

HIAG

Geschäftsbericht

22

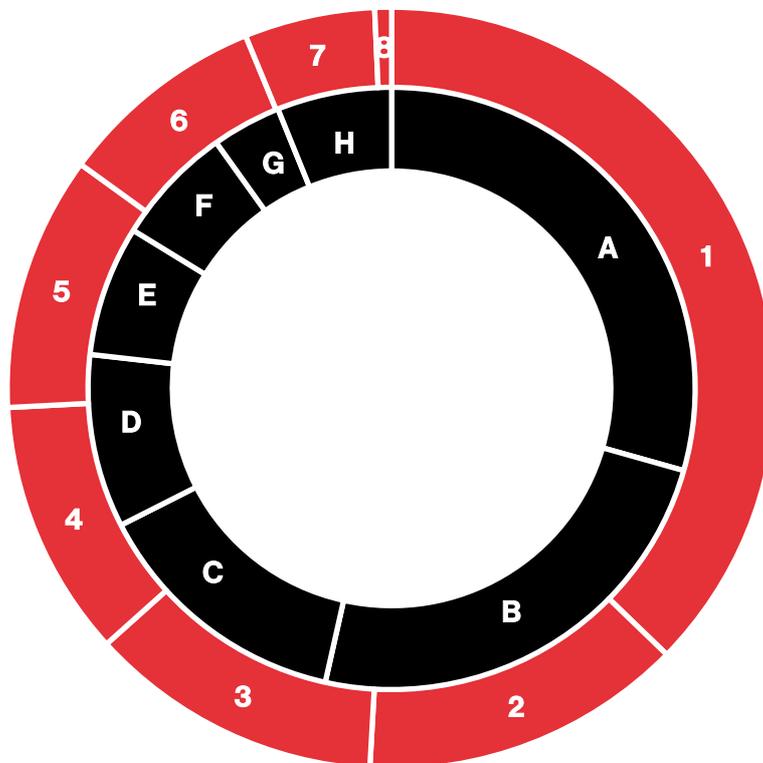
2022 Geschäftsbericht

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

Inhalt

4	Lagebericht
4	Das Wichtigste in Kürze – Schlüsselkennzahlen
9	Aktionärsbrief
13	Unsere Stärken
14	Strategie & Geschäftsmodell
18	Marke & Purpose
20	Aktieninformationen
22	Nachhaltigkeitsbericht 2022
65	Corporate Governance
92	Vergütungsbericht
106	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
116	Konsolidierter Abschluss
157	Liegenschaftsspiegel
161	Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung
165	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
170	Definition alternative Performance-Kennzahlen
172	Alternative Performance-Kennzahlen
174	Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG
184	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
187	GRI-Index

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●
nach Kantonen ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 31.12.2022

1	Industrie, Gewerbe	37.3%
2	Bauland	13.6%
3	Wohnen	12.4%
4	Verkauf	10.9%
5	Distribution, Logistik	10.8%
6	Büro	8.8%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.5%
8	Übrige	0.7%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2022

A	Zürich	29.4%
B	Aargau	24.1%
C	Genf	14.0%
D	Zug	9.3%
E	Solothurn	7.0%
F	Basel-Landschaft	6.4%
G	St. Gallen	3.7%
H	Übrige	6.1%

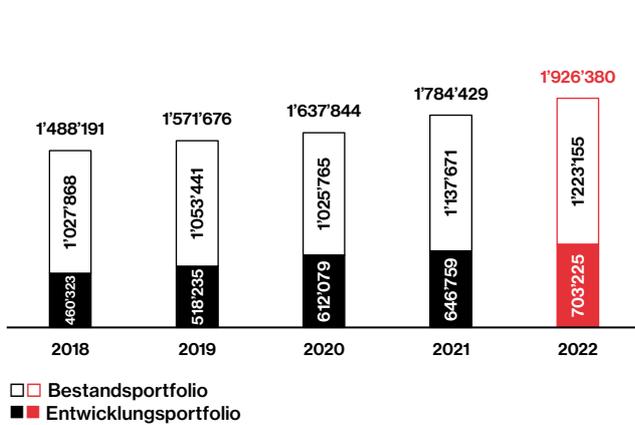
¹ Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

90%

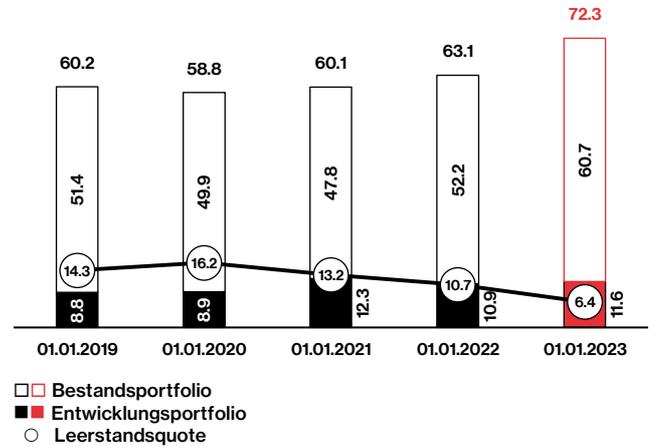
des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,
Genf, Zug, Solothurn und Basel.

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen

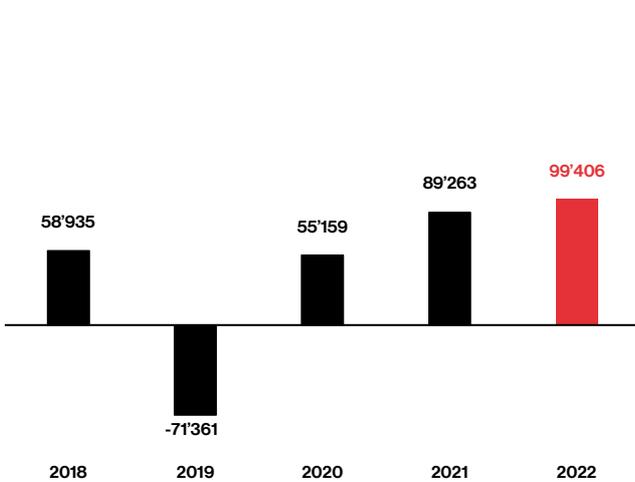
Immobilienportfolio
in TCHF



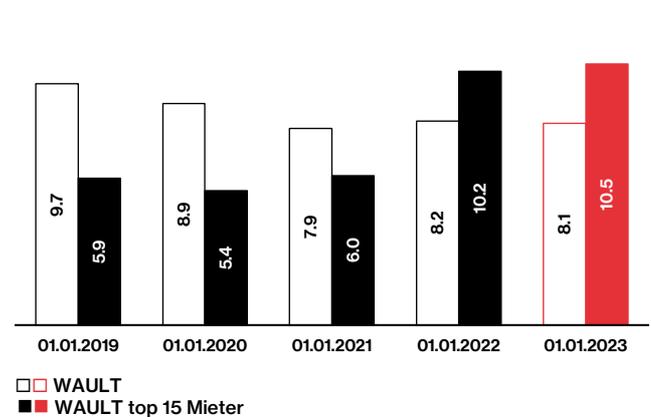
Annualisierter Liegenschaftsertrag und Leerstandsquote
in Mio. CHF und %



Reingewinn / Reinverlust
in TCHF



Weighted Average (Unexpired) Lease Terms - WAULT
in Jahren



Das Wichtigste in Kürze

Schlüsselkennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	31.12.2022	31.12.2021
Liegenschaftsertrag	TCHF	67'671	63'142
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	TCHF	64'306	60'523
– davon im Bestandsportfolio	TCHF	15'741	33'450
– davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	46'672	16'444
– davon Transaktion	TCHF	1'893	10'628
EBITDA	TCHF	115'742	115'627
Reingewinn	TCHF	99'406	89'263
Reingewinn vor Wertänderung Immobilienanlagen und latente Steuern	TCHF	38'339	36'995
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	TCHF	23'576	20'094
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-79'168	-39'705
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TCHF	1'230	87'326
Flüssige Mittel	TCHF	32'924	87'350
Eigenkapital	TCHF	1'062'282	988'999
Eigenkapitalquote	%	53.1	52.0
Eigenkapitalrendite	%	10.4	11.1
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten	%	1.0	0.8
LTV-Ratio brutto	%	42.6	44.5
LTV-Ratio netto	%	40.9	39.6
Bilanzsumme	TCHF	1'999'363	1'903'643
Anzahl Mitarbeiter	Anzahl	78	77
– davon Immobilien	Anzahl	67	63
– davon Areal Pratteln	Anzahl	–	3
– davon Jaeger et Bosshard SA	Anzahl	11	11

Das Wichtigste in Kürze

Schlüsselkennzahlen

Portfoliokennzahlen	Einheit	31.12.2022	31.12.2021
Immobilienportfolio	TCHF	1'926'380	1'784'429
- davon Bestandsportfolio	TCHF	1'223'155	1'137'671
- davon Entwicklungsportfolio	TCHF	703'225	646'759
Bruttorendite Bestandsliegenschaften	%	5.0	4.6
Nettorendite Bestandsliegenschaften	%	3.9	3.6
Marktwerte der Immobilien	TCHF	1'895'997	1'752'318
Anzahl Immobilien	Anzahl	112	114
- davon Bestandsliegenschaften	Anzahl	66	70
- davon Entwicklungliegenschaften	Anzahl	46	44
Anzahl Areale (Bestand und Entwicklung)	Anzahl	44	44
Investitionen in Immobilien	TCHF	88'862	94'620
- davon im Bestandsportfolio	TCHF	6'429	25'956
- davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	38'932	28'931
- davon Akquisitionen (Asset Deal)	TCHF	43'500	39'733

Alternative Performance-Kennzahlen ¹	Einheit	31.12.2022	31.12.2021
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn	TCHF	28'175	23'207
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie	CHF	2.79	2.70
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	TCHF	1'173'876	1'083'632
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	116.27	107.44
Funds from Operations	TCHF	34'967	20'097
Funds from Operations pro Aktie	CHF	3.46	2.34

¹ Siehe hierzu «Definition alternative Performance-Kennzahlen» auf Seite 170 ff.

Das Wichtigste in Kürze

Schlüsselkennzahlen

Kennzahlen pro Aktien	Einheit	31.12.2022	31.12.2021
Ausstehende Aktien	Anzahl	10'096'019	10'085'833
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	10'092'004	8'592'296
Ergebnis pro Aktie (EPS)	CHF	9.85	10.39
EPS vor Wertänderung Immobilienanlagen und latente Steuern	CHF	3.80	4.31
Dividende pro Aktie ¹	CHF	2.90	2.70
Payout-Ratio ²	%	76.5	73.9
Barrendite	%	3.5	2.8
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie exkl. latente Steuern	CHF	113.67	106.10
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie inkl. latente Steuern	CHF	105.22	98.06

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 27. April 2023 für das Geschäftsjahr 2022: Ausschüttung zu 77% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

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

ESG-Kennzahlen	Einheit	31.12.2022	31.12.2021
Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro FTE	Stunden	14.9	17.1
Arbeitsbedingte Unfälle	Anzahl	1	0
Anteil zertifizierter oder mit einem amtlichen Gebäudeenergieausweis ausgestatteten Liegenschaften im Bestandsportfolio	%	14	13
Energiebedarf pro m ² _{EBF} im Bestandsportfolio	kWh	58.1	70.9
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) pro m ² _{EBF} im Bestandsportfolio	kg CO ₂ e	6.1	8.5
Wertvolle Biodiversitätsflächen	Hektar	23	32
Produzierte Energie durch Wasserkraft- und Solaranlagen der HIAG und der HIAG Solar	GWh	8.1	3.2

Aktionärsbrief



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Dank der Arealentwicklung erzielte HIAG im Geschäftsjahr 2022 das beste Ergebnis seit dem Börsengang im Jahr 2014. Bedeutende Projektfortschritte in den Entwicklungsprojekten ermöglichten im Berichtsjahr massgebliche Neubewertungsgewinne. Auch im Portfolio- und Asset-Management wurden auf allen Ebenen markante Verbesserungen erzielt. Die Mieteinnahmen wurden erneut gesteigert und die Leerstandsquote noch einmal deutlich gesenkt.

Aktionärsbrief

Starke Unternehmensleistung

Das Geschäftsmodell von HIAG mit den drei Geschäftsfeldern Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management sowie Transaktionen hat im herausfordernden Marktumfeld des Geschäftsjahrs 2022 erneut seine Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Im Berichtsjahr wurde der Liegenschaftsertrag um 7.2% auf CHF 67.6 Mio. (2021: CHF 63.1 Mio.) gesteigert. Der Reingewinn stieg um 11.4% auf CHF 99.4 Mio. (2021: CHF 89.3 Mio.) bzw. exklusiv Neubewertungsgewinne und latente Steuern auf CHF 38.3 Mio. (2021: CHF 37.0 Mio.). HIAG verzeichnete im Geschäftsjahr 2022 massgebliche Neubewertungsgewinne von insgesamt CHF 64.3 Mio. (2021: 60.5 Mio.), davon fiel mit rund 73% ein Grossteil im Kerngeschäft Arealentwicklung an. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) blieb im Berichtszeitraum mit 8.1 Jahre (2021: 8.2 Jahre) stabil. Vor dem Hintergrund dieser überzeugenden Unternehmensleistung beabsichtigt der Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 27. April 2023 eine um CHF 0.20 höhere Dividende von CHF 2.90 (2022: CHF 2.70) je ausstehende Aktie vorzuschlagen, hauptsächlich als Ausschüttung aus Kapitalreserven.

Erfolgreiche Arealentwicklung ermöglicht deutliche Wertsteigerungen

Im Geschäftsjahr 2022 arbeitete HIAG engagiert an der Realisierung der laufenden Projekte und erreichte wiederum mehrere Meilensteine. Das Investitionspotenzial in der mit 58 Projekten gut gefüllten Entwicklungspipeline betrug Ende 2022 CHF 3.1 Mrd. (2021: CHF 3.0 Mrd.). Im Berichtsjahr fielen die Investitionen mit CHF 88.7 Mio. etwas tiefer aus als ursprünglich budgetiert (2021: CHF 94.6 Mio.). Nachdem in der ersten Hälfte des Berichtsjahrs massgebliche Neubewertungsgewinne auch im Bestandsportfolio realisiert werden konnten, leistete im zweiten Halbjahr insbesondere die Arealentwicklung einen entscheidenden Beitrag zum Neubewertungserfolg. Mit ihren grossen Baulandreserven ist HIAG weiterhin sehr gut positioniert für eine langfristige, positive Wertentwicklung. Zudem unterstützt die herausragende Entwicklungspipeline die unternehmerische Flexibilität in der Arealentwicklung.

Zu den zahlreichen Meilensteinen, die HIAG im Geschäftsjahr 2022 erreicht hat, zählen unter anderem die Projektfortschritte auf dem «Campus Reichhold» in Hausen und Lupfig (AG), wo der Gestaltungsplan Rechtskraft erlangte und mit dem Technologie-Unternehmen Oerlikon eine Entwicklungsvereinbarung für ein erstes Baufeld mit einer Nutzfläche von 14'500 m² unterzeichnet wurde. Das Grossprojekt «CHAMA» an der Lorze in Cham (ZG) kommt planmässig voran. Die erste Etappe umfasst rund 140 Miet- und Eigentumswohnungen sowie flexibel nutzbare Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Derzeit befinden sich 52 Eigentumswohnungen und 62 Mietwohnungen in der Vermarktung. Einen Meilenstein stellt auch der Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung für das Projekt eines 80 Meter hohen Wohnhochhauses in Zürich-Altstetten dar. HIAG plant auf 25 Stockwerken 149 Wohnungen sowie im Erdgeschoss Verkaufs- und Dienstleistungsflächen mit einem Gastronomieangebot. Weitere Projekte, die im Berichtsjahr grosse Fortschritte gemacht haben, werden im Kapitel «Strategie & Geschäftsmodell» ab Seite 14 dieses Berichts vorgestellt.

Leerstandsquote markant gesenkt

Mit der erfolgreichen Vermietungstätigkeit und der Fertigstellung von voll vermieteten Bauprojekten hat HIAG die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2022 erneut deutlich gesenkt auf 6.4% (2021: 10.7%). An mehreren Standorten konnten langfristige Neu- und Anschlussvermietungen auf gutem Mietzinsniveau abgeschlossen werden. Ende 2022 waren die meisten Logistik- und Lagerflächen von HIAG vermietet. Auch die Wohnimmobilien von HIAG sind nahezu voll vermietet. Aufgrund der geringen Bautätigkeit der letzten zwei Jahre und einer ungebrochen hohen Nettozuwanderung sowie des stetig steigenden Flächenbedarfs als Folge des Trends zu Kleinhaushalten ist für Stockwerkeigentum weiterhin von einer stabilen Nachfrage auf einem guten Preisniveau auszugehen. Und bei Mietwohnungen dürfte die Nachfrage das Angebot noch für einige Zeit übersteigen. HIAG plant, den Wohnanteil im Portfolio mit den bestehenden

Aktionärsbrief

Projekten «CHAMA 1» und «CHAMA 2», dem «kessel haus» in Windisch sowie dem Wohnhochhaus in Zürich-Altstetten mittelfristig fast zu verdoppeln.

Zu den Meilensteinen im Berichtsjahr gehören unter anderem die Übergabe des Neubaus für den globalen Hauptsitz des Schweizer Elektrokomponentenherstellers LEM auf dem Campus «The HIVE» in Meyrin (GE) und die Eröffnung des markanten Möbelhauses des bekannten Möbelhändlers XXXLutz in Dietikon (ZH). Weitere Informationen zum Portfolio- und Asset-Management finden sich im Kapitel «Strategie & Geschäftsmodell» ab Seite 14 dieses Berichts.

Konsequente Portfoliooptimierung

Der Kauf von zwei Wohnliegenschaften mit 27 Wohnungen in Niederwil (AG) sowie von 25 Wohnungen in Zürich-Altstetten stärkte die Qualität des Immobilienportfolios von HIAG und bietet Potenzial für mittelfristige Steueroptimierungen. Weiter konnte im Berichtsjahr mit einem renommierten Schweizer Unternehmen ein Kaufvorvertrag für das Areal in Meyrin Grand-Puits (GE) abgeschlossen werden, der bei Umsetzung eine vorgezogene Realisierung des angestrebten Entwicklungserfolgs erlaubt. Sodann wurde in Wetzikon (ZH) das «Schönau-Areal» mit einem kleinen Grundstück arrondiert. Im Rahmen des Devestitionsprogramms für nicht strategische Immobilien wurden im Berichtszeitraum sechs Liegenschaften mit einem Brutto-Erlös (vor Steuern) von rund CHF 16 Mio. verkauft, was einer durchschnittlichen Steigerung um 45% gegenüber dem geschätzten Fair Value entspricht.

Auch künftig wird HIAG das Immobilienportfolio im Zuge der «Kapitalrecyclingstrategie» mit der Veräusserung von nicht strategischen Liegenschaften und Objekten ohne wesentliches Cashflow- und Wertsteigerungspotenzial sowie dem Erwerb von geeigneten Immobilien optimieren. Dabei gelten grundsätzlich die Vorgaben der Anlagestrategie: Infrage kommen ausschliesslich Objekte an urbanen Lagen und Agglomerationen sowie entlang der Hauptverkehrsachsen, die über Potenzial für eine Qualitätssteigerung im Immobilienportfolio, höhere Liegenschaftserträge und positive Neubewertungseffekte verfügen.

Solide Finanzierungsstruktur

HIAG verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur. Die Eigenkapitalquote liegt mit 53.1% (31.12.2021: 52.0%) über dem definierten Zielband von 50%. Auch die Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilienanlagen (LTV) von brutto 42.6% (31.12.2021: 44.5%) und netto 40.9% (31.12.2021: 39.6%) erfüllen die Vorgaben von 45% (LTV brutto). Zudem festigte HIAG im Berichtsjahr die Grundfinanzierung mit der Platzierung einer Anleihe über CHF 150 Mio. (Verfall: 30.10.2026) sowie der Vereinbarung eines bisher unbeanspruchten und frei verfügbaren Rahmenkredits über CHF 125 Mio. Eine im Oktober 2022 fällig gewordene Anleihe über CHF 125 Mio. löste HIAG aus bestehenden Kreditlinien und eigenen Mitteln ab. Sodann wurde zu Beginn des Geschäftsjahrs 2023 eine weitere festverzinsliche Anleihe über CHF 100 Mio. (Laufzeit 6 Jahre) erfolgreich am Schweizer Kapitalmarkt platziert. Weitere Informationen finden sich auch im Kapitel «Geschäftsentwicklung» ab Seite 109, in der Konzernrechnung ab Seite 116 sowie in der Jahresrechnung ab Seite 174 dieses Berichts.

Aktionärsbrief

Veränderungen in der Führung

Nachdem der frühere CFO Rico Müller HIAG Ende Oktober 2022 aus persönlichen Gründen verlassen hatte, übernahm der Vorsitzende des Finanzausschusses und Verwaltungsrat, Dr. Christian Wiesendanger, bis zum Stellenantritt eines Nachfolgers kommissarisch die Verantwortung für den Finanzbereich. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken Rico Müller für die geleistete Arbeit und Dr. Christian Wiesendanger für den Interimseinsatz. Mit der Ernennung von Stefan Hilber zum CFO wird die Geschäftsleitung von HIAG ab 1. März 2023 wieder komplett sein. Sie setzt sich seit Anfang 2023 aus fünf Personen zusammen, nachdem der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung auf diesen Zeitpunkt um die zwei Bereiche Portfolio-/Asset-Management und Transaktionen mit Béatrice Gollong und Arealentwicklung mit Michele Muccioli verstärkt hat. Beide waren bereits vorher für HIAG tätig. Weiter löste im Mai 2022 Patrick Japhet den in Pension gegangenen Yves Perrin in der Leitung von HIAG Romandie ab. Zusätzliche Informationen zu den Organen von HIAG sowie deren Mitgliedern finden sich im Bericht zur Corporate Governance ab Seite 65 und im Vergütungsbericht ab Seite 92 dieses Geschäftsberichts.

Zielstrebige Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

HIAG machte im Geschäftsjahr 2022 grosse Fortschritte bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Im März 2022 wurde erstmals ein auf den GRI-Standards basierender Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Seit September 2022 sind die Aktien von HIAG im Nachhaltigkeitsindex der SIX Swiss Exchange (SPI ESG Index) enthalten. Weiter beteiligte sich HIAG im Berichtsjahr erfolgreich am «GRESB Real Estate Assessment 2022» und lancierte einen klar definierten Absenkungspfad für Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio mit dem Ziel, bis 2050 «Netto-Null» zu erreichen. Sodann wurde das «Manifest Nachhaltiges Bauen» erarbeitet, das die zentralen Eckpfeiler des Nachhaltigkeitsverständnisses von HIAG für Neubauten und Totalsanierungen zusammenfasst. Weiter arbeitet HIAG an einem Konzept für die nachhaltige Liegenschaftsbewirtschaftung und will sich auf freiwilliger Basis den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) annähern. Ausführliche Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie von HIAG finden sich im Nachhaltigkeitsbericht ab Seite 22 dieses Geschäftsberichts.

Ausblick

Unter der Annahme einer stabilen Entwicklung der Schweizer Wirtschaft sowie eines weiterhin widerstandsfähigen Immobilienmarkts geht HIAG derzeit trotz höherer Finanzierungskosten von einem insgesamt guten Geschäftsjahr 2023 aus. Das Management erwartet dank bestehenden langfristigen und der Teuerung folgenden Mietverträgen sowie weiteren Vermietungserfolgen leicht steigende Erträge. Weitere Fortschritte in grösseren Entwicklungsprojekten dürften wiederum Neubewertungsgewinne ermöglichen und für den Fall von steigenden Diskontierungssätzen einen stabilisierenden Effekt auf den Portfoliowert haben. Weiterhin wird HIAG mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen im Wohnhaus «Columbus» auf dem Areal «CHAMA» sowie von ausgewählten Objekten im Rahmen des kontinuierlichen Kapitalrecyclings positive Ergebnisbeiträge erzielen, welche die Finanzierung der Entwicklungsprojekte unterstützen.



Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats



Marco Feusi
CEO

Unsere Stärken



Langfristig ausgelegtes Geschäftsmodell unterstützt von nachhaltiger Vision des Ankeraktionärs



Erfolgreicher Wachstumskurs mit Fokus auf dem profitablen Kerngeschäft Immobilien



Integriertes Geschäftsmodell mit drei profitablen Geschäftsfeldern



Hinsichtlich Marktsegmenten, Mieterstruktur und Standorten breit abgestütztes Immobilienportfolio



Fokussierte Nachhaltigkeitsstrategie und nachhaltige Energieproduktion aus eigenen Solar- und Wasserkraftwerken



Kontinuierliche Wertsteigerungen und langfristiges Entwicklungspotenzial in Wachstumssegmenten



Solide Finanzstruktur, stabile Cashflows und nachhaltige Dividendenpolitik



Langfristig orientierte, flexible Investitionspolitik unterstützt durch Cashflow aus Kapitalrecycling

Strategie & Geschäftsmodell

Strategie

HIAG konzentriert sich auf eine nachhaltige Entwicklung und aktive Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie. Mit der Kernkompetenz Arealentwicklung und operativer Exzellenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette strebt HIAG eine kontinuierlich steigende Mietertragsbasis des Bestandsportfolios sowie stabile Cashflow-Renditen und auf Basis der generationenübergreifenden Projektpipeline nachhaltige Wertsteigerungen an.

HIAG nutzt ihre starke Stellung im Immobilienmarkt in der Deutsch- und Westschweiz, um das Immobilienportfolio kontinuierlich zu optimieren und die Projektpipeline periodisch zu erneuern. Dabei setzt HIAG auf ihre Schlagkraft als börsenkotiertes Immobilienunternehmen mit einem starken unternehmerischen Ankeraktionär sowie ihre offene Unternehmenskultur mit kurzen Entscheidungswegen und einer hohen Kundenorientierung, um attraktive Marktentwicklungen vorausschauend und innovativ zu nutzen.

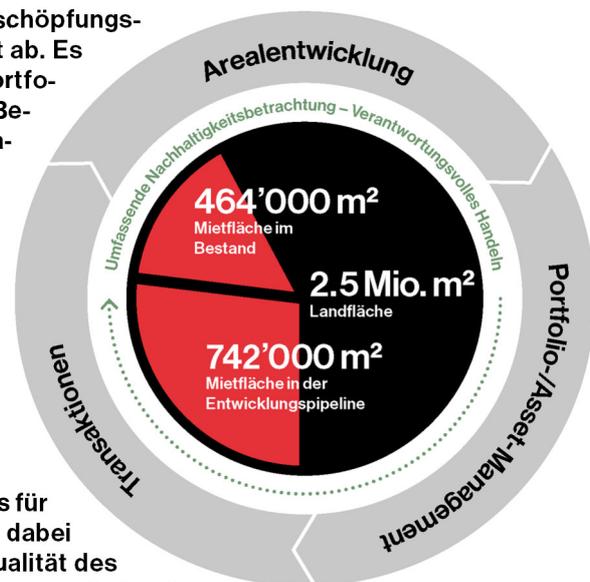
Das Marktgebiet von HIAG umfasst grundsätzlich die ganze Schweiz, HIAG konzentriert sich aber auf die wirtschaftlichen Kernregionen der Deutsch- und Westschweiz. Eine Markterweiterung ins Ausland ist nicht vorgesehen.

Geschäftsmodell

Das integrierte Geschäftsmodell von HIAG deckt die Wertschöpfungskette über den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft ab. Es basiert auf den drei Geschäftsfeldern Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management inkl. einer mehrheitlich eigenen Bewirtschaftung sowie Transaktionen. Die Nachhaltigkeitsstrategie und das verantwortungsvolle Handeln auf allen Ebenen sind elementare Elemente des Geschäftsmodells.

Das Immobilienportfolio von HIAG basiert einerseits auf dem Entwicklungsportfolio, das mit Fokus auf ehemalige Industriearale Potenzial für nachhaltige Wertsteigerungen über Generationen bietet, sowie andererseits dem Bestandsportfolio, das stabile Mieterträge aus langfristig vermieteten Gewerbe-, Büro- und Logistikimmobilien sowie ausgewählten Wohnliegenschaften ermöglicht.

Die herausragende Projektpipeline von HIAG bildet die Basis für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung. HIAG nutzt dabei ihre starke Marktstellung, um mit Zu- und Verkäufen die Qualität des Immobilienportfolios kontinuierlich zu steigern. Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften, deren Wertsteigerungspotenzial für HIAG ausgeschöpft ist, sowie von Promotionsobjekten werden konsequent für wertsteigernde Investitionen im Sinne des «Kapitalrecyclings» eingesetzt. So schafft HIAG in Verbindung mit einer investorenfreundlichen Ausschüttungspolitik ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Mehrwert im Interesse aller Stakeholder.



Strategie & Geschäftsmodell

Arealentwicklung

HIAG ist spezialisiert auf die Entwicklung und die operative Bewirtschaftung von Arealen über den gesamten Lebenszyklus. Im Zentrum steht die langfristige Entwicklung grosser ehemaliger Industrieareale meistens in mehreren Etappen und entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie. Ein wesentlicher Teil der Wertsteigerungen wird mit höherwertigen Nutzungen sowie in der Regel mit grösseren Nutzungsmassen erreicht. Zusätzliches Potenzial für Wertsteigerungen bieten die Identifizierung der optimalen Nutzung einer Immobilie, eine massgeschneiderte Produktgestaltung für Mieter und die aktive Vermarktung sowie das straffe Prozess- und Kostenmanagement.

Im Geschäftsjahr 2022 erreichte HIAG in der Arealentwicklung erneut wichtige Meilensteine:

- Der Gestaltungsplan des «Campus Reichhold» auf dem Gebiet der Gemeinden Hausen und Lupfig (AG) erhielt Rechtskraft. Er bietet auf einer Gesamtfläche von rund 75'000 m² mit einer optimalen Verkehrsanbindung über Strasse und Schiene eine hohe nutzerspezifische Lagequalität sowohl für Gewerbe- wie Logistikmieter. Ende 2022 wurde mit dem Technologie-Unternehmen Oerlikon eine Entwicklungsvereinbarung für ein erstes Baufeld mit einer Nutzfläche von 14'500 m² unterzeichnet. HIAG wird für Oerlikon ein Produktions- und Vertriebszentrum sowie Bürogebäude erstellen, die das Technologieunternehmen im Rahmen eines langjährigen Mietvertrags nutzen wird. Der Mietvertrag tritt mit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung in Kraft und wird Oerlikon aus heutiger Sicht unter den Top-Fünf-Mieter von HIAG einreihen. Aufgrund der Grösse des gesamten Bauvolumens plant HIAG eine schrittweise Realisierung des Potenzials auf dem «Campus Reichhold». Im Rahmen einer Baurechtsvereinbarung wird auf einem zweiten Baufeld ein Datacenter realisiert und das dritte grosse Baufeld ist zur Vermietung an ein Logistikunternehmen vorgesehen.
- In Cham (ZG) realisiert HIAG derzeit das Grossprojekt «CHAMA». Die erste Etappe umfasst rund 140 Miet- und Eigentumswohnungen sowie flexibel nutzbare Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. Eine erste Tranche mit 52 Eigentumswohnungen und 62 Mietwohnungen befindet sich aktuell in der Vermarktung. Für einen Grossteil der Geschäftsflächen von 3'500 m² besteht ein Mietvorvertrag mit einem «Serviced Apartment»-Betreiber. Die Fertigstellung der ersten Etappe von «CHAMA» ist für Anfang 2024 vorgesehen. Die Baueingabe für die zweite Etappe mit weiteren 140 Wohnungen und gegen 1'500 m² Büro- und Gewerbeflächen plant HIAG im Spätsommer 2023.
- Für das Projekt eines Wohnhochhauses in Zürich-Altstetten erhielt HIAG im Januar 2023 von der Stadt Zürich die rechtskräftige Baubewilligung. HIAG plant hier einen 80 Meter hohen Wohnturm mit 25 Stockwerken. Auf 10'800 m² Nutzfläche entstehen 149 Wohnungen und im Erdgeschoss auf 2'100 m² Verkaufs- und Dienstleistungsflächen sowie eine Gastronomie-nutzung. Der Baubeginn für das Hochhausprojekt in Zürich-Altstetten ist für Spätsommer 2023 geplant.
- Der im Berichtsjahr angestossene Bau der Liegenschaft «kessel haus» mit 24 Mietwohnungen und rund 300 m² Büro- und Atelierflächen bildet den Abschluss der mehrjährigen Entwicklung des «Kunzareals» in Windisch (AG). Der Bezug der Flächen ist im Frühjahr 2024 vorgesehen.
- In Winterthur (ZH) erhielt HIAG den rechtskräftigen Bauentscheid der Stadt für ihr innovatives Projekt «Fahrwerk», einem befahrbaren Gewerbehaus mit rund 10'500 m² Nutzfläche an verkehrsgünstiger Lage in Winterthur.
- Auf dem Papieri-Areal in Biberist (SO) baut HIAG für das Start-up «Librec» das erste Schweizer High-Tech-Recycling-Zentrum für Hochleistungsbatterien aus



Wohnhochhaus mit 25 Stockwerken in Zürich-Altstetten (Visualisierung: Studio Maleta)

Strategie & Geschäftsmodell

der Elektromobilität. Fertigstellung und Übergabe des Neubaus ist bis Ende 2023 geplant.

- In Niederhasli (ZH) setzt HIAG gemeinsam mit der Gemeinde und SBB Immobilien das Projekt «In Farn» um. In Zentrumslage beim Bahnhof Niederhasli entstehen rund 190 Miet- und Eigentumswohnungen, gegen 1'000 m² attraktive Geschäftsflächen sowie grosszügige Grün- und Begegnungszonen.
- Für das HIAG-Areal in Pratteln (BL) wurde Ende 2022 der Quartierplan beim Kanton eingereicht. Hier realisiert HIAG in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Pratteln ein gemischt genutztes Zentrumsquartier mit bis zu 350 Wohnungen, Gewerbe- und Büroräumen für rund 500 Arbeitsplätze sowie öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräumen.

Weitere Beispiele aus dem Geschäftsfeld «Arealentwicklung» werden auf der HIAG-Website vorgestellt. Die Projektpipeline kann im aktuellen Onlinereport von HIAG eingesehen werden:

<https://www.hiag.com/de/expertise/arealentwicklung/>

<https://www.annualreport.hiag.com/de/projektpipeline>

Portfolio-/Asset-Management

HIAG legt grossen Wert auf den persönlichen Kontakt mit Mietern, Behörden und weiteren Anspruchsgruppen durch ihre aktive und mehrheitlich eigene Bewirtschaftung und Hauswartung. Das ist in Verbindung mit einem attraktiven Mietermix die Mietertragsbasis von HIAG und unterstützt eine kontinuierliche Wertschöpfung des Immobilienportfolios. Ein weiteres wichtiges Element der Arealbewirtschaftung sind Übergangsnutzungen. Sie erlauben mit einer schrittweisen Öffnung und Belebung der Areale eine kontinuierliche Entwicklung und sukzessive Wertsteigerungen des Immobilienportfolios.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde mit der erfolgreichen Vermietungstätigkeit und der Fertigstellung von voll vermieteten Bauprojekten die Leerstandsquote erneut deutlich gesenkt:

- Anfang 2022 hat der Schweizer Elektrokomponentenhersteller LEM den Neubau seines globalen Hauptsitzes in Meyrin (GE) bezogen.
- Im August 2022 wurde dem bekannten österreichischen Möbelhändler XXXLutz in unmittelbarer Nähe des Autobahnzubringers in Dietikon (ZH) das neue Möbelhaus mit einer Nutzfläche von rund 17'000 m² übergeben.
- Am selben Standort konnten für eine leerstehende Retail-Fläche von 5'500 m² langjährige Mietverträge mit einem grossen Lebensmitteleinzelhändler sowie Detailhändler für Spielwaren und Babyartikel abgeschlossen werden. Die Eröffnung der Läden ist nach Abschluss der Um- und Mieterausbauarbeiten Ende 2023 vorgesehen.
- Mit dem Bezug einer Nutzfläche von rund 6'000 m² durch den bekannten Online-Weinhändler «Flaschenpost» wurde die Vermietungsquote im Gewerbepark Klingnau (AG) massgeblich verbessert.
- Im Aathal (ZH) lancierte die Migros-Genossenschaft Zürich auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei «Streiff» im Berichtsjahr ein weiteres Outlet.
- Bei mehreren Bestandesliegenschaften wurden zusätzliche Flächen vermietet, und auf mehreren Arealen konnten Mietverträge für attraktive Übergangsnutzungen abgeschlossen werden.



XXXLutz, das neue Wahrzeichen des Retailgebiets an der A1 in Dietikon

Strategie & Geschäftsmodell

Weitere Beispiele aus dem Portfolio-/Asset-Management werden auf der HIAG-Website vorgestellt.

<https://www.hiag.com/de/expertise/portfolio-und-assetmanagement/>

Transaktionen

HIAG optimiert mit gezielten Transaktionen kontinuierlich die Qualität und die Ertragskraft ihres Immobilienportfolios. Zu- und Verkäufe ergänzen das organische Wachstum und liefern einen Beitrag zur langfristigen Wertschöpfung. Im Fokus stehen ehemals industrielle Areale, die eine hohe nutzungsspezifische Lagequalität bieten sowie Bauland und Wohnliegenschaften mit attraktiven Ausnutzungsreserven in urbanen Lagen und Agglomerationen, aber auch qualitativ hochwertige und langfristig vermietete Gewerbe- und Logistikimmobilien entlang der Hauptverkehrsachsen. Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften, deren Cashflow- und Wertsteigerungspotenzial für HIAG ausgeschöpft ist, sowie aus Verkäufen von Promotionsobjekten werden für wertsteigernde Investitionen im Sinne des «Kapitalrecyclings» eingesetzt.

Im Rahmen des Devestitionsprogramms für nicht strategische Immobilien wurden im Geschäftsjahr 2022 fünf Liegenschaften in Allschwil, Biberist, Diesbach und Gempen verkauft.

Weitere Informationen zum Geschäftsfeld Transaktionen und das Anlageprofil von HIAG finden sich auf der HIAG-Website.

<https://www.hiag.com/de/expertise/transaktionen/>

Marke & Purpose

Land ist kostbar – HIAG steht für die nachhaltige und langfristige Entwicklung ehemaliger Industrieareale.

Purpose

HIAG entwickelt Areale mit Potenzial zu Destinationen mit einer starken Identität, damit Menschen und Unternehmen sich auf den Arealen langfristig entfalten können. Dabei achtet HIAG auf einen schonenden Umgang mit Umwelt und Ressourcen. So entsteht Mehrwert über Generationen.

Die Marke HIAG

Die Marke HIAG steht für Lebensraum, der Menschen und Unternehmen Platz für langfristige Entwicklung bietet:

- HIAG investiert in Immobilien, Immobilienprojekte und Areale, deren Entwicklungspotenzial sich auf den ersten Blick nicht immer erschliesst. Dazu gehören ungenutzte Industriebrachen mit langfristigen Investitionshorizonten und komplexen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen oder mit Schadstoff und anderen Überresten aus der industriellen Vergangenheit belastete Liegenschaften.
- HIAG entwickelt ihre Immobilien im engen Austausch mit den relevanten Stakeholdern. Dazu gehört der aktive Miteinbezug der Bevölkerung in den Standortgemeinden, in denen ein neues Projekt entsteht.
- HIAG schafft Areale mit einer neuen Identität. Dabei soll der unverkennbare historische Charakter eines Areals erhalten bleiben, um das Erbe und die Einzigartigkeit der Destination für die Zukunft zu bewahren.
- HIAG handelt und entwickelt langfristig und strebt ökologische, ganzheitlich nachhaltige Lösungen an.

Areale als Botschafter der Marke HIAG

Die Marke von HIAG widerspiegelt sich in den eigenen Arealen, die als Untermarken geführt werden. Ein Grossteil der HIAG-Areale hat einen eigenständigen Auftritt und ein individuelles Branding und Design. Die Dachmarke HIAG ist jedoch stets erkennbar. Die Unternehmenswerte werden sorgfältig in die Arealkonzepte integriert. An folgenden drei Beispielen zeigt sich, wie sich die Marke HIAG in die Areale einflieht.

Langfristige Planung am Beispiel «Wydeneck», Dornach (SO)

Auf dem ehemaligen Industrieareal «Wydeneck» in Dornach plant HIAG ein gemischt genutztes, städtisch geprägtes Quartier mit einem öffentlich zugänglichen Uferpark entlang der Birs. Das künftige Quartier «Wydeneck» soll neben einer gemischten Wohn- und Dienstleistungsnutzung auch Angebote für grossflächige Gewerbebetriebe bieten. Die geplante Entwicklungsdauer von 20 bis 25 Jahren sowie eine spezifische Mobilitätsplanung mit einer eigenen S-Bahn-Haltestelle und Buslinien sowie für den Individualverkehr einem Zubringer zur nahen A18 zeigen, wie HIAG das gesamte Areal ganzheitlich plant. In einem ersten Schritt wurde eine Übergangsnutzung initiiert, mit dem Ziel, den aufgrund seiner industriellen Nutzung bisher geschlossenen Ort zu öffnen und schrittweise der Bevölkerung zugänglich zu machen. So wurde Raum für diverse Übergangsnutzungen geschaffen und dem Areal neues Leben eingehaucht.



«Wydeneck»: Neues Quartier in Dornach (SO) mit Naherholungsraum direkt an der Birs. (Visualisierung: Nightnurse Images AG)

Marke & Purpose

Nähe und Miteinbezug von Stakeholdern am Beispiel «Campus Reichhold», Hausen/Lupfig (AG)

Der «Campus Reichhold» zählt zu den bedeutendsten Entwicklungsgebieten im Kanton Aargau. Es liegt je zur Hälfte auf dem Boden der Gemeinden Hausen und Lupfig. Bei der Entwicklung des zukünftigen Areals werden die relevanten Stakeholder regelmässig in den Entwicklungsprozess einbezogen. So gab es bei der Erarbeitung des Master- und des Gestaltungsplanes ein öffentliches Mitwirkungsverfahren. Dabei wurde das Projekt an einer Publikumsveranstaltung präsentiert und die entsprechenden Unterlagen 30 Tage lang der Bevölkerung zugänglich gemacht. Interessierte Bürgerinnen und Bürger oder Organisationen waren eingeladen, sich einzubringen. Im Anschluss beurteilten Fachplaner-Teams sowie die Gemeinde die Eingaben. Die Partizipation geht aber über die formellen Instrumente hinaus. HIAG ist es bei Entwicklungen wichtig, die relevanten Anspruchsgruppen aktiv in den Prozess einzubinden. Dies beginnt mit einer transparenten Kommunikation über Anlässe und Medien und geht über Direktkontakte mit interessierten Personen bis hin zu Workshops.



