

2023

Inhalt

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5
Unsere Stärken	9
Strategie & Geschäftsmodell	10
Aktieninformation	13
Lagebericht	15
Aktionärsbrief	16
Geschäftsentwicklung	18
Corporate Governance	23
Grundsätze	24
Verwaltungsrat	28
Geschäftsleitung	35
Weitere Informationen	38
Vergütungsbericht	42
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	51

Finanzbericht	53
Konsolidierte Bilanz	54
Konsolidierte Erfolgsrechnung	55
Konsolidierte Geldflussrechnung	55
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	56
Konsolidierte Segmentberichterstattung	57
Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss	57
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	76
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	79
Alternative Performance-Kennzahlen	82
Liegenschaftsspiegel	85
Bestandsportfolio	86
Entwicklungsportfolio	88
Detailangaben zu den Projekten	89

Jahresrechnung Holding	90
Bilanz	91
Erfolgsrechnung	92
Anhang	93
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	98

2023 Geschäftsbericht

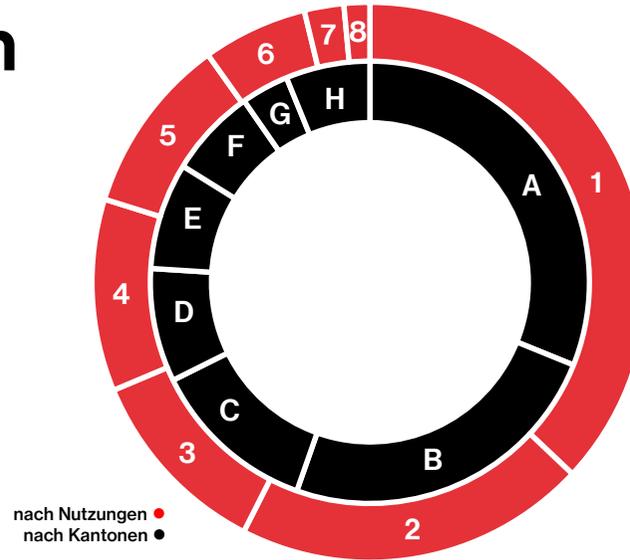
«HIAG gestaltet Destinationen, die Lebensraum für Menschen und Platz für die langfristige Entwicklung von Unternehmen bieten.»



Einleitung

Einleitung	4
Schlüsselkennzahlen	5
Unsere Stärken	9
Strategie & Geschäftsmodell	10
Aktieninformation	13

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 31.12.2023

1	Industrie / Gewerbe	37.0%
2	Bauland	20.5%
3	Verkauf	11.2%
4	Büro	11.1%
5	Wohnen	10.3%
6	Distribution / Logistik	6.1%
7	Wohn- / Geschäftsliegenschaft	2.3%
8	Übrige	1.5%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2023

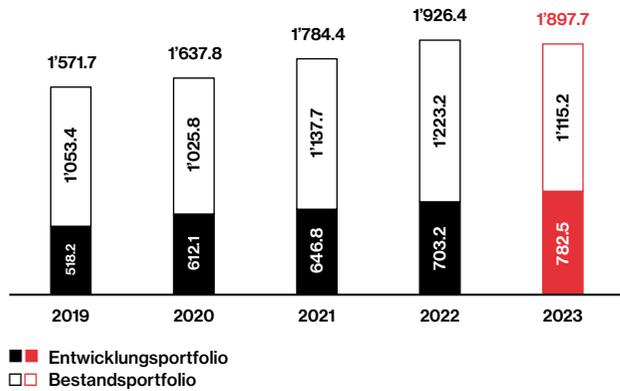
A	Zürich	31.1%
B	Aargau	24.3%
C	Genf	12.3%
D	Zug	8.3%
E	Solothurn	7.8%
F	Basel-Landschaft	6.5%
G	St. Gallen	3.5%
H	Übrige	6.2%

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

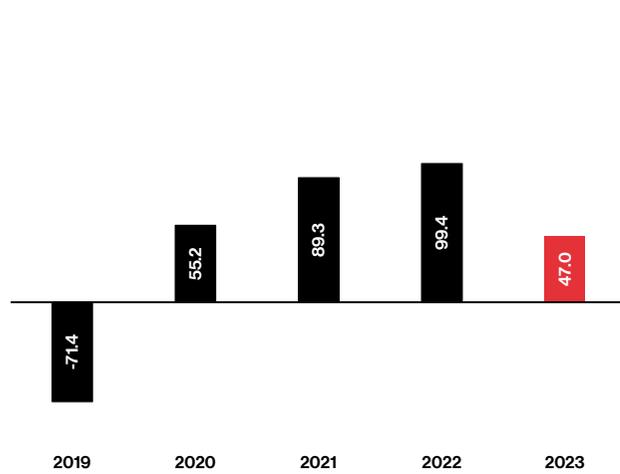
90%

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

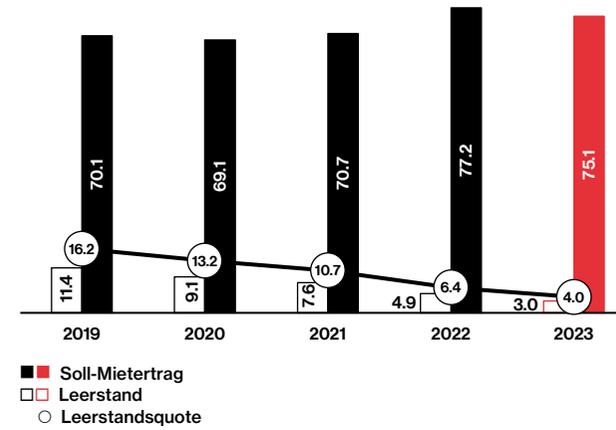
Immobilienportfolio
in Mio. CHF



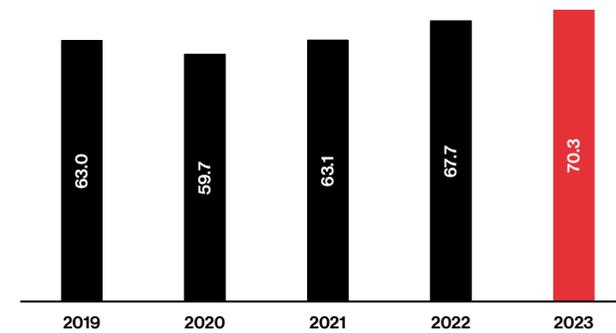
Reingewinn / Reinverlust
in Mio. CHF



Soll-Mietertrag, Leerstand und Leerstandsquote
in Mio. CHF und %



Liegenschaftsertrag
in Mio. CHF





Finanzielle Kennzahlen		31.12.2023	31.12.2022
Liegenschaftsertrag	TCHF	70'309	67'671
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	TCHF	-1'919	64'306
- davon im Bestandsportfolio	TCHF	-27'361	15'741
- davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	25'442	46'672
- davon Transaktion	TCHF	-	1'893
EBITDA	TCHF	70'929	115'742
Reingewinn	TCHF	46'968	99'406
Reingewinn vor Wertänderung	TCHF	48'589	38'339
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	TCHF	15'842	23'576
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	45'911	-79'168
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	TCHF	-69'251	1'230
Flüssige Mittel	TCHF	25'300	32'924
Eigenkapital	TCHF	1'081'139	1'062'282
Eigenkapitalquote	%	53.9	53.1
Eigenkapitalrendite	%	4.4	10.4
Durchschnittlicher Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1.6	1.0
LTV-Ratio brutto	%	41.1	42.6
LTV-Ratio netto	%	39.8	40.9
Bilanzsumme	TCHF	2'004'276	1'999'363
Anzahl Mitarbeitende	Anzahl	88	78
- davon Immobilien	Anzahl	76	67
- davon Jaeger et Bosshard SA	Anzahl	12	11

Portfoliokennzahlen		31.12.2023	31.12.2022
Immobilienportfolio	TCHF	1'897'682	1'926'380
- davon Bestandsportfolio	TCHF	1'115'208	1'223'155
- davon Entwicklungsportfolio	TCHF	782'474	703'225
Bruttorendite Bestandsliegenschaften ¹	%	5.4	5.2
Nettorendite Bestandsliegenschaften ¹	%	4.2	3.9
Marktwerte der Immobilien	TCHF	1'878'073	1'895'997
Anzahl Immobilien	Anzahl	111	112
- davon Bestandsliegenschaften	Anzahl	64	66
- davon Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	47	46
Anzahl Areale (Bestand und Entwicklung)	Anzahl	41	44
Weighted Average (Unexpired) Lease Terms - WAULT Gesamtportfolio ²	Jahre	6.7	7.0
WAULT top 15 Mieter ²	Jahre	9.0	10.6
Investitionen in Immobilienanlagen	TCHF	90'512	88'862
- davon im Bestandsportfolio	TCHF	10'296	6'429
- davon im Entwicklungsportfolio	TCHF	77'166	38'932
- davon Akquisitionen/Arrondierungen	TCHF	3'050	43'500

¹ Neue Berechnungsmethode im Jahr 2023. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

² Berechnung angepasst an KGAST Richtlinien. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Alternative Performance-Kennzahlen ¹		31.12.2023	31.12.2022
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	TCHF	1'179'069	1'173'876
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	116.64	116.27

¹ Siehe hierzu «Definition alternative Performance-Kennzahlen» auf Seite 82 ff.



Kennzahlen pro Aktien		31.12.2023	31.12.2022
Ausstehende Aktien	Anzahl	10'108'250	10'096'019
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	10'102'964	10'092'004
Ergebnis pro Aktie (EPS)	CHF	4.65	9.85
EPS vor Wertänderung	CHF	4.81	3.80
Dividende pro Aktie ¹	CHF	3.10	2.90
Payout-Ratio ²	%	64.60	76.55
Barrendite	%	3.88	3.54
<hr/>			
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie exkl. latente Steuern	CHF	115.16	113.67
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie inkl. latente Steuern	CHF	106.96	105.22

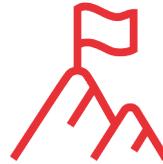
¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 18. April 2024 für das Geschäftsjahr 2023: Ausschüttung zu 75% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

² Dividenden Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderung im Berichtsjahr.

Unsere Stärken



Langfristig ausgelegtes Geschäftsmodell unterstützt von nachhaltiger Vision des Ankeraktionärs



Erfolgreicher Wachstumskurs mit Fokus auf dem profitablen Kerngeschäft Immobilien



Integriertes Geschäftsmodell mit drei profitablen Geschäftsfeldern



Hinsichtlich Marktsegmenten, Mieterstruktur und Standorten breit abgestütztes Immobilienportfolio



Fokussierte Nachhaltigkeitsstrategie und nachhaltige Energieproduktion aus eigenen Solar- und Wasserkraftwerken



Kontinuierliche Wertsteigerungen und langfristiges Entwicklungspotenzial in Wachstumssegmenten



Solide Finanzstruktur, stabile Cashflows und nachhaltige Dividendenpolitik



Langfristig orientierte, flexible Investitionspolitik unterstützt durch Cashflow aus Kapitalrecycling

Strategie & Geschäftsmodell

Strategie

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

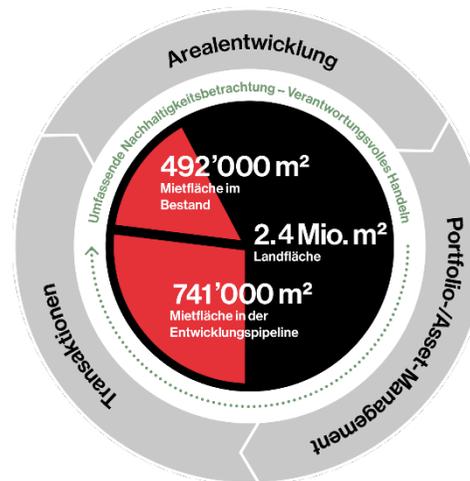
HIAG nutzt ihre starke Stellung im Immobilienmarkt in der Deutsch- und Westschweiz, um das Immobilienportfolio kontinuierlich zu optimieren und die Projektpipeline periodisch zu erneuern. Dabei setzt HIAG auf ihre Schlagkraft als börsennotiertes Immobilienunternehmen mit einem starken unternehmerischen Ankeraktionär sowie ihre offene Unternehmenskultur mit kurzen Entscheidungswegen und einer hohen Kundenorientierung, um attraktive Marktentwicklungen vorausschauend und innovativ zu nutzen. Das Marktgebiet von HIAG umfasst grundsätzlich die ganze Schweiz, HIAG konzentriert sich aber auf die wirtschaftlichen Kernregionen der Deutsch- und Westschweiz. Eine Markterweiterung ins Ausland ist nicht vorgesehen.

Geschäftsmodell

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

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

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



Arealentwicklung

HIAG ist spezialisiert auf die Entwicklung und die operative Bewirtschaftung von Arealen über den gesamten Lebenszyklus. Im Zentrum steht die langfristige Entwicklung grosser ehemaliger Industrieareale, meistens in mehreren Etappen und entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie. Ein wesentlicher

Teil der Wertsteigerungen wird mit höherwertigen Nutzungen sowie in der Regel mit grösseren Nutzungsmassen erreicht. Zusätzliches Potenzial für Wertsteigerungen bieten die Identifizierung der optimalen Nutzung einer Immobilie, eine massgeschneiderte Produktgestaltung für Mieter und die aktive Vermarktung sowie das straffe Prozess- und Kostenmanagement.

[→ Mehr über Arealentwicklung](#)

Portfolio-/Asset-Management

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

[→ Mehr über das Portfolio und Assetmanagement](#)

Transaktions-Management

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

[→ Mehr über Transaktionen](#)

Highlights aus dem Geschäftsjahr 2023

«ALTO», Altstetten

In Zürich-Altstetten realisiert HIAG an der Kreuzung Basler-/Freihofstrasse das knapp 80 Meter hohe Wohnhaus «ALTO» mit 149 Wohnungen sowie Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss. Im Januar 2023 wurde die Baubewilligung für den Bau des Wohnhochhauses erfolgreich nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Rekurs rechtskräftig. Der Baustart erfolgte im August 2023. Neben einer städtischen Loggia und einem öffentlich zugänglichen Platz entstehen zudem Gemeinschaftsräume und Ateliers für die Bewohnerinnen und Bewohner des 25-stöckigen Hochhauses. Im Erdgeschoss sind Verkaufs- und Dienstleistungsflächen auf rund 2'100 m² Nutzfläche geplant und eine Gastronomienutzung angedacht. Dafür unterzeichnete HIAG mit einem Lebensmittelhändler einen langfristigen Mietvertrag, dessen Eröffnung mit der Fertigstellung im März 2026 geplant ist.



Visualisierung «ALTO», Altstetten

Campus Reichhold, Hausen/Lupfig

Im September 2023 unterzeichnete HIAG mit Saviva AG eine Entwicklungsvereinbarung für den Bau eines neuen Operation Centers auf dem rund 75'000 m² grossen Campus Reichhold in Hausen/Lupfig (AG). Die Entwicklungsvereinbarung sieht vor, dass HIAG auf einer Nutzfläche von knapp 20'000 m² ein Operation Center für das im Zustellgrosshandel für die Schweizer Gastronomie und Hotellerie, den Gesundheitssektor und den Handel führende Unternehmen realisiert. Saviva wird das Operation Center im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags nutzen und sich nach Abschluss des Projekts aus heutiger Sicht unter den drei grössten Mieterinnen von HIAG einreihen. Der Neubau wird Raum für rund 260 Beschäftigte bieten und über einen direkten Bahnanschluss verfügen sowie nach den neusten Nachhaltigkeitsstandards konzipiert sein, einschliesslich der Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach und der Nutzung von Abwärme aus den Kühlanlagen.



Visualisierung Campus Reichhold, Hausen/Lupfig

«FAHRWERK», Winterthur

Im Juli 2023 erfolgte der Baubeginn des innovativen Gewerbehouses «FAHRWERK». Dabei realisiert HIAG in Winterthur (ZH) einen rund 10'500 m² grossen befahrbaren Gewerbeneubau, bei dem alle Geschosse für Transportfahrzeuge zugänglich sind. Durch die Realisierung des befahrbaren Gewerbehouses kann die vorhandene Grundstücksfläche in städtischer Lage optimal genutzt werden. Innovativ ist auch der nachhaltige Ansatz: Durch die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach und an der Fassade wird ein Strom-Selbstversorgungsgrad von bis zu 100 Prozent erreicht, was sich

auch im Nachhaltigkeitslabel Minergie Eco widerspiegelt. Die Fertigstellung des «FAHRWERK» ist per Februar 2025 geplant.



Visualisierung «FAHRWERK», Winterthur

«Kessel haus», Windisch

Auf dem letzten freien Baufeld auf dem historischen Kunzareal in Windisch (AG) wurde der Holzhybridbau «kessel haus» wie geplant im Januar 2024 fertiggestellt. Die Vermarktung der 24 2.5-Zimmer-Wohnungen und 300 m² Atelierflächen verlief ebenfalls erfolgreich, sodass alle Einheiten Ende Januar 2024 bezogen werden konnten. Das fertiggestellte «kessel haus» bildet den Abschluss der mehrjährigen Entwicklung auf dem Kunzareal.



Visualisierung «kessel haus», Windisch

«CHAMA», Cham

In Cham (ZG) realisiert HIAG derzeit das Grossprojekt «CHAMA». Die Mietwohnungen in dem neu entstehenden Wohnquartier sties- sen auf grosse Nachfrage: Kurz nach dem Vermarktungsstart wa- ren alle Mietwohnungen vermietet. Die hohe Nachfrage nach den modernen 1.5- bis 5.5-Zimmer-Neubauwohnungen unterstreicht die Attraktivität des neuen Wohn- und Arbeitsorts, der einen Stein- wurf von der Lorze entfernt entsteht. Ebenfalls waren bis Ende De- zember 72% der 52 Eigentumswohnungen beurkundet oder reser- viert. Auch bei den entstehenden Gewerbeflächen kommt die Vermietung gut voran: Im Oktober schloss HIAG erfolgreich einen Mietvertrag mit Ariv, einem modernen Anbieter im Bereich Coli- ving, ab. Damit werden künftig im «CHAMA» schnell und flexibel verfügbare Appartements mit Services und sozialem Anschluss zur Verfügung stehen. Ab dem Mai 2024 wird Ariv im Ankerge- bäude eine Fläche von rund 3'500 m² mieten und dort ihr innovati- ves Coliving-Konzept betreiben.



Visualisierung «CHAMA», Cham

Fachmarktcenter «Ried 03», Dietikon

Im Frühjahr 2023 gewann HIAG die Detailhändlerin Migros Super- markt sowie den europaweit bekannten Spielwarenhändler Smy- ths Toys als neue Ankermieter für das Fachmarktcenter «Ried 03» in Dietikon (ZH). Die umfassende Revitalisierung des Centers im Einkaufsgebiet «Silbern», welche diverse Arbeiten im Parking-Ber- eich sowie eine umfassende Gebäudesanierung beinhaltet hatte, wurde erfolgreich im Spätsommer 2023 abgeschlossen. Das voll- vermietete Fachmarktcenter eröffnete Ende November 2023.



Visualisierung Fachmarktcenter «Ried 03», Dietikon

News aus dem Geschäftsbereich Transaktionen

Erfolgreiche Umsetzung der Kapital-Recycling-Strategie: Im Rah- men des Devestitionsprogramms für nicht strategische Immobili- en wurden im Geschäftsjahr 2023 vier Liegenschaften in Cham, Klingnau, Meyrin und Winterthur verkauft.

Im Dezember 2023 tätigte HIAG eine Arrondierung durch die Aus- übung des Vorkaufsrechts für die Stammparzelle in Riehen, Basel- Stadt.

Aktien- informationen

Die Aktie der HIAG Immobilien Holding AG

1 Dividendenpolitik

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

Für das Geschäftsjahr 2023 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 18. April 2024 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.10 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor.

