

**HIAG**

**Halbjahresbericht**

**22**

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

## Konsolidierte Bilanz

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

# Finanzbericht

## Konsolidierte Bilanz

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

# Finanzbericht

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

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

# Finanzbericht

## Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

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

# Finanzbericht

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital <sup>1</sup>	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital am 01.01.2021</b>	<b>8'433</b>	<b>39'947</b>	<b>-5'211</b>	<b>717'953</b>	<b>761'122</b>
Dividende	-	-9'649	-	-9'649	-19'297
Zuteilung eigener Aktien	-	-106	696	-562	27
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	258	258
Badwill	-	-	-	987	987
Reingewinn	-	-	-	41'946	41'946
<b>Eigenkapital am 30.06.2021</b>	<b>8'433</b>	<b>30'192</b>	<b>-4'516</b>	<b>750'933</b>	<b>785'043</b>
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	-105	446	-	342
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	337	337
Kapitalerhöhung	1'687	154'272	-	-	155'959
Reingewinn	-	-	-	47'317	47'317
<b>Eigenkapital am 31.12.2021</b>	<b>10'120</b>	<b>184'360</b>	<b>-4'069</b>	<b>798'588</b>	<b>988'999</b>
<b>Eigenkapital am 01.01.2022</b>	<b>10'120</b>	<b>184'360</b>	<b>-4'069</b>	<b>798'588</b>	<b>988'999</b>
Dividende	-	-13'616	-	-13'616	-27'232
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	-236	995	-595	164
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	667	667
Reingewinn	-	-	-	56'102	56'102
<b>Eigenkapital am 30.06.2022</b>	<b>10'120</b>	<b>170'508</b>	<b>-3'074</b>	<b>841'146</b>	<b>1'018'700</b>

<sup>1</sup> Per 30. Juni 2022 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (31. Dezember 2021: 10'119'600).

## Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

### Segmentberichterstattung

Die drei Bereiche des Geschäftsmodells bilden das aktive Portfolio- und Asset-Management mit der mehrheitlich eigenen Bewirtschaftung und Hauswartung, die Areal- und Projektentwicklung von der Zwischennutzung bis zur Realisierung sowie das Transaktionsmanagement zur laufenden Qualitätssteigerung des Immobilienportfolios und der Umsetzung der Kapitalrecycling-Strategie. Die Berichterstattung wird dementsprechend in den Segmenten «Bestand», «Entwicklung» und «Transaktion» dargestellt. Diese Darstellung zeigt sich im Vergleich zum Vorjahr um den Bereich «Transaktion» angepasst. Die Darstellung, die erstmals zum Jahresabschluss 2021 implementiert wurde, führt folgerichtig zu einer Anpassung der Vorjahreswerte für das erste Halbjahr 2021.

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

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

#### Segmente 1. Halbjahr 2022

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

# Finanzbericht

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

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

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



# Finanzbericht

## Grundlagen der Rechnungslegung

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

Änderungen gegenüber den in der konsolidierten Jahresrechnung 2021 wiedergegebenen Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätzen sind unter den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen ausgewiesen. Falls nicht explizit auf eine Änderung hingewiesen wird, wurden keine Änderungen an den Grundsätzen, verglichen mit der konsolidierten Jahresrechnung 2021, vorgenommen.

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

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

## Konsolidierungskreis

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

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

Alle Beteiligungen haben den Bilanzstichtag am 31. Dezember.

# Finanzbericht

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil per 30.06.2022 <sup>1</sup> in %	Anteil per 31.12.2021 <sup>1</sup> in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Zürich
HIAG Immobilien AG	10'000	100	100	Zürich
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Genf
HIAG Real Estate AG	400	100	100	Zürich
Léger SA	400	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG Labs AG	100	100	100	Zürich
Jaeger et Bosshard SA	1'175	100	100	Lancy
<b>Assoziierte Beteiligungen</b>				
HIAG Solar AG	200	49	49	Münchenstein

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

Die Jaeger et Bosshard SA ist auf Metall-Recycling spezialisiert. Neben diesem Betrieb hält die Gesellschaft einen Anteil am Areal «Porte Sud» im Genfer Stadtteil Lancy im Bau-recht. Der Metall-Recycling-Betrieb wird bis auf Weiteres durch den vorherigen Eigentü-mer der Gesellschaft im Auftrag der HIAG betrieben.

Die HIAG Solar AG wurde im Rahmen eines Joint Venture mit aventron solar AG, eine etablierte Produzentin von Strom aus erneuerbaren Energien mit Sitz in Münchenstein (BL), gegründet. Ziel dieser Gesellschaft ist es, die Solarstromproduktion auf den Lie-genschaften im HIAG-Immobilienportfolio langfristig auszubauen. HIAG hält 49% der HIAG Solar AG und ermittelt die Bewertung mittels der Equity-Methode.