«Campus Reichhold»: Attraktiver Standort für Gewerbe und Logistik an der A1. (Visualisierung: GRUNER&FRIENDS)

Nachhaltige Entwicklung am Beispiel «The Hive», Meyrin (GE)

Der Technologie-Campus «The Hive» befindet sich in Meyrin unweit des Stadtzentrums von Genf. Das Areal ist mit einer direkten Anbindung zum Flughafen Genf und einem innovativen Bike-Sharing verkehrstechnisch optimal erschlossen. Weiter gibt es einen Privat-Shuttle zum nahe gelegenen Bahnhof Cornavin. Auf dem Campus werden mit dem innovativen Gastronomiekonzept der «Luigia Academy» ein öffentliches Restaurant, ein Schulungszentrum für Luigia-Mitarbeitende und ein kulinarisches Forschungslabor nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft vereint. Die Begrünung der Aussenräume wurde von Beginn an in das architektonische Konzept integriert. Entsprechend bietet das Areal zahlreiche Grünflächen mit einheimischen Pflanzenarten, die für ein angenehmes Mikroklima sorgen.

Sie dienen auch als wertvolle Gemeinschaftsflächen für Personen, die auf dem Areal arbeiten, und die lokale Bevölkerung. Auf dem Campus «The Hive» wird getreu dem Namen «Bienenstock» sogar Honig von mehreren Bienenvölkern produziert. Die Dachflächen auf dem Campus sind grossflächig begrünt sowie mit Dachbiotopen und Solaranlagen ausgestattet. Die auf dem ganzen Areal verwendeten Materialien wurden sorgfältig ausgewählt und erfüllen höchste Nachhaltigkeitsanforderungen. So wurden die Büro- und Gewerbebauten nach definierten Nachhaltigkeitskriterien zertifiziert und die modernen Heiz- und Kühlsysteme nutzen die Abwärme eines nahen Datacenters.



«The Hive»: Nachhaltiger Technologie-Campus für innovative Unternehmen. (Visualisierung: CCHE)

Aktieninformationen

Die Aktie der HIAG Immobilien Holding AG

1 Dividendenpolitik

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

Für das Geschäftsjahr 2022 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 27. April 2023 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 2.90 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor.

2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Per Ende 2022 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 171'166. Aufgrund der Dividendenausschüttung im Jahr 2022 haben die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 13'616 abgenommen. Die per 31. Dezember 2022 ausgewiesenen gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von TCHF 171'166 wurden von der ESTV im Umfang von TCHF 163'534 anerkannt. Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

3 Aktienkursentwicklung



Aktieninformationen

Der Kurs der Aktie der HIAG Immobilien Holding sank seit dem 3. Januar 2022 um 15.9% von CHF 95.00 auf CHF 82.00. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2022 CHF 105.22; somit wurde die Aktie der HIAG Immobilien Holding Ende Jahr mit einem Abschlag von -22.1% gehandelt. 2022 wurden im Schnitt täglich 4'056 Aktien gehandelt.

Eine detaillierte Übersicht über die Entwicklung des Aktienkurses kann unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://www.hiag.com/de/investoren/aktien/aktieninformationen/>

4 Kennzahlen

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

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
Höchst	107.00	118.00
Tiefst	78.00	91.40
Periodenende	82.00	95.00

Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)	31.12.2022	31.12.2021
Höchst	1'082.80	1'194.11
Tiefst	789.33	924.93
Periodenende	829.81	961.36

Anzahl Aktien (in Stück)	31.12.2022	31.12.2021
Ausgegebene Aktien	10'119'600	10'119'600
Eigene Aktien	23'581	33'767
Ausstehende Aktien	10'096'019	10'085'833
Durchschnittlich ausstehende Aktien	10'092'004	8'592'296

Kennzahlen pro Aktie (in CHF)	31.12.2022	31.12.2021
Ergebnis pro Aktie (EPS)	9.85	10.39
Ausschüttung pro Aktie ¹	2.90	2.70
Payout Ratio ²	76.55%	73.86%
Barrendite	3.54%	2.84%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	105.22	98.06
Prämie (Abschlag) zum NAV	-22.07%	-3.12%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	113.67	106.10
Prämie / Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern	-27.86%	-10.46%

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 27. April 2023 für das Geschäftsjahr 2022: Ausschüttung zu 77% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

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

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Highlights Nachhaltigkeitsbericht 2022:

Absenkepfad zu den Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio, Seite 42

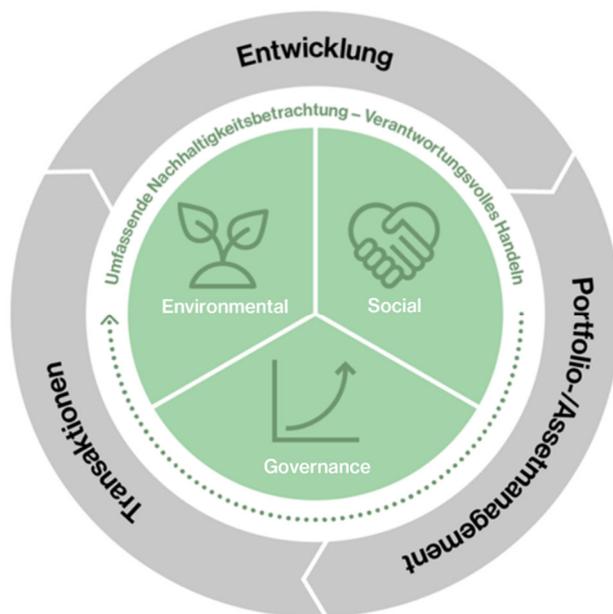
Manifest Nachhaltiges Bauen, Seite 58

Gelebte Nachhaltigkeit, Seite 30

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

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

Nachhaltigkeit ist Teil des Geschäftsmodells von HIAG:



Dieser Nachhaltigkeitsbericht ist in den Geschäftsbericht der HIAG Immobilien Holding AG eingebettet. Er beschränkt sich auf gesellschaftliche und umweltrelevante Informationen. Ausführlichere Informationen zur verantwortungsbewussten Geschäftsführung und zur wirtschaftlichen Leistung von HIAG finden sich im Bericht zur Corporate Governance ab Seite 65 und im Finanzbericht ab Seite 116 dieses Geschäftsberichts.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

GRI 2-1

Die HIAG Immobilien Holding AG mit Sitz in Basel (Schweiz) ist ein an der SIX Swiss Exchange kotiertes Immobilienunternehmen. Die HIAG Immobilien Holding AG ist ausschliesslich in der Schweiz tätig.

GRI 2-2

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst alle strategischen Geschäftseinheiten von HIAG (vgl. Seite 124). Ausgeschlossen ist das Recycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA. Dies begründet sich mit den unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern, dem marginalen Beitrag der Jaeger et Bosshard SA zum Geschäftsergebnis von HIAG sowie der Tatsache, dass die operative Geschäftsführung der Jaeger et Bosshard SA an die Thommen AG ausgelagert ist.

Per 31. Dezember 2022 existierte eine assoziierte Beteiligung (HIAG Solar AG, Anteil 49%). Sofern nicht ausdrücklich festgehalten, wird die HIAG Solar AG in diesem Bericht nicht mitberücksichtigt.

GRI 2-5

Mit der Anwendung der GRI-Standards werden im Nachhaltigkeitsbericht systematisch erhobene Nachhaltigkeitskennzahlen publiziert. Eine unabhängige externe Prüfung ausgewählter Nachhaltigkeitsinformationen wurde in dieser Berichtsperiode noch nicht umgesetzt. Sie wird jedoch mittelfristig angestrebt. Verantwortlich für die Durchführung externer Prüfungen ist der Revisionsausschuss der HIAG Immobilien Holding AG (vgl. Seite 79).

GRI 2-4

Interne Qualitätskontrollen bei der Ausarbeitung dieses Berichts haben geringfügige Fehler in der Verbrauchsdatenerhebung einzelner Liegenschaften für die Berichtsperiode 2021 aufgezeigt. Ihr Einfluss auf die konsolidierten Zahlen in der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2021 ist jedoch marginal und daher vernachlässigbar. Einzige Ausnahme bleibt der Allgemeinstrom. Aufgrund einer Falschmeldung im Geschäftsjahr 2021 fällt der Allgemeinstrombedarf im Berichtsjahr geringer aus als der für das 2021 ausgewiesene Allgemeinstrombedarf. Der Grund für diesen Fehler wurde intern aufgearbeitet. Auf die rapportierten Treibhausgasemissionen hat dies jedoch keinen Einfluss. Die übrigen Fehler sind fast ausschliesslich auf Verwechslungen der Einheiten zurückzuführen (m³ statt kWh). Die zuständigen Bewirtschaftungen wurden auf diese potenzielle Fehlerquelle sensibilisiert.

Wesentliche Neuerungen im aktuellen Bericht gegenüber der Berichterstattung 2021 betreffen die neue Darstellung des Themas Arbeitssicherheit sowie eine klarere Trennung zwischen Nachhaltigkeitszielsetzungen und -richtlinien. So wurden die im Nachhaltigkeitsbericht 2021 geführten Nachhaltigkeitsgrundsätze in eine gruppenweite Nachhaltigkeitsrichtlinie integriert. Die Richtlinie wurde von der Geschäftsleitung in Kraft gesetzt.

Die aktuelle Version der Nachhaltigkeitsrichtlinie ist unter folgendem Link online verfügbar:

https://www.hiag.com/media/w1khwnx0/20221216_nachhaltigkeitsrichtliniehiag.pdf

Nachhaltigkeitsbericht 2022

GRI 2-3

Basierend auf den Prinzipien der GRI-Standards beschränken sich die Angaben in diesem Bericht auf die für HIAG wesentlichen Themen. Falls nicht anders erwähnt, beziehen sich die Daten in diesem Nachhaltigkeitsbericht auf das Geschäftsjahr 2022 (1. Januar bis 31. Dezember 2022). Die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt jährlich zusammen mit der Finanzberichterstattung im Rahmen des Geschäftsberichts (Lagebericht, Nachhaltigkeitsbericht, Corporate-Governance-Bericht, Vergütungsbericht, Konzernrechnung, Jahresrechnung).

5 Interne Organisation

GRI 2-12; GRI 2-13; GRI 2-14

Die Nachhaltigkeitsaktivitäten der HIAG basieren auf der 2021 vom Verwaltungsrat beschlossenen Nachhaltigkeitsstrategie. Sie ist Teil der Strategie 2025 von HIAG. Die Gesamtverantwortung für alle ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Aspekte inklusive der vorliegenden Nachhaltigkeitsberichterstattung obliegt dem Verwaltungsrat. Dieser beauftragt die Geschäftsleitung mit der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Die Geschäftsleitung wird vom internen Projektleiter Nachhaltigkeit unterstützt. Dieser arbeitet eng mit dem internen, fachbereichsübergreifenden Nachhaltigkeitsteam zusammen. Durch den Einbezug der Fachbereiche wird die Praxisnähe der verschiedenen Nachhaltigkeitsarbeiten sichergestellt.

Anpassungsbedarf an der Nachhaltigkeitsstrategie sowie ihrer Umsetzung wird basierend auf internen und externen Rückmeldungen jährlich systematisch geprüft. Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Nachhaltigkeitsstrategie um eine umfassende ESG-Risikoanalyse erweitert (vgl. Seite 60). Der Verwaltungsrat wird an den quartalsweise durchgeführten Verwaltungsratssitzungen von der Geschäftsleitung über den Stand der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie informiert.

Nachhaltigkeitsorganisation von HIAG:



Nachhaltigkeitsbericht 2022

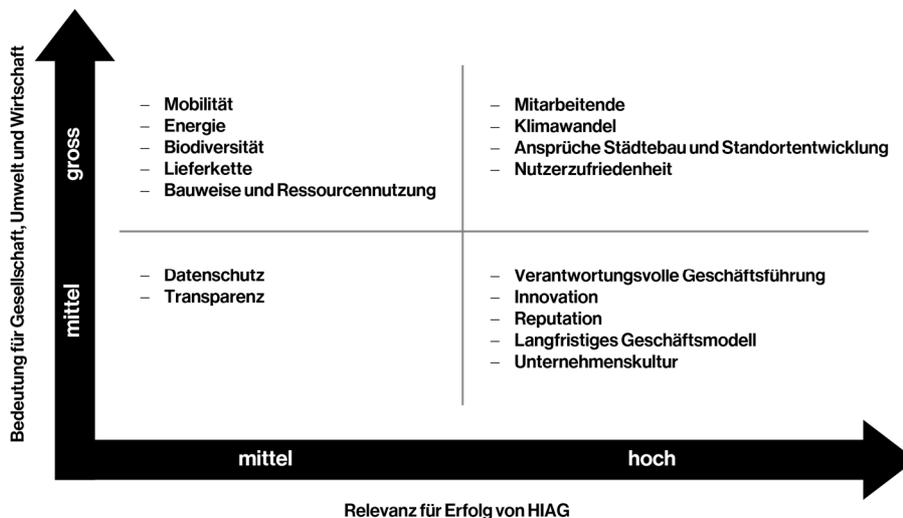
6 Wesentliche Themen

GRI 3-1; GRI 3-2; GRI 2-25

Die Liste der wesentlichen Themen bildet die Grundlage dieser Berichterstattung. Die Themen wurden auf Basis der neuen GRI Standards 2021 sowie Erkenntnissen aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2021 weiter verfeinert. Konkret wurden die Themen «Bauweise» und «Ressourcennutzung» aufgrund bedeutender Schnittmengen zusammengefasst. Gleiches gilt für die Begriffe «Ansprüche Städtebau» und «Standortentwicklung». Die weiteren Änderungen betreffen Schärfungen der Begrifflichkeiten. Zudem kam es zu Neueinschätzungen der Relevanz oder Bedeutung einzelner Themen.

Die Liste basiert auf dem Grundsatz des indirekten Einbezugs der Anspruchsgruppen. Sie wurde in Zusammenarbeit mit externen Nachhaltigkeitsexperten im Jahr 2020 erstmals erstellt. Dabei wurde auf den grossen internen Erfahrungsschatz aus persönlichen Mietergesprächen, Diskussionen in Fachmedien und weitere Publikationen zurückgegriffen. Interne und externe Rückmeldungen haben zu weiteren Verfeinerungen über die vergangenen Jahre beigetragen.

Darstellung der wesentlichen Themen aus der Materialitätsanalyse 2022 (Double Materiality):



GRI 2-29

Zu den Anspruchsgruppen von HIAG zählen alle Personen und Organisationen, die durch die Geschäftsaktivität von HIAG direkt oder indirekt betroffen sind. Naturgemäss unterscheiden sich Sichtweise und Bedürfnisse je nach Anspruchsgruppe. Dies soll mit nachfolgender Abbildung verdeutlicht werden. HIAG pflegt zu allen hier aufgeführten Anspruchsgruppen einen intensiven und persönlichen Dialog. Damit soll die Effizienz, Produktivität und Leitungsfähigkeit des Unternehmens langfristig gestärkt werden. Weitere Informationen zur Zusammenarbeit mit den Anspruchsgruppen sind in den Kapiteln «Gelebte Nachhaltigkeit» (Seite 30), «Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung» (Seite 39) und «Transparenz und fairer Wettbewerb» (Seite 61) zu finden.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Wichtige Anspruchsgruppen und deren Anliegen 2022:

Anspruchsgruppe:	Wichtige Anliegen:
Anwohner und Mieter	Nutzerzufriedenheit, Datenschutz, Mobilität, Bauweise und Ressourcennutzung, Städtebau und Standortentwicklung, Energie
Mitarbeitende	Unternehmenskultur (inkl. Entwicklungsmöglichkeiten), Reputation
Geschäftspartner	Verantwortungsvolle Geschäftsführung, Transparenz, Reputation, Innovation
Aktionäre und Investoren	Langfristiges Geschäftsmodell (inkl. wirtschaftlicher Erfolg), verantwortungsvolle Geschäftsführung, Transparenz, Innovation
Behörden	Ansprüche Städtebau und Standortentwicklung, Energie, Mobilität, Klimawandel, Bauweise und Ressourcennutzung, Transparenz
Organisationen und Verbände <ul style="list-style-type: none"> – Wirtschaftsförderung – Sozialpartner – Natur- und Heimatschutzorganisationen 	Ansprüche Städtebau und Standortentwicklung Lieferkette, Mitarbeitende Klimawandel, Biodiversität, Bauweise und Ressourcennutzung, Ansprüche Städtebau und Standortentwicklung

Nachhaltigkeitsbericht 2022

7 Nachhaltigkeitsziele

GRI 2-25

Mit nach dem SMART¹-Konzept entwickelten Nachhaltigkeitszielsetzungen wird konkreter Mehrwert geschaffen. Der Zielerreichungsgrad der verschiedenen Ziele wird regelmässig bewertet und im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung kommuniziert. Neue Ziele werden jährlich evaluiert. Im Geschäftsjahr 2022 konnten drei Ziele erfüllt werden (vgl. Seite 29). Sie wurden durch fünf neue Ziele abgelöst (vgl. Seite 27).

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsagenda und deren Zielerreichung ist ein elementares Element für die Vergütung der Geschäftsleitung (CEO, CFO) und des Projektleiters Nachhaltigkeit (vgl. Seite 92). Für das Geschäftsjahr 2023 wurde diese leistungsabhängige Lohnkomponente auf die neuen Geschäftsleitungsmitglieder (Leiterin Portfolio / Transaktionen und Leiter Entwicklung / Realisation), den Leiter HR und die Communication Managerin ausgeweitet. Hinzu kommen nicht monetäre Anreize wie regelmässige interne Zwischenberichte und für die einzelnen Assetmanager spezifisch aufgeschlüsselte Absenkpfade zur kompetitiven Reduktion der Treibhausgase. Als Teil des jährlichen Mitarbeitergesprächs (vgl. Seite 33) wurde jeder Mitarbeitende aufgefordert, sich für das Jahr 2023 ein individuelles, auf die HIAG-Strategie abgestimmtes Nachhaltigkeitsziel zu setzen.

7.1 Aktuelle Ziele

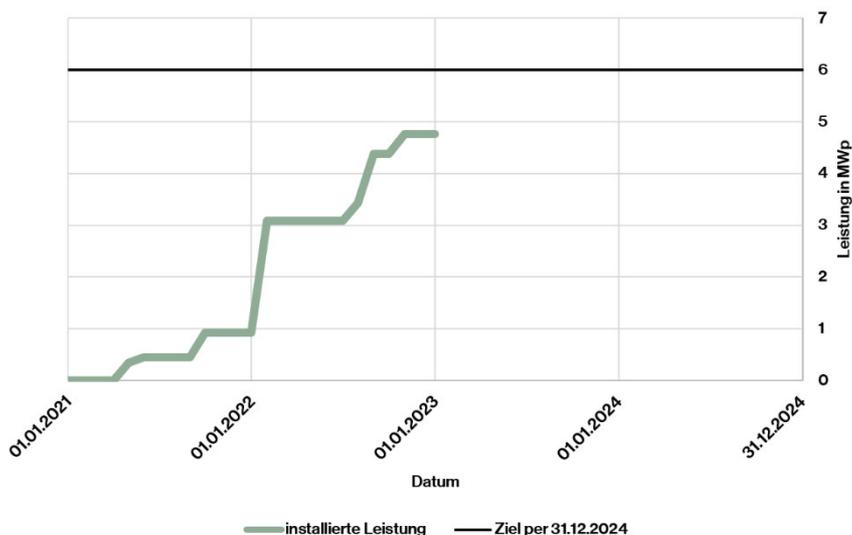
Ziel 2021.4

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

Zielerreichungsgrad: Per 31. Dezember 2022 betrug die installierte Leistung 4.7 MWp. Das angekündigte Ziel von 6 MWp im Jahr 2024 gilt weiterhin (vgl. Seite 50).

Ausbaustand von HIAG Solar per 31.12.2022:

Environmental



¹ Specific Measurable Achievable Reasonable Time-Bound

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Environmental

NEU: Ziel 2022.1

Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio:

- a) Die Scope-1-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m^2_{EBF} um 85% reduziert.
- b) Die Scope-1- und 2-Emissionen des Bestandsportfolios werden auf Basis der Werte 2021 bis zum Jahr 2035 pro m^2_{EBF} um 65% reduziert.
- c) Bis 2050 sind die Scope-1- und 2-Emissionen des Bestandsportfolios netto $0 \text{ kg}/m^2_{EBF}$.

Die Zielsetzungen basieren auf dem Absenkpfad des Bestandsportfolios. Aktuell rechnet HIAG damit, dass zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 Kompensationsmassnahmen notwendig sind. Weitere Informationen sind auf Seite 42 zu finden.

Social

NEU: Ziel 2022.2

Durchführung periodischer quantitativer Mitarbeiterzufriedenheitsumfragen ab dem Jahr 2023.

NEU: Ziel 2022:3

Durchführung periodischer quantitativer Kundenzufriedenheitsumfragen ab dem Jahr 2023.

Governance

NEU: Ziel 2022.4

Ausarbeitung eines Konzepts für eine nachhaltige Liegenschaftenbewirtschaftung bis 2024.

NEU: Ziel 2022.5

Freiwillige Annäherung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bis 2024.

Die «Verordnung über die Berichterstattung über Klimabelange» sieht die verbindliche Umsetzung der international anerkannten Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) für grosse Schweizer Unternehmen vor. Aufgrund der vergleichsweise tiefen Anzahl Mitarbeitenden nähert sich HIAG freiwillig den Vorgaben dieser Verordnung an.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

7.2 Erreichte Ziele

Ziel 2021.1: Erarbeitung eines Absenkpfeils zur Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio bis 2023

Der angekündigte Absenkpfeil konnte vorzeitig bereits im Geschäftsjahr 2022 realisiert werden. Weitere Einzelheiten sind unter «Absenkpfeil zum Bestandsportfolio» auf Seite 42 zu finden.

Ziel 2021.2: Erarbeitung einer Leitlinie zur Zertifizierung von Bauten und zum Umgang mit recycling- und kreislauffähigen Produkten bis 2023

Die Leitlinie konnte bereits im Geschäftsjahr 2022 vorzeitig realisiert werden. Weitere Einzelheiten finden sich im Abschnitt «Manifest Nachhaltiges Bauen» auf Seite 58.

Ziel 2021.3: Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment 2022 (Standing Investments und Development)

Im Jahr 2022 nahm HIAG erstmals an den GRESB Assessments Real Estate (Standing Investments und Development) teil. Die Bewertung wurde im Rahmen der Grace Period durchgeführt und ist daher öffentlich nicht einsehbar. Beim GRESB Public Disclosure Level wurde HIAG im Jahr 2022 mit 83 Punkten bewertet (Note A).

Nachhaltigkeitsbericht 2022

8 Gelebte Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit wird bei HIAG ganzheitlich gelebt und als Innovationstreiber verstanden. Mit zahlreichen Projekten schafft HIAG täglich ökologischen, ökonomischen und sozialen Mehrwert.

Ausgewählte Beispielprojekte:



CO₂-Mineralisierung in Biberist

CO₂ Speicherung im Beton

Beim Rückbau in Biberist fallen grosse Mengen mineralisches Rückbaumaterial an. Das Abbruchmaterial wird vor Ort zu Recyclingprodukten aufbereitet, mit CO₂ von Biogasanlagen eingepflegt und auf dem Areal erneut verbaut. Da der Recyclingbeton das CO₂ permanent speichert, entstehen Negativemissionen. Hierzu arbeitet HIAG mit dem Schweizer Scale-Up neustark zusammen.



Wasserkraftwerk in Biberist

Grüner Strom aus eigener Wasserkraft

HIAG betreibt fünf historische Wasserkraftwerke an den Standorten Biberist, Diesbach und Aathal/Wetzikon. Im Jahr 2022 wurde dadurch grüner Strom für rund 1300 Haushalte erzeugt.



Anlage der HIAG Solar in Brunegg

HIAG Solar

Im Jahr 2021 hat HIAG zusammen mit aventron das Joint Venture HIAG Solar ins Leben gerufen. Per 31. Dezember 2022 betrug die installierte Leistung 4.7 MWp. Der grüne Strom aus der Produktion von HIAG Solar, der 2022 den Mietern zur Verfügung gestellt und ins Netz eingespeist wurde, entspricht dem Strombedarf von 850 Haushalten.



Dachbiotop in Meyrin

Platz für Natur

Der naturnahe Unterhalt der grossen Areale von HIAG macht diese nicht nur zu attraktivem Arbeits- und Lebensraum, sondern bietet wertvolle Nischen für Flora und Fauna und beeinflusst das Mikroklima positiv.

Nachhaltigkeitsbericht 2022



Werkspielplatz in Dornach

HIAG als Teil der Gesellschaft

Auf den Arealen von HIAG werden regelmässig kulturelle Veranstaltungen wie Sommerfeste oder Kinderaktivitäten durchgeführt. Mit der Öffnung der Areale stärkt HIAG die Beziehung zur lokalen Bevölkerung und tritt mit ihr in einem ungezwungenen Umfeld in Kontakt.



Partizipativer Workshop in Dornach

Miteinbezug aller Anspruchsgruppen

Bei der Ausarbeitung der Entwicklungskonzepte ist HIAG der Austausch mit der Öffentlichkeit und betroffenen Anspruchsgruppen sehr wichtig. Daher führt HIAG zahlreiche Informationsveranstaltungen und partizipative Workshops zu ihren Entwicklungsprojekten durch.



Intelligente Beleuchtung in Meyrin

Mit Innovation zu mehr Effizienz

Die solarbetriebene LED-Parkplatzbeleuchtung in Meyrin funktioniert autark und ressourceneffizient. Die integrierten Sensoren regulieren das Licht nach Bedarf. Dies ist nicht nur effizient, sondern reduziert effektiv die Lichtverschmutzung.



Ehemalige Spinnerei Windisch

Identität in die Zukunft überführen

Mit der Neubelegung historischer Industrieareale schafft HIAG neue Wirtschaftskraft. Dabei geht sie mit der bestehenden Bausubstanz behutsam um. Dies spart Ressourcen und damit graue Energie, hält aber auch die regionale Industriegeschichte lebendig. Das Ergebnis sind ansprechende Standorte mit einer spannenden Geschichte und hoher Aufenthaltsqualität.



Bewirtschaftung im Mietergespräch

Auf Augenhöhe mit unseren Kunden

HIAG legt grossen Wert auf einen engen Kontakt mit den Mietern. Dank der überwiegend intern abgewickelten Bewirtschaftung und regelmässigen persönlichen Mietergesprächen kennt HIAG die Bedürfnisse ihrer Mieter genau.

9 UN Sustainable Development Goals (SDGs)

Durch ihr Wirken trägt HIAG aktiv zur Zielerreichung von zehn SDGs bei. Das Engagement zu den verschiedenen Zielen wird in der Nachhaltigkeitsberichterstattung detailliert beschrieben. Nachfolgende Übersicht dient zur Orientierung.

UN SDGs	Umgang von HIAG mit den UN SDGs:
 <p>5 GESCHLECHTERGLEICHHEIT</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaftliche Verantwortung: Mitarbeitende, ab Seite 33
 <p>7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Energie, ab Seite 45
 <p>8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaftliche Verantwortung: Mitarbeitende, ab Seite 33 – Gesellschaftliche Verantwortung: Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung, ab Seite 39 – Finanzbericht, ab Seite 116
 <p>9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltigkeitsziele, ab Seite 27 – Gesellschaftliche Verantwortung: Innovation, ab Seite 40
 <p>10 WENIGER UNGLEICHHEITEN</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaftliche Verantwortung: Mitarbeitende, ab Seite 33
 <p>11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gesellschaftliche Verantwortung, ab Seite 33 – Umwelt, ab Seite 42
 <p>12 NACHHALTIGE/R KONSUM UND PRODUKTION</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Bauweise und Ressourcennutzung, ab Seite 57
 <p>13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Absenkpfad zum Bestandsportfolio, ab Seite 42 – Umwelt: Klimawandel, ab Seite 52
 <p>15 LEBEN AN LAND</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Umwelt: Biodiversität, ab Seite 60
 <p>17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Wesentliche Themen, ab Seite 25 – Gesellschaftliche Verantwortung: Gesellschaftliches Engagement, ab Seite 40 – Umwelt: Energie, ab Seite 45

Nachhaltigkeitsbericht 2022

10 Gesellschaftliche Verantwortung

10.1 Mitarbeitende

GRI 2-7

Mit einer motivierenden Unternehmenskultur schafft HIAG die Voraussetzungen, um qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und langfristig zu halten. Dabei fördert HIAG attraktive Arbeitsbedingungen. Diese sind im Anstellungsreglement festgehalten. Das Anstellungsreglement wird regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst.

HIAG will die überdurchschnittliche Personalfuktuation im Berichtsjahr (vgl. Seite 34) senken und mittelfristig auf einem branchenüblichen Niveau stabilisieren. Die Gründe für die Situation im Berichtsjahr sind mannigfaltig und hauptsächlich persönlicher Natur, sie betreffen alle Abteilungen gleichermassen. Die ausserordentliche Dynamik im Berichtsjahr ist unter anderem auf die rasche Entwicklung des Unternehmens zurückzuführen, welche die Einführung von neuen Strukturen und Prozessen verlangte. Hinzu kommen ordentliche Pensionierungen oder familiäre Gründe. Zu den bereits umgesetzten Massnahmen gehören die personelle Verstärkung insbesondere des HR-Bereichs sowie punktuell in den Geschäftseinheiten mit hoher Arbeitsbelastung. Weiter wurde die interne Kommunikation ausgebaut. Zudem sollen die Feedbackmöglichkeiten der Mitarbeitenden weiter gestärkt werden (vgl. Nachhaltigkeitsziele, Seite 27).

HIAG als Arbeitgeberin

GRI 2-8; GRI 401-2

HIAG beschäftigte per 31. Dezember 2022 in der Deutsch- und Westschweiz 67 Mitarbeitende (2021: 66), die zusammen 63 Vollzeitstellen (2021: 60.6) besetzten (Jaeger et Bosshard SA ausgeschlossen). Bis auf wenige Ausnahmen werden alle Aktivitäten von HIAG von eigenem Personal ausgeführt. Ausnahmen bilden lediglich ausgewählte befristet angestellte Fachkräfte. Es gibt keine strukturellen saisonalen Schwankungen im Personalbestand.

HIAG gewährt allen Angestellten unabhängig vom Vertragsverhältnis (Vollzeit, Teilzeit, unbefristet, befristet) die gleichen standardmässigen Mitarbeiterbenefits. Einzige Ausnahme bildet das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm (vgl. «Faire und leistungsorientierte Vergütung», Seite 37). Angestellte mit befristeten Arbeitsverträgen sind davon ausgeschlossen.

Leistungsversprechen und Mitarbeiterentwicklung

GRI 404-3

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

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

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Diversität und Arbeitnehmerrechte

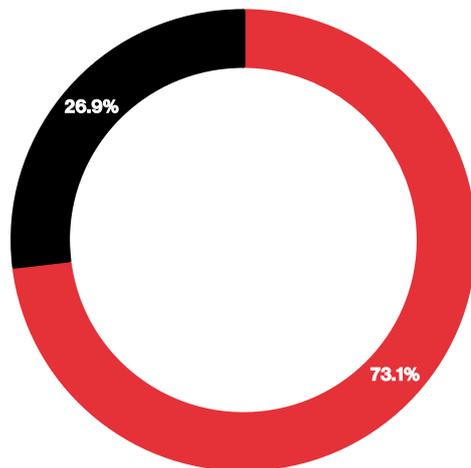
HIAG sieht Diversität als Chance und Innovationstreiber. Die persönlichen Wertvorstellungen der Mitarbeitenden werden respektiert und Arbeitnehmerrechte wie die Vereinigungsfreiheit unterstützt. Detaillierte Kennzahlen zur Zusammensetzung der Belegschaft basieren auf den Daten der Personaldatenbank.

Personalbestand per 31. Dezember 2022

GRI 401-1; GRI 405-1

Die Zusammensetzung der HIAG-Belegschaft (exkl. Jaeger et Bosshard) nach Nationalität widerspiegelt den nationalen Durchschnitt (Schweizer 74.3%, Staatsangehörige anderer Nationen 25.7%)². Die Gruppe der Staatsangehörigen anderer Nationen wird primär durch deutsche (16.5% der Belegschaft) und französische (4.5% der Belegschaft) Staatsangehörige geprägt.

Staatsangehörigkeiten im HIAG-Personalbestand per 31.12.2022:



- Staatsangehörige Schweiz
- Staatsangehörige anderer Nationen

² BfS, Bevölkerung, Stand und Entwicklung (2021)

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Verwaltungsratsmitglieder

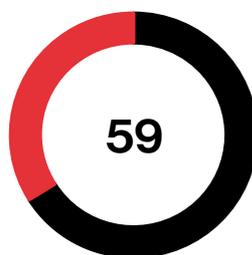


2 Frauen
33%

4 Männer
67%

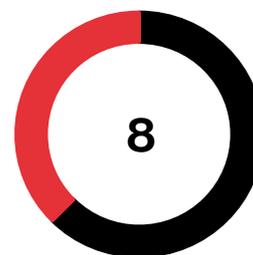
Mitarbeitende Immobilien nach Regionen

Deutschschweiz



20 Frauen (34%)
39 Männer (66%)

Westschweiz



3 Frauen (37%)
5 Männer (63%)

Mitarbeitende nach Funktion

Funktion	Deutschschweiz	Westschweiz
Geschäftsleitung und Kader	2 Frauen 10 Männer	0 Frauen 3 Männer
Mitarbeitende ohne Kaderfunktion	18 Frauen 29 Männer	3 Frauen 2 Männer

Mitarbeitende nach Voll-/Teilzeitstellen

Zeitspende	Deutschschweiz	Westschweiz
> 90%	14 Frauen 31 Männer	1 Frau 5 Männer
50 – 90%	4 Frauen 8 Männer	2 Frauen 0 Männer
< 50%	2 Frauen 0 Männer	0 Frauen 0 Männer

Mitarbeitende nach Altersstruktur

Alter	Deutschschweiz	Westschweiz
< 30 Jahre	2 Frauen 1 Mann	1 Frau 0 Männer
30 – 50 Jahre	11 Frauen 28 Männer	1 Frau 4 Männer
> 50 Jahre	7 Frauen 10 Männer	1 Frau 1 Mann

Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis	Deutschschweiz	Westschweiz
Unbefristet	17 Frauen 38 Männer	3 Frauen 5 Männer
Befristet	2 Frauen 1 Mann	0 Frauen 0 Männer
Stundenlohnbasis	1 Frau 0 Männer	0 Frauen 0 Männer

Personalmutationen im Geschäftsjahr 2022

Mutation	Deutschschweiz	Westschweiz
Eintrittsrate	30.5%	25.0%
Austrittsrate	23.7%	37.5%

Eintritte nach Alter

Alter	Deutschschweiz	Westschweiz
< 30 Jahre	1 Frau 0 Männer	1 Frau 0 Männer
30 – 50 Jahre	6 Frauen 9 Männer	0 Frauen 1 Mann
> 50 Jahre	1 Frau 1 Mann	0 Frauen 0 Männer

Austritte nach Alter

Alter	Deutschschweiz	Westschweiz
< 30 Jahre	2 Frauen 0 Männer	0 Frauen 0 Männer
30 – 50 Jahre	3 Frauen 3 Männer	2 Frauen 0 Männer
> 50 Jahre	2 Frauen 4 Männer	0 Frauen 1 Mann

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Mitarbeiterkommunikation

GRI 402-1

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

Entwicklung

GRI 404-1; GRI 2-17

HIAG erwartet, dass die Mitarbeitenden Verantwortung übernehmen. Das Unternehmen unterstützt sie dabei mit spezifischen Aus- und Weiterbildungsangeboten. Eine offene und konstruktive Fehlerkultur fördert die Arbeitsqualität und den Teamgeist. Im Jahr 2022 unterstützte HIAG 15 Mitarbeitende bei der individuellen Weiterbildung. Es handelte sich dabei ausschliesslich um administrative Mitarbeitende. Weiter fanden im Jahr 2022 erstmalig digitale Schulungen zu den Themen IT-Sicherheit (Teilnahmerate: 100%) und Nachhaltigkeit (Teilnahmerate: 98%) statt. Insgesamt ergibt sich daraus ein Ausbildungsaufwand von 940 Stunden. Die individuellen Weiterbildungen konnten gemäss den Bestimmungen des Anstellungsreglements als Arbeitszeit angerechnet werden.

Auf Stufe Verwaltungsrat sind die einzelnen Mitglieder für ihre Weiterentwicklung grundsätzlich selbst verantwortlich. Über die enge Anbindung ans operative Geschäft wird sichergestellt, dass die Mitglieder des Verwaltungsrats über das notwendige operative Wissen verfügen.

Weiterbildungsstunden nach Geschlecht und Anstellungskategorie:

Geschlecht	Geschäftsleitung und Kader	Mitarbeitende ohne Kaderfunktion
Weiblich	22.9 Stunden pro FTE	7.8 Stunden pro FTE
Männlich	11.9 Stunden pro FTE	19.5 Stunden pro FTE
Total	14.9 Stunden pro FTE	

Attraktives Arbeitsumfeld

GRI 2-30

HIAG legt Wert auf ein attraktives Arbeitsumfeld und fördert digitale Prozesse. Im Fokus stehen insbesondere die Erhöhung der Effizienz und der Prozessqualität sowie Möglichkeiten zur Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort. Die technischen Voraussetzungen erlauben es, dass die meisten Mitarbeitenden, abhängig von ihrer Tätigkeit, auch im Home-Office, von anderen HIAG-Standorten oder unterwegs arbeiten können. Keiner der HIAG-Arbeitsverträge untersteht einem Gesamtarbeitsvertrag. Dies ist in der Schweiz keine Seltenheit. Die Arbeitsverträge unterstehen Schweizer Recht und Standards.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Vereinbarkeit von Beruf und Lebenssituation GRI 401-3

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

Im Jahr 2022 hatten drei Mitarbeitende (2 Frauen, 1 Mann) Anspruch auf Elternurlaub. Alle berechtigten Mitarbeitenden haben den Urlaub in Anspruch genommen. Während der Mann innerhalb des Berichtszeitraums an seinen Arbeitsplatz zurückgekehrt ist, sind die beiden Frauen nicht mehr bei HIAG tätig (Rückkehrate gemäss GRI 401-3; Frauen: 0%, Männer: 100%). Da im Berichtsjahr 2021 niemand zum Bezug eines Elternurlaubs berechtigt war, kann die Verbleibrate (Zahl der Angestellten, die nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind und zwölf Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz noch beschäftigt waren) nicht berechnet werden.

HIAG hält die im Arbeitsgesetz definierten Arbeits- und Ruhezeiten ein. Die Normalarbeitszeit liegt im Jahresdurchschnitt bei 42 Wochenstunden. Die wöchentliche Maximalarbeitszeit beträgt 45 Stunden pro Woche. Zudem ist eine ausgewogene Work-Life-Balance ein festes Thema der jährlichen Mitarbeitergespräche.

Faire und leistungsorientierte Vergütung GRI 2-21

HIAG legt Wert auf eine faire Vergütung, die Fähigkeiten und Leistungen anerkennt und einen angemessenen Lebensstandard erlaubt. Frauen und Männer erhalten bei gleicher Position und Leistung denselben Lohn. Die Arbeitsverträge entsprechen Schweizer Recht. Das Vergütungsmodell sieht neben einer attraktiven orts- und branchenüblichen Entlohnung teilweise zusätzliche leistungsabhängige Zielprämien vor. Weiter verfügt HIAG über ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm. Dieses ist darauf ausgerichtet, dass alle Mitarbeitenden (Voll- und Teilzeitstellen) Teilhaber des Unternehmens sein können. Ende 2022 machten rund 31% (2021: 41%) aller Mitarbeitenden von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Das jährliche Gesamtvergütungsverhältnis nach GRI 2-21 beträgt 1:14. Der Medianlohn stieg im Vergleich zu 2021 um 5.5%. Jener des CEO um -1.6%. Sämtliche Lohndaten wurden zwecks Vergleichbarkeit auf Vollzeitstellen hochgerechnet. Variable Lohnbestandteile wie individuelle Zielprämien oder LTIP sind mitberücksichtigt. Ausschlaggebend sind Bruttolöhne.

Ethischer Anspruch GRI 2-23; GRI 2-24

Um ethisch korrektes und integrires Verhalten sicherzustellen, verpflichtet HIAG alle Mitarbeitenden, die Verhaltenskodizes für Mitarbeitende und Geschäftspartner einzuhalten und durchzusetzen. Der Kodex für Mitarbeitende ist integraler Bestandteil der Arbeitsverträge und definiert den Rahmen des unternehmerischen Handelns für die Belegschaft. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Verletzungen der Verhaltenskodizes festgestellt. Der Verhaltenskodex für Mitarbeitende wird regelmässig überarbeitet und muss von der Geschäftsleitung genehmigt werden. Die jeweils aktuelle Version ist unter folgendem Link online verfügbar:

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

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Arbeitssicherheit

HIAG legt Wert darauf, jederzeit attraktive, unfall- und verletzungssichere Arbeitsplätze anzubieten. Dies gilt für die Mitarbeitenden unter Kontrolle von HIAG, aber auch für die Arbeiten auf unseren Baustellen. Das HR überprüft die bestehenden Prozesse zur weiteren Verbesserung der Arbeitssicherheit konstant.

Nachfolgende Tabellen geben eine umfassende Übersicht zu den internen Krankheits-tagen und Unfallereignissen.

