

**HIAG**

**Halbjahresbericht**

**2022**

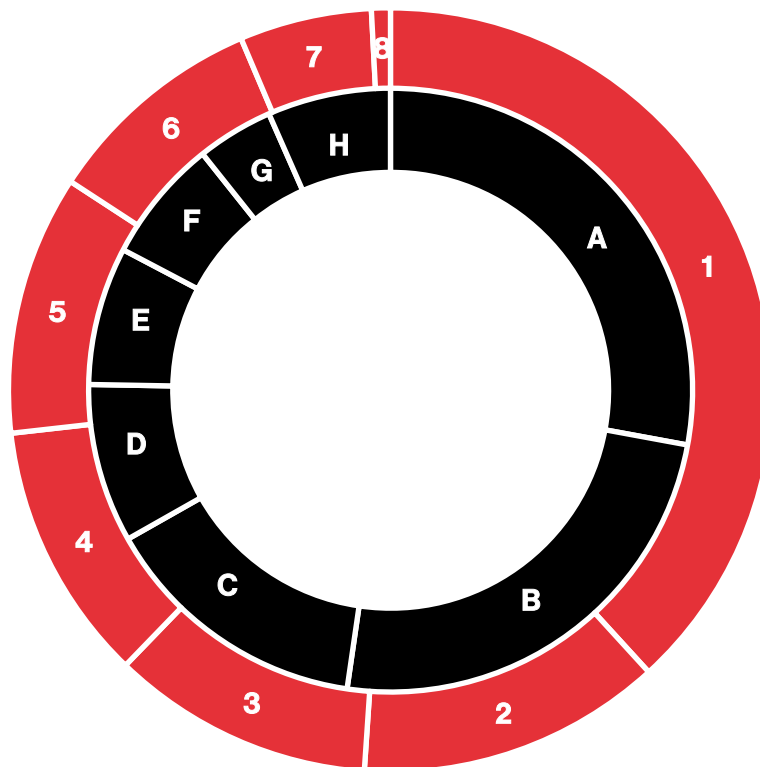
# 2022 Halbjahresbericht

**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>13</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 30.06.2022

1	Industrie, Gewerbe	38.2%
2	Bauland	12.9%
3	Distribution, Logistik	11.1%
4	Verkauf	11.0%
5	Wohnen	11.0%
6	Büro	9.4%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.6%
8	Übrige	0.8%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2022

A	Zürich	27.9%
B	Aargau	24.4%
C	Genf	14.5%
D	Zug	8.5%
E	Solothurn	7.4%
F	Basel-Landschaft	6.6%
G	St. Gallen	4.1%
H	Diverse	6.6%

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

# 89%

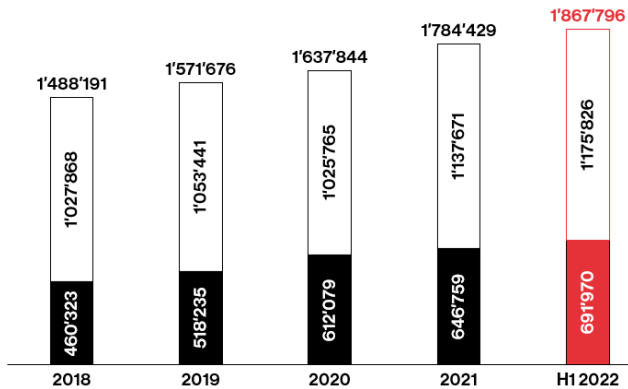
des Immobilienportfolios der HIAG  
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,  
Genf, Zug, Solothurn und Basel.

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

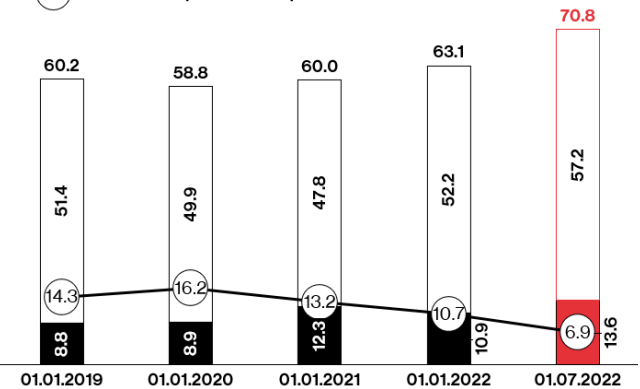
### Immobilienportfolio in TCHF

- Bestandsportfolio
- Entwicklungsportfolio



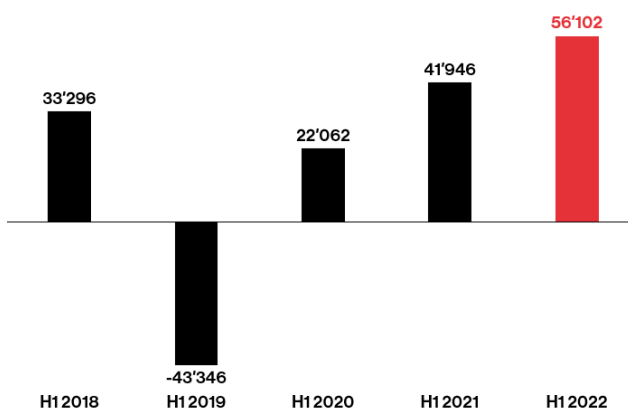
### Annualisierter Liegenschaftsertrag und Leerstandsquote in CHFm und %

- Annualisierter Liegenschaftsertrag Bestandsportfolio
- Annualisierter Liegenschaftsertrag Entwicklungsportfolio
- Leerstandsquote Gesamtportfolio



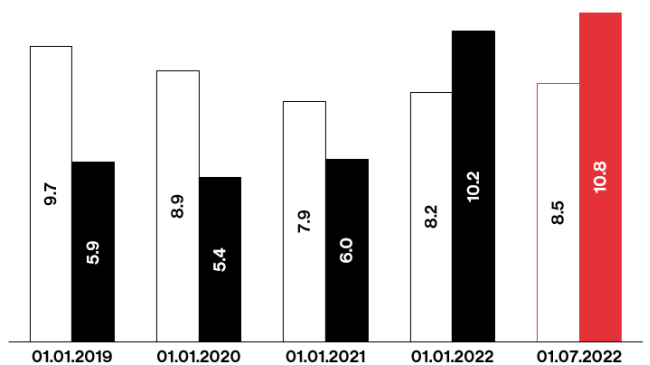
### Reingewinn in TCHF

- Reingewinn



### Weighted Average (Unexpired) Lease Terms - WAULT in Jahren

- WAULT
- WAULT top 15 Mieter



# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

### Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	H1 22	H1 21
Liegenschaftsertrag	32'428	30'644
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	42'291	32'238
– davon im Bestandesportfolio	19'083	19'569
– davon im Entwicklungsportfolio	22'632	1'860
– davon in Transaktion	576	10'809
EBITDA	62'354	52'944
Reingewinn	56'102	41'946
Reingewinn vor Wertänderung Immobilienanlagen und latente Steuern	14'761	12'760
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	7'372	14'187
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-27'551	-80'223
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-27'915	72'672

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	39'308	87'350
Eigenkapital	1'018'700	988'999
Eigenkapitalquote	52.4%	52.0%
Eigenkapitalrendite	12.0%	11.1%
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten	0.79%	0.78%
LTV-Ratio brutto	42.4%	44.5%
LTV-Ratio netto	40.3%	39.6%
Bilanzsumme	1'942'978	1'903'643
Anzahl Mitarbeiter	77	77
– davon Immobilien	65	63
– davon Areal Pratteln	–	3
– davon Jaeger et Bosshard SA	12	11

### Portfoliokennzahlen

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Immobilienportfolio	1'867'796	1'784'429
– davon Bestandsportfolio	1'175'826	1'137'671
– davon Entwicklungsportfolio	691'970	646'759
Bruttorendite Bestandsliegenschaften	4.9%	4.6%
Nettorendite Bestandsliegenschaften	3.8%	3.6%
Marktwerte der Immobilien	1'833'176	1'752'318
Anzahl Immobilien	114	114
– davon Bestandsliegenschaften	69	70
– davon Entwicklungsliegenschaften	45	44
Anzahl Areale (Bestand und Entwicklung)	45	44
Investitionen in Immobilien	39'480	94'620
– davon im Bestandsportfolio	7'011	25'956
– davon im Entwicklungsportfolio	19'495	28'931
– davon Akquisitionen (Asset Deal)	12'974	39'733

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

### Alternative Performance-Kennzahlen<sup>1</sup>

in TCHF ausser Kennzahlen pro Aktie	H1 22	H1 21
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn	12'739	11'209
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF	1.26	1.35
Funds from Operations	14'954	12'429
Funds from Operations pro Aktie in CHF	1.48	1.49
in TCHF ausser Kennzahlen pro Aktie	30.06.2022	31.12.2021
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	1'119'845	1'083'632
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	110.94	107.44

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

### Kennzahlen pro Aktie

in CHF	H1 22	H1 21
Anzahl ausstehende Aktien	10'093'826	8'395'646
Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien	10'088'453	8'326'641
Ergebnis pro Aktie (EPS)	10.25	9.01
EPS exkl. Wertänderung Immobilienanlagen und latente Steuern	3.87	5.01
in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie exkl. latente Steuern	109.10	106.10
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie inkl. latente Steuern	100.92	98.06

# Aktionärsbrief



**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre**

**HIAG hat im ersten Halbjahr 2022 den eingeschlagenen Wachstumspfad erfolgreich fortgeführt. Die Mieterträge konnten erneut um 5.8% gesteigert und die Leerstandsquote im Gesamtportfolio auf 6.9% deutlich gesenkt werden. Die Projektentwicklung machte substantielle Fortschritte und das Portfolio wurde weiter optimiert. Die starke Unternehmensleistung führte zu einer massgeblichen Erhöhung der Neubewertungsgewinne und dementsprechend einem sehr erfreulichen Halbjahresergebnis, welches mit CHF 56.1 Mio. das beste seit dem IPO an der Schweizer Börse darstellt.**



# Aktionärsbrief

## Robustes HIAG-Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell von HIAG hat im zunehmend anspruchsvolleren Marktumfeld der letzten Monate Resilienz bewiesen. Alle drei Geschäftsfelder haben im ersten Halbjahr 2022 einen positiven Ergebnisbeitrag geleistet. Die Leerstandsquote wurde erneut deutlich gesenkt. Alle wichtigen Projekte verlaufen nach Plan. Im Zuge der kontinuierlichen Portfoliooptimierung wurden erneut massgeschneiderte Transaktionen realisiert oder auf den Weg gebracht. Die markante Baukostenteuerung im Berichtszeitraum konnte HIAG im Wesentlichen an die Zulieferer weitergeben. Weiter ermöglichten die Teuerungsklauseln in den Geschäftsmietverträgen, die Nettomieten an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Zur Stärkung der unternehmerischen Flexibilität hat HIAG zudem das Volumen und die Etappierung der Projektpipeline optimiert. Weiter wurde in der Berichtsperiode die Grundfinanzierung mit der erfolgreichen Platzierung einer Anleihe über CHF 150 Mio. und einer Laufzeit bis Oktober 2026 gefestigt. Eine ausführliche Betrachtung der finanziellen Entwicklung von HIAG im ersten Halbjahr 2022 findet sich im Bericht des CFO.

