

**HIAG**

**Halbjahresbericht**

**20**

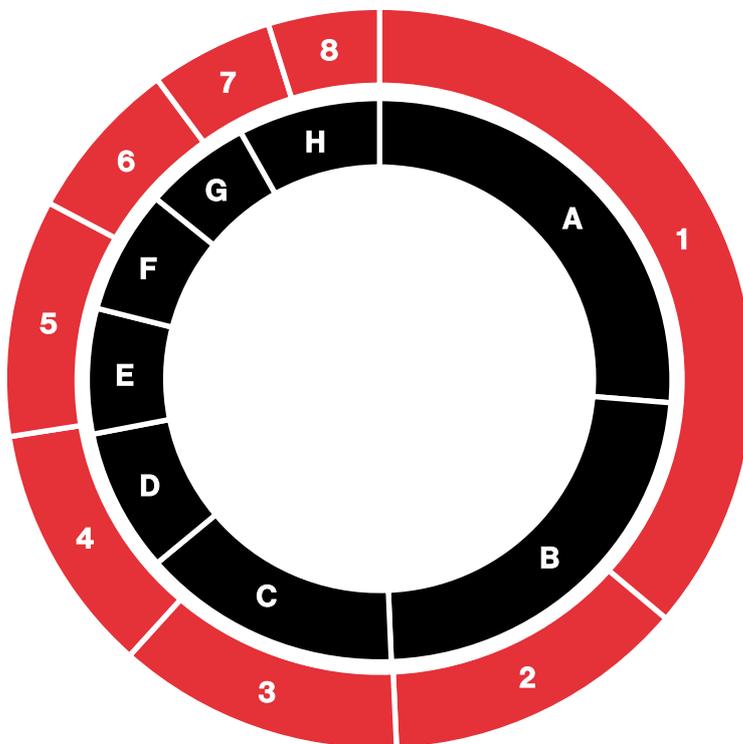
# **2020 Halbjahresbericht**

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

# Inhalt

<b>4</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>
<b>7</b>	<b>Aktionärsbrief</b>
<b>11</b>	<b>Finanzbericht</b>
<b>37</b>	<b>Liegenschaftsspiegel</b>
<b>41</b>	<b>Kontakt/Agenda/ Impressum</b>

# Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●  
nach Kantonen ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen per 30.06.2020

1	Industrie, Gewerbe	36.2%
2	Bauland	13.1%
3	Wohnen	12.3%
4	Büro	10.9%
5	Verkauf	10.3%
6	Distribution, Logistik	7.1%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.3%
8	Übrige	4.8%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2020

A	Zürich	26.3%
B	Aargau	23.0%
C	Genf	14.6%
D	Zug	8.0%
E	Solothurn	7.0%
F	Basel-Landschaft	7.0%
G	St. Gallen	6.0%
H	Diverse	8.1%

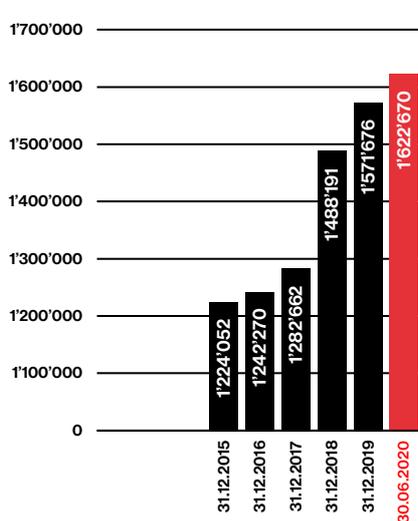
# 86%

des Immobilienportfolios der HIAG  
befinden sich in den Regionen Zürich/Zug  
Baden/Brugg/Basel/Genf und Solothurn

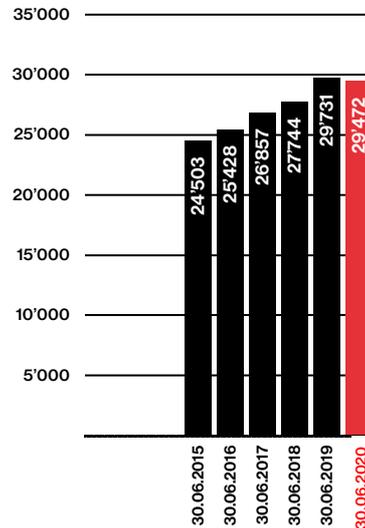
# Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen

## Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, Konzernergebnis

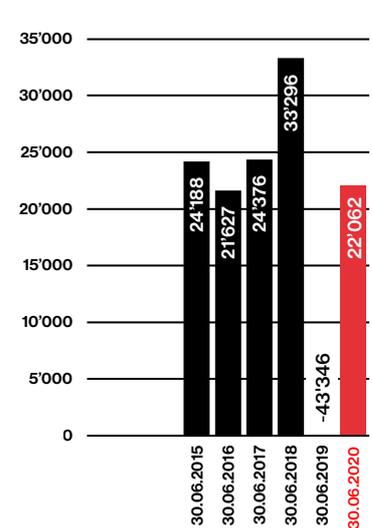
Immobilienanlagen in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



Konzernergebnis in TCHF



## Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	H1 20	Restated H1 19 <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	29'472	29'731
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	17'694	-26'015
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	30'035	-45'096
Konzernergebnis	22'062	-43'364
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkäufe Promotion	10'022	-6'252
<b>in TCHF</b>		
	30.06.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	21'456	23'933
Eigenkapital	694'449	672'085
Eigenkapitalquote	41.2%	41.3%
LTV-Ratio	51.4%	51.4%
Bilanzsumme	1'686'382	1'628'641
Anzahl Mitarbeiter	103	107
- davon Immobilien	56	51
- davon Areal Pratteln	23	23
- davon Cloud Services	12	20
- davon Jaeger et Bosshard SA	12	13

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Anhang, Ziffer 5

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

### Portfoliokennzahlen

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Immobilienstand	1'622'670	1'571'676
Bestandesportfolio	1'056'401	1'053'441
Entwicklungsportfolio	566'269	518'235
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	118	116
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	48	45
Investitionen in Immobilien	39'395	103'516
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)	58.9	58.7
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	13.3%	14.4%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	37.4%	40.9%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	16.7%	13.7%

<sup>1</sup> Liegenschaften Mandachstrasse 50–56 ZH und Sternenfeldpark 14, BL

### EPRA-Kennzahlen

in TCHF	H1 20	Restated H1 19 <sup>1</sup>
Adjusted EPRA Earnings	11'150	-5'249

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
EPRA NAV	767'054	741'923

in %	30.06.2020	Restated 31.12.2019 <sup>1</sup>
Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV	45.5%	45.6%
EPRA-Leerstandsquote	15.2%	16.6%
Adjusted EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung) <sup>2</sup>	13.3%	14.4%
Adjusted EPRA Cost Ratio (Bestandesportfolio inkl. direkter Leerstandskosten)	25.3%	22.7%
Adjusted EPRA Cost Ratio (Bestandesportfolio exkl. direkter Leerstandskosten)	24.1%	21.8%

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Anhang, Ziffer 5

<sup>2</sup> Liegenschaften Mandachstrasse 50 – 56 ZH und Sternenfeldpark 14 BL

### Kennzahlen pro Aktie

in CHF	H1 20	H1 19
Ergebnis pro Aktie (EPS)	2.76	-5.42
Ergebnis pro Aktie ohne Wertänderung	0.55	-2.17

in CHF	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie vor latenten Steuern	95.84	92.60
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie nach latenten Steuern	86.77	84.01

# Aktionärsbrief



## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

**Unser Leben wurde in den letzten Monaten stark von der Corona-Pandemie beeinflusst. Diese Krise hat auch deutliche Spuren in der Schweizer Immobilienbranche hinterlassen. Trotz dieser grossen Herausforderungen setzte HIAG die Fokussierung auf das Immobiliengeschäft erfolgreich fort und erzielte ein solides Halbjahresergebnis 2020. Das erwartete Betriebsergebnis ohne Neubewertungseffekte wurde bestätigt, der Portfoliowert ist deutlich gesteigert worden, und der annualisierte Liegenschaftsertrag nahm leicht zu. Die Leerstandsquote ging planmässig zurück und wird bis zum Jahresende weiter abgebaut.**