Interne Krankheitstage und Unfallereignisse 2022:

Ereignis	Absolut	pro 100'000 Arbeitsstunden
Krankheitstage	197	87
Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen mit ärztlicher Behandlung	1	0.4
Arbeitsbedingte Unfälle und Verletzungen ohne ärztliche Behandlung	0	0
Ausfalltage durch arbeitsbedingte Unfälle	2	0.9
Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0

10.2 Lieferkette

GRI 2-6; GRI 2-23; GRI 2-24; GRI 204-1

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

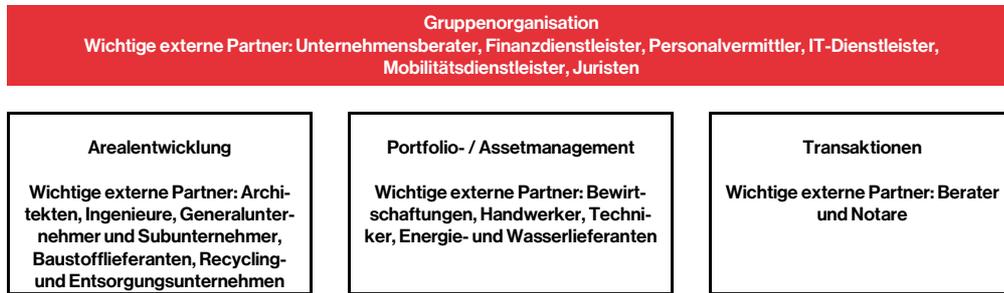
Als ausschliesslich in der Schweiz aktives Unternehmen richtet sich HIAG in ihrer Tätigkeit nach Schweizer Recht und Normen. Im Jahr 2021 wurde ein Verhaltenskodex für Geschäftspartner in Kraft gesetzt, der die Ansprüche von HIAG in Bezug auf soziale Verantwortung, Umweltmanagement, Governance, Gesundheit,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

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

Nach Möglichkeit unterstützt HIAG die regionale Wirtschaft und vergibt Aufträge an das lokale Gewerbe. Im Jahr 2022 wurden über 99 Prozent des Auftragsvolumens an in der Schweiz ansässige Unternehmen vergeben. Sie stammen grösstenteils aus den Kernregionen von HIAG – Zürich, Nordwestschweiz und Romandie. Dieser Ansatz trägt dazu bei, dass Arbeitsbedingungen entlang der Lieferkette hohen Ansprüchen gerecht werden und grundlegende Menschenrechte sichergestellt sind. Gegenüber dem Vorjahr gab es im Geschäftsjahr keine signifikanten Änderungen in der Lieferkette.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Übersicht über die wichtigsten externen Geschäftspartner von HIAG:



10.3 Nutzerzufriedenheit und Kostenstrukturen

Die Zufriedenheit der Mieter schlägt sich direkt im unternehmerischen Erfolg von HIAG nieder. HIAG pflegt deshalb einen engen Kontakt mit den Nutzern ihrer Immobilien. Dabei unterstützt die mehrheitlich eigene Bewirtschaftung und die HIAG-spezifische Mieterstruktur mit vornehmlich grossen Gewerbemieter einen offenen Dialog. So werden mehrmals jährlich die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter in persönlichen Gesprächen eruiert.

Die Gespräche 2022 zeigten, dass teuerungsbedingte Mietzinsanpassungen und die Installation von Ladestationen für Elektroautos zu den relevantesten Themen gehört haben. Die generelle Mieterzufriedenheit wird als sehr hoch eingeschätzt.

Diese Form der Messung der Mieterzufriedenheit ist effizient, stärkt das gegenseitige Vertrauen und hilft, Probleme rasch zu erkennen und massgeschneiderte Lösungen umzusetzen. Um den gegenseitigen Dialog, insbesondere mit kleineren Mietern, weiter zu stärken, wird HIAG im Jahr 2023 erstmals anonymisierte Kundenzufriedenheitsumfragen durchführen (vgl. Nachhaltigkeitsziele, Seite 27). Diese Umfragen sollen die bestehenden Gespräche ergänzen und weitere Verbesserungsmöglichkeiten aufzeigen.

HIAG vermietet ihre Objekte zu fairen und marktüblichen Konditionen. Eine Analyse der Preisstrukturen über das Wohnungsangebot der HIAG zeigt, dass das Angebot repräsentativ für die nationale Kostenstruktur im Wohnungsmarkt steht.

10.4 Städtebauliche Ansprüche und Standortentwicklung

GRI 413-1

Arealentwicklung ist eine Kernkompetenz von HIAG. Die regelmässige Interaktion mit den verschiedenen Anspruchsgruppen ist dabei für den Erfolg der Projekte entscheidend. Gleich zu Beginn der umfangreichen Projekte werden die relevanten Anspruchsgruppen eruiert und ins Projekt einbezogen. Dabei werden beispielsweise die Bedürfnisse von Politik, Denkmalschutz, bestehenden Nutzern, der regionalen Öffentlichkeit und gegebenenfalls von Interessengruppen und Verbänden berücksichtigt. Ein besonderes Augenmerk gilt der Mobilität und der Biodiversität sowie oft auch dem Erhalt der historischen Identität eines Areals. Weiter spielen die Analyse und Eindämmung potenzieller Beeinträchtigungen der lokalen Bevölkerung während des Bauprozesses eine bedeutende Rolle.

Die Kommunikation zwischen HIAG und den Anspruchsgruppen ist Grundvoraussetzung für eine gute Zusammenarbeit. Sie wird in Kommunikationskonzepten, welche beispielsweise interaktive Workshops oder regelmässige Informationsveranstaltungen

Nachhaltigkeitsbericht 2022

beinhalten, festgesetzt. HIAG ist es wichtig, dass die Anspruchsgruppen jederzeit auf die Projektleitung zugehen können.

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

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

Die Areale von HIAG haben aufgrund ihrer Grösse und Vorgeschichte oft eine grosse lokale Bedeutung, die weit über das Areal hinausreicht. Mit der Ansiedlung neuer Mieter und Arbeitsplätze stiftet HIAG neues Leben und setzt wichtige Impulse. Im Geschäftsjahr 2022 wurden unter anderem das Möbelhaus XXXLutz in Dietikon sowie der LEM Hauptsitz in Meyrin in Betrieb genommen. Diese neuen Liegenschaften ermöglichen Arbeitsplätze für ca. 230 Personen.

10.5 Innovation

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

Auf Projektebene entwickelt und realisiert HIAG kollaborativ neue Lösungsansätze. Dabei stehen die Bedürfnisse der Aktionäre und Kunden sowie die Motivation zur Schaffung nachhaltiger Immobilien im Mittelpunkt. Diese Form der Zusammenarbeit zwischen Mitarbeitenden unterschiedlicher Fachbereiche ermöglicht effiziente und innovative Prozesse.

Mit dem mehrstöckig befahrbaren Gewerbegebäude «Fahrwerk» in Winterthur leistete HIAG 2022 Pionierarbeit im Bereich der inneren Verdichtung von Gewerbeflächen. Zu den weiteren Massnahmen im Berichtsjahr zählen die weitere Optimierung der IT-Organisation sowie die Implementierung eines neuen ERP-Systems. Im Bereich Mobilität wurden innovative Erschliessungskonzepte über Mobilitätskonzepte sowie der Ausbau von zusätzlichen Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorangetrieben.

10.6 Gesellschaftliches Engagement

GRI 413-1; GRI 415-1

HIAG-Areale, die sich in der Transformation befinden, sind oft lebendige regionale Treffpunkte und werden lokalen Vereinen und Gruppen zu attraktiven Bedingungen zur Verfügung gestellt. Auch Start-ups finden bei HIAG attraktive und spannende Lokalitäten. HIAG organisiert auf ihren Arealen regelmässig kulturelle Veranstaltungen, so zum Beispiel die Freiluft-Theaterproduktionen von FAHR.WERK.ö! für Kinder auf dem Schönau-Areal in Wetzikon oder das breite Kulturangebot auf dem Wydeneck-Areal in Dornach.

Die gesellschaftliche Unternehmensverantwortung von HIAG ist schwerpunktmässig auf Kultur, Bildung und die regionale Vereinsförderung ausgerichtet. HIAG pflegt einen engen Austausch mit Bildungs- und Forschungsinstitutionen. In den vergangenen Jahren waren das insbesondere die Kooperationen mit der Genfer Hochschule für Landschaft, Ingenieurwesen und Architektur HEPIA, der ETH Zürich im Studiengang Architektur, der Hochschule Luzern im Studiengang Innenarchitektur und der

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Fachhochschule Nordwestschweiz im Studiengang Elektro- und Umwelttechnik. HIAG unterstützt Mitarbeitende, wenn sie sich an Hochschulen als Gastdozenten zu spezifischen Fachthemen engagieren.

Im Berichtsjahr wurden erneut ausgewählte Organisationen mit Gönnerbeiträgen unterstützt. Die nachstehende Liste ist abschliessend. Es gab keine finanziellen oder nicht monetären Sachzuwendungen an politische Parteien. Allerdings können indirekte Zuwendungen durch Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen (vgl. Seite 63) nicht ausgeschlossen werden.

Gönnerbeiträge und Sponsoring 2022:

≥ CHF 10'000

- Stiftung Baukultur Schweiz
- Stiftung Kunstmuseum Basel
- Theatergenossenschaft Basel

< CHF 10'000

- Biberist aktiv! Turn- und Sportverein
- Einwohnergemeinde Brunegg, 750 Jahre Brunegg
- Einwohnergemeinde Derendingen, Bundesfeier
- Eventdorf der Gemeinde Pratteln am ESAF 2022
- FC Subingen
- Standortförderung espace Solothurn, Generalversammlung
- Statistisch-Volkswirtschaftliche Gesellschaft Basel
- Turnverein Aathal-Seegräben
- Turnverein Dornach
- Verein Winzerfest Döttingen

Nachhaltigkeitsbericht 2022

11 Umwelt

Die Bau- und Immobilienindustrie trägt wesentlich zur Belastung der Umwelt bei. Mit seinem Energiebedarf ist der schweizerische Gebäudepark für rund 30% der nationalen CO₂-Emissionen und mit jährlich 15 Mio. Tonnen Bauabfällen für über 65% der nationalen Abfallmengen verantwortlich. Mit der Umgestaltung der Landschaft greift sie zudem stark in die Natur und den Lebensraum von Menschen ein. Entsprechend gross ist der Hebel der Bau- und Immobilienindustrie, um Umweltbelastungen einzuschränken. Somit kommt ihr auch eine wichtige Funktion bei der Erreichung der Klimaziele zu. HIAG will in diesem Bereich mit dem verantwortungsbewussten Umgang mit natürlichen Ressourcen eine Vorbildrolle übernehmen. Hierzu wurden verschiedene Massnahmen ergriffen. Dazu zählt beispielsweise das neu geschaffene «Manifest Nachhaltiges Bauen» (vgl. Seite 58) sowie der ebenfalls 2022 erarbeitete Absenkpfad zur Reduktion der Treibhausgase im Bestandsportfolio (vgl. Seite 42). Als weitere Massnahme baut HIAG ihre Kapazitäten zur Produktion erneuerbarer Energie kontinuierlich aus (vgl. Seite 50).

Mit dem neuen Nachhaltigkeitsziel 2022.4 (vgl. Seite 27) sollen Voraussetzungen für weitere Ressourceneinsparungen im Betrieb der Liegenschaften erzielt werden. Die aktive Zusammenarbeit mit den Mietern ist hierfür entscheidend.

Der Erfolg durchgeführter Massnahmen wird kontinuierlich gemonitort. Dies gilt insbesondere für Massnahmen zur Reduktion der Energieintensität und Treibhausgasemissionen sowie in reduzierterem Umfang auch für Wassersparmassnahmen. Die gemessenen Verbrauchswerte werden im Rahmen der jährlichen Berichterstattung erhoben und analysiert (vgl. Seite 44). Die Analysen bilden die Grundlage für weitere Initiativen und Optimierungen.

Wichtige Begriffe:

CO₂e: CO₂-Äquivalent ist eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der unterschiedlichen Treibhausgase

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

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

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

EBF: Energiebezugsfläche gemäss SIA

11.1 Absenkpfad zum Bestandsportfolio

Der im Geschäftsjahr 2022 erarbeitete Absenkpfad stellt einen Meilenstein bei der weiteren Reduktion der Treibhausgasemissionen im Bestandsportfolio der HIAG dar. Er wurde über die vergangenen Monate in intensiver Zusammenarbeit der verschiedenen Fachbereiche erarbeitet. Mit dem vorliegenden Ergebnis wurde das Nachhaltigkeitsziel 2021.1 erfolgreich umgesetzt. Zur weiteren Modellverfeinerung wird der Absenkpfad auf jährlicher Basis überprüft und aktualisiert. So ist sichergestellt, dass neue Erkenntnisse und sich ändernde Umstände zeitnah berücksichtigt und kommuniziert werden.

Was stellt der Absenkpfad dar?

Der Absenkpfad ist ein Zielpfad zur Reduktion der Treibhausgasemissionen. Er basiert auf zahlreichen Annahmen und Modellen. Dargestellt sind die Scope-1- und Scope-2-Emissionen unter Kontrolle der HIAG. Er bildet die Grundlage der neuen Treibhausgasreduktionsziele (vgl. Nachhaltigkeitsziel 2022.1) und wird zur Planung bevorstehender Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten konsequent berücksichtigt. Der Absenkpfad berücksichtigt die beheizten oder gekühlten Liegenschaften des Bestandsportfolios gemäss dem operativen Kontrollansatz des GHG-Protocol. Dies bedeutet, Triple-Net-

Nachhaltigkeitsbericht 2022

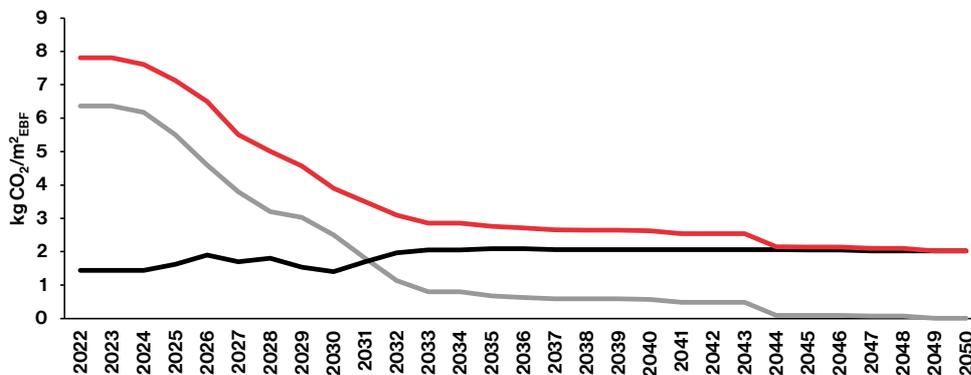
und vergleichbare Vertragsverhältnisse werden nicht berücksichtigt. Aktuell rechnet HIAG damit, dass zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 Kompensationsmassnahmen notwendig sind. Diese können etwa den Kauf von Zertifikaten umfassen. Die verbleibenden Emissionen sind zu grossen Teilen auf die von Vertragspartnern bezogenen Fernwärmeprodukte zurückzuführen. Die Reduktion dieser Emissionen erweist sich aktuell als äusserst anspruchsvoll. HIAG geht davon aus, dass auch seitens Fernwärmeproduzenten Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen ergriffen werden. Diese sind in der aktuellen Darstellung nicht berücksichtigt.

Getroffene Annahmen und bestehende Unsicherheiten

Der Absenkpfad wurde mit der Softwarelösung CO2mpass erarbeitet. Die angewendeten Emissionsfaktoren berücksichtigen fossile und biogene Emissionen. Das organische Wachstum aus dem Entwicklungsgeschäft ist im Modell integriert. Prognosen, insbesondere zur Entwicklung der Scope-2-Emissionen, sind naturgemäss mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Sie lassen sich nur bedingt durch HIAG beeinflussen. Das Modell basiert auf den Scope-2-Emissionsraten aus dem ersten Erhebungsjahr 2021. Es wird davon ausgegangen, dass bei neuen Entwicklungsprojekten Fernwärme (50%) oder Wärmepumpen (50%) verbaut werden. HIAG verzichtet bei neuen Projekten auf den Einsatz fossiler Heizsysteme.

Modellwerte und gemessene Verbrauchswerte können voneinander abweichen. Die Gründe dafür sind vielseitig. Neben Modelllimitierungen oder der verzögerten Wirkungsentfaltung umgesetzter Massnahmen sind beispielsweise Leerstandskorrekturen, nicht berücksichtigte Biogasanteile oder Klimakorrekturen zu nennen. Vorgezogene oder verzögerte Entwicklungsprojekte sowie die effektive Wahl der Heizsysteme bei zukünftigen Entwicklungsprojekten können zu Anpassungen am Modell führen.

Absenkpfad Bestandsportfolio inklusive Wachstum durch abgeschlossene Entwicklungsprojekte bis ins Jahr 2050 (Stand: 31.12.2022):



- Scope-1- und 2-Emissionen (kg/m²_EBF)
- Scope-1-Emissionen (kg/m²_EBF)
- Scope-2-Emissionen (kg/m²_EBF)

Nachhaltigkeitsbericht 2022

11.2 Verbrauchsdaten

GRI 302-1; GRI 302-3; GRI 302-4; GRI 305-1; GRI 305-2; GRI 305-3; GRI 305-4; GRI 305-5

Seit 2021 erhebt HIAG den eigenen Energiebedarf sowie die entsprechenden Treibhausgasemissionen systematisch. Dabei werden die folgenden vier Kategorien unterschieden:

1. **Betrieb Bestandsportfolio (Elektrizität und Heizung/Kühlung)**
2. **Produktion verkaufter Energie (inkl. HIAG Solar)**
3. **Elektrizitätsbedarf der Hauptniederlassungen (Basel, Genf, Zürich)**
4. **Abwicklung von Geschäftsreisen**

Auf Basis dieser Datengrundlagen setzt HIAG die in den Nachhaltigkeitszielen festgehaltenen Massnahmen konsequent um. Für das Entwicklungsportfolio liegen keine Verbrauchsinformationen vor.

Beim Bestandsportfolio wurden zur Berechnung des Energiebedarfs die Verbrauchsdaten aus den Abrechnungen nach dem operativen Kontrollansatz des GHG-Protocol erhoben. Je nach Abrechnungszeitraum können die Erfassungsperioden ausserhalb des Berichtszeitraums liegen. Zur Umrechnung des Energiegehaltes wurde auf Daten des Bundesamts für Umwelt³ zurückgegriffen. Die Mobilitätsdaten beruhen auf den Informationen der Mobilitätsanbieter sowie auf Spesenabrechnungen. Die beigezogenen Verbrauchswerte für den motorisierten Individualverkehr basieren auf Quellen aus Deutschland⁴. Für den Flugverkehr wurde auf den CO₂-Footprint-Rechner von Swiss Climate⁵ sowie den Klimaschutz-Report 2020 des Bundesverbands der Deutschen Luftverkehrswirtschaft (BDL)⁶ zurückgegriffen.

Die Verbrauchsdaten zu Liegenschaften, welche im Geschäftsjahr 2022 gekauft worden sind und für die keine Abrechnungen vorliegen, basieren auf Schätzungen. Die Schätzungen wurden mit den Informationen aus dem CO₂mpass erstellt (vgl. Seite 42).

Die Treibhausgasemissionen wurden ausgehend von den Energiedaten sowie dem von den Energielieferanten deklarierten Energiemix gemäss dem marktbasierten Ansatz erhoben. Die verwendeten Emissionsfaktoren beruhen auf den oben genannten Quellen sowie einer Publikation von treeze Ltd.⁷, welche die relevanten Treibhausgase berücksichtigt.

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

Per 31. Dezember 2022 betrug die gewichtete Energiebezugsfläche gemäss dem operativen Kontrollansatz des GHG-Protocol im Bestandsportfolio 321'193.7 m². Die Energiebezugsflächen wurden anhand vorliegender Baupläne erhoben oder über den CO₂mpass geschätzt.

³ https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfo-daten/CO2_Emissionsfaktoren_THG_Inventar.pdf.download.pdf/CO2_Emissionsfaktoren.pdf

⁴ <https://www.umweltbundesamt.de/bild/vergleich-der-durchschnittlichen-emissionen-0>

⁵ <https://www.co2-footprint.ch/>

⁶ <https://www.bdl.aero/de/publikation/klimaschutzreport/>

⁷ https://treeze.ch/fileadmin/user_upload/downloads/Publications/Case_Studies/Energy/619-GHG_Strom_Fernw%C3%A4rme_v3.0.pdf

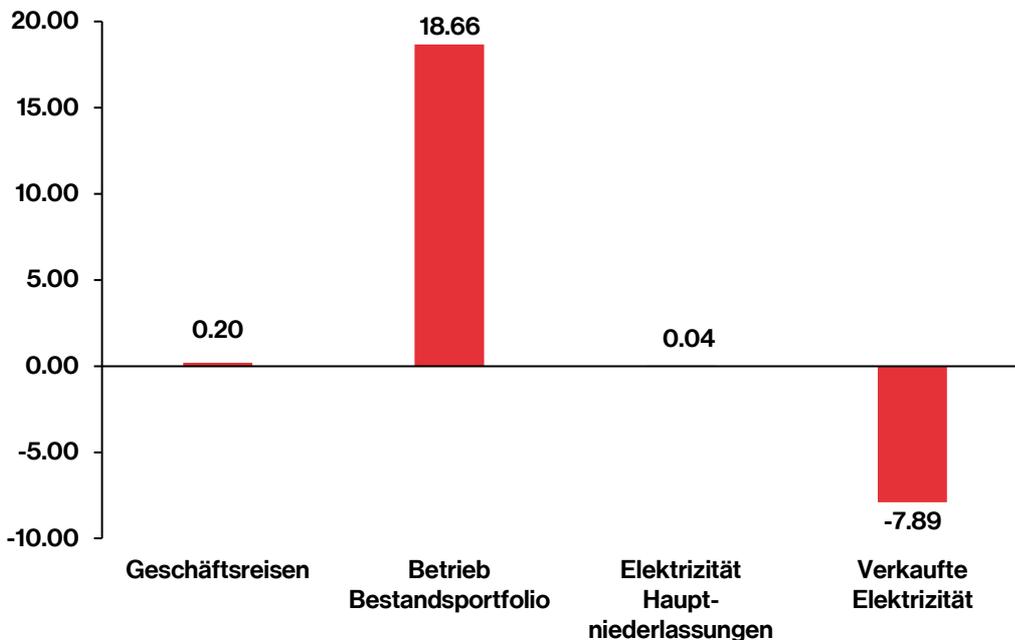
Nachhaltigkeitsbericht 2022

11.3 Energie

HIAG will ihre Energieeffizienz weiter verbessern. Dadurch können Betriebskosten gesenkt und ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Absenkpfad (vgl. Seite 42) geleistet werden. Im Rahmen von Neubauprojekten spielt die Energieeffizienz immer eine wichtige Rolle. Das Thema wird jeweils zu Beginn der Planung zusammen mit anderen Fragestellungen wie beispielsweise dem Nutzungszweck integrativ beleuchtet (vgl. «Manifest Nachhaltiges Bauen», Seite 58).

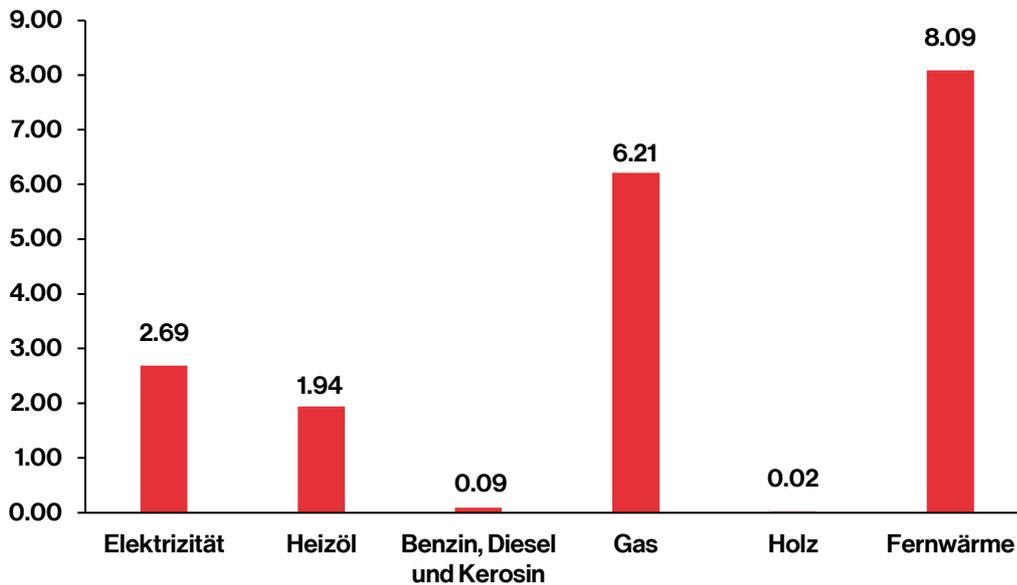
Neben Fernwärme, Gas und Heizöl zählt elektrischer Strom aktuell zu den wichtigsten Energiequellen. Im Vergleich zum Energieverbrauch der Bestandsliegenschaften ist der Energieverbrauch für den Betrieb der Hauptniederlassungen und für Geschäftsreisen vernachlässigbar.

Energiebedarf HIAG 2022 in GWh (Geschäftsreisen, Betrieb Bestandsportfolio, Elektrizitätsbedarf der Hauptniederlassungen, Produktion verkaufter Energie):



Nachhaltigkeitsbericht 2022

Energiequellen 2022 für Betrieb Bestandsportfolio, Geschäftsreisen und Elektrizität
Hauptniederlassungen in GWh:

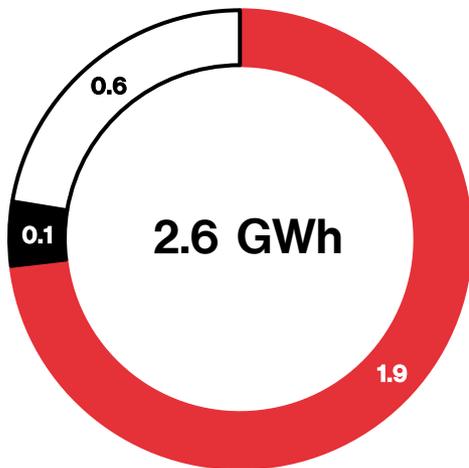


Der Anteil erneuerbarer Energie im Energiemix lag 2022 bei 26%. Der nicht erneuerbare Fernwärmeanteil betrug 72%. Er beruht hauptsächlich auf Abwärme von AKWs (100% nicht erneuerbar) sowie KVAs (50% erneuerbar). Fernwärme aus Wärmepumpen wurde als 100% erneuerbar eingestuft. Beim verkauften Strom wurde der Strom des Joint Ventures HIAG Solar AG (Anteil HIAG: 49%) zu 100% mitberücksichtigt.

Nachfolgende Graphiken zeigen den verwendeten Elektrizitätsmix zum Betrieb des Bestandsportfolios sowie den bezogenen Fernwärmemix. Sie lassen sich nur begrenzt durch HIAG beeinflussen. Dies gilt insbesondere für den Fernwärmemix.

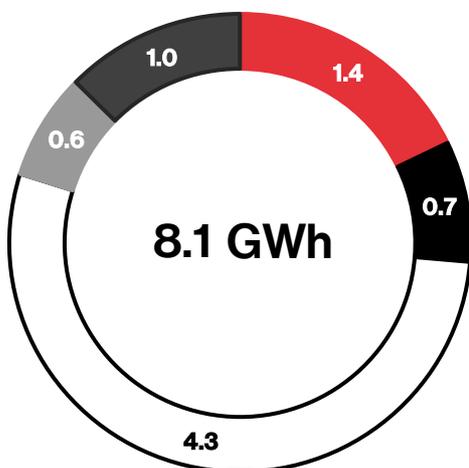
Nachhaltigkeitsbericht 2022

Bezogener Allgemestrommix Bestandsportfolio 2022 in GWh:



- Wasserkraft
- Solarstrom, Windkraft, Abfallverbrennung, geförderte Energie
- Kernenergie

Bezogener Fernwärmemix Bestandsportfolio 2022 in GWh:



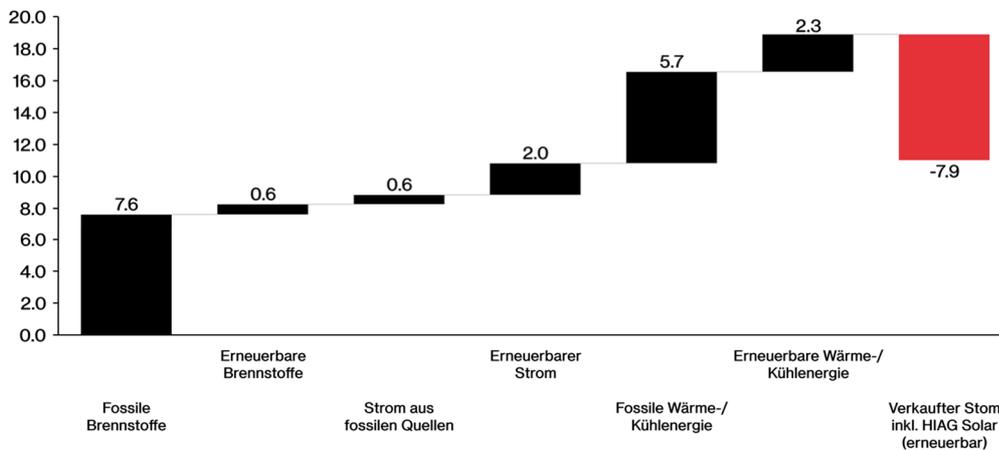
- Abwärme KVA
- Öl und Erdgas
- Abwärme Kernkraftwerke
- Holz
- Wärmepumpen

Nachhaltigkeitsbericht 2022

GRI 302-1

Fossile Brennstoffe sowie fossile Wärme- und Kühlenergie (inkl. Kernenergie) sind aktuell die bedeutendsten Energieträger. Dabei handelt es sich primär um Erdgas, Heizöl und fossile Energieträger in Fernwärmeprodukten. Dazu gehören beispielsweise Fernwärme aus der Abwärme von AKWs oder fossile Energieträger, welche zur Brechung der Spitzenlasten genutzt werden.

Fossiler und erneuerbarer Energieverbrauch 2022 für Bestandsportfolio, Geschäftsmobilität und Elektrizität Hauptniederlassungen, verkaufte Elektrizität in GWh:



GRI 302-3

Nachfolgende Tabellen geben Auskunft über den Energiebedarf (I) zum Betrieb des Bestandsportfolios, (II) für Geschäftsreisen, (III) den Elektrizitätsbedarf der gemieteten Hauptniederlassungen. Weiterführende Informationen zur Erhebung der Daten finden sich auf Seite 44. Die daraus resultierenden Treibhausgasemissionen werden im Kapitel «Klimawandel» (Seite 52) dargestellt.

Detaillierter Energiebedarf Bestandsportfolio 2022:

	Wärme			Elektrizität		
	GWh	% erneuerbar	kWh / m ² _{EBF}	GWh	% erneuerbar	kWh / m ² _{EBF}
Bestandsportfolio	16.2	18%	50.6	2.4	76%	7.5

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Detaillierter Energiebedarf Geschäftsreisen 2022:

Verkehrsmittel	Verwendete Energie (MWh)	% erneuerbar	Verbrauch (kWh/km)
Flugzeug	8	0 ¹	1.0
Carsharing (Mobility)	9	0 ¹	0.8
Private Fahrzeuge der Mitarbeitenden	55	0 ¹	0.8
Fahrzeuge HIAG	18	0 ¹	0.8
Öffentlicher Verkehr	113	90%	0.2
Total	203	50%	0.3

¹ Basiert auf der Annahme, dass dem Kerosin, Benzin oder Diesel kein Bioethanol beigemischt wurde

Weitere Informationen zu den Geschäftsreisen sind im Kapitel «Mobilität» (Seite 56) zu finden.

Energiebedarf aus Elektrizitätsverbrauch der Hauptniederlassungen 2022:

Standorte	Elektrizität		MWh / FTE
	MWh	% erneuerbar	
Basel, Genf, Zürich (45.15 FTE)	37.0	100%	0.8

GRI 302-4

Entwicklung des Energieverbrauchs gegenüber dem Basisjahr 2021:

Kategorie	Einheit	2022	2021	Δ in %	Δ LfL in %
Betrieb Bestandsliegenschaften (Heizung, Kühlung, Elektrizität)	kWh pro m ² _{EBF}	58.1	70.9	-18%	1%
	% erneuerbar	25.8	29.2	-11%	-4%

Dargestellt wird die Entwicklung des Bruttoverbrauchs. Verkäufe aus Energieeigenproduktion werden nicht berücksichtigt. Beim Basisjahr 2021 handelt es sich um den erstmaligen Erhebungszeitpunkt. Der Energiebedarf für Geschäftsreisen und der Elektrizitätsbezug an den Hauptniederlassungen werden nicht dargestellt. Tiefe Relevanz (vgl. Seite 45) und kleine Samples sind hierfür ausschlaggebend.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Energieproduktion

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

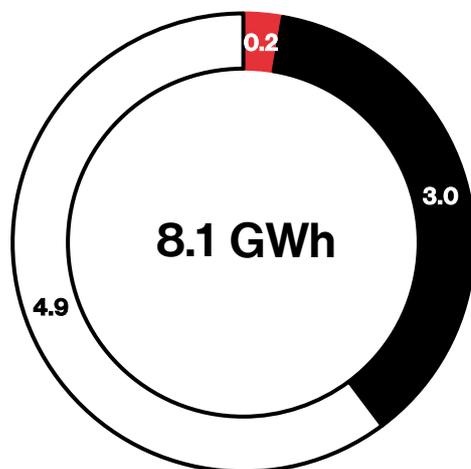
Um das grosse Potenzial zur Produktion von Solarstrom auf den Dachflächen der eigenen Liegenschaften zu nutzen, hat HIAG im Jahr 2021 mit aventron, einer etablierten Schweizer Produzentin von erneuerbarem Strom, das Joint Venture HIAG Solar ins Leben gerufen, an dem HIAG einen Anteil von 49% hält. Es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

Am 31. Dezember 2022 waren 13 Anlagen mit einer Leistung von 4.76 MWp am Netz. Ziel ist eine Leistung von rund 6 MWp bis 2024 (vgl. Seite 27).

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

Neben den grossen Solarflächen von HIAG Solar sind auch einzelne kleinere Solaranlagen sowie historische Wasserkraftwerke in Betrieb. Insgesamt wurden im Jahr 2022 knapp 8.1 GWh erneuerbarer Strom produziert (HIAG Immobilien Holding AG und HIAG Solar AG zusammen). Dies entspricht der Jahresnutzung von über 2300 durchschnittlichen Schweizer Haushalten.

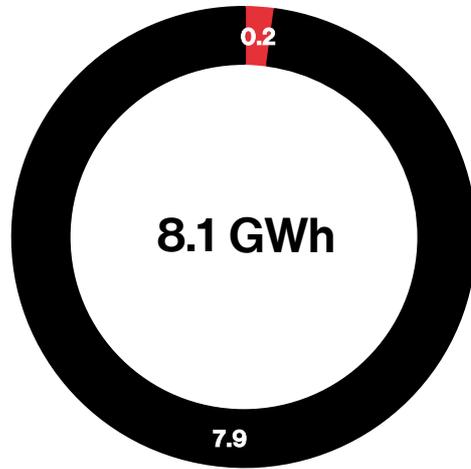
Produktion erneuerbarer Elektrizität 2022 in GWh:



- Solarstrom HIAG Immobilien Holding AG
- Solarstrom HIAG Solar AG
- Wasserkraft HIAG Immobilien Holding AG

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Anteil verkaufter Energie aus der Produktion von HIAG und HIAG Solar 2022 in GWh:



- Energieproduktion für Eigenbedarf
- Energieproduktion für Verkauf

Nachhaltigkeitsbericht 2022

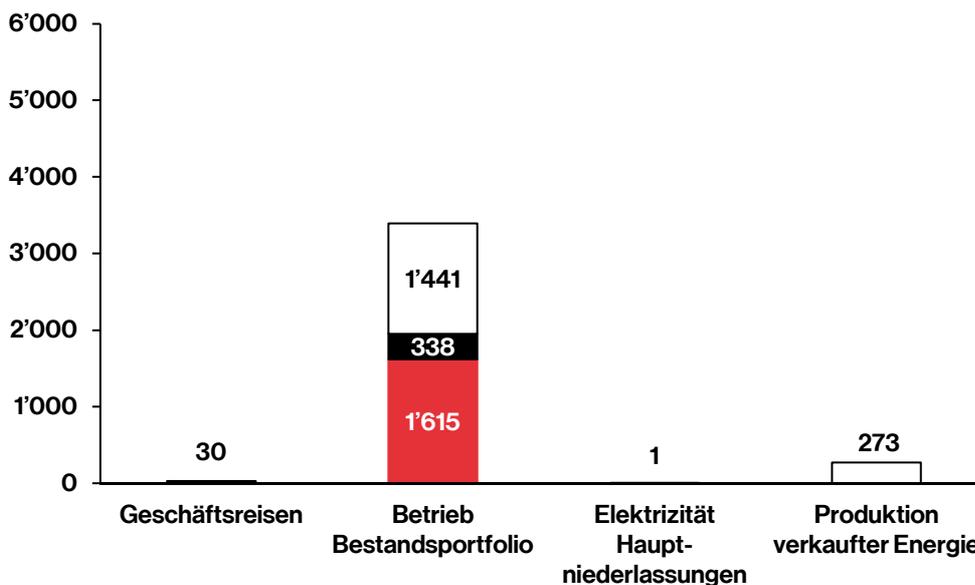
11.4 Klimawandel

GRI 305-1; GRI 305-2; GRI 305-3

HIAG will einen Beitrag zum Schutz des Klimas leisten. Hierfür wurden verschiedene Massnahmen zum nachhaltigen Bauen und Bewirtschaften eingeleitet (vgl. Seiten 27, 42, 50 und 58). Darüber hinaus werden seit dem Jahr 2021 umfangreiche Informationen zu den verursachten Treibhausgasemissionen publiziert. Die Informationen werden gemäss den auf Seite 44 definierten Kategorien offengelegt. Der dazugehörige Energiebedarf wird auf Seite 45 dargestellt.

Neben verschiedenen Emissionsquellen verfügt HIAG mit einem umfangreichen Bestand an nachhaltig bewirtschafteten Wald- und Landwirtschaftsflächen auch über eigene CO₂-Senken. Die Waldflächen mit einer Grösse von etwa 12 ha binden jährlich gegen 72 t CO₂, ausgehend von der Annahme⁸, dass 6 t CO₂ pro Hektar und Jahr gebunden werden.

Treibhausgasemissionen nach Energiequelle 2022 (Geschäftsreisen, Betrieb Bestandsportfolio, Elektrizitätsbedarf der Hauptniederlassungen, Produktion verkaufter Energie) in t CO₂e:

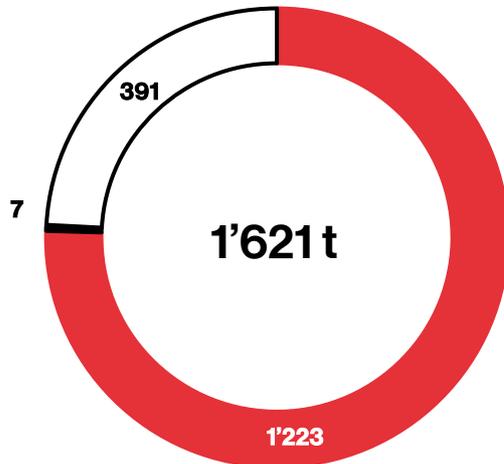


■ t CO₂e Scope 1
■ t CO₂e Scope 2
□ t CO₂e Scope 3

⁸ <https://www.wald.de/waldwissen/wie-viel-kohlendioxid-co2-speichert-der-wald-bzw-ein-baum/>

Nachhaltigkeitsbericht 2022

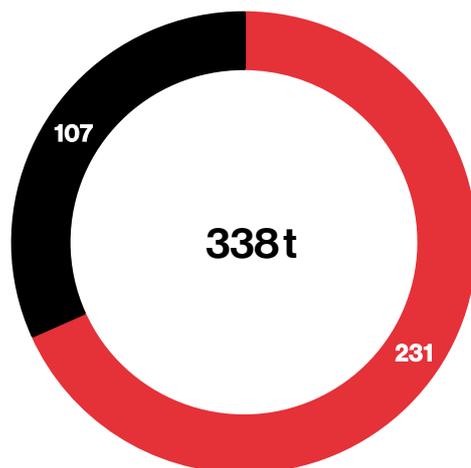
Scope-1-Emissionen 2022 aus Betrieb Bestandsportfolio, Elektrizität Hauptniederlassungen, Geschäftsreisen, Produktion verkaufte Elektrizität in t CO₂e:



- Fossile Scope-1-Emissionen
- Biogene Scope-1-Emissionen
- Fossile Scope-1-Emissionen kompensiert

Bei den kompensierten fossilen Scope-1-Emissionen handelt es sich insbesondere um Kompensationsmassnahmen bei Erdgas, welche vom Lieferanten übernommen wurden.

Scope-2-Emissionen 2022 aus Betrieb Bestandsportfolio, Elektrizität Hauptniederlassungen, Geschäftsreisen, Produktion verkaufte Elektrizität in t CO₂e:



- Fossile Scope-2-Emissionen
- Biogene Scope-2-Emissionen

Bei den biogenen Scope-2-Emissionen handelt es sich hauptsächlich um Emissionen aus der Verbrennung nicht fossiler organischer Rohstoffe (z. B. Holz) oder aus dem

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Betrieb von Wasserkraftwerken. Sie sind die Konsequenz freigesetzter Faulgase, die bei der Stauung von Fliessgewässern typischerweise entstehen.

Die errechneten Kennzahlen basieren auf dem von den Energielieferanten gelieferten Energiemix (marktbasiert). Der Energiekonsum von HIAG hat im Vergleich zu den nationalen Durchschnittswerten (standortbezogen) deutlich tiefere CO₂-Emissionswerte (vgl. Seite 47).

Vergleich marktbasierter Ansatz mit standortbezogenem Ansatz zur Berechnung der Scope-2-Emissionen 2022:

	Energiequelle	CO ₂ e-Emissionen/kWh von HIAG bezogen	CO ₂ e-Emissionen/kWh nationaler
		(marktbasiert, 2022)	Durchschnitt (standortbezogen)
Scope 2	Fernwärme	45.1g	115.3g
	Strom	0.7g	149.7g

GRI 305-3; GRI 305-4

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch den Elektrizitätsbedarf des Bestandsportfolios 2022:

Emissionsart	Scope 1: kg CO ₂ e	Scope 2: kg CO ₂ e	Scope 1+2: kg CO ₂ e	Scope 1+2: g CO ₂ e/kWh	Scope 3: kg CO ₂ e	Scope 3: g CO ₂ e/kWh
Fossil	0	611	611	1.90	76'582	238
Biogen	50	1'182	1232	3.83		
Total	50	1'793	1843	5.74	76'582	238

Nachfolgende Tabellen geben Auskunft über die Treibhausgasemissionen (I) zum Betrieb des Bestandsportfolios, (II) dem Elektrizitätsbedarf der gemieteten Hauptniederlassungen, (III) den Geschäftsreisen. Der dazugehörige Energiebedarf wird auf Seite 45 dargestellt.