## Deutliche Fortschritte in der Arealentwicklung

Im ersten Halbjahr 2022 setzte HIAG die Projektrealisierung in der gut gefüllten Entwicklungspipeline mit 61 Projekten und einem Investitionspotenzial von gut CHF 3 Mrd. mit zahlreichen Baueingaben und weiteren Projektfortschritten erfolgreich fort. Durch die Intensivierung der Projektentwicklungstätigkeit und Erhöhung der Management- und Investitionsleistungen in den vergangenen zwei Jahren konnten relevante Projektmeilensteine erreicht und dadurch massgebliche Bewertungsgewinne erzielt werden. Weitere Projektfortschritte und entsprechende Investitionen dürften die Realisierung weiterer Gewinne ermöglichen. Zudem wird die Fertigstellung diverser grösserer Projekte in den kommenden Jahren zur Steigerung der Erträge durch höhere Mieteinnahmen und mögliche Verkaufserlöse von Promotionsprojekten führen.

In Cham (ZG) erfolgte der Baustart für die erste Bauetappe des Grossprojekts «CHAMA» mit rund 140 Miet- und Eigentumswohnungen sowie flexibel nutzbaren Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Die erste Tranche mit 52 Eigentumswohnungen ist seit April in der Vermarktung. Die Ausschreibung der Mietwohnungen wird im Winter 2022/23 erfolgen. Für einen Grossteil der Geschäftsflächen von 3'500 m<sup>2</sup> besteht bereits ein Mietvorvertrag mit einem «Serviced Apartment»-Betreiber. Mit der Fertigstellung der ersten Etappe wird Ende 2023 gerechnet. Auch die Vorbereitungen für die zweite Bauetappe kommen planmässig voran. Sie umfasst weitere rund 140 Wohnungen und fast 1'500 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen.

Nachdem HIAG in Niederhasli (ZH) mit der Übergabe des neuen Bürogebäudes an Doka Schweiz den Weg für die nachhaltige Entwicklung des Zentrumsareals beim Bahnhof geebnet hatte, wurde gemeinsam mit der Gemeinde und SBB Immobilien das Projekt «In Farn» lanciert. Es beinhaltet rund 190 Miet- und Eigentumswohnungen, gegen 1'000 m<sup>2</sup> attraktive Geschäftsflächen in Zentrumslage sowie grosszügige Grün- und Begegnungszonen.

Am Standort Pratteln (BL) konnte der Rückbau auf dem HIAG-Areal abgeschlossen werden. Das Verfahren für den Quartierplan wurde lanciert. Er soll bis Ende 2022 eingereicht werden. Vorgesehen ist ein gemischt genutztes Zentrumsquartier beim Bahnhof Pratteln mit bis zu 350 Wohnungen, Gewerbe- und Büroräumen für rund 500 Arbeitsplätze sowie öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen.

Ende Juni wurde in Zürich-Altstetten (ZH) die Baueingabe für ein 80 Meter hohes Wohnhochhaus mit einem Gewerbesockel auf dem HIAG-Areal im aufstrebenden Quartier Altstetten eingereicht. Geplant sind 150 Mietwohnungen sowie gemischtes Gewerbe mit einem Grossverteiler im Erdgeschoss.

# Aktionärsbrief

Auf dem «Papierei-Areal» in Biberist (SO) schreitet die Transformation des Industrieareals in ein lebendiges Quartier mit Gewerbe- und Industriemietern, Wohnen sowie einem vielseitigen Kunst- und Kulturangebot voran. Ein Meilenstein ist die Ansiedlung des Start-up «Librec», das auf dem «Papierei-Areal» das erste Schweizer High-Tech-Recycling-Zentrum für Hochleistungs-Batterien aus der Elektromobilität betreiben wird.

Nach längerer Planungs- und Vorbereitungszeit wurde Anfang Juni an einer Publikumsveranstaltung der Gestaltungsplan für den «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) vorgestellt. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein. Die Festsetzung des Gestaltungsplans durch die zwei Gemeinden und den Kanton wird im dritten Quartal 2022 erwartet. Auf dem verkehrsgünstig gelegenen Areal nahe des Autobahndreiecks Birrfeld plant HIAG moderne Arbeitsplätze für Produktionsunternehmen und Gewerbebetriebe, ein attraktives Gastronomie- und Fitness-Angebot, eine Kindertagesstätte sowie Erholungs- und Grünflächen. Die Arbeiten für die Baufeldbereitstellung wurden angestossen. Bereits konnte ein Baurechtsvorvertrag mit dem Betreiber eines Datacenters abgeschlossen werden.

In Windisch (AG) bildet das Projekt «Kessel Haus» mit 24 Mietwohnungen und rund 300 m<sup>2</sup> Büro- und Atelierfläche das letzte Puzzleteil auf dem «Kunzareal»; die Baubewilligung wurde erteilt, mit den Bauarbeiten soll im dritten Quartal 2022 begonnen werden. HIAG hat zudem in Winterthur (ZH) eine Baueingabe für ein innovatives und befahrbares Gewerbehaus mit rund 10'500 m<sup>2</sup> Nutzfläche eingereicht; die Baubewilligung wird im dritten Quartal 2022 erwartet. Weiter plant HIAG auf dem Areal im Quartier «Les Cadolles» in Neuchâtel den Bau von rund 90 Mietwohnungen sowie rund 1'100 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Lagerflächen. Die Baubewilligung wird im 1. Halbjahr 2023 erwartet. In einem Logistikzentrum in Brunegg (AG) ist die Erweiterung des Hochregallagers geplant; ein entsprechendes Baugesuch wurde eingereicht. Zudem wurde für einen Teil des HIAG-Areals in Ermatingen (TG) ein langjähriger Mietvertrag für rund 7'500 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit der künftigen Betreiberin eines mittelfristig geplanten Wohn- und Pflegezentrums für Seniorinnen und Senioren abgeschlossen; die Baueingabe ist für 2023 vorgesehen.

## Erfolgreiche Vermietungstätigkeit

Im ersten Halbjahr 2022 war die Nachfrage nach Gewerbeflächen von HIAG weiterhin hoch. An mehreren Standorten wurden Neu- und Anschlussvermietungen auf einem guten Mietzinsniveau abgeschlossen. Im Berichtszeitraum hat der Schweizer Elektrokomponentenhersteller LEM den Neubau seines globalen Hauptsitzes in Meyrin (GE) bezogen. Der bekannte österreichische Möbelhändler XXXLutz hat im August in Dietikon (ZH) in unmittelbarer Nähe des Autobahnzubringers auf 17'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche sein zweites Schweizer Möbelhaus eröffnet; dadurch wird das Retail-Areal weiter aufgewertet. Im Aathal (ZH) lancierte die Migros-Genossenschaft Zürich auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei «Streiff» auf 700 m<sup>2</sup> ihr fünftes Outlet. Im Gewerbepark Klingnau (AG) konnte nach dem Einzug des bekannten Online-Weinhändlers «Flaschenpost» mit rund 6'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche die Vermietungsquote deutlich verbessert werden. Im Generationenprojekt «Wydeneck» in Dornach (SO) wurde die Übergangsnutzung weiter ausgebaut. Das Areal ist mit dem «Wydenfest» und einem betreuten Werkspielplatz für die Bevölkerung geöffnet worden. Derzeit sind die Wohnimmobilien von HIAG nahezu voll vermietet.

Aufgrund der erfolgreichen Vermietungstätigkeit sowie der Fertigstellung von voll vermieteten Bauprojekten konnte die Leerstandsquote über das gesamte Immobilienportfolio massgeblich gesenkt werden.

# Aktionärsbrief

## Transaktionen zur Portfoliooptimierung

Im Geschäftsfeld Transaktionen und Geschäftsflächenvermarktung wurden im Berichtszeitraum zahlreiche Dossiers geprüft. Der Kauf von drei Mehrfamilienhäusern mit 27 Wohnungen in Niederwil (AG) optimiert das Portfolio. Weiter konnte für das HIAG-Areal in Meyrin Grand-Puits (GE) mit einem renommierten Schweizer Unternehmen ein Kaufvorvertrag abgeschlossen werden. Das Traditionsunternehmen will seine Produktion auf das attraktiv gelegene Industrieareal verlegen. Das «Schönau-Areal» in Wetzikon (ZH) wurde mit einem kleinen Grundstück arrondiert. HIAG plant in Wetzikon auf 38'000 m<sup>2</sup> ein lebendiges Quartier mit historischem Gebäudepark und wertvollem Naturraum.

Im Zuge des laufenden Devestitionsprogramms für nicht-strategische Immobilien wurden im Berichtszeitraum die Gebäude und Landwirtschaftsflächen (exkl. Wasserkraftwerk) des «Legler-Areals» in Diesbach (GL) verkauft.

Auch in Zukunft will HIAG im Rahmen der «Kapitalrecyclingstrategie» regelmässig nicht-strategische Liegenschaften veräussern und das Portfolio mit dem Zukauf von geeigneten Immobilien optimieren, insbesondere auch Wohnbauland, das eine Realisierung und Vermarktung von Stockwerkeigentum erlaubt.

## Führungswechsel bei HIAG Romandie

Patrick Japhet übernahm Anfang Mai die Leitung der HIAG Romandie von Yves Perrin, der bis zu seiner Pensionierung die Stellung von HIAG im Westschweizer Immobilienmarkt erfolgreich auf- und ausgebaut hatte. Patrick Japhet verfügt über rund 20-jährige Erfahrung im Immobilienmarkt, hauptsächlich in der Westschweiz, und hält einen Master in Material- und Strukturmechanik der «Ecole d'Ingénieurs EPF», Paris, den er mit einem Austauschstudium in Bautechnik an der «École polytechnique fédérale de Lausanne EPFL» ergänzte. Er ist zudem Absolvent des «Institut d'études Immobilières IEL», Genf. Yves Perrin steht HIAG weiterhin für ausgewählte Projekte in beratender Funktion zur Verfügung.

## Nachhaltigkeitsstrategie zielgerichtet fortgeführt

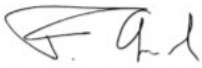
Bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die Aufwertung im «Inrate ESG-Rating» von der Note C zur Note B auf der zwölfstufigen Skala von A+ bis D- hervorzuheben. HIAG ist damit für die Aufnahme in den Nachhaltigkeitsindex «SPI ESG» der SIX Swiss Exchange qualifiziert.

HIAG verfolgt konsequent ihre Nachhaltigkeitsziele und befindet sich mit dem erstmaligen Einreichen der Daten für das «GRESB Real Estate Assessments 2022» auf Kurs. Die Ausarbeitung eines Leitfadens für nachhaltiges Bauen verläuft ebenfalls planmässig. Weiter fortgeschritten ist bereits das Projekt für das Erstellen eines Absenkpfeils zur Reduktion von Treibhausgasemissionen. Die ersten Modelle werden im Geschäftsbericht 2022 abgebildet. Mit der Installation von sieben zusätzlichen Photovoltaikanlagen durch das Joint Venture HIAG Solar ist HIAG auch bei ihrem vierten Nachhaltigkeitsziel auf Kurs. Aktuell sind Anlagen mit einer Leistung von über 3 MWp im Betrieb; angestrebt wird weiterhin eine Leistung von insgesamt 6 MWp bis ins Jahr 2024.

# Aktionärsbrief

## Ausblick

Das robuste Geschäftsmodell von HIAG, die starke operative Leistung und die solide Finanzierungsstruktur bilden eine stabile Basis für das weitere Wachstum der Gruppe. Vorbehältlich einer deutlichen Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Bedingungen erwartet HIAG für das Geschäftsjahr 2022 unverändert ein gutes Ergebnis. Aufgrund der Fertigstellung vollvermieteter Bauprojekte, zusätzlicher Vermietungserfolge sowie teuerungsbedingter Mietzinsanpassungen wird für das zweite Halbjahr mit einer weiteren Steigerung der Mieteinnahmen gerechnet. Der Leerstand wird sich im Vergleich zum Halbjahr 2022 auf ähnlichem Niveau bewegen. Zudem sollten Fortschritte in grösseren Entwicklungsprojekten weitere Neubewertungsgewinne ermöglichen.



