 lancierte Joint Venture HIAG Solar wird bis zum Jahresende drei neu installierte Photovoltaikanlagen auf HIAG-Immobilien in Brunegg, Goldach und Niederhasli mit insgesamt 1 MWp Leistung in Betrieb haben.

Der erstmals im Geschäftsjahr 2020 publizierte Nachhaltigkeitsbericht wird kontinuierlich ausgebaut und ab dem Berichtsjahr 2021 auf dem Standard der Global Reporting Initiative (GRI) basieren. HIAG wird die quantitativen Informationen sowie Transparenz und Vergleichbarkeit schrittweise ausbauen. Weiterhin bleiben auch die bereits heute in vielen Entwicklungen von HIAG erkennbaren Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (SDGs) wichtige Anhaltspunkte.

Kapitalerhöhung geplant

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG beabsichtigt, vorbehaltlich der Zustimmung der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. September 2021, voraussichtlich im 4. Quartal 2021 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsangebot für bestehende Aktionärinnen und Aktionäre durchzuführen. Weitere Informationen werden mit der Einladung zu der ausserordentlichen Generalversammlung kommuniziert. Der Erlös der geplanten Kapitalerhöhung wird verwendet zur Finanzierung von Projekten, zum Abbau der Fremdfinanzierung sowie zur Realisierung von günstigen Kaufgelegenheiten für Immobilien, die das HIAG-Portfolio mit langfristigem Cashflow- und Wertsteigerungspotenzial aufwerten.

Zuwahl im Verwaltungsrat und Stabübergabe in der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG wird der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. September 2021 vorschlagen, die Immobilienspezialistin Anja Meyer (CH) als zusätzliches Mitglied in den Verwaltungsrat zu wählen. Anja Meyer (* 1967) ist Inhaberin und Verwaltungsratsdelegierte der in der Immobilienberatung und Arealentwicklung aktiven smeyers Holding AG (www.smeyer.ch). Sie verfügt über das Diplom «Intensivstudium KMU-HSG» und einen Handelsschulabschluss der Kantonschule Luzern.

Aktionärsbrief

Wie bereits kommuniziert, wird Rico Müller am 1. September 2021 seine neue Aufgabe als Leiter Finanzen (CFO) und Mitglied der Geschäftsleitung von Laurent Spindler übernehmen, der nach Einarbeitung seines Nachfolgers HIAG verlassen wird. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken Laurent Spindler herzlich für den wertvollen Einsatz während rund zehn Jahren und wünschen ihm für den weiteren Weg alles Gute.

Markt und Ausblick

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich in den Turbulenzen der vergangenen Monate als äusserst robust erwiesen. Vor dem Hintergrund der anhaltend tiefen Zinsen und der massiven Kapitalspritzen der Notenbanken zur Stützung der Konjunktur ist das Preisniveau für Immobilien je nach Nutzungssegment stabil geblieben oder sogar nochmals spürbar angestiegen.

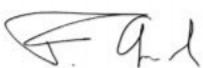
Das unabhängige Schweizer Wirtschaftsforschungs- und Beratungsinstitut BAK Economics beurteilt die aufkommenden Inflationsängste zumindest kurzfristig sowie insbesondere für die Schweiz als übertrieben. Die Hypothekarzinsätze bewegen sich weiterhin auf tiefem Niveau. Wahrnehmbar sind jedoch Preissteigerungen bei gewissen Baumaterialien infolge der grossen weltweiten Nachfrage sowie der pandemiebedingten Produktions- und Lieferverzögerungen. Die Bauindustrie geht mittelfristig jedoch von einer Normalisierung der Preise und Lieferfristen aus.

Die Investorennachfrage nach Wohnliegenschaften, Büroimmobilien an Prime-Lagen oder Spezialimmobilien wie Logistikliegenschaften war in den letzten Monaten ungebrochen hoch. Die anhaltende Konjunkturerholung insbesondere im zweiten Sektor hat zudem zu einer Zusatznachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen geführt. Die Vermietung von Retail-Liegenschaften im Non-Food-Bereich oder von reinen Büroimmobilien an eher peripheren Lagen bleibt nach wie vor eine Herausforderung.

Insgesamt dürfte das Interesse an der Anlageklasse «Immobilien» auch in absehbarer Zukunft hoch bleiben. Immobilien liefern in der Regel stabile Cashflows und verfügen über vergleichsweise gute Renditen. Die Vergangenheit hat zudem gezeigt, dass Geschäftsimmobilien aufgrund der indexierten Mietverträge einen gewissen Inflationsschutz bieten.

Unter der Annahme eines weiterhin guten Marktumfelds geht HIAG von einem insgesamt erfreulichen Geschäftsjahr 2021 aus. Das Management erwartet aufgrund des Geschäftsmodells mit Fokus auf Logistik-, Industrie- und Gewerbeliegenschaften sowie aufgrund einer breit diversifizierten Mieterstruktur und der langen gewichteten durchschnittlichen Restmietdauer langfristig eine stabile Ertragssituation und eine kontinuierliche Gewinnzunahme. Dabei bietet die erstklassige Projektpipeline auf lange Sicht Potenzial für ein im Branchenvergleich überdurchschnittlich profitables Wachstum.

Auch im zweiten Halbjahr geht HIAG von einer Zunahme der Mieteinnahmen aus. Hauptsächlich aufgrund von nachlaufenden Effekten aus Neuvermietungen, den im ersten Semester erworbenen Immobilien sowie bereits abgeschlossenen Mietverträgen. Zudem besteht an verschiedenen Standorten Potenzial für positive Neubewertungseffekte aufgrund von massgeblichen Fortschritten in Entwicklungsprojekten. Weiter will HIAG im Rahmen der kontinuierlichen Portfolio-Optimierung das aktuelle Marktumfeld für gezielte Veräusserungen von nicht strategischen Immobilien mit entsprechenden Überschüssen nutzen.



Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats



Marco Feusi
Geschäftsführer

Bericht des CFO zum ersten Halbjahr 2021

HIAG ist gut in das Geschäftsjahr 2021 gestartet. Mit der erfreulichen Steigerung des annualisierten Liegenschaftsertrags und der Senkung der Leerstandsquote im Bestandesportfolio auf unter 10% – unter Berücksichtigung der Akquisitionen und Neuvermietungen im ersten Halbjahr – ist HIAG auf Kurs. Die per Juli 2021 fällige Anleihe wurde bereits Ende Mai 2021 erfolgreich refinanziert.

Konzernergebnis erstes Halbjahr 2021

HIAG erzielte im ersten Halbjahr einen Konzerngewinn von CHF 41.9 Mio. (H1 2020: CHF 22.1 Mio.). Vor Neubewertungen und latenten Steuern entsprach der Gewinn CHF 14.0 Mio. (H1 2020: CHF 8.3 Mio.). Mit gezielten Zukäufen, der Fertigstellung von Projekten in Niederhasli und Goldach sowie Neuvermietungen im ersten Halbjahr wurde der annualisierte Liegenschaftsertrag um 9.4% auf CHF 65.7 Mio. gesteigert (31. Dezember 2020: 60.0 Mio.). Die Veränderung vor Akquisitionen und dem Verkauf einer Liegenschaft betrug 3.5%. Der vereinnahmte Liegenschaftsertrag übertraf mit CHF 30.6 Mio. den Vergleichswert des Vorjahrs um 4.0% (H1 2020: CHF 29.5 Mio.). Die Haupttreiber der Zunahme sind in der Berichtsperiode abgeschlossene Mietverträge, nachlaufende Effekte aus Neuvermietungen in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahrs 2020 sowie Mieteinnahmen aus fertiggestellten Entwicklungsprojekten. Die vereinnahmten Mietzinse der in der Berichtsperiode erworbenen Liegenschaften kompensieren den Wegfall des Baurechtzinses der im zweiten Halbjahr 2020 verkauften Liegenschaft in St. Margrethen. Mit CHF 0.2 Mio. (H1 2020: CHF 0.5 Mio.) sind die Auswirkungen der Corona Pandemie auf den vereinnahmten Liegenschaftsertrag gering. Die Leerstandsquote über das Gesamtportfolio wurde um 2.4 Prozentpunkte auf 10.8% gesenkt; im Bestandesportfolio betrug die Leerstandsquote 9.7% (31. Dezember 2020: 13.0%). Diese sehr erfreuliche Entwicklung basiert vor allem auf Neuvermietungen in Aesch, Biberist, Birsfelden, Dornach, Frauenfeld, Klingnau, Kleindöttigen, Niederhasli, Wetzikon und Windisch sowie auf der Fertigstellung des Projekts in Niederhasli und der Akquisition in Buchs (AG). Mit 3.7% liegt die Nettorendite des Bestandesportfolios weiterhin auf einem attraktiven Niveau. HIAG verfügt unverändert über eine komfortabel gewichtete durchschnittliche Restmietdauer (WAULT) von 8.1 Jahren (31. Dezember 2020: 7.9 Jahre). Im Berichtszeitraum betrug der positive Effekt aus Neubewertungen insbesondere aufgrund der drei Akquisitionen sowie neuer Vertragsabschlüsse und der Fortschritten bei Entwicklungsprojekten CHF 32.2 Mio. (H1 2020: CHF 17.7 Mio.). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz des Gesamtportfolios ging leicht zurück auf 3.64% (31. Dezember 2020: 3.73%). Wie erwartet war der negative Beitrag von HIAG Data mit CHF –0.2 Mio. deutlich geringer als im Vorjahr (H1 2020: CHF –2.8 Mio.). Das Konzernergebnis wurde vom Verkauf der kompletten Produktionsanlage der ehemaligen Rohner AG Pratteln, samt Gebäude, positiv beeinflusst. Insgesamt leistete das Areal in Pratteln einen positiven Beitrag zum Betriebsergebnis von CHF 1.7 Mio. (H1 2020: CHF –2.7 Mio.).