# Aktionärsbrief

## Erfreuliches Wachstum im Immobiliengeschäft

Der vereinnahmte Liegenschaftsertrag stieg bereinigt um den Einfluss der Pandemie von CHF 0,5 Mio. und um den Einfluss der Akquisition in Zürich Altstetten im zweiten Halbjahr 2019 auf CHF 29.8 Mio. (1. Halbjahr 2019: CHF 29.7 Mio.), was einer Steigerung um 0.7% entspricht. Die Erträge aus der im zweiten Halbjahr 2019 erworbenen Immobilie in Zürich Altstetten sowie aus fertiggestellten Entwicklungsprojekten kompensierten die Ausfälle aufgrund des Konkurses der Rohner AG Pratteln und dem Wegzug von Decathlon in Dietikon. Der annualisierte Liegenschaftsertrag nahm um 0.3% leicht zu auf CHF 58.9 Mio. (31.12.2019: 58.7 Mio.). Die Leerstandsquote wurde auf 15.5% (31.12.2019: 16.2%) gesenkt. Weiterhin verfügt HIAG über eine komfortable, gewichtete durchschnittliche Restmietdauer (WALT) von 8.7 Jahren (31.12.2019: 8.9 Jahre). Ende Juni 2020 setzte sich das Gesamtportfolio aus 118 Liegenschaften zusammen. Der Portfoliowert stieg um 3.2% auf CHF 1.62 Mrd. (31.12.2019: 1.57 Mrd.). Im Berichtszeitraum wurde im Industriegebiet von Bussigny (VD) ein neues Entwicklungsareal mit rund 22'300 m<sup>2</sup> erworben mit Potenzial für Gewerbe-, Logistik- und Büronutzungen. Aufgrund von neuen Vertragsabschlüssen und Entwicklungsfortschritten betragen die Effekte aus Neubewertungen im ersten Halbjahr 2020 CHF 17.7 Mio. – nach CHF -26.0 Mio. im Vorjahr, die hauptsächlich auf den Konkurs der Rohner AG Pratteln zurückzuführen sind. Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das Gesamtportfolio nahm leicht ab auf 3.90% (31.12.2019: 3.94%). Das Immobilienergebnis war wie erwartet von nachlaufenden Betriebskosten von insgesamt CHF 6.2 Mio. für HIAG Data und das Rohner-Areal in Pratteln belastet.

## Auswirkung der Corona-Krise im ersten Halbjahr 2020

Die Corona-Pandemie hatte insbesondere im zweiten Quartal 2020 beträchtlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einfluss. Dank der guten Portfolio- und Mieterdiversifikation und dem aktiven Portfoliomanagement waren die Auswirkung auf den vereinnahmten Liegenschaftsertrag mit 0.8% des annualisierten Liegenschaftsertrags gering. Insgesamt wurden Mietzinsverluste in der Höhe von CHF 0.1 Mio. vereinbart und per 30. Juni 2020 CHF 0.4 Mio. im Zusammenhang mit dem in Vorbereitung stehenden COVID-19-Geschäftsmietegesetz für nicht bezahlte (CHF 0.05 Mio.) oder bereits bezahlte Mietzinsforderungen (CHF 0.35 Mio.) erfolgswirksam erfasst. Sodann gewährte HIAG weniger als CHF 0.1 Mio. Mietzinsstundungen. Die ausstehenden Mietzinsforderungen im Zusammenhang mit dem Lockdown betragen per Stichtag CHF 0.8 Mio. und sind mit Mietzinsgarantien gesichert.

## Solide Finanzierungsstruktur

Die HIAG Immobilien Holding AG verfügte am 30. Juni 2020 über eine Eigenkapitalquote auf EPRA-Basis von 45.5% (31.12.2019: 45.6%). Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals belief sich auf 2.2 Jahre (31.12.2019: 2.7 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten war mit 0.9% (1. Halbjahr 2019: 0.9%) weiterhin tief. Das Loan-to-Value Ratio (LTV) entwickelte sich mit 51.4% (31.12.2019: 51.4%) stabil. Erfolgreiche Vermietungs- und Vermarktungsaktivitäten Die Leerstandsquote über das Gesamtportfolio konnte trotz fehlenden Vermarktungsmöglichkeiten während des Lockdowns um erfreuliche 0.7 Prozentpunkte auf 15.5% gesenkt werden. Im Bestandesportfolio betrug die Leerstandsquote 15.2% (31.12.2019: 16.6%). Neuvermietungen haben im ersten Halbjahr 2020 vor allem in Aigle, Cham, Frauenfeld, Klingnau und Kleindöttingen stattgefunden. Im zweiten Halbjahr konnten bereits weitere neue Mietverträge abgeschlossen werden. An verschiedenen Standorten sind Mietverhandlungen im Gang. Die Restmietdauer ist mit 8.7 Jahren weiterhin sehr komfortabel. Darin sind bereits abgeschlossene langfristige Mietverträge im Zusammenhang mit bestehenden Bauprojekten nicht berücksichtigt. Nachdem im Februar 2020 der Verkauf der acht Lofthäuser auf dem Walzmühleareal in Frauenfeld (TG) lanciert worden war, konnten bis Ende Juni bereits sechs Lofthäuser verkauft werden und im August hat bereits der Notartermin für die zwei letzten Einheiten stattgefunden.

# Aktionärsbrief

## Weitere Fortschritte in der Arealentwicklung

Während des Lockdowns wurde mit Ausnahme von Meyrin (GE) auf allen bestehenden Baustellen von HIAG weitergearbeitet. Obwohl die Arbeiten auf dem Campus 'The Hive' aufgrund der vom Kanton Genf verordneten Schliessungsmassnahmen für zwei Monate ruhen mussten, ist der Pavillon der Schweizer Restaurantgruppe 'Luigia' mittlerweile übergeben worden; die Eröffnung des Restaurants mit Kochschule ist für November 2020 vorgesehen. Die Fertigstellung des neuen Headquarters des Elektrokomponentenherstellers LEM ist für Anfang 2022 geplant. Weiter wurden im Juli 2020 alle 17 Wohnungen des Wohnbauprojekts 'Avellana' in Wetzikon (ZH) bezogen. Auch die Bauprojekte in Kleindöttingen (AG) mit einer Maschinenhalle für die Brugg Rohrsystem und die Erweiterung der Produktionsinfrastruktur für Amcor Flexibles Rorschach sollen im zweiten Halbjahr 2020 planmässig übergeben werden.

In Niederhasli (ZH) wurde der Umzug von Doka Schweiz mit der Inbetriebnahme der Gewerbehallen und der Aussenflächen vollzogen. Der Neubau des Verwaltungsgebäudes ist im März 2020 gestartet worden, der Bezug ist für April 2021 geplant. Damit kann die Neuentwicklung der Zentrumszone sowie die Zwischennutzung der bestehenden Gebäude beim Bahnhof Niederhasli in Angriff genommen werden.

In Dietikon (ZH) liegt die rechtskräftige Genehmigung für den Bau des neuen Möbelfachmarkts von XXXLutz vor. Der Baubeginn ist für Herbst 2020 terminiert.

In Cham (ZG) wurde die Projektbearbeitung für Cham Nord abgeschlossen, das Baugesuch für die erste Etappe wird im zweiten Halbjahr 2020 eingereicht.

In Dornach (SO) wurde das Konzept für die Übergangsnutzung des Areals Metalli Wideneck abgeschlossen. Derzeit läuft die Umsetzung der baulichen Massnahmen, bereits sind erste Mieter eingezogen.

Für das Areal in Hausen/Lupfig (AG) wird bis zum Sommer 2021 ein Gestaltungsplan erarbeitet.

In Pratteln (BL) wurde im ersten Halbjahr mit dem Rückbau der ersten Bauten auf dem Areal der ehemaligen Chemiefabrik Rohner begonnen, und im Herbst 2020 soll die Chemiefreimachung auf dem ganzen Areal abgeschlossen werden. Die kompletten Rückbauarbeiten dürften Sommer 2021 fertig sein. Derzeit arbeiten verschiedene Planungsteams an einem Studienauftrag für die darauffolgende Arealentwicklung mittels eines Quartierplans. Ergebnisse werden bereits diesen Herbst erwartet.

## Herausragende Immobilienpipeline

Am 30. Juni 2020 setzte sich das Entwicklungsportfolio der HIAG aus mehr als 60 Projekten mit einer Nutzfläche von rund 740'000 m<sup>2</sup> (31.12.2019: 707'000 m<sup>2</sup>) zusammen. Das erwartete Investitionsvolumen ohne weitere Akquisitionen beträgt rund CHF 2,7 Mrd., davon sollen gegen CHF 2.0 Mrd. in den nächsten zehn Jahren realisiert werden. Bereits sind fünf voll vermietete Projekte mit einem annualisierten Liegenschaftsertrag nach Fertigstellung von rund CHF 4.3 Mio. im Bau. Zudem sollen in den nächsten drei Jahren weitere 13 Entwicklungsprojekte mit einer Nutzfläche von rund 120'000 m<sup>2</sup> und noch erforderlichen Investitionen von gegen CHF 339 Mio. realisiert werden. Der erwartete annualisierte Liegenschaftsertrag nach Fertigstellung und Vollvermietung dieser Projekte beläuft sich auf rund CHF 23.3 Mio. sowie CHF 73 Mio. Verkaufserlös.

# Aktionärsbrief

## Ausblick

Aufgrund der bisher im zweiten Halbjahr 2020 realisierten Vermietungserfolge wird gegenüber dem ersten Semester eine weitere Reduktion der Leerstandsquote im Bestandsportfolio um mindestens 1 Prozentpunkt angestrebt. Am angekündigten Ziel einer Steigerung des annualisierten Liegenschaftsertrags für das Geschäftsjahr 2020 wird festgehalten.