**Dr. Felix Grisard**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Marco Feusi**  
CEO

# Geschäftsentwicklung

HIAG steigerte ihren Halbjahresgewinn 2022 um 33.7% auf CHF 56.1 Mio. (H1 2021: CHF 41.9 Mio.) deutlich. Die Neubewertungsgewinne aus der Vorjahresperiode wurden mit netto CHF 42.3 Mio. (H1 2021: CHF 32.2 Mio.) weit übertroffen. Der Liegenschaftsertrag stieg um 5.8% auf CHF 32.4 Mio. (H1 2021: CHF 30.6 Mio.). Der Erfolg aus dem Verkauf von Immobilienanlagen ist mit CHF 1.1 Mio. leicht tiefer als in der Vorjahresperiode (H1 2021: CHF 1.7 Mio.). Dagegen führten erste Promotionsverkäufe im Neubauprojekt «CHAMA Columbus» zu einem positiven Ergebnisbeitrag von CHF 0.8 Mio. vor Steuern (H1 2021: CHF 0). Die erfolgreich durchgeführte Refinanzierung einer Anleihe über CHF 150 Mio. im Mai 2022 mit einer Laufzeit bis Oktober 2026 sichert zudem eine gesunde Kapitalstruktur und unterstützt zukünftiges Wachstum.

## Ertragslage

- Der Liegenschaftsertrag übertraf mit CHF 32.4 Mio. den Wert aus der Vorjahresperiode um CHF 1.8 Mio. (H1 2021: CHF 30.6 Mio.). Die Pandemie hatte keinen negativen Einfluss mehr auf das Ergebnis (H1 2021: CHF 0.2 Mio). Zusätzlich haben sich die Mieterträge als Folge von Index-Anpassungen per 1. Juni 2022 leicht erhöht.
- Die Leerstandsquote im Gesamtportfolio konnte stark gesenkt werden und betrug per 1. Juli 2022 6.9% (01. Januar 2022: 10.7%). Die positive Entwicklung erklärt sich vorwiegend mit der Fertigstellung vollvermieteter Bauprojekte sowie erfolgreichen Neu- und Anschlussvermietungen.
- Die Neubewertungsgewinne der Immobilienanlagen stiegen, unter Berücksichtigung von Altlasten, im Berichtsjahr markant auf CHF 42.3 Mio. (H1 2021: CHF 32.2 Mio.), hauptsächlich dank eigener Managementleistungen sowie marktgetriebener Effekte (u. a. Reduktion marktüblicher Diskontierungssätze).
- Der Erlös aus dem Verkauf von Immobilienanlagen bewegt sich mit CHF 1.1 Mio. (H1 2021: CHF 1.7 Mio.) leicht unter der Vorjahresperiode. Dagegen führten erste Promotionsverkäufe im Neubauprojekt «CHAMA Columbus» zu einem positiven Ergebnisbeitrag von CHF 0.8 Mio. vor Steuern (H1 2021: CHF 0).
- Der übrige Betriebsertrag fällt mit CHF 5.2 Mio. tiefer aus als in der Vorjahresperiode (H1 2021: CHF 6.8 Mio.). Der Ergebnisbeitrag des Metallrecycling-Geschäfts Jaeger et Bosshard SA konnte zwar auf CHF 4.8 Mio. (H1 2021: CHF 4.3 Mio.) gesteigert werden. Dies genügte jedoch nicht, um die Verkaufsgewinne aus dem Verkauf einer Produktionsanlage in Pratteln in der Vorjahresperiode von CHF 1.9 Mio. zu kompensieren.

Der Halbjahresgewinn 2022 von HIAG stieg um 33.7% auf CHF 56.1 Mio. (H1 2021: CHF 41.9 Mio.) deutlich. Vor Neubewertungsgewinnen und latenten Steuern belief sich der Reingewinn auf CHF 14.8 Mio. (H1 2021: CHF 12.8 Mio.). Daraus resultierte ein Gewinn pro Aktie (12 Monate rollierend, auf der Basis gewichteter, durchschnittlich ausstehender Anzahl Aktien, einschliesslich der zusätzlichen ausstehenden Aktien aus der

# Geschäftsentwicklung

Kapitalerhöhung von November 2021) von CHF 10.25 (H1 2021: CHF 9.01). Vor Neubewertungen und latenten Steuern belief sich dieser auf CHF 3.87 (H1 2021: CHF 5.01), eine Reduktion, die auf positive Einmaleffekte aus Pratteln (rund CHF 1.2 Mio.) in der Vorjahresperiode und die Kapitalerhöhung im November 2021 zurückzuführen ist.

Der EBITDA erhöhte sich um CHF 9.4 Mio. auf CHF 62.4 Mio. (H1 2021: CHF 52.9 Mio.), derjenige vor Wertänderung reduzierte sich leicht auf CHF 20.1 Mio. (H1 2021: CHF 20.7 Mio.). Hauptgrund für die Reduktion ist wiederum der positive Einmaleffekt aus dem Verkauf einer Produktionsanlage in Pratteln in der Vorjahresperiode.

Die Eigenkapitalrendite per 30. Juni 2022 (12 Monate rollierend) stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um 1.9 Prozentpunkte von 10.1% auf 12.0% (auf der Basis des gewichteten, durchschnittlichen Eigenkapitals).

in TCHF	30.06.2022	30.06.2021	Δ in %
Liegenschaftsertrag	32'428	30'644	5.8%
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	42'291	32'238	31.2%
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	2'259	-	-
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	1'086	1'661	-34.6%
Übriger Betriebsertrag	5'202	6'827	-23.8%
EBITDA	62'354	52'944	17.8%
EBITDA exkl. Neubewertung Immobilienanlagen	20'063	20'707	-3.1%
Finanzergebnis	-3'763	-5'615	-33.0%
Steueraufwand	-2'161	-5'147	-58.0%
Reingewinn	56'102	41'946	33.7%
Reingewinn exkl. Neubewertung Immobilienanlagen und Latente Steuern	14'761	12'760	15.7%

## Bestandsgeschäft (Vermietungen)

Der vereinnahmte Liegenschaftsertrag übertraf mit CHF 32.4 Mio. (H1 2021: CHF 30.6 Mio.) den Vergleichswert des Vorjahrs um 5.8%. Die Pandemie hatte keinen negativen Einfluss auf das Ergebnis. Die Mieterträge konnten als Folge von Index-Anpassungen per 1. Juni 2022 erhöht werden (Stand per 30. Juni 2022: CHF 0.04 Mio.).

Der annualisierte Liegenschaftsertrag stieg um 12.2% auf CHF 70.8 Mio. (01. Januar 2022: CHF 63.1 Mio.), vor allem getrieben durch Neuvermietungen (CHF 1.7 Mio.) und Projektfertigstellungen (CHF 5.2 Mio.), Indexanpassungen (CHF 0.4 Mio.) sowie unter Berücksichtigung strategischer Transaktionen (Käufe, Verkäufe), bei denen HIAG einen annualisierten Liegenschaftsertrag in der Höhe von netto CHF 0.5 Mio. akquirierte.

Der Leerstand im Gesamtportfolio wurde stark gesenkt und betrug per 1. Juli 2022 6.9% (01. Januar 2022: 10.7%). Der Leerstand im Bestandsportfolio belief sich auf 6.3% (01. Januar 2022: 9.6%).

Die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) hatte sich in der Berichtsperiode auf 8.5 Jahre (Vorjahr: 8.2 Jahre) erhöht. Bezogen auf die 15 grössten Mieter betrug der WAULT per 01. Juli 2022 sogar 10.8 Jahre (01. Januar 2022: 10.2 Jahre).

## Entwicklungsgeschäft

Die Entwicklungspipeline von HIAG umfasste im Vergleich zur Vorperiode eine leicht reduzierte Anzahl von 61 Projekten mit einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 3.07 Mrd. (geplant/geschätzt über die nächsten 15 Jahre). Das damit zusammenhängende jährliche Ertragspotenzial der Mietflächen betrug rund

# Geschäftsentwicklung

CHF 162 Mio. und die potenziellen Verkaufserlöse der Promotionsprojekte rund CHF 715 Mio.

In der Berichtsperiode gab es keine Liegenschaftsüberträge zwischen dem Bestandes- und Entwicklungsportfolio.

Der Leerstand im Entwicklungsportfolio hat sich von 15.7% per 01. Januar 2022 auf 9.3% per 01. Juli 2022 gesenkt. Dies ist vor allem auf Mehrmieten auf bestehenden Entwicklungsliegenschaften sowie punktuelle Neuvermietungen zurückzuführen.

## Transaktionsgeschäft

In der Berichtsperiode wurden folgende Liegenschaften mit einem Buchwert von CHF 0.7 Mio. (H1 2021: CHF 2.0 Mio.) verkauft:

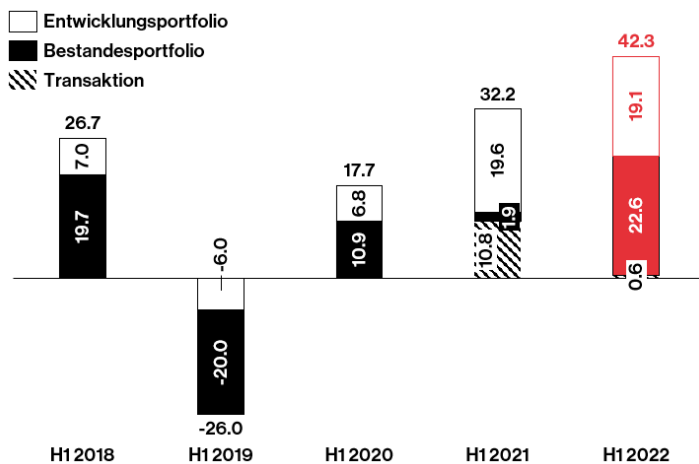
- Diesbach, Legler Fabrik
- Diesbach, Hauptstrasse 38-40

Gleichzeitig wurde im Jahr 2022 bisher folgende Liegenschaft mit einem Buchwert von CHF 13.3 Mio. (H1 2021: CHF 35.0 Mio.) im Rahmen eines Asset Deals akquiriert:

- Niederwil, Rigistrasse 1-5

## Neubewertungsgewinne

Die Neubewertungsgewinne der Immobilienanlagen erhöhten sich, unter Berücksichtigung von Altlastenrückstellungen, deutlich auf CHF 42.3 Mio. (H1 2021: CHF 32.2 Mio.). Diese Steigerung ist auf eigene Managementleistungen (u.a. Abbau Leerstand, Mietverlängerungen und Mietpreiserhöhungen sowie Projektfortschritte bei Entwicklungsliegenschaften) sowie marktbedingte Effekte wie die Reduktion der Diskontierungssätze und Mietzinsanpassungen bei indexierten Mietverträgen zurückzuführen.



Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte, durchschnittliche Diskontierungssatz (netto, real) lag auf dem Gesamtportfolio (exklusive Land, Baurecht und Kraftwerke) bei 3.41% (31. Dezember 2021: 3.54%).



# Geschäftsentwicklung

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

Am 30. Juni 2022 umfasste die Entwicklungspipeline eine zum Verkauf gehaltene Liegenschaft mit insgesamt 52 Wohneinheiten («CHAMA Columbus» Stockwerkeigentum) mit laufenden Investitionen von CHF 3.9 Mio. (H1 2021: CHF 1.3 Mio.). Per 30. Juni 2022 fanden die ersten beiden Beurkundungen mit einem verbuchten Umsatz von CHF 2.3 Mio. (H1 2021: 0) statt. Der daraus resultierende Ergebnisbeitrag beträgt CHF 0.8 Mio. (H1 2021: 0) vor Steuern. Die Beurkundung von weiteren vorreservierten Wohnungen wird in den nächsten Wochen erwartet.