Bilanzkennzahlen

Unterstützt durch die drei Zukäufe in Buchs (AG), Solothurn und Winterthur mit einem kumulierten Immobilienakquisitionswert von CHF 87.6 Mio. stieg der Portfoliowert im ersten Halbjahr 2021 um 8.7% auf CHF 1.78 Mrd. (31. Dezember 2020: 1.64 Mrd.). Am 30. Juni 2021 bestand das gesamte Immobilienportfolio der HIAG aus 118 Liegenschaften. Das Bestandesportfolio wurde mit der Akquisition in Buchs (AG) um rund 21'000 m² Nutzfläche erweitert. Und der langfristige Dach- und-Fach-Mietvertrag mit einer aktuellen Vertragslaufzeit von 6.8 Jahren beeinflusst das Cashflow- und Dividendenpotenzial

Bericht des CFO zum ersten Halbjahr 2021

der HIAG langfristig positiv. Weiter hat HIAG mit dem Erwerb der Liegenschaften in Solothurn und Winterthur im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion die Entwicklungspipeline weiter verlängert. An beiden Standorten wird die ehemalige Eigentümerin langfristige Mieterin bleiben. Das substanzielle Ausnutzungspotenzial an Gewerbe- und Wohnflächen an diesen zwei Lagen ermöglicht eine nachhaltige Steigerung der Mieterträge im HIAG-Portfolio. Ende Juni 2021 umfasste das Entwicklungsportfolio 60 Projekte mit 756'000 m² Nutzfläche. Das erwartete Investitionsvolumen ohne zukünftige Akquisitionen betrug zum Stichtag CHF 2.86 Mrd. Davon sollen in den nächsten drei bis vier Jahren 12 Entwicklungsprojekte mit einer Nutzfläche von 102'000 m² und einem erwarteten Investitionsvolumen von gegen CHF 340 Mio. in Angriff genommen werden. Nach Fertigstellung und Vollvermietung wird bei diesen Projekten ein annualisierter Liegenschaftsertrag von rund CHF 20 Mio. erwartet sowie ein Verkaufserlös aus Promotionsprojekten in der Höhe von CHF 72 Mio. angestrebt. Derzeit sind zwei bereits voll vermietete Liegenschaften mit einem annualisierten Liegenschaftsertrag nach Fertigstellung von CHF 5.4 Mio. und einer durchschnittlichen Vertragslaufzeit von 15 Jahren im Bau.

In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2021 ist die per 1. Juli 2021 fällige Anleihe in Höhe von CHF 100 Mio. enthalten. Die Refinanzierung wurde bereits Ende Mai 2021 erfolgreich durchgeführt. HIAG hat eine festverzinsliche Anleihe über CHF 160 Mio. mit einem Coupon von 0.75% und einer Laufzeit von 7 Jahren bis 2028 platziert und mit der Liberierung am 1. Juli 2021 die per gleichem Datum fällige Anleihe über CHF 100 Mio. nahtlos abgelöst. Die Mittel aus der Platzierung wurden zudem zur Finanzierung der im ersten Semester 2021 getätigten Akquisitionen verwendet.

Per Ende 2020 belief sich die Rückstellung für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und für die Sanierung des Areals in Pratteln auf CHF 11.6 Mio. Bis zum 30. Juni 2021 wurden davon CHF 4.8 Mio. für ausgeführte Arbeiten verwendet. HIAG geht weiterhin davon aus, dass der vollständige Rückbau bis Ende 2021 abgeschlossen sein wird.

Kapitalstruktur und Liquidität

Ungeachtet der Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 19.3 Mio. nahm das Eigenkapital um CHF 23.9 Mio. zu und betrug am 30. Juni 2021 CHF 785.0 Mio. (31. Dezember 2020: CHF 761.1 Mio.). Die Eigenkapitalquote betrug 42.7% (31. Dezember 2020: 45.0%). Mit CHF 93.51 pro Aktie übertraf der NAV nach latenten Steuern den Wert per 31. Dezember 2020 um 3.1%. Der Belehnungsgrad (LTV) stieg auf 51.0% per 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020: 48.7%), hauptsächlich aufgrund der Akquisitionen im ersten Halbjahr 2021 sowie der Dividendenausschüttung im April 2021. Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals betrug Ende Juni 2021 1.3 Jahre (31. Dezember 2020: 2.0 Jahre). Diese Laufzeit erhöhte sich mit der nahtlosen Refinanzierung der Anleihe Anfang Juli 2021 auf 2.4 Jahre. Damit optimierte HIAG ihre Finanzierungsstruktur massgeblich und konnte die Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten substanziell verlängern. Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten blieb mit 0.9% (H1 2020: 0.9%) unverändert auf tiefem Niveau. Der Vergleich zwischen dem Fremdkapitalkostensatz von 0.9% und der erzielten Nettorendite von 3.7% auf dem Bestandesportfolio zeigt einen nach wie vor attraktiven Zinsspread von 2.8%.

Aus heutiger Sicht kann HIAG die laufende Geschäftstätigkeit ebenso wie geplante Investitionen im Immobilienportfolio aus den flüssigen Mitteln und den zugesicherten Kreditfazilitäten von über CHF 89 Mio. per Ende Juli 2021 finanzieren. Zudem besteht die Möglichkeit, bei Bedarf Hypotheken auf bisher nicht belehnten Immobilien aufzunehmen. Weiterhin wird HIAG im Rahmen der kontinuierlichen Portfoliooptimierung die Finanzierungsstruktur der Gruppe auch mit Devestitionen von nicht strategischen Liegenschaften stärken.

Laurent Spindler
CFO

Finanzbericht Konsolidierter Halbjahresabschluss 30. Juni 2021 (nach Swiss GAAP FER)

Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		26'363	19'706
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3'525	3'393
Übrige kurzfristige Forderungen		9'627	8'214
Vorräte		573	501
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		1	718
Liegenschaften zum Verkauf		30'776	29'427
Aktive Rechnungsabgrenzung		3'965	4'918
Umlaufvermögen		74'829	66'877
Übrige langfristige Forderungen		4'283	4'002
Immobilienanlagen	2	1'749'888	1'608'417
Übriges Anlagevermögen		1'389	2'110
Finanzanlagen		7'247	7'642
Finanzanlagen Aktionäre		2'330	2'330
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		245	-
Anteile an assoziierten Unternehmen		95	-
Anlagevermögen		1'765'476	1'624'501
Aktiven		1'840'305	1'691'378

Finanzbericht

Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2021	31.12.2020
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	194'585	139'257
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'857	3'227
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		8'567	5'965
Kurzfristige Rückstellungen	4	8'768	13'024
Steuerverbindlichkeiten		1'696	1'715
Passive Rechnungsabgrenzung		15'840	16'396
Kurzfristiges Fremdkapital		235'314	179'584
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	739'724	677'429
Langfristige Rückstellungen	4	208	112
Latente Steuern		80'016	73'131
Langfristiges Fremdkapital		819'948	750'672
Fremdkapital		1'055'262	930'256
Aktienkapital	12	8'433	8'433
Kapitalreserven		30'192	39'947
Eigene Aktien		-4'516	-5'211
Gewinnreserven		750'933	717'953
Eigenkapital		785'043	761'122
Passiven		1'840'305	1'691'378

Finanzbericht

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		H1 21	Restated ¹ H1 20
Liegenschaftsertrag	5	30'644	29'472
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	6	32'238	17'694
Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte		-	7'570
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften		1'661	-
Ertrag Cloud Services		-	72
Übriger Betriebsertrag	7	6'827	3'716
Total Betriebsertrag		71'370	58'524
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte		-	-6'444
Materialaufwand		-2'780	-1'228
Personalaufwand	8	-6'965	-8'686
Unterhalt und Reparaturen	9	-2'741	-4'227
Versicherungen und Gebühren		-473	-612
Energieaufwand und Hauswartung		-515	-2'245
Allgemeiner Betriebsaufwand		-204	-226
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		-3'515	-3'628
Marketing- und Vertriebsaufwand		-378	-387
Mieten und Leasing		-854	-806
Total Betriebsaufwand		-18'425	-28'489
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		52'944	30'035
Abschreibungen		-237	-231
Betriebsergebnis (EBIT)		52'707	29'804
Finanzertrag		283	200
Finanzaufwand	10	-5'895	-4'038
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		-3	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)		47'093	25'966
Ertragssteuern	11	-5'147	-3'904
Konzernergebnis		41'946	22'062
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)		5.04	2.76
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)		5.04	2.76

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung (Anpassung Darstellung ohne Einfluss auf das Konzernergebnis), siehe Anhang, Ziffer 5.