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

# Finanzbericht

## Kapitalkonsolidierung

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

## Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben keine Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden.

# Finanzbericht

## Umrechnung Fremdwährungen

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

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

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

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

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Forderungen

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

### Liegenschaften zum Verkauf

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

### Immobilienanlagen

#### Allgemein

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

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

# Finanzbericht

## Liegenschaften

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

## Liegenschaften im Bau

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

## Derivative Finanzinstrumente

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

## Übriges Anlagevermögen und immaterielles Anlagevermögen

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

Die Abschreibungen erfolgen linear wie folgt:

Kategorie	Abschreibungsdauer
Büroeinrichtungen	3 bis 10 Jahre
Anlagen Jaeger et Bosshard SA	5 bis 15 Jahre
Immaterielle Anlagen	3 bis 5 Jahre

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

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

## Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

# Finanzbericht

## Finanzverbindlichkeiten

Hypotheken und andere besicherte oder unbesicherte Finanzierungen sowie Anleihen werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Finanzierungen wie Hypotheken und feste Vorschüsse, die innert zwölf Monaten nicht zurückbezahlt, sondern erneuert werden, sind im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» bilanziert. Transaktionskosten von Anleihen sowie Differenzen zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag werden über deren Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert. Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationen oder Rückzahlungen werden unter «Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» ausgewiesen.

## Liegenschaftsertrag

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

## Übriger Betriebsertrag

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

## Unterhalt und Reparaturen

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

## Finanzergebnis

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

## Vorräte und Materialaufwand

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

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

# Finanzbericht

## 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

## 2 Liegenschaften zum Verkauf

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

### Stand per 30. Juni 2022

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

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

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

### Stand per 31. Dezember 2021

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

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

# Finanzbericht

## 3 Immobilienanlagen

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

Immobilienanlagen sind im Anlagevermögen zu Marktwerten geführte Aktiven. In der Berichtsperiode wurden sämtliche Immobilienanlagen durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.00% bis 5.30% (31. Dezember 2021: 2.00% bis 5.40%).

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

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

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

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



# Finanzbericht

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

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

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

<sup>2</sup> Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden in der Berichtsperiode in der obigen Darstellung ohne den Liegenschaften zum Verkauf (CHAMA Etappe 1, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen.

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

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

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

## 4 Rückstellungen

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

# Finanzbericht

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG Pratteln übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen sollen. Dazu zählte insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zurückzusetzen. In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen über TCHF 53 (H1 2021: TCHF 4'841) verwendet. Die restliche kurzfristige Rückstellung von TCHF 1'435 berücksichtigt die noch ausstehenden externen Leistungen (Schlussrechnungen). Ein Teil der Altlastenbereinigung wird im zweiten Halbjahr 2023 ausgeführt und wird daher weiter in den langfristigen Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 ausgewiesen.

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

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

## 5 Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

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

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

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

Durch den Erwerb der K-Buchs S.à.r.l. im Jahr 2021 hatte HIAG abgeschlossene derivative Finanzinstrumente (Zins-Swap-Absicherung) zur Absicherung von Zinsrisiken übernommen. Aufgrund der fehlenden Korrelation zwischen Absicherungsgeschäft und

# Finanzbericht

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

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 1. Juli 2022

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

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 1. Januar 2022

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

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen

Eckwerte	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019	Anleihe Oktober 2018	Anleihe Juli 2016
Volumen	TCHF 150'000	TCHF 160'000	TCHF 150'000	TCHF 125'000	TCHF 115'000
Laufzeit	4 Jahre und 5 Monate (30.05.2022 - 30.10.2026)	7 Jahre (01.07.2021 - 30.06.2028)	5 Jahre (08.05.2019 - 08.05.2024)	4 Jahre (26.10.2018 - 26.10.2022)	7 Jahre (04.07.2016 - 04.07.2023)
Zinssatz	1.77%	0.75%	0.875%	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	117'297'282	111'201'158	47'129'798	43'467'844	32'637'142
ISIN	CH1172972825	CH1112011585	CH0471297983	CH0434678444	CH0326371421