## Betriebsaufwand

Der Betriebsaufwand erhöhte sich in der Berichtsperiode um CHF 2.5 Mio. auf CHF 20.9 Mio. (H1 2021: CHF 18.4 Mio.). Dies ist vor allem auf die Kosten im Zusammenhang mit den beiden Promotionsverkäufen von CHF 1.4 Mio. (H1 2021: 0), höhere Personalkosten durch zusätzliche Mitarbeiter sowie höhere erwartete LTIP-Auszahlungen als Folge des guten Geschäftsgangs zurückzuführen. Der auf das Immobiliengeschäft bezogene Aufwand verlief stabil auf Vorjahresniveau.

Per Stichtag 30. Juni 2022 beschäftigte HIAG 77 Mitarbeitende (H1 2021: 76). Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei CHF 7.9 Mio. (H1 2021: CHF 7.0 Mio.).

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand nahm von CHF 3.7 Mio. (H1 2021) auf CHF 3.3 Mio. ab.

Der Steueraufwand sank als Folge einer Reduktion des Steuersatzes im Kanton Aargau trotz eines höheren Ergebnisses auf CHF 2.2 Mio. (H1 2021: CHF 5.1 Mio.) deutlich.

## Finanz- und Vermögenslage

- Die Bilanzsumme per 30. Juni 2022 erhöhte sich um 2.1% auf CHF 1.94 Mrd. (31. Dezember 2021: CHF 1.90 Mrd.).
- Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 52.4% (31. Dezember 2021: 52.0%).

Der Wert des Immobilienportfolios als gewichtigstem Element der Bilanz stieg aufgrund von Investitionen und Neubewertungsgewinnen und unter Berücksichtigung strategisch getätigter Transaktionen um 4.7% auf CHF 1.87 Mrd. (31. Dezember 2021: CHF 1.78 Mrd.).

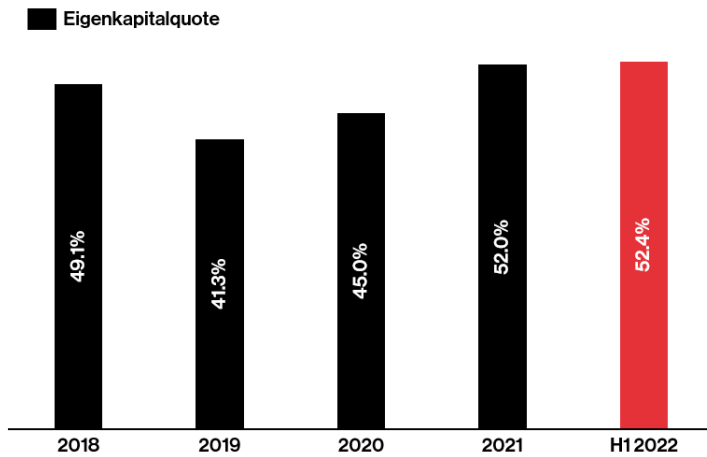
in TCHF	30.06.2022	31.12.2021	Δ in %
Bilanzsumme	1'942'978	1'903'643	2.1%
Eigenkapital	1'018'700	988'999	3.0%
NAV pro Aktie exkl. latente Steuern in CHF	109.10	106.10	2.8%
NAV pro Aktie inkl. latenten Steuern in CHF	100.92	98.06	2.9%
Immobilienportfolio	1'867'796	1'784'429	4.7%

Per 30. Juni 2022 stieg der NAV um 2.8% auf CHF 109.1 pro Aktie (31. Dezember 2021: CHF 106.1 pro Aktie), bzw. unter Berücksichtigung latenter Steuern um 2.9% auf CHF 100.9 pro Aktie (31. Dezember 2021: CHF 98.1 pro Aktie).

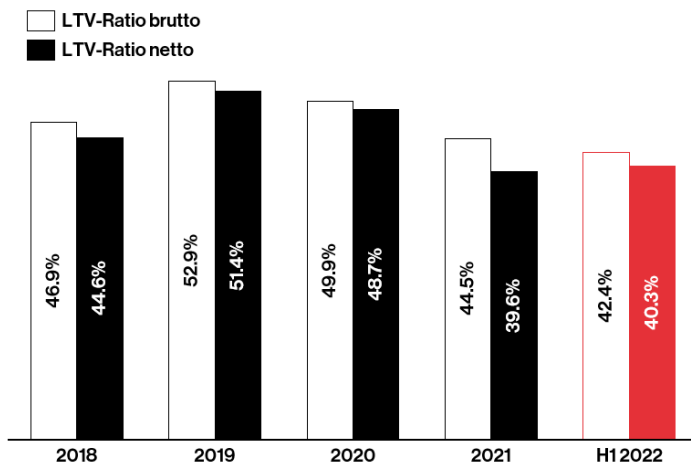
HIAG verfügt mit einer Eigenkapitalquote von 52.4% per 30. Juni 2022 (31. Dezember 2021: 50.0%) über eine leicht erhöhte und äusserst solide Eigenkapitalbasis.



# Geschäftsentwicklung



Per 30. Juni 2022 reduzierte sich der «Brutto-Loan-to-Value» (LTV) auf 42.4% (31. Dezember 2021: 44.5%), der «Netto-LTV» steigerte sich leicht von 39.6% per 31. Dezember 2021 auf 40.3%. Grund dafür ist der reduzierte Bestand an flüssigen Mitteln im Vergleich zum 31. Dezember 2021, begründet durch die Dividendenzahlung von CHF 27.2 Mio. und die getätigten Investitionen in der Höhe von CHF 30.3 Mio.

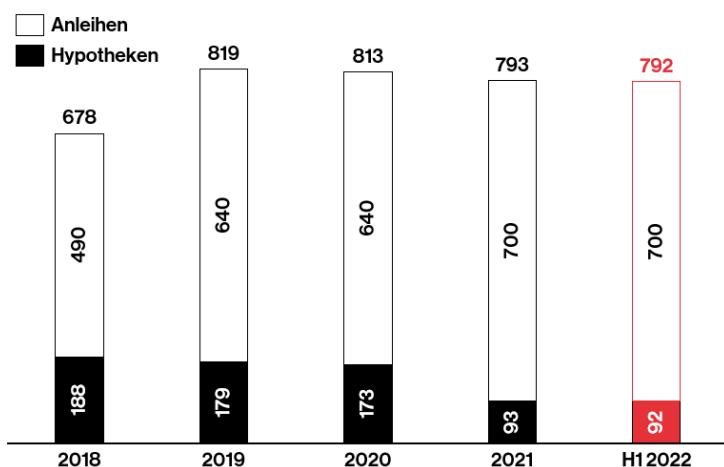


## Finanzverbindlichkeiten

Am 30. Mai 2022 wurde eine festverzinsliche Anleihe über CHF 150 Mio. mit einer knapp 4.5-jährigen neuen Anleihe über CHF 150 Mio. mit einem Coupon von 1.77% erfolgreich und «eins-zu-eins» refinanziert.

Am 30. Juni 2022 setzten sich die Finanzverbindlichkeiten aus kotierten Anleihen (CHF 700 Mio.) und grundpfandgesicherten Bankkrediten (CHF 92 Mio.) zusammen. Der durchschnittliche Zinssatz mit 0.79% für Finanzverbindlichkeiten hat sich in der Geschäftsperiode aktuell nur leicht erhöht (31. Dezember 2021: 0.78%), dies aufgrund der höher verzinsten, refinanzierten Anleihe im Mai 2022. Dagegen konnte durch die Refinanzierung die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten auf 2.8 Jahre (31. Dezember 2021: 2.5 Jahre) erhöht werden. Ziel ist es weiterhin, die durchschnittliche Restlaufzeit auch in Zukunft weiter zu verlängern.

## Geschäftsentwicklung



in TCHF	30.06.2022	31.12.2021	Δ in %
Total Finanzverbindlichkeiten	791'677	792'887	-0.2%
Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten in Jahren	2.8	2.5	12.0%
Durchschnittlicher Fremdfinanzierungszinssatz in %	0.79%	0.78%	1.28%

Per 30. Juni 2022 betrug der Umfang der bilateralen Rahmenkredite CHF 246 Mio. Davon waren CHF 134 Mio. unbeansprucht und frei verfügbar. Die Erhöhung dieser bilateralen Kredite in naher Zukunft ist ein erklärtes Ziel der HIAG.

Die langfristig gesicherte Finanzierung und die solide Eigenkapitalbasis bilden die Grundlage für eine erfolgreiche weitere Entwicklung der HIAG.

### Investitionen

Die Konzentration der Investitionstätigkeit von HIAG liegt strategiegemäss auf der Realisierung der Projektpipeline. Diese wurde als Folge von Projektoptimierungsmassnahmen sowie Baukostenteuerungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen bis ins Jahr 2031 auf rund CHF 2.75 Mrd. (31. Dezember 2021: CHF 2.70 Mrd.) leicht erhöht. In der Berichtsperiode wurden CHF 25.9 Mio. in die Projektpipeline investiert.

Die Investitionen im Gesamtportfolio beliefen sich im ersten Halbjahr 2022 auf CHF 30.3 Mio. (H1 2021: 27.3 Mio.)

Rico Müller, CFO

# Finanzbericht Konsolidierter Halbjahresabschluss 30. Juni 2022 (nach Swiss GAAP FER)

## Konsolidierte Bilanz

in TCHF		30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		39'308	87'350
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	6'063	4'130
Übrige kurzfristige Forderungen		6'203	6'445
Vorräte		646	592
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		1'365	1'421
Liegenschaften zum Verkauf	2	34'620	32'111
Aktive Rechnungsabgrenzung		4'607	3'980
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>92'812</b>	<b>136'028</b>
Übrige langfristige Forderungen		5'229	5'186
Immobilienanlagen	3	1'833'176	1'752'318
Immaterielles Anlagevermögen		248	-
Übriges Anlagevermögen		1'283	1'215
Finanzanlagen		8'185	8'264
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		1'568	539
Anteile an assoziierten Unternehmen		478	94
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'850'166</b>	<b>1'767'615</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'942'978</b>	<b>1'903'643</b>

# Finanzbericht

## Konsolidierte Bilanz

in TCHF		30.06.2022	31.12.2021
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	127'397	277'574
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5'595	4'825
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		10'664	9'279
Kurzfristige Rückstellungen	4	3'785	3'429
Steuerverbindlichkeiten		499	4'283
Passive Rechnungsabgrenzung		26'719	16'629
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>174'659</b>	<b>316'020</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	664'280	515'313
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		55	–
Langfristige Rückstellungen	4	2'727	2'227
Latente Steuern	12	82'557	81'084
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>749'619</b>	<b>598'625</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>924'278</b>	<b>914'645</b>
Aktienkapital	13	10'120	10'120
Kapitalreserven		170'508	184'360
Eigene Aktien		–3'074	–4'069
Gewinnreserven		841'146	798'588
<b>Eigenkapital</b>		<b>1'018'700</b>	<b>988'999</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'942'978</b>	<b>1'903'643</b>