HIAG geht davon aus, dass im zweiten Halbjahr 2020 das operative Ergebnis im Immobiliensegment den Vergleichswert des ersten Semesters übertreffen wird. Der negative Effekt auf das Jahresergebnis 2020 aus den nachlaufenden Betriebskosten von HIAG Data und der Sanierung des Areals in Pratteln dürfte im Rahmen der Erwartungen liegen. Nachdem bereits erste Anlagen und Rohstoffe der ehemaligen Chemiefirma in Pratteln verkauft sind, werden weitere Erlöse aus Anlageverkäufen im Geschäftsjahr 2021 erwartet. Weiter dürften im zweiten Halbjahr 2020 die Grundlagen für eine Prognose zu möglichen Erträgen ab 2021 aus der Verwertung der Infrastruktur von HIAG Data vorliegen. Nachdem auf eine Ausschüttung von Dividenden für das Geschäftsjahr 2019 verzichtet wurde, hat der Verwaltungsrat beschlossen, dass sich der Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2020 am operativ erwirtschafteten Konzernergebnis 2020 orientieren soll.

# Finanzbericht Konsolidierter Halbjahresabschluss 30. Juni 2020 (nach Swiss GAAP FER)

## Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		21'456	23'933
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8'433	5'335
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre		25	12
Übrige kurzfristige Forderungen		9'395	9'259
Vorräte		419	420
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		411	513
Liegenschaften zum Verkauf	1	30'136	8'633
Aktive Rechnungsabgrenzung		6'636	5'227
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>76'911</b>	<b>53'332</b>
<b>Übrige langfristige Forderungen</b>		<b>3'169</b>	<b>3'554</b>
Immobilienanlagen	1	1'592'534	1'563'043
Übriges Anlagevermögen	2	3'263	1'034
Immaterielles Anlagevermögen	2	7	-
Finanzanlagen		8'169	5'348
Finanzanlagen Aktionäre		2'330	2'330
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'609'471</b>	<b>1'575'309</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'686'382</b>	<b>1'628'641</b>

# Finanzbericht

## Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2020	31.12.2019
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	8'130	7'902
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9'169	4'306
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		8'411	7'357
Kurzfristige Rückstellungen	4	25'693	30'660
Steuerverbindlichkeiten		-	315
Passive Rechnungsabgrenzung		16'752	13'229
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>68'156</b>	<b>63'770</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	3	<b>847'405</b>	<b>823'397</b>
Langfristige Rückstellungen	4	3'768	660
Latente Steuern		72'606	68'728
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>923'778</b>	<b>892'785</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>991'934</b>	<b>956'555</b>
<b>Aktienkapital</b>	12	<b>8'050</b>	<b>8'050</b>
Kapitalreserven		7'772	7'884
Eigene Aktien		-5'668	-6'081
Gewinnreserven		684'294	662'232
<b>Eigenkapital</b>		<b>694'449</b>	<b>672'085</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'686'382</b>	<b>1'628'641</b>

# Finanzbericht

## Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		H1 20	Restated H1 19 <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	5	29'472	29'731
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	6	17'694	-26'015
Erlös aus Verkauf von Immobilien		1'126	-
Ertrag Cloud Services		72	409
Übriger Betriebsertrag	7	3'716	1'487
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>52'080</b>	<b>5'612</b>
<b>Materialaufwand</b>		<b>-1'228</b>	<b>-81</b>
Personalaufwand		-8'686	-7'402
Unterhalt und Reparaturen	8	-4'227	-25'489
Versicherungen und Gebühren		-612	-582
Energieaufwand und Hauswartung		-2'245	-637
Allgemeiner Betriebsaufwand		-226	-189
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		-3'628	-14'875
Marketing- und Vertriebsaufwand		-387	-485
Mieten und Leasing		-806	-968
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-22'045</b>	<b>-50'708</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>30'035</b>	<b>-45'096</b>
Abschreibungen	9	-231	-6'220
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>29'804</b>	<b>-51'316</b>
Finanzertrag		200	171
Finanzaufwand	10	-4'038	-3'721
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>25'966</b>	<b>-54'866</b>
Ertragssteuern	11	-3'904	10'889
<b>Konzernergebnis inkl. Minderheitsanteile</b>		<b>22'062</b>	<b>-43'977</b>
Minderheitsanteile		-	-613
<b>Konzernergebnis exkl. Minderheitsanteile</b>		<b>22'062</b>	<b>-43'364</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)</b>	12	<b>2.76</b>	<b>-5.42</b>
<b>Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)</b>	12	<b>2.76</b>	<b>-5.42</b>

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Anhang, Ziffer 5

# Finanzbericht

## Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	H1 20	H1 19
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	2'417	-8'667
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-29'407	-51'019
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	24'536	59'601
Effekte aus Währungsumrechnung und im Vorjahr aus Veränderungen im Konsolidierungskreis	-22	-29
Veränderung flüssige Mittel	-2'477	-114
<b>Flüssige Mittel am 01.01.</b>	<b>23'933</b>	<b>34'531</b>
Veränderung flüssige Mittel	-2'477	-114
<b>Flüssige Mittel am 30.06.</b>	<b>21'456</b>	<b>34'417</b>

**Der Erwerb von mobilen Sachanlagen der ehemaligen Mieterin des Areals Pratteln für CHF 2.4 Mio. wurde mit den offenen Mietzinsforderungen verrechnet und stellt somit einen nicht liquiditätswirksamen Investitionsvorgang dar.**

# Finanzbericht

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital <sup>1</sup>	Kapital- reserven <sup>2</sup>	Eigene Aktien <sup>3</sup>	Gewinn- reserven	Total exkl. Minderheits- anteile	Minderheits- anteile	Total inkl. Minderheits- anteile
<b>Eigenkapital am 01.01.2019</b>	8'050	21'733	-6'920	762'000	784'863	-1'800	783'063
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	-1'110	-1'110	-	-1'110
Dividende	-	-13'836	-	-17'355	-31'191	-	-31'191
Erwerb eigener Aktien	-	-	-1'733	-	-1'733	-	-1'733
Verkauf eigener Aktien	-	-13	2'572	-	2'559	-	2'559
Goodwill	-	-	-	-6'562	-6'562	-	-6'562
Akquisition von 100% bei Gesellschaften mit Minderheiten	-	-	-	-3'992	-3'992	2'413	-1'580
Unternehmensergebnis	-	-	-	-43'364	-43'364	-613	-43'977
<b>Eigenkapital am 30.06.2019</b>	8'050	7'884	-6'081	689'617	699'470	-	699'470
<b>Eigenkapital am 01.01.2020</b>	8'050	7'884	-6'081	662'232	672'085	-	672'085
Zuteilung eigener Aktien	-	-112	413	-	301	-	301
Unternehmensergebnis	-	-	-	22'062	22'062	-	22'062
<b>Eigenkapital am 30.06.2020</b>	8'050	7'772	-5'668	684'294	694'449	-	694'449

<sup>1</sup> Per 30. Juni 2020 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1 je Aktie (H1 2019: 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1 je Aktie).

<sup>2</sup> Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (H1 19: TCHF 1'610).

<sup>3</sup> Per 30. Juni 2020 hielt die Gesellschaft 46'592 eigene Aktien (H1 2019: 49'915). Die Gesellschaft hat in der Berichtsperiode 3'323 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG einem Mitglied der Geschäftsleitung im Rahmen des Arbeitsvertrages zugeteilt.

## Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

### Segmentberichterstattung

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

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

Die Nebentätigkeiten im Bereich Personalvorsorge und Personaldienstleistung werden im Segment «Übrige» ausgewiesen. Darin werden auch alle zentralen Funktionen wie Geschäftsleitung und Finanzen sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat gezeigt. Allgemeine Firmenaufwendungen wie Revisionskosten, Kapitalsteuern etc. werden auch im Segment «Übrige» ausgewiesen. Ebenfalls in diesem Segment werden neu die Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Betrieb der im H1 19 erworbenen Jaeger et Bosshard SA ausgewiesen. Die Intersegment-Eliminationen für Transaktionen innerhalb von Segmenten werden separat ausgewiesen.

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

Segmente 1. Halbjahr 2020

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	24'740	4'850	-	-	-118	29'472
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	6'796	10'898	-	-	-	17'694
Erlös aus Verkauf Immobilien	-	1'126	-	-	-	1'126
Ertrag Cloud Services	-	-	72	-	-	72
Übriger Betriebsertrag	924	221	4	3'126	-560	3'716
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>32'461</b>	<b>17'096</b>	<b>76</b>	<b>3'126</b>	<b>-678</b>	<b>52'080</b>
Materialaufwand	-	-	-	-1'228	-	-1'228
Personalaufwand	-2'110	-4'012	-1'720	-844	-	-8'686
Unterhalt und Reparaturen	-2'052	-1'472	-533	-170	-	-4'227
Versicherungen und Gebühren	-61	-513	-1	-135	98	-612
Energieaufwand und Hauswartung	-363	-1'856	-	-26	-	-2'245
Allgemeiner Betriebsaufwand	-99	-47	-	-80	-	-226
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-1'292	-495	-357	-1'832	348	-3'628
Marketing- und Vertriebsaufwand	-187	-24	-23	-153	-	-387
Mieten und Leasing	-336	-426	-101	-174	232	-806
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-6'500</b>	<b>-8'846</b>	<b>-2'736</b>	<b>-4'641</b>	<b>678</b>	<b>-22'045</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>25'961</b>	<b>8'250</b>	<b>-2'660</b>	<b>-1'516</b>	<b>-</b>	<b>30'035</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>19'165</b>	<b>-2'648</b>	<b>-2'660</b>	<b>-1'516</b>	<b>-</b>	<b>12'341</b>

# Finanzbericht

Das Segment «Entwicklung» wurde im ersten Halbjahr vom Rückbau und der Sanierung des Areals Pratteln, um es in einen chemiefreien Zustand zu versetzen, betroffen. Der EBITDA Beitrag des Areals Pratteln belief sich auf CHF –3.4 Mio. per Ende Juni 2020. Insbesondere betroffen sind per Bilanzstichtag die Positionen Unterhalt und Reparaturen (CHF 0.8 Mio.), Energieaufwand und Hauswartung (CHF 1.2 Mio.) sowie Personalaufwand (CHF 1.6 Mio.). HIAG übernahm im dritten Quartal 2019 ehemalige Mitarbeitende der Rohner AG, Pratteln, für den Rückbau und die Sanierung des Areals.