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

# Finanzbericht

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6 Liegenschaftsertrag

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

# Finanzbericht

## Bedeutendste Mieter

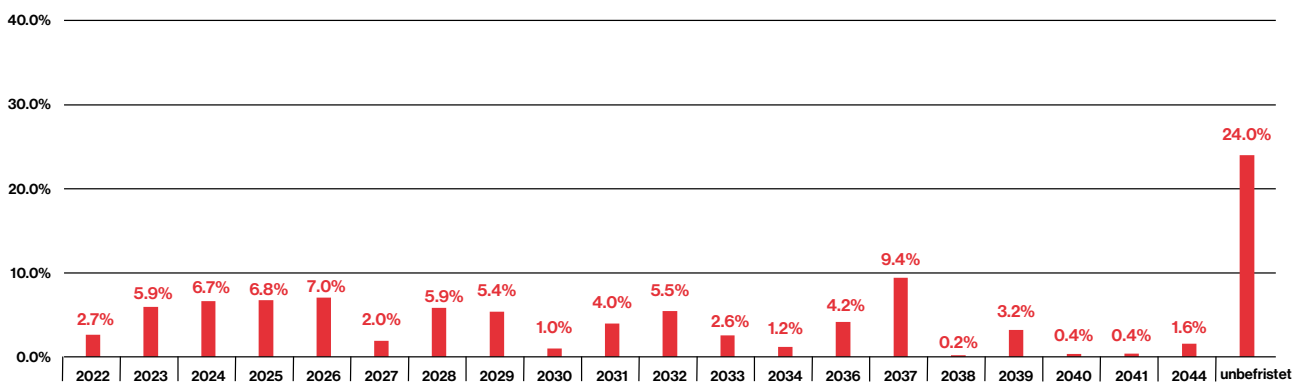
Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per Bilanzstichtag waren (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl und XLCH GmbH. Im Vorjahr betraf dies folgende fünf Mieter (in alphabetischer Reihenfolge):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

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

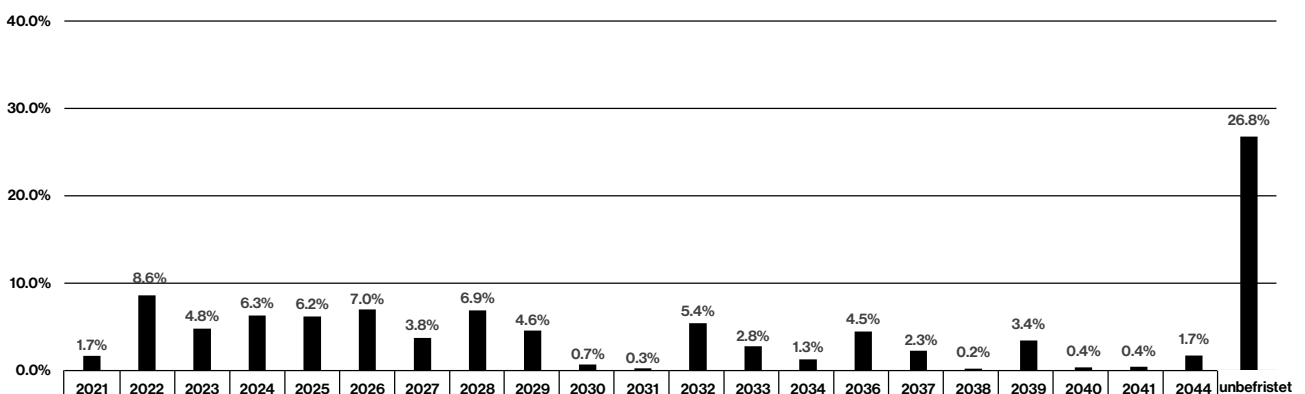
## Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Juli 2022



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2022



# Finanzbericht

## Leerstandsquote

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

## 7 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

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

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

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

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

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

## 8 Übriger Betriebsertrag

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

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

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

# Finanzbericht

## 9 Personalaufwand

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

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

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

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

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

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

# Finanzbericht

## 10 Unterhalt und Reparaturen

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

## 11 Finanzergebnis

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

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

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

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

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

## 12 Steuern

### 12.1 Ertragssteuern

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

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



# Finanzbericht

## 12.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

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

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

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

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

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

## 13 Eigenkapital (NAV)

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

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

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

# Finanzbericht

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

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

**Per 30. Juni 2022 sowie per 31. Dezember 2021 gab es keine verwässernden Effekte.**

## Kontakt

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

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

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

### Investor Relations und Presse

Marco Feusi  
CEO  
T +41 61 606 55 00

Rico Müller  
CFO  
T +41 61 606 55 00

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

## Börsenhandel

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

## Agenda

**27. September 2022**  
HIAG Capital Day

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

**27. April 2023**  
Ordentliche Generalversammlung 2023

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG

**Konzept und Gestaltung**  
schneiterpartner AG, Zürich