2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

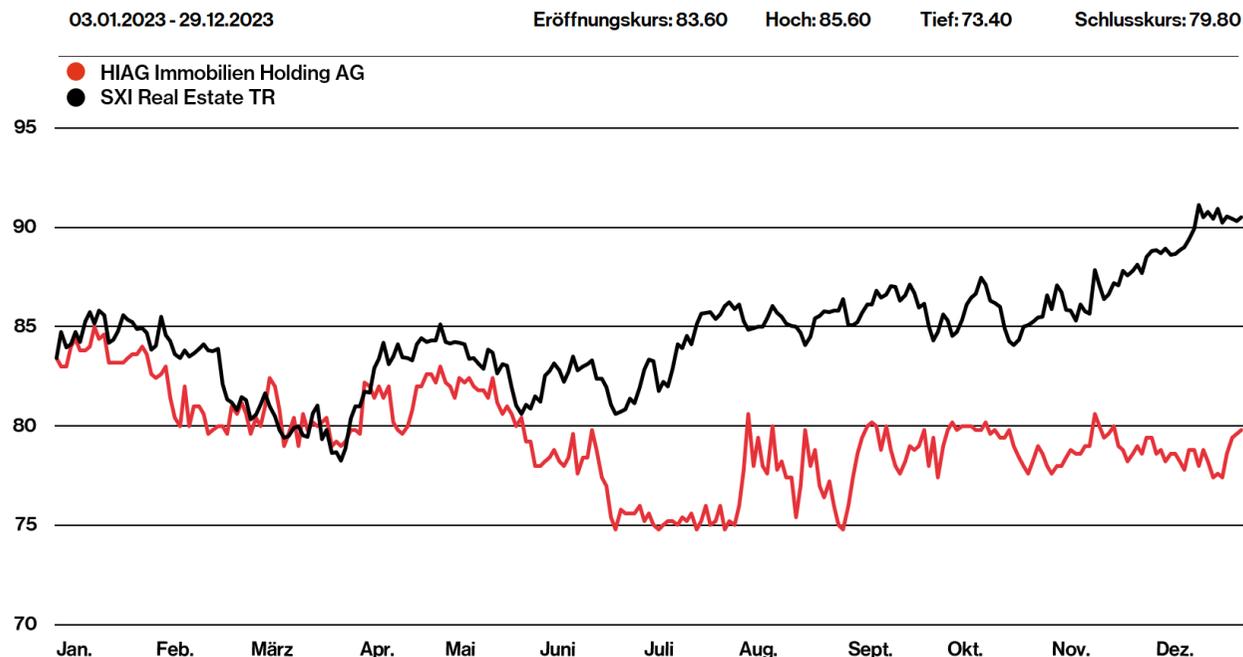
Per Ende 2023 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 148'551. Aufgrund der Dividendenausschüttung im Jahr 2023 haben die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 22'615 abgenommen. Die per 31. Dezember 2023 ausgewiesenen gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von TCHF 148'551 wurden von der ESTV im Umfang von TCHF 140'919 anerkannt. Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

3 Aktienkursentwicklung

Der Kurs der Aktie der HIAG Immobilien Holding sank seit dem 3. Januar 2023 um 4.5% von CHF 83.60 auf CHF 79.80. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2023 CHF 106.96; somit wurde die Aktie der HIAG Immobilien Holding Ende Jahr mit einem Abschlag von -25.4% gehandelt. 2023 wurden im Schnitt täglich 3'104 Aktien gehandelt.

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

[→ Mehr zur Aktie der HIAG Immobilien Holding AG](#)





4 Kennzahlen

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

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2023	31.12.2022
Höchst	85.60	107.00
Tiefst	73.40	78.00
Periodenende	79.80	82.00
Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)	31.12.2023	31.12.2022
Höchst	865.27	1'080.27
Tiefst	741.95	787.49
Periodenende	806.64	827.87
Anzahl Aktien (in Stück)	31.12.2023	31.12.2022
Ausgegebene Aktien	10'119'600	10'119'600
Eigene Aktien	11'350	23'581
Ausstehende Aktien	10'108'250	10'096'019
Durchschnittlich ausstehende Aktien	10'102'964	10'092'004
Kennzahlen pro Aktie (in CHF)	31.12.2023	31.12.2022
Ergebnis pro Aktie (EPS)	4.65	9.85
Ausschüttung pro Aktie ¹	3.10	2.90
Payout-Ratio ²	64.56%	76.55%
Barrendite	3.88%	3.54%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	106.96	105.22
Prämie (Abschlag) zum NAV	-25.39%	-22.07%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	115.16	113.67
Prämie / Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern	-30.71%	-27.86%

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 18. April 2024 für das Geschäftsjahr 2023: Ausschüttung zu 75% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

² Dividenden Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderungen im Berichtsjahr.



Lagebericht

Lagebericht	15
Aktionärsbrief	16
Geschäftsentwicklung	18

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Auch im Jahr 2023 haben alle drei Geschäftsfelder der HIAG entscheidend zum Unternehmenserfolg beigetragen. Im operativen Bereich nahmen die Mieterträge deutlich zu; die Leerstände konnten auf ein Rekordtief gesenkt werden. Mit der Digitalisierung und Optimierung der Abläufe wird die Effizienz kontinuierlich gesteigert. Die Projektentwicklung hat auch in diesem Jahr neben Promotionsgewinnen mit erfreulichen Wertsteigerungen einen beachtlichen Ergebnisbeitrag leisten können.

Die Verkäufe von nicht strategiekonformen Liegenschaften haben ebenfalls wesentlich zum Erfolg beigetragen. Durch den Abschluss einer Syndikatskreditlinie wurde die unternehmerische Flexibilität und die finanzielle Stabilität entscheidend gestärkt. Die Einzigartigkeit unseres Geschäftsmodells mit den Entwicklungsgewinnen, die auch in einem anspruchsvollen Zinsumfeld erwirtschaftet werden, trägt dazu bei, dass HIAG weiterhin positiv in die Zukunft blickt. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung wird der kommenden Generalversammlung eine um 6.9% höhere Dividende von CHF 3.10 pro Aktie beantragt.

Alle drei Geschäftssegmente mit starker operativer Leistung

Unser Geschäftsmodell hat sich in einem von geopolitischen Ereignissen verunsicherten und von steigenden Zinsen geprägten Marktumfeld als äusserst robust und als strategische Stärke erwiesen. Die beachtlichen Fortschritte in unseren Projektentwicklungen trugen massgeblich dazu bei, den zinsbedingten Abwertungstrend bei Bestandsimmobilien abzufedern. Der Liegenschaftsertrag, die Erlöse aus dem Verkauf von Promotionsobjekten und der Erfolg aus dem Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften konnten allesamt deutlich gesteigert werden. Nicht überraschend hinterliess die Zinsentwicklung Spuren im Finanzergebnis. Jedoch ermöglichen die Teuerungsklauseln in den Geschäftsmietverträgen und die Anbindung der Wohnungsmieten an den hypothekarischen Referenzzinssatz, einen Teil dieser Mehrkosten zu kompensieren. Insgesamt überwogen die positiven Entwicklungen, weshalb der Reingewinn vor Neubewertungseffekten deutlich gesteigert werden konnte.

Fortschritte in den Projekten und erfolgreiches Transaktionsgeschäft

Der Bau der Gewerbeimmobilie auf dem Papierei-Areal in Biberist (SO) konnte erfolgreich abgeschlossen und an den Mieter übergeben werden. Das High-Tech-Unternehmen «Librec» betreibt an diesem Standort das erste Schweizer Recycling-Zentrum für Hochleistungsbatterien aus der Elektromobilität. Im Februar des laufenden Jahres konnten die Mieter planmässig in die Holzhybridkonstruktion «kessel haus» auf dem Kunzareal in Windisch (AG) einziehen. Dasselbe gilt für das in konventioneller Bauweise erstellte Promotions- und Mietprojekt «CHAMA» in Cham (ZG). Die fertiggestellten Flächen werden seit Februar von den Stockwerkeigentümerinnen und Mietern gestaffelt bezogen.



Marco Feusi, CEO
 Dr. Felix Grisard, Präsident des Verwaltungsrats

Im Sommer 2023 erfolgte der Spatenstich gleich zweier grösserer Bauprojekte. In Winterthur erstellt HIAG das befahrbare Gewerbehäus «FAHRWERK», das auf erfreuliche Mietnachfrage nach den rund 10'500 m² Nutzflächen stösst. Die Fertigstellung dieses innovativen Projekts soll anfangs 2025 erfolgen. An der Freihofstrasse in Zürich-Altstetten wurde mit dem Bau des 80 Meter hohen Wohn- und Geschäftshauses «ALTO» mit 149 Wohnungen, ergänzt durch Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen im Sockelgeschoss, gestartet.

Parallel zur Umsetzung der laufenden Projekte wird auch die mittel- bis langfristige Projektpipeline kontinuierlich konkretisiert und vorangetrieben. Ein gutes Beispiel dafür sind die Entwicklungen auf dem Campus Reichhold in Hausen/Lupfig (AG), auf dem mittlerweile drei Unternehmen künftig einen Teil ihres Betriebs aufnehmen werden. Neben einem etablierten internationalen Betreiber eines Datacenters, der im Baurecht seine Immobilie in Eigenregie erstellen wird, erfolgten im September 2023 die Baueingabe für ein Operationcenter für «Saviva», einem führenden Unternehmen im Bereich des Zustellgrosshandels, sowie im Dezember 2023 die Baueingabe für ein Produktionsgebäude für «Oerlikon Metco».

Trotz des anspruchsvolleren Transaktionsmarkts konnte HIAG im vergangenen Jahr 2023 mit dem Verkauf von vier nicht mehr strategiekonformen Immobilien erfolgreich ihre Kapitalrecycling-Strategie fortsetzen. Durch Preise, die über den Buchwerten der Liegenschaften lagen, konnte HIAG damit einen ansehnlichen Gewinnbeitrag erzielen. HIAG nutzte zudem die Möglichkeit für eine kleinere Arrondierung in Riehen BS.

Finanzierungsstruktur bietet grosse Flexibilität für künftiges Wachstum

Mit der Etablierung einer kommittierten Syndikatskreditlinie erhielt HIAG im August 2023 grosse finanzielle Flexibilität und Sicherheit für die Umsetzung der vielversprechenden Projektpipeline in den nächsten vier Jahren. Der Syndikatskredit löste zudem einen Grossteil der bestehenden Hypotheken ab. HIAG verfolgt weiterhin eine konservative Finanzierungspolitik, wobei auf ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil geachtet wird.

Finanzierungen auf die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele abgestimmt

Der Fokus der Nachhaltigkeitsaktivitäten 2023 lag im Ausbau der nachhaltigen Bewirtschaftung und der Etablierung einer nachhaltig ausgerichteten Finanzierung. So wurden unter anderem umfassende «Green Lease»-Vertragsklauseln ausgearbeitet und Nachhaltigkeitsanforderungen für das Facility-Management formuliert. Im Bereich der Finanzierung wurde neben der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Syndikatsfinanzierung im Berichtsjahr unser «Green Financing Framework» erarbeitet. Dieser Rahmen definiert die Prinzipien, wie HIAG die unter dem «Green Financing Framework» beschafften Mittel nutzen kann, und stellt einen Meilenstein in unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen dar. Das grosse Engagement von HIAG im Bereich Nachhaltigkeit stösst auf positive Resonanz. Im Mai 2023 wurden die Nachhaltigkeitsrisiken von HIAG durch «Sustainalytics», einem weltweit führenden Unternehmen im Bereich der Nachhaltigkeitsbewertung, neu mit «Low Risk» bewertet. Zudem wurde unser Entwicklungsportfolio von GRESB das erste Mal mit dem Label «Green Star» ausgezeichnet. Informationen zu unseren weitreichenden Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit finden Sie in unserem dieses Jahr erstmals separat publizierten Nachhaltigkeitsbericht.

Veränderungen in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Micha Blattmann wurde an der letzten Generalversammlung vom 27. April 2023 als neues Mitglied in den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG gewählt. Der international erfahrene Kapitalmarktexperte und Wirtschaftsanwalt folgt auf Dr. Christian Wiesendanger, der aus persönlichen Gründen nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stand. Micha Blattmann ist in seiner Funktion als Verwaltungsrat Vorsitzender des Revisionsausschusses. Zu Beginn des Berichtsjahrs wurde zudem die Geschäftsleitung verstärkt. Ihr gehören neben dem CEO, dem CFO und dem General Counsel neu auch die Leiterin Portfolio und Transaktionen und der Leiter Entwicklung und Realisation an.

Einzigkeit des Geschäftsmodells lässt uns positiv in die Zukunft blicken

Vieles weist darauf hin, dass die Zinsentwicklung ihren Gipfel erreicht hat. Viele Ökonomen rechnen für Ende des laufenden Jahres mit einer Leitzinsreduktion der SNB. Einige rechnen gar mit mehreren Zinssenkungen. Wir sind überzeugt, dass sich der Schweizer Immobilienmarkt, insbesondere die Nachfrage nach

Mietflächen an zentralen und für die jeweilige Nutzung gut erschlossenen Lagen, weiterhin solide entwickeln wird. Das integrierte Geschäftsmodell von HIAG mit seinen drei Geschäftsfeldern hat seine Stärken in einem Umfeld von erhöhten Unsicherheiten bewiesen, da dieses die ganze Wertschöpfungskette im Lebenszyklus einer Immobilie abdeckt. Als agiles Unternehmen mit einer schlanken und schlagkräftigen Organisation sowie finanzieller Flexibilität und Sicherheit können wir unsere unternehmerischen Entscheide rasch an veränderte Voraussetzungen anpassen. HIAG ist erfolgreich in das Jahr 2024 gestartet und die aktuelle Geschäftsentwicklung ist erfreulich. Die Nachfrage nach den von uns angebotenen Flächen ist hoch und die Entwicklungsprojekte kommen planmässig voran. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind deshalb zuversichtlich, dass HIAG den profitablen Wachstumskurs fortsetzen wird. Vor dem Hintergrund des guten Geschäftsgangs und der vielversprechenden Zukunftsaussichten beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden Generalversammlung eine Ausschüttung von CHF 3.10 pro Aktie, was einer Erhöhung von 6.9% entspricht und die aktionärsfreundliche Dividendenpolitik von HIAG unterstreicht. Die Ausschüttung wird zu einem wesentlichen Teil aus Kapitaleinlagerserven erfolgen, die für private Investoren mit Steuersitz in der Schweiz nicht der Einkommenssteuer unterstehen.

Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Marco Feusi
CEO

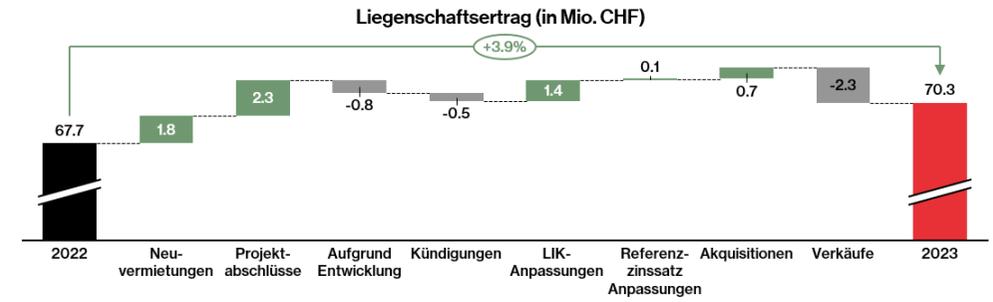
Geschäftsentwicklung

HIAG zeigte im Geschäftsjahr 2023 in einem anspruchsvollen Marktumfeld eine starke operative Leistung: Der Liegenschaftsertrag stieg trotz der Devestition von nicht strategiekonformen Liegenschaften um 3.9% auf CHF 70.3 Mio. (2022: CHF 67.7 Mio.), und die Leerstandsquote sank weiter auf rekordtiefe 4.0% (1.1.2023 6.4%). Der Nettoerfolg aus Verkäufen von Stockwerkeigentumseinheiten in der Höhe von CHF 13.6 Mio. (2022: CHF 4.6 Mio.) und der Erfolg aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften in der Höhe von CHF 16.7 Mio. (2022: CHF 6.0 Mio.) übertrafen das Vorjahr deutlich. Die Aufwertungseffekte aufgrund der Fortschritte bei den Projektentwicklungen vermochten die marktbedingten Abwertungstendenzen weitgehend zu kompensieren, was die Stärken des Geschäftsmodells von HIAG ein weiteres Mal unterstreicht. Die im Berichtszeitraum markant gestiegenen Zinsen hinterliessen im Finanzergebnis 2023 ihre Spuren mit einem durchschnittlich bezahlten Zinssatz von 1.6% (2022: 1.0%). Der Reingewinn im Berichtsjahr betrug CHF 47.0 Mio. (2022: CHF 99.4 Mio.) und die Eigenkapitalrendite entsprach 4.4% (2022: 10.4%). Ohne Berücksichtigung der Neubewertung übertraf der Reingewinn mit CHF 48.6 Mio. (2022: CHF 38.3 Mio.) den Vergleichswert des Vorjahrs um 26.7%.

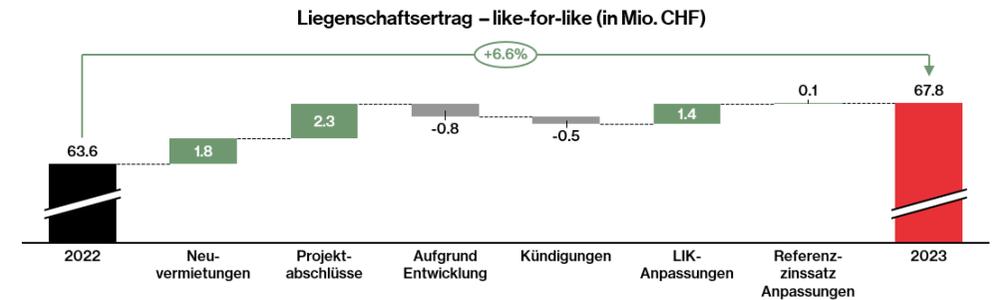
Liegenschaftsertrag gesteigert und Leerstand reduziert

Der Liegenschaftsertrag wurde im Geschäftsjahr 2023 um 3.9% auf CHF 70.3 Mio. (2022: CHF 67.7 Mio.) gesteigert. Dazu beigetragen haben die erneute Reduktion des Leerstands von 6.4% per 1.1.2023 auf 4.0% per 1.1.2024 sowie erfolgreiche Projektabschlüsse im Vorjahr und die damit verbundenen neuen Mietverträge mit XXXLutz in Dietikon (ZH) und LEM in Meyrin (GE), die erstmals über die gesamte Periode zum Tragen kamen. Insgesamt führten die Projektabschlüsse zu einer Steigerung des Mietertrages von CHF 2.3 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Die konsequent durchgesetzten Indexanpassungen bei Geschäftsmietverträgen und die Umsetzung des hypothekarischen Referenzzinssatzes bei den Wohnungsmieten führten zu Mehreinnahmen in der Höhe von CHF 1.4 Mio. Aus dem Transaktionsgeschäft resultierte ein Nettorückgang des Mietertrags um CHF 1.6 Mio. (Zunahme um CHF 0.7 Mio. aus dem Kauf der Liegenschaften in Niederwil AG und Altstetten-Kelch (ZH) im Jahr 2022 sowie Abnahme um CHF 2.3 Mio. aufgrund von Verkäufen in den Jahren 2023 und 2022). Weiter fielen infolge des Baubeginns in Entwicklungsprojekten Mieterträge aus Zwischennutzungen von CHF 0.8 Mio. weg.

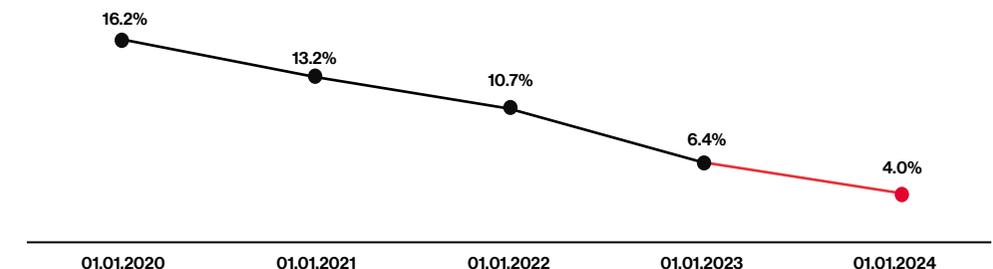
Liegenschaftsertrag um 3.9% gesteigert



Liegenschaftsertrag im Like-for-like-Vergleich um 6.6% gesteigert



Leerstandsquote weiter abgebaut auf 4.0%



Die im Betriebsaufwand enthaltenen Aufwendungen für Immobilien bewegten sich mit rund 16.6% des Liegenschaftsertrags im erwarteten und üblichen Rahmen.

Die Bruttorendite der Bestandsliegenschaften nahm leicht zu auf 5.4% (2022: 5.2%) und die Nettorendite stieg auf 4.2% (2022 3.9%).

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) reduzierte sich erwartungsgemäss leicht auf 6.7 Jahre per 1.1.2024 (1.1.2023: 7.0 Jahre). Bezogen auf die 15 grössten Mieter betrug der WAULT per 1.1.2024 9.0 Jahre (1.1.2023: 10.6 Jahre).¹

Planmässiger Fortschritt bei den Immobilienprojekten

In der zweiten Jahreshälfte 2023 erfolgte der Spatenstich für das 80 Meter hohe Wohnhochhaus «ALTO» mit Gewerbesockel in Zürich-Altstetten. Das Projekt erfordert Investitionen in der Höhe von rund CHF 100 Mio. Nach Fertigstellung im Jahr 2026 werden jährliche Mieterlöse von CHF 6.0 Mio. erwartet.

Im Berichtszeitraum wurde der Bau der Gewerbeliegenschaft «Librec» auf dem Papieri-Areal in Biberist (SO) weitgehend abgeschlossen und das Objekt konnte im Februar 2024 an die Mieterschaft übergeben werden. Die Baumassnahmen erforderten ein Gesamtinvestitionsvolumen in der Höhe von rund CHF 10 Mio. Die Liegenschaft ist mit einem langjährigen Mietvertrag an die auf das Batterie-Recycling spezialisierte Librec AG (Lithium-Ionen-Batterie-Recycling) vermietet.