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch den Heiz- und Kühlbedarfs des Bestandsportfolios 2022:

Emissionsart	Scope 1: t CO ₂ e	Scope 2: t CO ₂ e	Scope 1+2: t CO ₂ e	Scope 1+2: kg CO ₂ e/m ² EBF	Scope 3: t CO ₂ e	Scope 3: kg CO ₂ e/m ² EBF
Fossil	1'608	231	1838	5.72	1'364	4.25
Biogen	7	106	113	0.35		
Total	1'615	337	1'952	6.07	1'364	4.25

Treibhausgasemissionen durch Elektrizitätsbedarf der Hauptniederlassungen 2022:

Standorte	Scope 2: kg CO ₂ e	Scope 2: kg CO ₂ e/FTE	Scope 3: kg CO ₂ e
Basel, Genf, Zürich (45.15 FTE)	22.2	0.5	1'011.6

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Detaillierte Treibhausgasemissionen durch Geschäftsreisen 2022:

Verkehrsmittel	Scope 1:	Scope 3:	Scope 1+3
	t CO ₂ e	t CO ₂ e	kg CO ₂ e/km
Flugzeug ¹	-	2.2	0.277
Carsharing (Mobility)	-	2.7	0.253
Private Fahrzeuge der Mitarbeitenden	-	17.4	0.253
Fahrzeuge HIAG	4.7	0.9	0.253
Öffentlicher Verkehr	-	2.5	0.005
Total	4.7	25.7	0.05

¹ Die CO₂e-Emissionen bei Flugreisen wurden für 79% der Reisedistanz kompensiert. Dieser Umstand wurde in der Tabelle nicht abgebildet. Nach Kompensation würden die CO₂e-Emissionen durch geschäftliche Flugreisen noch 319 kg betragen.

GRI 305-5

Entwicklung der Treibhausgasemissionen gegenüber dem Basisjahr 2021:

Kategorie	Einheit	2022	2021	Δ in %	Δ LfL in %
Betrieb Bestandsliegenschaften (Heizung, Kühlung, Elektrizität)	Scope 1 kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	5.0	6.7	-25%	-6%
	Scope 2 kg CO ₂ e pro m ² _{EBF}	1.1	1.7	-35%	-33%

Dargestellt wird die Entwicklung des Bruttoausstosses. Verkäufe aus Energieeigenproduktion werden nicht berücksichtigt. Beim Basisjahr 2021 handelt es sich um den erstmaligen Erhebungszeitpunkt. Die Emissionen für Geschäftsreisen und den Elektrizitätsbezug an den Hauptniederlassungen werden nicht dargestellt. Tiefe Relevanz (vgl. Seite 52) und kleine Samples sind hierfür ausschlaggebend.

Die Emissionsintensität im Bestandsportfolio liegt neu 6.1 kg CO₂e pro m²_{EBF} (2021: 8.5 kg CO₂e pro m²_{EBF}). Dieser Reduktion ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen.

Reduktion Scope-1-Emissionen auf 5.0 kg CO₂e pro m²_{EBF} (2021: 6.7 kg CO₂e pro m²_{EBF}):

- In den Geschäftsjahren 2021 und 2022 wurden zahlreiche fossil beheizte Objekte beispielsweise an den Standorten Aathal/Wetzikon, Biberist, Diesbach verkauft, neue Triple-Net-Vertragsverhältnisse geschaffen sowie ein Fernwärmeanschluss in Dietikon realisiert. Diese Massnahmen (inkl. Akquisitionen) haben Reduktionen in der Berichterstattung von knapp 450 Tonnen CO₂e zur Folge. Umgerechnet entspricht dies ca. 1.4 kg CO₂e pro m²_{EBF}. In einer Like-for-like-Betrachtung resultiert eine Reduktion um 6%.

Reduktion Scope-2-Emissionen auf 1.1 kg CO₂e pro m²_{EBF} (2021: 1.7 kg CO₂e pro m²_{EBF}):

- Die Emissionsrate der Scope-2-Emissionen ist deutlich gesunken. Sie liegt neu bei 45.1g CO₂e pro kWh (2021: 71.1g CO₂e pro kWh). Ohne diese Reduktion läge die Scope-2-Emissionsintensität weiterhin bei 1.8 kg CO₂e pro m²_{EBF}. Die Reduktion ist somit auf externe Faktoren zurückzuführen. Grund für die tiefere Emissionsrate ist der geringere Anteil fossiler Brennstoffe in den bezogenen Fernwärmeprodukten. Da die Emissionswerte auf Ebene Scope 2 nur sehr eingeschränkt von HIAG kontrolliert und prognostiziert werden können, basieren die Annahmen im Absenkpfad (vgl. Seite 42) weiterhin auf den eher konservativen Werten aus dem Jahr 2021.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

11.5 Mobilität

Die Mobilitäterschliessung ist für die Attraktivität der HIAG-Areale und den Erfolg der Entwicklungsprojekte von HIAG wichtig. Mit ganzheitlichen Mobilitätskonzepten können negative Begleiterscheinungen wie schlechte Erreichbarkeit oder Lärmemissionen verringert oder vermieden werden. Dadurch kann die Aufenthaltsqualität auf den Arealen gesteigert werden. Die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen werden bei der Erarbeitung der Mobilitätskonzepte berücksichtigt.

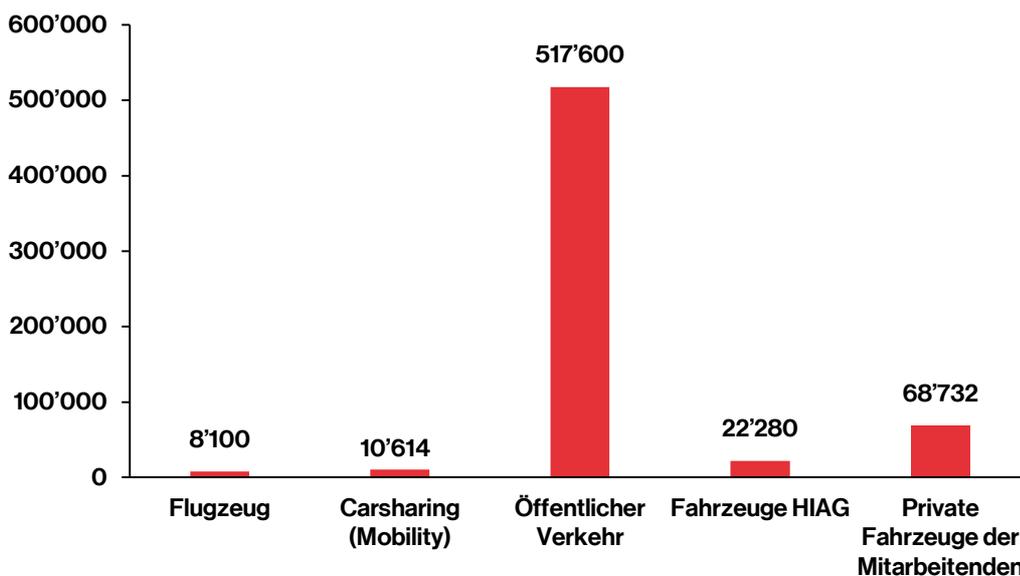
Die Erstellung einer ausreichenden Zahl von Abstellplätzen für Fahrräder und die Bereitstellung von leistungsfähigen Ladestationen für Elektrofahrzeuge werden bei den Entwicklungsprojekten konsequent in die Planung einbezogen und nach Möglichkeit realisiert. Wo angezeigt, optimiert HIAG die Erreichbarkeit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

HIAG analysiert die Erreichbarkeit ihrer Areale regelmässig anhand unabhängiger Daten. Die Ergebnisse fliessen laufend in die Planung und Optimierung der Mobilitätskonzepte ein.

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

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

Geschäftsreisen 2022 nach Verkehrsmittel in km:



Nachhaltigkeitsbericht 2022

11.6 Bauweise und Ressourcennutzung

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

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

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

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde nach 2021 wiederholt der Wasserverbrauch der Bestandsliegenschaften nach dem operativen Kontrollansatz ausgewertet. Aufgrund der grossen Wasservorkommnisse in der Schweiz ist die Trinkwasserverfügbarkeit sehr gross. Die absoluten Verbrauchswerte sind daher im internationalen Vergleich von geringerer Bedeutung. Nichtsdestotrotz soll durch Wassereinsparungen und geeignete Systeme die Infrastruktur zur Wasseraufbereitung entlastet werden. Daher verpflichtet die Nachhaltigkeitsrichtlinie (vgl. Seite 23) zur Planung und Umsetzung wassersparender Lösungen. Dazu gehört auch eine wasserschonende Aussenraumgestaltung. Alle Liegenschaften der HIAG sind an die Kanalisation angeschlossen, sodass das Brauchwasser fachgerecht gereinigt werden kann. Um die Infrastruktur der Wasseraufbereitung zu schonen, verfügt ein Grossteil der Liegenschaften über doppelte Abwasserleitungen für Meteor- und Braunwasser. Zusätzlich bestehen Versickerungs- und Wasserretentionsflächen, die das Meteorwasser dem Grundwasser zuführen und helfen, die örtliche Infrastruktur bei Starkregenereignissen zu entlasten und Leistungsspitzen zu brechen.

GRI 303-5

Wasserverbrauch des Bestandsportfolios 2022:

Portfolio	Wasserverbrauch in m ³	
	absoluter Wasserverbrauch in m ³	pro m ² _{EBF}
Bestandsportfolio	66'898	0.220

Ein Indikator zur Feststellung der Ressourceneffizienz ist der Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio. Per 31. Dezember 2022 befanden sich fünf zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio der HIAG. Zu einem sechsten Gebäude liegt ein amtlicher Gebäudeenergieausweis vor. Die sechs Objekte entsprechen 14% des Gesamtwerts des Bestandsportfolios. Ausgehend von der bestehenden Entwicklungspipeline wird diese Zahl in den kommenden Jahren weiter ansteigen. So liegt beispielsweise für das Projekt an der Lorzenparkstrasse 17–21 in Cham eine provisorische Minergie-Zertifizierung (ZG-763) vor. Zudem werden für weitere Bauvorhaben in Cham und Zürich-Altstetten SNBS-Zertifizierungen angestrebt. Für das Projekt «Fahrwerk» in Winterthur ist eine Minergie-Eco-Zertifizierung vorgesehen.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Zertifizierte Gebäude im Bestandsportfolio per 31.12.2022:

Objekt	Nutzung	Zertifikat / Gebäudeausweis
Spinnereistrasse 10A–10E, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie-Neubau (AG-4388)
Spinnereistrasse 12A, 12B, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie-Neubau (AG-4390)
Spinnereistrasse 14A, 14B, 5210 Windisch	Wohnen	Minergie-Neubau (AG-4389)
Route du Nant-d'Avril 150, 1217 Meyrin	Büro	Minergie-Sanierung (GE-1755)
Route du Nant-d'Avril 154, 1217 Meyrin	Büro	Minergie-Neubau (GE-1417)
Industriestrasse 24, 8155 Niederhasli	Büro	Gebäudeenergieausweis GEAK Effizienz Gebäudehülle: B Effizienz Gesamtenergie: A

Manifest Nachhaltiges Bauen

Mit dem im Geschäftsjahr 2022 erarbeiteten «Manifest Nachhaltiges Bauen» hat HIAG die zentralen Eckpfeiler ihres Nachhaltigkeitsverständnisses für Neubauten und Total-sanierungen festgehalten. Damit ist das Nachhaltigkeitsziel 2021.2 (Erarbeitung einer Leitlinie zur Zertifizierung von Bauten und zum Umgang mit recycling- und kreislauffähigen Produkten bis 2023) vorzeitig und erfolgreich umgesetzt.

Der Inhalt des Manifests wurde in verschiedenen Workshops zusammen mit den zuständigen Arealentwicklern und externen Fachpersonen erarbeitet. Mit seiner Verständlichkeit erlaubt das Dokument die Kommunikation unserer Nachhaltigkeitsanforderungen an Bauprojekte. Das Manifest greift die für HIAG relevanten Aspekte nachhaltigen Bauens in sechs Grundsätzen auf.

Diese sind:

1. Widerstandsfähig gegenüber den Folgen des Klimawandels
2. Optimale Erreichbarkeit und Stärkung nachhaltiger Mobilität
3. Hohe Aufenthaltsqualität und Sicherheit
4. Energieeffiziente und emissionsarme Infrastruktur
5. Hohe Nutzungsflexibilität
6. Berücksichtigen gesellschaftlicher Bedürfnisse

Im Rahmen dieser sechs Grundsätze sowie der weiteren Bestimmungen des Manifests werden eine Vielzahl an Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Dazu zählen unter anderen Themen wie Zertifizierungen, Biodiversität, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, Verschmutzungen, Sicherheit, Ausbau erneuerbarer Energien, Resilienz gegenüber Naturgefahren und nachhaltige Materialbeschaffung. Weitere Erläuterungen zu diesen sechs Grundsätzen und zur Einbettung des Themas Zertifizierungen sowie zum Umgang mit recycling- und kreislauffähigen Produkten sind dem öffentlich verfügbaren Manifest zu entnehmen:

<https://www.hiag.com/de/unternehmen/manifest-nachhaltiges-bauen>

Das Manifest ist mit einem umfassenden Kriterienkatalog hinterlegt. Dieser übersetzt die sechs Grundsätze in konkrete Kriterien für die verschiedenen Nutzungsarten (Industrie, Logistik, Retail, Büro und Wohnen). Die Kriterien orientieren sich am Nachhaltigkeitsstandard DGNB der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienbewirtschaftung (SGNI). Im Gegensatz zu anderen Standards, wie beispielsweise dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder Minergie, deckt dieser alle relevanten Nutzungsarten und Themen ab.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Prozedural ist das Manifest in den bestehenden Projektbewilligungsprozess integriert worden. Dieser stellt sicher, dass sich alle relevanten Stellen intensiv mit der Thematik auseinandersetzen. So wird sichergestellt, dass das Manifest gelebt wird und zur Erarbeitung attraktiver und innovativer Lösungen beiträgt.

Anwendung des Manifests zum nachhaltigen Bauen:



Zusammen mit dem Projektantrag bearbeiten die Projektverantwortlichen den Kriterienkatalog. Auftretende Abweichungen zu den gestellten Kriterien müssen begründet werden. Der Investitionsausschuss muss bei der Projektgenehmigung die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Inhalt des Manifests bestätigen. Ist dies nicht der Fall, kann das Bauvorhaben nicht genehmigt werden.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

11.7 Biodiversität

GRI 304-2

HIAG will ihre Möglichkeiten wahrnehmen, um dem Verlust an Biodiversität entgegenzuwirken. Mit der Weiterentwicklung und Gestaltung bebauter Areale stärkt HIAG die vom Bund angestrebte innere Verdichtung des Schweizer Siedlungsraums und hilft mit, unbebaute, natürliche Lebensräume zu schonen. Bei der Realisierung von Projekten prüft HIAG im Rahmen der regulären Bauverfahren die Umsetzbarkeit allfälliger Projekte und steht im engen Austausch mit den relevanten Anspruchsgruppen.

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

Im HIAG-Portfolio befinden sich zahlreiche Biodiversitätsflächen von grosser Bedeutung im Umfang von rund 23 ha⁹. Die meisten liegen ausserhalb der Bauzone. Sie bieten attraktiven Erholungsraum für Mieter und beeinflussen den Charakter der Areale positiv. Aufgrund des Verkaufs des Areals Gempfen (SO) hat diese Fläche im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 (32 ha) deutlich abgenommen.

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

12 ESG-Risikomanagement

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das bestehende ESG-Risikomanagement deutlich ausgebaut. Es soll sicherstellen, dass die relevanten Risiken bekannt sind und über entsprechende Massnahmen kontrolliert werden. Das ESG-Risikomanagement ist in die Nachhaltigkeitsstrategie eingebettet. Dadurch wird sichergestellt, dass die strategische Ausrichtung auf die bekannten ESG-Risiken eingeht. Die Liste der Risiken wird vom Projektleiter Nachhaltigkeit jährlich geprüft.

Grundlage des Risikomanagements bilden verschiedene Analysen rechtlicher, gesellschaftlicher und naturwissenschaftlicher Art. Dazu gehören beispielsweise Analysen zu den Bedürfnissen unserer Anspruchsgruppen, den regulatorischen Vorgaben sowie der Exposition unserer Liegenschaften gegenüber Naturgefahren.

⁹ Bezieht sich auf Flächen aus Bundesinventaren, Schutzgebieten, Vernetzungskorridoren, Auengebieten sowie Parks.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

13 Transparenz und fairer Wettbewerb

GRI 2-16; GRI 2-24; GRI 2-25; GRI 2-26; GRI 2-27; GRI 205-3; GRI 206-1; GRI 417-2; GRI 417-3; GRI 418-1

Als verlässliches Unternehmen, das im Interesse der Aktionäre und weiterer Anspruchsgruppen arbeitet, legt HIAG Wert auf eine verantwortungsvolle Geschäftsführung, wirkungsvollen Datenschutz, Transparenz, eine gute Reputation und ein langfristig ausgelegtes Geschäftsmodell.

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

Im November 2022 wurde ein anonymes Whistleblowing-Formular auf der Corporate-Webseite aufgeschaltet. Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Meldungen über das Formular eingetroffen. Der General Counsel informiert den Verwaltungsrat periodisch über die Zahl der eingegangenen Meldungen.

Zur Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften kann festgehalten werden, dass im Geschäftsjahr 2022

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

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

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Sorgfaltspflichten, Transparenz und Berichterstattung über Klimabelange gemäss Art. 964 OR

HIAG unterliegt den neuen gesetzlichen Bestimmungen gemäss Art. 964 OR (Gesetze über die Transparenz bezüglich nichtfinanzieller Belange und den Sorgfaltspflichten und Transparenz bezüglich Mineralien und Metallen aus Konfliktgebieten und Kinderarbeit) nicht:

- Die Anzahl Mitarbeitende liegt deutlich unter 500 Vollzeitstellen.
- Weder HIAG noch das Tochterunternehmen Jaeger et Bosshard SA überschreiten die festgesetzten Einfuhr- und Bearbeitungsmengen der relevanten Mineralien und Metalle gemäss VSoTr.
- Das Geschäftsgebiet der HIAG beschränkt sich ausschliesslich auf die Schweiz. Bei den direkten Geschäftspartnern handelt es sich fast ausschliesslich um in der Schweiz ansässige Unternehmen (vgl. Seite 38). Es ist daher von keinem begründeten Verdacht auf Kinderarbeit auszugehen.

Weiter gilt:

- HIAG pflegt bereits heute eine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung.
- Das Unternehmen hat sich eine freiwillige Annäherung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bis 2024 zum Ziel gesetzt.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

14 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen

GRI 2-28

Während des Geschäftsjahrs 2022 war HIAG Mitglied folgender Verbände und Interessengruppen:

- Aargauische Industrie- und Handelskammer
- Association des professionnels de la Zone Intercommunale Meyrin, Satigny, Vernier (A.Z.I.)
- Association Praille-Grosselin
- Basler Kunstverein
- Club de Bâle
- Coworking Switzerland
- Creditreform
- Diesbachkorporation
- Entwicklung Schweiz
- Geschäftsberichte-Symposium AG
- Gewerbe Region Biberist
- Gewerbeverein Wetzikon
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- Handel Schweiz
- Handelskammer beider Basel
- HEV Hauseigentümerverband Dietikon-Urdorf
- HEV Wetzikon und Umgebung
- IG Kleinwasserkraft Glarnerland
- IG Silber Dietikon
- IR Club Schweiz
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- Runsenkorporation Betschwanden
- St. Gallen Symposium
- Standortförderung Zürioberland
- Statistisch-Volkswirtschaftliche Gesellschaft Basel
- SVIT beider Basel, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
- SVIT KUB Schweiz, Kammer Unabhängiger Bauherrenberater KUB
- Swiss Circle AG
- Swiss Lean Construction Institute
- Swiss Small Hydro
- The Branch
- umnutzer.ch
- Verpächtervereinigung Nordwestschweiz
- Verein Geothermische Kraftwerke Aargau
- Verein Wirtschaftsregion ZUGWEST
- Verein zur Förderung des Wirtschaftswissenschaftlichen Zentrums der Universität Basel
- VIS Verband Immobilien Schweiz

Nachhaltigkeitsbericht 2022

15 Nachhaltigkeitsbewertungen

Die Nachhaltigkeitsarbeit von HIAG wird von verschiedenen Organisationen bewertet. Die Ergebnisse widerspiegeln den Umfang der geleisteten Nachhaltigkeitsarbeit und zeigen weiteres Verbesserungspotenzial auf. HIAG strebt eine kontinuierliche Verbesserung der erzielten Bewertungen an. Dabei fokussiert sich HIAG primär auf das Schweizer Nachhaltigkeitsrating von Inrate sowie die Ratings des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Eine Erweiterung der Liste der für HIAG und ihre Anspruchsgruppen relevanten Ratings wird jährlich geprüft.

Inrate Sustainability Assessment 2022

Bewertung: B (Skala A+ bis D-)

Inrate ist eine unabhängige Schweizer Nachhaltigkeits-Ratingagentur. Mit dem Sustainability Assessment generiert Inrate einen branchenspezifischen Benchmark. Ausgehend vom überdurchschnittlich guten Ergebnis im Jahr 2022 (Bewertung: B) qualifiziert sich HIAG erstmals für den SPI ESG-Index der SIX. Für die Aufnahme in den Index sind die Ergebnisse aus dem Inrate Sustainability Assessment ausschlaggebend.

GRESB Global Real Estate Sustainability Benchmark 2022

Bewertung: Grace Period 2022

Public Disclosure Level: 83 Punkte (Note A, Skala A bis E)

GRESB ist das führende Nachhaltigkeitsrating für die Immobilienbranche. Im Jahr 2022 nahm HIAG erstmals an den GRESB Assessments Real Estate (Standing Investments und Development) teil.

Corporate Governance

1 Grundsätze

HIAG bekennt sich zu einer verantwortungsbewussten und wertorientierten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Dabei ist Corporate Governance eine zentrale Voraussetzung, um strategische Unternehmensziele zu erreichen und nachhaltig Werte für Aktionärinnen und Aktionäre sowie für alle weiteren Interessengruppen zu schaffen. Die wichtigsten Elemente der Corporate Governance von HIAG sind eine klar definierte Kompetenzverteilung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, die Wahrung der Aktionärsinteressen und die transparente Information der Öffentlichkeit.

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance enthält die Angaben gemäss der Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Exchange Regulation (RLCG) und folgt im Wesentlichen deren Struktur. Wo nichts anderes vermerkt ist, erfolgen die Aussagen per 31. Dezember 2022. Die Prinzipien und Regeln von HIAG zur Corporate Governance sind in erster Linie in den Statuten und im Organisationsreglement festgelegt. Es ist vorgesehen, dass Statutenanpassungen aufgrund der am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Neuerungen im Aktienrecht an der ordentlichen Generalversammlung 2024 traktandiert werden.

Besonderes Augenmerk gilt den Verhaltenskodizes, in denen sich HIAG ausdrücklich zur umfassenden Integrität sowie zur Beachtung der Gesetze und aller weiteren externen und internen Vorschriften bekennt. Von allen Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und deren Subunternehmen wird erwartet, dass sie Verantwortung für ihr Handeln übernehmen, mit Menschen, Gesellschaft und Umwelt rücksichtsvoll umgehen, die geltenden Regeln befolgen und integer sind.

Die Dokumente sind unter folgendem Link abrufbar:

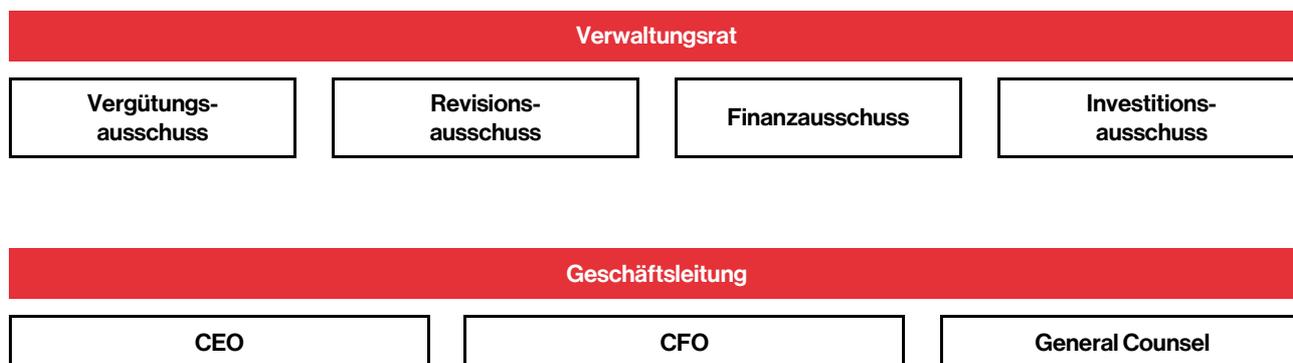
<https://www.hiag.com/de/investoren/corporate-governance/weitere-informationen/>

2 Gruppenstruktur und Aktionariat

2.1 Gruppenstruktur

2.1.1 Operative Gruppenstruktur (interne Führungsstruktur)

Das folgende Organigramm zeigt die operative Gruppenstruktur per 31. Dezember 2022.



Corporate Governance

Die Aufsicht über die HIAG-Gruppe wird durch den Verwaltungsrat und die operative Führung die Geschäftsleitung wahrgenommen. Der CEO ist für die Geschäftsführung der HIAG-Gruppe zuständig. Unter seiner Führung befasst sich die Geschäftsleitung mit allen gruppenrelevanten Themen, entscheidet im Rahmen ihrer Kompetenzen und stellt Anträge an den Verwaltungsrat. Die Geschäftsleitung bestand im Berichtszeitraum aus dem CEO, dem CFO (ab 31.10.2022 vakant) und dem General Counsel. Der CEO zeichnet verantwortlich für die Bereiche Areal- / Projektentwicklung (inkl. Baumanagement), Portfolio- / Asset-Management und Transaktionen, Human Resources, Investor Relations, Kommunikation, IT sowie Nachhaltigkeit und Risikomanagement. Der CFO ist verantwortlich für den Finanzbereich. Der General Counsel verantwortet die rechtlichen und regulatorischen Angelegenheiten der HIAG-Gruppe. Zusätzliche Informationen zu den drei Bereichen des Geschäftsmodells Arealentwicklung, Portfolio / Asset-Management (Bestand) und Transaktionen finden sich im Kapitel Segmentberichterstattung im Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss auf Seite 122 dieses Geschäftsberichts.

Veränderungen in der Gruppenstruktur

Im September 2022 informierte HIAG, dass Rico Müller, CFO und Mitglied der Geschäftsleitung, von seiner Position als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung auf Ende Oktober 2022 zurücktritt. Bis zur Wiederbesetzung der Position hat Dr. Christian Wiesendanger, in seiner Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Finanzausschusses die Verantwortung für den Finanzbereich übernommen.

Weiter gab HIAG im September 2022 bekannt, dass die Geschäftsleitung per 1. Januar 2023 verstärkt wird. Zur Leiterin des Geschäftsbereichs Portfolio-/Asset-Management und Transaktionen wurde Béatrice Gollong und zum Leiter des Geschäftsbereichs Arealentwicklung wurde Michele Muccioli ernannt. Die zwei neuen Geschäftsleitungsmitglieder sind beide bereits für HIAG tätig.

Im Februar 2023 kommunizierte HIAG die Ernennung von Stefan Hilber zum CFO und Mitglied der Geschäftsleitung per 1. März 2023. Stefan Hilber (1981) ist seit 2010 in börsenkotierten Unternehmen der Immobilienbranche tätig, zuletzt als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung von Mobimo. Davor war er zwischen 2013 und 2020 in Führungspositionen bei Warteck Invest, ab 2015 als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung. Zwischen 2010 und 2013 war er Senior Financial Advisor im Investment Management der Peach Property Group. Stefan Hilber ist eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer und verfügt über einen Abschluss als lic. oec. publ. mit Schwerpunkt Finance der Universität Zürich.

2.1.2 Kotierte Gesellschaften

Die Muttergesellschaft der HIAG-Gruppe ist die HIAG Immobilien Holding AG.

Gesellschaft	HIAG Immobilien Holding AG
Sitz	Basel, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2022	CHF 829.8 Mio.
Symbol	HIAG
Valor	23'951'877
ISIN	CH0239518779

Die Kennzahlen zur Aktie der HIAG Immobilien Holding AG sind in den «Aktieninformationen» des vorliegenden Geschäftsberichts ab Seite 20 zu finden.

Corporate Governance

2.1.3 Nicht kotierte Gesellschaften

Zum Konsolidierungskreis gehören ausser der HIAG Immobilien Holding AG ausschliesslich nicht kotierte Gesellschaften. Die zum Konsolidierungskreis der Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften sind mit Firmensitz, Aktienkapital und Beteiligungsquote im Anhang der konsolidierten Jahresrechnung ab Seite 124 aufgeführt.

2.2 Aktionariat

Am 31. Dezember 2022 waren im Aktienregister der HIAG Immobilien Holding AG 1'026 Aktionärinnen und Aktionäre (Vorjahr: 998) mit Stimmrecht eingetragen. Von den total ausgegebenen Aktien befanden sich 0.23% (Vorjahr: 0.33%) eigene Aktien bei der HIAG Immobilien Holding AG.

Die Verteilung der Aktien am 31. Dezember 2022 setzte sich wie nachfolgend dargelegt zusammen:

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	314	30.6%	15'212	0.2%	-	-	-
101 bis 1'000	481	46.9%	182'713	1.8%	-	-	-
1'001 bis 10'000	169	16.5%	580'220	5.7%	-	-	-
10'001 bis 100'000	50	4.9%	1'457'455	14.4%	-	-	-
100'001 bis 1'000'000	9	0.9%	1'615'960	16.0%	-	-	-
1'000'001 und mehr	3	0.3%	5'521'882	54.6%	-	-	-
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	1'026	100.0%	9'373'442	92.6%	-	-	-
Total nicht eingetragene Aktien	-	-	-	-	746'158	7.4%	-
Total	-	-	9'373'442	-	746'158	-	10'119'600

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	787	76.7%	662'161	7.1%
Juristische Personen	74	7.2%	6'052'793	64.6%
Pensionskassen	68	6.6%	1'336'867	14.3%
Versicherungen	9	0.9%	92'436	1.0%
Fonds	40	3.9%	808'667	8.6%
Übrige Stiftungen	16	1.6%	149'476	1.6%
Banken	14	1.4%	51'374	0.5%
Öffentlich-rechtliche Körperschaften	18	1.8%	219'668	2.3%
Total	1'026	100.0%	9'373'442	100.0%
Schweiz	915	89.2%	9'093'072	97.0%
Europa (ohne Schweiz)	102	9.9%	245'312	2.6%
Nordamerika	6	0.6%	31'421	0.3%
Andere Länder	3	0.3%	3'637	0.0%
Total	1'026	100.0%	9'373'442	100.0%

Quelle: SIX Exchange Regulation/Bedeutende Aktionäre

Corporate Governance

2.2.1 Bedeutende Aktionäre

Die nachstehende Tabelle zeigt den Stand bezüglich bedeutender Aktionäre, die 3% oder mehr des Aktienkapitals der HIAG Immobilien Holding AG halten, gemäss der «Übersicht über bedeutende Aktionäre» von SIX Exchange Regulation. Die Werte gemäss dem Aktienregister der HIAG Immobilien Holding AG per 31. Dezember 2022 finden sich im konsolidierten Abschluss auf Seite 153 und in der Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG auf Seite 181.

Aktionär	Anzahl Aktien	Stimmrechtsanteil	Quelle
Aktionärsgruppe ¹ , bestehend aus:	5'521'882	54.6%	Mitteilung vom 24.12.2022
SFAG Holding AG ²			-
Grisgros Beteiligungs AG ³			-
BraCHe Beteiligungs AG ⁴			-

Zwischen dem 1. Januar 2022 und dem 31. Dezember 2022 wurden folgende Änderungen mitgeteilt und auf der Website der SIX Exchange Regulation publiziert:

Entstehen der Meldepflicht	Aktionär	Auslösender Sachverhalt	Beteiligung
21.12.2022	Aktionärsgruppe ¹ , bestehend aus:	Änderung der Gruppenzusammensetzung	54.6%
	SFAG Holding AG		
	BraCHe Beteiligungs AG		
	Grisgros Beteiligungs AG		

¹ Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe bilden gemäss Aktionärsbindungsvertrag vom 14. April 2014 eine Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

² Die SFAG Holding AG wird durch Felix Grisard beherrscht.

³ Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

⁴ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard beherrscht.

Die Offenlegungsmeldungen an die HIAG Immobilien Holding AG und die SIX Swiss Exchange AG im Zusammenhang mit Aktionärsbeteiligungen an der HIAG Immobilien Holding AG werden auf der elektronischen Veröffentlichungsplattform der SIX Swiss Exchange AG publiziert und können mittels Suchmaske über den folgenden Link abgefragt werden:

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

2.3 Dispobestand

Per 31. Dezember 2022 betrug der Dispobestand 7.37% (Vorjahr: 8.52%) des gesamten Aktienkapitals.

2.4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2022 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Corporate Governance

3 Kapitalstruktur per 31. Dezember 2022

3.1 Kapital

in CHF	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ordentliches Aktienkapital (nominal)	10'119'600	10'119'600	8'433'000
Genehmigtes Aktienkapital (nominal)	13'400	1'230'400	1'217'000
Bedingtes Aktienkapital (nominal)	350'000	350'000	350'000
Anzahl Eigene Aktien	23'581	33'767	42'942

3.2 Genehmigtes Kapital

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

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

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

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

Informationen zum bedingten Kapital finden sich im Anhang der Jahresrechnung im Kapitel «Eigenkapital» ab Seite 121 dieses Geschäftsberichts.

3.3 Bedingtes Kapital

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

Art. 3b Das Aktienkapital der Gesellschaft wird gemäss Art. 3b der Statuten um maximal CHF 350'000 erhöht durch Ausgabe von höchstens 350'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 infolge der Ausübung von Options- oder ähnlichen Rechten, die Mitarbeitern, Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsplänen eingeräumt werden. Der Verwaltungsrat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Vergütungsausschuss die entsprechenden Mitarbeiterbeteiligungspläne.

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

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

Corporate Governance

3.4 Kapitalveränderungen

Im Geschäftsjahr 2022 fanden keine Kapitalveränderungen statt. Das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG hat sich in den letzten drei Jahren wie folgt verändert:

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2020	8'433'000	1.00	8'433'000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2021	10'119'600	1.00	10'119'600
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2022	10'119'600	1.00	10'119'600

Gesetzliche Reserven (allgemeine Reserven)	in TCHF
31. Dezember 2020	1'610
31. Dezember 2021	1'610
31. Dezember 2022	1'610

Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)	in TCHF
31. Dezember 2020	35'890
31. Dezember 2021	184'782
31. Dezember 2022	171'166

Freie Reserven	in TCHF
31. Dezember 2020	108'000
31. Dezember 2021	-
31. Dezember 2022	-

Bilanzverlust/-gewinn	in TCHF
31. Dezember 2020	-74'061
31. Dezember 2021	18'703
31. Dezember 2022	6'748

Corporate Governance

3.5 Aktien sowie Partizipations- und Genussscheine

Das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG ist voll liberiert und beträgt CHF 10'119'600. Es ist eingeteilt in 10'119'600 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1.00. Jede Namenaktie entspricht einer Stimme und ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 7 auf Seite 87 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2022 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

3.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

3.7 Wandelanleihen und Optionen

HIAG hat keine Wandelanleihen und Optionen ausstehen.

4 Verwaltungsrat

Die Aufgaben des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG richten sich nach dem Schweizerischen Obligationenrecht (OR) sowie nach den Statuten und dem Organisationsreglement der Gesellschaft, die unter folgendem Link abrufbar sind:

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

4.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG besteht gemäss Art. 15 der Statuten aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Am 31. Dezember 2022 setzte sich der Verwaltungsrat aus sechs mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern zusammen. Als unabhängig gelten im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse nicht exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats, die der

Corporate Governance

Geschäftsführung nie oder vor mehr als drei Jahren angehört haben und die mit der Gesellschaft in keinen oder nur verhältnismässig geringfügigen geschäftlichen Beziehungen stehen. Im Berichtsjahr war mit Ausnahme von Dr. Jvo Grundler, General Counsel, und von Dr. Christian Wiesendanger, Leiter Finanzen ad interim, kein Mitglied des Verwaltungsrats exekutiv für HIAG tätig. Es existieren keine Kreuzverflechtungen.

Nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG am 31. Dezember 2022. Sämtliche Mitglieder sind bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

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

¹ CEO ad interim 29. April bis 31. Dezember 2019

² Leiter Finanzen a. i. ab 1. Oktober 2022

Corporate Governance

Ausbildung und berufliche Tätigkeiten

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



Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Ausbildung

Dr. oec. Universität St. Gallen, OPM Harvard Business School

Beruflicher Hintergrund

2002 – 2010 CEO HIAG-Gruppe
1998 – 2001 COO HIAG-Gruppe
1996 – 1996 Boston Consulting Group

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

2019 Geschäftsführer ad interim 29. April bis 31. Dezember 2019
2002 – 2010 CEO HIAG-Gruppe
1998 – 2001 COO HIAG-Gruppe

Schlüsselkompetenzen

- Führung in Management/VR kotierte Gesellschaft
 - Immobilienentwicklung (Entwicklung, Verwaltung)
 - Innovation/Digitalisierung
 - Finanzen/Risikomanagement
 - M&A/Recht
 - Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt (Vermarktung)
 - Nachhaltigkeit
-

Corporate Governance



Balz Halter
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

- Immobilienentwicklung (Entwicklung, Verwaltung)
 - Innovation/Digitalisierung
 - Finanzen/Risikomanagement
 - M&A/Recht
 - Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt (Vermarktung)
 - Nachhaltigkeit
-



Dipl. Arch. ETH
Salome Grisard Varnholt
Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

- Immobilienentwicklung (Entwicklung, Verwaltung)
 - Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt (Vermarktung)
 - Nachhaltigkeit
-

Corporate Governance



Dr. Jvo Grundler
Exekutives Mitglied des
Verwaltungsrats, General Counsel

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

- Führung in Management/VR kotierte Gesellschaft
 - Finanzen/Risikomanagement
 - M&A/Recht
 - Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt
-



Dr. Christian Wiesendanger
Exekutives Mitglied des
Verwaltungsrats, Leitung Finanzen a. i.

Ausbildung

Doktorat in Theoretischer Physik, Universität Zürich, MBA, INSEAD Fontainebleau (F)

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

- Führung in Management/VR kotierte Gesellschaft
 - Innovation/Digitalisierung
 - Finanzen/Risikomanagement
 - Nachhaltigkeit
-

Corporate Governance



Anja Meyer
Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

Intensivstudium KMU-HSG, Handelsdiplom der Kantonsschule Luzern

Beruflicher Hintergrund

2014 – heute Inhaberin und Delegierte des Verwaltungsrats der smeyers Holding AG, Luzern

2001 – heute Diverse Management-Positionen in der Immobilienbranche

Schlüsselkompetenzen

- Innovation/Digitalisierung
 - Finanzen (Immobilieninvestitionen)/Risikomanagement
 - Erfahrung Schweizer Immobilienmarkt (Portfolio Management/Vermarktung)
 - Nachhaltigkeit
-

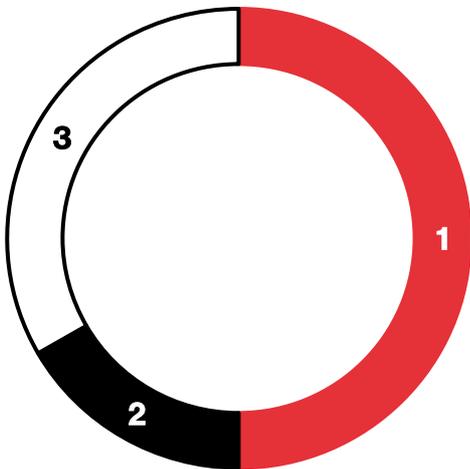
Zusammensetzung und Kompetenzfelder des Verwaltungsrats im Überblick

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

Bei der Auswahl der Verwaltungsratsmitglieder stehen Erfahrung in Führungs- und Managementfunktionen sowie kotierten Unternehmen, Immobilienentwicklung und -management, Innovation und Digitalisierung, Finanzen und Risikomanagement, M&A und Recht sowie Erfahrungen im Schweizer Immobilienmarkt und Nachhaltigkeit im Fokus (siehe auch «Schlüsselkompetenzen» in den Kurzporträts der Verwaltungsratsmitglieder).

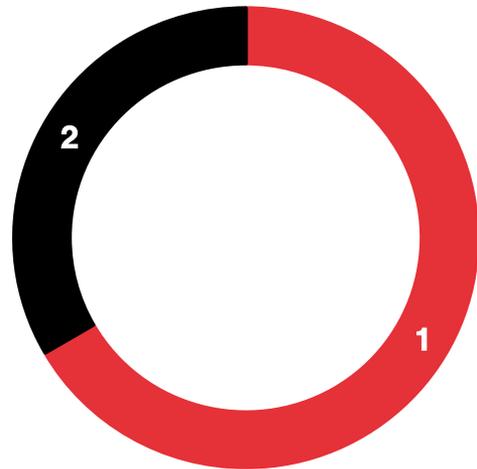
Corporate Governance

Amtszeit



- 1 Unter 4 Jahre (3; 50%)
- 2 Zwischen 4 und 8 Jahren (1; 17%)
- 3 Über 8 Jahre (2; 33%)

Geschlecht



- 1 Männlich (4; 67%)
- 2 Weiblich (2; 33%)

Expertise / Erfahrung



Corporate Governance

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Informationen zu Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Unternehmen (Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR sowie Art. 25 der Statuten) finden sich im «Vergütungsbericht» unter dem Titel «Tätigkeiten bei anderen Unternehmen» ab Seite 103 dieses Geschäftsberichts.

4.3 Statutarische Regelung zu den weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen nicht mehr als vier zusätzliche Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen börsenkotierter Unternehmen und nicht mehr als zehn zusätzliche Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen in nicht börsenkotierten Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren. Insgesamt dürfen sie nicht mehr als zehn solche zusätzlichen Mandate wahrnehmen. Nicht unter diese zahlenmässigen Beschränkungen fallen Mandate bei Gruppengesellschaften oder solche, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung im Auftrag der Gesellschaft wahrnimmt (Joint Ventures; Vorsorgeeinrichtungen dieser Rechtseinheit; Unternehmen, an denen diese Rechtseinheit eine wesentliche Beteiligung hält etc.). Dr. Felix Grisard ist ausser im Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG zusätzlich im Verwaltungsrat sämtlicher HIAG-Gruppengesellschaften, Dr. Jvo Grundler ist Mitglied des Verwaltungsrats sämtlicher HIAG-Gruppengesellschaften. Keiner Einschränkung unterliegen auch Mandate bei Rechtseinheiten, die nicht verpflichtet sind, sich in ein Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, sowie ehrenamtliche Mandate bei steuerlich anerkannten gemeinnützigen Organisationen. Die Einzelheiten der Regelung über die externen Mandate, insbesondere die Definition des Begriffs «Mandat», sind in Art. 25 der Statuten festgelegt. Kein Mitglied des Verwaltungsrats überschreitet die festgelegten Grenzwerte für Mandate. Der Verwaltungsrat wird einmal jährlich anlässlich einer internen Schulung zu börsenrechtlichen Themen über den Umgang mit Interessenbindungen sensibilisiert.