Finanzbericht

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	H1 21	Restated ¹ H1 20
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	14'187	8'960
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-80'223	-35'950
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	72'672	24'536
Effekte aus Währungsumrechnung	20	-22
Veränderung flüssige Mittel	6'656	-2'477
Flüssige Mittel am 01.01.	19'706	23'933
Veränderung flüssige Mittel	6'656	-2'477
Flüssige Mittel am 30.06.	26'363	21'456

¹ Die Veränderungen aus Promotionsprojekten im Halbjahr 2020 wurden vom «Geldfluss aus Investitionstätigkeit» in den «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit» umgegliedert. Der «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit» war im Halbjahr 2020 TCHF 2'417 und der «Geldfluss aus Investitionstätigkeit» TCHF -29'407. Diese Anpassung hat keinen Einfluss auf die Veränderung der flüssigen Mittel.

Finanzbericht

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital ¹	Kapital- reserven ²	Eigene Aktien ³	Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital am 01.01.2020	8'050	7'884	-6'081	662'232	672'085
Verkauf/ Zuteilung eigener Aktien	-	-112	413	-	301
Unternehmensergebnis	-	-	-	22'062	22'062
Eigenkapital am 30.06.2020	8'050	7'772	-5'668	684'294	694'449
Eigenkapital am 01.01.2021	8'433	39'947	-5'211	717'953	761'122
Dividende	-	-9'649	-	-9'649	-19'297
Zuteilung eigener Aktien ³	-	-106	696	-562	27
Aktienbezogene Vergütungspläne ⁴	-	-	-	258	258
Badwill ⁵	-	-	-	987	987
Unternehmensergebnis	-	-	-	41'946	41'946
Eigenkapital am 30.06.2021	8'433	30'192	-4'516	750'933	785'043

¹ Per 30. Juni 2021 bestand das Aktienkapital aus 8'433'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (H1 2020: 8'050'000).

² Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (H1 20: TCHF 1'610).

³ Im ersten Halbjahr wurden keine Aktien der HIAG Immobilien Holding AG durch die Gesellschaft gekauft. Es wurden 5'588 Aktien (H1 20: 3'323 Aktien) an Mitarbeiter zugeteilt oder verkauft. Bei der Zuteilung und dem Verkauf der eigenen Aktien wurde ein Verlust von 106 TCHF realisiert und gegen die gesetzliche Kapitalreserve verbucht (H1 2020: Verlust von TCHF 112).

⁴ Diese Position ist mit dem LTIP 2020 – 2024 verbunden. Es handelt sich um die Aktienkomponente.

⁵ Der Badwill entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft K-Buchs S.à.r.l. im April 2021. Der Badwill wurde per Erwerbszeitpunkt mit den Gewinnreserven verrechnet.

Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss

Segmentberichterstattung

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gruppe umfasst die Bewirtschaftung von bestehenden Flächen und die Entwicklung von Immobilienprojekten. Die Berichterstattung wird dementsprechend in den Segmenten «Bestand» und «Entwicklung» dargestellt.

Der Verwaltungsrat hat am 13. August 2019 beschlossen, das Segment «Cloud Services» nicht weiterzuführen, mit Ausnahme der Vermietungsaktivitäten der bestehenden Infrastrukturen. Aus Transparenzgründen wird dieses Segment noch separat ausgewiesen. Im Segment «Cloud Services» umfasst die Position «Unterhalt und Reparaturen» die Betriebskosten der Datacenters. Die Position «Mieten und Leasing» beinhaltet die Miete für Büroräumlichkeiten in Wallisellen.

Die Nebentätigkeiten im Bereich Personalvorsorge und Personaldienstleistung werden im Segment «Übrige» ausgewiesen. Darin werden auch alle zentralen Funktionen wie Geschäftsleitung und Finanzen sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat gezeigt. Allgemeine Firmenaufwendungen wie Revisionskosten, Kapitalsteuern etc. werden auch im Segment «Übrige» ausgewiesen. Ebenfalls in diesem Segment werden die Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Betrieb der im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Jaeger et Bosshard SA erfasst. Die Intersegment-Eliminationen für Transaktionen innerhalb von Segmenten werden separat gezeigt.

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

Segmente 1. Halbjahr 2021

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	25'469	5'325	-	-	-149	30'644
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	19'253	12'984	-	-	-	32'238
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	1'661	-	-	-	-	1'661
Übriger Betriebsertrag	378	2'276	24	4'376	-226	6'827
Total Betriebsertrag	46'761	20'585	24	4'376	-375	71'370
Materialaufwand	-	-	-	-2'780	-	-2'780
Personalaufwand	-1'583	-3'035	-7	-2'339	-	-6'965
Unterhalt und Reparaturen	-1'911	-615	-7	-208	-	-2'741
Versicherungen und Gebühren	-98	-342	-	-34	-	-473
Energieaufwand und Hauswartung	-601	114	-	-28	-	-515
Allgemeiner Betriebsaufwand	-96	-39	-	-70	-	-204
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-1'070	-847	-39	-1'785	226	-3'515
Marketing- und Vertriebsaufwand	-220	-25	-	-133	-	-378
Mieten und Leasing	-161	-498	-122	-221	149	-854
Total Betriebsaufwand	-5'740	-5'288	-176	-7'597	375	-18'425
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	41'020	15'297	-152	-3'221	-	52'944
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung	21'767	2'313	-152	-3'221	-	20'706

Finanzbericht

Das Segment «Entwicklung» wurde im ersten Halbjahr 2021 vom Rückbau und von der Sanierung des Areal in Pratteln betroffen. Der EBITDA-Beitrag des Areals Pratteln belief sich auf CHF 1.7 Mio. per 30. Juni 2021 (H1 2020: CHF –2.7 Mio.). Dies wirkt sich per Stichtag auf folgende Positionen aus: «Liegenschaftsertrag»: CHF 0.1 Mio. für eine Zwischenutzung (H1 2020: CHF 0.0 Mio.); «Übriger Betriebsertrag»: CHF 1.9 Mio. (H1 2020: CHF 0.3 Mio.), die mit dem Verkauf der Produktionsanlage verbunden sind, «Unterhalt und Reparaturen»: CHF –0.1 Mio. (H1 2020: CHF –0.8 Mio.); «Energieaufwand und Hauswartung»: CHF 0.3 Mio. (H1 2020: CHF –1.2 Mio.) sowie «Personalaufwand»: TCHF –0.5 Mio. (H1 2020: CHF –1.6 Mio.).

Aufgrund des Fortschrittes des Rückbaus sind die Personal- und Unterhaltskosten im Vergleich zur Vorperiode gesunken. Die Abgrenzung der Energiekosten per 31. Dezember 2020 war höher als die eingetroffenen Rechnungen, was in der Berichtsperiode zu einem Ertrag führte.

Restated Segmente 1. Halbjahr 2020¹

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	24'740	4'850	–	–	–118	29'472
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	6'796	10'898	–	–	–	17'694
Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte	–	7'570	–	–	–	7'570
Ertrag Cloud Services	–	–	72	–	–	72
Übriger Betriebsertrag	924	221	4	3'126	–560	3'716
Total Betriebsertrag	32'461	23'539	76	3'126	–678	58'524
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte	–	–6'444	–	–	–	–6'444
Materialaufwand	–	–	–	–1'228	–	–1'228
Personalaufwand	–2'070	–3'387	–1'720	–1'509	–	–8'686
Unterhalt und Reparaturen	–2'052	–1'472	–533	–170	–	–4'227
Versicherungen und Gebühren	–61	–513	–1	–135	98	–612
Energieaufwand und Hauswartung	–363	–1'856	–	–26	–	–2'245
Allgemeiner Betriebsaufwand	–99	–47	–	–80	–	–226
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	–1'292	–495	–357	–1'832	348	–3'628
Marketing- und Vertriebsaufwand	–187	–24	–23	–153	–	–387
Mieten und Leasing	–336	–426	–101	–174	232	–806
Total Betriebsaufwand	–6'459	–14'666	–2'736	–5'306	678	–28'489
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	19'668	15'208	–2'660	–2'181	–	30'035
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und vor Wertänderung aus Neubewertung	19'206	–2'024	–2'660	–2'181	–	12'341

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung (Anpassung Darstellung ohne Einfluss auf das Konzernergebnis), siehe Anhang, Ziffer 5.