In der zweiten Jahreshälfte 2023 wurde mit dem Bau des befahrbaren Logistik- und Industriegebäudes «FAHRWERK» in Winterthur (ZH) begonnen. Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 32 Mio. und einem avisierten jährlichen Mieterlös in der Höhe von CHF 2.2 Mio. kommt planmässig voran und weist bereits einen Vorvermietungsstand von 25% auf.

Weiter wurde der Bau der in einer Holzhybrid-Konstruktion erstellten Liegenschaft «kessel haus» mit 24 Wohnungen und einem Anteil an kommerziellen Flächen in Windisch (AG) fertiggestellt und damit die mehrjährige Entwicklung des historischen Kunzareals abgeschlossen. Alle Flächen sind vermietet und konnten im Januar 2024 an die Mieter übergeben werden.

Das Miet- und Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA» in Cham (ZG) bewegt sich ebenfalls im Zeit- und Budgetrahmen. Die im Berichtszeitraum gestartete Vermarktung der 87 Mietwohnungen (inkl. der Wohnungen gemäss Wohnraumförderungsgesetz) traf auf grosse Nachfrage: Bereits vor Bauvollendung konnten alle Mietwohnungen vermietet werden. Auch die 52 Stockwerkeigentumsseinheiten des Gebäudes «Columbus» stossen auf breites Interesse. Per Bilanzstichtag waren 65% des Verkaufsvolumens beurkundet und weitere 7% reserviert (per 31.12.2022: 23% beurkundet und 2% reserviert). Mit dem Verkaufs- und Projektstand realisierte HIAG im Berichtszeitraum einen Ergebnisbeitrag aus Promotions in der Höhe von CHF 13.6 Mio. (2022: CHF 4.6 Mio.).

¹ Die Berechnungsmethode der Kennzahl Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT) wurde für den Geschäftsbericht 2023 angepasst. In der Vergangenheit wurden nur diejenigen Mietverträge über TCHF 100 p.a. in der Berechnung berücksichtigt. Neu wird der WAULT in Anlehnung an die Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der Asset Management Association berechnet, die jedoch für HIAG als kotierte Immobilienaktiengesellschaft nicht verbindlich ist. Mit bisheriger Berechnungsmethode läge der WAULT per 1.1.2024 bei 7.6 Jahren (1.1.2023: 8.1 Jahre).

Parallel zur Umsetzung der laufenden Projekte wird auch die mittel- bis langfristige Projektpipeline kontinuierlich vorangetrieben. Exemplarisch sind die Entwicklungen auf dem Campus Reichhold in Hausen/Lupfig AG, auf dem mittlerweile drei Unternehmen künftig einen Teil ihres Betriebs aufnehmen werden. Neben einem etablierten internationalen Datacenter-Betreiber, der sein Gebäude im Baurecht selbst erstellen wird, erfolgte im September 2023 die Baueingabe für ein Operationscenter für «Saviva», einem führenden Unternehmen im Bereich des Zustellgrosshandels, sowie im Dezember 2023 die Baueingabe für ein Produktionsgebäude für «Oerlikon Metco».

Das geplante offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor Baustart stehenden Projekte beträgt rund CHF 329 Mio. Der erwartete Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf rund CHF 23 Mio. und aus dem Verkauf von Stockwerkeigentumsseinheiten wird ein Erlös in der Höhe von rund CHF 175 Mio. angestrebt.

Die mittelfristige Entwicklungspipeline mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 266 Mio. umfasst gegen 69'300 m2 Nutzfläche und entspricht einem potenziellen jährlichen Mietertrag von über CHF 13 Mio. sowie Erlösen aus dem Verkauf von Promotionseinheiten von rund CHF 75 Mio. Langfristig besteht im Entwicklungsportfolio weiteres Investitionspotenzial im Umfang von ca. CHF 2.5 Mrd. Das Mietertragspotenzial daraus liegt bei CHF 100 Mio. bis CHF 120 Mio. und der erwartete Verkaufserlös aus Promotionsprojekten bei CHF 650 Mio. bis CHF 700 Mio.

Erfolgreiches Transaktionsgeschäft in unbeständigem Marktumfeld

HIAG setzte ihr Transaktionsgeschäft im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich fort: Im Berichtszeitraum wurden vier nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften zu im Schnitt rund 15% über den Bilanzwerten liegenden Preisen verkauft:

- Cham ZG, Lorzenpark, per Mai 2023
- Meyrin GE, Chemin du Grand-Puits 28, per Juni 2023
- Klingnau AG, Parkstrasse 7–13, per Juli 2023
- Winterthur ZH, St. Gallerstrasse 172, per Dezember 2023

Der Bruttoerfolg der im Berichtsjahr veräusserten Liegenschaften betrug CHF 16.7 Mio. (2022: CHF 6.0 Mio.).

Der letzte Bilanzwert der vier Liegenschaften betrug CHF 106.5 Mio. Der nach der Devestition wegfallende annualisierte Mieterlös entspricht CHF 4.0 Mio. Der Erlös aus den Verkäufen wurde kurzfristig für die Rückführung von Finanzverbindlichkeiten verwendet und in die Projektpipeline investiert.

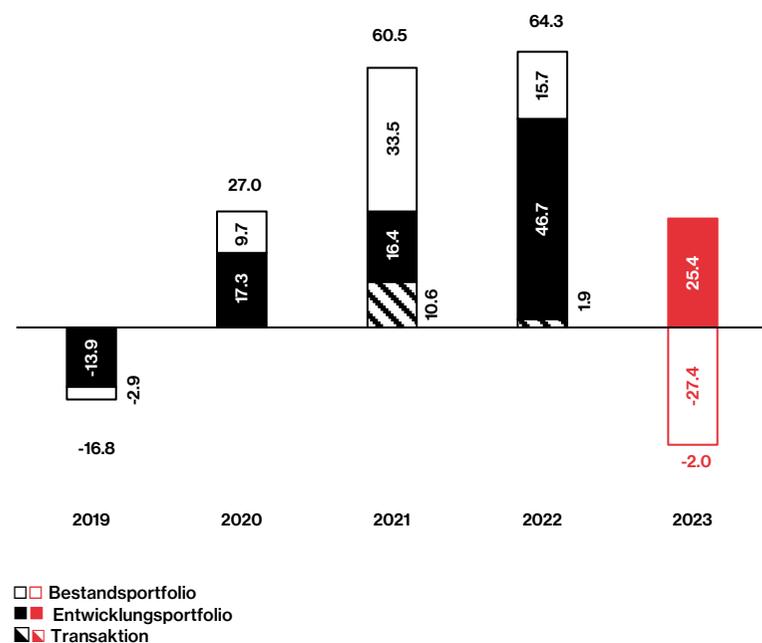
Ende 2023 konnte HIAG eine Baurechtspartzele in Riehen (BS) für rund CHF 3 Mio. erwerben, bei der sie vorher Baurechtsnehmerin war.

Erfolge im Entwicklungsportfolio kompensieren marktbedingte Abwertungen

Die Zinsen sind seit Mitte 2022 stark gestiegen. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) erhöhte den Leitzins von -0.75% um 2.5% auf 1.75%. Trotz dieses Zinsanstiegs erwies sich der Schweizer Immobilienmarkt bisher als robust. Gemessen an der markanten Zinssteigerung fiel die Abwertung der Bestandsliegenschaften im Geschäftsjahr 2023 mit 2.4% bzw. CHF 27.4 Mio. erwartungsgemäss moderat aus (2022: Aufwertung Bestandsliegenschaften CHF 15.7 Mio.). Die Fortschritte im Entwicklungsportfolio konnten den Wertverlust aufgrund der gestiegenen Zinsen weitgehend kompensieren. Das Entwicklungsportfolio wurde netto um CHF 25.4 Mio. bzw. 3.4% höher bewertet (2022: Aufwertung Entwicklungsliegenschaften: CHF 46.7 Mio.).

Der vom unabhängigen Immobilienbewerter in den Bewertungen angewandte durchschnittliche reale Diskontierungssatz auf dem Gesamtportfolio stieg um 11 Basispunkte respektive 3.4% auf 3.33% (31.12.2022: 3.22%). Der nominale Diskontierungssatz stieg um 37 Basispunkte auf 4.62% (2022: 4.25%).

Wertänderungen in Mio. CHF:



Übriger Ertrag und Betriebsaufwand im erwarteten Rahmen

Der übrige Ertrag in der Höhe von CHF 8.8 Mio. (2022: CHF 10.1 Mio.), der weitgehend durch das Metall-Recycling-Geschäft der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA getrieben ist, lag infolge tieferer Metall-Recycling-Umsätze unter dem Vorjahr. Aufgrund des entsprechend tieferen Materialaufwands von CHF 4.1 Mio. (2022: CHF 5.0 Mio.) erzielte das Metall-Recycling-Geschäft dennoch einen positiven Ergebnisbeitrag.

Im Betriebsaufwand von CHF 63.9 Mio. (2022: 46.2 Mio.) enthalten ist der direkte Aufwand aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojekts «Columbus» in Cham (ZG), der sich mit CHF 27.3 Mio. (2022: CHF 9.1 Mio.) anhand des Verkaufsstands und des Baufortschritts bemisst. Die im Betriebsaufwand ebenfalls enthaltenen Aufwendungen für den Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften bewegten sich mit rund 12.6% (2022: 12.1%) des Liegenschaftsertrags im erwarteten und üblichen Rahmen.

Per Bilanzstichtag beschäftigte die HIAG-Gruppe (inkl. Jaeger et Bosshard SA) insgesamt 88 Mitarbeitende (31.12.2022: 78 Personen) entsprechend 82 FTE (31.12.2022: 74 FTE). Der Personalaufwand blieb trotz des Ausbaus zur Stärkung der Organisation – hauptsächlich in der Bewirtschaftung, in der Vermarktung und im Zusammenhang mit den laufenden Projekten im Baumanagement – mit CHF 15.0 Mio. auf Vorjahresniveau (2022: CHF 15.0 Mio.). Das Insourcing der Immobilienverwaltung führte zu einer Abnahme der Drittverwaltungshonorare und einer Zunahme der Personalkosten, wobei insgesamt ein tieferer Aufwand angestrebt wird.

Die Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwendungen, der Marketing- und Vertriebsaufwand sowie die Aufwendungen für Mieten und Leasing von insgesamt CHF 8.1 Mio. entsprachen mit einer Abnahme um CHF 0.6 Mio. den Erwartungen, wobei der Rückgang primär auf eine Senkung der Beratungsaufwendungen zurückzuführen ist.

Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA soll an die Thommen Group übergeben werden

Das Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA soll rückwirkend per 1.1.2024 auf die Thommen Group übertragen werden, die den Betrieb bereits bisher operativ führte. Der Übernahmevertrag mit der Thommen Group sieht vor, dass sämtliche für den Betrieb relevanten Aktiven und Passiven übertragen werden und das gesamte Personal (per 31.12.2023: 12 Personen, per 31.12.2022: 11 Personen) von der Thommen Group übernommen wird. Das betroffene Grundstück und die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA selbst verbleiben im Eigentum der HIAG. Mit der Thommen Group wurde für den betroffenen Teilbereich des Areals in Lancy (GE) ein entsprechender Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen.

Erfreulicher Reingewinn trotz höherem Zinsniveau

Das Betriebsergebnis EBIT in der Höhe von CHF 70.4 Mio. lag aufgrund der Neubewertungseffekte deutlich unter dem Vorjahr (2022: CHF 115.2 Mio.). Vor Wertänderungen übertraf das Betriebsergebnis EBIT mit CHF 72.3 Mio. den Vorjahreswert jedoch deutlich (2022: CHF 50.9 Mio.). Hauptgründe dafür sind die Erfolge im Transaktions- und Promotionsgeschäft sowie auch die Zunahme des Mietertrags.

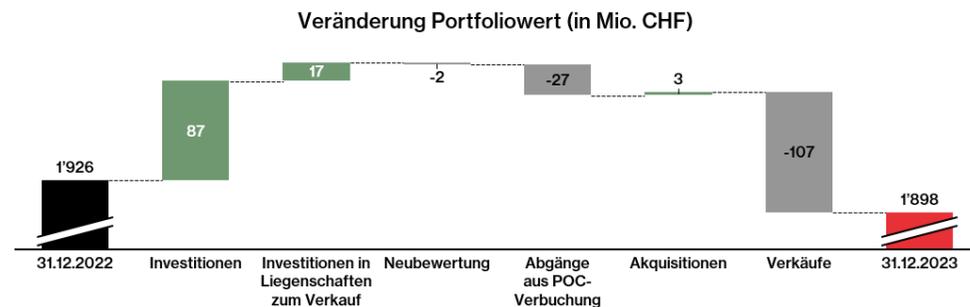
Die markant höheren Zinssätze hinterliessen beim Finanzaufwand ihre Spuren. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag im Berichtszeitraum mit 1.6% (2022: 1.0%) deutlich über dem Vorjahr, was zu einem um CHF 4.2 Mio. tieferen Finanzergebnis von CHF –12.3 Mio. führte, obwohl der Bestand an Finanzverbindlichkeiten per Stichtag um CHF 40 Mio. im Vergleich zu Ende 2022 abnahm.

Der Steueraufwand wurde unter anderem beeinflusst durch die Auflösung von latenten Steuern auf den verkauften Liegenschaften. Aufgrund der Verbuchungspraxis von HIAG mit einer Diskontierung der latenten Steuern über 30 Jahre fiel dieser Wert tiefer aus als die effektiv zu zahlenden Steuern. Weiter war im Vorjahr der Steueraufwand von einer Steuersatzreduktion im Kanton Aargau und der damit verbundenen Senkung der Steuerrückstellungen für latente Steuern im Umfang von CHF 3.4 Mio. positiv beeinflusst. Aus diesen Gründen lag der Steueraufwand im Berichtszeitraum mit CHF 11.1 Mio. trotz tieferem EBT über dem Steueraufwand der Vergleichsperiode (2022: CHF 7.8 Mio.).

HIAG erzielte im Berichtszeitraum einen Reingewinn in der Höhe von CHF 47.0 Mio. (2022: CHF 99.4 Mio.). Bereinigt um die Neubewertungseffekte übertraf der Reingewinn mit CHF 48.6 Mio. (2022: CHF 38.3 Mio.) den Vorjahreswert um 26.7%. Die Erfolge im Transaktions-, Promotions- und Vermietungsgeschäft konnten somit den höheren Finanzaufwand und die höheren Steuern mehr als kompensieren.

Devestitionen führten zu einer leichten Abnahme des Portfoliowerts

Der Wert des Immobilienportfolios nahm im Berichtszeitraum um CHF 28.7 Mio. auf CHF 1.898 Mrd. (31.12.2022: CHF 1.926 Mrd.) ab. Die Investitionen in das Portfolio exkl. des Arrondierkaufs in Riehen im Umfang von insgesamt CHF 104.0 Mio. (2022: CHF 52.6 Mio.), die zum wesentlichen Teil in die Projektentwicklungen flossen, haben die Portfolioabwertung um CHF 1.9 Mio. und den Effekt der Liegenschaftsverkäufe von CHF 106.5 Mio. nicht vollständig kompensiert.

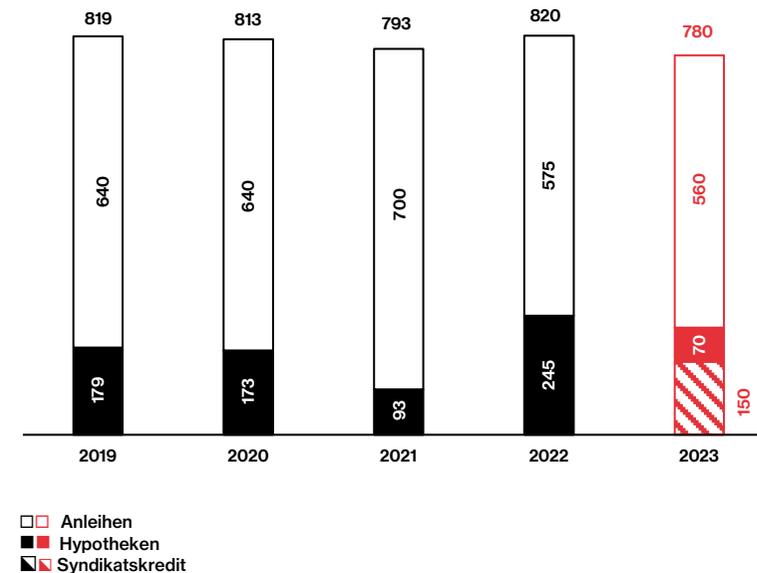


HIAG hatte im Februar 2023 eine Anleihe über CHF 100 Mio. mit einer Laufzeit von sechs Jahren und einem Coupon von 3.13% zur Refinanzierung der im Juli des Berichtsjahres ausgelaufenen Anleihe über CHF 115 Mio. begeben. Per Bilanzstichtag waren insgesamt vier Anleihen mit einem Gesamtvolumen von CHF 560 Mio. emittiert (31.12.2022: CHF 575 Mio.).

Im August 2023 unterzeichnete HIAG eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete, kommitierte Syndikatskreditlinie mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Volumen von CHF 500 Mio. Die Syndikatskreditlinie enthält Erhöhungsoptionen über insgesamt CHF 200 Mio. und ist an drei Nachhaltigkeitsziele gebunden, die jährlich überprüft werden. Bei Zielerreichung profitiert HIAG von einer Margenreduktion. Die Syndikatskreditlinie ermöglichte die Reduktion des Hypothekarbestands auf maximal 10% der ausstehenden Finanzierungen, womit auch der Grossteil der zu diesem Zeitpunkt laufenden Hypotheken in die Syndikatslinie integriert wurden, womit per Bilanzstichtag nur noch ein Hypothekarvolumen im Umfang von CHF 70 Mio. (31.12.2022: CHF 245 Mio.) ausstehend war. Durch den Syndikatskredit erhält HIAG neben mehr finanzieller Flexibilität auch eine deutlich höhere Finanzierungssicherheit für die anstehenden Projekte und Refinanzierungen. Weiter wurde zusätzlich zur nachhaltig ausgerichteten Syndikatskreditfinanzierung ein «Green Financing Framework» erarbeitet. Dieser von einer unabhängigen Prüfung (Second Party Opinion) testierte Rahmen definiert die Prinzipien, wie HIAG die unter dem «Green Financing Framework» beschafften Mittel nutzen kann.

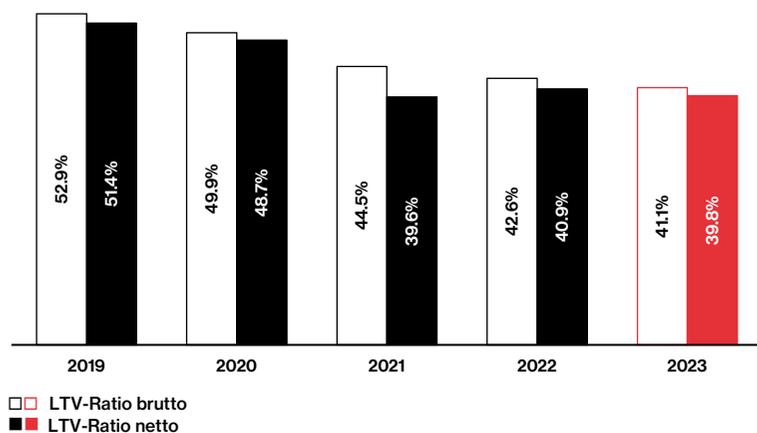
Für das aktive Zinsmanagement setzt HIAG Zinssatzswaps ein, wobei stets auf ein ausgeglichenes Fälligkeitsprofil geachtet wird. Um von der inversen Zinskurve zu profitieren, schloss HIAG gegen Ende 2023 Zinssatzswaps mit einem Volumen von CHF 150 Mio. ab.

Finanzierungsstruktur in Mio. CHF:

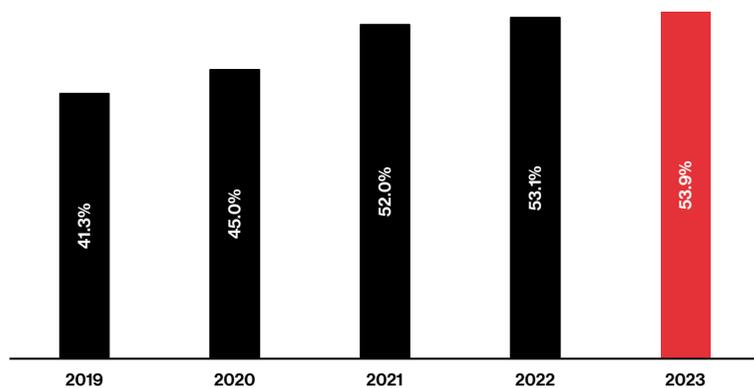


Dem Zinsumfeld folgend stieg der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten im Jahr 2023 von 1.0% auf 1.6%. Die gewichtete Zinsbindung per Bilanzstichtag betrug 3.2 Jahre (31.12.2022: 2.8 Jahre) und die gewichtete Kapitalbindung 3.4 Jahre (31.12.2022: 2.8 Jahre).

Der Loan-to-Value (LTV) brutto betrug per Stichtag 41.1% bzw. 39.8% netto, was genügend Finanzierungsspielraum offenlässt (31.12.2022: LTV netto 40.9%) und deutlich unter der selbst definierten Obergrenze von 45% lag.