4.4 Wahl und Amtszeit

Der Präsident und der Vizepräsident des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vergütungsausschusses, welche Mitglieder des Verwaltungsrats sein müssen, werden in der Regel in der ordentlichen Generalversammlung je einzeln bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Vorbehalten bleiben ein vorheriger Rücktritt und eine Abberufung. Neue Mitglieder treten in die Amtsdauer derjenigen ein, die sie ersetzen. Die Wiederwahl ist zulässig.

4.5 Interne Organisation

Vorbehaltlich des Präsidenten und des Vizepräsidenten des Verwaltungsrats, die von der Generalversammlung gewählt werden, konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Er bezeichnet den Sekretär, der nicht Mitglied des Verwaltungsrats sein muss.

Der Verwaltungsrat kann zur Wahrnehmung auch unübertragbarer und unentziehbarer Aufgaben aus seiner Mitte Ausschüsse bestellen und diese mit der Vorbereitung und Ausführung seiner Beschlüsse, der Überwachung der Geschäfte sowie mit begleitenden Sonderaufgaben betrauen. Statuten und Organisationsreglement bilden den Handlungsrahmen.

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

Corporate Governance

4.6 Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzabgrenzung

Als ständige Ausschüsse sind der Vergütungsausschuss, der Revisionsausschuss, der Investitionsausschuss und der Finanzausschuss eingesetzt, die sich am 31. Dezember 2022 wie folgt zusammensetzten:

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

Der Vergütungsausschuss, der Revisionsausschuss und der Finanzausschuss bestehen jeweils aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats, von denen jeweils eines unabhängig und nicht exekutiv sein muss. Der Investitionsausschuss besteht aus mindestens drei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Ausschüsse berichten dem Verwaltungsrat regelmässig anlässlich jeder Verwaltungsratssitzung und in dringenden Fällen unmittelbar über ihre Tätigkeiten betreffend die Gesellschaft und die Gruppengesellschaften, insbesondere über den laufenden Geschäftsgang und wichtigere Geschäftsvorfälle. Die Ausschüsse des Verwaltungsrats stellen die erforderlichen Anträge an den Verwaltungsrat.

4.7 Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss setzt sich aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen, die einzeln von der Generalversammlung gewählt werden. Die Grundsätze über die Aufgaben und Zuständigkeiten des Vergütungsausschusses in Bezug auf die Entschädigungen sind in Ziff. C (Art. 27 und 28) der Statuten festgelegt und werden im «Vergütungsbericht» dieses Geschäftsberichts ab Seite 94 näher beschrieben.

4.8 Revisionsausschuss

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

Der Revisionsausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

Oberaufsicht über die externe Revision

- Festlegung des mehrjährigen Prüfungsplans und des Prüfungsumfangs der externen Revision
- Besprechung der Prüfungsberichte mit der externen Revision sowie mit der Geschäftsleitung und Überwachung von deren Umsetzung
- Beurteilung der Leistungen der externen Revision sowie von deren Zusammenarbeit
- Unterstützung des Verwaltungsrats bei der Nomination der externen Revision (Revisionsstelle) zuhanden der Generalversammlung
- Beurteilung der Honorierung der externen Revision und von deren Unabhängigkeit, Überprüfung der Vereinbarkeit der Revisionstätigkeit mit allfälligen Beratungsmandaten

Corporate Governance

Überwachung der finanziellen Berichterstattung

- Beurteilung des konsolidierten Abschlusses, der Jahresrechnung sowie des allfälligen Lageberichts der Gesellschaft
- Entscheidung, ob der allfällige Lagebericht, der konsolidierte Abschluss und die Jahresrechnung dem Verwaltungsrat zur Vorlage an die Generalversammlung empfohlen werden können

Beurteilung und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems

- Beurteilung der Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems unter Einbezug des Risikomanagements
- Überprüfung der Einhaltung der gültigen Normen und Richtlinien sowie Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems

Beurteilung und Weiterentwicklung der nicht finanziellen Berichterstattung (Nachhaltigkeitsbericht)

- Erörterung bevorstehender Vorschriften zur nicht finanziellen Offenlegung und die Governance der nicht finanziellen Offenlegung und die Governance der nicht finanziellen Berichterstattung (ESG) von HIAG
- Prüfen der in der Jahresberichterstattung der Gruppe enthaltenen nicht finanziellen Daten
- Prüfen und Diskutieren des Ansatzes des Unternehmens für die nicht finanzielle Berichterstattung

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

4.9 Investitionsausschuss

Der Investitionsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben, insbesondere in den Bereichen der Planung und Beurteilung von Investitionen in das bestehende Liegenschafts- und Immobilienportfolio sowie Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften und Immobilien.

Der Investitionsausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

Investitionsanträge Immobilien

- Beurteilung von Investitionsanträgen betreffend Immobilien, die in die Entscheidungskompetenz des Verwaltungsrats fallen, und Abgabe von entsprechenden Empfehlungen an den Verwaltungsrat
- Beurteilung von Investitionsanträgen und Entscheid über Investitionsanträge betreffend Immobilien, die in die Entscheidungskompetenz des Investitionsausschusses fallen
- Ausarbeitung der mittel- und langfristigen Immobilienstrategie zuhanden des Verwaltungsrats
- Erledigung von weiteren, dem Investitionsausschuss vom Verwaltungsrat übertragenen Aufgaben

Der CEO und der CFO nehmen stets an den Sitzungen des Investitionsausschusses teil. Ebenso nehmen jene Arealentwickler an den Sitzungen teil, deren Projekte Gegenstand der jeweiligen Sitzung sind. Zu den Sitzungen können auch andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats.

Corporate Governance

4.10 Finanzausschuss

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

Der Finanzausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

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

Finanzierung des Nettofinanzbedarfs über Eigen- und Fremdkapitalaufnahmen unter Berücksichtigung

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

Begleitung sämtlicher grösserer Finanztransaktionen im Eigen- und Fremdkapitalbereich.

Erledigung von weiteren, dem Finanzausschuss vom Verwaltungsrat übertragenen Aufgaben.

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

Aufgrund der Aktionärsstruktur, der Grösse des Unternehmens sowie der konkreten Verhältnisse bei der HIAG Immobilien Holding AG verfügt der Verwaltungsrat über keinen Nominationsausschuss. Entsprechende Aufgaben werden durch den Gesamtverwaltungsrat wahrgenommen.

Weitere Informationen zu den Aufgaben der Ausschüsse sind im Organisationsreglement unter Ziffer V zu finden.

<https://www.hiag.com/media/utclm4p1/organisationsreglement.pdf>

4.11 Aufgabenteilung und Arbeitsweise des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat übt seine Befugnisse gemäss Art. 16 und 17 der Statuten als Gesamtorgan aus. Eine eigentliche Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats ist nicht vorgesehen. Die Verfahrensabläufe der Verwaltungsratssitzungen sind im Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG (Ziffer II, lit. B) festgehalten.

Die Aufgaben und Kompetenzen des Präsidenten des Verwaltungsrats und des Vizepräsidenten sind im Organisationsreglement (Ziffer III und IV) festgelegt. Im Falle einer Verhinderung des Verwaltungsratspräsidenten – oder wenn ein möglicher Interessenkonflikt vorliegt – nimmt der Vizepräsident die Aufgaben und Kompetenzen des Präsidenten wahr.

Der Verwaltungsrat wird durch den Präsidenten, den Vizepräsidenten oder bei deren Verhinderung durch ein anderes Mitglied einberufen. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats kann unter schriftlicher Angabe von Gründen die unverzügliche Einberufung einer Sitzung verlangen.

Corporate Governance

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder teilnimmt, wobei die Zuschaltung per Telefon und/oder Videokonferenz die Anwesenheitserfordernis erfüllt. Für Beschlüsse, die der öffentlichen Beurkundung bedürfen, ist keine Mindestpräsenz erforderlich. Beschlüsse des Verwaltungsrats bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Mehrheit seiner Mitglieder. Bei Stimmgleichheit gilt der Stichtscheid des Vorsitzenden. Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

Pro Jahr finden in der Regel vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen (einmal pro Quartal) statt. Dazwischen werden bei Bedarf ausserordentliche Verwaltungsratssitzungen einberufen und Beschlüsse auf dem Zirkularweg gefasst. Die Verwaltungsratssitzungen werden protokolliert, die Zirkulationsbeschlüsse im jeweils nächstfolgenden Sitzungsprotokoll festgehalten. In der Berichtsperiode fanden vier Sitzungen des Verwaltungsrats statt, alle physisch, keine davon per Videokonferenz und keine per Telefonkonferenz.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Jahr 2022.

	Verwaltungsrat	Vergütungsausschuss	Revisionsausschuss	Investitionsausschuss	Finanzausschuss
Dr. Felix Grisard, Präsident ¹	4		2	9	10
Balz Halter, Vizepräsident	4	2	1 ¹	9	
Salome Grisard Varnholt	4	2		9	
Dr. Jvo Grundler	4				
Dr. Christian Wiesendanger	4		1 ²		10
Anja Meyer	4			9	
Ø Sitzungsdauer	3 Stunden	1.5 Stunden	1.5 Stunden	2 Stunden	1 Stunde

¹ Ausschussmitglied bis GV 2022

² Ausschussmitglied ab GV 2022

Für die ordentlichen Sitzungen des Verwaltungsrats werden jeweils der CEO und der CFO beigezogen. Bei der Behandlung spezifischer Themen zieht der Verwaltungsrat nach Bedarf andere Kaderpersonen oder externe Berater bei. Im Berichtsjahr wurden keine externen Berater in einem wesentlichen Umfang hinzugezogen.

4.12 Selbstevaluation des Verwaltungsrats

HIAG verfolgt den stetigen und rollenden Verbesserungsansatz. Optimierungspotenziale sowie Erkenntnisse aus Reflexionen werden regelmässig an den Sitzungen des Verwaltungsrats besprochen und entsprechende Massnahmen initiiert. Zusätzlich bewertet, analysiert und bespricht der Verwaltungsrat einmal jährlich die Arbeitsweise, die Qualität (Effektivität) und die Zusammensetzung des Gremiums im Rahmen einer wiederkehrenden Selbstevaluation. Dabei werden sowohl die persönliche Leistungsbeurteilung als auch die Leistungen der Ausschüsse und des gesamten Gremiums erörtert.

Aufgaben, Zuständigkeiten und Arbeitsweise des Verwaltungsrats sind in Art. 17 und Art. 18 der Statuten sowie im Organisationsreglement festgelegt.

Corporate Governance

4.13 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat trägt gemäss Art 716a des Obligationenrechts sowie Art. 17 und Art. 18 der Statuten die Verantwortung für die Geschäfte und Angelegenheiten der Gesellschaft. Sämtliche Geschäftsleitungsaufgaben, welche nicht durch das Gesetz oder die Statuten rechtlich oder ausdrücklich dem Verwaltungsrat oder einem anderen Organ zugewiesen sind, werden von der Geschäftsleitung wahrgenommen. Der CEO ist der Vorsitzende der Geschäftsleitung und hat Weisungsrecht gegenüber den restlichen Mitgliedern. Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die täglichen Geschäfte selbstständig im Rahmen der vom Verwaltungsrat beschlossenen Unternehmensstrategie sowie der Budget- und Unternehmensziele. Zusätzlich zu den Geschäften, die ihm von Gesetzes wegen vorbehalten sind, entscheidet der Verwaltungsrat über Käufe oder Verkäufe von Unternehmen mit einem Transaktionswert von mehr als CHF 0.25 Mio. oder Investitionen, die einen Finanzbedarf von CHF 0.5 Mio. überschreiten.

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

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

4.14 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsratspräsident steht mit dem CEO zu allen wesentlichen unternehmenspolitischen Fragen in regelmässigem Kontakt, und die Mitglieder der Geschäftsleitung sind in der Regel an jeder ordentlichen Sitzung des Verwaltungsrats anwesend, sodass ein direkter Kontakt zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung und damit eine angemessene Kontrolle gewährleistet ist. Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über die operative und finanzielle Entwicklung und über die wichtigen Kennzahlen der Gruppe informiert. An den Sitzungen des Verwaltungsrats informiert die Geschäftsleitung zudem umfassend über den Geschäftsgang.

Der umfangreichere Halbjahresbericht beinhaltet zusätzlich die Erwartungen der operativen Führung zur Entwicklung der Ergebnisse bis zum Ende des Geschäftsjahrs, Informationen über die Entwicklung des Personalbestands und der Liquidität sowie über die getätigten Investitionen, die Zusammensetzung des Aktionariats und die Markterwartungen bezüglich der Unternehmensentwicklung.

4.15 Risikomanagement

Der Verwaltungsrat nimmt mindestens einmal jährlich eine Neubeurteilung der Risiken vor und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems informieren. Die HIAG Immobilien Holding AG verfügt über ein standardisiertes Risikomanagement. Der Verwaltungsrat beurteilt die identifizierten Risiken nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Tragweite. Bei der Beurteilung der Tragweite werden sowohl finanzielle Auswirkungen als auch operationelle und reputationsmässige Auswirkungen berücksichtigt. Der Verwaltungsrat beschliesst, wo erforderlich, Massnahmen, mit denen die identifizierten Risiken bzw. deren Konsequenzen vermieden oder vermindert werden sollen. Wo dies nicht möglich ist, sollen diese Risiken soweit möglich auf Dritte, bspw. Versicherungen, überwältigt werden. Derzeit besteht keine interne Revision. Die interne Kontrolle wird durch den Bereich Finanzen und das Risikomanagement vom CEO wahrgenommen. Der Verwaltungsrat und sein Revisionsausschuss stehen in direktem Kontakt mit der externen Revision und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen.

Als nachhaltiges Immobilienunternehmen will HIAG ethisch und professionell Massstäbe setzen. Eine Unternehmenskultur, die einen bewussten Umgang mit Risiken

Corporate Governance

fördert, soll diese Zielsetzung unterstützen. HIAG hat je einen Verhaltenskodex für Mitarbeitende sowie für Geschäftspartner und deren Subunternehmen implementiert und kommuniziert.

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

Weiter hat HIAG ein Datenschutzreglement implementiert und allen Mitarbeitenden kommuniziert.

5 Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist zuständig für die operative Führung der HIAG-Gruppe. Die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsleitung sind im Organisationsreglement (Ziffer VI) der HIAG Immobilien Holding AG festgelegt, das unter folgendem Link abrufbar ist:

<https://www.hiag.com/media/xkmd1fpw/organisationsreglement.pdf>

5.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzte sich im Berichtsjahr aus dem CEO, dem CFO und dem General Counsel zusammen. Der CFO, Rico Müller, ist im vierten Quartal 2022 von seiner Position zurückgetreten. Per 1. Oktober 2022 hat Dr. Christian Wiesendanger, in seiner Funktion als Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Finanzausschusses, interimistisch die Verantwortung für den Finanzbereich übernommen (Leiter Finanzen ad interim). Dem CEO obliegt die Geschäftsführung der HIAG-Gruppe. Er kann seine Befugnisse nachgeordneten Stellen übertragen, insbesondere an die Mitglieder der Geschäftsleitung. Die Mitglieder der Geschäftsleitung werden vom Verwaltungsrat ernannt. Die folgende Tabelle zeigt die personelle Zusammensetzung der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2022.

Name	Nationalität	Jahrgang	Funktion	Ernennung per
Marco Feusi	Schweiz	1972	CEO	Januar 2020
Dr. Jvo Grundler	Schweiz	1966	General Counsel	Mai 2017

Ausbildung, berufliche Tätigkeit und Interessenbindungen

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

Corporate Governance



Marco Feusi
CEO

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

2003 – 2019 Partner und Mitinhaber Wüest Partner AG, davon 2003 bis 2006 und 2013 bis 2017 als Verwaltungsrat sowie 2017 bis 2019 als Vorsitzender der Geschäftsleitung
2000 – 2003 Wissenschaftlicher Mitarbeiter/Senior Consultant bei Wüest & Partner AG
1999 – 2000 Bautreuhänder und Makler ITERA Immobilien AG
1998 – 1999 Selbstständiger Architekt

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

2007 – 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Schweiz AG



Dr. Jvo Grundler
Exekutives Mitglied des
Verwaltungsrats
und General Counsel

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Corporate Governance



Rico Müller
CFO (bis 31.10.2022)

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

5.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Informationen zu Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder der Geschäftsleitung in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Unternehmen (Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR sowie Art. 25 der Statuten) finden sich im «Vergütungsbericht» unter dem Titel «Tätigkeiten bei anderen Unternehmen» ab Seite 103 dieses Geschäftsberichts.

5.3 Statutarische Regelung zu den weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen nicht mehr als zwei zusätzliche Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen börsenkotierter Unternehmen und nicht mehr als zehn zusätzliche Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen in nicht börsenkotierten Rechtseinheiten ausüben, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren. Insgesamt dürfen sie nicht mehr als zehn solche zusätzlichen Mandate wahrnehmen. Nicht unter diese zahlenmässigen Beschränkungen fallen Mandate bei Gruppengesellschaften oder solche, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung im Auftrag der Gesellschaft wahrnimmt (Joint Ventures; Vorsorgeeinrichtungen dieser Rechtseinheit; Unternehmen, an denen diese Rechtseinheit eine wesentliche Beteiligung hält etc.). Keiner Einschränkung unterliegen auch Mandate bei Rechtseinheiten, die nicht verpflichtet sind, sich in ein Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, sowie ehrenamtliche Mandate bei steuerlich anerkannten gemeinnützigen Organisationen. Die Einzelheiten der Regelung über die externen Mandate, insbesondere die Definition des Begriffs «Mandat», sind in Art. 25 der Statuten festgelegt. Kein Mitglied der Geschäftsleitung überschreitet die festgelegten Grenzwerte für Mandate. Die Geschäftsleitung wird einmal jährlich anlässlich einer internen Schulung zu börsenrechtlichen Themen über den Umgang mit Interessenbindungen sensibilisiert.

5.4 Managementverträge

Per 31. Dezember 2022 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der HIAG-Gruppe.

Corporate Governance

6 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Sämtliche Informationen zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der HIAG Immobilien Holding AG sind im Vergütungsbericht dieses Geschäftsberichts ab Seite 100 aufgeführt.

7 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

7.1 Stimmrechtsbeschränkungen und -vertretungen

Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. (Art 10 der Statuten). Das Stimmrecht kann jedoch nur von im Aktienbuch eingetragenen Aktionären ausgeübt werden (Art. 5 der Statuten). Informationen zur Eintragung von Namenaktien finden sich ab Seite 71 dieses Geschäftsberichts im Kapitel «Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen» (Art. 5 der Statuten).

Jeder stimmberechtigte Aktionär kann seine Aktien durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder eine von ihm bevollmächtigte Person vertreten lassen, die nicht Aktionär sein muss. Stellvertretung der Aktionäre ist gestattet, sofern eine schriftliche Vollmacht vorgelegt wird, über deren Anerkennung der Vorsitzende der Generalversammlung entscheidet (Art. 11 der Statuten). Ferner können die Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch Vollmachten und Weisungen erteilen. Aktionäre, die sich vertreten lassen, können zu jedem Verhandlungsgegenstand sowie zu allen nicht angekündigten Traktanden und Anträgen Weisungen erteilen und angeben, ob sie für oder gegen einen Antrag stimmen oder sich der Stimme enthalten. Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Erhält er keine Weisungen, enthält er sich der Stimme (Art. 14 der Statuten). Der Verwaltungsrat gibt in der Einladung zur Generalversammlung die Einzelheiten der schriftlich und elektronisch erteilten Vollmachten und Weisungen bekannt.

Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter sowie dessen Stellvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters und seines Stellvertreters endet mit dem Abschluss der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Generalversammlung kann den unabhängigen Stimmrechtsvertreter auf das Ende der Generalversammlung abberufen. Als unabhängige Stimmrechtsvertreter sind bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2023 Rechtsanwalt Oscar Battegay sowie als Stellvertreter Rechtsanwalt Andreas Dürr (Battegay Dürr AG, Basel) gewählt.

7.2 Statutarische Quoren

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen. Vorbehalten bleiben abweichende Statutenbestimmungen oder zwingende gesetzliche Regelungen. Kommt bei Wahlen im ersten Wahlgang die Wahl nicht zustande, findet ein zweiter Wahlgang statt, in dem das relative Mehr entscheidet. Die Statuten der HIAG Immobilien Holding AG sehen keine Quoren vor, die über die aktienrechtlichen Bestimmungen hinausgehen (Art. 13 der Statuten).

7.3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat mindestens 20 Kalendertage vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung im Schweizerischen Handelsamtsblatt einberufen (Art. 34 der Statuten). Die Einberufung kann zudem mit Brief an alle im Aktienregister eingetragenen Aktionäre erfolgen. Die Einladung muss die

Corporate Governance

Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre enthalten, welche die Einberufung oder die Traktandierung bestimmter Verhandlungsgegenstände verlangt haben.

Aktionäre, die mindestens 0.5% des Aktienkapitals vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen (Art. 699b Abs. 1 Ziff. 1 OR). Dies hat mindestens 45 Tage vor der Generalversammlung schriftlich unter Angabe der Verhandlungsgegenstände und Anträge zu erfolgen (Art. 8 der Statuten).

Weiter können ein oder mehrere Aktionäre, die mindestens 5% des Aktienkapitals vertreten, schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und des Antrags die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung verlangen (Art. 699 Abs. 3 Ziff. 1 OR).

7.4 Eintragung im Aktienbuch

Sämtliche Aktionäre, die bis zum Datum der ordentlichen Generalversammlung als stimmberechtigte Aktionäre im Aktienbuch eingetragen sind, sind zur Teilnahme an der Generalversammlung berechtigt (siehe auch Kapitel «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen» ab Seite 71 dieses Geschäftsberichts). Das Aktienregister bleibt jeweils für rund 14 Tage vor der Versammlung bis zur Auszahlung der Dividende etwa eine Woche nach der Versammlung geschlossen. In dieser Zeit werden keine Einträge im Aktienregister vorgenommen. Die genauen Fristen und Termine werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

8 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

8.1 Angebotspflicht

Die Statuten der HIAG Immobilien Holding AG enthalten weder eine Opting-up- noch eine Opting-out-Klausel. Wer ein Drittel (33.33%) der Stimmrechte der HIAG Immobilien Holding AG erwirbt, ist gemäss Finanzmarktinfrastukturgesetz (Art. 135 Abs. 1 FinfraG) verpflichtet, ein öffentliches Übernahmeangebot für alle restlichen Aktien zu unterbreiten.

8.2 Kontrollwechselklausel

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

9 Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Revisionsstelle wird jährlich auf Antrag des Verwaltungsrats durch die Generalversammlung gewählt. Eine Wiederwahl ist möglich. Seit dem Geschäftsjahr 2001 übt die Ernst & Young AG, Basel, das Mandat aus.

Der für das Revisionsmandat verantwortliche Lead-Engagement-Partner, Fabian Meier, ist seit dem Geschäftsjahr 2018 im Amt, das von Gesetzes wegen auf sieben Jahre beschränkt ist.

9.2 Revisionshonorar

Die an die Ernst & Young AG als Revisionsstelle ausgerichteten Honorare für das Geschäftsjahr 2022 betragen TCHF 212 (Vorjahr: TCHF 244.5).

Corporate Governance

9.3 Zusätzliche Honorare

Die Honorare der Ernst & Young AG für zusätzliche prüfungsnahe Dienstleistungen (Audit-related Services) haben im Berichtsjahr TCHF 16.4 (Vorjahr: TCHF 33) betragen, die Honorare für übrige Dienstleistungen TCHF 3.8 (Vorjahr: TCHF 110). Die übrigen Dienstleistungen beinhalten Beratungsleistungen im Bereich der Nachhaltigkeit.

9.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Der Revisionsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat. Dieser stellt der Generalversammlung einen Antrag zur Wahl der Revisionsstelle und stellt die Einhaltung des Rotationsrhythmus des leitenden Revisors sicher. Die Berichterstattung durch die externe Revisionsstelle an den Verwaltungsrat erfolgt durch einen umfassenden Bericht, der nach dem Jahresabschluss erstellt wird, sowie die Berichte der Revisionsstelle.

Der Revisionsausschuss prüft zusammen mit der Geschäftsleitung jährlich den Umfang der externen Revision sowie die Bedingungen für allfällige Zusatzaufträge und bespricht jeweils die Revisiionsergebnisse mit den externen Prüfern.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden zwei Sitzungen zwischen Revisionsausschuss und den externen Prüfern statt.

10 Handelssperrzeiten

Allgemeine Handelssperrzeiten

Die allgemeine Handelssperrzeit (Black-out-Periode) beginnt in der Regel 35 bis 40 Tage vor und endet einen Werktag nach der Veröffentlichung der entsprechenden Ad-hoc-Mitteilung (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) im Zusammenhang mit dem Jahresbericht bzw. dem Halbjahresbericht.

Die allgemeine Handelssperrzeit gilt für die folgenden betroffenen Personen:

- Mitglieder des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG
- Mitglieder der Geschäftsleitung der HIAG-Gruppe
- Mitglieder aller Managementebenen
- Mitarbeitende im Bereich Finanzen und Controlling
- Mitarbeitende der Unternehmenskommunikation
- Mitarbeitende von HIAG, die an Projekten beteiligt sind, die kursrelevante Informationen (Ad hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) beinhalten
- Externe Berater, die an Projekten beteiligt sind, die kursrelevante Informationen (Ad hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) beinhalten

Der General Counsel unterhält einen E-Mail-Verteiler mit allen betroffenen Personen.

Besondere Handelssperrzeiten

Es können jederzeit zusätzliche Handelssperrzeiten festgelegt werden, während derer der Handel mit Aktien durch Personen, die einer solchen Handelssperrzeit unterliegen, nicht erlaubt ist, unabhängig davon, ob eine solche Person im Besitz von kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) ist.

Die Entscheidung über den Beginn und das Ende von speziellen Sperrfristen wird von der Geschäftsleitung getroffen. Sperrfristen können jederzeit beschlossen werden, wenn die Umstände eine solche Entscheidung erfordern. Die Entscheidung ist den Personen, die einer besonderen Sperrfrist unterliegen, von der Geschäftsleitung unverzüglich mitzuteilen. Der General Counsel führt eine Liste der Personen, für die eine besondere Sperrfrist gilt.

Corporate Governance

Auswirkungen von Sperrfristen

Während einer allgemeinen Handelssperrzeit dürfen betroffene Personen und während einer besonderen Handelssperrzeit alle Personen, die der jeweiligen besonderen Handelssperrzeit unterliegen, nicht auf eigene Rechnung oder auf Rechnung einer mit ihnen verbundenen Person (z. B. Ehepartner, im selben Haushalt lebende Personen, Verwandte usw.) oder auf Rechnung eines Investmentfonds oder eines ähnlichen Anlageorgans, an dem sie ein persönliches finanzielles Interesse haben oder dessen Direktor oder Manager sie sind, mit HIAG-Aktien handeln. Dies gilt unabhängig davon, ob sie im Besitz von kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) sind. Darüber hinaus dürfen betroffene Personen und alle anderen Personen, die einer besonderen Sperrfrist unterliegen oder im Besitz von kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) sind, während der Sperrfrist keine Optionen zum Kauf von HIAG-Aktien ausüben. Betroffene Personen und Personen, die einer besonderen Sperrfrist unterliegen, müssen die kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) streng vertraulich behandeln und dürfen sie nicht an Dritte weitergeben. Insbesondere sind sie verpflichtet, während der Sperrfristen keine Gespräche mit Finanzkreisen, Medien oder Analysten zu führen, um die Weitergabe von kursrelevanten Informationen (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) zu vermeiden, bis diese Informationen von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und Vorschriften – insbesondere dem Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange (Ad-hoc-Publizität gemäss Art. 53 KR) – veröffentlicht werden.

11 Informationspolitik

HIAG verfolgt gegenüber den Aktionären, der Öffentlichkeit und den Kapitalmärkten eine offene, aktive Informationspolitik. Mitteilungen und Bekanntmachungen an die Aktionäre erfolgen gemäss Art. 34 der Statuten im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form eines Halbjahres- sowie eines Jahresberichts mit Lagebericht, Corporate-Governance-Bericht und Vergütungsbericht sowie der konsolidierten Jahresrechnung und der Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG. Diese werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie dem Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange. Weiter veröffentlicht HIAG jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht in Übereinstimmung mit den GRI-Standards. Der Halbjahresbericht und der Geschäftsbericht mit der Jahresrechnung und der Nachhaltigkeitsberichterstattung sind auf der Website von HIAG unter dem folgenden Link abrufbar:

<https://www.hiag.com/de/investoren/reporting-center/>

Im Laufe des Jahres trifft sich HIAG unter Berücksichtigung der Ad-hoc-Richtlinien der SIX Swiss Exchange regelmässig mit Anlegern, präsentiert die Finanzergebnisse anlässlich von Analystenmeetings und Roadshows, nimmt an spezifischen Konferenzen für Finanzanalysten und Investoren teil und informiert ihre Aktionäre und andere Interessierte mit Ad-hoc-Mitteilungen gemäss Art. 53 KR über den Geschäftsverlauf. Diese sind auf der Website von HIAG unter dem folgenden Link verfügbar:

<https://www.hiag.com/de/investoren/ad-hoc-mitteilungen/ad-hoc-mitteilungen/>

Aktionäre haben die Möglichkeit, sich in einen E-Mail-Verteiler einzutragen und sich so Ad-hoc-Mitteilungen gemäss Art. 53 KR und/oder Medienmitteilungen der HIAG Immobilien Holding AG kostenlos zusenden zu lassen. Diese Dienstleistung wird auf der Website von HIAG unter folgendem Link angeboten:

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

Corporate Governance

Aktionären und Interessierten steht auf der Website von HIAG auch ein Medienzentrum mit weiteren Angeboten zur Verfügung. Das Medienzentrum ist unter dem folgenden Link erreichbar:

<https://www.hiag.com/de/unternehmen/medien/medienmitteilungen/>

Die Kommunikation mit den Aktionären, dem Kapitalmarkt und der Öffentlichkeit wird durch den CEO, Marco Feusi, wahrgenommen.

Eine Kontaktaufnahme ist über investor.relations@hiag.com möglich.

Unternehmenskalender

27. April 2023	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2022
28. August 2023	Publikation Halbjahresbericht 2023
26. September 2023	HIAG Capital Market Day
4. März 2024	Publikation Geschäftsbericht 2023
18. April 2024	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2023

Der detaillierte Unternehmenskalender ist auf der Website von HIAG unter dem folgenden Link publiziert und wird laufend aktualisiert:

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

Kontakt für Investoren

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7, 4052 Basel
investor.relations@hiag.com

Aktuelle Informationen sowie alle Publikationen sind auf der HIAG-Website abrufbar:

<https://www.hiag.com>

Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.

Vergütungsbericht

1 Einleitende Bemerkungen

Der Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das Geschäftsjahr 2022 gibt einen Überblick über die Vergütungsgrundsätze und das Vergütungssystem der HIAG-Gruppe. Er beschreibt die Festsetzung der Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und informiert über die gewährten Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Gruppenleitung. Der Vergütungsbericht erfüllt die Vorschriften der im Januar 2014 in Kraft getretenen Verordnung gegen übermässige Vergütungen in börsenkotierten Gesellschaften (VegüV), die mit Inkrafttreten der Aktienrechtsrevision per 1. Januar 2023 auf Gesetzesstufe umgesetzt wurde (Art. 732 ff. OR), und damit die Bestimmungen des Schweizer Obligationenrechts. Er basiert auf den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange und den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG.

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

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

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

2 Vergütungspolitik

Die Vergütungspolitik von HIAG steht mit der Geschäftsstrategie sowie mit den Zielen und Werten der HIAG-Gruppe in Einklang und basiert auf den folgenden Grundsätzen:

2.1 Risikoadjustierung und Nachhaltigkeit

Die Vergütungspraxis hat zur langfristigen betrieblichen Entwicklung beizutragen. Sie muss das Risikomanagement und das Bestreben nach dauerhaften Wertsteigerungen des Unternehmens sowie nach langfristiger Kunden- und Mitarbeiterbindung unterstützen. Die Vergütungspolitik hat die Anreize so zu setzen, dass ein angemessenes Risikoverhalten von Einzelpersonen gewährleistet wird, um damit Interessenkonflikten entgegenzuwirken.

Das intern gelebte Konzept der Verankerung von Nachhaltigkeit wird bei HIAG laufend auf allen Stufen gestärkt. Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden neu Teile der variablen Zielprämien des CEO sowie jene des CFO an die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen gebunden. Diese wurden vom Vergütungsausschuss für die Berichtsperiode wie folgt definiert:

- Publikation eines Nachhaltigkeitsberichts in Übereinstimmung mit den GRI-Standards
- Teilnahme am GRESB Real Estate Assessment 2022
- Erstellung eines Absenkpfeils für Treibhausgase auf dem Bestandsportfolio inklusive der Definition von entsprechenden Reduktionszielen

Vergütungsbericht

Alle oben genannten Ziele wurden erreicht. Ab dem Geschäftsjahr 2023 wird die variable Nachhaltigkeitsvergütung zusätzlich zum CEO und CFO auch auf die per 1. Januar 2023 erweiterte Geschäftsleitung (Geschäftsbereich Portfolio / Transaktionen; Geschäftsbereich Entwicklung / Realisation) mit zwei neuen Geschäftsleitungsmitgliedern ausgeweitet.

2.2 Vertrauen

Die Ausgestaltung der Vergütungsregelungen und -prozesse basiert auf gegenseitigem Vertrauen zwischen Arbeitgeber und Mitarbeitenden. Dieses ist notwendig, da sich zwischen der Leistungserbringung und der Verantwortungsübernahme einerseits sowie der entsprechenden Vergütung andererseits zeitliche Differenzen ergeben und eine Leistungsbeurteilung subjektive Anteile aufweist.

2.3 Leistungs- und Erfolgsorientierung

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

2.4 Klar und verständlich

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

2.5 Anforderungs- und stufengerecht

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

2.6 Diskriminierungsfrei

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

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

Vergütungsbericht

3 Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

3.1 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Der Verwaltungsrat ist grundsätzlich für die Regelung der Vergütung zuständig. Er legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten maximalen Gesamtbeträge fest. Der Verwaltungsrat wird dabei vom Vergütungsausschuss unterstützt. Bei der Diskussion und der Beschlussfassung des Verwaltungsrats über die Entschädigung der Geschäftsleitung sind keine Geschäftsleitungsmitglieder anwesend. Jedem Mitglied des Verwaltungsrats kommt ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Entschädigung des Verwaltungsrats zu.

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

3.2 Vergütungsausschuss

Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vergütungsausschusses je einzeln für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Wiederwahl ist zulässig. Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern; nur die Mitglieder des Verwaltungsrats sind wählbar.

Der Vergütungsausschuss informiert den Verwaltungsrat periodisch über den Verlauf der Sitzungen und weitere vergütungsrelevante Themen. Insbesondere unterstützt der Vergütungsausschuss den Verwaltungsrat bei der Festsetzung und Überprüfung von Vergütungsmodellen und bereitet die Anträge zuhanden der Generalversammlung betreffend die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vor. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen. Gemäss Organisationsreglement der Gesellschaft umfasst der Aufgabenbereich des Vergütungsausschusses die folgenden Punkte:

Vergütungspolitik und -grundsätze

- periodische Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Vergütungspolitik zuhanden des Verwaltungsrats mit dem Ziel, Mitarbeitende zu fördern und zu halten, um damit die Wettbewerbsfähigkeit und den langfristigen Erfolg der Gesellschaft und der Gruppengesellschaften zu sichern
- Kenntnisnahme von und Evaluation der Umsetzung der vergütungsbezogenen Grundsätze durch die Geschäftsleitung (u. a. betreffend Konzepte für Löhne und Incentives)
- Evaluierung und Vorbereitung der Vergütungsrichtlinien und -programme sowie der anwendbaren Leistungskriterien im Bereich der Vergütung und Stellen entsprechender Anträge an den Verwaltungsrat; dazu gehören neben dem Grundgehalt auch die variable Barvergütung, die Vergütung in Optionen, Aktien und/oder ähnlichen Instrumenten gemäss den anwendbaren Beteiligungsprogrammen, die Vorsorge und/oder zusätzliche Leistungen im Sinn der Gesamtvergütung
- Überprüfung der Wirkung, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit dieser Programme mindestens alle drei Jahre

Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats (vorbehältlich des jeweiligen von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten)

Vergütungsbericht

- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung (vorbehältlich des von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten)
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der Leiter Portfoliomanagement und Transaktionen sowie der Arealentwickler
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der von der Generalversammlung zu genehmigenden Gesamtbeträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten
- gegebenenfalls Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich des von der Generalversammlung zu genehmigenden Zusatzbetrags für neue Mitglieder der Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten

Ausarbeitung von Beteiligungsprogrammen für Mitarbeiter der Gesellschaft und der Gruppengesellschaften.

Vorbereitung des Vergütungsberichts und entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat.

Der CEO und der General Counsel nehmen in der Regel an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil, ausser wenn ihre eigene Leistung beurteilt oder ihre Vergütung festgelegt wird. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der CFO oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Der Vergütungsausschuss setzte sich am 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

	Gewählt bis
Salome Grisard Varnholt, Vorsitz	Ordentliche Generalversammlung 2023
Balz Halter	Ordentliche Generalversammlung 2023

Der Vergütungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens zweimal jährlich. Im Berichtsjahr trafen sich die Mitglieder des Vergütungsausschusses zu drei Sitzungen am 25. Januar 2022, 9. Juni 2022 und 19. August 2022 mit einer Sitzungsdauer von je 90 Minuten. Die zwei Mitglieder des Vergütungsausschusses haben an allen drei Sitzungen teilgenommen. Es wurden unter anderem folgende Traktanden behandelt:

- Genehmigung der Gesamtvergütungen der Geschäftsleitung für das Jahr 2021
- Genehmigung der individuellen Jahresprämien der Kadermitarbeitenden für das Jahr 2021
- Genehmigung der Vergütung des Verwaltungsrats 2021
- Antrag betreffend Vergütung der Geschäftsleitung 2022 und des Verwaltungsrats 2022 an die Generalversammlung
- Erweiterung der Geschäftsleitung ab 1. Januar 2023.

3.3 Vergütungselemente: Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit gemäss statutarischen Regelungen eine fixe Vergütung in bar. Diese fixe Vergütung schliesst auch die Entschädigung für Tätigkeiten im Revisionsausschuss und im Vergütungsausschuss sowie in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften ein. Für die Teilnahme an Sitzungen des Investitionsausschusses und des Finanzausschusses wird zusätzlich ein Sitzungsgeld ausgerichtet, das pauschal CHF 750 (physische Sitzungen) bzw. CHF 500 (digitale Sitzungen) pro Person und Sitzung beträgt. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats einen Auslagenersatz in Form und Höhe von

Vergütungsbericht

steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten. Zusätzliche Tätigkeiten von Verwaltungsräten für HIAG werden nach Aufwand und zu marktüblichen Stundensätzen vergütet. Marktüblichkeit bedeutet, dass der zur Anwendung kommende Stundensatz für die jeweilige Dienstleistung den von Dritten für solche Dienstleistungen üblicherweise verrechneten Stundensätzen für Mitarbeitende mit entsprechender Qualifikation entspricht. Die statutarischen Regelungen sehen keine aussergesetzlichen Vorsorgeleistungen für Mitglieder des Verwaltungsrats vor.

Im Berichtsjahr wurden dementsprechend keine solchen Zahlungen geleistet. Die Gesamtvergütung des General Counsel, der Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied der Geschäftsleitung ist, wird vollständig unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen. Seine Vergütung setzt sich aus einer fixen Entschädigung in bar und einer fixen jährlichen Aktienvergütung zusammen. Die fixe Vergütung in bar wird in 13 Beträgen ausbezahlt. Für die Pauschalspesen und Spesen gelten die gleichen Regelungen wie für die Geschäftsleitung.

3.4 Vergütungselemente: Geschäftsleitung

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern der Geschäftsleitung einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten.