Finanzbericht

Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende, nicht geprüfte Konzernrechnung 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.

Änderungen gegenüber den in der Konzernrechnung 2020 wiedergegebenen Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätzen sind unter den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen ausgewiesen. Falls nicht explizit auf eine Änderung hingewiesen wird, wurden keine Änderungen an den Grundsätzen, verglichen mit der Konzernrechnung 2020, vorgenommen.

Die Konzernrechnung 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

Die Konzernrechnung 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 konzerninternen Beziehungen eliminiert. Die Anteile von Minderheiten am Eigenkapital und am Konzernergebnis 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.

Finanzbericht

Gesellschaft	Aktien- /Stammkapital in TCHF	Anteil 30.06.2021 ¹ in %	Anteil 31.12.2020 ¹ in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	1'1'000	100	100	Baar
HIAG AG ²	150	-	100	Basel
HIAG Immobilien AG ³	5'000	-	100	St. Margrethen
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Aigle
Léger SA	400	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Jaeger et Bosshard SA	1'175	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
HIAG Data AG	10'000	100	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG Real Estate AG	400	100	100	Zürich
HIAG Labs AG	100	100	100	Zürich
K-Buchs S.à.r.l. ⁴	25	100	-	Luxemburg
Assoziierte Beteiligungen				
HIAG Solar AG ⁵	200	49	-	Münchenstein

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil.

² Die HIAG AG wurde per 1. Januar 2021 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert.

³ Die HIAG Immobilien AG wurde per 1. Januar 2021 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert.

⁴ Die K-Buchs S.à.r.l. wurde am 26. April 2021 zu 100% übernommen.

⁵ Die HIAG Solar AG wurde am 5. März 2021 in Kooperation mit der aventron solar AG gegründet.

HIAG Data AG, HIAG Real Estate AG und die HIAG Labs AG bilden zusammen für das Halbjahr 2021 und das Geschäftsjahr 2020 das Segment Cloud Services. Die HIAG Labs AG erbringt Dienstleistungen rund um die Finanzierung von Dritten. Die HIAG Real Estate AG bezweckt neu ab 1. Januar 2021 das Halten und das Entwickeln sowie den Verkauf von Liegenschaften im Sinne der Strategie von HIAG. Im 1. Halbjahr 2021 weist die HIAG Real Estate AG noch keine Immobilientätigkeit auf, dies wird im 2. Halbjahr 2021 erfolgen.

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 ehemaligen Eigen-tümer der Gesellschaft im Auftrag der HIAG betrieben.

Am 26. April 2021 wurden 100% der Aktien der K-Buchs S.à.r.l. erworben. Im 2. Halbjahr 2021 ist ein Vermögensübertrag auf die HIAG Real Estate AG mit anschliessender Liqui-dation der K-Buchs S.à.r.l. geplant.

Die HIAG Solar AG wurde im Rahmen eines Joint Venture mit aventron solar AG, einer etablierten Stromproduzentin im Bereich erneuerbarer Energien mit Sitz in München-stein (BL), gegründet. Ziel dieser Gesellschaft ist, die Solarstromproduktion auf den Lie-genschaften im HIAG-Immobilienportfolio langfristig auszubauen. Die HIAG hält 49% der HIAG Solar AG und ermittelt die Bewertung mittels der Equity-Methode.

Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie von HIAG und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Verkauf von Liegen-schaften.

Finanzbericht

Kapitalkonsolidierung

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

Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

Konsolidierte Gesellschaft		Anteil in %
K-Buchs S.à.r.l.	Gekauft am 26. April 2021	100

Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wies die Gesellschaft K-Buchs S.à.r.l. folgende wesentliche Bilanzpositionen zu aktuellen Werten aus:

in TCHF

Flüssige Mittel	520
Immobilienanlagen	53'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	800
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	24'315
Latente Steuern	2'525
Eigenkapital	20'601

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

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.

Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

- Unbebaute Grundstücke
- Liegenschaften
- Liegenschaften im Bau
- Liegenschaften zum Verkauf

Allgemein

Sämtliche Immobilienanlagen ausser den Promotionsprojekten (siehe Liegenschaften zum Verkauf) werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 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. Es werden keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen. Auf- und Abwertungen werden in der Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen erfasst. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt und von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen. Baukreditzinsen werden aktiviert. Andere Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet. Das Portfolio beinhaltet keine selbst genutzten Betriebsliegenschaften.

Liegenschaften

Liegenschaften umfassen «Bestandesliegenschaften» und «Entwicklungsliegenschaften». Als Bestandesliegenschaften werden jene Liegenschaften bezeichnet, bei denen keine Entwicklung geplant ist. Als Entwicklungsliegenschaften werden Liegenschaften bezeichnet, deren Entwicklung mittelfristig bevorsteht bzw. für welche Entwicklungsplanungen vorangetrieben werden. Die Liegenschaften werden zu Marktwerten bilanziert.

Finanzbericht

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.

Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten Wohnprojekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden (Promotionsprojekte). Der Ausweis der Liegenschaften zum Verkauf erfolgt im Umlaufvermögen. Die Promotionsprojekte werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet. Der letzte Marktwert zum Zeitpunkt der Umklassierung stellt den Anschaffungswert der Liegenschaften dar. Bis zur Veräußerung erfolgt keine Neubewertung mehr. Wenn der erwartete Verkaufspreis tiefer als die Anschaffungs- oder Herstellkosten ist, wird eine Wertberichtigung vorgenommen. Das Ergebnis aus Verkauf von Liegenschaften wird realisiert, wenn sämtliche vertraglichen Bedingungen erfüllt sind und die Eigentumsübertragung stattgefunden hat.

Derivative Finanzinstrumente

Die 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

«Übrige Sachanlagen» umfassen Büroeinrichtungen, Maschinenanlagen und Fahrzeuge sowie das Anlagevermögen der Jaeger et Bosshard SA.

Das «Übrige Anlagevermögen» und das «Immaterielle Anlagevermögen» werden zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen und möglicher Wertbeeinträchtigungen bilanziert.

Die Abschreibung erfolgt linear, die Abschreibungsdauer beträgt fünf Jahre, für Büroeinrichtungen drei bis zehn Jahre, für die Anlagen der Jaeger et Bosshard SA fünf bis fünfzehn und für immaterielle Anlagen drei bis fünf 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.

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst Mieterträge nach Abzug von Leerstandsausfällen, Erlöse aus dem Verkauf von Strom aus 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. Seit 1. Januar 2020 wird eine Netto-Darstellung der Nebenkosten vorgenommen. Zudem werden übrige Erträge im Zusammenhang mit Dienstleistungen im übrigen Betriebsertrag ausgewiesen.

Finanzbericht

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). Sie werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen an die Drittpartei oder nach Übergabe der Risiken und des Eigentums erfasst.

Vorräte und Materialaufwand

Durch den Zukauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bossard SA weist die Konzernrechnung Vorräte und Materialaufwände auf.

Vorräte werden zu Anschaffungskosten (Durchschnittspreis-Methode) bewertet. Wird absehbar, dass die Netto-Marktwerte der Vorräte unter den Anschaffungskosten liegen, werden Wertberichtigungen auf den tieferen der beiden Werte vorgenommen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 27. Mai 2021 hat die HIAG eine festverzinsliche Anleihe über CHF 160 Mio. mit einem Coupon von 0,75% und einer Laufzeit von sieben Jahren bis 2028 erfolgreich platziert. Die Anleihe mit Liberierung am 1. Juli 2021 löst nahtlos die per gleichem Datum fällige Anleihe über CHF 100 Mio. ab. Der Erlös aus der Platzierung wurde für die Rückzahlung von Bankfinanzierungen verwendet.

Zudem hat die HIAG am 19. August 2021 die Wohnliegenschaften Herrenweg 1-7, Herrenweg 6 und Derendingerstrasse 18-40 in Biberist verkauft.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'137	4'052
Wertberichtigung	-612	-659
Total	3'525	3'393

Die Debitorenverluste belaufen sich per 30. Juni 2021 auf TCHF 11 (0.02% vom Betriebsertrag ohne Wertänderungen) im Vergleich zu TCHF 55 (0.05% vom Betriebsertrag ohne Wertänderungen) per 31. Dezember 2020.