Die Eigenkapitalquote lag per Stichtag mit 53.9% (31.12.2022: 53.1%) auf solidem Niveau.





Corporate Governance

Corporate Governance	23
Grundsätze	24
Verwaltungsrat	28
Geschäftsleitung	35
Weitere Informationen	38
Vergütungsbericht	42
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	51

Corporate Governance

1 Grundsätze

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

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

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

Die Dokumente sind unter folgendem Link abrufbar:

[→ Mehr Dokumente zu Corporate Governance](#)

2 Gruppenstruktur und Aktionariat

2.1 Gruppenstruktur

2.1.1 Operative Gruppenstruktur (interne Führungsstruktur)

Das folgende Organigramm zeigt die operative Gruppenstruktur per 31. Dezember 2023.



Die Aufsicht über die HIAG-Gruppe wird durch den Verwaltungsrat und die operative Führung durch die Geschäftsleitung wahrgenommen. Der CEO ist für die Geschäftsführung der HIAG-Gruppe zuständig. Unter seiner Führung befasst sich die Geschäftsleitung mit allen gruppenrelevanten Themen, entscheidet im Rahmen ihrer Kompetenzen und stellt Anträge an den Verwaltungsrat. Die Geschäftsleitung bestand im Berichtszeitraum aus dem CEO, dem CFO, dem General Counsel, dem Leiter Entwicklung und Realisation sowie der Leiterin Portfolio und Transaktionen. Der CEO zeichnet verantwortlich für die Bereiche Geschäftsleitung, Human Resources und Investor Relations. Der CFO ist verantwortlich für den Finanzbereich, Kommunikation, IT sowie Nachhaltigkeit und Risikomanagement. Der General Counsel regelt die rechtlichen und regulatorischen Angelegenheiten der HIAG-Gruppe. Der Leiter Entwicklung und Realisation verantwortet den Bereich Areal-/Projektentwicklung (inkl. Baumanagement) und die Leiterin Portfolio und Transaktionen den Bereich Portfolio-/Asset-Management und Transaktionen. Zusätzliche Informationen zu den drei Bereichen des Geschäftsmodells Arealentwicklung, Portfolio-/Asset-Management (Bestand) und Transaktionen finden sich im Kapitel Segmentberichterstattung im Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss auf Seite 57 dieses Geschäftsberichts.

Veränderungen in der Gruppenstruktur

Die Geschäftsleitung wurde per 1. Januar 2023 verstärkt. Michele Muccioli wurde zum Leiter des Geschäftsbereichs Entwicklung und Realisation und Béatrice Gollong zur Leiterin des Geschäftsbereichs Portfolio und Transaktionen ernannt. Die zwei neuen Geschäftsleitungsmitglieder waren beide bereits für HIAG tätig.

Im Februar 2023 kommunizierte HIAG die Ernennung von Stefan Hilber zum CFO und Mitglied der Geschäftsleitung per 1. März 2023. Stefan Hilber (1981) ist seit 2010 in börsenkotierten Unternehmen der

Immobilienbranche tätig, zuletzt als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung von Mobimo. Davor war er zwischen 2013 und 2020 in Führungspositionen bei Wardeck Invest, ab 2015 als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung. Zwischen 2010 und 2013 war er Senior Financial Advisor im Investment Management der Peach Property Group. Stefan Hilber ist eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer und verfügt über einen Abschluss als lic. oec. publ. mit Schwerpunkt Finance der Universität Zürich.

2.1.2 Kотиerte Gesellschaften

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

Gesellschaft	HIAG Immobilien Holding AG
Sitz	Basel, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2023	CHF 806.6 Mio.
Symbol	HIAG
Valor	23'951'877
ISIN	CH0239518779

Die Kennzahlen zur Aktie der HIAG Immobilien Holding AG sind in den «Aktieninformationen» des vorliegenden Geschäftsberichts ab Seite 13 zu finden.

2.1.3 Nicht kотиerte Gesellschaften

Zum Konsolidierungskreis gehören ausser der HIAG Immobilien Holding AG ausschliesslich nicht kотиerte Gesellschaften. Die zum Konsolidierungskreis der Gruppe gehörenden Tochtergesellschaften sind mit Firmensitz, Aktienkapital und Beteiligungsquote im Anhang der konsolidierten Jahresrechnung ab Seite 58 aufgeführt.

2.2 Aktionariat

Am 31. Dezember 2023 waren im Aktienregister der HIAG Immobilien Holding AG 1'041 Aktionärinnen und Aktionäre (Vorjahr: 1'026) mit Stimmrecht eingetragen. Von den total ausgegebenen Aktien befanden sich 0.11% (Vorjahr: 0.23%) eigene Aktien bei der HIAG Immobilien Holding AG.

Die Verteilung der Aktien am 31. Dezember 2023 setzte sich wie nachfolgend dargelegt zusammen:

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	341	32.8%	16'237	0.2%	-	-	-
101 bis 1'000	491	47.2%	181'306	1.8%	-	-	-
1'001 bis 10'000	149	14.3%	520'986	5.1%	-	-	-
10'001 bis 100'000	51	4.9%	1'545'194	15.3%	-	-	-
100'001 bis 1'000'000	6	0.6%	1'391'344	13.7%	-	-	-
1'000'001 und mehr	3	0.3%	5'523'132	54.6%	-	-	-
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	1'041	100.0%	9'178'199	90.7%	-	-	-
Total nicht eingetragene Aktien	-	-	-	-	941'401	9.3%	-
Total	-	-	9'178'199	-	941'401	-	10'119'600

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	819	78.7%	656'177	7.1%
Juristische Personen	50	4.8%	5'807'266	63.3%
Pensionskassen	58	5.6%	1'245'993	13.6%
Versicherungen	10	1.0%	99'883	1.1%
Fonds	63	6.1%	1'197'441	13.0%
Übrige Stiftungen	23	2.2%	115'060	1.3%
Banken	16	1.5%	55'909	0.6%
Öffentlich-rechtliche Körperschaften	2	0.2%	470	0.0%
Total	1'041	100.0%	9'178'199	100.0%
Schweiz	936	89.9%	9'020'159	98.3%
Europa (ohne Schweiz)	97	9.3%	119'774	1.3%
Nordamerika	5	0.5%	36'161	0.4%
Andere Länder	3	0.3%	2'105	0.0%
Total	1'041	100.0%	9'178'199	100.0%

Quelle: SIX Exchange Regulation/Bedeutende Aktionäre

2.2.1 Bedeutende Aktionäre

Die nachstehende Tabelle zeigt den Stand der bedeutenden Aktionäre, die 3% oder mehr des Aktienkapitals der HIAG Immobilien Holding AG halten, gemäss der «Übersicht über bedeutende Aktionäre»

von SIX Exchange Regulation. Die Werte gemäss dem Aktienregister der HIAG Immobilien Holding AG per 31. Dezember 2023 finden sich im konsolidierten Abschluss auf Seite 73 und in der Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG auf Seite 96.

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

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

² Die SFAG Holding AG wird durch Felix Grisard beherrscht.

³ Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

⁴ Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

Zwischen dem 1. Januar 2023 und dem 31. Dezember 2023 wurden keine Änderungen mitgeteilt und auf der Website der SIX Exchange Regulation publiziert.

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

[→ Zur Übersicht Bedeutende Aktionäre der SIX Exchange Regulation](#)

2.3 Dispobestand

Per 31. Dezember 2023 betrug der Dispobestand 9.30% (Vorjahr: 7.37%) des gesamten Aktienkapitals.

2.4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2023 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

3 Kapitalstruktur per 31. Dezember 2023

3.1 Kapital

in CHF	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Ordentliches Aktienkapital (nominal)	10'119'600	10'119'600	10'119'600
Genehmigtes Aktienkapital (nominal)	–	13'400	1'230'400
Bedingtes Aktienkapital (nominal)	350'000	350'000	350'000
Anzahl Eigene Aktien	11'350	23'581	33'767

3.2 Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt aktuell über kein genehmigtes Aktienkapital.

3.3 Bedingtes Kapital

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

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

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

[→ Zu den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG](#)

3.4 Kapitalveränderungen

Im Geschäftsjahr 2023 fanden keine Kapitalveränderungen statt. Das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG hat sich in den letzten drei Jahren wie folgt verändert:

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2021	10'119'600	1.00	10'119'600
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2022	10'119'600	1.00	10'119'600
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2023	10'119'600	1.00	10'119'600

Gesetzliche Kapitalreserve	in TCHF
31. Dezember 2021	1'610
31. Dezember 2022	1'610
31. Dezember 2023	1'610
Gesetzliche Reserve (Reserven aus Kapitaleinlagen)	in TCHF
31. Dezember 2021	184'782
31. Dezember 2022	171'166
31. Dezember 2023	148'551
Gesetzliche Gewinnreserve	in TCHF
31. Dezember 2021	8'226
31. Dezember 2022	7'942
31. Dezember 2023	7'450
Bilanzgewinn	in TCHF
31. Dezember 2021	18'703
31. Dezember 2022	6'748
31. Dezember 2023	828

3.5 Aktien sowie Partizipations- und Genussscheine

Das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG ist voll liberiert und beträgt CHF 10'119'600. Es ist eingeteilt in 10'119'600 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 1.00. Jede Namenaktie entspricht einer Stimme und ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 7 auf Seite 38 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2023 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

3.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Der Verwaltungsrat führt ein Aktienbuch, in das die Eigentümer, Nutzniesser und Nominees mit Namen, Adresse und Staatsangehörigkeit sowie bei juristischen Personen mit Sitz eingetragen werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Erwerber von Aktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern sie ausdrücklich erklären, diese Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten. Personen, die im Eintragungsgesuch nicht ausdrücklich erklären, die Aktien für eigene Rechnung zu halten (nachstehend «Nominees»), werden bis maximal 2% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen. Über dieses Limit hinaus werden Aktien von Nominees nur dann mit Stimmrecht eingetragen, wenn der betreffende Nominee die Namen, Adressen, Staatsangehörigkeiten und Anzahl Aktien derjenigen Personen bekannt gibt, für deren Rechnung er 0.5% oder mehr des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals hält. Nominees, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf andere Weise verbunden sind oder die im Hinblick auf eine Umgehung der Bestimmungen über die Nominees koordiniert vorgehen, gelten als ein Nominee. Der Verwaltungsrat kann die

Eintragung eines Aktionärs, Nutzniessers oder Nominees ablehnen, wenn die Eintragung zur Verunmöglichung des durch die Anerkennung des Erwerbers von der Gesetzgebung geforderten Nachweises über die Zusammensetzung des Aktionärskreises (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG) führen würde. Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.

3.7 Wandelanleihen und Optionen

HIAG hat keine Wandelanleihen und Optionen ausstehen.

4 Verwaltungsrat

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

[→ Zum Organisationsreglement und den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG](#)

4.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG besteht gemäss Art. 15 der Statuten aus mindestens drei und höchstens neun Mitgliedern. Am 31. Dezember 2023 setzte sich der Verwaltungsrat aus sechs mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern zusammen. Als unabhängig gelten im Sinne des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance von economiesuisse nicht-exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats, die der Geschäftsführung nie oder vor mehr als drei Jahren angehört haben und die mit der Gesellschaft in keinen oder nur verhältnismässig geringfügigen geschäftlichen Beziehungen stehen. Im Berichtsjahr war mit Ausnahme von Dr. Jvo Grundler, General Counsel, kein Mitglied des Verwaltungsrats exekutiv für HIAG tätig. Es existieren keine Kreuzverflechtungen.

Nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über die Zusammensetzung des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG am 31. Dezember 2023. Sämtliche Mitglieder sind bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Name	Nationalität	Jahrgang	Funktion	Amtsantritt	Exekutiv	Unabhängig
Dr. Felix Grisard	Schweiz	1968	Präsident Revisionsausschuss Investitionsausschuss	2009	nein	ja
Balz Halter	Schweiz	1961	Vizepräsident Investitionsausschuss (Vorsitz) Vergütungsausschuss	2019	nein	ja
Salome Grisard Varnholt	Schweiz	1966	Mitglied Vergütungsausschuss (Vorsitz) Investitionsausschuss	2009	nein	ja
Dr. Jvo Grundler	Schweiz	1966	Mitglied	2017	ja	nein
Anja Meyer	Schweiz	1967	Mitglied Investitionsausschuss	2021	nein	ja
Micha Blattmann	Schweiz	1973	Mitglied Revisionsausschuss (Vorsitz)	2023	nein	ja



Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

2019 Geschäftsführer ad interim
29. April bis 31. Dezember 2019
2002 – 2010 CEO HIAG-Gruppe
1996 – 2001 COO HIAG-Gruppe

Schlüsselkompetenzen

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



Balz Halter
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

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



Salome Grisard Varnholt
Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

Dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich

Beruflicher Hintergrund

1999 – heute Architekturbüro grisard'architektur, Zürich
1999 – 2002 Assistenz bei Prof. Dominique Perrault, ETH
Zürich
1991 – 1998 Mitarbeit bei Herzog & de Meuron, Basel,
Richter & Dahl Rocha, Lausanne, Burkhard
Meyer, Baden

Schlüsselkompetenzen

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



Dr. Jvo Grundler
Exekutives Mitglied des
Verwaltungsrats, General Counsel

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

Schlüsselkompetenzen

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



Anja Meyer
Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

Intensivstudium KMU-HSG, Handelsdiplom der
Kantonsschule Luzern

Beruflicher Hintergrund

2009 – heute Inhaberin und Delegierte des Verwaltungsrats
der smeyers Holding AG, Luzern
2002 – 2008 Serimo Immobiliendienste AG, Mitglied der
Geschäftsleitung – Leiterin Vermarktung
1995 – 2002 Regus Plc., Business Development Director,
Schweiz und Österreich

Schlüsselkompetenzen

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



Micha Blattmann
Mitglied des Verwaltungsrats

Ausbildung

lic. iur. Universität Zürich, LL.M. UCLA Los Angeles, Rechtsanwalt

Beruflicher Hintergrund

2013 – heute Gründungspartner bei Vicenda Group AG, Baar,
Rechtsanwalt in eigener Kanzlei, Cham
2011 – 2013 Equity/Fixed Income Capital Market Team bei
Merrill Lynch Investment Bank, London/Zürich
2009 – 2011 Global Family Office Group bei UBS Wealth
Management, Zürich
2005 – 2011 Equity Derivatives Capital Market Team bei UBS
Investment Bank, Zürich
2001 – 2005 Kapitalmarktanwalt bei Bär & Karrer, Zürich/Zug,
Andersen Legal, Zürich

Schlüsselkompetenzen

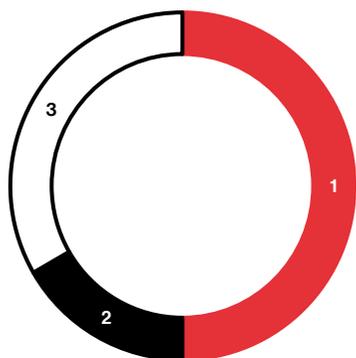
- Führung in Management/VR kotierte Gesellschaft
- Finanzen/Risikomanagement
- M&A/Recht

Zusammensetzung und Kompetenzfelder des Verwaltungsrats im Überblick

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

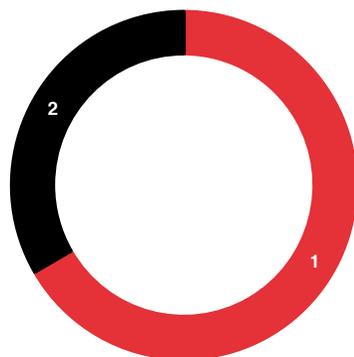
Bei der Auswahl der Verwaltungsratsmitglieder stehen Erfahrung in Führungs- und Managementfunktionen sowie kotierten Unternehmen, Immobilienentwicklung und -management, Innovation und Digitalisierung, Finanzen und Risikomanagement, M&A und Recht sowie Erfahrungen im Schweizer Immobilienmarkt und Nachhaltigkeit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

Amtszeit



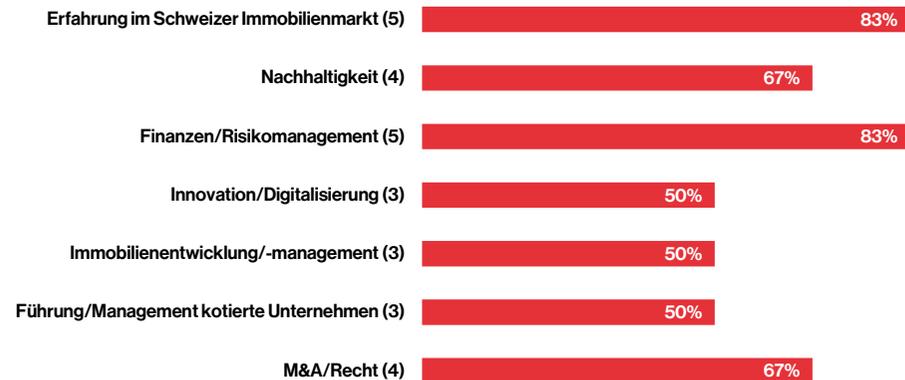
- 1 Unter 4 Jahre (3; 50%)
- 2 Zwischen 4 und 8 Jahren (1; 17%)
- 3 Über 8 Jahre (2; 33%)

Geschlecht



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

Expertise/Erfahrung



4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Informationen zu Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Unternehmen (Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR sowie Art. 25 der Statuten) finden sich im «Vergütungsbericht» unter dem Titel «Tätigkeiten bei anderen Unternehmen» ab Seite 49 dieses Geschäftsberichts.

4.3 Statutarische Regelung zu den weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

4.4 Wahl und Amtszeit

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

4.5 Interne Organisation

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

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

[→ Zum Organisationsreglement und den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG](#)

4.6 Zusammensetzung, Aufgaben und Kompetenzabgrenzung

Als ständige Ausschüsse sind der Vergütungsausschuss, der Revisionsausschuss und der Investitionsausschuss eingesetzt, die sich am 31. Dezember 2023 wie folgt zusammensetzten:

Vergütungsausschuss	Revisionsausschuss	Investitionsausschuss
Salome Grisard Varnholt (Vorsitz)	Micha Blattmann (Vorsitz)	Balz Halter (Vorsitz)
Balz Halter	Dr. Felix Grisard	Dr. Felix Grisard
Anja Meyer		Salome Grisard Varnholt
		Anja Meyer

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

4.7 Vergütungsausschuss

Der Vergütungsausschuss setzt sich aus mindestens zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zusammen, die einzeln von der Generalversammlung gewählt werden. Die Grundsätze über die Aufgaben und Zuständigkeiten des Vergütungsausschusses in Bezug auf die Entschädigungen sind in Ziff. C (Art. 27 und 28) der Statuten festgelegt und werden im «Vergütungsbericht» dieses Geschäftsberichts ab Seite 42 näher beschrieben.

4.8 Revisionsausschuss

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

Der Revisionsausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

Oberaufsicht über die externe Revision

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

Überwachung der finanziellen Berichterstattung

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

Beurteilung und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems

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

Beurteilung und Weiterentwicklung der nicht finanziellen Berichterstattung (Nachhaltigkeitsbericht)

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

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

4.9 Investitionsausschuss

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

Der Investitionsausschuss hat folgende Aufgaben und Zuständigkeiten:

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

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

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

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

[→ Zum Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG](#)

4.10 Aufgabenteilung und Arbeitsweise des Verwaltungsrats

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

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

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

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder teilnimmt, wobei die Zuschaltung per Telefon- und/oder Videokonferenz das Anwesenheitserfordernis erfüllt. Für Beschlüsse, die der öffentlichen Beurkundung bedürfen, ist keine Mindestpräsenz erforderlich. Beschlüsse des Verwaltungsrats bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Mehrheit seiner Mitglieder. Bei

Stimmgleichheit gilt der Stichentscheid des Vorsitzenden. Beschlüsse des Verwaltungsrats können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

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

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse im Jahr 2023.

	Verwaltungsrat	Vergütungs- ausschuss	Revisions- ausschuss	Investitions- ausschuss
Dr. Felix Grisard, Präsident	6		4	7
Balz Halter, Vizepräsident	6	3		7
Salome Grisard Varnholt	6	3		7
Dr. Jvo Grundler	6			
Dr. Christian Wiesendanger	1		1 ¹	
Anja Meyer	6	2		7
Micha Blattmann	4		3 ²	
Ø Sitzungsdauer in Stunden	3	1.5	2	2

¹ Ausschussmitglied bis GV 2023

² Ausschussmitglied ab GV 2023

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

4.11 Selbstevaluation des Verwaltungsrats

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

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

4.12 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat trägt gemäss Art 716a des Obligationenrechts sowie Art. 17 und Art. 18 der Statuten die Verantwortung für die Geschäfte und Angelegenheiten der Gesellschaft. Sämtliche Geschäftsleitungsaufgaben, welche nicht durch das Gesetz oder die Statuten rechtlich oder ausdrücklich dem Verwaltungsrat oder einem anderen Organ zugewiesen sind, werden von der Geschäftsleitung wahrgenommen. Der CEO ist der Vorsitzende der Geschäftsleitung und hat Weisungsrecht gegenüber den restlichen Mitgliedern. Die Mitglieder der Geschäftsleitung führen die täglichen Geschäfte selbstständig im Rahmen der vom Verwaltungsrat beschlossenen Unternehmensstrategie sowie der Budget- und Unternehmensziele. Zusätzlich zu den Geschäften, die ihm von Gesetzes wegen vorbehalten sind, entscheidet der Verwaltungsrat über Käufe oder Verkäufe von Unternehmen, von Liegenschaften mit einem Transaktionswert von mehr als CHF 50 Mio. oder Investitionen, die einen Finanzbedarf von CHF 0.5 Mio. überschreiten.