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

Fixe Vergütung der Geschäftsleitung

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

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

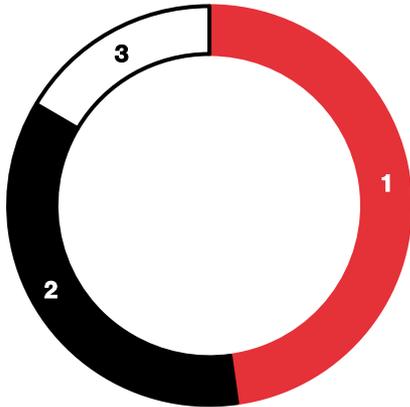
Variable Vergütung der Geschäftsleitung

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

Vergütungsbericht

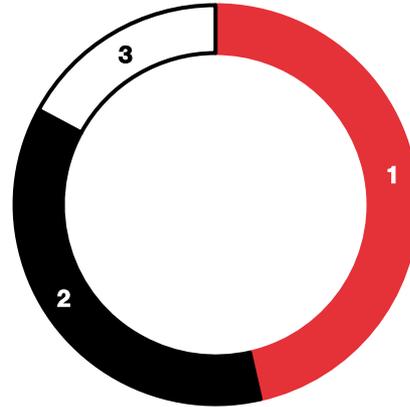
Die Gewichtung der fixen und variablen Vergütungen für die Geschäftsjahre 2022 und 2021 stellt sich wie folgt dar:

Geschäftsjahr 2022



Geschäftsleitung

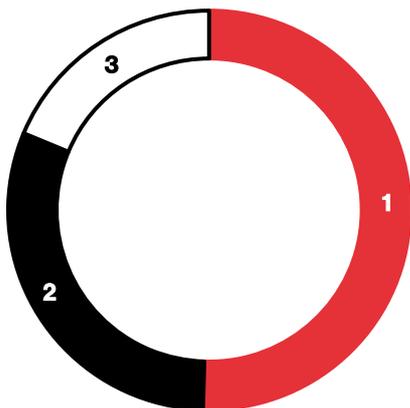
1	Fixe Vergütung	47.8%
2	LTIP	35.7%
3	Individuelle Zielprämie	16.5%



Marco Feusi (CEO)

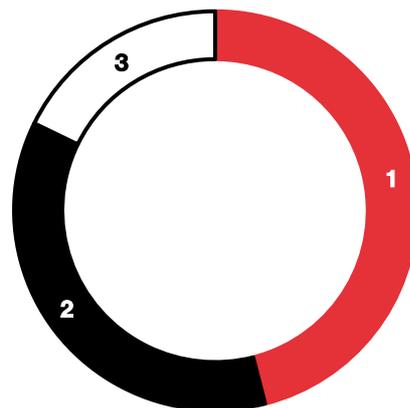
1	Fixe Vergütung	46.4%
2	LTIP	36.5%
3	Individuelle Zielprämie	17.1%

Geschäftsjahr 2021



Geschäftsleitung

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



Marco Feusi (CEO)

1	Fixe Vergütung	46.0%
2	LTIP	36.2%
3	Individuelle Zielprämie	17.8%

Vergütungsbericht

Individuelle Zielprämie

Die individuelle Zielprämie für das aktuelle Geschäftsjahr wird jährlich basierend auf individuellen Zielen des einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung bestimmt. Dazu werden mehrere konkrete und messbare Leistungsziele je nach Funktion und Einflussmöglichkeit des Geschäftsleitungsmitglieds festgelegt sowie nach deren Bedeutung gewichtet. Die einzelnen Ziele werden in den Kriteriengruppen «Allgemeine Umsetzung Unternehmensstrategie», «Nachhaltigkeitsziele» und «Individuelle operative Ziele» zusammengefasst. Die Auszahlung der individuellen Zielprämie erfolgt in bar. Die individuelle Zielprämie des CEO wird durch den Vergütungsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Mitglieder der Geschäftsleitung (CFO) werden durch den CEO festgelegt und dem Vergütungsausschuss vorgelegt. Bei Verfehlen der Ziele wird die Zielprämie in ihrer Höhe entweder entsprechend gekürzt oder kann gesamthaft entfallen. Im Berichtsjahr hat der CEO seine individuellen Ziele zu 92%, der CFO zu 100% erreicht.

LTIP

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

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

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

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

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

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

Nebenleistungen

Nebenleistungen sind in erster Linie Sozial- und Vorsorgepläne, die einen angemessenen Rentenbeitrag sowie eine angemessene Absicherung bei Risiken im Todes- oder Invaliditätsfall gewähren. Die Planleistungen gehen nicht über den gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) zulässigen Umfang hinaus und decken sich mit der üblichen Marktpraxis. Der Pensionsplan besteht aus einem BVG-Plan, einem Basisplan und einem Kaderplan. Im Rahmen des BVG-Plans und des Basisplans leistet der Arbeitgeber den gleichen Beitrag wie der Arbeitnehmer. Im Rahmen des Kaderplans leistet der Arbeitgeber einen höheren Beitrag als der Arbeitnehmer. Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten keine besonderen Nebenleistungen. Sie erhalten eine Pauschalentschädigung für Geschäfts- und Repräsentationsspesen in Übereinstimmung mit dem von den zuständigen kantonalen Steuerbehörden genehmigten Spesenreglement.

Vergütungsbericht

3.5 Benchmarking

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

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

Der Verwaltungsrat führt periodisch ein Benchmarking auf Basis der Vergütungsberichte dieser Immobilienunternehmen durch, letztmals Mitte 2022. Der Verwaltungsrat berücksichtigt dabei auch Informationen seiner Mitglieder aus Funktionen in anderen Unternehmen. Bisher wurden für das Benchmarking keine externen Berater beigezogen. Diesem Benchmarking werden sowohl die fixen Lohnbestandteile als auch die variablen Lohnbestandteile unterzogen.

3.6 Weitere Informationen betreffend die Arbeitsverhältnisse der Geschäftsleitung

Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln für den Fall eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft. Gemäss Statuten ist die Vereinbarung von Konkurrenzverboten für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsvertrags nicht zulässig.

Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Geschäftsleitung

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

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

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

Vergütungsbericht

4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Geschäftsjahr 2022

2022 in TCHF	Sitzungsgeld		Sitzungsgeld		Aktien- vergütungen	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Brutto- vergütung	Spesen- pauschale
	Fixe Vergütung	Investitions- ausschuss	Finanz- ausschuss					
Dr. Felix Grisard, Präsident Investitions-, Revisions- und Finanzausschuss	300	-	-	-	-	23	323	12
Balz Halter, Vizepräsident Investitions-, und Vergütungsausschuss	70	5	-	-	-	5	80	-
Salome Grisard Varnholt Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	5	-	-	-	5	80	-
Dr. Jvo Grundler General Counsel	400	-	-	125 ²	-	65	590 ¹	6
Dr. Christian Wiesendanger Revisions- und Finanzausschuss	145 ³	-	5	-	-	19	169	3
Anja Meyer Investitionsausschuss	70	5	-	-	-	5	80	-
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	1'055	14	5	125		121	1'320	21

¹ Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

² Diese Position umfasst die arbeitsvertragliche Aktienvergütung. Sowohl die Aktien, die im Rahmen der aktienbasierten Vergütung zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb der aktienbasierten Vergütung erworben worden sind, werden den Mitarbeitenden entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25,274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Vergütung bzw. Zahlung angerechnet.

³ Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die Zusatzfunktion als Leiter Finanzen a.i. (3 Monate 1. Oktober 2022 – 31. Dezember 2022).

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2022 nicht ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrats gegenüber dem Vorjahr (TCHF 1'320; Vorjahr: TCHF 1'222) um TCHF 98 (+8%) gestiegen. Die Zunahme der Vergütung resultiert einerseits aus der Tatsache, dass die fixe Vergütung an das im Vorjahr zugewählte zusätzliche Mitglied des Verwaltungsrats erstmals während 12 Monaten ausgeschüttet wurde sowie andererseits aus der fixen Vergütung an Dr. Christian Wiesendanger für seine Zusatzfunktion als Leiter Finanzen a. i. für die Periode vom 1. Oktober bis 31. Dezember 2022.

Vergütungsbericht

Geschäftsjahr 2021

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

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

² Inkl. Altersvorsorgeleistungen.

³ Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

⁴ Diese Position umfasst die arbeitsvertragliche Aktienvergütung. Sowohl die Aktien, die im Rahmen der aktienbasierten Vergütung zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb der aktienbasierten Vergütung erworben worden sind, werden den Mitarbeitenden entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Vergütung bzw. Zahlung angerechnet.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2021 nicht ausgerichtet.

4.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die HIAG-Geschäftsleitung bestand im Berichtsjahr aus dem CEO, dem CFO und dem General Counsel. Die Vergütung der Geschäftsleitung beinhaltet die Vergütungen an den CEO und dem CFO. Der General Counsel ist gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Gesamtvergütung wird vollständig unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen.

Vergütungsbericht

in TCHF	Total	Davon		
	Geschäftsleitung	Marco Feusi (CEO)		
Geschäftsjahr	2022 ^{1/2}	2021	2022	2021
Basissalär in bar (netto)	1'105	1'160	813	845
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	380	455	300	325
LTIP für das Jahr 2022 (auszahlbar in bar in 2025, netto) ³	382	464	320	428
LTIP für das Jahr 2022 (aktienbasierte Vergütung, netto)	443	288	320	252
Übrige Vergütungskomponenten ⁴	7	29	7	7
Altersvorsorgeleistungen	45	72	33	36
Übrige Sozialleistungen ⁵	231	223	175	175
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)	2'592	2'691	1'968	2'068
Pauschalspesen	24	26	12	12

¹ Die Vergütungen an die Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2022 beinhalten die Leistungen an den CEO, Marco Feusi, und an den CFO, Rico Müller (ausgeschieden aus der Geschäftsleitung per 31.10.2022, Vergütungen bis 31.12.2022).

² In der Summe der Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2022 ist der CFO mit 12 Monaten Basissalär, variabler Vergütung sowie dem LTIP gemäss Aufhebungsvereinbarung enthalten.

³ Diese Beträge entsprechen dem Anteil 2022 am gesamten maximalen Bonuskorb des LTIP.

⁴ Kinderzulagen und Ausbildungszulagen.

⁵ AHV, ALV, BU, NBU, FAK, UVG.

Veränderung in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr:

Im Geschäftsjahr 2022 waren die Vergütungen der Geschäftsleitung (TCHF 2'592) TCHF 99 (-3.7%) tiefer als im Vorjahr (TCHF 2'691). Die Abnahme der Vergütung resultiert hauptsächlich aus dem tieferen Grundsalar und der tieferen variablen Vergütung des CEO sowie daraus, dass im Vorjahr eine zeitliche Überschneidung im Rahmen der Nachfolge in der CFO-Funktion (Eintritt Rico Müller, 1. September 2021; Austritt Laurent Spindler, 31. Oktober 2021) bestand. Ferner wurde im Vorjahr als Folge der besseren Planbarkeit eine grundsätzliche Neubeurteilung der Berechnung der LTIP-Rückstellung bezüglich «Cash-Komponente» vorgenommen. Deren Berechnung basiert seit 2021 auf der Annahme einer 100%igen Zielerreichung über die Jahre des Plans. Diese Schätzung führte im Geschäftsjahr 2021 zu einer einmaligen Erhöhung der LTIP-Rückstellung von TCHF 305.

4.3 Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Es wurden im Jahr 2022 keine Darlehen und Kredite an bestehende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2022 ausstehend.

4.4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2022 keine nicht marktüblichen Vergütungen, Darlehen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2022 ausstehend.

Vergütungsbericht

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

Verwaltungsrat

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 28. April 2022	Vergütungen 2022 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung und Sitzungsgeld in bar (netto)	1'050	1'074
Aktienbasierte Vergütung	200	125
Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	50	–
Gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	200	121
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)	1'500	1'320

Die gesamten Vergütungen an den Verwaltungsrat in der Höhe von TCHF 1'320 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 1'500.

Geschäftsleitung

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 28. April 2022	Vergütungen 2022 gemäss Ziffer 4
Basissalär in bar (netto)	1'200	1'105
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	500	380
LTIP für das Jahr 2022	900	825
Übrige Vergütungskomponenten, gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	300	283
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)	2'900	2'592

Die gesamten Vergütungen an die Geschäftsleitung in der Höhe von TCHF 2'592 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 2'900.

6 Tätigkeiten bei anderen Unternehmen

Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen gemäss Artikel 626 Absatz 2 Ziffer 1 OR sowie Ziff. 3.2 der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG).

6.1 Verwaltungsrat

Dr. Felix Grisard

- Präsident des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der Ultra-Brag AG, Basel
- Präsident des Verwaltungsrats der MTIP AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der Botiss Medical AG, Berlin, sowie Mitglied des Verwaltungsrats von zwei Tochtergesellschaften der Botiss Medical AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der Straw Concept AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der OM Immobilien AG
- Internationaler Beirat der Universität St. Gallen

Vergütungsbericht

Balz Halter

- Präsident des Verwaltungsrats der Halter Unternehmungen AG, Schlieren, sowie Präsident des Verwaltungsrats von vier Tochtergesellschaften und Mitglied des Verwaltungsrats von einer Tochtergesellschaft der Halter Unternehmungen AG
- Präsident des Verwaltungsrats der Halter Digital Services AG, Schlieren
- Präsident des Verwaltungsrats der Casacom Solutions AG, Schlieren
- Präsident des Verwaltungsrats der Limmatstadt AG, Schlieren
- Mitglied des Verwaltungsrats der WirKaufenHier Limmatstadt AG, Zürich
- Gesellschafter der BFG Halter KLG, Schlieren

Salome Grisard Varnholt

- Mitglied des Verwaltungsrats BraCHe Holding AG, Zürich, sowie Mitglied des Verwaltungsrats einer Tochtergesellschaft der BraCHe Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführerin Grisard Architektur AG, Zürich
- Präsidentin des Verwaltungsrats der Senft AG, Zürich
- Mitglied des Verwaltungsrats SCHAUSPIELHAUS ZÜRICH AG, Zürich

Dr. Jvo Grundler

- Vizepräsident Datacolor AG, Rotkreuz, sowie Mitglied des Verwaltungsrats von zwei Tochtergesellschaften der Datacolor AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der Lifortis AG, St. Gallen
- Mitglied des Verwaltungsrats der Neutra Treuhand AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der SERTO HOLDING AG, Frauenfeld, sowie Mitglied des Verwaltungsrats einer Tochtergesellschaft der SERTO HOLDING AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG, Luzern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Star-Ciné AG, Wil
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Villiger Söhne Holding AG, Pfeffikon, sowie Vizepräsident einer Tochtergesellschaft der Villiger Söhne Holding AG

Dr. Christian Wiesendanger

- Keine

Anja Meyer

- Präsidentin des Verwaltungsrats smeyers Holding AG, Luzern, sowie Mitglied des Verwaltungsrats von zwei Tochtergesellschaften der smeyers Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführerin Soluma AG, Emmen
- Geschäftsführerin der JML Liegenschaften AG, Emmen
- Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Invest d'Or Management AG, Emmen
- Beirätin der STAUFEN.INOVA AG, Zürich

Vergütungsbericht

6.2 Geschäftsleitung

Marco Feusi

- Mitglied und Assessor der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Schweiz
- Mitglied des Verwaltungsrats der Norline AG, Neuhausen am Rheinfl, sowie Mitglied des Verwaltungsrats einer Tochtergesellschaft der Norline AG

Dr. Jvo Grundler

- Dr. Jvo Grundler ist gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Tätigkeiten bei anderen Unternehmen werden in der Auflistung für die Mitglieder des Verwaltungsrats aufgeführt.

7 Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen

Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
HIAG Beteiligung Holding AG ¹	–	410'000
SFAG Holding AG ²	2'026'471	–
Senft AG	–	282'896
BraCHe Beteiligungs AG ³	1'699'796	–
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats, General Counsel	47'845	47'402
Marco Feusi, CEO	23'719	20'022
Rico Müller, CFO ⁴	876	364
Total	3'807'125	769'102

¹ Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt waren im Vorjahr als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die bis im Dezember 2022 4'432'771 Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hielt. Die SFAG Holding AG war bis im Dezember 2022 mit einem Aktienbesitz von 43.8% die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt hielten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG. Im Dezember 2022 wurde rückwirkend per 01.09.2022 ein Teil der Aktiven der SFAG Holding AG als bis dahin gemeinsame Holdinggesellschaft der Geschwister Dr. Felix Grisard, Andrea Grisard und Salome Grisard Varnholt im Rahmen einer Spaltung auf die von Andrea Grisard gehaltene Grisgros Beteiligungs AG und die von Salome Grisard Varnholt gehaltene BraCHe Beteiligungs AG übertragen. Nach Vollzug der zwei Abspaltungen verblieb Dr. Felix Grisard als alleiniger Aktionär der SFAG Holding AG, weshalb die per 31.12.2022 von der SFAG Holding AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft ihm zugerechnet wurden. Ebenso werden die nun von der BraCHe Beteiligungs AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft Salome Grisard zugerechnet. Weiter wurden im Zusammenhang mit den zwei Abspaltungen die von der HIAG Beteiligung Holding AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft auf die BraCHe Beteiligungs AG, die Grisgros Beteiligungs AG und die SFAG Holding AG übertragen, die von der Senft AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft wurden auf die BraCHe Beteiligungs AG übertragen.

² Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

³ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

⁴ Per 31.10.2022 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 10. März 2023

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) welche in Abschnitt 4 des Vergütungsberichts (auf den Seiten 99 bis 102) ausgewiesen werden.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 VegüV.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die in Abschnitt 4 geprüften Tabellen im Vergütungsbericht (auf den Seiten 99 bis 102), die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



2



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



3

Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte

Geschäftsentwicklung

HIAG steigerte im Geschäftsjahr 2022 den Reingewinn deutlich um 11.4% auf CHF 99.4 Mio. (2021: CHF 89.3 Mio.). Die Neubewertungsgewinne fielen mit netto CHF 64.3 Mio. (2021: CHF 60.5 Mio.) noch einmal höher aus als im Vorjahr. Der Liegenschaftsertrag stieg um 7.2% auf CHF 67.7 Mio. (2021: CHF 63.1 Mio.). Im Berichtsjahr veräusserte HIAG nicht strategische Immobilien mit einem Erfolg im Betrag von CHF 6.0 Mio. (2021: CHF 16.5 Mio.). Die Promotionsverkäufe im Neubauprojekt «CHAMA Columbus» leisteten im Geschäftsjahr 2022 einen Ergebnisbeitrag von CHF 4.6 Mio. vor Steuern (2021: CHF 0).

Ertragslage

- Im Geschäftsjahr 2022 steigerte HIAG den vereinnahmten Liegenschaftsertrag um 7.2% auf CHF 67.7 Mio. (2021: CHF 63.1 Mio.).
- Die Leerstandsquote im Gesamtportfolio wurde deutlich gesenkt auf 6.4% per 1. Januar 2023 (1. Januar 2022: 10.7%).
- Die Neubewertungsgewinne der Immobilienanlagen stiegen auf CHF 64.3 Mio. (2021: CHF 60.5 Mio.).
- Der Erlös aus dem Verkauf von Immobilienanlagen lag mit CHF 6.0 Mio. (2021: CHF 16.5 Mio.) deutlich unter dem überdurchschnittlichen Wert der Vorjahresperiode. Zusätzlich führten erstmals Promotionsverkäufe im Neubauprojekt «CHAMA Columbus» zu einem Ergebnisbeitrag von CHF 4.6 Mio. vor Steuern (2021: CHF 0) im Berichtsjahr.
- Der übrige Betriebsertrag von CHF 10.1 Mio. (2021: CHF 14.1 Mio.) setzt sich hauptsächlich aus CHF 9.0 Mio. (2021: CHF 10.5 Mio.) aus dem Metallrecycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA zusammen. Im Vorjahr waren im übrigen Betriebsertrag noch CHF 1.9 Mio. aus dem Verkauf einer kompletten Produktionsanlage in Pratteln darin enthalten.

HIAG steigerte im Geschäftsjahr 2022 den Reingewinn um 11.4% auf CHF 99.4 Mio. (2021: CHF 89.3 Mio.). Vor Neubewertungsgewinnen und latenten Steuern stieg der Reingewinn auf CHF 38.3 Mio. (2021: CHF 37.0 Mio.). Daraus resultierte ein Gewinn pro Aktie von CHF 9.85 (2021: CHF 10.39) bzw. CHF 3.80 (2021: CHF 4.31) vor Neubewertungen und latenten Steuern. Das EBITDA betrug CHF 115.7 Mio. (2021: CHF 115.6 Mio.) bzw. CHF 51.4 Mio. (2021: CHF 55.1 Mio.) vor Wertänderung.

Die Eigenkapitalrendite auf der Basis des gewichteten, durchschnittlichen Eigenkapitals reduzierte sich per Stichtag um 0.7 Prozentpunkte auf 10.4% (31.12.2021: 11.1%).

Geschäftsentwicklung

in TCHF	2022	2021	Δ in %
Liegenschaftsertrag	67'671	63'142	7.2%
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	64'306	60'523	6.3%
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	13'764	–	100.0%
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	6'039	16'543	-63.5%
Übriger Betriebsertrag	10'134	14'114	-28.2%
EBITDA	115'742	115'627	0.1%
EBITDA exkl. Neubewertung Immobilienanlagen	51'436	55'104	-6.7%
Finanzergebnis	-8'044	-9'156	-12.1%
Steueraufwand	-7'771	-16'708	-53.5%
Reingewinn	99'406	89'263	11.4%
Reingewinn exkl. Neubewertung Immobilienanlagen und latente Steuern	38'339	36'995	3.6%

Bestandsgeschäft (Portfolio- und Asset-Management)

Der vereinnahmte Liegenschaftsertrag stieg um 7.2% auf CHF 67.7 Mio. (2021: CHF 63.1 Mio.), CHF 0.3 Mio. der Zunahme stammte aus Index-Anpassungen. Parallel wurden in der Berichtsperiode die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen reduziert. Diese erfreulichen Entwicklungen führten zu einer Verbesserung der Bruttorendite im Segment Bestand auf 5.0% (2021: 4.6%).

Der annualisierte Liegenschaftsertrag stieg per 1. Januar 2023 um 14.6% auf CHF 72.3 Mio. (01.01.2022: CHF 63.1 Mio.), vor allem getrieben durch Neuvermietungen (CHF 3.1 Mio.) und Projektfertigstellungen (CHF 5.3 Mio.) sowie Indexanpassungen (CHF 0.9 Mio.). Die in den Geschäftsmietverträgen von HIAG enthaltene Teuerungsklausel ermöglicht eine laufende Anpassung der Nettomieten an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise. Im Geschäftsjahr 2022 akquirierte HIAG zudem einen annualisierten Liegenschaftsertrag in der Höhe von netto CHF 1.0 Mio.

Der Leerstand wurde per 1. Januar 2023 deutlich gesenkt: Im Gesamtportfolio auf 6.4% (01.01.2022: 10.7%) und im Bestandsportfolio auf 5.6% (01.01.2022: 9.6%).

Die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) blieb in der Berichtsperiode stabil mit 8.1 Jahre (01.01.2022: 8.2 Jahre). Bezogen auf die 15 grössten Mieter betrug der WAULT per 1. Januar 2023 10.5 Jahre (01.01.2022: 10.2 Jahre).

Geschäftsentwicklung

Entwicklungsgeschäft

Die Entwicklungspipeline von HIAG umfasste per 1. Januar 2023 58 Projekte (01.01.2022: 61) mit einem erwarteten Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 3.1 Mrd. (geplant/geschätzt über die nächsten 15–20 Jahre). Das damit zusammenhängende jährliche Ertragspotenzial der Mietflächen entspricht CHF 150 Mio. Die potenziellen Verkaufserlöse der Promotionsprojekte sowie von Teilgrundstücken belaufen sich auf CHF 940 Mio.

Der Leerstand im Entwicklungsportfolio nahm per 1. Januar 2023 ab auf 10.0% (01.01.2022: 15.7%).

Transaktionsgeschäft (Transaktionen)

Im Geschäftsjahr 2022 wurden im Rahmen des Devestitionsprogramms für nicht strategische Immobilien erneut Liegenschaften verkauft. Der Brutto-Erlös (vor Steuern) von rund CHF 16 Mio. entspricht einer durchschnittlichen Steigerung um 45% gegenüber dem geschätzten Fair Value.

Im Berichtsjahr wurden die folgenden sechs Liegenschaften mit einem Buchwert (letzter Fair Value abzüglich Umweltrisiken) von CHF 9.5 Mio. (2021: CHF 62.4 Mio.) verkauft:

- Allschwil, Binningerstrasse 87–89
- Biberist, Parzelle 36194
- Diesbach, Legler Fabrik
- Diesbach, Hauptstrasse 38–40
- Gempen, Scharthenhof
- Klingnau, Waldparzelle

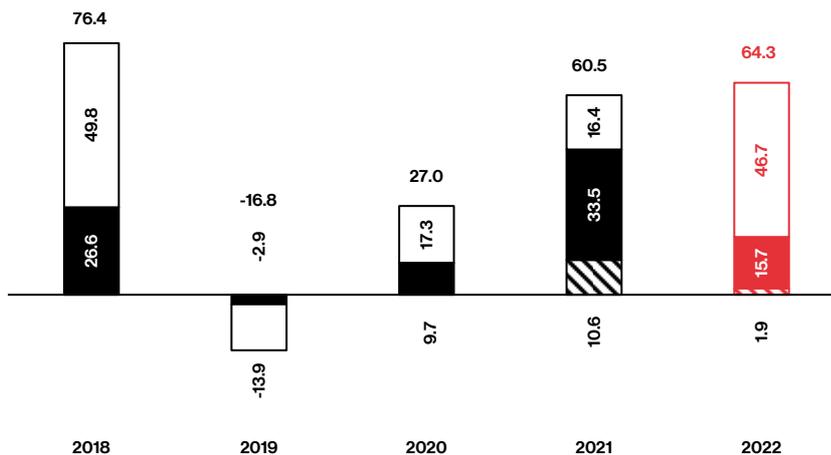
Im Gegenzug wurden im Berichtsjahr Akquisitionen im Buchwert von CHF 43.5 Mio. (2021: CHF 92.7 Mio.) getätigt: Zwei Wohnliegenschaften in Niederwil mit 27 Wohnungen sowie 25 Wohnungen in Zürich-Altstetten, beide mit Potenzial für mittelfristige Steueroptimierungen sowie ein kleines Grundstück in Wetzikon (ZH) zur Arrondierung des «Schönau-Areals».

- Niederwil, Rigistrasse 1–5
- Wetzikon, Weststrasse 23
- Zürich-Altstetten, Kelchweg 8–14

Geschäftsentwicklung

Neubewertungsgewinne

Die Neubewertungsgewinne der Immobilienanlagen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 – unter Berücksichtigung von Altlastenrückstellungen – auf CHF 64.3 Mio. (2021: CHF 60.5 Mio.). Den Grossteil der Wertänderung mit über 70% erzielte das Entwicklungsportfolio. Diese Steigerung gelang hauptsächlich mit eigenen Managementleistungen, insbesondere dem Erreichen mehrerer Meilensteine in der Arealentwicklung, dem weiteren Abbau des Leerstands, Mietverlängerungen sowie Mietzinserhöhungen und Mietzinsanpassungen bei indexierten Mietverträgen.



- Entwicklungsportfolio
- Bestandsportfolio
- ▨ Transaktion

Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte, durchschnittliche Diskontierungssatz (netto, real) auf dem Gesamtportfolio (exklusive Land, Baurecht und Kraftwerke) sank auf 3.32% (31.12.2021: 3.54%).

Liegenschaften zum Verkauf (Promotion) – Ergebnisbeitrag und Entwicklungen

Am 31. Dezember 2022 umfasste die Entwicklungspipeline eine zum Verkauf gehaltene Liegenschaft mit insgesamt 52 Wohneinheiten («CHAMA Columbus» Stockwerkeigentum) und laufenden Investitionen von CHF 7.4 Mio. (2021: CHF 2.7 Mio.). Bis zum Ende der Berichtsperiode fanden zwölf Beurkundungen mit einem verbuchten Umsatz von CHF 13.8 Mio. (2021: CHF 0) statt. Daraus resultierte ein Ergebnisbeitrag von CHF 4.6 Mio. (2021: CHF 0) vor Steuern.

Betriebsaufwand

Der Betriebsaufwand stieg im Geschäftsjahr 2022 um 19.3% auf CHF 46.2 Mio. (2021: CHF 38.7 Mio.), hauptsächlich im Zusammenhang mit dem direkten Aufwand aus den zwölf Promotionsverkäufen (CHF 9.1 Mio.). Auf vergleichbarer Basis ohne Effekt aus Promotionsverkäufen reduzierte sich der Betriebsaufwand um 4.2%, hauptsächlich, weil der Materialaufwand im Metallrecycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA tiefer ausfiel. Der auf das Immobiliengeschäft bezogene betriebliche Aufwand entwickelte sich stabil auf Vorjahresniveau.

Per Stichtag 31. Dezember 2022 beschäftigte die HIAG Gruppe (inkl. Jaeger et Bosshard SA) insgesamt 78 Mitarbeitende (2021: 77 Personen). Der Personalaufwand nahm auf CHF 15.0 Mio. (2021: CHF 13.9 Mio.) zu. Die Entwicklung der Personalkosten erklärt sich einerseits mit einer Zunahme der variablen Lohnbestandteile aufgrund des guten Geschäftsgangs sowie höheren Rekrutierungskosten.

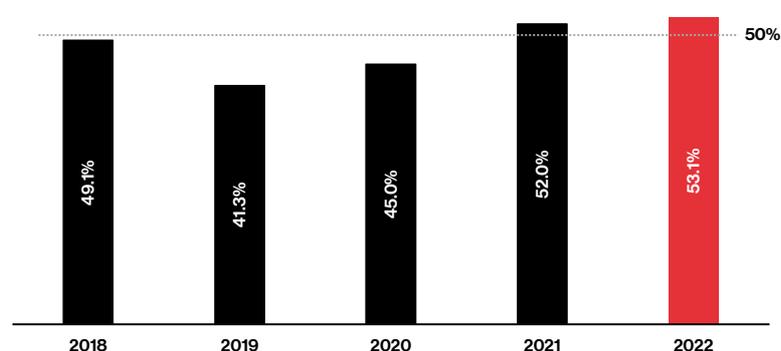
Geschäftsentwicklung

Der Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand wurde um 11% auf CHF 6.1 Mio. (2021: CHF 6.8 Mio.) gesenkt.

Der Steueraufwand hat sich mehr als halbiert und entsprach CHF 7.8 Mio. (2021: CHF 16.7 Mio.). Die deutliche Abnahme erklärt sich insbesondere mit einem tieferen Steuersatz im Kanton Aargau. Zudem war in den Steuern im Vorjahr ein Effekt aus dem überdurchschnittlichen Verkaufsvolumen im Rahmen des Devestitionsprogramms enthalten.

Finanz- und Vermögenslage

- Die Bilanzsumme stieg auf CHF 2.0 Mrd. (31.12.2021: CHF 1.9 Mrd.).
- Die Eigenkapitalquote entsprach 53.1% (31.12.2021: 52.0%).



--- Minimaler Zielwert

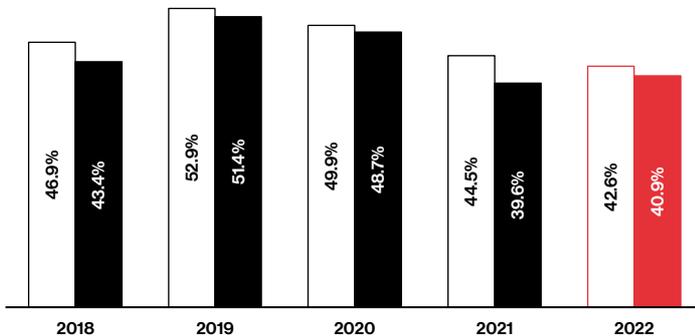
Das Immobilienportfolio als grösste Position in der Bilanz wurde auf CHF 1.93 Mrd. (31. Dezember 2021: CHF 1.78 Mrd.) ausgebaut.

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021	Δ in %
Bilanzsumme	1'999'363	1'903'643	5.0%
Eigenkapital	1'062'282	988'999	7.4%
NAV pro Aktie ohne latente Steuern in CHF	113.67	106.10	7.1%
NAV pro Aktie mit latenten Steuern in CHF	105.22	98.06	7.3%
Immobilienportfolio	1'926'380	1'784'429	8.0%

Per 31. Dezember 2022 stieg der NAV um 7.1% auf CHF 113.7 pro Aktie (31.12.2021: CHF 106.1 pro Aktie), bzw. unter Berücksichtigung latenter Steuern um 7.3% auf CHF 105.2 pro Aktie (31.12.2021: CHF 98.1 pro Aktie).

Der «Brutto-Loan-to-Value» (LTV) sank per Stichtag auf 42.6% (31.12.2021: 44.5%). Der «Netto-LTV» stieg leicht an auf 40.9% (31.12.2021: 39.6%), hauptsächlich infolge der Abnahme der flüssigen Mittel, begründet durch die Dividendenzahlung in der Höhe von CHF 27.2 Mio. und getätigte Investitionen im Berichtsjahr.

Geschäftsentwicklung

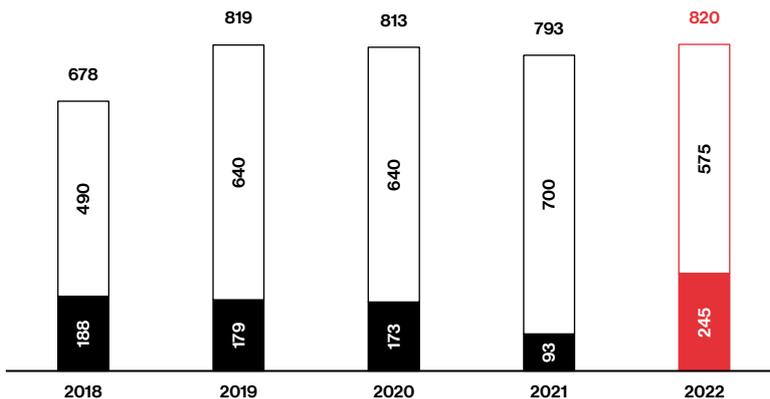


□ LTV-Ratio brutto
 ■ LTV-Ratio netto

Finanzverbindlichkeiten

HIAG festigte die Grundfinanzierung mit der Platzierung einer Anleihe über CHF 150 Mio. (Verfall: 30.10.2026) mit einem Coupon von 1.77% sowie der Vereinbarung eines bisher unbeanspruchten und frei verfügbaren Rahmenkredits über CHF 125 Mio. im Berichtsjahr. Eine im Oktober 2022 fällig gewordene Anleihe über CHF 125 Mio. löste HIAG aus bestehenden Kreditlinien und eigenen Mitteln ab. Zudem wurde zu Beginn des Geschäftsjahrs 2023 eine weitere festverzinsliche Anleihe über CHF 100 Mio. (Laufzeit 6 Jahre) mit einem Coupon von 3.13% erfolgreich am Schweizer Kapitalmarkt platziert.

Am 31. Dezember 2022 setzten sich die Finanzverbindlichkeiten aus kotierten Anleihen (CHF 575 Mio.) und grundpfandgesicherten Bankkrediten (CHF 245 Mio.) zusammen. Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten stieg auf 1.0% (31.12.2021: 0.8%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten wurde per 31. Dezember 2022 auf 2.8 Jahre (31.12.2021: 2.5 Jahre) verlängert.



□ Anleihen
 ■ Hypotheken

Geschäftsentwicklung

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021	Δ in %
Total Finanzverbindlichkeiten	820'249	792'887	3.5%
Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten in Jahren	2.8	2.5	12.0%
Durchschnittlicher Fremdfinanzierungszinssatz in %	1.0%	0.8%	25.0%

Per 31. Dezember 2022 verfügte HIAG über Rahmenkreditlimiten im Umfang von CHF 437 Mio., davon waren CHF 191 Mio. unbeansprucht und frei verfügbar.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden CHF 46.3 Mio. (2021: 51.3 Mio.) in die Entwicklung der Projektpipeline investiert. Die Investitionen (ohne Akquisitionen) im Gesamtportfolio beliefen sich auf CHF 52.6 Mio. (2021: 57.5 Mio.). Das bis ins Jahr 2031 erwartete Gesamtinvestitionsvolumen wurde unter Berücksichtigung von Projektoptimierungsmassnahmen leicht reduziert auf rund CHF 2.61 Mrd. (31.12.2021: CHF 2.70 Mrd.).

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		32'924	87'350
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	2'151	4'130
Vertragsaktiven	2	8'740	–
Übrige kurzfristige Forderungen	3	4'077	6'445
Vorräte		593	592
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		829	1'421
Liegenschaften zum Verkauf	4	30'383	32'111
Aktive Rechnungsabgrenzung	8	6'767	3'980
Umlaufvermögen		86'463	136'028
Übrige langfristige Forderungen	6	5'683	5'186
Immobilienanlagen	5	1'895'997	1'752'318
Immaterielles Anlagevermögen		971	–
Übriges Anlagevermögen		1'170	1'215
Finanzanlagen	9	6'927	8'264
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		1'568	539
Anteile an assoziierten Unternehmen	7	583	94
Anlagevermögen		1'912'900	1'767'615
Aktiven		1'999'363	1'903'643

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	12	171'954	277'574
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'183	4'825
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	10	8'241	9'279
Kurzfristige Rückstellungen	11	2'326	3'429
Steuerverbindlichkeiten		2'550	4'283
Passive Rechnungsabgrenzung	13	13'016	16'629
Kurzfristiges Fremdkapital		200'271	316'020
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	648'295	515'313
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		727	-
Langfristige Rückstellungen	11	2'477	2'227
Latente Steuern	25	85'311	81'084
Langfristiges Fremdkapital		736'811	598'625
Fremdkapital		937'081	914'645
Aktienkapital	27	10'120	10'120
Kapitalreserven		170'419	184'360
Eigene Aktien	29	-2'801	-4'069
Gewinnreserven		884'544	798'588
Eigenkapital		1'062'282	988'999
Passiven		1'999'363	1'903'643

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF		2022	2021
Liegenschaftsertrag	15	67'671	63'142
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	16	64'306	60'523
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	17	13'764	–
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	17	6'039	16'543
Übriger Betriebsertrag	18	10'134	14'114
Total Betriebsertrag		161'914	154'322
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	17	–9'115	–
Materialaufwand		–4'996	–6'589
Personalaufwand	14, 19, 20	–15'002	–13'945
Unterhalt und Reparaturen	21	–5'126	–6'218
Versicherungen und Gebühren		–1'203	–1'120
Energieaufwand und Hauswartung	22	–1'829	–910
Allgemeiner Betriebsaufwand		–246	–430
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		–6'057	–6'809
Marketing- und Vertriebsaufwand		–656	–722
Mieten und Leasing	23	–1'942	–1'954
Total Betriebsaufwand		–46'172	–38'696
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		115'742	115'627
Abschreibungen		–521	–499
Betriebsergebnis (EBIT)		115'222	115'128
Finanzertrag	24	596	1'028
Finanzaufwand	24	–8'738	–10'180
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		98	–4
Ergebnis vor Steuern (EBT)		107'177	105'971
Ertragssteuern	25	–7'771	–16'708
Reingewinn		99'406	89'263
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	27	9.85	10.39
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	27	9.85	10.39

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2022	2021
Reingewinn	99'406	89'263
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-64'306	-60'523
Abschreibungen	521	499
Wertberichtigung Finanzanlagen	36	1'867
Erfolg aus Verkauf übrige Anlagen	-77	-2'114
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-6'039	-16'543
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	-4'649	-
Aktienbasierte Vergütungen	761	595
Veränderung Finanzverbindlichkeit aus Zins-Swap	-753	-511
Aktivierung Personalkosten	-250	-
Anteil Gewinn/Verlust an assoziierten Unternehmen	-98	4
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2'029	-517
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-961	3'590
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen & aktive Rechnungsabgrenzung	-1'519	4'726
Investitionen Liegenschaften zum Verkauf	-7'386	-2'684
Anzahlungen Vertragsaktiven	5'024	-
Veränderungen Vorräte	-1	-90
Veränderungen übrige langfristige Forderungen	498	-1'238
Veränderungen Finanzanlagen	253	-
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital & passive Rechnungsabgrenzung	-4'181	-3'413
Veränderungen übrige langfristige Verbindlichkeiten	727	-
Veränderungen langfristige Rückstellungen	250	965
Veränderungen latente Steuern & aktivierte Verlustvorträge	4'228	6'146
Erfolg aus Währungseffekten	63	72
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	23'576	20'094
Investitionen in Immobilienanlagen	-94'796	-96'298
Investitionen in immaterielle Anlagen	-716	-
Erwerb konsolidierter Gesellschaften	-	-22'681
Investitionen in Finanzanlagen	-1'421	-2'757
Investitionen in übrige Sachanlagen	-482	-347
Devestitionen von Immobilienanlagen	16'477	78'980
Devestitionen übriges Anlagevermögen	77	2'858
Devestitionen von Finanzanlagen	1'693	540
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-79'168	-39'705

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2022	2021
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	154'980	78'482
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-1'865	-188'187
Kapitalerhöhung	-	155'958
Aufnahme von Anleihen	150'000	160'000
Amortisationen und Rückzahlungen von Anleihen	-275'000	-100'000
Verkauf eigener Aktien	347	370
Ausschüttung aus Kapitalreserven / Gewinnreserven an Aktionäre	-27'232	-19'297
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	1'230	87'326
Währungseffekte	-63	-72
Veränderung flüssige Mittel	-54'425	67'643
Flüssige Mittel am 01.01.	87'350	19'706
Veränderung flüssige Mittel	-54'425	67'643
Flüssige Mittel am 31.12.	32'924	87'350

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital ¹	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital am 01.01.2021	8'433	39'947	-5'211	717'953	761'122
Dividende	-	-9'649	-	-9'649	-19'298
Zuteilung eigener Aktien	-	-211	1'142	-562	369
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	595	595
Badwill ²	-	-	-	987	987
Kapitalerhöhung ³	1'687	154'272	-	-	155'959
Reingewinn	-	-	-	89'263	89'263
Eigenkapital am 31.12.2021	10'120	184'360	-4'069	798'588	988'999
Eigenkapital am 01.01.2022	10'120	184'360	-4'069	798'588	988'999
Dividende	-	-13'616	-	-13'616	-27'232
Zuteilung eigener Aktien	-	-325	1'268	-595	348
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	761	761
Reingewinn	-	-	-	99'406	99'406
Eigenkapital am 31.12.2022	10'120	170'419	-2'801	884'544	1'062'282

¹ Per 31. Dezember 2022 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 10'119'600).

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

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

Konsolidierter Abschluss

Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss

Segmentberichterstattung

Die drei Bereiche des Geschäftsmodells bilden das aktive Portfolio- und Asset-Management (Bestand) mit der mehrheitlich eigenen Bewirtschaftung und Hauswartung, die Areal- und Projektentwicklung von der Zwischennutzung bis zur Realisierung sowie das Transaktionsmanagement zur laufenden Qualitätssteigerung des Immobilienportfolios und der Umsetzung der Kapitalrecycling-Strategie. Die Berichterstattung wird dementsprechend in den Segmenten «Bestand», «Entwicklung» und «Transaktion» dargestellt.

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

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

Segmente 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Intersegment-		Gruppe
				Übrige	Elimination	
Liegenschaftsertrag	56'023	11'722	-	-	-73	67'671
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	15'741	46'672	1'893	-	-	64'306
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	13'764	-	-	-	13'764
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	6'039	-	-	6'039
Übriger Betriebsertrag	999	234	-	9'353	-452	10'134
Total Betriebsertrag	72'763	72'391	7'932	9'353	-525	161'914
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	-	-9'115	-	-	-	-9'115
Materialaufwand	-	-	-	-4'996	-	-4'996
Personalaufwand	-4'878	-5'031	-1'137	-3'956	-	-15'002
Unterhalt und Reparaturen	-3'349	-1'435	-	-342	-	-5'126
Versicherungen und Gebühren	-758	-311	-	-135	-	-1'203
Energieaufwand und Hauswartung	-1'349	-435	-	-45	-	-1'829
Allgemeiner Betriebsaufwand	30	41	-	-317	-	-246
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-1'789	-1'070	-443	-3'207	452	-6'057
Marketing- und Vertriebsaufwand	-416	-31	-	-209	-	-656
Mieten und Leasing	-1'120	-402	-	-493	73	-1'942
Total Betriebsaufwand	-13'630	-17'788	-1'579	-13'700	525	-46'172
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	59'133	54'603	6'353	-4'347	-	115'742
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung	43'392	7'931	4'460	-4'347	-	51'437
Abschreibungen						-521
Finanzergebnis						-8'044
Ertragssteuern						-7'771
Reingewinn						99'406

Konsolidierter Abschluss

Segmente 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

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

Konsolidierter Abschluss

Grundlagen der Rechnungslegung

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

Der konsolidierte Abschluss basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften Einzelabschlüssen der HIAG-Gruppengesellschaften. Die relevanten Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

Die konsolidierte Jahresrechnung wird in Schweizer Franken (CHF) dargestellt. Soweit nichts anderes vermerkt ist, werden alle Beträge in Tausend Schweizer Franken (TCHF) angegeben. Durch die Rundung auf Tausend CHF kann es zu Rundungsdifferenzen kommen.