# Finanzbericht

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF		H1 22	H1 21
Liegenschaftsertrag	6	32'428	30'644
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	7	42'291	32'238
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften		2'259	-
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen		1'086	1'661
Übriger Betriebsertrag	8	5'202	6'827
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>83'267</b>	<b>71'370</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften		-1'432	-
Materialaufwand		-2'771	-2'780
Personalaufwand	9	-7'919	-6'965
Unterhalt und Reparaturen	10	-2'634	-2'741
Versicherungen und Gebühren		-594	-473
Energieaufwand und Hauswartung		-1'009	-515
Allgemeiner Betriebsaufwand		-105	-204
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		-3'240	-3'515
Marketing- und Vertriebsaufwand		-248	-378
Mieten und Leasing		-959	-854
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-20'913</b>	<b>-18'425</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>62'354</b>	<b>52'944</b>
Abschreibungen		-328	-237
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>62'026</b>	<b>52'707</b>
Finanzertrag	11	268	283
Finanzaufwand	11	-4'024	-5'895
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		-7	-
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>58'263</b>	<b>47'093</b>
Ertragssteuern	12	-2'161	-5'147
<b>Reingewinn</b>		<b>56'102</b>	<b>41'946</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)		10.25	9.01
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)		10.25	9.01

# Finanzbericht

## Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	H1 22	H1 21
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	7'372	14'187
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-27'551	-80'223
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-27'915	72'672
Effekte aus Währungsumrechnung	52	20
Veränderung flüssige Mittel	-48'042	6'656
<b>Flüssige Mittel am 01.01.</b>	<b>87'350</b>	<b>19'706</b>
Veränderung flüssige Mittel	-48'042	6'656
<b>Flüssige Mittel am 30.06.</b>	<b>39'308</b>	<b>26'363</b>

# Finanzbericht

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital <sup>1</sup>	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital am 01.01.2021</b>	<b>8'433</b>	<b>39'947</b>	<b>-5'211</b>	<b>717'953</b>	<b>761'122</b>
Dividende	-	-9'649	-	-9'649	-19'297
Zuteilung eigener Aktien	-	-106	696	-562	27
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	258	258
Badwill	-	-	-	987	987
Reingewinn	-	-	-	41'946	41'946
<b>Eigenkapital am 30.06.2021</b>	<b>8'433</b>	<b>30'192</b>	<b>-4'516</b>	<b>750'933</b>	<b>785'043</b>
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	-105	446	-	342
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	337	337
Kapitalerhöhung	1'687	154'272	-	-	155'959
Reingewinn	-	-	-	47'317	47'317
<b>Eigenkapital am 31.12.2021</b>	<b>10'120</b>	<b>184'360</b>	<b>-4'069</b>	<b>798'588</b>	<b>988'999</b>
<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	-	-	-	667	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>

<sup>1</sup> Per 30. Juni 2022 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2021: 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. Diese Darstellung zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr um den Bereich «Transaktion» angepasst. Die Darstellung, die erstmals zum Jahresabschluss 2021 implementiert wurde, führt folgerichtig zu einer Anpassung der Vorjahreswerte für das erste Halbjahr 2021.

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

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

#### Segmente 1. Halbjahr 2022

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Intersegment- Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	26'103	6'480	-	-	-155	32'428
Wertänderung 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	-	4'785	-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 vor Wertänderung aus Neubewertung</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

## Restated Segmente 1. Halbjahr 2021<sup>1</sup>

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Intersegment-		Gruppe
				Übrige	Elimination	
Liegenschaftsertrag	25'468	5'325	-	-	-149	30'644
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	19'569	1'860	10'809	-	-	32'238
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	-	-	-	-	-
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	1'661	-	-	1'661
Übriger Betriebsertrag	378	2'276	-	4'399	-226	6'827
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>45'416</b>	<b>9'461</b>	<b>12'469</b>	<b>4'399</b>	<b>-375</b>	<b>71'370</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	-	-	-	-	-	-
Materialaufwand	-	-	-	-2'780	-	-2'780
Personalaufwand	-1'969	-2'912	-450	-1'634	-	-6'965
Unterhalt und Reparaturen	-1'911	-615	-	-215	-	-2'741
Versicherungen und Gebühren	-98	-342	-	-33	-	-473
Energieaufwand und Hauswartung	-601	114	-	-28	-	-515
Allgemeiner Betriebsaufwand	-95	-39	-	-70	-	-204
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-947	-776	-194	-1'824	226	-3'515
Marketing- und Vertriebsaufwand	-220	-25	-	-133	-	-378
Mieten und Leasing	-161	-498	-	-344	149	-854
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-6'002</b>	<b>-5'094</b>	<b>-644</b>	<b>-7'060</b>	<b>375</b>	<b>-18'425</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>39'413</b>	<b>4'367</b>	<b>11'825</b>	<b>-2'661</b>	<b>-</b>	<b>52'944</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und vor Wertänderung aus Neubewertung</b>	<b>19'844</b>	<b>2'507</b>	<b>1'016</b>	<b>-2'661</b>	<b>-</b>	<b>20'706</b>
Abschreibungen						-237
Finanzergebnis						-5'612
Ertragssteuern						-5'147
<b>Reingewinn</b>						<b>41'946</b>

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

# 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.

Änderungen gegenüber den in der konsolidierten Jahresrechnung 2021 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 konsolidierten Jahresrechnung 2021, vorgenommen.

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.

# Finanzbericht

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil per 30.06.2022 <sup>1</sup> in %	Anteil per 31.12.2021 <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	200	49	49	Münchenstein

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

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 das Entwickeln sowie den Kauf/Verkauf von Lie-genschaften.

# Finanzbericht

## **Kapitalkonsolidierung**

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

## **Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis**

Im Berichtsjahr 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 Wohnprojekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden. Die Liegenschaften zum Verkauf werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet oder zum Netto-Marktwert, sofern dieser tiefer ist. Wenn der erwartete Verkaufspreis tiefer als die Anschaffungs- oder Herstellkosten ausfällt, wird eine Wertberichtigung vorgenommen.

### Immobilienanlagen

#### Allgemein

Sämtliche Immobilienanlagen werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten erfasst. In der Folgebewertung werden sie zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet und bilanziert. Zur Ermittlung des Marktwertes für unbebaute Grundstücke wird die Residualwertmethode angewandt. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Experten vorgenommen und halbjährlich aktualisiert. Eine Besichtigung der Liegenschaften erfolgt mindestens alle drei Jahre. Auf- und Abwertungen werden in der Erfolgsrechnungsposition «Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen» erfasst. Das Portfolio wird vom Management laufend auf Umweltrisiken wie Gebäudeschadstoffe und Grundstück-Altlasten analysiert. Für die Berechnung der Rückstellungen für Umweltrisiken werden vom Management eine Wahrscheinlichkeit und ein Zeithorizont definiert, welcher mit dem Entwicklungshorizont übereinstimmt. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt und von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen.

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

# Finanzbericht

## Liegenschaften

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

## Liegenschaften im Bau

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

## Derivative Finanzinstrumente

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

## Übriges Anlagevermögen und immaterielles Anlagevermögen

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

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.

## 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.

# Finanzbericht

## 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 der tiefere der beiden wertberichtet.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

# Finanzbericht

## 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'576	4'431
Wertberichtigung	-513	-301
<b>Total</b>	<b>6'063</b>	<b>4'130</b>

## 2 Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»
Bestand per 01.01.2021	29'427
Investitionen	2'684
Bestand per 31.12.2021	32'111
Bestand per 01.01.2022	32'111
Investitionen	3'941
Abgänge aus Verkäufen	-1'432
Bestand per 30.06.2022	34'620

### Stand per 30. Juni 2022

Projekt	Erwerb/ Projektstart	Geschätztes Investitionsvolumen in TCHF <sup>1</sup>	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertigstellungsgrad per Bilanzstichtag in % <sup>2</sup>
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	2020	38'506	in Ausführung	2024	24%

<sup>1</sup> Exkl. Landwert von TCHF 26'920 und Neueinschätzung des Investitionsvolumens per Stichtag

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

### Stand per 31. Dezember 2021

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

Per Bilanzstichtag belief sich der Wert der «Liegenschaften zum Verkauf» auf TCHF 34'620 (31. Dezember 2021: TCHF 32'111). Es handelt sich in beiden Berichtsperioden 2022 und 2021 um das Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1» in Cham. Die 2. Etappe des Projekts «CHAMA» wird aktuell zu Marktwerten in den Immobilienanlagen ausgewiesen.



# Finanzbericht

## 3 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2021	173'717	1'316'647	118'055	1'608'417
Reklassifikationen	-	49'270	-49'270	-
Zugänge	6'108	58'741	29'770	94'620
Abgänge	-	-62'437	-	-62'437
Änderung Konsolidierungskreis	-	53'000	-	53'000
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	8'859	49'908	4'570	63'337
Wertkorrektur Umweltrisiken	-1'124	-3'620	125	-4'619
Bestand per 31.12.2021	187'561	1'461'509	103'250	1'752'318
Bestand per 01.01.2022	187'561	1'461'509	103'250	1'752'318
Zugänge	7'887	22'521	9'072	39'480
Abgänge	-	-792	-	-792
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	13'476	24'077	7'249	44'802
Wertkorrektur Umweltrisiken	85	-2'717	-	-2'632
Bestand per 30.06.2022	209'009	1'504'597	119'570	1'833'176

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 Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.00% bis 5.30% (31. Dezember 2021: 2.00% bis 5.40%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 62'869 (31. Dezember 2021: TCHF 60'237) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Evaluation von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Die Gebäudeschadstoffe und Grundstückaltlasten werden mit den aktuellen technischen Kenntnissen analysiert. Das Management hat für die Berechnung der Rückstellungen für Umweltrisiken die Wahrscheinlichkeit und den Zeithorizont auf der Basis des Entwicklungshorizonts definiert. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen wurden am Bilanzstichtag berücksichtigt und hatten in der laufenden Berichtsperiode zu einer Erhöhung der berücksichtigten Umweltrisiken von TCHF 2'632 geführt, wovon TCHF 2'408 erfolgswirksam und TCHF 224 erfolgsneutral im Rahmen einer Akquisition erfasst wurden (2021: erfolgswirksame Erhöhung der Abzüge von TCHF 2'409, erfolgsneutral von TCHF 1'800). Auf den erwarteten Kosten der Gebäudeschadstoffe und Altlasten wurde per 30. Juni 2022 ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2021: 2.00%).

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.

Die Zugänge im Jahr 2022 in der Höhe von TCHF 39'480 setzten sich aus Investitionen in Areale sowie aus der Akquisition der Liegenschaft in Niederwil (TCHF 12'974) zusammen. Die wesentlichsten weiteren Investitionen erfolgten in Cham (TCHF 5'352), Dietikon (TCHF 5'028), Meyrin (TCHF 4'003), Biberist (TCHF 2'042) sowie Altstetten (TCHF 1'384).

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 792 (Buchwert ohne Rückstellungen für Umweltrisiken: TCHF 689) betrafen den Verkauf zweier Liegenschaften in Diesbach.

# Finanzbericht

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen<sup>1</sup> per 30. Juni 2022

in TCHF	30.06.2022 <sup>2</sup>		31.12.2021 <sup>2</sup>	
Industrie, Gewerbe	699'792	38.2%	676'488	38.6%
Bauland	236'200	12.9%	214'034	12.2%
Distribution, Logistik	203'940	11.1%	200'964	11.5%
Verkauf	201'672	11.0%	192'747	11.0%
Wohnen	200'898	11.0%	178'143	10.2%
Büro	172'658	9.4%	177'322	10.1%
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	103'435	5.6%	98'044	5.6%
Übrige	14'581	0.8%	14'576	0.8%
<b>Total</b>	<b>1'833'176</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'752'318</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 den Liegenschaften zum Verkauf (CHAMA Etappe 1, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen.