Restated Segmente 1. Halbjahr 2019<sup>1</sup>

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Intersegment- Übrige	Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	24'765	4'988	–	–	–22	29'731
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	–6'022	–19'993	–	–	–	–26'015
Erlös aus Verkauf Immobilien	–	–	–	–	–	–
Ertrag Cloud Services	–	–	409	–	–	409
Übriger Betriebsertrag	–59	294	1	1'673	–423	1'486
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>18'883</b>	<b>–14'361</b>	<b>411</b>	<b>1'673</b>	<b>–445</b>	<b>5'612</b>
Materialaufwand	–	–	–	–81	–	–81
Personalaufwand	–2'146	–2'208	–2'032	–1'015	–	–7'402
Unterhalt und Reparaturen	–2'110	–21'377	–1'972	–31	–	–25'489
Versicherungen und Gebühren	–142	–410	–4	–221	196	–582
Energieaufwand und Hauswartung	–382	–251	–	–4	–	–637
Allgemeiner Betriebsaufwand	–11	–41	–	–136	–	–189
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	–998	–372	–12'242	–1'371	109	–14'875
Marketing- und Vertriebsaufwand	–197	–44	–71	–173	–	–485
Mieten und Leasing	–373	–394	–273	–68	140	–968
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>–6'557</b>	<b>–25'448</b>	<b>–16'595</b>	<b>–3'101</b>	<b>445</b>	<b>–50'707</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>12'326</b>	<b>–39'809</b>	<b>–16'184</b>	<b>–1'428</b>	<b>–</b>	<b>–45'096</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>18'348</b>	<b>–19'816</b>	<b>–16'184</b>	<b>–1'428</b>	<b>–</b>	<b>–19'080</b>

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Anhang, Ziffer 5

# Finanzbericht

## Grundlagen der Rechnungslegung

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

Änderungen gegenüber den in der Konzernrechnung 2019 wiedergegebenen Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätzen sind unter den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen ausgewiesen. Falls nicht explizit auf eine Änderung hingewiesen wird, wurden keine Änderungen an den Grundsätzen, verglichen mit der Konzernrechnung 2019, vorgenommen.

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

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

## Konsolidierungskreis

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

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

Alle Beteiligungen haben den Bilanzstichtag am 31. Dezember.

# Finanzbericht

Gesellschaft	Aktien- /Stammkapital in TCHF	Anteil 30.06.2020 <sup>1</sup> in %	Anteil 31.12.2019 <sup>1</sup> in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Baar
HIAG AG	150	100	100	Basel
HIAG Immobilien AG	5'000	100	100	St. Margrethen
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Aigle
Léger SA	400	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Jaeger et Bosshard SA	1'175	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
HIAG Data AG	10'000	100	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
CIS Operations AG	400	100	100	Zürich
Marbell AG	100	100	100	Zürich

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

**Die HIAG AG erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Personalvorsorge und Personalwesen.**

**HIAG Data AG und CIS Operations AG bilden mit der Marbell AG das Segment Cloud Services. Die Marbell AG erbringt Dienstleistungen rund um die Finanzierung von Dritten.**

**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 Eigentümer der Gesellschaft im Auftrag der HIAG betrieben.**

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

## Kapitalkonsolidierung

**Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Da-bei wird der Kaufpreis einer akquirierten Gesellschaft mit den zum Zeitpunkt des Er-werbs nach konzernerheitlichen Grundsätzen neu bewerteten Nettoaktiven verrech-net. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft ergebende Differenz wird als Goodwill oder Badwill bezeichnet. Der Good-will wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Ein allfälliger Badwill wird den Gewinnreserven gutgeschrieben oder als Rückstellung erfasst. Die Erstkonsolidie-rung erfolgt auf den Zeitpunkt des Übergangs der Kontrolle über das akquirierte Unter-nehmen.**

# Finanzbericht

## 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 kann es bei der Addition und Subtraktion der Einzelpositionen zu Rundungsdifferenzen gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen kommen.

### Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

### Allgemein

Sämtliche Immobilienanlagen werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet und bilanziert. Zur Ermittlung des Marktwertes für unbebaute Grundstücke wird die Residualwertmethode angewandt. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Experten vorgenommen und halbjährlich aktualisiert. Eine Besichtigung der Liegenschaften erfolgt mindestens alle drei Jahre. Es werden keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen. Auf- und Abwertungen werden in der Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen erfasst. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt und von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen. Baukreditzinsen werden aktiviert. Andere Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet. Das Portfolio beinhaltet keine selbst genutzten Betriebsliegenschaften.

Die Bewertungsmethodik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2020 gegenüber dem 31. Dezember 2019 nicht geändert.

### Liegenschaften

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

### 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. Die Liegenschaften im Bau werden zu Marktwerten bilanziert.

# Finanzbericht

## Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten Wohnprojekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden (Promotionsprojekte). Diese Liegenschaften werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten gemäss SIX-Rundschreiben vom 17. Oktober 2019 bewertet. Der letzte Marktwert zum Zeitpunkt der Umklassierung stellt den Anschaffungswert der Liegenschaften dar. Bis zur Veräusserung erfolgt keine Neubewertung mehr. Wenn der erwartete Verkaufspreis tiefer als die Anschaffungs- oder Herstellkosten ist, wird eine Wertberichtigung vorgenommen. Der Ausweis der Liegenschaften zum Verkauf erfolgt im Umlaufvermögen.

## Übrige Sachanlagen

Übrige Sachanlagen umfassen die Multicloud-Infrastruktur des Segments Cloud Services, Büroeinrichtungen, Maschinenanlagen und Fahrzeuge.

Übrige Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen und möglicher Wertbeeinträchtigungen bilanziert.

Die Abschreibung erfolgt linear, die Abschreibungsdauer beträgt für Büroeinrichtungen drei bis zehn Jahre.

## 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 Gegenwart des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Liegenschaftsertrags erfasst. Die Erlöse aus Stromverkauf werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen erfasst. Seit 1. Januar 2020 wird eine Netto-Darstellung der Nebenkosten vorgenommen. Die Auswirkung dieser Darstellungsänderung wird unter Ziffer 5 des Anhangs ausgewiesen.

## Übriger Betriebsertrag

Im übrigen Betriebsertrag werden alle Erträge erfasst, welche nicht einer anderen Ertragskategorie zugeordnet werden können. Darunter fallen einmalige und nicht wiederkehrende Erträge (zum Beispiel aus dem Verkauf von nicht mehr verwendeten Sachanlagen oder Versicherungsleistungen). Ebenfalls darunter fallen Erträge aus sonstigen Geschäftsbereichen, welche nicht zur Kerntätigkeit der Gruppe gehören (wie Dienstleistungen gegenüber Dritten im Bereich der Personalvorsorge oder Erträge aus dem Metall-Recycling-Geschäft). Sie werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen an die Drittpartei erfasst.

## Vorräte und Materialaufwand

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

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

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die Abnahme des konsolidierten Halbjahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 25. August 2020.

## Erläuterungen zum konsolidierten Halbjahresabschluss

### 1 Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2019	134'070	1'241'701	112'421	1'488'191
Reklassifikationen	56'115	13'836	-69'951	-
Zugänge	2'936	69'629	30'952	103'516
Abgänge	-	-38	-12'004	-12'042
Änderung Konsolidierungskreis	-	13'500	-	13'500
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	-16'969	10'664	1'336	-4'969
Wertkorrektur Umweltrisiken	-5'123	-10'740	-656	-16'519
Bestand per 31.12.2019	171'029	1'338'552	62'097	1'571'676
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-8'633	-8'633
Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2019	171'029	1'338'552	53'464	1'563'043
Bestand per 01.01.2020	171'029	1'338'552	62'097	1'571'676
Reklassifikationen	-8'047	-2'471	10'519	-
Zugänge	11'746	16'870	10'780	39'395
Abgänge	-	-35	-6'063	-6'098
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	13'387	8'343	482	22'213
Wertkorrektur Umweltrisiken	-273	-4'911	665	-4'519
Bestand per 30.06.2020	187'842	1'356'348	78'480	1'622'670
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-30'136	-30'136
Bestand nach Reklassifikationen per 30.06.2020	187'842	1'356'348	48'344	1'592'534

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Liegenschaften durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.00% bis 5.95% (31. Dezember 2019: 1.95% bis 6.00%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 48'160 (31. Dezember 2019: TCHF 43'551) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen werden am Bilanzstichtag berücksichtigt und haben in der laufenden Berichtsperiode zu einer Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 4'519 (H1 2019: Erhöhung der Abzüge von TCHF 1'833) geführt. Per 30. Juni 2020 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2019: 2.00%).