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

Konsolidierungskreis

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

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

Konsolidierter Abschluss

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2022 ¹ in %	Anteil 2021 ¹ in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Zürich ²
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
Assoziierte Beteiligungen				
HIAG Solar AG	1'000 ³	49	49	Münchenstein

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

² Sitzverlegung von Zug nach Zürich per 03.01.2022

³ Im Vorjahr TCHF 200

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, die Solarstromproduktion auf den Liegen-schaften im HIAG-Immobilienportfolio langfristig auszubauen. HIAG hält 49% der HIAG Solar AG und ermittelt die Bewertung mittels der Equity-Methode.

Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie von HIAG und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Kauf/Verkauf von Lie-genschaften.

Konsolidierter Abschluss

Kapitalkonsolidierung

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

Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben keine Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden. Im Vorjahr fand folgende Änderung im Konsolidierungskreis statt:

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

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

Konsolidierter Abschluss

Umrechnung Fremdwährungen

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

«Flüssige Mittel» umfassen Kassenbestände, Postcheckguthaben und Sichtguthaben bei Banken sowie Geldmarktanlagen mit einer Fälligkeit von weniger als drei Monaten. Diese werden zum Nominalwert bewertet. Die Bewertung von Beständen in Fremdwährung erfolgt zum Jahresendkurs.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Forderungen

«Forderungen aus Lieferungen und Leistungen» und «Übrige kurzfristige Forderungen» sind zu ihrem realisierbaren Wert ausgewiesen. Forderungen, deren Einbringbarkeit als gefährdet beurteilt wird, werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten Wohnprojekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden. Die Liegenschaften zum Verkauf werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet oder zum Netto-Marktwert, sofern dieser tiefer ist. Wenn der erwartete Verkaufspreis tiefer als die Anschaffungs- oder Herstellkosten ausfällt, wird eine Wertberichtigung vorgenommen. Die Umsatzerfassung sowie die Leistungsverpflichtung bei Stockwerkeigentum beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Eigentumsübertragung und der Umsatz wird anteilmässig nach Verkaufsstand und Fertigstellungsgrad des Gesamtprojektes (POC) realisiert. Der Fertigstellungsgrad errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen aufgelaufenen Kosten und den geplanten Gesamterstellungskosten.

Vertragsaktiven

Ansprüche, die aus der Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (POC) resultieren, werden nach dem Nettoprinzip bilanziert. Für jedes Projekt werden die entsprechenden Ansprüche mit den bereits fälligen Anzahlungen verrechnet. Die Nettopositionen sind in der Bilanzposition «Vertragsaktiven» ausgewiesen.

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

Konsolidierter Abschluss

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 unter Berücksichtigung der Diskontierung abgezogen.

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

Liegenschaften

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

Liegenschaften im Bau

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Übriges Anlagevermögen und immaterielles Anlagevermögen

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

Die Abschreibungen erfolgen linear wie folgt:

Kategorie	Abschreibungsdauer
Büroeinrichtungen	3 bis 5 Jahre
Anlagen Jaeger et Bosshard SA	5 bis 15 Jahre
Immaterielle Anlagen	3 bis 5 Jahre

Wird für einzelne Anlagen absehbar, dass ihre wirtschaftliche Nutzbarkeit kürzer ist als die geplante Nutzungsdauer, so werden erhöhte Abschreibungen vorgenommen.

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Konsolidierter Abschluss

Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

Finanzanlagen werden zum Nominalwert bilanziert.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

Sofern Anzeichen vorliegen, dass ein Aktivum in seinem Wert beeinträchtigt ist, wird ein Impairment-Test durchgeführt. Sollte die Überprüfung ergeben, dass der Buchwert über dem erzielbaren Wert (höherer Wert aus Nutzwert oder Marktwert) liegt, wird eine erfolgswirksame Wertberichtigung auf dem erzielbaren Wert vorgenommen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige bzw. langfristige Verbindlichkeiten

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet Verbindlichkeiten, die innerhalb von zwölf Monaten fällig werden. Fälligkeiten von mehr als einem Jahr sind unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert.

Finanzverbindlichkeiten

Hypotheken und andere besicherte oder unbesicherte Finanzierungen sowie Anleihen werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Finanzierungen wie Hypotheken und feste Vorschüsse, die innert zwölf Monaten nicht zurückbezahlt, sondern erneuert werden, sind im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» bilanziert.

Transaktionskosten von Anleihen sowie Differenzen zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag werden über deren Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert.

Innerhalb von zwölf Monaten zu erfüllende Amortisationen oder Rückzahlungen werden unter «Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» ausgewiesen.

Leasing

Beim Leasing wird zwischen Finanzierungsleasing und operativem Leasing unterschieden. Ein Finanzierungsleasing liegt vor, wenn im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen eines Vermögenswerts übertragen werden. Liegt ein Finanzierungsleasing vor, werden die Vermögenswerte sowie die kurz- und langfristigen Leasingverbindlichkeiten bilanziert. Die Leasingraten werden in eine Zins- und eine Amortisationskomponente unterteilt. Die Zinskomponente wird erfolgswirksam im Finanzaufwand verbucht und die Amortisationskomponente wird als Reduktion der Leasingverbindlichkeiten verbucht.

Operatives Leasing wird als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

Zur Abdeckung der erkennbaren Risiken und Verpflichtungen werden Rückstellungen gebildet. Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine Verpflichtung gegenüber Dritten besteht, die auf ein Ereignis in der Vergangenheit zurückzuführen ist und die Höhe der Verpflichtung zuverlässig bestimmt werden kann. Die Höhe der Rückstellungen richtet sich nach dem erwarteten Mittelabfluss zur Deckung des Risikos beziehungsweise der Verpflichtung. Rückstellungen werden entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurzfristig oder langfristig ausgewiesen.

Konsolidierter Abschluss

Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

Alle Gesellschaften der HIAG-Gruppe sind an eine Gemeinschaftseinrichtung, die HIAG Pensionskasse, angeschlossen. Auf Basis der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung der Pensionskasse wird eine mögliche Über- oder Unterdeckung ermittelt. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens (aus einer Überdeckung in der Vorsorgeeinrichtung) ist weder beabsichtigt noch sind die Voraussetzungen dafür gegeben. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, wenn die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind. Ein sich aus Arbeitgeberbeitragsreserven ergebender Nutzen wird als Aktivum erfasst. Veränderungen der Arbeitgeberbeitragsreserven sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen von Über- oder Unterdeckungen in Vorsorgeeinrichtungen werden im Personalaufwand erfasst.

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst Mieterträge nach Abzug von Leerstandsausfällen, Erlöse aus Stromverkauf von eigenen Kraftwerken sowie Erlösminderungen wie zum Beispiel Mietzinsausfälle. Mieterträge werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern mietfreie Perioden gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Liegenschaftsertrags erfasst. Die Erlöse aus Stromverkauf werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen erfasst.

Ertrag aus Verkauf Liegenschaften

Bei Beurkundung des Kaufvertrags wird der Ertrag aus dem Verkauf der Liegenschaften nach der Percentage-of-Completion-Methode (POC) erfasst. Der «Ertrag aus Verkauf von Liegenschaften» wird brutto vor Steuern und nach Abzug der dazugehörigen Transaktionskosten ausgewiesen. Der dazugehörige Aufwand wird in der Position «Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften» erfasst (siehe auch Liegenschaften zum Verkauf).

Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen

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

Übriger Betriebsertrag

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

Vorräte und Materialaufwand

Durch den Zukauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA weist der konsolidierte Abschluss Vorräte und Materialaufwände aus. Vorräte werden zu Anschaffungskosten (Durchschnittspreis-Methode) bewertet. Wird absehbar, dass die Netto-Marktwerte der Vorräte unter den Anschaffungskosten liegen, wird auf den tieferen der beiden wertberichtigt.

Unterhalt und Reparaturen

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

Konsolidierter Abschluss

Finanzergebnis

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

Ertragssteuern

Diese Position umfasst die laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern.

Latente Steuern werden primär auf Basis der temporären Differenzen zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten berechnet. Bei der Berechnung wird der per Bilanzstichtag gültige respektive der tatsächlich zu erwartende Steuersatz angewendet. Für die Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wird für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. Ist aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern möglich, wird dies in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2022 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%).

Laufende Ertragssteuern werden auf dem steuerbaren Ergebnis berechnet. Übrige Steuern, Abgaben und Liegenschaftssteuern werden im Betriebsaufwand unter «Allgemeiner Betriebsaufwand» erfasst.

Latente Steueransprüche aus verrechenbaren Verlustvorträgen werden nur aktiviert, wenn deren Einbringung wahrscheinlich ist. Diese werden gemäss Swiss GAAP FER 11 unter «Finanzanlagen» ausgewiesen.

Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen

Wesentliche Geschäftsfälle mit nahestehenden natürlichen und juristischen Personen werden als Transaktionen mit Nahestehenden in den Anhangsangaben «Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre, übrige kurzfristige Finanzanlagen und kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre» separat offengelegt.

Aktienbezogene Vergütungen

Aktienbezogene Vergütungen werden als Personalaufwand erfasst. Bei Vergütungen mit Ausgleich in Aktien bildet das Eigenkapital die Gegenposition, bei Vergütungen mit Barausgleich das Fremdkapital (Rückstellungen). Aktienbezogene Vergütungen sind unter Ziffer 20 offengelegt.

Ausserbilanzgeschäfte

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden per Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, werden Rückstellungen gebildet.

Schätzungen

Die Erstellung der Jahresrechnung verlangt Einschätzungen und Annahmen. Sie betreffen die ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverpflichtungen zum Zeitpunkt der Bilanzierung sowie Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt Einschätzungen und Annahmen, die zum Zeitpunkt der Bilanzierung nach bestem Wissen getroffen worden sind, von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen in jenem Berichtsjahr angepasst, in dem sich die Gegebenheiten geändert haben.

Konsolidierter Abschluss

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 17. Januar 2023 wurde erfolgreich eine festverzinsliche Anleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 3.13% und einer Laufzeit von 6 Jahren mit Verfall am 16. Februar 2029 am Schweizer Kapitalmarkt platziert. Die neuen Mittel werden zur Refinanzierung der am 4. Juli 2023 auslaufenden Anleihe verwendet.

Die Abnahme des konsolidierten Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 10. März 2023. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	2'462	4'431
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Assoziierte	50	-
Wertberichtigung	-361	-301
Total	2'151	4'130

2 Vertragsaktiven

in TCHF	2022	2021
Bilanzwert am 01.01.	-	-
Erfasste Erlöse infolge Projektfortschritt	13'764	-
Veränderung infolge erhaltener Anzahlungen	-5'024	-
Bilanzwert am 31.12.	8'740	-

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

Konsolidierter Abschluss

3 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Heiz- und Nebenkosten	3'151	3'609
Escrow-Konto	-	1'051
Depotgelder und Garantien	-	471
Kontokorrente Stockwerkeigentumsgemeinschaft	410	429
Sonstige kurzfristige Forderungen	516	885
Total	4'077	6'445

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals in Frauenfeld wurde die HIAG im Jahr 2016 von den ehemaligen Eigentümern für die Übernahme der Altlastenrisiken mit einem Beitrag in Höhe von TCHF 1'350 entschädigt. Dieser Beitrag wurde auf ein Escrow-Konto überwiesen. Die Forderung wurde im Berichtsjahr in die langfristigen Forderungen umklassiert, da mit einer Gutschrift auf ein Bankkonto frühestens im Jahr 2024 zu rechnen ist.

4 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	7'387
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-9'115
Bestand per 31.12.2022	30'383

Stand per 31. Dezember 2022

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

Stand per 31. Dezember 2021

Projekt	Erwerb/ Projektstart	Geschätztes Investitionsvolumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertigstellungs- grad in %	Verkaufs- stand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	2020	66'590	in Ausführung	2024	48%	0%

Es handelt sich in beiden Berichtsjahren 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.

Konsolidierter Abschluss

5 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
Reklassifikationen	-29'110	-	29'110	-
Zugänge	4'029	64'160	20'673	88'862
Abgänge	-3'709	-5'779	-	-9'488
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	17'258	27'278	23'257	67'793
Wertkorrektur Umweltrisiken	-570	-2'917	-	-3'487
Bestand per 31.12.2022	175'457	1'544'251	176'290	1'895'997

Immobilienanlagen sind im Anlagevermögen zu Marktwerten geführte Aktiven. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Immobilienanlagen durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrundeliegenden 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 Kosten wurden auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 62'799 (31. Dezember 2021: TCHF 60'237) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Auf den per Projektstart erwarteten Kosten für Umweltrisiken wurde per 31. Dezember 2022 ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2021: 2.00%).

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

Die Zugänge im Jahr 2022 in der Höhe von TCHF 88'695 setzten sich aus Investitionen in Areale sowie aus den Akquisitionen Altstetten Kelch, Niederwil Rigiweg 1/3/5 und einer Arrondierung auf dem Schönau-Areal (TCHF 43'500) zusammen. Die wesentlichsten Investitionen erfolgten in Meyrin (TCHF 5'774), Dietikon (TCHF 4'598), Biberist (TCHF 3'762) und Altstetten (TCHF 3'121).

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 9'488 betreffen im Wesentlichen die Verkäufe in Allschwil, Binnerstrasse 87-89 (TCHF 3'875), Biberist Parzellen 4129 und 4146 (TCHF 2'532) sowie Gempen Schartenhof und Landwirtschaftsland (TCHF 2'389).

Die Änderung im Konsolidierungskreis (2021) steht im Zusammenhang mit der Liegenschaft in Buchs (TCHF 53'000), welche als Teil des Share-Deals K-Buchs S.à.r.l. akquiriert wurde.

Konsolidierter Abschluss

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹

in TCHF	31.12.2022		31.12.2021 ²	
Industrie, Gewerbe	708'062	37.3%	676'488	38.6%
Bauland	258'593	13.6%	214'034	12.2%
Wohnen	234'487	12.4%	178'143	10.2%
Verkauf	206'879	10.9%	192'747	11.0%
Distribution, Logistik	204'038	10.8%	200'964	11.5%
Büro	167'534	8.8%	177'322	10.1%
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	104'079	5.5%	98'044	5.6%
Übrige	12'325	0.7%	14'576	0.8%
Total	1'895'997	100.0%	1'752'318	100.0%

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

² Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden in der obigen Darstellung ohne den Liegenschaften zum Verkauf (Chama, STEWE, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen.

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen

in TCHF	31.12.2022		31.12.2021 ¹	
Zürich	557'426	29.4%	487'341	27.8%
Aargau	456'225	24.1%	424'029	24.2%
Genf	265'251	14.0%	259'553	14.8%
Zug	176'875	9.3%	135'115	7.7%
Solothurn	132'779	7.0%	130'494	7.4%
Basel-Landschaft	120'639	6.4%	118'653	6.8%
St. Gallen	69'388	3.7%	75'647	4.3%
Übrige	117'414	6.2%	121'486	7.0%
Total	1'895'997	100.0%	1'752'318	100.0%

¹ Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden in der obigen Darstellung ohne den Liegenschaften zum Verkauf (Chama, STEWE, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen.

Konsolidierter Abschluss

6 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Übrige langfristige Forderungen	4'335	4'886
Escrow langfristig	1'348	300
Total	5'683	5'186

Die Position «Übrige langfristige Forderungen» enthält eine Forderung über TCHF 2'554 (Vorjahr TCHF 2'554), welche infolge der Nutzung von Flächen über die ordentliche Mietdauer hinaus entstanden ist. Zur Sicherstellung dieser Forderung wurde eine Vereinbarung zur Übergabe von Schuldbriefen im ersten Rang von einem industriell genutzten Areal unterzeichnet.

Im Rahmen der Akquisition «Jaeger et Bosshard SA» wurde mit dem ehemaligen Eigentümer eine Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart, bei welcher das effektiv erwirtschaftete, kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019 bis 2023 einen im Vorfeld definierten Wert erreichen sollte. Die aktuelle Einschätzung ergibt, dass der definierte Wert über die ganze Periode unterschritten wird. Demzufolge wurde in der Berichtsperiode die langfristige Forderung um TCHF 160 erhöht und beträgt nun TCHF 1'300 (Vorjahr TCHF 1'140).

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals in Frauenfeld wurde die HIAG im Jahr 2016 von den ehemaligen Eigentümern für die Übernahme der Altlastenrisiken mit einem Beitrag in Höhe von TCHF 1'350 entschädigt. Dieser Beitrag wurde auf ein Escrow-Konto überwiesen. Die Forderung wurde im Berichtsjahr in die langfristigen Forderungen umklassiert, da mit einer Gutschrift auf ein Bankkonto frühestens im Jahr 2024 zu rechnen ist.

7 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die HIAG Solar AG wurde im Rahmen eines Joint Venture mit der aventron solar AG gegründet. HIAG hält 49% der HIAG Solar AG und ermittelt die Bewertung mittels der Equity-Methode. Das Ergebnis nach dieser Methode bewerteter Unternehmen fließt in die Position «Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften» ein.

Konsolidierter Abschluss

8 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Finanzierungskosten Anleihen	822	882
Versicherungsleistungen und -beiträge	799	375
Abgegrenzte Erträge (Mieten, Strom etc.)	4'430	2'290
Diverse	715	433
Total	6'767	3'980

9 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Darlehen gegenüber Dritten	5'937	5'974
Darlehen gegenüber Aktionären	990	2'290
Total	6'927	8'264

Darlehen gegenüber Aktionären

Darlehen an Aktionäre im Gesamtwert von TCHF 840 wurden zurückbezahlt (Vorjahr: TCHF 0). Ferner wurde ein Darlehen in Höhe von TCHF 500 in die kurzfristigen Finanzanlagen umgebucht (Vorjahr: TCHF 40) infolge der Fälligkeit in 2023.

10 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Gegenüber Dritten	5'375	5'904
Mietzinsvorauszahlungen	2'867	3'375
Total	8'241	9'279

In den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten sind aufgelaufene Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in der Höhe von TCHF 3'030 (Vorjahr: TCHF 3'636) sowie Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuern von TCHF 275 (Vorjahr: TCHF 880) enthalten.

Konsolidierter Abschluss

11 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Areakosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
Buchwert per 01.01.2021	1'398	11'626	112	13'136
Bildung	983	–	965	1'948
Verwendung	–373	–8'988	–	–9'361
Auflösung	–67	–	–	–67
Buchwert per 31.12.2021 / 01.01.2022	1'941	2'638	1'077	5'656
– davon kurzfristig	1'941	1'488	–	3'429
– davon langfristig	–	1'150	1'077	2'227
Bildung	605	–	703	1'308
Verwendung	–220	–1'409	–305	–1'934
Auflösung	–	–79	–148	–227
Buchwert per 31.12.2022	2'326	1'150	1'327	4'803
– davon kurzfristig	2'326	–	–	2'326
– davon langfristig	–	1'150	1'327	2'477

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG in Pratteln übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen sollen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zurückzusetzen. Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen über TCHF 1'409 (Vorjahr: TCHF 8'988) verwendet und TCHF 79 (Vorjahr: TCHF 0) aufgelöst. Ein Teil der Altlastenbereinigung wird erst 2024 ausgeführt werden, daher wurden Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 im Jahr 2021 in die langfristigen Rückstellungen umgliedert.

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

Durch den positiven Geschäftsgang im Jahr 2022 wurde ein ROE von über 5.5% (maximal möglicher Ausschüttungsbetrag) erzielt. Dies führt zu einer Erhöhung der LTIP-Rückstellung (Cash-Anteil) in der Höhe von TCHF 250 im Vergleich zum 31. Dezember 2021.

Konsolidierter Abschluss

12 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	56'915	1'935
Kurzfristige Anleihen	115'000	275'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	39	639
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	171'954	277'574
Langfristige Bankverbindlichkeiten	188'295	90'160
Langfristige Anleihen	460'000	425'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	-	153
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	648'295	515'313
Total	820'249	792'887

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 42.6% (31. Dezember 2021: 44.5%), die Netto-«Loan-to-Value-Ratio» ([Finanzverbindlichkeiten – Flüssige Mittel]/Immobilienwert) 40.9% (31. Dezember 2021: 39.6%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 1.0% (Vorjahr: 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 Grundgeschäft wurde der negative Wiederbeschaffungswert als kurzfristige Finanzverbindlichkeit TCHF 39 (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 werden im Finanzergebnis erfasst.

Konsolidierter Abschluss

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 01.01.2023

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

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 01.01.2022

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

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 01.01.2023

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

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 01.01.2022

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

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Konsolidierter Abschluss

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2022

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

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

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2021

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

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

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

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%
Total	92'096	100%

Konsolidierter Abschluss

13 Passive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Betriebskosten	4'460	4'826
Finanzierungskosten	3'049	3'575
Investitionsabgrenzungen	2'002	6'265
Personalbezogene Abgrenzungen	2'516	1'520
Diverse	990	443
Total	13'016	16'629

14 Personalvorsorge

Für die Mitarbeiter der HIAG-Gruppe bestehen Einrichtungen zur beruflichen Vorsorge. Diese Einrichtungen sind finanziell unabhängige Stiftungen, wobei die Vorsorgeeinrichtung HIAG Pensionskasse durch Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge und die patronalen Einrichtungen Wohlfahrtsfonds der HIAG-Gruppe ausschliesslich durch Arbeitgeberbeiträge finanziert werden. Die Leistungen bemessen sich nach der Höhe der einbezahlten Beiträge bzw. nach der Abdeckung durch die jeweilige Versicherung (Beitragsprimat). Seitens der Gruppengesellschaften besteht aus der Personalvorsorge weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung. Es besteht keine Absicht, zukünftig wirtschaftlichen Nutzen aus den bestehenden freien Reserven zu ziehen.

Per 31. Dezember 2022

in TCHF	Nominalwert 31.12.2022	Verwendungs- verzicht 31.12.2022	Bilanz 31.12.2022	Bildung 2022	Bilanz 31.12.2021	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
						2022	2021
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-

in TCHF	Überdeckung 31.12.2022	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 31.12.2022	Veränderung/erfolgswirksam im Geschäftsjahr 2022	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge 2022	Vorsorgeaufwand der Periode	
					2022	2022
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	5'561	-	-	-	-	774
Total	5'561	-	-	-	-	774

Per 31. Dezember 2021

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

Konsolidierter Abschluss

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

15 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2022	2021
Mietertrag	67'538	62'280
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	595	627
Erlösminderungen	-462	235
- davon erwartete Mieterlasse Covid-19	-	-73
- davon Auflösung/Bildung Delkredere und Debitorenverluste	-462	308
Total	67'671	63'142

Bedeutendste Mieter

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

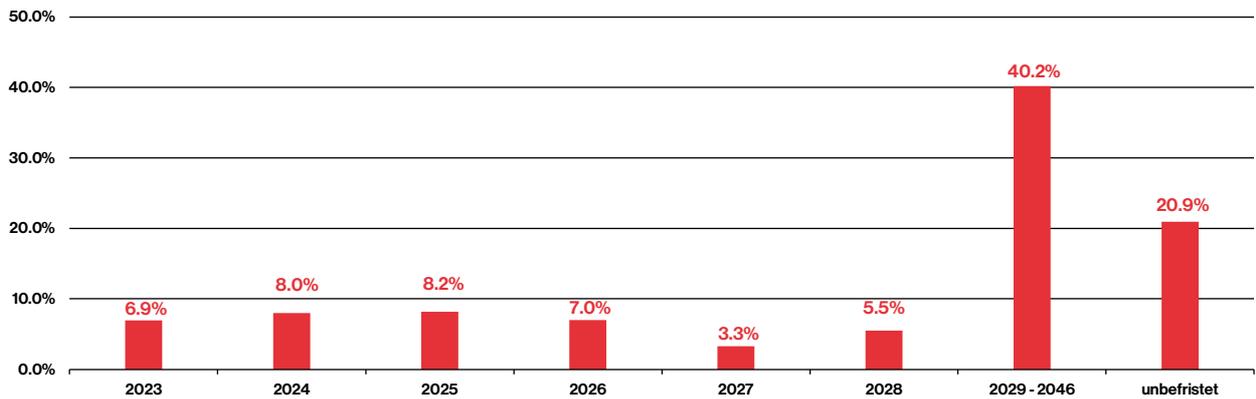
Vom annualisierten Mietertrag entfielen (%):	2022	2021
auf den grössten Mieter	5%	5%
auf die drei grössten Mieter	12%	13%
auf die fünf grössten Mieter	19%	20%
auf die zehn grössten Mieter	33%	34%

Konsolidierter Abschluss

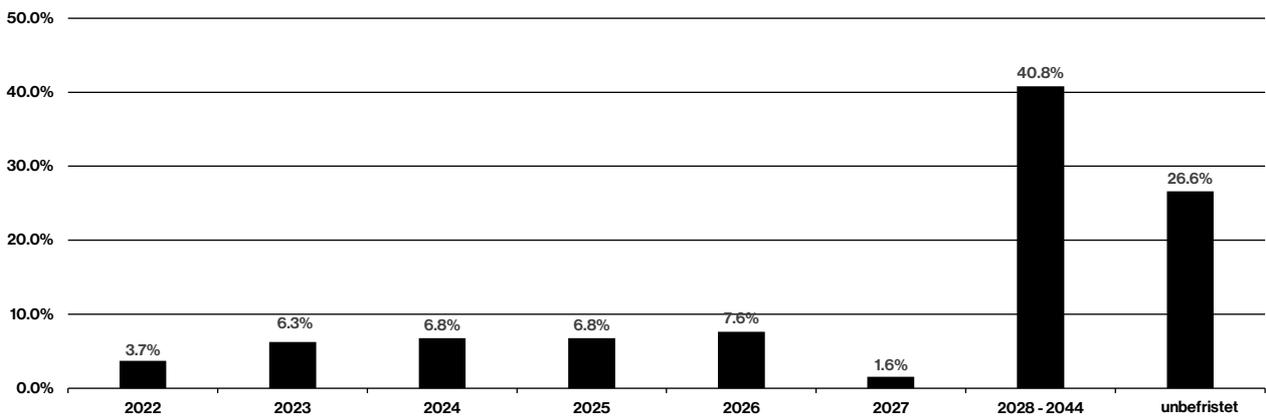
Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2023



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2022



Konsolidierter Abschluss

Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen¹

in TCHF	31.12.2022		31.12.2021	
Industrie/leichte Industrie	25'444	35.2%	20'381	32.3%
Lager	8'838	12.2%	11'628	18.4%
Büro	13'143	18.2%	11'000	17.4%
Wohnen	8'094	11.2%	8'145	12.9%
Verkauf	5'955	8.2%	3'727	5.9%
Parkplätze	4'055	5.6%	2'697	4.3%
Aussenflächen/Baurecht	2'325	3.2%	2'464	3.9%
Freizeit/Bildung/Kultur	2'552	3.5%	1'284	2.0%
Energie	1'067	1.5%	900	1.4%
Nebennutzungen Gewerbe/Wohnen	340	0.5%	422	0.7%
Gastronomie	459	0.6%	440	0.7%
Total	72'274	100.0%	63'086	100.0%

¹ Die Nutzungsarten wurden für das Geschäftsjahr 2022 neu definiert. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen

in TCHF	31.12.2022		31.12.2021	
Aargau	21'414	29.6%	19'539	31.0%
Zürich	19'178	26.5%	14'991	23.8%
Genf	8'641	12.0%	6'194	9.8%
Solothurn	5'772	8.0%	5'272	8.4%
Basel-Landschaft	5'145	7.1%	5'210	8.3%
Zug	3'317	4.6%	3'124	5.0%
St. Gallen	3'193	4.4%	3'086	4.9%
Diverse	5'614	7.8%	5'670	8.8%
Total	72'274	100.0%	63'086	100.0%

Leerstandsquote

Leerstandsquote in %	31.12.2022	31.12.2021
Bestandsliegenschaften	5.6%	9.6%
Entwicklungsliegenschaften	10.0%	15.7%
Gesamtes Portfolio	6.4%	10.7%

Konsolidierter Abschluss

16 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2022	2021
Marktwertanpassungen Bestandsliegenschaften	15'741	33'450
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	46'672	16'444
Marktwertanpassungen Transaktionen	1'893	10'628
Total	64'306	60'523

Die wesentlichsten Netto-Wertänderungen (unter Berücksichtigung von Umweltrisiken) erzielten folgende Liegenschaften:

Bestandsportfolio in TCHF	Entwicklungsportfolio in TCHF
Cham	Cham
6'414	24'325
Dietikon	Altstetten
4'867	8'767
Klingnau	Meyrin
3'861	4'000
Goldach	Niederhasli
-6'223	-1'613
Meyrin	St. Maurice
-5'270	-1'502
Yverdon	Frauenfeld
-1'024	-878

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

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) sank per 31. Dezember 2022 auf 3.32% (31. Dezember 2021: 3.54%).

17 Ertrag und direkter Aufwand aus Verkauf Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	2022	2021
Erfolg aus «Verkauf Immobilienanlagen»	6'039	16'543
- Ertrag aus «Verkauf Immobilienanlagen»	15'972	80'171
- Ausbuchung letzter Buchwert Immobilienanlagen	-9'488	-62'437
- Direkter Aufwand aus Verkauf Immobilienanlagen	-445	-1'191

Im Berichtsjahr wurden folgende wesentlichen Liegenschaften aus «Immobilienanlagen» verkauft:

- Diesbach, Legler Fabrik
- Diesbach, Hauptstrasse 38–40
- Allschwil, Binnigerstrasse 87–89
- Gempen, Scharthenhof
- Klingnau, Waldparzelle
- Biberist, Parzelle 36194

Konsolidierter Abschluss

Im Vorjahr wurden folgende Liegenschaften verkauft:

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

in TCHF	2022	2021
Erfolg aus «Liegenschaften zum Verkauf»	4'649	–
– Ertrag aus «Liegenschaften zum Verkauf»	13'764	–
– Direkter Aufwand aus «Liegenschaften zum Verkauf»	–9'115	–

Im Berichtsjahr führten die ersten Verkäufe des Stockwerkeigentumsprojekts «CHAMA Etappe 1» zu einem positiven Ergebnisbeitrag. Im Vorjahr wurden keine «Liegenschaften zum Verkauf» veräussert.

18 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2022	2021
Dienstleistungen gegenüber Dritten	219	181
Ertrag aus Metall-Recycling	8'967	10'521
Sonstiger Betriebsertrag	948	3'412
Total	10'134	14'114

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

In der Position «sonstiger Betriebsertrag» waren in der Vorperiode TCHF 2'665 aus dem Verkauf einer Produktionsanlage in Pratteln enthalten.

19 Personalaufwand

2022 in TCHF	Immobilien	Areal Pratteln	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	–10'927	–159	–823	–11'909
Sozialleistungen	–1'571	–24	–164	–1'759
Übriger Personalaufwand	–1'029 ¹	–	–304	–1'333
Total	–13'527	–183	–1'291	–15'002

¹ Davon Rabatt von TCHF 219 auf den Verkauf von eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG- Gruppe.

Konsolidierter Abschluss

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

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

31.12.2022 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeiter	Vollzeitkräfte
Immobilien	67	63.1
- davon Portfolio-/Assetmanagement	7	6.8
- davon Bewirtschaftung/Hauswartung	19	17.6
- davon Entwicklung/Baumanagement	17	16.6
- davon Transaktion/Vermarktung	1	0.8
- davon Corporate	23	21.3
Jaeger et Bosshard SA¹	11	11.0
Total	78	74.1

¹ Wird in der Segmentberichterstattung unter der Kategorie «Übrige» ausgewiesen

31.12.2021 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeiter	Vollzeitkräfte
Immobilien	63	57.6
- davon Portfolio-/Assetmanagement	8	7.8
- davon Bewirtschaftung/Hauswartung	20	18.1
- davon Entwicklung/Baumanagement	14	13.8
- davon Transaktion/Vermarktung	1	0.8
- davon Corporate	20	17.1
Projekt Areal Pratteln	3	3.0
Jaeger et Bosshard SA¹	11	11.0
Total	77	71.6

¹ Wird in der Segmentberichterstattung unter der Kategorie «Übrige» ausgewiesen

20 Aktienbezogene Vergütungen

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

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

Konsolidierter Abschluss

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

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

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

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

Der mit dem LTIP im Zusammenhang stehende Personalaufwand wirkt sich mit TCHF 1'734 (Vorjahr: TCHF 1'560) auf den konsolidierten Abschluss aus.

21 Unterhalt und Reparaturen

in TCHF	2022	2021
Unterhalt und Reparaturen	-5'126	-6'218
- davon Liegenschaften (exkl. Areal Pratteln)	-4'704	-5'749
- davon Jaeger et Bosshard SA	-342	-330
- davon Areal Pratteln	-80	-132
- davon Cloud Services	-	-7

Die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften sind tiefer als im Vorjahr aufgrund von geringeren Reparaturkosten bei den Kraftwerken sowie dem Verkauf von unterhaltsintensiven Liegenschaften.

22 Energie und Hauswartung

in TCHF	2022	2021
Energieaufwand und Hauswartung	-1'829	-910
- davon Areal Pratteln in Rückbauphase	-	356

Da die Rückbauphase auf dem Areal Pratteln abgeschlossen ist, sind im Berichtsjahr keine Kosten mehr angefallen. Im Vorjahr resultierte ein positiver Betrag (TCHF 356) aufgrund der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungen. Die restlichen Zunahmen resultieren aus den gestiegenen Energiekosten im 2. Halbjahr 2022.

Konsolidierter Abschluss

23 Mieten und Leasing

in TCHF	2022	2021
Büromieten, Leasing	-1'013	-1'003
Baurechtszins	-929	-951
Total	-1'942	-1'954

24 Finanzergebnis

in TCHF	2022	2021
Wechselkursgewinn	-	1
Übriger Finanzertrag	596	1'027
Total Finanzertrag	596	1'028

in TCHF	2022	2021
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-1'374	-1'365
Zinsaufwand Anleihen	-6'750	-6'023
Bankspesen und Bankzinsen	-258	-269
Wechselkursverlust	-63	-73
Wertberichtigung Finanzanlagen	-73	-1'867
Übriger Kapitalaufwand ¹	-220	-584
Total Finanzaufwand	-8'738	-10'180

¹ Enthält im Jahr 2022 anteilige Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 398, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr: TCHF 416).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 1.0% (2021: 0.8%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.3% und 2.6% (Vorjahr: zwischen 0.7% und 1.7%). In der Berichtsperiode wurden im Rahmen von Entwicklungsprojekten keine Baukreditzinsen aktiviert (Vorjahr: TCHF 62).

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

25 Steuern

25.1 Ertragssteuern

in TCHF	2022	2021
Laufende Ertragssteuern	-3'543	-10'563
Latente Steuern	-4'227	-5'429
Aktivierung Verlustvorträge	-1	1
Verwendung/Auflösung aktivierter Verlustvorträge	-	-718
Total	-7'771	-16'708

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, erhöhte sich im Berichtsjahr auf 19.5% (Vorjahr: 12.4%). Demgegenüber reduzierte sich der Steueraufwand auf TCHF 7'771 (Vorjahr: TCHF 16'708) infolge eines tieferen Steuersatzes im Kanton Aargau. Ferner war in den Steuern im Vorjahr ein Effekt aus dem überdurchschnittlichen Verkaufsvolumen im Rahmen des Divestitionsprogramms enthalten. Der positive Steuereffekt aus der Verwendung

Konsolidierter Abschluss

nichtbilanzierter, steuerlicher Verlustvorträge betrug im Jahr 2022 TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 679).

25.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	81'084	73'131
Veränderung Konsolidierungskreis	-	2'525
Erfolgswirksame Netto-Bildung	4'227	5'429
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	85'311	81'084

In der Berichtsperiode wurden TCHF 4'227 Rückstellungen für latente Steuern erfolgswirksam gebildet (Vorjahr: TCHF 5'429). Die Netto-Bildung der Rückstellung im Berichtsjahr und im Vorjahr stand hauptsächlich im Zusammenhang mit den positiven Wertänderungen aus den Neubewertungen der Immobilienanlagen.

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen	-	1
Total	-	1

Im Berichtsjahr wurden keine Verlustvorträge aktiviert (Vorjahr: TCHF 0).

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 241'317 (Vorjahr: TCHF 243'003). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 31. Dezember 2022 TCHF 39'198 (Vorjahr: TCHF 39'433). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht gegeben.

26 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Bis 1 Jahr	571	506
Zwischen 2 und 4 Jahren	1'428	1'469
5 Jahre und mehr	219	508
Total	2'218	2'483

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

Konsolidierter Abschluss

27 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Namenaktien per Stichtag (Nominalwert: CHF 1)	10'119'600	10'119'600
Total	10'119'600	10'119'600

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

Gemäss Art. 3c der Statuten ist der Verwaltungsrat im Sinne des genehmigten Aktienkapitals ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 29. September 2023 um maximal TCHF 13 zu erhöhen.

Per 31. Dezember 2022 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Reingewinn	99'406	89'263
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	10'092'004	8'592'296
Anzahl ausstehende Aktien per Bilanzstichtag	10'096'019	10'085'833
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	9.85	10.39
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	9.85	10.39
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	9.85	10.39
in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'147'593	1'070'083
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	1'062'282	988'999
in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	113.67	106.10
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	105.22	98.06

Wie im Vorjahr gab es per 31. Dezember 2022 keine verwässernd wirkenden Effekte.

Konsolidierter Abschluss

28 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2022	31.12.2021
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.6%	54.4%
– SFAG Holding AG ¹	20.0%	43.8%
– HIAG Beteiligung Holding AG	–	4.1%
– Grisgros AG	–	3.8%
– Grisgros Beteiligungs AG ²	17.7%	–
– Senft AG	–	2.8%
– BraCHe Beteiligungs AG ³	16.8%	–
UBS Fund Management CH AG	3.8%	3.8%

¹ Die SFAG Holding AG wird per 31.12.2022 durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

³ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

Die Mitglieder der Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag im Sinne von Art. 121 FinfraG abgeschlossen. Dieser wurde durch den im Wesentlichen inhaltsgleichen Aktionärsbindungsvertrag vom 6. Dezember 2022 ersetzt. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Parteien des Aktionärsbindungsvertrags, da die wirtschaftlich Berechtigten ihre Aktien teilweise in neu gegründete Holdinggesellschaften eingebracht haben.

Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen

Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
HIAG Beteiligung Holding AG ¹	–	410'000
SFAG Holding AG ²	2'026'471	–
Senft AG	–	282'896
BraCHe Beteiligungs AG ³	1'699'796	–
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats, General Counsel	47'845	47'402
Marco Feusi, CEO	23'719	20'022
Rico Müller, CFO ⁴	876	364
Total	3'807'125	769'102

¹ Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt waren im Vorjahr als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die bis im Dezember 2022 4'432'771 Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hielt. Die SFAG Holding AG war bis im Dezember 2022 mit einem Aktienbesitz von 43.8% die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt hielten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG. Im Dezember 2022 wurde rückwirkend per 01.09.2022 ein Teil der Aktiven der SFAG Holding AG als bis dahin gemeinsame Holdinggesellschaft der Geschwister Dr. Felix Grisard, Andrea Grisard und Salome Grisard Varnholt im Rahmen einer Spaltung auf die von Andrea Grisard gehaltene Grisgros Beteiligungs AG und die von Salome Grisard Varnholt gehaltene BraCHe Beteiligungs AG übertragen. Nach Vollzug der zwei Abspaltungen verblieb Dr. Felix Grisard als alleiniger Aktionär der SFAG Holding AG, weshalb die per 31.12.2022 von der SFAG Holding AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft ihm zugerechnet wurden. Ebenso werden die nun von der BraCHe Beteiligungs AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft Salome Grisard zugerechnet. Weiter wurden im Zusammenhang mit den zwei Abspaltungen die von der HIAG Beteiligung Holding AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft auf die BraCHe Beteiligungs AG, die Grisgros Beteiligungs AG und die SFAG Holding AG übertragen, die von der Senft AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft wurden auf die BraCHe Beteiligungs AG übertragen.

² Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

³ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

⁴ Per 31.10.2022 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

Konsolidierter Abschluss

29 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2022	Anzahl Aktien	31.12.2021	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	4'069	33'767	5'211	42'942
Zuteilung	-1'268	-10'186	-1'142	-9'175
Buchwert per 31.12.	2'801	23'581	4'069	33'767

Im Berichtsjahr wurden durch die Gesellschaft keine eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Es wurden 10'186 Aktien an Mitarbeitende im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und des «Long-Term-Incentive-Plans» (LTIP) zugeteilt. Im Rahmen der Zuteilung der Aktien wurde ein Bewertungsverlust (Differenz zwischen Einkaufspreis und Transaktionspreis) von TCHF 324 (Vorjahr TCHF 211) realisiert und gegen die gesetzliche Gewinnreserven verbucht.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr zugeteilten Aktien betrug CHF 92.65 (Vorjahr: CHF 101.55).

30 Übrige verpfändete Aktiven

Per 31. Dezember 2022 sind Mietzinsdepots in der Höhe von TCHF 124 (Vorjahr: TCHF 124) verpfändet. Alle Mietzinskautionen im Zusammenhang mit Büroräumlichkeiten wurden im Vorjahr als Folge der Beendigung der Mietverhältnisse zurückbezahlt.

31 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Übrige kurzfristige Forderungen	-	1'051
Übrige langfristige Forderungen	1'348	300
Total	1'348	1'351

Die im Zusammenhang mit einem Bauprojekt hinterlegte Forderung auf einem Escrow-Konto wurde im Berichtsjahr in die langfristigen Forderungen umklassiert, da mit einer Gutschrift auf ein Bankkonto frühestens im Jahr 2024 zu rechnen ist.

32 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Garantie zugunsten Dritter	30'200	30'501
Total	30'200	30'501

Die Eventualverpflichtungen betreffen im Wesentlichen eine Garantie von HPE im Zusammenhang mit dem aufgelösten Cloud-Segment in der Höhe von TCHF 30'000. Da sämtliche Verträge erfüllt worden sind, ist HIAG per 14. Februar 2023 aus der Haftung dieses Vertrags entlassen worden.