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

[→ Zum Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG](#)

4.13 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

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

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

4.14 Risikomanagement

Der Verwaltungsrat nimmt mindestens einmal jährlich eine Neubeurteilung der Risiken vor und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems informieren. Die HIAG Immobilien Holding AG verfügt über ein standardisiertes Risikomanagement. Der Verwaltungsrat beurteilt die identifizierten Risiken nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Tragweite. Bei der Beurteilung der Tragweite werden sowohl finanzielle Auswirkungen als auch operationelle

und reputationsmässige Auswirkungen berücksichtigt. Der Verwaltungsrat beschliesst, wo erforderlich, Massnahmen, mit denen die identifizierten Risiken bzw. deren Konsequenzen vermieden oder vermindert werden sollen. Wo dies nicht möglich ist, sollen diese Risiken soweit möglich auf Dritte, bspw. Versicherungen, überwältigt werden. Derzeit besteht keine interne Revision. Die interne Kontrolle wird durch den Bereich Finanzen und das Risikomanagement vom CEO wahrgenommen. Der Verwaltungsrat und sein Revisionsausschuss stehen in direktem Kontakt mit der externen Revision und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen.

Als nachhaltiges Immobilienunternehmen will HIAG ethisch und professionell Massstäbe setzen. Eine Unternehmenskultur, die einen bewussten Umgang mit Risiken fördert, soll diese Zielsetzung unterstützen. HIAG hat je einen Verhaltenskodex für Mitarbeitende sowie für Geschäftspartner und deren Subunternehmen implementiert und kommuniziert.

[→ Mehr zu den Nachhaltigkeitsrichtlinien und Verhaltenskodizes](#)

Weiter hat HIAG ein Datenschutzreglement implementiert und allen Mitarbeitenden kommuniziert.

5 Geschäftsleitung

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

[→ Zum Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG](#)

5.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzte sich im Berichtsjahr aus dem CEO, dem CFO, dem General Counsel, dem Leiter Entwicklung und Realisation sowie der Leiterin Portfolio und Transaktionen zusammen. Dem CEO obliegt die Geschäftsführung der HIAG-Gruppe. Er kann seine Befugnisse nachgeordneten Stellen übertragen, insbesondere an die Mitglieder der Geschäftsleitung. Die Mitglieder der Geschäftsleitung werden vom Verwaltungsrat ernannt. Die folgende Tabelle zeigt die personelle Zusammensetzung der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2023.

Name	Nationalität	Jahrgang	Funktion	Ernennung per
Marco Feusi	Schweiz	1972	CEO	Januar 2020
Stefan Hilber	Schweiz	1981	CFO	März 2023
Dr. Jvo Grundler	Schweiz	1966	General Counsel	Mai 2017
Michele Muccioli	Italien	1978	Leiter Entwicklung und Realisation	Januar 2023
Béatrice Gollong	Deutschland	1975	Leiterin Portfolio und Transaktionen	Januar 2023



Marco Feusi
CEO

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

2020 – heute CEO HIAG
2003 – 2019 Partner und Mitinhaber Wüest Partner AG, davon 2003 bis 2006 und 2013 bis 2017 als Verwaltungsrat sowie 2017 bis 2019 als Vorsitzender der Geschäftsleitung
2000 – 2003 Wissenschaftlicher Mitarbeiter/Senior Consultant bei Wüest Partner AG
1999 – 2000 Bautreuhänder und Makler ITERA Immobilien AG
1998 – 1999 Selbstständiger Architekt
1993 – 1997 Mitarbeit in diversen Architekturbüros

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

2007 – 2008 Mitglied des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Schweiz AG



Stefan Hilber
CFO

Ausbildung

Lic. oec. publ. UZH, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

Beruflicher Hintergrund

2023 – heute CFO HIAG
2020 – 2022 CFO Mobimo Holding AG
2015 – 2020 CFO und Mitglied der Geschäftsleitung bei Warteck Invest AG
2013 – 2015 Leiter Finanzen und Personaladministration bei Warteck Invest AG
2010 – 2013 Senior Financial Advisor im Bereich Investment Management bei Peach Property Group AG
2005 – 2010 Diverse Funktionen im Bereich Audit Financial Services bei KPMG



Dr. Jvo Grundler
Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats und General Counsel

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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



Michele Muccioli
Leiter Entwicklung und Realisation

Ausbildung

Architekt FH, ZHAW Winterthur, Vertiefung Städtebau / Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM), Universität Zürich

Beruflicher Hintergrund

2023 – heute Mitglied der Geschäftsleitung, Leiter Entwicklung und Realisation
 2012 – 2022 Arealentwickler bei HIAG
 2008 – 2012 Senior Consultant, Immobilien-Consultant und Service-Developer bei Wüest Partner AG
 2003 – 2007 Architekt/Projektleiter bei Hauenstein LaRoche Schedler Architekten



Béatrice Gollong
Leiterin Portfolio und Transaktionen

Ausbildung

Bauingenieur Dipl. Ing (FH), MBA Internationales Immobilienmanagement

Beruflicher Hintergrund

2023 – heute Mitglied der Geschäftsleitung, Leiterin Portfolio und Transaktionen
 2020 – 2022 Leiterin Transaktionen und Geschäftsflächenvermarktung bei HIAG
 2013 – 2020 Head Investment and Consulting / Stv. CEO / Mitglied der Geschäftsleitung bei SPG Intercity Zurich AG
 2011 – 2013 Transaction Manager bei UBS Fundmanagement (Switzerland) AG
 2005 – 2011 Senior Consultant bei Wüest Partner AG
 2002 – 2004 Bauleiterin bei W. Markgraf GmbH & Co. KG (München/D)
 1999 – 2002 Junior Bauleiterin bei Walter Bau AG (München/D)

5.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Informationen zu Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder der Geschäftsleitung in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Unternehmen (Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR sowie Art. 25 der Statuten) finden sich im «Vergütungsbericht» unter dem Titel «Tätigkeiten bei anderen Unternehmen» ab Seite 49 dieses Geschäftsberichts.

5.3 Statutarische Regelung zu den weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen

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

5.4 Managementverträge

Per 31. Dezember 2023 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der HIAG-Gruppe.

6 Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

Sämtliche Informationen zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der HIAG Immobilien Holding AG sind im Vergütungsbericht dieses Geschäftsberichts ab Seite 42 aufgeführt.

7 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

7.1 Stimmrechtsbeschränkungen und -vertretungen

Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung (Art. 10 der Statuten). Das Stimmrecht kann jedoch nur von im Aktienbuch eingetragenen Aktionären ausgeübt werden (Art. 5 der Statuten). Informationen zur Eintragung von Namenaktien finden sich ab Seite 27 dieses Geschäftsberichts im Kapitel «Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen» (Art. 5 der Statuten).

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

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

7.2 Statutarische Quoren

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

7.3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat mindestens 20 Kalendertage vor dem Versammlungstag durch Bekanntmachung im Schweizerischen Handelsamtsblatt einberufen (Art. 34 der Statuten). Die Einberufung kann zudem mit Brief an alle im Aktienregister eingetragenen Aktionäre erfolgen. Die Einladung muss die Verhandlungsgegenstände und die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre enthalten, welche die Einberufung oder die Traktandierung bestimmter Verhandlungsgegenstände verlangt haben.

Aktionäre, die mindestens 0.5% des Aktienkapitals vertreten, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen (Art. 699b Abs. 1 Ziff. 1 OR). Dies hat mindestens 45 Tage vor der

Generalversammlung schriftlich unter Angabe der Verhandlungsgegenstände und Anträge zu erfolgen (Art. 8 der Statuten).

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

7.4 Eintragung im Aktienbuch

Sämtliche Aktionäre, die bis zum Datum der ordentlichen Generalversammlung als stimmberechtigte Aktionäre im Aktienbuch eingetragen sind, sind zur Teilnahme an der Generalversammlung berechtigt (siehe auch Kapitel «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen» ab Seite 27 dieses Geschäftsberichts). Das Aktienregister bleibt jeweils für rund 14 Tage vor der Versammlung bis zur Auszahlung der Dividende etwa eine Woche nach der Versammlung geschlossen. In dieser Zeit werden keine Einträge im Aktienregister vorgenommen. Die genauen Fristen und Termine werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

8 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

8.1 Angebotspflicht

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

8.2 Kontrollwechselklausel

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

9 Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

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

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

9.2 Revisionshonorar

Die an Ernst & Young AG als Revisionsstelle ausgerichteten Honorare für das Geschäftsjahr 2023 betragen TCHF 273 (Vorjahr: TCHF 212).

9.3 Zusätzliche Honorare

Im Berichtsjahr wurden keine Honorare an die Ernst & Young AG sowohl für zusätzliche prüfungsnahe Dienstleistungen (Audit-related Services) (Vorjahr: TCHF 16.4) als auch für übrige Dienstleistungen (Vorjahr: TCHF 3.8) ausgerichtet.

9.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 fanden zwei Sitzungen zwischen Revisionsausschuss und den externen Prüfern statt.

10 Handelssperrzeiten

Allgemeine Handelssperrzeiten

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

Die allgemeine Handelssperrzeit gilt für die folgenden betroffenen Personen:

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

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

Besondere Handelssperrzeiten

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

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

Auswirkungen von Sperrfristen

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

11 Informationspolitik

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

[→ Zum Reporting Center](#)

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

[→ Zu den Ad-hoc Mitteilungen](#)

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

[→ Zum Aboservice](#)

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

[→ Zu den Medienmitteilungen](#)

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

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



Unternehmenskalender

18. April 2024	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2023
26. August 2024	Publikation Halbjahresbericht 2024
24. September 2024	Capital Market Day 2024
3. März 2025	Publikation Geschäftsbericht 2024
17. April 2025	Generalversammlung zum Geschäftsjahr 2024

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

[→ Zum Unternehmenskalender](#)

Kontakt für Investoren

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

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

[→ www.hiag.com](http://www.hiag.com)

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

Vergütungsbericht

1 Einleitende Bemerkungen

Der Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das Geschäftsjahr 2023 gibt einen Überblick über die Vergütungsgrundsätze und das Vergütungssystem der HIAG-Gruppe. Er beschreibt die Festsetzung der Vergütung an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und informiert über die effektiv gewährten Vergütungen. Der Vergütungsbericht erfüllt die Vorschriften gemäss Art. 734 ff. OR und basiert auf den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange und den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG.

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

[→ Zu den Statuten der HIAG Immobilien Holding AG](#)

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

2 Vergütungspolitik

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

2.1 Risikoadjustierung und Nachhaltigkeit

Die Vergütungspraxis hat zur langfristigen betrieblichen Entwicklung beizutragen. Sie muss das Risikomanagement und das Bestreben nach dauerhaften Wertsteigerungen des Unternehmens sowie nach langfristiger Kunden- und Mitarbeiterbindung unterstützen. Die Vergütungspolitik hat die Anreize so zu

setzen, dass ein angemessenes Risikoverhalten von Einzelpersonen gewährleistet wird, um damit Interessenkonflikten entgegenzuwirken.

Das intern gelebte Konzept der Verankerung von Nachhaltigkeit wird bei HIAG laufend auf allen Stufen gestärkt. Seit dem Geschäftsjahr 2022 werden Teile der variablen Zielprämien der Geschäftsleitung an die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen gebunden.

2.2 Vertrauen

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

2.3 Leistungs- und Erfolgsorientierung

Die Vergütung hat sowohl die individuelle wie auch die gesamtunternehmerische Leistung zu honorieren. Die Vergütungselemente sollen finanzielle Anreize schaffen, um die Unternehmensziele zu erreichen und damit die Wertschöpfung der HIAG für alle Anspruchsgruppen zu erhöhen. Die variablen Elemente sind zudem dazu geeignet, Mitarbeitende und Führungskräfte am wirtschaftlichen Erfolg der HIAG teilhaben zu lassen und die Bindung an das Unternehmen zu fördern.

2.4 Klar und verständlich

Die Vergütungsregelungen und -modelle sind klar und verständlich formuliert, sodass die Grundlagen für die Entschädigungen mühelos nachzuvollziehen sind.

2.5 Anforderungs- und stufengerecht

Die Bemessung der Vergütung hat neben der Verantwortung der jeweiligen Funktion auch die Belastungen zu berücksichtigen und bildet die unterschiedlichen Anforderungen der Führungsstufen klar und fair ab. Die vergleichsweise hohe Komplexität des Geschäftsmodells der HIAG und die dadurch notwendigen hohen Anforderungen an Ausbildung, Erfahrung und Beziehungsnetz des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sollen sich in den Vergütungen angemessen widerspiegeln.

2.6 Diskriminierungsfrei

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

3 Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

3.1 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

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

Mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsel erhalten alle Mitglieder des Verwaltungsrats dieselbe fixe Entschädigung. Bis auf den Verwaltungsratspräsidenten und den General Counsel treten deshalb die Mitglieder des Verwaltungsrats beim Entscheid über ihre Entschädigung nicht in den Ausstand.

3.2 Vergütungsausschuss

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

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

Vergütungspolitik und -grundsätze

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

- Überprüfung der Wirkung, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit dieser Programme mindestens alle drei Jahre

Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats (vorbehältlich des jeweiligen von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten)
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung (vorbehältlich des von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten)
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der von der Generalversammlung zu genehmigenden Gesamtbeträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten
- gegebenenfalls Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich des von der Generalversammlung zu genehmigenden Zusatzbetrags für neue Mitglieder der Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten
- Ausarbeitung von Beteiligungsprogrammen für Mitarbeitende der Gesellschaft und der Gruppengesellschaften
- Vorbereitung des Vergütungsberichts und entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat

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

Der Vergütungsausschuss setzte sich am 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

	Gewählt bis
Salome Grisard Varnholt, Vorsitz	Ordentliche Generalversammlung 2024
Balz Halter	Ordentliche Generalversammlung 2024
Anja Meyer (ab 27. April 2023)	Ordentliche Generalversammlung 2024

Anja Meyer wurde von der Generalversammlung am 27. April 2023 neu in den Vergütungsausschuss gewählt.

Der Vergütungsausschuss tagt, so oft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens zweimal jährlich. Im Berichtsjahr 2023 trafen sich die Mitglieder des Vergütungsausschusses zu drei Sitzungen am 24. Januar, 30. Mai und 26. Oktober mit einer Sitzungsdauer von 90 bis 120 Minuten. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses haben an allen Sitzungen teilgenommen. Es wurden unter anderem folgende Traktanden behandelt:

- Genehmigung der Gesamtvergütungen der Geschäftsleitung für das Jahr 2022
- Genehmigung der individuellen Jahresprämien der Kadermitarbeitenden für das Jahr 2022
- Genehmigung der Vergütung des Verwaltungsrats 2022
- Antrag betreffend Vergütung der Geschäftsleitung 2023 und des Verwaltungsrats 2023 an die Generalversammlung
- Diskussion und Evaluation neuer Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) ab 2025
- Überarbeitung Vergütungsbericht

3.3 Vergütungselemente: Verwaltungsrat

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

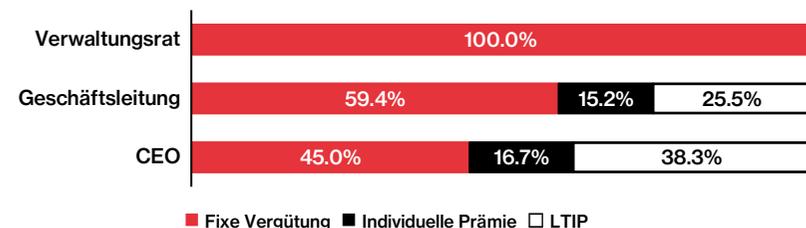
Die Gesamtvergütung des General Counsel, der Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied der Geschäftsleitung ist, wird vollständig unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen. Seine Vergütung setzt sich aus einer fixen Entschädigung in bar und einer fixen jährlichen Aktienvergütung zusammen. Für die Pauschalspesen und Spesen gelten die gleichen Regelungen wie für die Geschäftsleitung.

3.4 Vergütungselemente: Geschäftsleitung

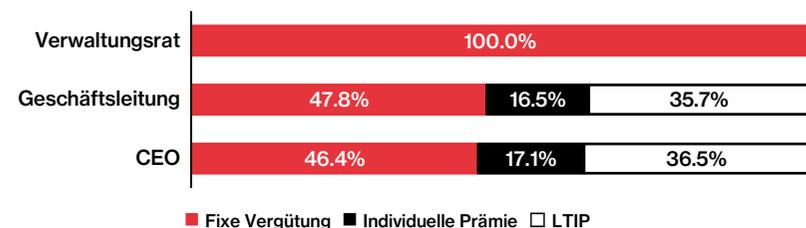
Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Den Mitgliedern der Geschäftsleitung kann ein Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausgerichtet werden.

Instrumente	Vergütung		
	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	
		Individuelle Zielprämie	LTIP
Basissalär	Barauszahlung	50% in gesperrten Aktien (jährliche Zuteilung jeweils im Folgejahr)	
Vorsorge		50% in bar (Auszahlung im Folgejahr nach Ende des LTIPs)	
Nebenleistungen			
Einflussfaktoren	Funktion, Erfahrung, Qualifikation und Markt	Erreichung von individuellen jährlichen Leistungszielen	Langfristige Unternehmensentwicklung, Eigenkapitalrendite
Zweck	Mitarbeitergewinnung, Mitarbeiterbindung	Fokus auf Jahresziele und Unternehmenserfolg	Mitarbeiterbindung und Anreiz für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung

Gewichtung fixe und variable Vergütungskomponenten in % der Gesamtvergütung 2023:



Gewichtung fixe und variable Vergütungskomponenten in % der Gesamtvergütung 2022:



Fixe Vergütung der Geschäftsleitung

Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalär in bar sowie allfälligen weiteren Vergütungselementen, die nicht erfolgsabhängig sind (wie Kinderzulagen oder Ausbildungszulagen). Zudem werden steuerlich akzeptierte Pauschalspesen ausgerichtet.

Variable Vergütung der Geschäftsleitung

Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten: einer jährlichen, individuellen Zielprämie in bar sowie einem «Long-Term-Incentive-Plan» (LTIP). Die individuelle jährliche Zielprämie richtet sich nach klar definierten individuellen Zielen für das jeweilige Tätigkeitsgebiet des jeweiligen Geschäftsleitungsmitglieds. Die Ziele im Rahmen des LTIPs sind für alle Geschäftsleitungsmitglieder identisch und basieren auf einer langfristigen Unternehmensentwicklung.

Individuelle Zielprämie

Die individuelle jährliche Zielprämie für das jeweilige Geschäftsjahr wird basierend auf individuellen Zielen des einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung jährlich neu bestimmt. Dazu werden mehrere konkrete und messbare Leistungsziele je nach Funktion und Einflussmöglichkeit des Geschäftsleitungsmitglieds festgelegt und nach deren Bedeutung gewichtet. Die Beurteilung der Zielerreichung und die daraus abgeleitete Höhe der Auszahlung der individuellen Zielprämie erfolgt jeweils im Folgejahr. Die individuelle Zielprämie des CEO wird durch den Vergütungsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Geschäftsleitungsmitglieder werden durch den CEO festgelegt und dem Vergütungsausschuss zur Genehmigung vorgelegt.

Die individuellen Ziele fokussieren auf die allgemeine Umsetzung der Unternehmensstrategie, auf Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit und auf individuelle operative Ziele. Beispiele dafür sind:

Bereich	Ziele	Gewichtung	
		CEO	GL ¹
Allgemeine Unternehmensentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung vereinnahmter Ertrag – Entwicklung Leerstandsquote – Netto-Ergebnis gemäss Budget – Einhaltung Investitionsbudget – Wertveränderungen durch Entwicklungsleistung – Kapitalbeschaffung 	50%	35%
Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> – Etablierung grüner Finanzierungen – Publikation Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standard – Erreichung Zielwerte im Rahmen des GRESB-Ratings – Ausbau von HIAG-Solar – Umsetzung von Massnahmen im Rahmen des CO₂-Absenkungspfad – Durchführung von Kunden- und Mitarbeiterbefragungen 	15%	15%
Individuelle operative Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Devestitions-/Akquisitionsziele – Digitalisierungsschritte – Weiterentwicklung Organisation – Optimierung von Controlling-/Risk-Management-Prozessen – Zeitgemässes Reporting unter Einhaltung der rechtlichen und regulatorischen Anforderungen 	35%	50%
Maximal mögliche individuelle Zielprämie 2023 (mit 100% Anstellungsgrad) in TCHF		285	220
Maximal mögliche individuelle Zielprämie 2022 (mit 100% Anstellungsgrad) in TCHF		300	80

¹ Mitglieder der Geschäftsleitung exkl. CEO

Im Berichtsjahr hat der CEO seine individuellen Ziele zu 93% (2022: 92%) und die restliche Geschäftsleitung ihre Ziele im Durchschnitt zu 94% (2022: 100%) erreicht. Für die effektiv vergüteten individuellen Zielprämien wird auf Ziffer 4 dieses Berichts verwiesen.