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

# Finanzbericht

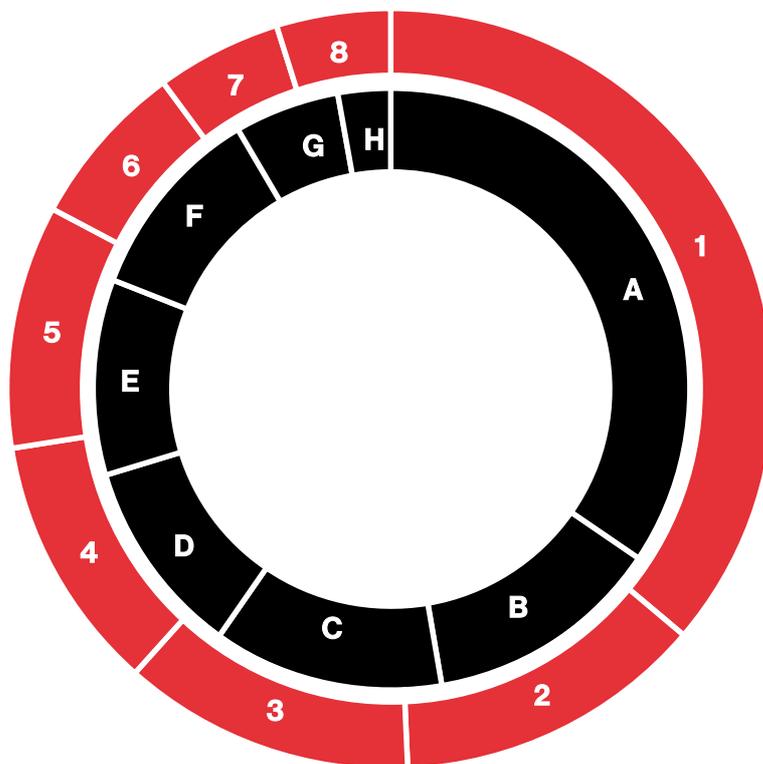
Die Zugänge im ersten Halbjahr 2020 in Höhe von TCHF 39'395 erfolgten aus Investitionen bei 27 Arealen und einer Akquisition in Bussigny (TCHF 9'108). Die grössten Investitionen erfolgten in Meyrin (TCHF 8'584 für drei Projekte), in Goldach (TCHF 6'721), in Niederhasli (TCHF 3'485), und Wetzikon (TCHF 3'013).

Abgänge in Höhe von TCHF 6'098 betreffen den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen in Frauenfeld (TCHF 6'063) und eines Parkplatzes in Windisch (TCHF 35).

## Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Promotionsprojekte	30'136	8'633
<b>Total Liegenschaften zum Verkauf</b>	<b>30'136</b>	<b>8'633</b>

Per Bilanzstichtag beliefen sich die Liegenschaften zum Verkauf auf TCHF 30'136 (31. Dezember 2019: TCHF 8'833). Es handelt sich um zwei Promotionsprojekte in Frauenfeld und Cham.



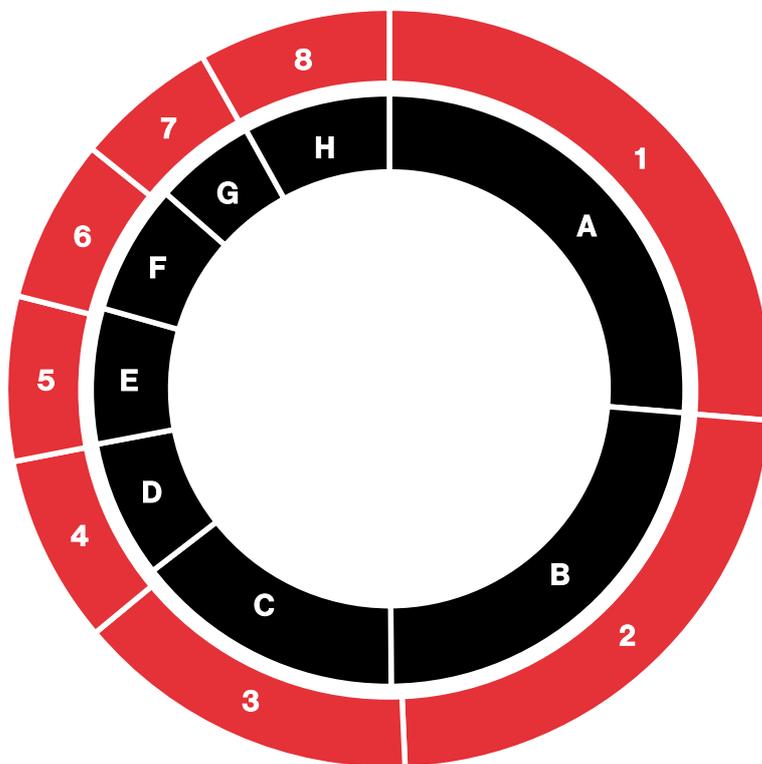
30.06.2020 ●  
31.12.2019 ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen per 30.06.2020

1	Industrie, Gewerbe	36.2%
2	Bauland	13.1%
3	Wohnen	12.3%
4	Büro	10.9%
5	Verkauf	10.3%
6	Distribution, Logistik	7.1%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.3%
8	Übrige	4.8%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen per 31.12.2019

A	Industrie, Gewerbe	34.6%
B	Wohnen	12.7%
C	Bauland	12.3%
D	Distribution, Logistik	10.7%
E	Büro	10.7%
F	Verkauf	10.6%
G	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.6%
H	Übrige	2.8%



30.06.2020 ●  
31.12.2019 ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2020

1	Zürich	26.3%
2	Aargau	23.0%
3	Genf	14.6%
4	Zug	8.0%
5	Solothurn	7.0%
6	Basel-Landschaft	7.0%
7	St. Gallen	6.0%
8	Diverse	8.1%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2019

A	Zürich	26.3%
B	Aargau	23.6%
C	Genf	14.6%
D	Zug	7.5%
E	Solothurn	7.4%
F	Basel-Landschaft	7.1%
G	St. Gallen	5.5%
H	Diverse	8.0%

# Finanzbericht

## 2 Übriges Anlagevermögen

in TCHF	Übrige Sachanlagen	Multicloud- Infrastruktur	Multicloud- Infrastruktur in Leasing	Total	Immaterielle Anlagen
Buchwert per 01.01.2019	3'944	47'706	17'699	69'349	116
Zugänge	140	469	–	609	–
Zugang Konsolidierungskreis	534	–	–	534	–
Buchwert per 31.12.2019 / 01.01.2020	4'618	48'175	17'699	70'492	116
Zugänge	2'461	–	–	2'461	7
Abgänge	1	–	–	1	–
Buchwert per 30.06.2020	7'080	48'175	17'699	72'954	124
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2019</b>	<b>3'202</b>	<b>22'427</b>	<b>3'319</b>	<b>28'949</b>	<b>91</b>
Planmässige Abschreibungen	382	7'770	4'425	12'577	10
Einmalige Wertberichtigungen	–	17'978	9'955	27'932	15
Stand per 31.12.2019 / 01.01.2020	3'585	48'175	17'699	69'458	116
Planmässige Abschreibungen	231	–	–	231	–
Kumulierte Wertberichtigungen per 30.06.2020	3'816	48'175	17'699	69'690	116
<b>Nettobuchwerte per 01.01.2019</b>	<b>742</b>	<b>25'279</b>	<b>14'380</b>	<b>40'401</b>	<b>25</b>
Nettobuchwerte per 31.12.2019 / 01.01.2020	1'034	–	–	1'034	–
Nettobuchwerte per 30.06.2020	3'263	–	–	3'263	7

Im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Konkursamt des Kantons Basel-Landschaft wurde festgelegt, mobile Sachanlagen der ehemaligen Mieterin des Areals Pratteln für CHF 2.4 Mio. zu erwerben. Dieser Kauf wurde mit den offenen Mietzinsforderungen der ehemaligen Mieterin Anfang Januar 2020 verrechnet. Die Position übrige Sachanlagen beinhaltet hauptsächlich diese mobilen Sachanlagen sowie Maschinen und Transportfahrzeuge der Jaeger et Bosshard SA.

## 3 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	2'578	2'378
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	5'552	5'524
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>8'130</b>	<b>7'902</b>
Langfristige Bankverbindlichkeiten	205'971	179'178
Anleihen	640'000	640'000
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	1'433	4'220
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>847'405</b>	<b>823'397</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>855'535</b>	<b>831'299</b>

Unter langfristige Finanzverbindlichkeiten sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die per Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten aufwiesen. Der Gross- teil der Bankverbindlichkeiten ist grundpfandgesichert.