Konsolidierter Abschluss

33 Goodwill- und Badwill-Behandlung

33.1 Goodwill

Goodwill wird zum Zeitpunkt des Entstehens mit den Gewinnreserven verrechnet. Ein solcher entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA im Mai 2019 in der Höhe von TCHF 6'592. Die Auswirkungen einer Goodwill-Aktivierung mit einer anschliessenden Abschreibung über die Nutzungsdauer von fünf Jahren auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind nachstehend, theoretisch dokumentiert.

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Ausgewiesenes Eigenkapital	1'062'282	988'999
Eigenkapitalquote	53.1%	52.0%
Anschaffungswert Goodwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7'838	7'838
Zugänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'838	7'838
Kumulierte Abschreibungen		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	4'557	3'245
Abschreibungen laufendes Jahr	1'312	1'312
Stand am Ende des Geschäftsjahres	5'869	4'557
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	1'969	3'281
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	1'064'251	992'280
Theoretische Eigenkapitalquote	53.2%	52.1%

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2022	2021
Reingewinn	99'406	89'263
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-1'312	-1'312
Reingewinn nach Goodwill-Abschreibung	98'094	87'951

Konsolidierter Abschluss

33.2 Badwill

Badwill wird zum Zeitpunkt des Entstehens mit den Gewinnreserven verrechnet. Ein solcher entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft K-Buchs S.à.r.l. im April 2021 in der Höhe von TCHF 987. Die Auswirkungen einer Badwill-Passivierung mit einer anschließenden Auflösung über die Nutzungsdauer von fünf Jahren auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind nachstehend, theoretisch dokumentiert.

Auswirkung einer theoretischen Passivierung des Badwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Ausgewiesenes Eigenkapital	1'062'282	988'999
Eigenkapitalquote	53.1%	52.0%
Anschaffungswert Badwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	987	-
Zugänge	-	987
Stand am Ende des Geschäftsjahres	987	987
Kumulierte Auflösungen		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	132	-
Auflösungen laufendes Jahr	197	132
Stand am Ende des Geschäftsjahres	329	132
Theoretischer Nettobuchwert Badwill	658	855
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Badwill	1'061'624	988'144
Theoretische Eigenkapitalquote	53.1%	51.9%

Auswirkung einer theoretischen Auflösung des Badwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2022	2021
Reingewinn	99'406	89'263
Theoretische Auflösung Badwill	197	132
Reingewinn nach Badwill-Zuschreibung	99'603	89'395

Liegenschaftsspiegel

Bestandsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) ²	Year of construction	Year of construction 2 ³	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	Compulsory surveillance (%)	Obligatory re-mediation	Effective Area to be developed (sqm)						Total	
																	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office			
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39-41	Industrial		1.5	1.5	100%	65'356	1997/2007	2019	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial		1.8	1.8	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	-	4.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial		0.3	0.3	90%	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		0.9	0.8	85%	12'984	1965	2008	-	-	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial		0.5	0.4	91%	5'529	1955	-	-	-	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	Industrial		0.9	0.9	97%	13'009	1955	2008	-	-	4.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41	Industrial		0.2	0.2	96%	6'170	1953	1955	-	-	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
22501	VD	Yverdon	Route de Grandson 48	Industrial		1.6	1.4	86%	19'758	1910	2013	-	-	3.8	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	-	-	-	
29005	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, LEM	Industrial		2.1	2.1	100%	5'540	-	-	-	-	3.1	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial		0.5	0.5	99%	17'317	1870	1964	1993	-	4.2	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
31201	ZH	Winterthur	St. Gallerstrasse 172	Industrial		0.2	0.2	100%	8'838	1908/1925	-	-	-	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	10,300	-	10,300	
31401	SG	Goldach	Langrütstrasse 19	Industrial		3.1	3.1	100%	63'631	1973/1995	2020	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	
32001	BL	Reinach	Am Kägenrain 1-3	Industrial		0.5	0.4	66%	6'503	1989	-	0	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%	-	-	-	-	7,830	-	-	7,830
36110	SO	Biberist	MEG Emekenkanal, land	Industrial		0.0	0.0	-	-	-	-	-	-	5.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Industrial						351.5	19.5	18.5	333'167									0	7,830	10,300	0	0	0	18,130
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics		0.4	0.4	100%	12'257	1994	-	-	-	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
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		1.6	1.6	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	-	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
69901	AG	Brunegg	Breitackerstrasse 10	Logistics		1.7	1.7	100%	28'142	1993	-	2013	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	7,900	-	-	7,900
70001	AG	Brunegg	Industriestrasse 1	Logistics		1.8	1.8	100%	15'293	1974	1985	2001	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
70501	AG	Buchs	Oberholzstrasse 10	Logistics		2.5	2.5	100%	38'797	2007	-	-	-	3.4	Sole ownership	0%	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Logistics						206.2	11.5	11.5	166'623									0	0	7,900	0	0	0	7,900
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive I	Office		2.1	1.6	77%	7'681	1981	2019	-	-	3.4	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive II	Office		2.6	2.6	100%	6'821	2017	-	-	-	3.1	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Office		0.2	0.2	100%	2'189	1926	2017	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office		0.5	0.4	88%	2'466	1959	-	2008	-	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12-14	Office		0.6	0.6	97%	11'080	1960	-	-	-	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
60401	BL	Birsfelden	Sternenfeldpark 14	Office		1.7	1.1	62%	3'554	2009	-	-	-	4.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Office						132.0	7.6	6.4	33'791									0	0	0	0	0	0	0
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others		0.0	0.0	100%	930	-	-	-	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
10801	BS	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	-	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
35004	GL	Diesbach	Power plant	Others		0.7	0.7	100%	-	1996	-	2015	-	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-

Liegenschaftsspiegel

Effective Area to be developed (sqm)

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) ²	Year of construction	Year of construction 2 ³	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	(%)	Compulsory surveillance	Obligatory re-mediation	Residential	Commercial	Industry	Commercial	Office	Total
36112	SO	Biberist	Power plant	Others		0.3	0.3	100%	-	1984	-	2014	4.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
36204	SO	Biberist	Derendingerstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others		0.0	0.0	-	-	-	-	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
			Total Others		19.5	1.4	1.4		10'815									0	0	0	0	0	0
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2-16	Res. mixed		3.3	3.3	100%	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	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed		0.8	0.7	98%	2'043	1922	2017	-	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	Residential		1.2	1.2	99%	13'071	1999	2008	-	2.8	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	100%	5'481	1987	-	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1-7	Residential		0.1	0.1	100%	4'343	1900	-	1995	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130-132/131-133	Residential		0.1	0.1	98%	-	1839	-	2003	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential		0.2	0.2	100%	1'569	1870	2007	-	2.4	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		0.4	0.4	100%	1'908	2020	-	-	2.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential		0.3	0.3	100%	1'899	1990	2018	-	2.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	Residential		0.2	0.2	100%	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	-	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Residential		1.3	1.3	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	0.6	96%	3'798	1989	-	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
60302	BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88	Residential		0.5	0.4	94%	1'787	1989	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
			Total Residential		279.1	11.7	11.6		73'129									0	0	0	0	0	0
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail		2.4	1.3	55%	13'690	1982	2002	2007	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail		2.3	2.3	100%	13'500	1982	-	1993	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	Retail		3.4	3.4	100%	10'543	1982	-	-	3.5	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	3.6	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		234.8	12.6	11.3		80'519									0	0	0	0	0	0
			Total Yielding Portfolio		1'223.2	64.3	60.7	94.4%	698'044									0	7,830	18,200	0	0	26,030

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

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

³ Second building phase.

Liegenschaftsspiegel

Entwicklungsportfolio

Effective Area to be developed (sqm)

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use	Market value ⁴ (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) ²	Year of construction	Year of construction 2 ³	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	(%)	Compulsory surveillance	Obligatory re-mediation	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%	-	-	-	31,000	-	-	-	31,000
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	0.3	0.3	87%	11'035	1949	1961	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	6,620	-	-	-	6,620
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.0	0.0	-	2'144	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	900	-	-	-	900
32105	AG	Windisch	Kunzareal - Zentrum West	Industrial	0.1	0.1	100%	2'481	1827	1890	-	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	1,600	-	-	-	1,600
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	1.1	1.1	100%	33'505	1960	-	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	15,298	-	15,298
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	0.0	0.0	-	10'717	1911	-	-	-	3.3	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
72001	AG	Hausen/Lupfig	Hauptstrasse 96 / Hauptstrasse 98-100	Others	0.0	0.0	100%	64'258	-	-	-	-	3.7	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	60,761	-	-	60,761
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45-61	Industrial	0.9	0.9	100%	35'755	1900	1940	-	-	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	30,722	-	-	-	30,722
63001	BL	Pratteln	Güterstrasse 23-29, Gempenstrasse 6/6a	Others	0.0	0.0	-	31'585	1949	2002	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	42,775	-	-	-	42,775
Total North-West Switzerland					114.4	2.4	2.4	-	234'880	-	-	-	-	-	-	-	-	0	113,617	60,761	15,298	0	189,676
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 1	Others	0.1	0.1	100%	11'535	-	-	-	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	-	11,400	-	-	-	11,400
18105	ZG	Cham	Plot no. 3165 Condominium stage 1	Others	0.0	0.0	-	2'363	-	-	-	-	-	Condominium project	100%	-	-	5,580	-	-	-	-	5,580
18104	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 2	Others	0.0	0.0	-	12'333	-	-	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	14,800	-	-	-	14,800
Total Central Switzerland					132.2	0.1	0.1	-	26'231	-	-	-	-	-	-	-	-	5,580	26,200	0	0	0	31,780
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50-56	Office	2.6	1.6	62%	10'918	1992	2007	-	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	15,450	-	-	-	15,450
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Industrial	0.7	0.7	98%	16'691	1991	-	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	-	18,000	-	-	-	18,000
10901	ZH	Altstetten	Freihofstrasse 25	Industrial	0.5	0.5	100%	7'807	1953/1962	-	-	-	2.4	Sole ownership	100%	-	-	-	12,900	-	-	-	12,900
11101	ZH	Altstetten	Kelchweg 8, 10, 12, 14	Residential	0.5	0.5	98%	2'238	2007	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	2,616	-	-	-	-	2,616
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gatolderstrasse 4	Residential	0.2	0.2	100%	23'938	1850	1870	1990	-	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	7,534	-	-	-	7,534
30602	ZH	Aathal	Chälénweg 1/11/164, Aretsh. 1-7/11-21/158	Residential	0.2	0.2	99%	10'069	1440	-	1988	-	3.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	0
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%	-	-	-	-	-	7,100	-	7,100
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13	Residential	0.2	0.2	100%	17'055	-	-	1943	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	7,500	-	-	-	7,500
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	0.1	0.1	100%	8'267	-	-	-	-	2.5	Sole ownership	100%	-	-	7,245	-	-	-	-	7,245
31301	ZH	Winterthur	Technoramastrasse 15	Industrial	0.0	0.0	-	10'454	1956/1996/2020	1957/1999	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	10,300	-	10,300
Total Zurich					223.0	5.3	4.3	-	122'088	-	-	-	-	-	-	-	-	9,861	61,384	0	17,400	0	88,645
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1-3	Others	0.0	0.0	-	4'507	1964	-	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20-26	Industrial	0.5	0.5	97%	13'362	1960	-	-	-	3.7	Building right	100%	-	-	-	-	-	87,000	-	87,000
29006	GE	Meyrin	Route du Nant-d'Avril 150 HIVE 7	Others	0.0	0.0	-	21'898	-	-	-	-	3.3	Building right	100%	-	-	-	-	-	4,240	-	4,240
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	0.0	0.0	-	10'383	1965	-	-	-	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	0.0	0.0	-	21'972	-	-	-	-	2	Building right	100%	-	-	-	-	-	25,405	-	25,405
22701	VD	Bussigny	Chemin de Mochettaz 101	Others	0.0	0.0	-	22'319	-	-	-	-	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	26,454	-	-	26,454
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	0.0	0.0	-	33'281	1960	1970	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	25,500	-	25,500
Total Lake Geneva region					104.3	0.5	0.5	-	127'722	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	26,454	142,145	0	168,599
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	1.4	1.3	99%	136'685	1895	-	-	-	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	72,986	-	-	-	72,986
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2-8	Office	0.2	0.2	87%	22'524	1937	-	-	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	11,392	-	-	-	11,392
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14-34	Industrial	0.1	0.1	100%	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%	-	-	-	-	20,450	-	-	20,450
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1-29	Industrial	0.4	0.3	72%	19'000	1932	1947	-	-	4.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	0
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3-35	Industrial	0.0	0.0	100%	28'869	1903	1939	-	-	5.3	Sole ownership	100%	-	-	-	21,060	-	-	-	21,060
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31-85	Industrial	0.0	0.0	-	16'000	1946	-	-	-	5.3	Sole ownership	100%	-	-	22,610	-	-	-	-	22,610
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial	0.3	0.3	95%	60'400	1991	-	-	-	4.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	17,700	-	17,700

Liegenschaftsspiegel

Effective Area to be developed (sqm)

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use	Market value ⁴ (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) ²	Year of construction	Year of construction 2 ¹	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	(%)	Compulsory surveillance	Obligatory re-mediation	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
36109	SO	Biberist	Derendingenstrasse 27-29	Others		0.0	0.0	-	44'183	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	.0
36501	SO	Solothurn	Muttenstrasse 13-18	Industrial		0.9	0.9	100%	29'459	1966/1989/2001	-	-	3.8	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%	-	-	5,421	-	-	-	-	-	5,421
Total Espace Mittelland region						118.5	4.1	3.9	444'539									28,031	121,938	66,404	17,700	0	234,073	
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics		0.4	0.4	100%	12'125	1968	1997	-	2.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	.0
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed		0.0	0.0	-	10'863	1832	2017	-	2.6	Sole ownership	100%	-	-	-	3,300	-	-	-	-	3,300
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others		0.0	0.0	98%	3'340	-	-	-	3.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Eastern Switzerland						10.8	0.4	0.4	26'328									0	3,300	0	0	0	0	3,300
Total Development Portfolio						703.2	12.9	11.6	90.0%	981'788									43,472	326,439	153,619	192,543	0	716,073

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

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

³ Second building phase.

⁴ Except for properties for sale that are recorded at cost. As at 31 December 2022, the property 18105 is recorded at cost.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 10. März 2023

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der konsolidierte Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die konsolidierte Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus konsolidierter Bilanz zum 31. Dezember 2022, die konsolidierte Erfolgsrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung (Seiten 116 bis 160) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



2

Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der konsolidierten Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur konsolidierten Jahresrechnung.

Bewertung Immobilienanlagen (inklusive Umweltrisiken)

Risiko Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen (inklusive Umweltrisiken) belaufen sich per 31. Dezember 2022 auf insgesamt TCHF 1'895'997 und somit 95% der konsolidierten Aktiven. Die Bewertung der Immobilien (inklusive Umweltrisiken) erfolgte unter Einbezug von externen Bewertern zum Verkehrswert. Die Verkehrswertschätzungen für die Immobilienanlagen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Bewertung der Immobilienanlagen in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 5 'Immobilienanlagen' thematisiert.

Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und die dem Bewertungsprozess zugrundeliegenden Ermessensspielräume erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilien- und Umweltexperten sowie die angewandten Bewertungsmodelle beurteilt. Weiter haben wir stichprobenweise die Angemessenheit der Annahmen (u.a. Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten), welche in die Bewertungen einfließen, überprüft. Wir haben zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilien- und Umweltexperten beurteilt, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprochen haben.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Immobilienanlagen.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



3

Bewertung der Latenten Steuerverbindlichkeiten

Risiko Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten der Liegenschaften zurückzuführen. Per 31. Dezember 2022 betragen diese TCHF 85'311. Die latenten Steuerverbindlichkeiten wurden analog Vorjahr mit einem Satz von 2% diskontiert.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeiten in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 25 'Steuern' thematisiert.

Aufgrund der Bedeutung der latenten Steuerverbindlichkeiten für die Bilanz und den der Ermittlung zugrundeliegenden Schätzungen (Marktwert, Resthaldedauer, Diskont- und Steuersatz) erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

Unser Prüfverfahren Mit Unterstützung unserer Steuerspezialisten beurteilten wir die der Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten zugrundeliegenden Annahmen, insbesondere die geschätzten Haltedauer der Immobilien. Hierbei verglichen wir die Annahmen im Vergleich zum Vorjahr und zu unseren Erwartungen und analysierten Abweichungen. Ferner überprüften wir die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeit.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die konsolidierte Jahresrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht (Seiten 99 bis 102) und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur konsolidierten Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur konsolidierten Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die konsolidierte Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER dem Artikel 17 der Richtlinie betr.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



4

Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die konsolidierte Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser konsolidierten Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7
4052 Basel

Zürich, 13. Februar 2023

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2022

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer
118645.2210

Auftrag

Im Auftrag der HIAG Immobilien Holding AG (HIAG) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die im Eigentum der HIAG befindlichen Grundstücke in der Schweiz zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2022 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile, landwirtschaftliche Grundstücke sowie Kraftwerke in Diesbach, Biberist, Oberaathal-Aabach, Wetzikon-Floos und Wetzikon-Schönau.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der HIAG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Renditeliegenschaften der HIAG unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 5

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Liegenschaften im Bau wurden ebenfalls mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zum Fair Value bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung – unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

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

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner auf Grund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2022 wurden 32 Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2022 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 112 Grundstücken in der Schweiz (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile und landwirtschaftliche Grundstücke). Der Marktwert (aktueller Wert) des gesamten Immobilienbestandes der HIAG vor Abzug von Altlasten beträgt per Bewertungsstichtag 1'998'295'621 Schweizerfranken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1.1.2022 bis 31.12.2022 wurden in Niederwil, Wetzikon (Arrondierung) und Zürich Altstetten Liegenschaften erworben und in Allschwil, Diesbach (2 Liegenschaften), Gempen und Klingnau Liegenschaften verkauft.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der HIAG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 13. Februar 2023
Wüest Partner AG



Andreas Ammann
Partner



Silvana Dardikman
Director

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeigenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeeigenschaften zu Grunde:

- **Aktueller Wert:** Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden, sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zu Anschaffungs-/Herstellkosten abzüglich Abschreibungen auszuweisen. Der aktuelle Wert wird unter anderem nach dem zu erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen anerkannten Methode. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis zu erfassen.
- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der HIAG sowie anhand der mündlichen Informationen der HIAG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit HIAG verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2023 sind im Zeitraum September 2022 bis Dezember 2022 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG bewegen sich zwischen 2.00% bis 5.30% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt nominal.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterrisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

- Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) der Bestandesliegenschaften sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100 Prozent, ab dem Jahr 11 zu 60 bis 80 Prozent (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

Liegenschaften im Bau

Wüest Partner ermittelte auch die aktuellen Werte (Marktwerte) der Liegenschaften im Bau. Diesen Bewertungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Teilgrundstücke: Die Liegenschaften sind von der HIAG gegebenenfalls in Teilgrundstücke unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen.
- Projektentwicklungsstrategie: Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der HIAG übernommen.
- Grundlagendaten: Die Grundlagendaten der HIAG werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnutzung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Unabhängige Betrachtung: Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- TU- oder GU-Werkverträge: Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- Leistungen Projektentwickler: In den Erstellungskosten werden die Leistungen der HIAG als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Verkaufsobjekte: Die zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (zum Beispiel Stockwerkeigentum) werden «At Cost» bewertet. Es werden keine Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Vorbereitungsarbeiten: Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Baunebenkosten: Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten inkl. Baufinanzierung jedoch exkl. Finanzierung des Grundstücks. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte Leistungen: Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von HIAG in Form von getätigten Investitionen werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Optierung: Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Latente Steuern: Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

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

Ausschüttung je Aktie

Jährliche Ausschüttung an die Aktionäre in Form einer Dividende, einer Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven oder einer Nennwertreduktion pro Aktie

Ausschüttungsquote

Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderungen aus Immobilien und latente Steuern vom im Berichtsjahr

Dividendenrendite

Die geplante Dividende (gemäss Antrag an die Generalversammlung) pro Aktie im Verhältnis des Börsenkurs am Bilanzstichtag

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

Definition alternative Performance-Kennzahlen

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

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	2022	2021
Unternehmensergebnis gemäss Jahresrechnung	99'406	89'263
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-64'306	-60'523
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-6'039	-16'543
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften zum Verkauf	-4'649	-
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaften zum Verkauf	601	-
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	1'275	2'329
Latente Steuern aus Neubewertung	3'239	8'255
Operativer Gewinn	29'527	22'781
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'092'004	8'592'296
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	2.93	2.65
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Abschreibungen Finanzanlagen Cloud Services	-	1'867
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	-1'352	-1'441
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF	28'175	23'207
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF	2.79	2.70

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	2022	2021
Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidierter Jahresrechnung	1'062'282	988'999
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	1'062'282	988'999
Anpassung:		
Wertänderung aus Neubewertung Liegenschaften zum Verkauf	26'283	13'549
Ergänzung:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	n/a	n/a
Latente Steuern	85'311	81'084
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	1'173'876	1'083'632
Anzahl ausstehende Aktien	10'096'019	10'085'833
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	116.27	107.44

Alternative Performance-Kennzahlen

Funds from Operations

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

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021 ¹
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	23'576	20'094
Investitionen in Liegenschaften zum Verkauf	7'386	2'684
Veränderungen Nettoumlaufvermögen (exkl. Liegenschaften zum Verkauf)	4'005	-2'681
Funds from Operations	34'967	20'097
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'092	8'592
Funds from Operations pro Aktie in CHF	3.46	2.34

¹ Der Funds from Operations wird erstmals für ein Geschäftsjahr 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	31.12.2022	31.12.2021
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	4'905	7'581
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	77'179	70'667
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	6.4%	10.7%
Leerstandsquote (Like-for-like)	6.4%	10.6%

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

Bilanz

in TCHF		31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		2'674	38'814
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	69	–
Übrige kurzfristige Forderungen	2	805	1'699
Kurzfristige Finanzanlagen	3	500	1'040
Aktive Rechnungsabgrenzung	4	1'107	1'211
Umlaufvermögen		5'155	42'765
Finanzanlagen ¹	5	689'943	802'443
Beteiligungen ¹	6	78'863	78'471
Anlagevermögen		768'806	880'914
Aktiven		773'961	923'679
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		27	75
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten		6	12
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	7	115'000	275'000
Steuerverbindlichkeiten		184	214
Passive Rechnungsabgrenzung		3'917	3'907
Kurzfristige Rückstellungen		42	59
Kurzfristiges Fremdkapital		119'175	279'266
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	7	460'000	425'000
Langfristiges Fremdkapital		460'000	425'000
Fremdkapital		579'175	704'266
Aktienkapital		10'120	10'120
– Gesetzliche Kapitalreserve		1'610	1'610
– Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage		171'166	184'782
Total gesetzliche Kapitalreserve		172'776	186'393
Gesetzliche Gewinnreserve	8	7'942	8'266
– Vortrag aus dem Vorjahr		5'087	24'290
– Unternehmensergebnis		1'661	–5'587
Bilanzgewinn		6'748	18'703
Eigene Aktien	8	–2'801	–4'069
Eigenkapital	9	194'785	219'413
Passiven		773'961	923'679

¹ Siehe Erläuterungen im Anhang unter Ziffer 5 und Ziffer 6.1 betreffend der Anpassung der Vorjahreswerte.

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

Erfolgsrechnung

in TCHF		2022	2021
Finanzertrag		12'028	10'161
Übriger Betriebsertrag		1	-
Betriebsertrag		12'029	10'161
Personalaufwand		-54	-41
Versicherungen und Gebühren	10	-81	-1'599
Allgemeiner Betriebsaufwand		-152	-181
Büro- und Verwaltungsaufwand	11	-2'485	-2'873
Kommunikationsaufwand		-202	-253
Finanzaufwand	12	-7'394	-10'801
Betriebsaufwand		-10'368	-15'748
Ergebnis vor Steuern		1'661	-5'587
Unternehmensergebnis		1'661	-5'587

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

Anhang

Unternehmensinformationen

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

Die HIAG Immobilien Holding AG ist die Muttergesellschaft der HIAG-Gruppe, welche ihre konsolidierte Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER erstellt.

Angewandtes Rechnungslegungsrecht

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

Die Darstellung der Forderungen aus Lieferung und Leistungen, übrigen kurzfristigen Forderungen / übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie diejenigen der Finanzanlagen werden detailliert im Anhang dargestellt.

Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

Definition «Gruppe»

Bei «Gruppe» handelt es sich um Gesellschaften der HIAG-Gruppe. Die Forderungen und Kontokorrente werden im Umlaufvermögen und die langfristigen Darlehen im Anlagevermögen ausgewiesen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen mit Gruppengesellschaften, Aktionären, assoziierte Gesellschaften und Mitarbeitenden der Gruppe oder Dritten.

Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Finanzierungen und Anleihen werden als verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Die Transaktionskosten werden über die Laufzeit der Anleihen amortisiert. Die Differenz zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag wird ebenfalls amortisiert. Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationen oder Rückzahlungen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Schätzungen und Beurteilungen

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche sowohl die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung, als auch diejenige der Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

Personalaufwand

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

Direkte Steuern

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

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

Da die HIAG Immobilien Holding AG eine konsolidierte Jahresrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (Swiss GAAP FER), hat sie auf die zusätzlichen Angaben im Anhang, die Darstellung der Mittelflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen

Die ausgewiesenen Kapitaleinlagenreserven per 31. Dezember 2022 in Höhe von TCHF 171'166 wurden gemäss Schreiben von der ESTV in Höhe von TCHF 163'534 anerkannt.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Gruppe	69	–
Total	69	–

2 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	97	111
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	617	1'559
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	66	26
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Assoziierte	25	3
Total	805	1'699

3 Kurzfristige Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Finanzanlagen gegenüber Dritten	–	1'000
Kurzfristige Finanzanlagen gegenüber Aktionären	500	40
Total	500	1'040

4 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	1'107	1'125
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Gruppe	–	86
Total	1'107	1'211

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

5 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Finanzanlagen gegenüber Dritten	5'935	5'892
Finanzanlagen gegenüber Gruppe ¹	681'450	793'722
Finanzanlagen gegenüber Aktionären	990	2'290
Finanzanlagen gegenüber Assoziierte	1'568	539
Total	689'943	802'443

¹ Im Vorjahr wurde das Darlehen von TCHF 539 gegenüber HIAG Solar AG in den Beteiligungen ausgewiesen. Dieses Darlehen wird im 2022 unter Finanzanlagen gegenüber Gruppe dargestellt. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. In den Finanzanlagen gegenüber Gruppe sind Darlehen mit Rangrücktritt in Höhe von TCHF 7'500 enthalten (Vorjahr: TCHF 7'300).

6 Beteiligungen

6.1 Direkte Beteiligungen sowie assoziierte Unternehmen per 31. Dezember 2022

Gesellschaft	Sitz	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2022 ¹ in %	Anteil 2021 ¹ in %	Beteiligungs- buchwert 2022 in TCHF	Beteiligungs- buchwert 2021 in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Zürich	1'000	100	100	78'373	78'373
HIAG Immobilien AG	Zürich	10'000	100	100	-	-
HIAG Real Estate AG	Zürich	400	100	100	-	-
HIAG Labs AG	Zürich	100	100	100	-	-
HIAG Solar AG ³	Münchenstein	1'000 ⁴	49	49	490	98 ²
Total Beteiligungen	-	-	-	-	78'863	78'471

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil.

² Das Vorjahr wurde inkl. Darlehen gegenüber der HIAG Solar AG von TCHF 539 ausgewiesen.

³ Assoziierte Gesellschaft

⁴ Vorjahr: TCHF 200

6.2 Indirekte Beteiligungen per 31. Dezember 2022

Gesellschaft	Ort	Aktien-/Stamm- kapital in TCHF	Anteil 2022 ¹ in %	Anteil 2021 ¹ in %
HIAG Immobilier Léman SA	Genf	1'000	100%	100%
Léger SA	Lancy	400	100%	100%
Weeba SA	Lancy	100	100%	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	50	100%	100%
Promo-Praille SA	Lancy	200	100%	100%
Jaeger et Bosshard SA	Lancy	1'175	100%	100%
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	Lancy	35	100%	100%
Trans Fiber Systems SA	Menziken	107	100%	100%

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil.

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

7 Kurzfristig und langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten werden die in 2023 fälligen Anleihen in der Höhe von TCHF 115'000 (Vorjahr: TCHF 275'000) ausgewiesen.

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 01.01.2023

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

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 01.01.2022

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

8 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2022	Anzahl Aktien	31.12.2021	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	4'069	33'767	5'211	42'942
Zuteilung	-1'268	-10'186	-1'142	-9'175
Buchwert per 31.12.	2'801	23'581	4'069	33'767

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden durch die Gesellschaft keine eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Es wurden 10'186 (Vorjahr: 9'175) Aktien an Mitarbeiter im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramm und des «Long-Term-Incentive-Plans» (LTIP) zugeteilt. Im Rahmen der Zuteilung der Aktien wurde ein Bewertungsverlust (Differenz zwischen Einkaufspreis und Transaktionspreis) von TCHF 324 (Vorjahr TCHF 211) realisiert und gegen die gesetzliche Gewinnreserven verbucht.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr veräusserten Aktien betrug CHF 92.65 (Vorjahr: CHF 101.55).

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

9 Eigenkapital

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
Aktienkapital	10'120	10'120
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	10'119'600	10'119'600

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

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01	1'230	1'217
Ausserordentliche GV	-	1'700
Aktienkapitalerhöhung	-	-1'687
Nicht verwendetes genehmigtes Aktienkapital (verfallen am 23.04.2022)	-1'217	-
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.	13	1'230

Gemäss Artikel 3c der Statuten ist der Verwaltungsrat im Sinne des genehmigten Aktienkapitals ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 29. September 2023 um maximal CHF 13'400 zu erhöhen.

Per 31. Dezember 2022 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

10 Versicherungen und Gebühren

in TCHF	2022	2021
Versicherungen und Gebühren	-81	-1'599
- davon Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung	-	-1'580

11 Büro- und Verwaltungsaufwand

in TCHF	2022	2021
Büro- und Verwaltungsaufwand	-2'485	-2'873
- davon Verwaltungsrats honorare ¹	-1'373	-1'233
- davon Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung	-	-386

¹ Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Gesamtvergütung wird ausschliesslich unter den Verwaltungsrats honoraren ausgewiesen.

12 Finanzaufwand

in TCHF	2022	2021
Finanzaufwand	-7'394	-10'801
- davon Anleihezinssinsen	-6'750	-6'023
- davon Emissionskosten	-398	-415
- davon Wertberichtigung	-37	-1'867
- davon Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung	-	-2'303

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

13 Eventualverpflichtungen

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Garantie zugunsten Dritter	30'200	30'501
Total	30'200	30'501

Die Eventualverpflichtungen betreffen im Wesentlichen eine Garantie von HPE im Zusammenhang mit dem aufgelösten Cloud Segment in der Höhe von TCHF 30'000. Da sämtliche Verträge erfüllt worden sind, ist HIAG per 14. Februar 2023 aus der Haftung dieses Vertrags entlassen worden.

14 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2022	31.12.2021
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.6%	54.4%
– SFAG Holding AG ¹	20.0%	43.8%
– HIAG Beteiligung Holding AG	–	4.1%
– Grigros AG	–	3.8%
– Grigros Beteiligungs AG ²	17.7%	–
– Senft AG	–	2.8%
– BraCHe Beteiligungs AG ³	16.8%	–
UBS Fund Management CH AG	3.8%	3.8%

¹ Die SFAG Holding AG wird per 31.12.2022 durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die Grigros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

³ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

Die Mitglieder der Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag im Sinne von Art. 121 FinfraG abgeschlossen. Dieser wurde durch den im Wesentlichen inhaltsgleichen Aktionärsbindungsvertrag vom 6. Dezember 2022 ersetzt. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Parteien des Aktionärsbindungsvertrags, da die wirtschaftlich Berechtigten ihre Aktien teilweise in neu gegründete Holdinggesellschaften eingebracht haben.

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

14.1 Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen

Anzahl Aktien	31.12.2022	31.12.2021
HIAG Beteiligung Holding AG ¹	-	410'000
SFAG Holding AG ²	2'026'471	-
Senft AG	-	282'896
BraCHe Beteiligungs AG ³	1'699'796	-
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats, General Counsel	47'845	47'402
Marco Feusi, CEO	23'719	20'022
Rico Müller, CFO ⁴	876	364
Total	3'807'125	769'102

¹ Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt waren im Vorjahr als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die bis im Dezember 2022 4'432'771 Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hielt. Die SFAG Holding AG war bis im Dezember 2022 mit einem Aktienbesitz von 43.8% die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt hielten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG. Im Dezember 2022 wurde rückwirkend per 01.09.2022 ein Teil der Aktiven der SFAG Holding AG als bis dahin gemeinsame Holdinggesellschaft der Geschwister Dr. Felix Grisard, Andrea Grisard und Salome Grisard Varnholt im Rahmen einer Spaltung auf die von Andrea Grisard gehaltene Grisgros Beteiligungs AG und die von Salome Grisard Varnholt gehaltene BraCHe Beteiligungs AG übertragen. Nach Vollzug der zwei Abspaltungen verblieb Dr. Felix Grisard als alleiniger Aktionär der SFAG Holding AG, weshalb die per 31.12.2022 von der SFAG Holding AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft ihm zugerechnet wurden. Ebenso werden die nun von der BraCHe Beteiligungs AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft Salome Grisard zugerechnet. Weiter wurden im Zusammenhang mit den zwei Abspaltungen die von der HIAG Beteiligung Holding AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft auf die BraCHe Beteiligungs AG, die Grisgros Beteiligungs AG und die SFAG Holding AG übertragen, die von der Senft AG gehaltenen Aktien der Gesellschaft wurden auf die BraCHe Beteiligungs AG übertragen.

² Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

³ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

⁴ Per 31.10.2022 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden (weiterhin angestellt am 31.12.2022).

15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 17. Januar 2023 wurde erfolgreich eine festverzinsliche Anleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 3.13% und einer Laufzeit von 6 Jahren mit Verfall am 16. Februar 2029 am Schweizer Kapitalmarkt platziert. Die neuen Mittel werden zur Refinanzierung der am 4. Juli 2023 auslaufenden Anleihe verwendet.

Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2022 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 27. April 2023 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 2.90 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor. Die maximale Gesamtausschüttung beläuft sich auf TCHF 29'347 und wird aus dem Bilanzgewinn mit maximal TCHF 6'748 und aus den Kapitaleinlagereserven mit maximal TCHF 22'599 ausgeschüttet. Im Vorjahr wurde eine Dividende von CHF 2.70 brutto pro Aktie ausgeschüttet.

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinns
in TCHF

	31.12.2022	31.12.2021
Unternehmensergebnis	1'661	-5'587
Vortrag aus dem Vorjahr	5'087	24'290
Bilanzgewinn	6'748	18'703
Dividendenausschüttung aus Bilanzgewinn	-6'748	-13'661
Vortrag auf neues Jahr	-	5'042

in TCHF

	31.12.2022	31.12.2021
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	171'166	184'782
Dividendenausschüttung aus Kapitaleinlage	-22'599	-13'661
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage nach Ausschüttung	148'567	171'121

Aktien im Eigenbestand sind nicht dividendenberechtigt. Die endgültige Höhe der Ausschüttung der Gewinnreserven und Reserven aus Kapitaleinlagen hängt vom Bestand an eigenen Aktien und damit ausgegebenen dividendenberechtigten Aktien bis zum Tag der Dividendenausschüttung ab. Wenn HIAG am Tag der Dividendenausschüttung eigene Aktien hält, wird die Ausschüttung aus den Gewinnreserven und Reserven aus Kapitaleinlagen entsprechend tiefer ausfallen.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 10. März 2023

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 174 bis 183) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht (Seiten 99 bis 102) und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



2

wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



3

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte

GRI-Index



**CONTENT INDEX
ESSENTIALS SERVICE**

2023

Die HIAG Immobilien Holding AG hat die in diesem GRI-Index zitierten Informationen für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 unter Bezugnahme auf die GRI-Standards berichtet.

Für den Content Index - Essentials Service überprüfte GRI-Services, ob der GRI-Index klar und in Übereinstimmung mit den GRI-Standards dargestellt ist und ob die Verweise für die Angaben 2-1 bis 2-5, 3-1 und 3-2 mit den entsprechenden Abschnitten im Hauptteil des Berichts übereinstimmen. Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Der Nachhaltigkeitsbericht wurde am 13. März 2023 erstellt. Kontaktperson ist Marco Feusi, marco.feusi@hiag.com (GRI 2-3).

GRI-Standard	Angabe	Auskunft
GRI Universal Standards		
GRI 1: Foundation 2021		
GRI 2: General Disclosures 2021		
	<i>The organization and its reporting practices</i>	
	2-1: Organizational details	Seite 23
	2-2: Entities included in the organization's sustainability reporting	Seite 23
	2-3: Reporting period, frequency and contact point	Seiten 24, 187
	2-4: Restatements of information	Seite 23
	2-5: External assurance	Seite 23
	<i>Activities and workers</i>	
	2-6: Activities, value chain and other business relationships	Seiten 14, 38
	2-7: Employees	Seite 33
	2-8: Workers who are not employees	Seite 33
	<i>Governance</i>	
	2-9: Governance structure and composition	Seite 65, 71
	2-10: Nomination and selection of the highest governance body	Seite 71
	2-11: Chair of the highest governance body	Seite 71
	2-12: Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	Seite 24
	2-13: Delegation of responsibility for managing impacts	Seiten 24, 83
	2-14: Role of the highest governance body in sustainability reporting	Seite 24
	2-15: Conflicts of interest	Seiten 67, 71, 81
	2-16: Communication of critical concerns	Seite 61
	2-17: Collective knowledge of the highest governance body	Seite 36, 71
	2-18: Evaluation of the performance of the highest governance body	Seite 82
	2-19: Remuneration policies	Seite 92
	2-20: Process to determine remuneration	Seite 94
	2-21: Annual total compensation ratio	Seite 37
	<i>Strategy, policies and practices</i>	
	2-22: Statement on sustainable development strategy	Seite 12
	2-23: Policy commitments	Seiten 37, 38
	2-24: Embedding policy commitments	Seiten 37, 38, 61
	2-25: Processes to remediate negative impacts	Seiten 25, 27, 61
	2-26: Mechanisms for seeking advice and raising concerns	Seite 61
	2-27: Compliance with laws and regulations	Seite 61
	2-28: Membership associations	Seite 63
	<i>Stakeholder engagement</i>	
	2-29: Approach to stakeholder engagement	Seite 25
	2-30: Collective bargaining agreements	Seite 36
GRI 3: Material Topics 2021		
	Disclosures on material topics	
	3-1: Process to determine material topics	Seite 25
	3-2: List of material topics	Seite 25
GRI Sector Standards		
Der für HIAG relevante Sector Standard «Real estate» liegt noch nicht vor.		

GRI-Index

GRI Topic Standards		
Ansprüche Städtebau und Standortentwicklung		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seiten 39 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 413: Local Communities 2016	413-1: Operations with local community engagement, impact assessments, and development programs	Seiten 39, 40
<i>Eigene Angabe</i>	Neu geschaffene Kapazitäten	Seite 40
Bauweise und Ressourcennutzung		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seiten 42, 57 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
<i>Eigene Angabe</i>	Anteil zertifizierter Gebäude	Seite 57
GRI 303: Water and Effluents 2018	303-5: Water consumption	Seite 57
Biodiversität		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 60 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 304: Biodiversity 2016	304-2: Significant impacts of activities, products, and services on biodiversity	Seite 60
Datenschutz		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 61 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 418: Customer Privacy 2016	418-1: Substantiated complaints concerning breaches of customer privacy and losses of customer data	Seite 61
Energie		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 42 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 302: Energy 2016	302-1: Energy consumption within the organization	Seiten 44, 48
	302-3: Energy intensity	Seiten 44, 48
	302-4: Reduction of energy consumption	Seiten 44, 49
Innovation		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 40 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
<i>Eigene Angabe</i>	Laufende Innovationsprojekte im Berichtsjahr	Seite 40
Klimawandel		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seiten 42, 52 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 305: Emissions 2016	305-1: Direct (Scope 1) GHG emissions	Seiten 44, 52
	305-2: Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	Seiten 44, 52
	305-3: Other indirect (Scope 3) GHG emissions	Seiten 44, 52, 54
	305-4: GHG emissions intensity	Seiten 44, 54
	305-5: Reduction of emissions	Seiten 44, 55
Langfristiges Geschäftsmodell		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 61 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1: Direct economic value generated and distributed	Seite 118

GRI-Index

Lieferkette		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 38 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 204: Procurement Practices 2016	204-1: Proportion of spending on local suppliers	Seite 38
Mitarbeitende		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 33 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 401: Employment 2016	401-1: New employee hires and employee turnover	Seite 34
	401-2: Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees	Seite 33
	401-3: Parental leave	Seite 37
GRI 404: Training and Education 2016	404-1: Average hours of training per year per employee	Seite 36
	404-3: Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	Seite 33
Mobilität		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 56 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
<i>Eigene Angabe</i>	Modal Split im Geschäftsverkehr	Seite 56
Nutzerzufriedenheit		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 39 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRESB	GRESB TC2.1 Has the entity undertaken tenant satisfaction surveys within the last three years?	Seite 39
Reputation		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 61 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
<i>Eigene Angabe</i>	Information betreffend Transparenz und fairer Wettbewerb	Seite 61
Transparenz		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 61 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 415: Public Policy 2016	415-1: Political contributions	Seite 40
GRI 417: Marketing and Labeling 2016	417-2: Incidents of non-compliance concerning product and service information and labeling	Seite 61
	417-3: Incidents of non-compliance concerning marketing communications	Seite 61
Unternehmenskultur		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 33 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 402: Labor/Management Relations 2016	402-1: Minimum notice periods regarding operational changes	Seite 36
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1: Diversity of governance bodies and employees	Seite 34

GRI-Index

Verantwortungsvolle Geschäftsführung		
GRI 3: Material Topics 2021	3-3: Management of material topics	Seite 61 Verweise auf Richtlinie und Kodizes: Seiten 23, 37, 38
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-3: Confirmed incidents of corruption and actions taken	Seite 61
GRI 206: Anti-competitive Behavior 2016	206-1: Legal actions for anti-competitive behavior, anti-trust, and monopoly practices	Seite 61

Anmerkungen

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

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

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

Kontakt

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

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

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

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

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

Agenda

27. April 2023
Ordentliche Generalversammlung

28. August 2023
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2023

26. September 2023
HIAG Capital Market Day

4. März 2024
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2023

18. April 2024
Ordentliche Generalversammlung

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Gestaltung
schneiterpartner AG, Zürich