Finanzbericht

2 Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2020	171'029	1'338'552	62'097	1'571'676
Reklassifikationen	-8'047	-33'380	41'427	-
Zugänge	17'473	36'821	21'214	75'508
Abgänge	-	-27'125	-9'129	-36'254
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisikenkorrektur	24'813	12'867	1'710	39'390
Wertkorrektur Umweltrisiken	-2'124	-11'089	736	-12'477
Bestand per 31.12.2020	203'144	1'316'647	118'055	1'637'844
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-29'427	-29'427
Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2020	203'144	1'316'647	88'628	1'608'417
Bestand per 01.01.2021	203'144	1'316'647	118'055	1'637'844
Reklassifikationen	-	49'270	-49'270	-
Zugänge	3'836	96'795	14'293	114'924
Abgänge	-	-2'747	-	-2'747
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisikenkorrektur	580	30'218	2'397	33'195
Wertkorrektur Umweltrisiken	-83	-2'594	125	-2'552
Bestand per 30.06.2021	207'477	1'487'589	85'600	1'780'664
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-30'776	-30'776
Bestand nach Reklassifikationen per 30.06.2021	207'477	1'487'589	54'824	1'749'888

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Liegenschaften wiederum durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.00% bis 5.45% (31. Dezember 2020: 2.00% bis 5.50%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 58'580 (31. Dezember 2020: TCHF 56'028) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Das Portfolio wurde im zweiten Halbjahr 2020 neu untersucht, basierend auf einer Risiko-Analyse des Managements. Die Gebäudeschadstoffe und Grundstück-Altlasten wurden mit den aktuellen technischen Kenntnissen neu analysiert. Für die Berechnung der Rückstellung für Umweltrisiken werden eine Wahrscheinlichkeit und ein Zeithorizont vom Management definiert, welcher mit dem Entwicklungshorizont übereinstimmt. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen werden am Bilanzstichtag berücksichtigt und haben in der laufenden Berichtsperiode zu einer Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 2'552 geführt, wovon TCHF 957 erfolgswirksam und TCHF 1'595 erfolgsneutral im Rahmen der Akquisitionen berücksichtigt sind (H1 2020: erfolgswirksame Erhöhung der Abzüge von TCHF 4'519) geführt. Per 30. Juni 2021 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2020: 2.00%).

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

Die Zugänge im Jahr 2021 in Höhe von TCHF 114'924 erfolgten aus Investitionen bei 30 Arealen und Akquisitionen in Winterthur (TCHF 15'057), Solothurn (TCHF 19'571) und

Finanzbericht

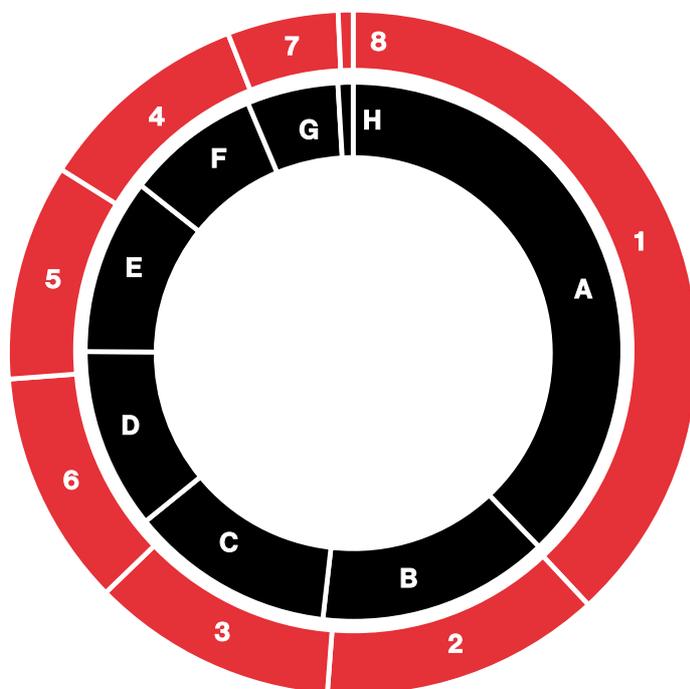
Buchs (TCHF 53'000). Die grössten Investitionen erfolgten in Meyrin (TCHF 8'442), in Dietikon (TCHF 6'882), in Niederhasli (TCHF 4'395) und Cham (TCHF 2'999). Abgänge in Höhe von TCHF 2'747 betreffen den Verkauf einer Liegenschaft in Aathal (TCHF 2'077) und eines Einfamilienhauses in Wetzikon (TCHF 670).

Am 26. März 2021 hat die HIAG im Rahmen einer Sale-and-lease-Back-Transaktion ein Areal in Reinach BL erworben. Für diese Liegenschaft besteht ein Vorkaufsrecht, das innerhalb von sechs Monaten ausgeübt werden kann. Per Bilanzstichtag wurde von diesem Recht kein Gebrauch gemacht.

Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Promotionsprojekte	30'776	29'427
Total Liegenschaften zum Verkauf	30'776	29'427

Per Bilanzstichtag beliefen sich die Promotionsprojekte auf TCHF 30'776 (31. Dezember 2020: TCHF 29'427). Es handelt sich in der Berichtsperiode und im Vorjahr um ein Promotionsprojekt in Cham.



30.06.2021 ●
31.12.2020 ●

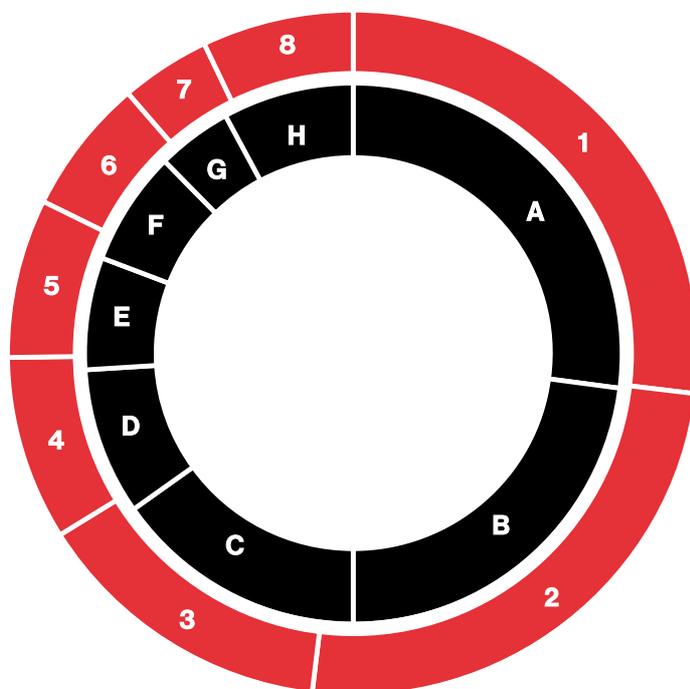
Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 30.06.2021

1	Industrie, Gewerbe	38.1%
2	Bauland	13.1%
3	Wohnen	11.5%
6	Distribution, Logistik	11.1%
5	Verkauf	10.2%
4	Büro	10.1%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.2%
8	Übrige	0.7%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 31.12.2020

A	Industrie, Gewerbe	37.9%
B	Bauland	13.9%
C	Wohnen	12.3%
D	Büro	11.0%
E	Verkauf	10.6%
F	Distribution, Logistik	8.0%
G	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.4%
H	Übrige	0.9%

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



30.06.2021 ●
31.12.2020 ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2021

1	Zürich	26.9%
2	Aargau	25.0%
3	Genf	14.2%
4	Zug	8.7%
5	Solothurn	7.5%
6	Basel-Landschaft	6.4%
7	St. Gallen	4.2%
8	Diverse	7.1%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2020

A	Zürich	27.1%
B	Aargau	22.9%
C	Genf	15.1%
D	Zug	8.9%
E	Solothurn	6.8%
F	Basel-Landschaft	6.9%
G	St. Gallen	4.5%
H	Diverse	7.8%

Finanzbericht

3 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	92'637	35'037
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	1'447	4'220
Kurzfristige Anleihen	100'000	100'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	502	-
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	194'585	139'257
Langfristige Bankverbindlichkeiten	199'096	137'429
Langfristige Anleihen	540'000	540'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	628	-
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	739'724	677'429
Total	934'309	816'686

Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden. Mit dem Überschuss der Anleihe, welche am 1. Juli 2021 platziert worden ist, wurden per 2. Juli 2021 Bankfinanzierungen in Höhe von TCHF 56'000 zurückbezahlt, welche per 30. Juni 2021 in den kurzfristigen Bankverbindlichkeiten enthalten sind.

Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die per Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten aufwiesen. Der Grossteil der Bankverbindlichkeiten ist grundpfandgesichert.

Die Loan-to-value-Ratio ($[\text{Flüssige Mittel} + \text{Finanzverbindlichkeiten}] / \text{Immobilienwert}$) belief sich zum Stichtag auf 51.0% (31. Dezember 2020: 48.7%), und die Belehnungsquote zu Marktwerten ($\text{Bankverbindlichkeiten} / \text{Immobilienwert}$) lag bei 16.5% (31. Dezember 2020: 10.2%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.9% (H1 2020: 0.9%).