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30. Juni 2022

in TCHF	30.06.2022 <sup>1</sup>		31.12.2021 <sup>1</sup>	
Zürich	511'567	27.9%	487'341	27.8%
Aargau	448'182	24.4%	424'029	24.2%
Genf	265'810	14.5%	259'553	14.8%
Zug	156'645	8.5%	135'115	7.7%
Solothurn	136'010	7.4%	130'494	7.4%
Basel-Landschaft	120'395	6.6%	118'653	6.8%
St. Gallen	75'764	4.1%	75'647	4.3%
Übrige	118'803	6.6%	121'486	7.0%
<b>Total</b>	<b>1'833'176</b>	<b>100.0%</b>	<b>1'752'318</b>	<b>100.0%</b>

<sup>1</sup> Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden in der Berichtsperiode in der obigen Darstellung ohne den Liegenschaften zum Verkauf (CHAMA Etappe 1, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen.

## 4 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
<b>Buchwert per 31.12.2021 / 01.01. 2022</b>	<b>1'941</b>	<b>2'638</b>	<b>1'077</b>	<b>5'656</b>
Bildung	688	–	500	1'188
Verwendung	–90	–53	–	–143
Auflösung	–188	–	–	–188
<b>Buchwert per 30.06.2022</b>	<b>2'351</b>	<b>2'585</b>	<b>1'577</b>	<b>6'513</b>
– davon kurzfristig	2'351	1'435	–	3'785
– davon langfristig	–	1'150	1'577	2'727

# Finanzbericht

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 zählte insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zurückzusetzen. In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen über TCHF 53 (H1 2021: TCHF 4'841) verwendet. Die restliche kurzfristige Rückstellung von TCHF 1'435 berücksichtigt die noch ausstehenden externen Leistungen (Schlussrechnungen). Ein Teil der Altlastenbereinigung wird im zweiten Halbjahr 2023 ausgeführt und wird daher weiter in den langfristigen Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 ausgewiesen.

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

Durch den positiven Geschäftsgang im ersten Halbjahr 2022 wird ein ROE von über 6.5% (maximal möglicher Ausschüttungsbetrag) erwartet. Dies führt zu einer Erhöhung der LTIP Rückstellung (Cash-Anteil) in der Höhe von TCHF 500 im Vergleich zum 31. Dezember 2021.

## 5 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1'935	1'935
Kurzfristige Anleihen	125'000	275'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	462	639
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>127'397</b>	<b>277'574</b>
Langfristige Bankverbindlichkeiten	89'280	90'160
Langfristige Anleihen	575'000	425'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	-	153
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>664'280</b>	<b>515'313</b>
<b>Total</b>	<b>791'677</b>	<b>792'887</b>

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

Am 4. Mai 2022 konnte eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 150'000 mit einem Coupon von 1.77% und einer Laufzeit von 4 Jahren und 5 Monaten mit Verfall am 30. Oktober 2026 erfolgreich am Schweizer Kapitalmarkt platziert werden. Die Anleihe löste die per 30. Mai 2022 fällige Anleihe über TCHF 150'000 nahtlos ab.

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

Die Brutto «Loan-to-Value-Ratio» (Finanzverbindlichkeiten/Immobilienwert) betrug per Bilanzstichtag 42.4 % (31. Dezember 2021: 44.5%), die Netto «Loan-to-Value-Ratio» ([Finanzverbindlichkeiten – Flüssige Mittel]/Immobilienwert) 40.3% (31. Dezember 2021: 39.6%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.8% (31. Dezember 2021: 0.8%).

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. Aufgrund der fehlenden Korrelation zwischen Absicherungsgeschäft und

# Finanzbericht

Grundgeschäft wurde der negative Wiederbeschaffungswert als kurzfristige Finanzverbindlichkeit TCHF 462 (31. Dezember 2021: TCHF 639) und langfristige Finanzverbindlichkeit TCHF 0 (31. Dezember 2021: TCHF 153) aus der «Zins-Swap-Absicherung» bilanziert. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grundgeschäft und dem Absicherungsgeschäft wurden im Finanzergebnis erfasst.

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 1. Juli 2022

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	91'215	CHF	Siehe «Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 30.06.2022»	Zwischen 0.7% und 1.7%
Anleihen	700'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 1.77%
Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	462	CHF	28.02.2023 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	2.75%
<b>Total</b>	<b>791'677</b>			

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 1. Januar 2022

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

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen

Eckwerte	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019	Anleihe Oktober 2018	Anleihe Juli 2016
Volumen	TCHF 150'000	TCHF 160'000	TCHF 150'000	TCHF 125'000	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)	4 Jahre (26.10.2018 - 26.10.2022)	7 Jahre (04.07.2016 - 04.07.2023)
Zinssatz	1.77%	0.75%	0.875%	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	117'297'282	111'201'158	47'129'798	43'467'844	32'637'142
ISIN	CH1172972825	CH1112011585	CH0471297983	CH0434678444	CH0326371421

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

# Finanzbericht

## Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 30. Juni 2022

2022	1'935	2%
2023	60'525	66%
2024	18'400	20%
2025 und länger	10'355	11%
<b>Total</b>	<b>91'215</b>	<b>100%</b>

## Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31. Dezember 2021

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

## Per 30. Juni 2022 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten in TCHF (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	62'460	69%
2023	-	0%
2024	18'400	20%
2025 und länger	10'355	11%
<b>Total</b>	<b>91'215</b>	<b>100%</b>

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

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

## 6 Liegenschaftsertrag

in TCHF	H1 22	H1 21
Mietertrag	32'372	30'246
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	340	425
Erlösminderungen	-284	-27
- davon vereinbarte Mieterlasse Covid-19	-	-103
- davon erwartete Mieterlasse Covid-19	-	-103
- davon Auflösung/-Bildung Delkredere und Debitorenverluste	-284	179
<b>Total</b>	<b>32'428</b>	<b>30'644</b>

# Finanzbericht

## Bedeutendste Mieter

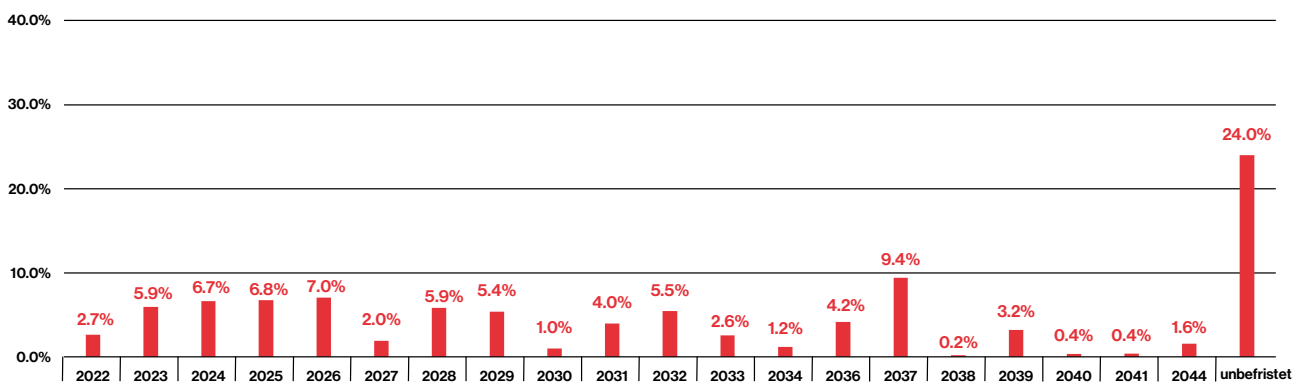
Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per Bilanzstichtag waren (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl und XLCH GmbH. Im Vorjahr betraf dies folgende fünf Mieter (in alphabetischer Reihenfolge):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

Vom annualisierten Mietertrag entfielen:	01.07.2022	01.07.2021
auf den grössten Mieter	4%	4%
auf die drei grössten Mieter	12%	12%
auf die fünf grössten Mieter	19%	19%
auf die zehn grössten Mieter	33%	31%

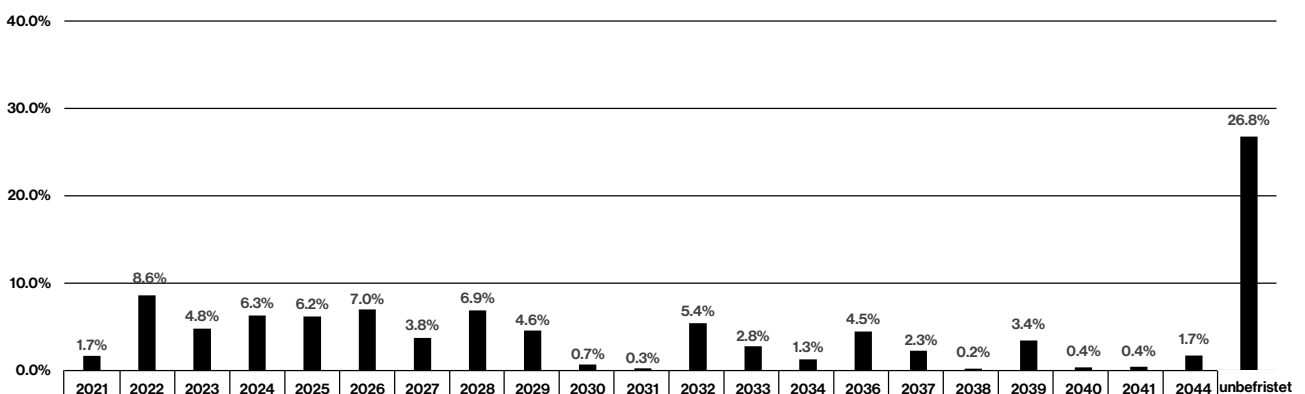
## Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Juli 2022



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2022



# Finanzbericht

## Leerstandsquote

Leerstandsquote	01.07.2022	01.01.2022
Bestandesliegenschaften	6.3%	9.6%
Entwicklungsliegenschaften	9.3%	15.7%
Gesamtes Portfolio	6.9%	10.7%

## 7 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	H1 22	Restated H1 21 <sup>1</sup>
Marktwertanpassungen Bestandsliegenschaften	19'083	19'569
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	22'632	1'860
Marktwertanpassungen Transaktionen	576	10'809
Total	42'291	32'238

<sup>1</sup> Restatement H1 2021, um die Transaktionsgewinne analog H1 2022 separat auszuweisen.

Die wesentlichsten Netto-Wertänderungen im Bestandsportfolio (unter Berücksichtigung von Umweltrisiken) erzielten die Liegenschaften in Cham, Lorzenpark (TCHF 5'285), Klingnau (TCHF 3'545), Niederhasli (TCHF 2'362), Windisch (TCHF 2'289), Aathal (TCHF 2'119), Wetzikon (TCHF 1'861), Dietikon (TCHF 1'832), Meyrin (TCHF -2'348), Neuchâtel (TCHF -589) und Yverdon (TCHF -395).

Im Entwicklungsportfolio waren dies die Liegenschaften in Cham, Projekt «CHAMA» (TCHF 10'717), Meyrin (TCHF 3'488), Altstetten (TCHF 3'269), Wetzikon (TCHF 3'020), Biberist (TCHF 2'143), St. Maurice (TCHF -1'464), Neuchâtel (TCHF -461) und Frauenfeld (TCHF -400).

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) sank per 30. Juni 2022 auf 3.41% (31. Dezember 2021: 3.54%).

## 8 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	H1 22	H1 21
Dienstleistungen gegenüber Dritten	121	80
Ertrag aus Metall-Recycling	4'708	4'302
Sonstiger Betriebsertrag	373	2'445
Total	5'202	6'827

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

In der Position «sonstiger Betriebsertrag» waren in der Vorperiode TCHF 1'921 für den Verkauf einer Produktionsanlage des Areals in Pratteln enthalten.

