

**HIAG**

# **Halbjahresbericht**



# 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      |
| Übrige kurzfristige Forderungen            |            | 6'203      |
| Vorräte                                    |            | 646        |
| Übrige kurzfristige Finanzanlagen          |            | 1'365      |
| Liegenschaften zum Verkauf                 | 2          | 34'620     |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                 |            | 4'607      |
| Umlaufvermögen                             | 92'812     | 136'028    |
|  |            |            |
| Übrige langfristige Forderungen            | 5'229      | 5'186      |
| Immobilienanlagen                          | 3          | 1'833'176  |
| Immaterielles Anlagevermögen               |            | 248        |
| Übriges Anlagevermögen                     |            | 1'283      |
| Finanzanlagen                              |            | 8'185      |
| Finanzanlagen assoziierte Unternehmen      |            | 1'568      |
| Anteile an assoziierten Unternehmen        |            | 478        |
| Anlagevermögen                             | 1'850'166  | 1'767'615  |
|  |            |            |
| Aktiven                                    | 1'942'978  | 1'903'643  |

# 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          |
| Eigenkapital                                     |    | 1'018'700        | 988'999          |
| <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         |
| Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen     | 7              | 42'291         |
| Ertrag aus Verkauf Liegenschaften                   |                | 2'259          |
| Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen                |                | 1'086          |
| Übriger Betriebsertrag                              | 8              | 5'202          |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                         | <b>83'267</b>  | <b>71'370</b>  |
|   |                |                |
| Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften         |                | -1'432         |
| Materialaufwand                                     |                | -2'771         |
| Personalaufwand                                     | 9              | -7'919         |
| Unterhalt und Reparaturen                           | 10             | -2'634         |
| Versicherungen und Gebühren                         |                | -594           |
| Energieaufwand und Hauswartung                      |                | -1'009         |
| Allgemeiner Betriebsaufwand                         |                | -105           |
| Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand         |                | -3'240         |
| Marketing- und Vertriebsaufwand                     |                | -248           |
| Mieten und Leasing                                  |                | -959           |
| <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           |
| <b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>                      | <b>62'026</b>  | <b>52'707</b>  |
| Finanzertrag  | 11             | 268            |
| Finanzaufwand                                       | 11             | -4'024         |
| Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften      |                | -7             |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                   | <b>58'263</b>  | <b>47'093</b>  |
| Ertragssteuern                                      | 12             | -2'161         |
| <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   |
| Flüssige Mittel am 01.01.             | 87'350  | 19'706  |
| Veränderung flüssige Mittel           | -48'042 | 6'656   |
| Flüssige Mittel am 30.06.             | 39'308  | 26'363  |

# Finanzbericht

## Eigenkapitalnachweis

| in TCHF                           | Aktien-<br>kapital <sup>1</sup> | Kapital-<br>reserven | Eigene<br>Aktien | Gewinn-<br>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).

# Finanzbericht

## 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   | Übrige        | Intersegment-Elimination | Gruppe         |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|----------------|
| 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. So weit 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<br>in TCHF | Anteil per 30.06.2022 <sup>1</sup><br>in % | Anteil per 31.12.2021 <sup>1</sup><br>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<br>développement des terrains<br>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 Baurecht. Der Metall-Recycling-Betrieb wird bis auf Weiteres durch den vorherigen Eigentümer 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 Liegenschaften 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 Liegenschaften.**

# 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 alrfälliger 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-Cash-flow-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 «Entwicklungs liegenschaften». Als Bestandesliegenschaften werden jene Liegenschaften bezeichnet, bei denen keine Entwicklung geplant ist. Als Entwicklungs liegenschaften werden Liegenschaften bezeichnet, deren Entwicklung mittelfristig bevorsteht bzw. für welche Entwicklungs planungen 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 Gesamtaufzeit 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 wertberichtigt.

## 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

|  | 30.06.2022   | 31.12.2021   |
|--|--------------|--------------|
| <b>in TCHF</b>                             |              |              |
| 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

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

Stand per 30. Juni 2022

| Projekt                                       | Erwerb/<br>Projektstart | Geschätztes<br>Investitionsvolumen in TCHF <sup>1</sup> | Projektstand  | Erwartete<br>Fertigstellung | Fertigstellungsgrad per<br>Bilanzstichtag in % <sup>2</sup> |
|---|-------------------------|---|---------------|-----------------------------|---|
| Stockwerkeigentumsprojekt<br>«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/<br>Projektstart | Geschätztes<br>Investitionsvolumen in TCHF <sup>1</sup> | Projektstand  | Erwartete<br>Fertigstellung | Fertigstellungsgrad per<br>Bilanzstichtag in % <sup>2</sup> |
|---|-------------------------|---|---------------|-----------------------------|---|
| Stockwerkeigentumsprojekt<br>«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 Immobilienlagen ausgewiesen.