Durch den Erwerb der K-Buchs S.à.r.l. hat die HIAG abgeschlossene derivative Finanzinstrumente (Interest-Rate-Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken dieser Tochtergesellschaft übernommen. Die abgesicherte Hypothek (Grundgeschäft) in Höhe von TCHF 25'200 ist in den langfristigen Bankverbindlichkeiten enthalten. Aufgrund fehlender Korrelation zwischen Absicherungsgeschäft und Grundgeschäft wurde der negative Wiederbeschaffungswert als kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeit aus Zins-Swap-Absicherung bilanziert. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grundgeschäft und dem Absicherungsgeschäft werden im Finanzergebnis erfasst.

Finanzbericht

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2021

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	291'733	CHF	Siehe «Fälligkeiten in Zwischen TCHF per 31.12.2020»	Zwischen 0.5% und 2.7%
Anleihe	640'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	1'447	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	1'130	CHF	28.02.2023 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	2.75%
Total	934'309			

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2020

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	172'466	CHF	Siehe «Fälligkeiten in Zwischen TCHF per 31.12.2019»	Zwischen 0.5% und 2.9%
Anleihe	640'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	4'220	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
Total	816'686			

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen

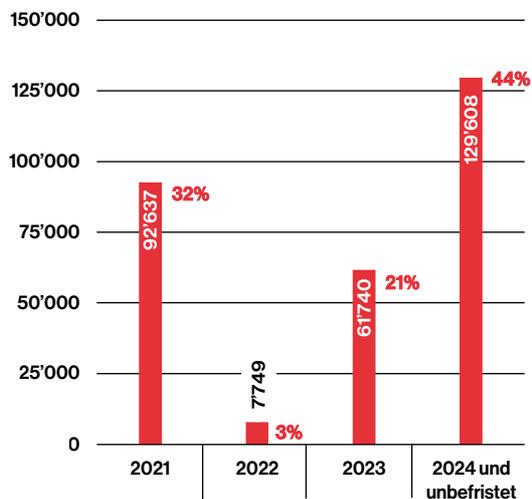
Eckwerte	Anleihe Mai 2019	Anleihe Oktober 2018	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016	Anleihe Juli 2015 ¹
Volumen	TCHF 150'000	TCHF 125'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000	TCHF 100'000
Laufzeit	5 Jahre (08.05.2019 –08.05.2024)	4 Jahre (26.10.2018 –26.10.2022)	5 Jahre (30.05.2017 –30.05.2022)	7 Jahre (04.07.2016 –04.07.2023)	6 Jahre (01.07.2015 –01.07.2021)
Zinssatz	0.875%	1.0%	0.8%	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange				
Valorennummer	47'129'798	43'467'844	36'274'830	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0471297983	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421	CH0284607394

¹ Am 27. Mai 2021 hat die HIAG eine festverzinsliche Anleihe über CHF 160 Mio. mit einem Coupon von 0.75% und einer Laufzeit von sieben Jahren bis 2028 erfolgreich platziert. Die Anleihe mit Liberierung am 1. Juli 2021 löst nahtlos die per gleichem Datum fällige Anleihe über CHF 100 Mio. ab. Der Erlös aus der Platzierung wurde für die Rückzahlung von Bankfinanzierungen verwendet.

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

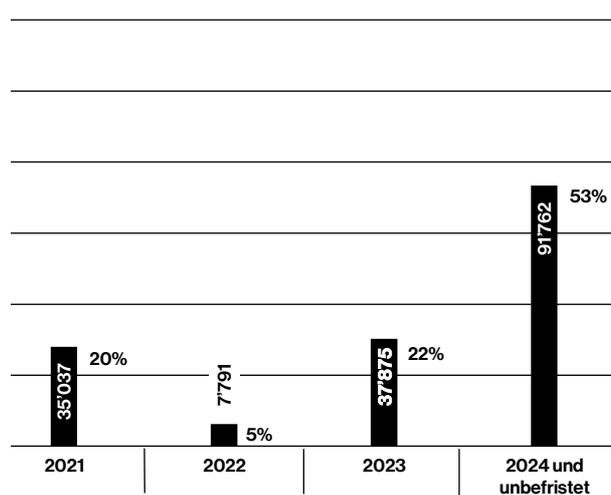
Finanzbericht

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 30.06.2021



Total: TCHF 291'733 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2020



Total: TCHF 172'466 = 100%

Per 30. Juni 2021 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	254'595	87%
2022	7'749	3%
2024 und länger	29'390	10%
Total	291'733	100%

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

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	97'110	56%
2021	7'791	5%
2022	37'875	22%
2023 und länger	29'689	17%
Total	172'466	100%

Finanzbericht

4 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
Buchwerte per 31.12.2020 / 01.01.2021	1'398	11'626	112	13'136
Bildung	610	-	96	705
Verwendung	-	-4'841	-	-4'841
Auflösung	-25	-	-	-25
Buchwerte per 30.06.2021	1'982	6'786	208	8'976
- davon kurzfristig	1'982	6'786	-	8'768
- davon langfristig	-	-	208	208

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der ehemaligen Mieterin in Pratteln übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen müssen. Per 30. Juni 2021 wurden von der Rückstellung TCHF 4'841 (H1 2020: TCHF 2'397) für ausgeführte Arbeiten verwendet. HIAG geht davon aus, dass der Rückbau im Jahr 2021 abgeschlossen sein wird, weswegen die verbleibende Rückstellung als kurzfristig klassiert wurde.

Die Position «sonstigen Rückstellungen» enthält im Wesentlichen die Rückstellungen für Ferien und Überzeit. Weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden Rückstellungen für Vorsorgeverpflichtungen oder Restrukturierungen. Es sind nur Risiken berücksichtigt, bei denen die Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens 50% beträgt.

5 Liegenschaftsertrag

in TCHF	H1 21	H1 20
Ist-Mietertrag	30'246	29'324
Übriger Liegenschaftsertrag	425	384
Erlösminderungen	-27	-236
- davon vereinbarte Mieterlasse COVID-19	-103	-79
- davon erwartete Mieterlasse COVID-19	-103	-386
- davon Auflösung/Bildung Delkredere und Debitorenverluste	179	236
Total	30'644	29'472

Per 30. Juni 2021 beinhaltet die Position «Ist-Mietertrag» eine Auflösung von aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TCHF 103 (H1 2020: Auflösung von TCHF 45) für Mietverträge mit mietzinsfreien Zeiten. Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Erlöse aus dem Verkauf von Strom aus den eigenen Kraftwerken in der Höhe von TCHF 425 für die aktuelle Periode (H1 2020: TCHF 366).

Der Liegenschaftsertrag ist im ersten Halbjahr 2021 aufgrund des HIAG-Portfolio-Nutzungsmixes und der aktiven Portfoliomanagementaktivitäten nur leicht durch die vom Bundesrat verordneten Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus beeinflusst worden (TCHF 206, 0.7% des annualisierten Liegenschaftsertrages). Mieterlasse für Mietverhältnisse, für die zum Bilanzstichtag unterzeichnete Vereinbarungen vorlagen, beliefen sich auf TCHF 103. Für Mietzinsforderungen, für die per Bilanzstichtag noch keine unterzeichneten Vereinbarungen vorlagen, wurde eine Abgrenzung von TCHF 103 vorgenommen.

Finanzbericht

Bedeutendste Mieter

Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per Bilanzstichtag sind namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl, Sieber Transport AG.

Vom annualisierten Mietertrag entfielen (%):	H1 21	H1 20
auf den grössten Mieter	4%	4%
auf die drei grössten Mieter	12%	12%
auf die fünf grössten Mieter	19%	18%
auf die zehn grössten Mieter	31%	31%

Änderung von Grundsätzen der Rechnungslegung (Restatement)

Die Darstellung in der Erfolgsrechnung Halbjahr 2020 wurde angepasst. Die Auswirkungen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Restated H1 20	Restatement Promotions- projekte	H1 20
in TCHF			
Ist-Mietertrag	29'324	-	29'324
Übriger Liegenschaftsertrag	384	-	384
Erlösminderungen	-236	-	-236
Total Liegenschaftsertrag	29'472	-	29'472
[...]			
Erlös aus Verkauf von Immobilien	-	-1'126	1'126
Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte	7'570	7'570	-
[...]			
Übriger Betriebsertrag	3'716	-	3'716
[...]			
Total Betriebsertrag	58'524	6'444	52'080
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte	-6'444	-6'444	-
[...]			
Total Betriebsaufwand	-28'489	-6'444	-22'045
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	30'035	-	30'035