LTIP

Der LTIP orientiert sich an den langfristigen Wertschöpfungszielen der HIAG-Gruppe und setzt damit einen finanziellen Anreiz für langfristiges nachhaltiges Handeln der Geschäftsleitung.

Der aktuelle LTIP ist als fester Plan für die Jahre 2020 bis 2024 definiert. Es ist vorgesehen, dass ab dem Jahr 2025 ein neuer Plan eingeführt wird.

Basis des aktuellen LTIPs bildet der «Return on Equity» (ROE) gemäss Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER, wobei der LTIP die Geschäftsleitung ab einer gewissen ROE-Schwelle an einer Überrendite

partizipieren lässt. Im ersten Planjahr 2020 betrug die ROE-Schwelle 4.0% und für die restlichen Planjahre beträgt sie 5.5%. Um allzu risikoreichem Verhalten entgegenzutreten, sieht der LTIP ROE-Caps vor. Im ersten Planjahr beträgt dieser 5.0% und für die weiteren 4 Jahre 6.5%. Wird der Cap in einem Planjahr nicht erreicht, in einem anderen Planjahr jedoch übertroffen, so wird der den Cap übersteigende ROE im überschüssenden Planjahr auf den ROE des den Cap unterschreitenden Planjahres angerechnet bis zum Erreichen des für das fragliche Planjahr geltenden Caps. Für den laufenden LTIP wurden per Planstart die jährlichen Gewinnschwellen für alle fünf Planjahre vordefiniert. Die effektiv erzielten Gewinne werden jedes Jahr mit den Plangewinnen verglichen und auf dieser Basis die jährliche variable LTIP-Vergütung berechnet.

Die Geschäftsleitung partizipiert abgestuft auf ihre jeweilige Funktion mit einem fixen Prozentsatz an der jährlichen Überrendite. Die entsprechenden Beträge sind in Ziffer 4 dieses Berichts ersichtlich.

50% der LTIP-Vergütung werden jährlich in Form von für fünf Jahre gesperrten Aktien der HIAG fix und unwiderruflich ausgerichtet. Massgebend für die Anzahl Aktien ist der Schlusskurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien werden dem Planteilnehmer mit einem Abschlag von 25.274% zugeteilt.

Die andere Hälfte der jährlichen LTIP-Vergütung besteht aus einer bis zum Planende des laufenden LTIPs aufgeschobenen Barzahlung. Die Summe aller aufgeschobenen Barzahlungen wird nur dann vollständig ausbezahlt, wenn sich der Planteilnehmer am 31. März 2025 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Die definitive Abrechnung des aktuellen LTIPs wird im ersten Semester 2025 stattfinden.

Nebenleistungen

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

3.5 Benchmarking

Die Gesamtvergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung orientieren sich an den Ansätzen der an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Immobilienunternehmen und vergleichbaren Positionen innerhalb grösserer Beratungsunternehmen im Bereich Real Estate sowie an Kader-Positionen innerhalb des Asset Managements von Banken und Versicherungen (Auszug):

Allreal Holding AG	Investis Holding SA	Plazza AG	Warteck Invest AG
Espace Real Estate AG	Mobimo Holding AG	PSP Swiss Property AG	Züblin Immobilien Holding AG
Intershop Holding AG	Peach Property Group AG	Swiss Prime Site AG	Zug Estates Holding AG
EPIC Suisse AG	Ernst & Young AG	PwC Schweiz	KPMG AG
Wüest Partner AG	CBRE Schweiz	Jones Lang LaSalle (JLL)	UBS Switzerland AG
Zürcher Kantonalbank	Swiss Life	Fondsleitungs-gesellschaften	

Der Verwaltungsrat überprüft periodisch die Höhe der Entschädigungen und die Entschädigungsmodelle des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Hinblick auf deren Marktkonformität, letztmals Mitte 2022. Der Verwaltungsrat berücksichtigt dabei auch Informationen seiner Mitglieder aus Funktionen in anderen Unternehmen. Dem Benchmarking werden sowohl die fixen als auch die variablen Lohnbestandteile unterzogen. Bisher wurden für das Benchmarking keine externen Berater beigezogen.

3.6 Weitere Informationen betreffend die Arbeitsverhältnisse der Geschäftsleitung

Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung

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

Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Geschäftsleitung

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

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

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

4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Geschäftsjahr 2023

2023 in TCHF	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld Investitionsausschuss	Aktienvergütungen	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenpauschale
Dr. Felix Grisard, Präsident						
Investitions- und Revisionsausschuss	300	–	–	52	352	12
Balz Halter, Vizepräsident						
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	4	–	5	79	–
Salome Grisard Varnholt						
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	4	–	5	79	–
Dr. Jvo Grundler						
General Counsel	400	–	125 ²	67	592 ¹	6
Anja Meyer						
Vergütungs- und Investitionsausschuss	70	4	–	5	79	–
Micha Blattmann						
Revisionsausschuss	70	–	–	–	70	–
Dr. Christian Wiesendanger						
Revisionsausschuss	75 ³	–	–	5	80	2
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	1'055	12	125	139	1'331	20

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

² Diese Position umfasst die arbeitsvertragliche Aktienvergütung. Sowohl die Aktien, die im Rahmen der aktienbasierten Vergütung zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb der aktienbasierten Vergütung erworben worden sind, werden den Mitarbeitenden entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Vergütung bzw. Zahlung angerechnet.

³ Inkl. Vergütung als Interimsleiter Finanzen vom 1. Januar 2023 bis 28. Februar 2023.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2023 nicht ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2023 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrats gegenüber dem Vorjahr (TCHF 1'331; Vorjahr: TCHF 1'320) um TCHF 11 (0.8%) gestiegen.

Geschäftsjahr 2022

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

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

² Diese Position umfasst die arbeitsvertragliche Aktienvergütung. Sowohl die Aktien, die im Rahmen der aktienbasierten Vergütung zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb der aktienbasierten Vergütung erworben worden sind, werden den Mitarbeitenden entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Vergütung bzw. Zahlung angerechnet.

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

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2022 nicht ausgerichtet.

4.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die HIAG-Geschäftsleitung bestand im Berichtsjahr aus dem CEO, dem CFO, dem General Counsel, der Leiterin Portfolio/Transaktionen und dem Leiter Entwicklung/Realisation. Der General Counsel ist Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Gesamtvergütung wird vollständig unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen.

Das Basissalär sowie die maximal mögliche individuelle Zielprämie des CEO für das Geschäftsjahr 2023 reduzierte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 um TCHF 98 (–12.0%) und TCHF 15 (–5.0%).

in TCHF	Total Geschäftsleitung		Davon Marco Feusi (CEO)	
	2023	2022 ^{1/2}	2023	2022
Basissalär in bar (netto)	1'498	1'105	715	813
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	465	380	265	300
LTIP für das Jahr 2023 (auszahlbar in bar in 2025, netto)	472	382	304	320
LTIP für das Jahr 2023 (aktienbasierte Vergütung, netto)	472	443	304	320
Übrige Vergütungskomponenten ³	19	7	8	7
Altersvorsorgeleistungen	59	45	29	33
Übrige Sozialleistungen ⁴	291	231	159	175
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)	3'276	2'592	1'784	1'968
Pauschalspesen	47	24	12	12

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

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

³ Kinderzulagen und Ausbildungszulagen.

⁴ AHV, ALV, BU, NBU, FAK, UVG.

Veränderung in der Geschäftsleitung im Berichtsjahr:

Im Geschäftsjahr 2023 waren die Vergütungen der Geschäftsleitung in der Höhe von TCHF 3'276 um 26.4% (TCHF 684) höher als im Vorjahr (TCHF 2'592). Die Zunahme der Vergütung resultiert aus der Erweiterung der Geschäftsleitung mit Michele Muccioli als Leiter Entwicklung und Realisation und Béatrice Gollong als Leiterin Portfolio und Transaktionen per 01.01.2023.

Es wurden im Jahr 2023 keine Darlehen und Kredite an bestehende und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gewährt noch waren solche per 31. Dezember 2023 ausstehend.

4.3 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2023 keine nicht marktüblichen Vergütungen, Darlehen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt noch waren solche per 31. Dezember 2023 ausstehend.

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

Verwaltungsrat

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 27. April 2023	Vergütungen 2023 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung und Sitzungsgeld in bar (netto)	1'050	1'055
Sitzungsgeld für Ausschüsse	50	12
Aktienbasierte Vergütung	150	125
Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	50	-
Gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	200	139
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)	1'500	1'331

Die gesamten Vergütungen an den Verwaltungsrat in der Höhe von TCHF 1'331 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 1'500.

Geschäftsleitung

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 27. April 2023	Vergütungen 2023 gemäss Ziffer 4
Basissalär in bar (netto)	1'500	1'498
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	550	465
LTIP für das Jahr 2023	1'500	944
Übrige Vergütungskomponenten, gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	450	369
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)	4'000	3'276

Die gesamten Vergütungen an die Geschäftsleitung in der Höhe von TCHF 3'276 liegen unter der von der Generalversammlung genehmigten Vergütung von TCHF 4'000.

6 Tätigkeiten bei anderen Unternehmen (geprüft)

Funktionen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in anderen Unternehmen gemäss Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 OR und Art. 734e OR sowie Ziff. 3.2 der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG).

6.1 Verwaltungsrat

Dr. Felix Grisard

- Präsident des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG, Basel
- Präsident des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der Ultra-Brag AG, Basel
- Präsident des Verwaltungsrats der MTIP AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats/Aufsichtsrats der botiss medical AG, Berlin, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Tochtergesellschaft der botiss medical AG, biotrics bioimplants AG
- Internationaler Beirat der Universität St. Gallen

Balz Halter

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

Salome Grisard Varnholt

- Mitglied des Verwaltungsrats BraCHe Holding AG, Zürich, sowie Mitglied des Verwaltungsrats einer Tochtergesellschaft der BraCHe Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführerin Grisard Architektur AG, Zürich
- Mitglied des Verwaltungsrats SCHAUSPIELHAUS ZÜRICH AG, Zürich
- Vizepräsidentin Stiftungsrat Schweizerisches Architekturmuseum, Basel
- Präsidentin der Finanzierungsstiftung der Senft AG, Engelberg

Dr. Jvo Grundler

- Vizepräsident Datacolor AG, Rotkreuz, sowie Vizepräsident des Verwaltungsrats der Datacolor AG Europe, Rotkreuz, und Mitglied des Verwaltungsrats der Datacolor Holding AG, Rotkreuz, zweier Tochtergesellschaften der Datacolor AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG, Basel
- Präsident des Stiftungsrats der HIAG Pensionskasse, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der Lifortis AG, St. Gallen
- Mitglied des Verwaltungsrats der Neutra Treuhand AG, Basel
- Mitglied des Verwaltungsrats der SERTO HOLDING AG, Frauenfeld, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SERTO AG, Frauenfeld, einer Tochtergesellschaft der SERTO HOLDING AG
- Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG, Luzern
- Mitglied des Verwaltungsrats der Star-Ciné AG, Wil
- Mitglied des Verwaltungsrats der Transitgas AG, Zürich
- Vizepräsident des Verwaltungsrats der Villiger Söhne Holding AG, Pfeffikon, sowie Vizepräsident der Villiger Söhne AG, Pfeffikon, einer Tochtergesellschaft der Villiger Söhne Holding AG

Anja Meyer

- Präsidentin des Verwaltungsrats der smeyers Holding AG, Luzern
- Präsidentin des Verwaltungsrats der smeyers Immobilien AG, Tochtergesellschaft der smeyers Holding AG
- Präsidentin des Verwaltungsrats der smeyers AG, Tochtergesellschaft der smeyers Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats Deal Estate AG, Beteiligung der smeyers Holding AG
- Mitglied des Verwaltungsrats Grund + Lage AG, Beteiligung der smeyers Holding AG
- Stiftungsratspräsidentin Luzerner Theater, Luzern
- Mitglied des Verwaltungsrats und Geschäftsführerin der Soluma AG, Emmen
- Geschäftsführerin der JML Liegenschaften AG, Emmen
- Geschäftsführerin der Invest d'Or AG, Emmen

Micha Blattmann

- Mitglied des Verwaltungsrats der Vicenda Group AG, Baar, und Geschäftsführer der Vicenda Advisory GmbH, Zürich (Tochter der Vicenda Group AG)
- Mitglied des Verwaltungsrats der Vicenda Beteiligungen AG, Baar
- Mitglied des Verwaltungsrats der Blattmann Rechtsanwälte AG, Cham
- Mitglied des Verwaltungsrats der Alphidem AG, Baar
- Mitglied des Verwaltungsrats der ET5 Trust Services AG, Baar
- Vorsitzender der Geschäftsführung der Alphagen Investors (Switzerland) GmbH, Baar
- Mitglied des Verwaltungsrats der 14Peaks Capital AG, Cham

6.2 Geschäftsleitung

Marco Feusi

- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Chapter Switzerland
- Assessor für Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
- Mitglied des Verwaltungsrats der Suter Gruppe AG, Lupfig

Dr. Jvo Grundler

- Mitglied des Verwaltungsrats sowie Mitglied der Geschäftsleitung. Die Tätigkeiten bei anderen Unternehmen werden in der Auflistung für die Mitglieder des Verwaltungsrats aufgeführt.

Stefan Hilber

- Keine

Michele Muccioli

- Vorstandsmitglied Swiss Lean Construction Institute SLCI

Béatrice Gollong

- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Chapter Switzerland
- Assessor für Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors

7 Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen (geprüft)

Anzahl Aktien	31.12.2023	31.12.2022
SFAG Holding AG ¹	2'026'471	2'026'471
BraCHe Beteiligungs AG ²	1'699'796	1'699'796
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	38'644	47'845
Marco Feusi, CEO	28'931	23'719
Rico Müller, CFO ³	n/a	876
Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation ⁴	7'888	n/a
Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen ⁴	799	n/a
Total	3'810'947	3'807'125

¹ Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

³ Ausgeschieden aus der Geschäftsleitung per 31.10.2022.

⁴ Eintritt in die Geschäftsleitung per 01.01.2023.

Stefan Hilber, CFO, besitzt per Stichtag keine Aktien der HIAG Immobilien Holding AG.

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 56 266 86 86
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 1. März 2024

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 47 bis 50 des Vergütungsberichts

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von /wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

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

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf



unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte



Finanzbericht

Finanzbericht	53
Konsolidierte Bilanz	54
Konsolidierte Erfolgsrechnung	55
Konsolidierte Geldflussrechnung	55
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	56
Konsolidierte Segmentberichterstattung	57
Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss	57
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	76
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	79
Alternative Performance-Kennzahlen	82

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		25'300	32'924
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3'445	2'151
Vertragsaktiven	2	41'274	8'740
Übrige kurzfristige Forderungen	3	12'745	4'077
Vorräte		237	593
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		62	829
Liegenschaften zum Verkauf	4	19'609	30'383
Aktive Rechnungsabgrenzung	5	6'724	6'767
Umlaufvermögen		109'394	86'463
Übrige langfristige Forderungen	6	4'330	5'683
Immobilienanlagen	7	1'878'073	1'895'997
Immaterielles Anlagevermögen		907	971
Übriges Anlagevermögen		598	1'170
Finanzanlagen	8	6'993	6'927
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		1'568	1'568
Anteile an assoziierten Unternehmen	9	624	583
Übrige langfristige Aktiven	10	1'789	-
Anlagevermögen		1'894'882	1'912'900
Aktiven		2'004'276	1'999'363

in TCHF		31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	150'000	171'954
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		16'977	2'183
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	12	11'474	8'241
Kurzfristige Rückstellungen	13	1'782	2'326
Steuerverbindlichkeiten		12'701	2'550
Passive Rechnungsabgrenzung	14	13'530	13'016
Kurzfristiges Fremdkapital		206'463	200'271
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	630'000	648'295
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		616	727
Langfristige Rückstellungen	13	3'173	2'477
Latente Steuern	24	82'885	85'311
Langfristiges Fremdkapital		716'674	736'811
Fremdkapital		923'137	937'081
Aktienkapital	25	10'120	10'120
Kapitalreserven		147'312	170'419
Eigene Aktien	26	-1'311	-2'801
Gewinnreserven		925'019	884'544
Eigenkapital		1'081'139	1'062'282
Passiven		2'004'276	1'999'363

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF		2023	2022
Liegenschaftsertrag	15	70'309	67'671
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	7.1	-1'919	64'306
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	16	40'876	13'764
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	16	16'708	6'039
Übriger Betriebsertrag	17	8'819	10'134
Total Betriebsertrag		134'792	161'914
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	16	-27'290	-9'115
Materialaufwand		-4'128	-4'996
Personalaufwand	18, 19, 20	-15'021	-15'002
Unterhalt und Reparaturen	21	-5'946	-5'126
Versicherungen und Gebühren		-1'202	-1'203
Energieaufwand und Hauswartung		-1'722	-1'829
Allgemeiner Betriebsaufwand		-494	-246
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		-5'610	-6'057
Marketing- und Vertriebsaufwand		-754	-656
Mieten und Leasing	22	-1'697	-1'942
Total Betriebsaufwand		-63'863	-46'172
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		70'929	115'742
Abschreibungen		-550	-521
Betriebsergebnis (EBIT)		70'379	115'222
Finanzertrag	23	1'873	596
Finanzaufwand	23	-14'188	-8'738
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		40	98
Ergebnis vor Steuern (EBT)		58'105	107'177
Ertragssteuern	24	-11'137	-7'771
Reingewinn		46'968	99'406
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	4.65	9.85
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	4.65	9.85

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF		2023	2022
Reingewinn		46'968	99'406
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen		1'919	-64'306
Abschreibungen		550	521
Wertberichtigung Finanzanlagen		-	36
Erfolg aus Verkauf übrige Anlagen		-	-77
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen		-16'708	-6'039
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften		-13'586	-4'649
Aktienbasierte Vergütungen		930	761
Veränderung Finanzverbindlichkeit aus Zinssatz-Swap		-39	-753
Aktivierung Personalkosten		-	-250
Anteil Gewinn/Verlust an assoziierten Unternehmen		-40	-98
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-1'344	2'029
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2'058	-961
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen & aktive Rechnungsabgrenzung		-6'833	-1'519
Investitionen Liegenschaften zum Verkauf		-16'516	-7'386
Anzahlungen Vertragsaktiven		8'342	5'024
Veränderungen Vorräte		356	-1
Veränderungen übrige langfristige Forderungen		-	498
Veränderungen übrige langfristige Aktiven		-1'789	-
Veränderungen Finanzanlagen		-66	253
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital & passive Rechnungsabgrenzung		13'355	-4'181
Veränderungen übrige langfristige Verbindlichkeiten		-111	727
Veränderungen langfristige Rückstellungen		696	250
Veränderungen latente Steuern & aktivierte Verlustvorträge		-2'426	4'228
Erfolg aus Währungseffekten		126	63
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		15'842	23'576
Investitionen in Immobilienanlagen		-77'779	-94'796
Investitionen in immaterielle Anlagen		-152	-716
Investitionen in Finanzanlagen		-8	-1'421
Investitionen in übrige Sachanlagen		-204	-482
Devestitionen von Immobilienanlagen		123'225	16'477
Devestitionen übriges Anlagevermögen		-	77
Devestitionen von Finanzanlagen		829	1'693
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		45'911	-79'168



Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2023	2022
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	150'000	154'980
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-175'210	-1'865
Aufnahme von Anleihen	100'000	150'000
Amortisationen und Rückzahlungen von Anleihen	-115'000	-275'000
Verkauf eigener Aktien	237	347
Ausschüttung aus Kapitalreserven/Gewinnreserven an Aktionäre	-29'278	-27'232
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-69'251	1'230
Währungseffekte	-126	-63
Veränderung flüssige Mittel	-7'624	-54'425
Flüssige Mittel am 01.01.	32'924	87'350
Veränderung flüssige Mittel	-7'624	-54'425
Flüssige Mittel am 31.12.	25'300	32'924

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital ¹	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital am 01.01.2022	10'120	184'360	-4'069	798'588	988'999
Dividende	-	-13'616	-	-13'616	-27'232
Zuteilung eigener Aktien	-	-325	1'268	-595	348
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	761	761
Reingewinn	-	-	-	99'406	99'406
Eigenkapital am 31.12.2022	10'120	170'419	-2'801	884'544	1'062'282
Eigenkapital am 01.01.2023	10'120	170'419	-2'801	884'544	1'062'282
Dividende	-	-22'615	-	-6'663	-29'278
Zuteilung eigener Aktien	-	-492	1'490	-761	237
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	930	930
Reingewinn	-	-	-	46'968	46'968
Eigenkapital am 31.12.2023	10'120	147'312	-1'311	925'019	1'081'139

¹ Per 31. Dezember 2023 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 10'119'600).

Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss

Segmentberichterstattung

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

Das Segment «Übrige» enthält die Aufwendungen im Zusammenhang mit zentralen Funktionen sowie Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Geschäft aus der im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Jaeger et Bosshard SA.

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

Segmente 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023
 in TCHF

	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	58'638	11'671	-	-	70'309
Wertänderung aus Neubewertung					
Immobilienanlagen	-27'361	25'442	-	-	-1'919
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	40'876	-	-	40'876
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	16'708	-	16'708
Übriger Betriebsertrag	850	640	-	7'329	8'819
Total Betriebsertrag	32'127	78'628	16'708	7'329	134'792
Direkter Aufwand aus Verkauf					
Liegenschaften	-	-27'290	-	-	-27'290
Materialaufwand	-	-	-	-4'128	-4'128
Personalaufwand	-5'403	-4'267	-1'411	-3'939	-15'021
Unterhalt und Reparaturen	-3'672	-1'697	-	-577	-5'946
Versicherungen und Gebühren	-667	-376	-	-159	-1'202
Energieaufwand und Hauswartung	-700	-971	-	-51	-1'722
Allgemeiner Betriebsaufwand	-225	-124	-	-144	-494
Büro-, Verwaltungs- und					
Entwicklungsaufwand	-2'159	-1'020	-73	-2'358	-5'610
Marketing- und Vertriebsaufwand	-422	-187	-14	-132	-754
Mieten und Leasing	-1'353	-173	-	-171	-1'697
Total Betriebsaufwand	-14'602	-36'105	-1'498	-11'658	-63'863
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	17'525	42'523	15'210	-4'329	70'929
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	44'885	17'082	15'210	-4'329	72'848
Abschreibungen					-550
Finanzergebnis					-12'274
Ertragssteuern					-11'137
Reingewinn					46'968

Segmente 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Gruppe
Liegenschaftsertrag	55'950	11'722	-	-	67'671
Wertänderung aus Neubewertung					
Immobilienanlagen	15'741	46'672	1'893	-	64'306
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	13'764	-	-	13'764
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	6'039	-	6'039
Übriger Betriebsertrag	547	234	-	9'353	10'134
Total Betriebsertrag	72'238	72'391	7'932	9'353	161'914
Direkter Aufwand aus Verkauf					
Liegenschaften	-	-9'115	-	-	-9'115
Materialaufwand	-	-	-	-4'996	-4'996
Personalaufwand	-4'878	-5'031	-1'137	-3'956	-15'002
Unterhalt und Reparaturen	-3'349	-1'435	-	-342	-5'126
Versicherungen und Gebühren	-758	-311	-	-135	-1'203
Energieaufwand und Hauswartung	-1'349	-435	-	-45	-1'829
Allgemeiner Betriebsaufwand	30	41	-	-317	-246
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-1'789	-1'070	-443	-2'755	-6'057
Marketing- und Vertriebsaufwand	-416	-31	-	-209	-656
Mieten und Leasing	-1'120	-402	-	-419	-1'942
Total Betriebsaufwand	-13'630	-17'788	-1'579	-13'174	-46'172
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	59'133	54'603	6'353	-4'347	115'742
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Wertänderung	43'392	7'931	4'460	-4'347	51'437
Abschreibungen					-521
Finanzergebnis					-8'044
Ertragssteuern					-7'771
Reingewinn					99'406

Aufgegebene Geschäftsbereiche

Das Metall-Recycling-Geschäft von Jaeger et Bosshard SA soll per 1.1.2024 auf die Thommen Group übertragen werden, die bereits vorgängig operationell den Betrieb führte. Gemäss vorgesehenem Übernahmevertrag mit der Thommen Group sollen alle für den Betrieb relevanten Aktiven und Passiven sowie das gesamte Personal (per 31.12.2023: 12 Personen, per 31.12.2022: 11 Personen) per Jahresbeginn 2024 überführt werden. Das betroffene Grundstück und die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA selbst verbleiben im Eigentum der HIAG.

Wesentliche Beiträge des Metall-Recycling-Geschäfts an das Segment Übrige

in TCHF	2023	2022
Übriger Betriebsertrag	7'321	9'028
Total Betriebsertrag	7'321	9'028
Materialaufwand	-4'128	-4'996
Personalaufwand	-1'293	-1'291
Sonstiger operativer Aufwand	-1'444	-1'229
Total Betriebsaufwand	-6'865	-7'516
EBITDA Beitrag	456	1'512

Im Rahmen des Kaufs der Jaeger et Bosshard SA im Jahr 2019 wurde ein minimaler durchschnittlicher Gewinn im Zusammenhang mit dem Metall-Recycling-Geschäft über fünf Jahre durch die Verkäufer mittels nachträglicher Kaufpreisanpassung garantiert.

Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

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

Konsolidierungskreis

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

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

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2023 ¹ in %	Anteil 2022 ¹ 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
Assoziierte Beteiligungen				
HIAG Solar AG	1'000	49	49	Münchenstein

¹ 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 wurde bis zum 31. Dezember 2023 durch den vorherigen Eigentümer der Gesellschaft im Auftrag der HIAG betrieben und ist geplant, per 1. Januar 2024 an die vorherigen Eigentümer zu übergeben (vergleiche Information in der Segmentberichterstattung).

Die HIAG Solar AG wurde im Rahmen eines Joint Venture mit aventron solar AG, eine etablierte Produzentin von Strom aus erneuerbaren Energien mit Sitz in Münchenstein (BL), gegründet. Ziel dieser Gesellschaft ist, die Solarstromproduktion auf den 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.

Kapitalkonsolidierung

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

Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr fanden keine Veränderungen im Konsolidierungskreis statt.

Umrechnung Fremdwährungen

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Forderungen

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

Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten verkaufte Immobilienanlagen mit Eigentumsübertragung nach Bilanzstichtag und Projekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden. «Verkaufte Immobilienanlagen mit Eigentumsübertragung nach Bilanzstichtag» werden zum letzten verfügbaren Marktwert vor Umgliederung oder, sollte dieser tiefer sein, zum Verkaufspreis bewertet. «Projekte die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden», 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. Zusätzlich sind dabei die Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien der Vertragsaktiven und des Ertrags aus Verkauf Liegenschaften zu beachten (Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (POC)).

Vertragsaktiven

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

Immobilienanlagen

Allgemein

Sämtliche Immobilienanlagen werden bei der Ersterfassung zu Anschaffungskosten erfasst. In der Folgebewertung werden sie zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet und bilanziert. Zur Ermittlung des Marktwertes für unbebaute Grundstücke wird die Residualwertmethode angewandt. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Experten vorgenommen und

halbjährlich aktualisiert. Eine Besichtigung der Liegenschaften erfolgt mindestens alle drei Jahre. Auf- und Abwertungen werden in der Erfolgsrechnungsposition «Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen» erfasst. Das Portfolio wird vom Management laufend auf Umweltrisiken wie Gebäudeschadstoffe und Grundstück-Altlasten analysiert. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Ausgaben werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt. Die Resultate aus diesen Berichten werden mit Eintretenswahrscheinlichkeiten gewichtet und der Zeitpunkt der Ausgaben mit dem Entwicklungshorizont abgestimmt. Ab diesem Bericht werden diese Beträge nicht mehr von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen, sondern direkt in die jeweiligen Bewertungen der unabhängigen Experten integriert und darin wie die restlichen Investitionen behandelt. Für den finanziellen Einfluss dieser Änderung wird auf die Ausführungen zu den Immobilienanlagen im Anhang dieses Berichts verwiesen.

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

Liegenschaften

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

Liegenschaften im Bau

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

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, das heisst, im Anhang offenzulegen. HIAG setzt derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swap) zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Eine Verbuchung der Bewertungsdivergenzen 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 ab dem Zeitpunkt der Nutzung bilanziert.

Die Abschreibungen erfolgen linear wie folgt:

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

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

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

Finanzanlagen werden zum Nominalwert bilanziert.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Leasing

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

Finanzaufwand verbucht und die Amortisationskomponente wird als Reduktion der Leasingverbindlichkeiten verbucht.

Operatives Leasing wird als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

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

Liegenschaftsertrag

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

Ertrag aus Verkauf Liegenschaften

Die Umsatzerfassung sowie die Leistungsverpflichtung bei Stockwerkeigentum beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt. Ab diesem Zeitpunkt gilt die Eigentumsübertragung und der Umsatz wird anteilmässig nach Verkaufsstand und Fertigstellungsgrad des Gesamtprojektes (Percentage of completion POC) realisiert. Der Fertigstellungsgrad errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen aufgelaufenen Kosten und den geplanten Gesamterstellungskosten. Der «Ertrag aus Verkauf von Liegenschaften» wird brutto vor Steuern und nach Abzug der dazugehörigen Transaktionskosten ausgewiesen. Der dazugehörige Aufwand wird in der Position «Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften» erfasst.

Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen

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

Übriger Betriebsertrag

Im «Übrigen Betriebsertrag» werden alle Erträge erfasst, die 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, die nicht zur Kerntätigkeit der Gruppe gehören (wie Dienstleistungen gegenüber Dritten im Bereich der Personalvorsorge oder Erträge aus dem Metall-Recycling-Geschäft der Jaeger et Bosshard SA). Sie werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen an die Drittpartei oder bei Übergang von Nutzen und Risiken erfasst.

Vorräte und Materialaufwand

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

Unterhalt und Reparaturen

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

Finanzergebnis

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

Ertragssteuern

Diese Position umfasst die laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern.

Latente Steuern werden primär auf Basis der temporären Differenzen zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten berechnet. Bei der Berechnung wird der per Bilanzstichtag gültige respektive der tatsächlich zu erwartende Steuersatz angewendet. Für die Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wird für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. Ist aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstück-gewinnsteuern möglich, wird dies in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2023 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%).

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

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

Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen

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

Aktienbezogene Vergütungen

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

Ausserbilanzgeschäfte

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

Schätzungen

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

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	3'599	2'462
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Assoziierten	–	50
Wertberichtigung	–155	–361
Total	3'445	2'151

2 Vertragsaktiven

in TCHF	Erlöse infolge Projektfort- schritt	Erhaltene Zahlungen	Total
Buchwert per 01.01.2022	-	-	-
Erfasste Erlöse	13'764	-	13'764
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-5'024	-5'024
Buchwert per 31.12.2022	13'764	-5'024	8'740
Buchwert per 01.01.2023	13'764	-5'024	8'740
Erfasste Erlöse	40'876	-	40'876
Verwendung aufgrund von erhaltenen Zahlungen	-	-8'342	-8'342
Buchwert per 31.12.2023	54'640	-13'366	41'274

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

3 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Mehrwertsteuerforderungen	292	-
Heiz- und Nebenkosten	8'375	3'151
Kontokorrente Stockwerkeigentumsgemeinschaft	446	410
Sonstige kurzfristige Forderungen	3'632	516
Total	12'745	4'077

Im Rahmen der Akquisition «Jaeger et Bosshard SA» wurde mit dem ehemaligen Eigentümer eine Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart, bei welcher das effektiv erwirtschaftete, kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019 bis 2023 einen im Vorfeld definierten Wert erreichen sollte. Die aktuelle Einschätzung ergibt, dass der definierte Wert über die ganze Periode unterschritten wird. Dadurch haben sich die Forderungen in der Berichtsperiode um TCHF 1'170 erhöht und betragen nun TCHF 2'470 (Vorjahr: TCHF 1'300). Aufgrund der Fälligkeit wurde der Betrag von den langfristigen Forderungen in die Position «Sonstige kurzfristige Forderungen» umgegliedert.

4 Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»
Bestand per 01.01.2022	32'111
Investitionen	7'387
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-9'115
Bestand per 31.12.2022	30'383
Bestand per 01.01.2023	30'383
Investitionen	16'516
Abgänge aus POC-Verbuchungen	-27'290
Bestand per 31.12.2023	19'609

Stand per 31. Dezember 2023

Projekt	Erwerb/ Projektstart	Geschätztes Investitions- volumen in TCHF	Projektstand	Erwartete Fertigstellung	Fertig- stellungs- grad in %	Verkaufs- stand in %
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	2020	66'480	in Ausführung	2024	84%	65%

Stand per 31. Dezember 2022

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

Es handelt sich in beiden Berichtsjahren 2023 und 2022 um das Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1» in Cham. Die 2. Etappe des Projekts «CHAMA» wird aktuell zu Marktwerten in den Immobilienanlagen ausgewiesen.

5 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Finanzierungskosten	1'205	822
Versicherungsleistungen und -beiträge	209	799
Abgegrenzte Erträge (Mieten, Strom etc.)	5'153	4'430
Diverse	157	715
Total	6'724	6'767

6 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige langfristige Forderungen	2'982	4'335
Escrow langfristig	1'348	1'348
Total	4'330	5'683

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

Die Forderung aus der Kaufpreisanpassungsregelung im Rahmen der Akquisition «Jaeger et Bosshard SA» von TCHF 2'470 (Vorjahr: TCHF 1'300) wurde im Berichtsjahr in die übrigen kurzfristigen Forderungen umgegliedert.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals in Frauenfeld wurde die HIAG im Jahr 2016 von den ehemaligen Eigentümern für die Übernahme der Altlastenrisiken mit einem Beitrag in Höhe von TCHF 1'348 entschädigt. Dieser Beitrag wurde auf ein Escrow-Konto überwiesen.

7 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2022	187'561	1'461'509	103'250	1'752'318
Reklassifikationen	-29'110	-	29'110	-
Zugänge	4'029	64'160	20'673	88'862
Abgänge	-3'709	-5'779	-	-9'488
Veränderung aus Neubewertung	16'688	24'361	23'257	64'306
Bestand per 31.12.2022	175'457	1'544'251	176'290	1'895'997
Bestand per 01.01.2023	175'457	1'544'251	176'290	1'895'997
Reklassifikationen	1'176	35'790	-36'966	-
Zugänge	4'307	22'945	63'261	90'512
Abgänge	-	-106'517	-	-106'517
Veränderung aus Neubewertung	5'283	-33'738	26'536	-1'919
Bestand per 31.12.2023	186'223	1'462'731	229'121	1'878'073

Immobilienanlagen sind im Anlagevermögen zu Marktwerten geführte Aktiven. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Immobilienanlagen durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrundeliegenden Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.50% bis 5.30% (31. Dezember 2022: 2.00% bis 5.30%).

Neu werden die Ausgaben für Umweltrisiken und deren Veränderungen nicht mehr gesondert als Rückstellung von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen, sondern die in den bisherigen Rückstellungen enthaltenen mutmasslichen Ausgaben direkt in die Bewertungen der Liegenschaften der unabhängigen Experten integriert (vgl. auch Ausführungen zu den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen). Der Effekt aus den dadurch angepassten Diskontierungssätzen beeinflusste das Bewertungsergebnis mit TCHF 5'625 positiv.

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

Im Jahr 2023 fand die Arrondierung des Grundstücks einer zuvor im Baurecht befindenden Liegenschaft in Riehen in der Höhe von TCHF 3'050 statt. Die wesentlichsten Investitionen fanden in Cham, Lorzenparkstrasse 15–29 (TCHF 30'712), Biberist, Fabrikstrasse 119 (TCHF 10'708), Altstetten, Freihofstrasse 25 (TCHF 9'471), Dietikon, Riedstrasse 3 (TCHF 6'753) und Winterthur, Technoramastrasse 15 (TCHF 6'607) statt.

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 106'517 betreffen die Verkäufe in Cham, Lorzenparkstrasse 2–16 (TCHF 74'890), Meyrin, Chemin du Grand-Puits 28 (TCHF 15'144), Klingnau, Parkstrasse 7–13 (TCHF 10'570) und Winterthur, St. Gallerstrasse 172 (TCHF 5'913).

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹

in TCHF	31.12.2023		31.12.2022	
Industrie / Gewerbe	694'484	37.0%	708'062	37.3%
Bauland	384'227	20.5%	258'593	13.6%
Verkauf	211'420	11.2%	206'879	10.9%
Büro	208'715	11.1%	167'534	8.8%
Wohnen	192'994	10.3%	234'487	12.4%
Distribution / Logistik	114'337	6.1%	204'038	10.8%
Wohn- / Geschäftsliegenschaft	43'203	2.3%	104'079	5.5%
Übrige	28'693	1.5%	12'325	0.7%
Total	1'878'073	100.0%	1'895'997	100.0%

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

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen

in TCHF	31.12.2023		31.12.2022	
Zürich	584'275	31.1%	557'426	29.4%
Aargau	457'036	24.3%	456'225	24.1%
Genf	231'024	12.3%	265'251	14.0%
Zug	156'390	8.3%	176'875	9.3%
Solothurn	145'699	7.8%	132'779	7.0%
Basel-Landschaft	122'217	6.5%	120'639	6.4%
St. Gallen	65'437	3.5%	69'388	3.7%
Übrige	115'995	6.2%	117'414	6.2%
Total	1'878'073	100.0%	1'895'997	100.0%

Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden in den obigen Tabellen ohne die Liegenschaften zum Verkauf (CHAMA STWE, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen.

Pfandsicherungen auf Hypotheken per 31. Dezember 2023

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	80'100	659'780

7.1 Wertänderungen aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2023	2022
Marktwertanpassungen Bestandsliegenschaften	-27'361	15'741
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	25'442	46'672
Marktwertanpassungen Transaktionen	-	1'893
Total	-1'919	64'306

Die grössten Wertänderungen erzielten folgende Liegenschaften:

2023

Bestandsportfolio in TCHF		Entwicklungsportfolio in TCHF	
Dietikon, Riedstrasse 3	4'317	Altstetten, Freihofstrasse 25	12'593
Buchs, Oberholzstrasse 10	-2'551	Cham, Lorzenparkstrasse 15/17/19/21/23/25/27/29	11'058
Yverdon, Grandson 1/2/3/4/5/6/7/8/10/12/13/14	-2'951	Cham, Parzelle 3165 CHAMA Etappe 2	9'615
Dietikon, Riedstrasse 5	-3'540	Hausen/Lupfig, Campus Reichhold	8'554
Goldach, Langrütistrasse 19	-4'106	Lancy, Route des Jeunes 20/24/26	-10'368

 2022¹

Bestandsportfolio in TCHF		Entwicklungsportfolio in TCHF	
Dietikon, Riedstrasse 7-9	6'462	Cham, Parzelle 3165 CHAMA Etappe 2	12'235
Cham, Lorzenparkstrasse 2-16	6'414	Cham, Lorzenparkstrasse 15/17/19/21/23/25/27/29	12'090
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 8 (LEM)	4'706	Altstetten, Freihofstrasse 25	8'767
Meyrin, Route du Nant d'Avril HIVE 2	-4'555	Hausen/Lupfig, Hauptstrasse 96/98-100	2'848
Goldach, Langrütistrasse 19	-6'223	Niederhasli, Mandachstrasse 50/52/54/56	-2'800

¹ Die Wertänderungen werden neu auf Liegenschaftsebene (Vorjahr: Arealebene) ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) stieg per 31. Dezember 2023 auf 3.33% (31. Dezember 2022: 3.22%).

8 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Darlehen gegenüber Dritten	6'003	5'937
Darlehen gegenüber Aktionären	990	990
Total	6'993	6'927

9 Anteile an assoziierten Unternehmen

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

10 Übrige langfristige Aktiven

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige langfristige Aktiven	1'789	-
Total	1'789	-

Die Position «Übrige langfristige Aktiven» enthält die anteilmässigen One-Off-Kosten für die Implementierung des Syndikatskredits. Diese werden über die Laufzeit des Syndikatskredits linear amortisiert.

11 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	–	56'915
Kurzfristige Anleihen	150'000	115'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zinssatz-Swap	–	39
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	150'000	171'954
Langfristige Bankverbindlichkeiten	70'000	188'295
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Syndikatskredit	150'000	–
Langfristige Anleihen	410'000	460'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	630'000	648'295
Total	780'000	820'249

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

Am 16. Februar 2023 konnte eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 100'000 mit einem Coupon von 3.13% und einer Laufzeit von 6 Jahren mit Verfall am 16. Februar 2029 erfolgreich am Schweizer Kapitalmarkt platziert werden. Die Anleihe löste die per 4. Juli 2023 fällige Anleihe über TCHF 115'000 ab.

Per 25. August 2023 etablierte HIAG eine unbesicherte, kommittierte Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Davon wurden im Berichtsjahr CHF 150 Mio. beansprucht.

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

Die Brutto-«Loan-to-Value-Ratio» betrug per Bilanzstichtag 41.1% (31. Dezember 2022: 42.6%), die Netto-«Loan-to-Value-Ratio» 39.8% (31. Dezember 2022: 40.9%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 1.6% (Vorjahr: 1.0%).

Durch den Erwerb der K-Buchs S.à.r.l. im Jahr 2021 hatte HIAG abgeschlossene derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken übernommen. Der Zinssatz-Swap lief im Februar 2023 aus. Aufgrund der fehlenden Korrelation zwischen Absicherungsgeschäft und Grundgeschäft wurde der negative Wiederbeschaffungswert im Vorjahr als kurzfristige Finanzverbindlichkeit bilanziert. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grundgeschäft und dem Absicherungsgeschäft wurden im Finanzergebnis erfasst.