Die Loan-To-Value-Ratio ( $[(\text{Flüssige Mittel} + \text{Finanzverbindlichkeiten}) / \text{Immobilienwert}]$ ) belief sich zum Stichtag auf 51.4% (31. Dezember 2019: 51.4%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten (Bankverbindlichkeiten / Immobilienwert) lag bei 12% (31. Dezember 2019: 11%).

# Finanzbericht

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.90% (H1 2019: 0.91%).

Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 2'578 (31. Dezember 2019: TCHF 2'378) und die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Leasingverbindlichkeiten TCHF 5'552 (31. Dezember 2019: TCHF 5'524). Für die Mehrheit der in den nächsten zwölf Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten werden die Rahmenverträge neu verhandelt und die Finanzierungen verlängert. Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten und die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten sind im Berichtsjahr als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

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

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2020

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	208'549	CHF	Siehe Darstellung Zwischen «Fälligkeiten in TCHF per 30.06.2020»	Zwischen 0.5% und 3.4%
Anleihe	640'000	CHF	01.07.2021/ 30.05.2022/26.10.2022 04.07.2023/08.05.2024	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	6'986	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
<b>Total</b>	<b>855'535</b>			

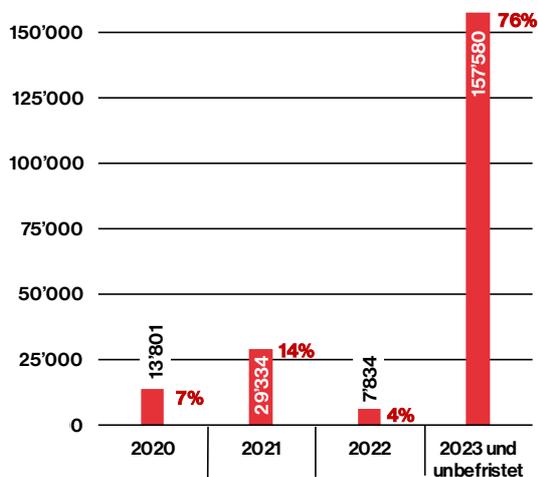
Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2019

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	181'556	CHF	Siehe Darstellung Zwischen «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2019»	Zwischen 0.5% und 3.4%
Anleihe	640'000	CHF	01.07.2021/ 30.05.2022/26.10.2022 04.07.2023	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	9'744	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
<b>Total</b>	<b>831'299</b>			

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

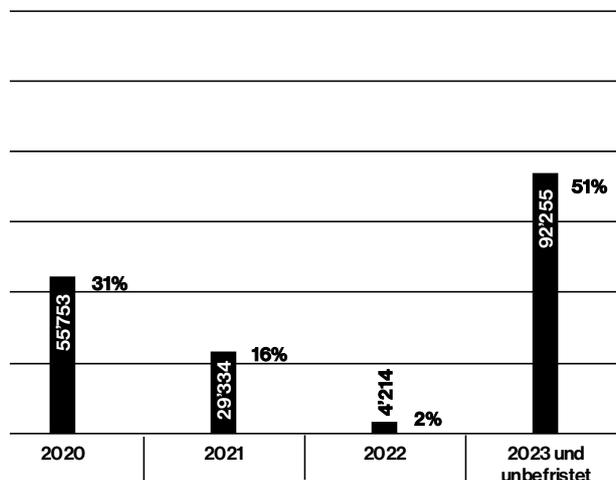
# Finanzbericht

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 30.06.2020



Total: TCHF 208'549 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2019



Total: TCHF 181'556 = 100%

## Per 30. Juni 2020 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	148'356	71%
2021	29'334	14%
2022	7'834	4%
2023 und länger	23'025	11%
<b>Total</b>	<b>208'549</b>	<b>100%</b>

## Per 31. Dezember 2019 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	124'683	69%
2021	29'334	16%
2022	4'214	2%
2023 und länger	23'325	13%
<b>Total</b>	<b>181'556</b>	<b>100%</b>

# Finanzbericht

## 4 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Total
Buchwerte per 31.12.2019 / 01.01.2020	1'320	30'000	31'320
Bildung	766	-	766
Verwendung	-	-2'397	-2'397
Auflösung	-229	-	-229
Buchwerte per 30.06.2020	1'857	27'603	29'460
- davon kurzfristig	1'590	24'103	25'693
- davon langfristig	268	3'500	3'768

Im Vorjahr wurde eine Rückstellung für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und die Sanierung des Areals in Pratteln in Höhe von TCHF 30'000 gebildet. Das Gesamtrückbaukonzept wurde am 8. Juni 2020 mit allen beteiligten Parteien und Behörden freigegeben. Der Rückbau sowie die Sanierung haben im ersten Halbjahr 2020 begonnen und die Rückstellung wurde in Höhe der getätigten Kosten von TCHF 2'397 per 30. Juni 2020 aufgelöst. Zum Zeitpunkt der Publikation des Halbjahresberichtes 2020 geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Gesamtkosten des Projektes von TCHF 30'000 unverändert bleiben. Aufgrund des bewilligten Konzepts und des Beginns des Rückbaus im Juni 2020 wird die Rückstellung per 30. Juni 2020 neu in kurz- und langfristige Rückstellungen aufgeteilt, da für den Halbjahresabschluss 2020 nunmehr eine klare und eindeutige Dokumentation und Bewilligung vorliegen. Per 30. Juni 2020 wurden TCHF 3'500 als langfristig ausgewiesen, da der Rückbau im Q3 2021 abgeschlossen sein sollte. Im Vorjahr wurde eine Rückstellung für Garantie beim abgeschlossenen Projekt Cloud in Baar in Höhe von TCHF 610 gebildet. Aufgrund der laufenden technischen Abklärungen, die im ersten Halbjahr 2020 stattgefunden haben, geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Garantiekosten um TCHF 125 tiefer sein werden und dass die Arbeiten im zweiten Halbjahr 2020 beginnen und im Jahr 2021 fertig sein werden. Weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden Rückstellungen für Vorsorgeverpflichtungen oder Restrukturierungen. Es sind nur Risiken berücksichtigt, bei denen die Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens 50% beträgt.

# Finanzbericht

## 5 Liegenschaftsertrag

in TCHF	H1 20	Restated H1 19 <sup>1</sup>
Ist-Mietertrag	29'324	29'720
Nebenkosten	-	-
Übriger Liegenschaftsertrag	384	563
Erlösminderungen	-236	-552
- davon vereinbarte Mieterlasse COVID-19	-79	-
- davon erwartete Mieterlasse COVID-19	-386	-
- davon Auflösung/Bildung Delkredere	180	-390
<b>Total</b>	<b>29'472</b>	<b>29'731</b>

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung

Per 30. Juni 2020 beinhaltet die Position Ist-Mietertrag eine Auflösung von aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TCHF 45 (H1 2019: Auflösung von TCHF 97) für Mietverträge mit mietzinsfreien Perioden. Die Position übriger Liegenschaftsertrag enthält Erlöse aus Stromverkauf von eigenen Kraftwerken von TCHF 366 für die aktuelle Periode (H1 2019: TCHF 516).

Der Liegenschaftsertrag im ersten Halbjahr 2020 ist aufgrund des HIAG-Portfolio-Nutzungsmixes und der aktiven Portfoliomanagementaktivitäten nur leicht durch die vom Bundesrat verordneten Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus beeinflusst worden (TCHF 465, 0.8% des annualisierten Liegenschaftsertrages). Mieterlasse für Mietverhältnisse, für die zum Bilanzstichtag unterzeichnete Vereinbarungen vorlagen, beliefen sich auf TCHF 79 per 30. Juni 2020. Für Mietzinsforderungen, für die per Bilanzstichtag noch keine unterzeichneten Vereinbarungen vorlagen, und für Mietverhältnisse, die von der Motion der Wirtschaftskommission des Parlaments betroffen sein könnten, wurde eine Abgrenzung von TCHF 386 per 30. Juni 2020 vorgenommen.

Die offenen Mietzinsforderungen gegenüber Mietern, die von den Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus betroffen waren, betragen per Ende Juni 2020 rund CHF 0.8 Mio. Dieser Betrag teilt sich hauptsächlich auf zwei Mieter auf, bei denen ausreichende Mietzinsgarantien vorhanden sind.

### Bedeutendste Mieter

Die gemessen am Ist-Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per 30. Juni 2020 waren namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl. HPE, OTTO'S AG und Sulser Logistics Solutions AG.

Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	H1 20	H1 19
auf den grössten Mieter	4%	4%
auf die drei grössten Mieter	12%	11%
auf die fünf grössten Mieter	18%	17%
auf die zehn grössten Mieter	31%	30%

# Finanzbericht

## Änderung von Grundsätzen der Rechnungslegung (Restatement)

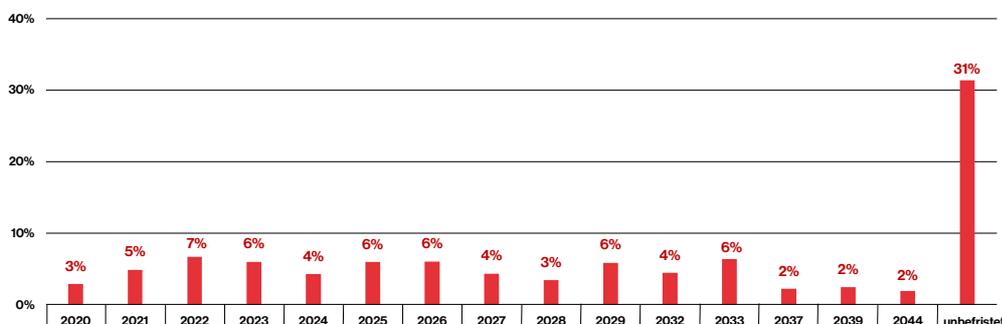
Die Nebenkosten, die den Mietern in Rechnung gestellt werden und die bis 31. Dezember 2019 als Liegenschaftsertrag ausgewiesen waren, werden neu als Abzug der Position «Energieaufwand und Hauswartung» ausgewiesen (Netto-Darstellung statt Brutto-Darstellung). Diese Darstellung entspricht der Darstellung der anderen börsenkotierten Schweizer Immobiliengesellschaften und bildet auch die wirtschaftliche Betrachtung der Nebenkosten. Diese Änderung hat keine Auswirkung auf das Konzernergebnis, sondern reduziert den Betriebsertrag und den Betriebsaufwand. Die Darstellung vom 30. Juni 2019 wurde angepasst und die Auswirkungen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TCHF	H1 20	Restated H1 19	Restatement	H1 19
Ist-Mietertrag	29'324	29'720	-	29'720
Nebenkosten	-	-	-610	610
Übriger Liegenschaftsertrag	384	563	-54	617
Erlösminderungen	-236	-552	-	-552
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>	<b>29'472</b>	<b>29'731</b>	<b>-664</b>	<b>30'395</b>
[...]				
Übriger Betriebsertrag	3'716	1'486	114 <sup>1</sup>	1'372
[...]				
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>52'080</b>	<b>5'612</b>	<b>-550</b>	<b>6'162</b>
[...]				
Energieaufwand und Hauswartung	-2'245	-637	550	-1'187
[...]			-	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-22'045</b>	<b>-50'707</b>	<b>550</b>	<b>-51'257</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>30'035</b>	<b>-45'096</b>	<b>-</b>	<b>-45'096</b>

<sup>1</sup> Im Vorjahr war im ersten Halbjahr eine Baudienstleistung für ein Entwicklungsprojekt als Liegenschaftsertrag ausgewiesen. Dieser Betrag wird neu im übrigen Betriebsertrag dargestellt.

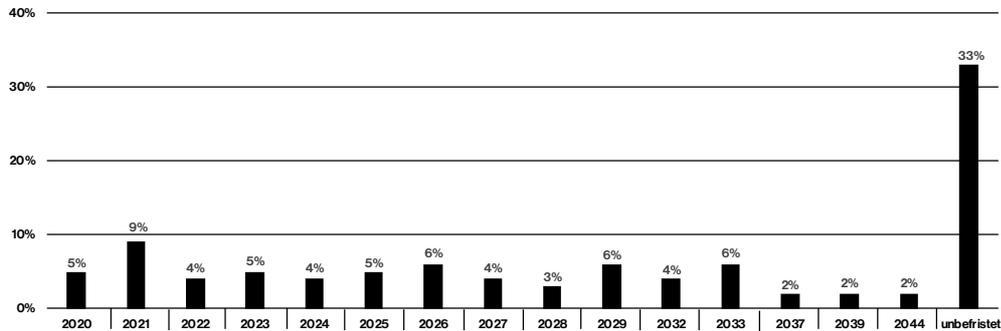
Die Fälligkeitsübersicht zeigt, auf welches Jahr die Mietverträge frühestens kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 30.06.2020



# Finanzbericht

## Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2019



### Leerstandsquote in TCHF

	30.06.2020	31.12.2019
Bestandesliegenschaften	13.3%	14.4%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	37.4%	40.9%
Entwicklungsliegenschaften	16.7%	13.7%
Gesamtes Portfolio	15.5%	16.2%

<sup>1</sup> Liegenschaften Mandachstrasse 50–56, ZH und Sternenfeldpark 14, BL

Die Liegenschaft Stationsstrasse 25 in Niederhasli wurde im ersten Halbjahr 2019, nachdem die Doka Schweiz AG die neuen Hallen in der Liegenschaft Stationsstrasse 32 bezogen hatte, in das Entwicklungsportfolio mit einer Leerstandsquote von 85% umgegliedert. Diese Liegenschaft wird Teil der neuen Zentrumsentwicklung des Areals sein und befindet sich seit dem 30. Juni 2020 in einer Zwischennutzungsphase.

# Finanzbericht

## 6 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	H1 20	H1 19
Marktwertanpassungen im Bestandesportfolio	6'592	-5'459
Marktwertanpassungen im Entwicklungsportfolio	11'102	-20'556
Total	17'694	-26'015

Die grössten Netto-Wertänderungen im Bestandesportfolio nach Anpassung der Rückstellung für Umweltrisiken erfolgten bei den Liegenschaften in Cham (TCHF 3'255), St. Margrethen (TCHF 2'307), Goldach (TCHF 1'738), Frauenfeld (TCHF -1'602) und Klingnau (TCHF -1'064).

Die grössten Netto-Wertänderungen im Entwicklungsportfolio nach Anpassung der Rückstellung für Umweltrisiken erfolgten bei den Liegenschaften in Cham (TCHF 8'343), Wetzikon (TCHF 3'405), Bussigny (TCHF 3'024), Dornach (TCHF 2'112), Biberist (TCHF -4'578) und Frauenfeld (TCHF -2'133).

Der gewichtete Diskontierungssatz ist per 30. Juni 2020 mit 3.90% leicht gesunken (31. Dezember 2019: 3.94%)

Von insgesamt 120 Bewertungen erfuhren 60 Bewertungen positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertänderungen waren 57 Bewertungen betroffen und bei 3 Bewertungen gab es keine Wertänderung.

## 7 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	H1 20	Restated H1 19 <sup>1</sup>
Dienstleistungen gegenüber Dritten	340	464
Ertrag aus Metall-Recycling	2'448	786
Sonstiger Betriebsertrag	927	237
Total	3'716	1'487

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Anhang, Ziffer 5

Dienstleistungen gegenüber Dritten betreffen die Geschäftsführung, die Vermögensverwaltung und die technisch-administrative Verwaltung der HIAG Pensionskasse sowie Dienstleistungen im Personalwesen gegenüber der HIAG Pensionskasse angeschlossenen Gesellschaften.

Die Position Ertrag aus Metall-Recycling beinhaltet Erträge der Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA. Da die Gesellschaft Ende Mai 2019 erworben wurde, sind nur die Erträge für den Zeitraum vom 24. Mai 2019 bis 30. Juni 2019 im ersten Halbjahr 2019 berücksichtigt worden.

In der Position sonstiger Betriebsertrag sind TCHF 596 (H1 2019: TCHF 114) für einmalige Bauleistungen mit einem Sanierungsprojekt in Meyrin verbunden.

# Finanzbericht

## 8 Unterhalt und Reparaturen

Im ersten Halbjahr 2019 wurde eine Rückstellung für den Rückbau und Sanierung des Areals Pratteln in Folge der Konkursöffnung des ehemaligen Mieters von TCHF 21'000 gebildet.

## 9 Abschreibungen

in TCHF	H1 20	H1 19
Übrige Sachanlagen	-231	-118
Übrige immaterielle Anlagen	-	-5
Multicloud-Infrastruktur	-	-6'097
<b>Total</b>	<b>-231</b>	<b>-6'220</b>

Nach dem Verwaltungsratsbeschluss vom 13. August 2019, das Geschäftsmodell Cloud Services nicht mehr operativ weiterzuführen, wurde die gesamte Multicloud-Infrastruktur per 31. Dezember 2019 wertberichtigt. Aus diesem Grund sind die Abschreibungen für die Multicloud-Infrastruktur per 30. Juni 2020 null.

## 10 Finanzaufwand

in TCHF	H1 20	H1 19
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-691	-795
Zinsaufwand Anleihe	-2'952	-2'478
Bankspesen und Bankzinsen	-90	-119
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	-304	-328
<b>Total</b>	<b>-4'038</b>	<b>-3'721</b>

<sup>1</sup> Enthält im H1 2020 anteilige Emissionskosten der Anleihen von TCHF 205 (H1 2019: TCHF 171), welche über die Laufzeit der Anleihe erfolgswirksam amortisiert werden

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.90% (H1 2019: 0.91%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.5% und 3.4% (H1 2019: zwischen 0.5% und 3.4%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 36 wurden aktiviert (H1 2019: TCHF 105).

# Finanzbericht

## 11 Steuern

in TCHF	H1 20	H1 19
Ertragssteuer	76	-37
Latente Steuern	-3'878	10'879
Aktivierung Verlustvorträge	398	52
Verwendung aktivierter Verlustvorträge	-500	-5
Total	-3'904	10'889

In der Berichtsperiode wurden TCHF 3'878 an Rückstellungen für latente Steuern gebildet (H1 2019: Auflösung von TCHF 10'879, die hauptsächlich im Zusammenhang mit den beschlossenen kantonalen Steuersatzsenkungen stand). Die Bildung ist mit der positiven Netto-Wertänderung aus Immobilien des ersten Halbjahres 2020 und der Haltedaueränderung beim Projekt in Cham Nord verbunden.