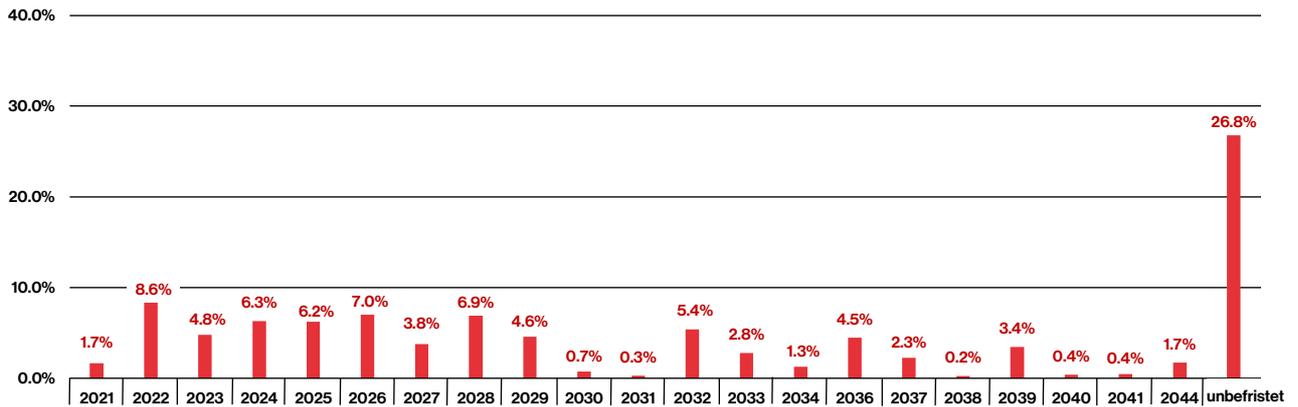
Wie bereits im Jahresabschluss 2020 wurde auch im Halbjahr 2020 der «Erfolg aus Verkäufen Promotionsprojekte» (TCHF 1'126) netto im Betriebsertrag ausgewiesen. Die Darstellung wurde an die Richtlinien der SIX angepasst, welche vorgibt, dass Promotionsprojekte im kurzfristigen Anlagevermögen auszuweisen sind und der dazugehörige Erlös und der dazugehörige Aufwand separat zu erfassen sind. Somit wird neu der Bruttoerlös aus Verkauf Promotionsprojekte in der Position «Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte» (TCHF 7'570) und der dazugehörige Aufwand in der Position «Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte» (TCHF 6'444) ausgewiesen.

Finanzbericht

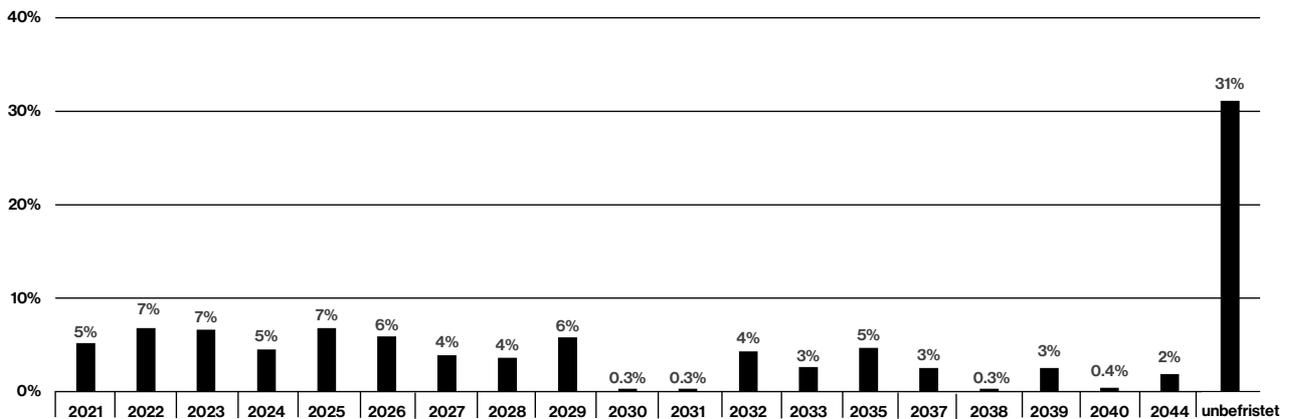
Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 01.07.2021



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 01.01.2021



Finanzbericht

Leerstandsquote in %	30.06.2021	31.12.2020
Bestandesliegenschaften	9.7%	13.0%
Entwicklungsliegenschaften	15.7%	13.7%
Gesamtes Portfolio	10.8%	13.2%

Die Leerstandsquote über das Gesamtportfolio konnte um 2.4 Prozentpunkte auf 10.8% gesenkt werden. Im Bestandesportfolio betrug die Leerstandsquote 9.7% (31. Dezember 2020: 13.0%). Diese sehr erfreuliche Entwicklung basiert vor allem auf Neuvermietungen in Aesch, Biberist, Birsfelden, Dornach, Frauenfeld, Klingnau, Kleindöttigen, Niederhasli, Wetzikon und Windisch, der Fertigstellung des Projekts in Niederhasli sowie der Akquisition in Buchs (AG). Auf vergleichbarer Basis hätte die Leerstandsquote im Bestandesportfolio 10.3% betragen.

6 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	H1 21	H1 20
Marktwertanpassungen im Bestandesportfolio	26'199	6'592
Marktwertanpassungen im Entwicklungsportfolio	6'039	11'102
Total	32'238	17'694

Die grössten Netto-Wertänderungen im Bestandesportfolio nach Anpassung der Rückstellung für Umweltrisiken erfolgten bei den Liegenschaften in Buchs (TCHF 6'690), Brunegg (TCHF 6'643), Cham (TCHF 3'330), Meyrin (TCHF -887), Birsfelden (TCHF -881) und Carouge (TCHF -871).

Die grössten Netto-Wertänderungen im Entwicklungsportfolio nach Anpassung der Rückstellung für Umweltrisiken erfolgten bei den Liegenschaften in Altstetten (TCHF 3'403), Winterthur (TCHF 2'415), Cham (TCHF 1'941), Vernier (TCHF -1'473), Niederhasli (TCHF -1'046) und Ermatingen (TCHF -812).

Der gewichtete Diskontierungssatz ist per 30. Juni 2021 mit 3.64% leicht gesunken (31. Dezember 2020: 3.73%).

Von insgesamt 121 Bewertungen erfuhren 80 Bewertungen positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertänderungen waren 39 Bewertungen betroffen. Keine Wertänderung gab es bei zwei Liegenschaften.

7 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	H1 21	H1 20
Dienstleistungen gegenüber Dritten	80	340
Ertrag aus Metall-Recycling	4'302	2'448
Sonstiger Betriebsertrag	2'445	927
Total	6'827	3'716

«Dienstleistungen gegenüber Dritten» betreffen die Geschäftsführung, die Vermögensverwaltung und die technisch-administrative Verwaltung der HIAG Pensionskasse sowie Dienstleistungen im Personalwesen gegenüber der HIAG Pensionskasse angeschlossenen Gesellschaften. Diese Dienstleistungen im Personalwesen werden ab 1. Januar 2022 nicht mehr weitergeführt. Per 30. Juni 2021 verbleiben noch drei Kunden.

Finanzbericht

Die Position «Ertrag aus Metall-Recycling» beinhaltet Erträge der Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA. Die Erträge waren im ersten Halbjahr 2020 deutlich tiefer aufgrund der COVID-19-Situation.

In der Position «sonstiger Betriebsertrag» sind TCHF 1'921 für den Verkauf einer Produktionsanlage des Areals in Pratteln enthalten (H1 2020: TCHF 0).

8 Personalaufwand

in TCHF	H1 21	H1 20
Löhne und Gehälter	-5'778	-7'337
- davon Immobilien	-4'358	-4'293
- davon Areal Pratteln	-930	-1'157
- davon Cloud Services	-	-1'431
- davon Jaeger et Bosshard SA	-490	-456
Sozialleistungen	-874	-1'043
- davon Immobilien	-709	-541
- davon Areal Pratteln	-73	-167
- davon Cloud Services	-	-236
- davon Jaeger et Bosshard SA	-92	-99
Übriger Personalaufwand	-313	-306
- davon Immobilien	-266	-194
- davon Areal Pratteln	-2	-27
- davon Cloud Services	-	-53
- davon Jaeger et Bosshard SA	-44	-32
Total	-6'965	-8'686

	H1 21	H1 20
Anzahl Mitarbeiter	76	103
- davon Immobilien	59	56
- davon Areal Pratteln	5	23
- davon Cloud Services	-	12
- davon Jaeger et Bosshard SA	12	12
Vollzeitkräfte	70.8	92.8
- davon Immobilien	54.0	48.1
- davon Areal Pratteln	4.8	21.8
- davon Cloud Services	-	10.9
- davon Jaeger et Bosshard SA	12.0	12.0

Sämtliche Mitarbeiter des Cloud-Services-Segments haben die HIAG im 2. Halbjahr 2020 nach der Betriebsschliessung verlassen, da dieses Segment per 31. Dezember 2020 nicht mehr weitergeführt wurde. Der Bestand der Projekt-Mitarbeiter des Areals Pratteln wurde aufgrund des Rückbauprojektfortschritts wie geplant und erwartet reduziert.