# Finanzbericht

## 9 Personalaufwand

H1 22 in TCHF	Immobilien	Areal Pratteln	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>-</b>	<b>-632</b>	<b>-7'919</b>

H1 21 in TCHF	Immobilien	Areal Pratteln	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-4'358	-930	-490	-5'778
Sozialleistungen	-709	-73	-92	-874
Übriger Personalaufwand	-266	-2	-44	-313
<b>Total</b>	<b>-5'333</b>	<b>-1'005</b>	<b>-626</b>	<b>-6'965</b>

30.06.2022	Anzahl Mitarbeiter	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

30.06.2021	Anzahl Mitarbeiter	Vollzeitkräfte
<b>Immobilien</b>	<b>59</b>	<b>54.0</b>
- davon Portfolio-/Assetmanagement	7	6.9
- davon Bewirtschaftung	20	17.1
- davon Entwicklung/Baumanagement	12	11.9
- davon Transaktion/Vermarktung	2	1.8
- davon Corporate	18	16.3
<b>Projekt Areal Pratteln</b>	<b>5</b>	<b>4.8</b>
<b>Jaeger et Bosshard SA<sup>1</sup></b>	<b>12</b>	<b>12.0</b>
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>70.8</b>

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



# Finanzbericht

## 10 Unterhalt und Reparaturen

in TCHF	H1 22	H1 21
Unterhalt und Reparaturen	-2'634	-2'741
- davon Liegenschaften (exkl. Areal Pratteln)	-2'482	-2'513
- davon Jaeger et Bosshard SA	-152	-180
- davon Areal Pratteln	-	-48

## 11 Finanzergebnis

in TCHF	H1 22	H1 21
Übriger Finanzertrag	268	283
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>268</b>	<b>283</b>

in TCHF	H1 22	H1 21
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-392	-770
Zinsaufwand Anleihe	-3'178	-2'952
Bankspesen und Bankzinsen	-132	-97
Wechselkursverlust	-51	20
Wertberichtigung Finanzanlagen	-36	-1'870
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	-235	-226
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-4'024</b>	<b>-5'895</b>

<sup>1</sup> Enthält im Jahr 2022 anteilige Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 217, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr: TCHF 205).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.8% (31. Dezember 2021: 0.8%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.7% und 1.8% (H1 2021: zwischen 0.2% und 2.9%). In der Berichtsperiode wurden im Rahmen von Entwicklungsprojekten keine Baukreditzinsen aktiviert (H1 2021: TCHF 10).

Die Position «Wertberichtigung Finanzanlagen» enthielt im Vorjahr eine Wertberichtigung auf dem Darlehen der Beelastic Holding AG in der Höhe von TCHF 1'867.

## 12 Steuern

### 12.1 Ertragssteuern

in TCHF	H1 22	H1 21
Laufende Ertragssteuern	-688	-70
Latente Steuern	-1'473	-4'360
Aktivierung Verlustvorträge	-	1
Verwendung/Auflösung aktivierter Verlustvorträge	-	-718
<b>Total</b>	<b>-2'161</b>	<b>-5'147</b>

Der durchschnittliche, angewandte Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich in der Berichtsperiode auf 12.5% (31. Dezember 2021: 12.4%). In der Berichtsperiode konnten nicht-bilanzierte, steuerliche Verlustvorträge genutzt werden. Der positive Steuereffekt daraus betrug TCHF 146 (2021: TCHF 1).

# Finanzbericht

## 12.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.2022	8'084	73'131
Veränderung Konsolidierungskreis	-	2'525
Erfolgswirksame Netto-Bildung	1'473	5'429
Latente Steuerverbindlichkeiten	82'557	81'084

In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von TCHF 1'473 (31. Dezember 2021: TCHF 5'429) erfolgswirksam gebildet. Die Bildung der Rückstellung in der Berichtsperiode stand hauptsächlich im Zusammenhang mit der positiven Wertänderung aus der Neubewertung der Immobilienanlagen.

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Latente Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen	1	1
Total	1	1

In der Berichtsperiode wurden keine weiteren Verlustvorträge aktiviert (H1 2021: TCHF 1).

Die Gesellschaften der Gruppe verfügten per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 242'660 (31. Dezember 2021: TCHF 243'003). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 30. Juni 2022 TCHF 39'428 (31. Dezember 2021: TCHF 39'433). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht gegeben, und daher wird von einer Aktivierung derzeit abgesehen.

## 13 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	30.06.2022	31.12.2021
Namenaktien Stichtag (Nominalwert: CHF 1)	10'119'600	10'119'600
Total	10'119'600	10'119'600

Per 30. Juni 2022 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2021: 10'119'600 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Per 30. Juni 2022 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (31. Dezember 2021: TCHF 350).

# Finanzbericht

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	H1 22	H1 21
Reingewinn	56'102	41'946
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	10'088	8'327
Anzahl ausstehende Aktien per Bilanzstichtag	10'094	8'396
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie <sup>1</sup>	10.25	9.01
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie <sup>1</sup>	10.25	9.01
Verwässertes Ergebnis pro Aktie <sup>1</sup>	10.25	9.01
<b>in TCHF</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'101'257	1'070'083
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	1'018'700	988'999
<b>in CHF</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	109.10	106.10
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	100.92	98.06

<sup>1</sup> 12 Monate rollierend, auf der Basis gewichteter, durchschnittlich ausstehender Anzahl Aktien, einschliesslich der zusätzlichen ausstehenden Aktien aus der Kapitalerhöhung von November 2021; das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

**Per 30. Juni 2022 sowie per 31. Dezember 2021 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>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	Compulsory surveillance (%)	Obligatory re-mediation	Effective Area to be developed (sqm)							
																	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total		
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39-41	Industrial		1.5	1.5	100%	65'356	1997/2007	2019	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial		1.9	1.9	99%	38'314	1971	2012	-	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3, 40-44	Industrial		1.6	1.4	86%	14'517	1971	1999	2008	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial		0.3	0.1	48%	6'625	1961	1977	-	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial		0.7	0.6	84%	12'849	1969	1974	-	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 27-32, Parzelle 3131	Industrial		2.3	2.3	100%	28'122	2021	-	-	3.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8	Industrial		0.3	0.1	45%	12'984	1965	2008	-	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial		0.5	0.4	79%	5'529	1955	-	-	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	Industrial		0.9	0.9	97%	13'009	1955	2008	-	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41	Industrial		0.2	0.2	95%	6'170	1953	1955	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
22501	VD	Yverdon	Route de Grandson 48	Industrial		1.6	1.5	90%	19'758	1910	2013	-	3.8	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	-	-	-		
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial		0.5	0.5	100%	17'317	1870	1964	1993	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
31401	SG	Goldach	Langrütstrasse 19	Industrial		3.0	3.0	100%	63'631	1973/1995	2020	-	3.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
32001	BL	Reinach	Am Kägenrain 1-3	Industrial		0.5	0.3	59%	6'503	1989	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
33101	ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	Industrial		0.9	0.9	100%	11'105	1916	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
36110	SO	Biberist	MEG Emenkanal, land	Industrial		0.0	0.0	-	-	-	-	-	5.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
62001	BL	Allschwil	Binningerstrasse 87-89	Industrial		0.4	0.4	100%	1'999	1809	1957	-	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
Total Industrial						306.2	16.8	15.7	323'788										0	0	0	0	0	
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics		0.4	0.4	100%	12'257	1994	-	-	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	1,559	-	-	-	1,559	
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics		0.9	0.9	100%	16'000	1971	1983	2015	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13-15	Logistics		1.5	1.5	100%	10'871	1970	2003	-	3.7	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-		
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Logistics		0.1	0.1	100%	13'880	-	-	-	2.5	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-		
36104	SO	Biberist	Fabrikstrasse 36-38	Logistics		1.5	1.5	100%	23'000	1991	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
60402	BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/18	Logistics		1.0	1.0	100%	8'383	1960	2006	2017	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
69901	AG	Brunegg	Breitackerstrasse 10	Logistics		1.7	1.7	100%	28'142	1993	-	2013	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	10,785	-	-	-	10,785	
70001	AG	Brunegg	Industriestrasse 1	Logistics		1.8	1.8	100%	15'293	1974	1985	2001	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
70501	AG	Buchs	Oberholzstrasse 10	Logistics		2.5	2.5	100%	38'797	2007	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
Total Logistics						206.1	11.4	11.4	166'623										0	1,559	10,785	0	0	12,344
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive I	Office		2.1	1.6	77%	7'681	1981	2019	-	3.5	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-		
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive II	Office		2.6	2.5	99%	6'821	2017	-	-	3.0	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-		
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Office		0.2	0.2	100%	2'189	1926	2017	-	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office		0.5	0.5	93%	2'466	1959	-	2008	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12-14	Office		0.6	0.6	96%	11'080	1960	-	-	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
60401	BL	Birsfelden	Sternenfeldpark 14	Office		1.5	0.9	62%	3'554	2009	-	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
Total Office						136.1	7.4	6.3	33'791										0	0	0	0	0	
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others		0.0	0.0	100%	930	-	-	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others		0.2	0.2	100%	5'485	-	-	-	2.3	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-		
29004	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Pavillon	Others		0.2	0.2	100%	952	2020	-	-	3.1	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-		
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land / land without use	Others		0.0	0.0	-	196	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
32107	AG	Windisch	Kunzareal - Heinrich	Others		0.1	0.1	-	3'252	1960	-	2017	4.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
35004	GL	Diesbach	Power plant	Others		0.7	0.7	100%	-	1996	-	2015	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		
36112	SO	Biberist	Power plant	Others		0.3	0.3	100%	-	1984	-	2014	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-		

# Liegenschaftsspiegel

Effective Area to be developed (sqm)

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	(%)	Compulsory surveillance	Obligatory re-mediation	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total
36204	SO	Biberist	Derendingerstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others	-	0.0	0.0	-	-	-	-	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
60601	SO	Gempen	Schartenhof	Others	-	0.0	0.0	100%	2'331	1950	-	2006	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
			Total Others		22.0	1.4	1.4		13'146									,0	,0	,0	,0	,0	,0
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2-16	Res. mixed	-	3.3	3.2	99%	13'537	2008	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22-24	Res. mixed	-	0.1	0.1	100%	3'567	1870	1860	1989	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	-	0.8	0.8	99%	2'043	1922	2017	-	3.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	Residential	-	1.2	1.1	98%	13'071	1999	2008	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7-13	Residential	-	0.5	0.5	99%	6'075	1999	2008	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
34501	AG	Niederwil	Rigiweg 1-5	Residential	-	0.5	0.5	96%	5'481	1987	-	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1-7	Residential	-	0.1	0.1	100%	4'343	1900	-	1995	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130-132/131-133	Residential	-	0.1	0.1	98%	-	1839	-	2003	3.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	-	0.2	0.2	100%	1'569	1870	2007	-	2.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	-	0.3	0.3	100%	1'741	1971	2020	-	2.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26-28	Residential	-	0.5	0.5	100%	1'908	2020	-	-	2.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	-	0.3	0.3	100%	1'899	1990	2018	-	2.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	Residential	-	0.2	0.2	99%	2'073	1791	2018	-	2.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
32102	AG	Windisch	Spinnereistrasse 10-12/15	Residential	-	1.3	1.3	98%	5'122	2014	-	-	2.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Residential	-	1.2	1.2	100%	5'115	1960	-	2018	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
36203	SO	Biberist	Herrenweg 4/8/10	Residential	-	0.0	0.0	100%	-	1928	-	1992	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
60301	BL	Birsfelden	Weidenweg 8-10	Residential	-	0.6	0.5	93%	3'798	1989	-	-	2.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
60302	BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88	Residential	-	0.5	0.4	93%	1'787	1989	-	-	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
			Total Residential		275.7	11.7	11.5		73'129									,0	,0	,0	,0	,0	,0
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	-	2.4	1.3	54%	13'690	1982	2002	2007	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail	-	2.2	2.2	100%	13'500	1982	-	1993	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	Retail	-	3.2	3.2	100%	10'543	1982	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13-25	Retail	-	2.4	2.3	93%	16'597	1862	2014	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Retail	-	1.6	1.6	100%	7'978	1963	-	2019	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
70401	AG	Buchs	Fabrikweg 12	Retail	-	0.4	0.4	100%	18'211	1988	-	2007	3.9	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
			Total Retail		229.6	12.4	11.1		80'519									,0	,0	,0	,0	,0	,0
			<b>Total Yielding Portfolio</b>		<b>1'175.8</b>	<b>61.0</b>	<b>57.2</b>	<b>93.7%</b>	<b>690'996</b>									<b>,0</b>	<b>1,559</b>	<b>10,785</b>	<b>,0</b>	<b>,0</b>	<b>12,344</b>

<sup>2</sup> Others refer to land, building rights, parking, official use, power plant, datacenter; Res. mixed refers to properties with residential and commercial use.