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, ist per 30. Juni 2020 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 398 aus Verlustvorträgen aktiviert worden (H1 2019: TCHF 52). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monate. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2019 wurden TCHF 500 im ersten Halbjahr 2020 verwendet (H1 2019: Verwendung von TCHF 5).

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 252'781 (31. Dezember 2019: TCHF 238'916). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 30. Juni 2020 TCHF 40'266 (31. Dezember 2019: TCHF 38'144).

## 12 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Namenaktien (Nominalwert: CHF 1)	8'050	8'050
Total	8'050	8'050

Per 30. Juni 2020 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1 je Aktie (31. Dezember 2019: 8'050'000). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Art. 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft um maximal TCHF 1'600 bis zum 23. April 2022 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 30. Juni 2020 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (31. Dezember 2019: TCHF 350). In der Berichtsperiode hat keine Ausübung stattgefunden.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (31. Dezember 2019: TCHF 1'610).

# Finanzbericht

<b>Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie</b>	<b>H1 20</b>	<b>H1 19</b>
Konzernergebnis	22'062	-43'977
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'001	7'994
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	2.76	-5.42
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	2.76	-5.42
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	2.76	-5.42
<b>in CHF</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	95.84	92.60
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	86.77	84.01

**Per 30. Juni 2020 gibt es keine verwässernd wirkenden Effekte.**





# Liegenschaftsspiegel

## Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value <sup>4</sup> (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>3</sup>	Year of construction	Year of construction 2 <sup>2</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
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	-	-	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	1,480	-	-	-	1,480
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12-14	Office	0.6	0.5	95%	11'080	1960	-	-	-	4.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	1.4	1.1	79%	33'505	1960	-	-	-	4.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	24,154	-	24,154
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	0.0	0.0	-	10'717	1911	-	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	9,600	-	-	-	9,600
72001	AG	Hausen/Lupfig	Hauptstrasse 96 / Hauptstrasse 98-100	Others	0.0	0.0	100%	64'258	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	Yes	Yes	-	-	-	32,173	-	32,173
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45-61	Industrial	0.9	0.8	87%	35'932	1900	1940	-	-	4.6	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	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	46,650	-	-	-	46,650
Total North-West Switzerland					98.1	3.0	2.5	235'102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	89,696	32,173	33,334	0	155,203
18103a	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 1	Others	0.0	0.0	-	11'535	-	-	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	12,344	-	-	-	12,344
18103b	ZG	Cham	Plot no. 3165 Promotion projec stage 1	Others	0.0	0.0	-	2'363	-	-	-	-	-	Promotion project	100%	-	-	-	2,835	-	-	-	2,835
18103c	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 2	Others	0.1	0.1	100%	12'333	-	-	-	-	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	12,800	-	-	-	12,800
Total Central Switzerland					70.8	0.1	0.1	26'231	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	27,979	0	0	0	27,979
10302	ZH	Niederhasli	Stationsstrasse 25	Industrial	1.2	0.2	15%	16'691	1991	-	-	-	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	11,937	-	-	-	11,937
10303	ZH	Niederhasli	Stationsstrasse 27-32, Parzelle 3131	Industrial	1.4	1.4	100%	28'122	1955	2019	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	7,050	7,050
10901	ZH	Allstetten	Freihofstrasse 25	Industrial	0.5	0.5	100%	7'807	1953/1962	-	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	11,966	-	-	-	11,966
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	0.1	0.1	100%	8'163	-	-	-	-	4.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gstalderstrasse 4	Residential	0.2	0.1	69%	23'938	1850	1870	1990	1990	4.0	Sole ownership	100%	-	-	1,242	6,270	-	-	-	7,512
30403	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 3	Industrial	0.0	0.0	0%	1'067	1870	-	1993	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	
30602	ZH	Aathal	Chältenweg 1/11/164, Aretsh. 1-7/11-21/158	Residential	0.2	0.2	97%	10'069	1440	-	1988	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22-24	Res. mixed	0.2	0.1	74%	3'567	1870	1860	1989	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200-202/206, Zürichstr. 119-121	Industrial	0.3	0.3	94%	14'653	1872	1900	1993	5.3	Sole ownership	100%	-	-	-	8,695	-	-	-	8,695	
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13	Residential	0.2	0.2	99%	17'055	-	-	1943	2.8	Sole ownership	100%	-	-	7,510	-	-	-	-	7,510	
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	0.1	0.1	100%	8'267	-	-	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	7,500	-	-	-	-	7,500	
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26-28	Residential	0.0	0.0	-	2'444	2019	-	-	-	2.7	Sole ownership	100%	-	-	1,508	-	-	-	-	1,508
Total Zurich					166.5	4.3	3.2	141'843	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,760	38,868	0	0	7,050	63,678
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1-3	Others	0.0	0.0	-	4'507	1964	-	-	-	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	8,254	8,254
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20-26	Industrial	0.6	0.6	100%	13'362	1960	-	-	-	3.9	Building right	100%	-	-	-	-	-	60,312	-	60,312
29004	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Pavillon	Others	0.0	0.0	-	952	2019	-	-	-	3.3	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	682	682
29005	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, LEM	Others	0.0	0.0	-	5'540	2019	-	-	-	3.2	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	7,345	7,345
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	0.0	0.0	-	10'383	1965	-	-	-	3.9	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
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Industrial	0.2	0.2	100%	11'410	1991	-	2014	5.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	2,298	-	2,298
22701	VD	Bussigny	Chemin de Mochettaz 101	Others	0.0	0.0	-	22'319	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	26,125	-	26,125
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	0.3	0.3	100%	33'281	1960	1970	-	-	3.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	22,500	-	22,500
Total Lake Geneva region					127.1	1.2	1.2	123'726	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	26,125	109,638	33,124	168,887
31701	SO	Domach	Weidenstrasse 50	Industrial	0.9	0.9	96%	136'685	1895	-	-	-	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	97,051	-	-	-	97,051
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2-8	Office	0.4	0.0	13%	22'524	1937	-	-	-	5.2	Sole ownership	100%	-	-	-	11,392	-	1,888	-	13,280
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14-34	Industrial	0.0	0.0	-	44'000	1972	1990	-	-	6.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	45,954	-	45,954
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57-115	Industrial	0.7	0.7	100%	40'000	1946	1991	-	-	5.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	12,620	-	12,620
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1-29	Industrial	0.3	0.3	100%	19'000	1932	1947	-	-	5.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3-35	Industrial	0.0	0.0	-	28'869	1903	1939	-	-	5.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	42,120	-	42,120
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31-85	Industrial	0.0	0.0	-	16'000	1946	-	-	-	6.0	Sole ownership	100%	-	-	22,610	-	-	-	-	22,610
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial	0.5	0.5	100%	60'400	1991	-	-	-	5.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	17,700	-	17,700
36109	SO	Biberist	Derendingenstrasse 27-29	Others	0.0	0.0	-	44'183	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
36204	SO	Biberist	Derendingenstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-

# Liegenschaftsspiegel

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	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 remediation	Effective Area to be developed (sqm)					Total		
																	Residential	Commercial & Commercial	Industry	Commercial	Office			
31602	NE	Neuchâtel	Plot no. 10729	Others		0.0	0.0	-	3419	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	3,960	-	-	-	-	3,960	
Total Espace Mittelland region					86.4	2.7	2.4		415'080									26,570	108,443	88,074	32,208	.0	255,295	
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics		0.4	0.4	100%	12'125	1968	1997	-	5.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	6,900	-	6,900
31501a	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47 Promotion project	Residential		0.0	0.0	-	2'375	2019	-	-	-	Promotion project	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed		0.0	0.0	-	10'863	1832	2017	-	3.2	Sole ownership	100%	-	-	-	4,417	-	-	-	-	4,417
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others		0.0	0.0	100%	3'340	-	-	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	6,276	-	6,276
Total Eastern Switzerland					17.4	0.4	0.4		28'703									.0	4,417	.0	13,176	.0	17,593	
Total Developpement portfolio					566.3	11.7	9.7	83.3%	970'685										44,330	269,403	146,372	188,356	40,174	688,636

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

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

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

<sup>4</sup> Except for promotion projects that are recorded at cost. As at June 2020, the properties 31501a and 18103b are recorded at cost.

## Kontakt

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

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

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

### Investor Relations und Presse

Marco Feusi  
Geschäftsführer  
T +41 61 606 55 00

Laurent Spindler  
Leiter Finanzen  
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

**15. März 2021**  
Veröffentlichung Jahresergebnis 2020,  
Pressekonzferenz in Zürich

**22. April 2021**  
Ordentliche Generalversammlung

**30. August 2021**  
Veröffentlichung Halbjahresergebnis 2021,  
Conference Call mit Webcast

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG

**Konzept und Gestaltung**  
schneiterpartner AG, Zürich

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