# Finanzbericht

## 3 Immobilienanlagen

| in TCHF   | Unbebaute<br>Grundstücke | Liegenschaften | Liegenschaften<br>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 Grundstücklasten 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          |
| Bauland                           | 236'200                 | 12.9%                   | 214'034          |
| Distribution, Logistik            | 203'940                 | 11.1%                   | 200'964          |
| Verkauf                           | 201'672                 | 11.0%                   | 192'747          |
| Wohnen                            | 200'898                 | 11.0%                   | 178'143          |
| Büro                              | 172'658                 | 9.4%                    | 177'322          |
| Wohn- und Geschäftsliegenschaften | 103'435                 | 5.6%                    | 98'044           |
| Übrige                            | 14'581                  | 0.8%                    | 14'576           |
| <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          |
| Aargau           | 448'182                 | 24.4%                   | 424'029          |
| Genf             | 265'810                 | 14.5%                   | 259'553          |
| Zug              | 156'645                 | 8.5%                    | 135'115          |
| Solothurn        | 136'010                 | 7.4%                    | 130'494          |
| Basel-Landschaft | 120'395                 | 6.6%                    | 118'653          |
| St. Gallen       | 75'764                  | 4.1%                    | 75'647           |
| Übrige           | 118'803                 | 6.6%                    | 121'486          |
| <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        |
|---------------------------------------|-------------------------|--|-------------------|--------------|
| Buchwert per 31.12.2021 / 01.01. 2022 | 1'941                   | 2'638  | 1'077             | 5'656        |
| 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 zurückzuversetzen. 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<br>(30.05.2022 - 30.10.2026) | 7 Jahre<br>(01.07.2021 - 30.06.2028) | 5 Jahre<br>(08.05.2019 - 08.05.2024) | 4 Jahre<br>(26.10.2018 - 26.10.2022) | 7 Jahre<br>(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

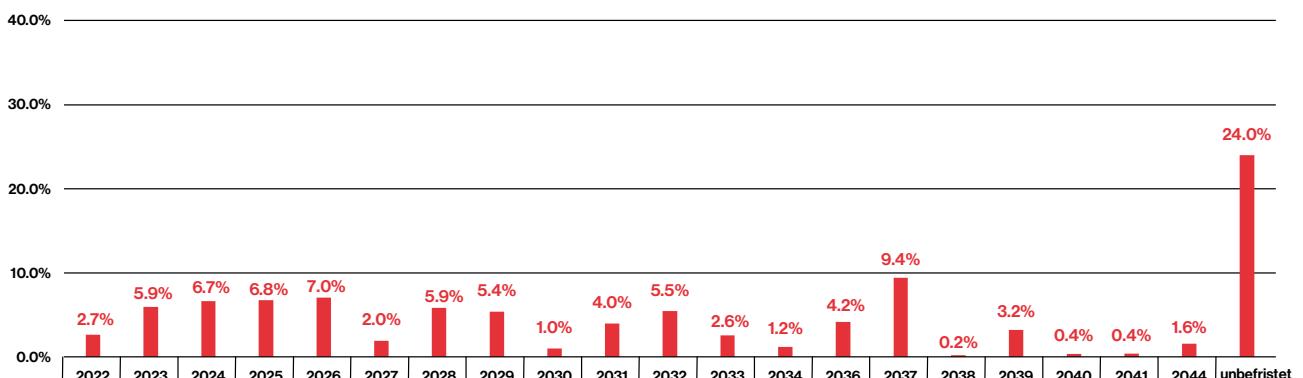
Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per Bilanzstichtag waren (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl und XLCH GmbH. Im Vorjahr betraf dies folgende fünf Mieter (in alphabetischer Reihenfolge):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

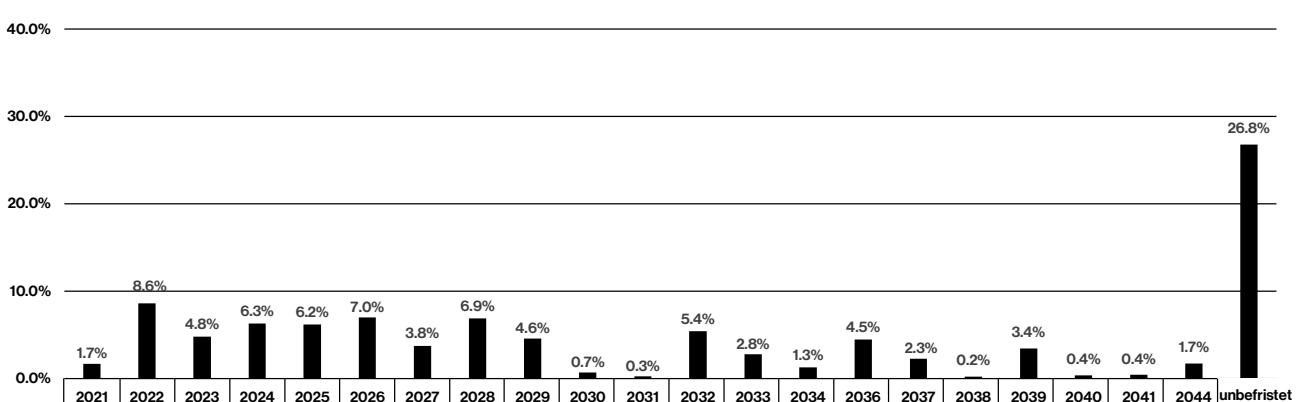
## Fälligkeiten

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%       |
| Entwicklungs liegenschaften | 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 Entwicklungs liegenschaften | 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   |
| Total Finanzertrag   | 268   | 283   |

| 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   |
| Total Finanzaufwand                 | -4'024 | -5'895 |

<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 aktiver Verlustvorträge | -      | -718   |
| Total  | -2'161 | -5'147 |

**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 | 81'084     | 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   |

## in TCHF

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern  | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
| Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern | 1'101'257  | 1'070'083  |

## in CHF

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| 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