<sup>3</sup> Net site area does not include agricultural land and land without utilisation.

<sup>4</sup> Second building phase.

# Liegenschaftsspiegel

## Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use	Market value <sup>4</sup> (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	Compulsory surveillance (%)	Obligatory re-mediation	Effective Area to be developed (sqm)						
																	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	0.0	0.0	-	43'400	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	31,046	-	-	-	31,046	
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	0.3	0.3	88%	11'035	1949	1961	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	6,621	-	-	-	6,621	
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.0	0.0	-	2'144	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	920	-	-	-	920	
32105	AG	Windisch	Kunzareal - Zentrum West	Industrial	0.1	0.1	100%	2'481	1827	1890	-	-	3.0	Sole ownership	100%	-	-	1,564	-	-	-	1,564	
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	1.1	1.1	100%	33'505	1960	-	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	24,154	-	24,154	
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	0.0	0.0	-	10'717	1911	-	-	-	3.3	Sole ownership	100%	-	-	9,600	-	-	-	9,600	
72001	AG	Hausen/Lupfig	Hauptstrasse 96 / Hauptstrasse 98-100	Others	0.0	0.0	100%	64'258	-	-	-	-	3.6	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	32,173	-	-	32,173
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45-61	Industrial	0.9	0.9	99%	35'932	1900	1940	-	-	4.2	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	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	44,650	-	-	-	44,650	
Total North-West Switzerland					104.8	2.4	2.4	235'057										0	94,401	32,173	33,334	0	159,908
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 1	Others	0.1	0.1	100%	11'535	-	-	-	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	-	11,188	-	-	-	11,188
18105	ZG	Cham	Plot no. 3165 Promotion stage 1	Others	0.0	0.0	-	2'363	-	-	-	-	-	Promotion project	100%	-	-	5,474	-	-	-	5,474	
18104	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 2	Others	0.0	0.0	-	12'333	-	-	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	12,800	-	-	-	12,800
Total Central Switzerland					117.4	0.1	0.1	26'231										5,474	23,988	0	0	0	29,462
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50-56	Office	2.6	1.6	60%	10'918	1992	2007	-	-	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	6,400	-	-	-	6,400
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Industrial	0.7	0.7	98%	16'691	1991	-	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	16,217	-	-	-	16,217
10901	ZH	Altstetten	Freihofstrasse 25	Industrial	0.5	0.5	100%	7'807	1953/1962	-	-	-	2.4	Sole ownership	100%	-	-	-	13,162	-	-	-	13,162
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gestalderstrasse 4	Residential	0.2	0.2	100%	23'938	1850	1870	1990	-	3.7	Sole ownership	100%	-	-	1,242	0	-	6,270	-	7,512
30602	ZH	Aathal	Chälänweg 1/11/164, Aretsh 1-7/11-21/158	Residential	0.2	0.2	100%	10'069	1440	-	-	1988	3.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200-202/206, Zürichstr. 119-121	Industrial	0.3	0.3	99%	14'653	1872	1900	1993	-	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	6,800	-	-	-	6,800
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13	Residential	0.2	0.2	99%	17'055	-	-	-	1943	2.9	Sole ownership	100%	-	-	7,510	-	-	-	-	7,510
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	0.1	0.1	100%	8'267	-	-	-	-	2.5	Sole ownership	100%	-	-	7,500	-	-	-	-	7,500
31201	ZH	Winterthur	St. Gallerstrasse 172	Industrial	0.2	0.2	100%	5'838	1908/1925	-	-	-	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	10,300	-	10,300
31301	ZH	Winterthur	Technoramstrasse 15	Industrial	0.5	0.5	100%	10'454	1956/1996/2020	1957/1999	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	9,000	-	9,000
Total Zurich					189.5	5.5	4.4	125'690										16,252	42,579	0	25,570	0	84,401
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1-3	Others	0.0	0.0	-	4'507	1964	-	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	8,254	8,254
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20-26	Industrial	0.5	0.5	95%	13'362	1960	-	-	-	3.7	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	60,312	60,312
29005	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, LEM	Industrial	2.1	2.1	-	5'540	-	-	-	-	3.2	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	7,345
29007	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Industrial	0.0	0.0	-	21'898	2024	-	-	-	3.3	Building right	100%	-	-	-	-	-	3,705	-	536
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	0.0	0.0	-	10'383	1965	-	-	-	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	15,592	15,592
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	0.0	0.0	-	21'972	-	-	-	-	2	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	25,779	25,779
22701	VD	Bussigny	Chemin de Mochettaz 101	Others	0.0	0.0	-	22'319	-	-	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	26,125	-	26,125
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	0.0	0.0	-	33'281	1960	1970	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	22,500	22,500
Total Lake Geneva region					150.5	2.6	2.6	133'262										0	0	29,830	106,658	33,660	170,148
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	1.3	1.3	100%	136'685	1895	-	-	-	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	97,051	-	-	-	97,051
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2-8	Office	0.3	0.2	74%	22'524	1937	-	-	-	4.6	Sole ownership	100%	-	-	-	11,392	-	1,888	-	13,280
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14-34	Industrial	0.1	0.1	-	44'000	1972	1990	-	-	5.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	45,954	-	45,954
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57-115	Industrial	0.7	0.7	100%	40'000	1946	1991	-	-	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	12,620	12,620
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1-29	Industrial	0.4	0.2	50%	19'000	1932	1947	-	-	4.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3-35	Industrial	0.0	0.0	100%	28'869	1903	1939	-	-	5.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	42,120	-	42,120
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31-85	Industrial	0.0	0.0	-	16'000	1946	-	-	-	5.3	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	Discount factor (%)	Ownership	(%)	Compulsory surveillance	Obligatory re-mediation	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial		0.4	0.4	100%	60'400	1991	-	-	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	17,700	-	17,700
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27-29	Others		0.0	0.0	-	44'183	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
36501	SO	Solothurn	Muttenstrasse 13-18	Industrial		0.9	0.9	100%	29'459	1966/1989/2001	-	-	3.2	Sole ownership	100%	-	-	16,500	-	-	-	-	16,500
31602	NE	Neuchâtel	Plot no. 10729	Others		0.0	0.0	-	3'419	-	-	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	5,406	-	-	-	-	5,406
Total Espace Mittelland region					118.7	4.0	3.7		444'539									44,516	108,443	88,074	32,208	,0	273,241
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics		0.4	0.4	100%	12'125	1968	1997	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	6,500	-	6,500
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed		0.0	0.0	-	10'863	1832	2017	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	4,417	-	-	-	-	4,417
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others		0.0	0.0	100%	3'340	-	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	,550	-	,550
Total Eastern Switzerland					11.1	0.4	0.4		26'328									,0	4,417	,0	7,050	,0	11,467
<b>Total Developpement Portfolio</b>					<b>692.0</b>	<b>15.0</b>	<b>13.6</b>	<b>90.7%</b>	<b>991'107</b>									<b>66,242</b>	<b>273,828</b>	<b>150,077</b>	<b>204,820</b>	<b>33,660</b>	<b>728,627</b>

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

<sup>2</sup> Net site area does not include agricultural land and land without utilisation.

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

<sup>4</sup> Except for properties for sale that are recorded at cost. As at 30 June 2022, 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

## Börsenkapitalisierung

Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien

## Reingewinn exkl. Neubewertung

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

## Loan to Value netto (LTV)

Total Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilienanlagen

## 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

### Funds from Operations (FFO)

Definiert den betrieblichen Geldfluss, korrigiert um die Veränderungen im Nettoumlaufvermögen

# 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 Ertrag aus dem Verkauf von Liegenschaften, den Erfolg aus dem Verkauf von Immobilienanlagen sowie die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen.

in TCHF	H1 2022	H1 2021 <sup>1</sup>
Reingewinn gemäss konsolidiertem Halbjahresabschluss	56'102	41'946
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-42'291	-32'238
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-1'086	-1'661
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften zum Verkauf	-	-
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	-35	344
Latente Steuern aus Neubewertung	950	3'052
<b>Operativer Gewinn</b>	<b>13'640</b>	<b>11'443</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'088'453	8'326'641
<b>Operativer Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>1.35</b>	<b>1.37</b>
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Verkauf Produktionsanlage Pratteln	-	-1'921
Abschreibungen Finanzanlagen Cloud Services	-	1'867
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	-901	-180
<b>Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF</b>	<b>12'739</b>	<b>11'209</b>
<b>Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>1.26</b>	<b>1.35</b>

<sup>1</sup> Die Vorperiode wurde an die entsprechende Berechnungsmethode (erstmalige Anwendung per 31. Dezember 2021) angepasst.

# 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	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidierter Halbjahresrechnung	1'018'700	988'999
Verwässerungseffekte	-	-
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	1'018'700	988'999
Anpassung:		
Wertänderung aus Neubewertung Liegenschaften zum Verkauf	18'588	13'549
Ergänzung:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	n/a	n/a
Latente Steuern	82'557	81'084
<b>Adjustiertes Eigenkapital (NAV)</b>	<b>1'119'845</b>	<b>1'083'632</b>
Anzahl ausstehende Aktien	10'093'826	10'085'833
<b>Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF</b>	<b>110.94</b>	<b>107.44</b>

## Funds from Operations (FFO)

FFO definiert den Geldfluss, welcher aus der operativen Geschäftstätigkeit stammt.

in TCHF	H1 2022	H1 2021 <sup>1</sup>
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	7'372	14'187
Investitionen in Liegenschaften zum Verkauf	3'941	1'593
Veränderungen Nettoumlaufvermögen (exkl. Liegenschaften zum Verkauf)	3'640	-3'351
<b>Funds from Operations</b>	<b>14'954</b>	<b>12'429</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'088'453	8'326'641
<b>Funds from Operations pro Aktie in CHF</b>	<b>1.48</b>	<b>1.49</b>

<sup>1</sup> Der Funds from Operations wird erstmals zum H1 2022 ausgewiesen. Die Ermittlung der Zahlen für die Vorperiode erfolgte nach der gleichen Berechnungsmethode wie in der Berichtsperiode und dient zu Vergleichszwecken.

## 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	01.07.2022	01.01.2022
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	5'244	7'581
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	76'022	70'667
<b>Leerstandsquote am Bilanzstichtag</b>	<b>6.9%</b>	<b>10.7%</b>
<b>Leerstandsquote (Like-for-like)</b>	<b>6.9%</b>	<b>10.6%</b>

## Kontakt

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

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

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

### Investor Relations und Presse

Marco Feusi  
CEO  
T +41 61 606 55 00

Rico Müller  
CFO  
T +41 61 606 55 00

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

## Börsenhandel

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

## Agenda

**27. September 2022**  
HIAG Capital Day

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

**27. April 2023**  
Ordentliche Generalversammlung 2023

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG

**Konzept und Gestaltung**  
schneiterpartner AG, Zürich