Finanzbericht

9 Unterhalt und Reparaturen

in TCHF	H1 21	H1 20
Unterhalt und Reparaturen	-2'741	-4'227
- davon Liegenschaften (ausser Areal Pratteln)	-2'506	-2'889
- davon Areal Pratteln	-48	-660
- davon Cloud Services	-7	-528
- davon Jaeger & Bosshard SA	-180	-150

Die Aufwendungen für das Areal Pratteln sind in der Berichtsperiode aufgrund des Rückbauprojektfortschritts geringer ausgefallen. Im Cloud-Services-Segment wurden per 31. Dezember 2020 alle wesentlichen Verträge gekündigt.

10 Finanzaufwand

in TCHF	H1 21	H1 20
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-770	-691
Zinsaufwand Anleihe	-2'952	-2'952
Bankspesen und Bankzinsen	-97	-90
Wechselkursverlust	20	-22
Wertberichtigung Finanzanlagen	-1'870	-51
Übriger Kapitalaufwand ¹	-226	-231
Total	-5'895	-4'038

¹ Enthält in H1 2021 anteilige Emissionskosten der Anleihen in Höhe von TCHF 205, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (H1 2020: TCHF 205).

Der durchschnittliche bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 0.87% (H1 2020: 0.90%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.2% und 2.9% (H1 2020: zwischen 0.5% und 3.4%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten wurden angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 10 aktiviert (H1 2020: TCHF 36).

Die Position «Wertberichtigung Finanzanlagen» enthält die Wertberichtigung eines in der Berichtsperiode gewährten Darlehens an Dritte in Höhe von TCHF 1'870 (H1 2020: TCHF 51). Der gesamte Darlehensbetrag wurde vollständig wertberichtigt, da zum heutigen Zeitpunkt die Rückzahlung durch die Darlehensnehmerin unwahrscheinlich ist, da die finanzielle Situation der Gegenpartei als kritisch eingestuft wurde.

11 Steuern

in TCHF	H1 21	H1 20
Ertragssteuer	-70	76
Latente Steuern	-4'360	-3'878
Aktivierung Verlustvorräte	1	398
Verwendung aktivierter Verlustvorräte	-718	-500
Total	-5'147	-3'904

In der Berichtsperiode wurden TCHF 4'360 an Rückstellungen für latente Steuern gebildet (H1 2020: Bildung von TCHF 3'878). Die Bildung der Rückstellung im Berichtsjahr stand hauptsächlich im Zusammenhang mit der positiven Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen der Berichtsperiode.

Finanzbericht

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, wurde per 30. Juni 2021 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 1 aktiviert (H1 2020: TCHF 398). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monate. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2020 wurden TCHF 663 verwendet (H1 2020: TCHF 500) und TCHF 55 ohne Verwendung aufgelöst (H1 2020: TCHF 0).

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 242'271 (31. Dezember 2020: TCHF 231'783). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 30. Juni 2021 TCHF 39'278 (31. Dezember 2020: TCHF 37'644). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht gegeben.

12 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Namenaktien (Nominalwert: CHF 1)	8'433'000	8'433'000
Total	8'433'000	8'433'000

Per 30. Juni 2021 bestand das Aktienkapital aus 8'433'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2020: 8'433'000 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Artikel 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 23. April 2022 um maximal TCHF 1'217 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 30. Juni 2021 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (31. Dezember 2020: TCHF 350).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (31. Dezember 2020: TCHF 1'610).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	H1 21	H1 20
Konzernergebnis	41'946	22'062
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'327	8'001
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	5.04	2.76
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	5.04	2.76
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	5.04	2.76

in CHF	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	103.04	99.43
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	93.51	90.72

Per 30. Juni 2021 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

EPRA Key Performance Figures

Performance-Kennzahlen der HIAG gemäss EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich.

HIAG weist die Performance-Kennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee vom Oktober 2019 aus. Diese Richtlinien gelten für Rechnungslegungszeiträume, die am 1. Januar 2020 beginnen. Die neuen Richtlinien führen drei neue Messgrössen für den Nettovermögenswert ein (EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) und EPRA Net Disposal Value (NDV)), die den EPRA NAV und den EPRA NNAV ersetzen und zusätzliche Offenlegungen in der Capex-Tabelle vorschlagen. HIAG hat die notwendigen Anpassungen an den Kennzahlen gemäss den neuen Empfehlungen vorgenommen und auch die bisher ausgewiesenen EPRA-Kennzahlen des Nettovermögens (d. h. EPRA NAV und EPRA NNAV) zu Vergleichszwecken dargestellt.

Summary EPRA Performance Measures	Definition	Purpose	30.06.2021	30.06.2020
A. EPRA Earnings per share	Earnings from operational activities.	A key measure of a company's underlying operating results and an indication of the extent to which current dividend payments are supported by earnings	CHF 1.49	CHF 0.89
Company specific Adjusted EPS	Company specific Adjusted Earnings		CHF 1.72	CHF 1.24
B. EPRA NAV Metrics per share	EPRA Net Reinstatement Value: Assumes that entities never sell assets and aims to represent the value required to rebuild the entity		CHF 106.23	CHF 105.91
	EPRA Net Tangible Assets: Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax	The EPRA NAV set of metrics make adjustments to the NAV per the IFRS financial statements to provide stakeholders with the most relevant information on the fair value of the assets and liabilities of a real estate investment company, under different scenarios.	CHF 103.80	CHF 103.53
	EPRA Net Disposal Value: Represents the shareholders' value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax		CHF 94.62	CHF 94.90
Summary EPRA Performance Measures	Definition	Purpose	30.06.2021	31.12.2020
C. EPRA Net Initial Yield (NIY)	calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax	A comparable measure for portfolio valuations. This measure should make it easier for investors to judge themselves, how the valuation of portfolio X compares with portfolio Y.	3.67%	3.47%
C.EPRA 'topped-up' NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents).	Companies should provide detail on the calculation of the measure and reconciliation between the EPRA NIY and 'topped-up' NIY in the recommended format as shown in Section 3.4.	3.68%	3.50%
D. EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.	A "pure" (%) measure of investment property space that is vacant, based on ERV.	10.82%	13.17%
E. EPRA Cost Ratios				
Adjusted-EPRA Cost Ratios (Yielding Portfolio only) (excluding direct vacancy costs)	Administrative & operating costs (including & excluding costs of direct vacancy) divided by gross rental income.	A key measure to enable meaningful measurement of the changes in a company's operating costs	35.03%	32.24%
			20.44%	22.14%

EPRA Key Performance Figures

Like-for-like rental growth reporting

in TCHF	Annualized property Income 30.06.2021	Effect from portfolio changes ¹	Like for Like Property income 30.06.2021	Annualized property income 31.12.2020	Like-for-Like growth	Like-for-Like growth in %
North-West Switzerland	23'888	-2'450	21'438	20'748	690	3.33%
Central Switzerland	3'080	-	3'080	3'098	-18	-0.57%
Zurich	11'240	-	11'240	8'914	2'326	26.09%
Lake Geneva region	7'096	-	7'096	6'791	306	4.50%
Espace Mittelland region	3'797	-	3'797	3'389	408	12.03%
Eastern Switzerland	5'030	-	5'030	4'843	187	3.87%
Total Yielding portfolio	54'132	-2'450	51'682	47'783	3'900	8.16%
North-West Switzerland	2'170	-	2'170	2'200	-31	-1.39%
Central Switzerland	59	-	59	58	1	2.49%
Zurich	4'690	-620	4'070	5'634	-1'565	-27.77%
Lake Geneva region	729	-	729	1'270	-540	-42.57%
Espace Mittelland region	3'491	-514	2'977	2'674	303	11.32%
Eastern Switzerland	434	-	434	420	14	3.37%
Total Development portfolio	11'573	-1'135	10'438	12'256	-1'817	-14.83%
Total Portfolio	65'705	-3'585	62'120	60'038	2'082	3.47%

¹ The effect from portfolio changes in the first half of 2021 relates to disposals and acquisitions as well as the associated rental income.

Capital expenditure disclosure

Property-related CAPEX in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Acquisitions	87'628	9'108
Like-for-like yielding portfolio	13'025	37'799
Like-for-like development portfolio	14'271	28'601
Capital Expenditure	114'924	75'508

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
Geschäftsführer
T +41 61 606 55 00

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

Börsenhandel

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

Agenda

14. März 2022
Veröffentlichung Jahresergebnis 2021

28. April 2022
Ordentliche Generalversammlung

26. August 2022
Veröffentlichung Halbjahresergebnis 2022

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Konzept und Gestaltung
schneiterpartner AG, Zürich

Dieser Halbjahresbericht erscheint auf
Deutsch und Englisch, massgebend und
verbindlich ist die deutsche Version.