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2023

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	70'000	CHF	Siehe «Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten»	2.6%
Syndikatskredit	150'000	CHF	25.08.2028	Ø 2.38%
Anleihen	560'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.75% und 3.13%
Total	780'000			

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2022

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

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2023

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000	TCHF 150'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023– 16.02.2029)	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)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%	0.875%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158	47'129'798
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585	CH0471297983

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2022

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

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Konditionen und Fälligkeiten der Syndikatskreditlinie per 31.12.2023

in TCHF		Fälligkeit	Zinssatz (variabel)
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028	
- davon bezogen per 31.12.2023	150'000		Ø 2.38%
- davon verfügbar per 31.12.2023	350'000		

TCHF 150'000 der bezogenen Linie sind an Zinssatz-Swaps gebunden (siehe Note 34).

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten

in TCHF	Kreditfälligkeit 31.12.2023	31.12.2022	Zinsbindung 31.12.2023	31.12.2022
2023	-	116'790 ¹	-	116'790
2024	-	18'100	-	18'100
2025	-	1'125	60'000	1'125
2026	-	2'195	-	2'195
2027	70'000	100'000	160'000	100'000
2028	150'000	7'000	-	7'000
Total	220'000	245'210	220'000	245'210

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

12 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Gegenüber Dritten	851	2'070
Mehrwertsteuerverbindlichkeiten	-	275
Heiz- und Nebenkosten	7'223	3'030
Mietzinsvorauszahlungen	3'400	2'867
Total	11'474	8'241

13 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
Buchwert per 01.01.2022	1'941	2'638	1'077	5'656
Bildung	605	-	703	1'308
Verwendung	-220	-1'409	-305	-1'934
Auflösung	-	-79	-148	-227
Buchwert per 31.12.2022	2'326	1'150	1'327	4'803
- davon kurzfristig	2'326	-	-	2'326
- davon langfristig	-	1'150	1'327	2'477
Buchwert per 01.01.2023	2'326	1'150	1'327	4'803
Bildung	600	-	696	1'296
Verwendung	-1'144	-	-	-1'144
Auflösung	-	-	-	-
Buchwert per 31.12.2023	1'782	1'150	2'023	4'955
- davon kurzfristig	1'782	-	-	1'782
- davon langfristig	-	1'150	2'023	3'173

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG in Pratteln übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen sollen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zurückzusetzen. Diese Arbeiten und die korrespondierenden Kosten sind bis auf die Altlastenbereinigung der Bodenplatten abgeschlossen. Die Altlastenbereinigung wird frühestens im Jahr 2025 ausgeführt werden, daher werden die Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 im Jahr 2023 unverändert in den langfristigen Rückstellungen ausgewiesen.

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

Die LTIP-Berechnung führte zu einer Erhöhung der entsprechenden Rückstellung von TCHF 696 (Vorjahr: TCHF 250).

14 Passive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Betriebskosten	3'753	4'460
Finanzierungskosten	6'176	3'049
Investitionsabgrenzungen	2'000	2'002
Personalbezogene Abgrenzungen	1'285	2'516
Diverse	316	990
Total	13'530	13'016

15 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2023	2022
Mietertrag	69'009	67'538
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	1'149	595
Veränderung Delkredere und Debitorenverluste	150	-462
Total	70'309	67'671

Bedeutendste Mieter

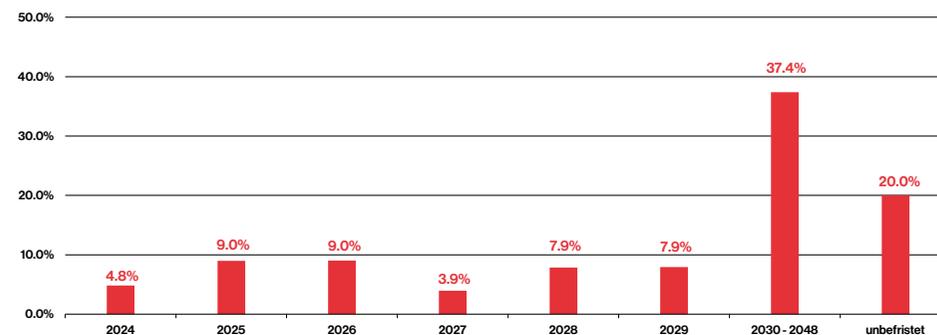
Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per Bilanzstichtag sind namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl und XL CH AG. Es gibt keine Veränderungen zum Vorjahr.

Vom annualisierten Mietertrag entfielen	2023	2022
auf den grössten Mieter	5%	5%
auf die drei grössten Mieter	13%	12%
auf die fünf grössten Mieter	20%	19%
auf die zehn grössten Mieter	34%	33%

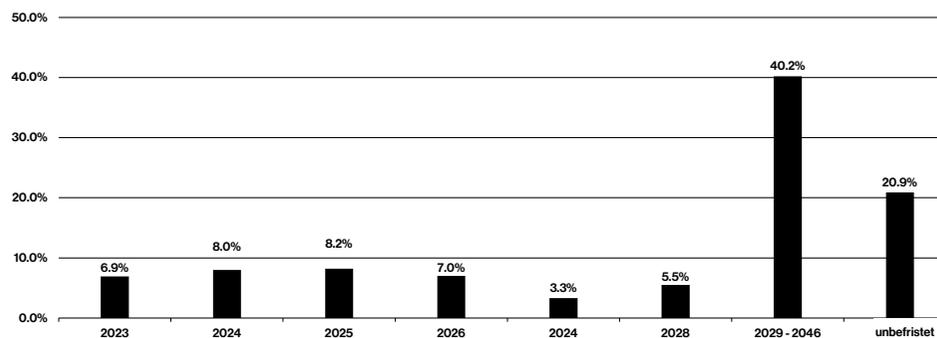
Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2024



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 1. Januar 2023



Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen

in TCHF	31.12.2023		31.12.2022	
Industrie/Gewerbe	25'093	34.8%	25'444	35.2%
Büro	12'742	17.7%	13'143	18.2%
Lager	9'397	13.0%	8'838	12.2%
Verkauf	6'974	9.7%	5'955	8.2%
Wohnen	6'748	9.4%	8'094	11.2%
Parkplätze	3'895	5.4%	4'055	5.6%
Freizeit/Bildung/Kultur	2'788	3.9%	2'552	3.5%
Aussenflächen/Baurecht	2'482	3.4%	2'325	3.2%
Energie	1'013	1.4%	1'067	1.5%
Gastronomie	517	0.7%	459	0.6%
Nebennutzungen Gewerbe/Wohnen	457	0.6%	340	0.5%
Total	72'106	100.0%	72'274	100.0%

Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen

in TCHF	31.12.2023		31.12.2022	
Aargau	21'133	29.3%	21'414	29.6%
Zürich	20'265	28.1%	19'178	26.5%
Genf	9'475	13.1%	8'641	12.0%
Solothurn	6'316	8.8%	5'772	8.0%
Basel-Landschaft	5'592	7.8%	5'145	7.1%
St. Gallen	3'267	4.5%	3'193	4.4%
Thurgau	1'821	2.5%	1'781	2.5%
Zug ¹	23	0.0%	3'317	4.6%
Diverse	4'214	5.8%	3'833	5.3%
Total	72'106	100.0%	72'274	100.0%

¹ Die Liegenschaft «Lorzenparkstrasse 2-16» in Cham wurde per 01.05.2023 verkauft.

Leerstandsquote

Leerstandsquote in %	31.12.2023	31.12.2022
Bestandsliegenschaften	3.6	5.6
Entwicklungliegenschaften	5.8	10.0
Gesamtes Portfolio	4.0	6.4

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

in TCHF	2023	2022
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	16'708	6'039
– Ertrag aus Verkauf Immobilienanlagen	123'695	15'972
– Ausbuchung letzter Buchwert Immobilienanlagen	-106'517	-9'488
– Direkter Aufwand aus Verkauf Immobilienanlagen	-470	-445

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

- Cham, Lorzenparkstrasse 2-16
- Meyrin-Fontaine, Chemin du Grand-Puits 28
- Klingnau, Parkstrasse 7/9/11/13
- Winterthur, St. Gallerstrasse 172

Im Vorjahr wurden folgende Liegenschaften verkauft:

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

Der Erfolg aus Liegenschaften zum Verkauf hängt in den Berichtsjahren 2023 und 2022 mit dem Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1» in Cham zusammen (vgl. Note 4).

in TCHF	2023	2022
Erfolg aus Liegenschaften zum Verkauf	13'586	4'649
– Ertrag aus Liegenschaften zum Verkauf	40'876	13'764
– Direkter Aufwand aus Liegenschaften zum Verkauf	-27'290	-9'115

17 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2023	2022
Dienstleistungen gegenüber Dritten	227	219
Ertrag aus Metall-Recycling	7'327	8'967
Sonstiger Betriebsertrag	1'265	948
Total	8'819	10'134

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

18 Personalvorsorge

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

Per 31. Dezember 2023

in TCHF	Verwendungs-		Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR	
	Nominalwert	verzichtet				im Personalaufwand	
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	2023	31.12.2022	2023	2022
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung/ erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand der Periode
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	5'765	-	-	-	871
Total	5'765	-	-	-	871

Per 31. Dezember 2022

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

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

19 Personalaufwand

2023 in TCHF	Immobilien	Areal Pratteln	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-11'049	-	-842	-11'890
Sozialleistungen	-1'812	-	-153	-1'965
Übriger Personalaufwand	-866 ¹	-	-299	-1'165
Total	-13'727	-	-1'294	-15'021

¹ Davon Rabatt von TCHF 35 auf den Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG-Gruppe.

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

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

31.12.2023 (Stichtag)	Anzahl Mitarbeitende	Vollzeitkräfte
Immobilien	76	69.8
- davon Portfolio-/Assetmanagement	6	6.0
- davon Bewirtschaftung/Hauswartung	25	22.6
- davon Entwicklung/Baumanagement	18	17.2
- davon Transaktion/Vermarktung	4	3.9
- davon Corporate	23	20.1
Jaeger et Bosshard SA¹	12	12.0
Total	88	81.8

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

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

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

20 Aktienbezogene Vergütungen

Der «Long-Term-Incentive-Plan» (LTIP) orientiert sich an den langfristigen Wertschöpfungszielen der HIAG-Gruppe und setzt damit einen finanziellen Anreiz für langfristiges nachhaltiges Handeln der Geschäftsleitung.

Der aktuelle LTIP ist als fester Plan für die Jahre 2020 bis 2024 definiert. Es ist vorgesehen, dass ab dem Jahr 2025 ein neuer Plan eingeführt wird.

Basis des aktuellen LTIPs bildet der «Return on Equity» (ROE) gemäss Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER, wobei der LTIP die Geschäftsleitung ab einer gewissen ROE-Schwelle an einer Überrendite partizipieren lässt. Im ersten Planjahr 2020 betrug die ROE-Schwelle 4.0% und für die restlichen Planjahre beträgt sie 5.5%. Um allzu risikoreichem Verhalten entgegenzutreten, sieht der LTIP ROE-Caps vor. Im ersten Planjahr beträgt dieser 5.0% und für die weiteren 4 Jahre 6.5%. Wird der Cap in einem Planjahr nicht erreicht, in einem anderen Planjahr jedoch übertroffen, so wird der den Cap übersteigende ROE im überschüssenden Planjahr auf den ROE des den Cap unterschreitenden Planjahres angerechnet bis zum Erreichen des für das fragliche Planjahr geltenden Caps. Für den laufenden LTIP wurden per Planstart die jährlichen Gewinnschwellen für alle fünf Planjahre vordefiniert. Die effektiv erzielten Gewinne werden jedes Jahr mit den Plangewinnen verglichen und auf dieser Basis die jährliche variable LTIP-Vergütung berechnet.

Die Geschäftsleitung partizipiert abgestuft auf ihre jeweilige Funktion mit einem fixen Prozentsatz an der jährlichen Überrendite. Die entsprechenden Beträge sind in Ziffer 4 des Vergütungsberichts ersichtlich.

50% der LTIP-Vergütung wird jährlich in Form von für fünf Jahre gesperrte Aktien der HIAG fix und unwiderruflich ausgerichtet. Massgebend für die Anzahl Aktien ist der Schlusskurs am Tag der Zuteilung. Die Aktien werden dem Planteilnehmer mit einem Abschlag von 25.274% zugeteilt.

Die andere Hälfte der jährlichen LTIP-Vergütung besteht aus einer bis zum Planende des laufenden LTIPs aufgeschobenen Barzahlung. Die Summe aller aufgeschobenen Barzahlungen wird nur dann

vollständig ausbezahlt, wenn sich der Planteilnehmer am 31. März 2025 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Die definitive Abrechnung des aktuellen LTIPs wird im ersten Semester 2025 stattfinden.

Der mit dem LTIP im Zusammenhang stehende Personalaufwand wirkt sich mit TCHF 1'626 (Vorjahr: TCHF 1'734) auf den konsolidierten Abschluss aus.

21 Unterhalt und Reparaturen

in TCHF	2023	2022
Unterhalt und Reparaturen	-5'946	-5'126
– davon Liegenschaften	-5'420	-4'784
– davon Jaeger et Bosshard SA	-526	-342

22 Mieten und Leasing

in TCHF	2023	2022
Büromieten, Leasing	-756	-1'013
Baurechtszins	-941	-929
Total	-1'697	-1'942

23 Finanzergebnis

in TCHF	2023	2022
Übriger Finanzertrag	1'873	596
Total Finanzertrag	1'873	596

Der «Übrige Finanzertrag» enthält die Kaufpreisanpassung aus der Akquisition «Jaeger et Bosshard SA» von TCHF 1'170 (Vorjahr: TCHF 160).

in TCHF	2023	2022
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-3'211	-1'374
Zinsaufwand Syndikatskredit inkl. Zinssatz-Swaps	-1'136	–
Zinsaufwand Anleihen	-8'458	-6'750
Bankspesen	-229	-258
Wechselkursverlust	-126	-63
Wertberichtigung Finanzanlagen	-58	-73
Übriger Kapitalaufwand ¹	-969	-220
Total Finanzaufwand	-14'188	-8'738

¹ Enthält im Jahr 2023 anteilige Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 257 (Vorjahr: TCHF 398) sowie des Syndikats in der Höhe von TCHF 477 (Vorjahr: TCHF 0), die über deren Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert werden.

Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.7% und 3.1% (Vorjahr: zwischen 0.3% und 2.6%).

24 Steuern

24.1 Ertragssteuern

in TCHF	2023	2022
Laufende Ertragssteuern	-13'563	-3'543
Veränderung latente Steuern	2'426	-4'227
Aktivierung Verlustvorträge	-	-1
Total	-11'137	-7'771

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich im Berichtsjahr auf 19.5% (Vorjahr: 19.5%).

Aufgrund der Verbuchungspraxis von HIAG, bei der die latenten Steuern über 30 Jahre hinweg mit 2% diskontiert werden, fielen die effektiv zu zahlenden Steuern bei den Verkäufen von Immobilienanlagen höher aus als die Auflösung der korrespondierenden zurückgestellten latenten Steuern. Die latenten Steuern im Vorjahr waren zudem positiv beeinflusst durch die Steuersatzreduktion im Kanton Aargau. Aus diesen Gründen lag der Steueraufwand im Berichtsjahr mit TCHF 11'137 trotz tieferem EBT über dem Steueraufwand der Vergleichsperiode (Vorjahr: TCHF 7'771).

24.2 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	85'311	81'084
Erfolgswirksame Netto-Bildung	-	4'227
Erfolgswirksame Netto-Auflösung	-2'426	-
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	82'885	85'311

In der Berichtsperiode wurden Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von TCHF 2'426 erfolgswirksam aufgelöst (Vorjahr: Bildung TCHF 4'227). Die Auflösung der Rückstellung im Berichtsjahr stand hauptsächlich im Zusammenhang mit den verkauften Immobilienanlagen.

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen	-	-
Total	-	-

Im Berichtsjahr sowie im Vorjahr wurden keine Verlustvorträge aktiviert.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 238'733 (Vorjahr: TCHF 241'317). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 31. Dezember 2023 TCHF 37'431 (Vorjahr: TCHF 39'198). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht gegeben.

25 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Namenaktien per Stichtag (Nominalwert: CHF 1)	10'119'600	10'119'600
Total	10'119'600	10'119'600

Per 31. Dezember 2023 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 10'119'600 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Per 31. Dezember 2023 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Reingewinn	46'968	99'406
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	10'102'964	10'092'004
Anzahl ausstehende Aktien per Bilanzstichtag	10'108'250	10'096'019
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	4.65	9.85
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	4.65	9.85
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	4.65	9.85

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'164'024	1'147'593
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	1'081'139	1'062'282

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	115.16	113.67
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	106.96	105.22

Wie im Vorjahr gab es per 31. Dezember 2023 keine verwässernd wirkenden Effekte.

26 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2023	Anzahl Aktien	31.12.2022	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	2'801	23'581	4'069	33'767
Zuteilung	-1'490	-12'231	-1'268	-10'186
Buchwert per 31.12.	1'311	11'350	2'801	23'581

Im Berichtsjahr wurden durch die Gesellschaft keine eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Es wurden 12'231 Aktien an Mitarbeitende im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und des «Long-Term-Incentive-Plans» (LTIP) zugeteilt. Im Rahmen der Zuteilung der Aktien wurde ein Bewertungsverlust (Differenz zwischen Einkaufspreis und Transaktionspreis) von TCHF 492 (Vorjahr: TCHF 324) realisiert und gegen die gesetzliche Kapitalreserven verbucht.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr zugeteilten Aktien betrug CHF 81.59 (Vorjahr: CHF 92.65).

27 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Bis 1 Jahr	595	571
Zwischen 2 und 4 Jahren	1'112	1'428
5 Jahre und mehr	–	219
Total	1'707	2'218

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

28 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2023	31.12.2022
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.6%	54.6%
– SFAG Holding AG ¹	20.0%	20.0%
– Grisgros Beteiligungs AG ²	17.8%	17.7%
– BraCHe Beteiligungs AG ³	16.8%	16.8%
UBS Fund Management CH AG	4.0%	3.8%

¹ Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

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

Die Mitglieder der Aktionärsgruppe haben per 6. Dezember 2022 einen Aktionärsbindungsvertrag im Sinne von Art. 121 FinfraG abgeschlossen.

Beteiligung der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen

Anzahl Aktien	31.12.2023	31.12.2022
SFAG Holding AG ¹	2'026'471	2'026'471
BraCHe Beteiligungs AG ²	1'699'796	1'699'796
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	38'644	47'845
Marco Feusi, CEO	28'931	23'719
Rico Müller, CFO ³	n/a	876
Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation ⁴	7'888	n/a
Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen ⁴	799	n/a
Total	3'810'947	3'807'125

¹ Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

³ Per 31.10.2022 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

⁴ Per 01.01.2023 der Geschäftsleitung beigetreten.

29 Übrige verpfändete Aktiven

Per 31. Dezember 2023 sind Mietzinsdepots in der Höhe von TCHF 124 (Vorjahr: TCHF 124) verpfändet.

30 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige langfristige Forderungen	1'348	1'348
Total	1'348	1'348

Die im Zusammenhang mit einem Bauprojekt hinterlegte Forderung auf einem Escrow-Konto wurde im Berichtsjahr in den langfristigen Forderungen belassen, da nach aktuellen Erkenntnissen erst im Jahr 2025 mit einer Gutschrift auf ein Bankkonto zu rechnen ist.

31 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Garantie zugunsten Dritter	200	30'200
Total	200	30'200

Die Eventualverpflichtungen von TCHF 200 in der Berichtsperiode betreffen altlastenrechtliche Untersuchungen des Amtes für Umwelt des Kantons Thurgau. Die Eventualverpflichtungen im Jahr 2022 betreffen im Wesentlichen eine Garantie gegenüber HPE im Zusammenhang mit dem aufgelösten Cloud-Segment in der Höhe von TCHF 30'000. Da sämtliche Verträge erfüllt worden sind, ist HIAG per 14. Februar 2023 aus der Haftung dieses Vertrags entlassen worden.

32 Goodwill- und Badwill-Behandlung

32.1 Goodwill

Goodwill wird zum Zeitpunkt des Entstehens mit den Gewinnreserven verrechnet. Ein solcher entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA im Mai 2019 in der Höhe von TCHF 6'592. Die Auswirkungen einer Goodwill-Aktivierung mit einer anschliessenden Abschreibung über die Nutzungsdauer von fünf Jahren auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind nachstehend theoretisch dokumentiert.

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Ausgewiesenes Eigenkapital	1'081'139	1'062'282
Eigenkapitalquote	53.9%	53.1%

Anschaffungswert Goodwill

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7'838	7'838
Zugänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'838	7'838

Kumulierte Abschreibungen

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	5'869	4'557
Abschreibungen laufendes Jahr	1'312	1'312
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'181	5'869

Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	657	1'969
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	1'081'796	1'064'251
Theoretische Eigenkapitalquote	54.0%	53.2%

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2023	2022
Reingewinn	46'968	99'406
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-1'312	-1'312
Reingewinn nach Goodwill-Abschreibung	45'656	98'094

32.2 Badwill

Badwill wird zum Zeitpunkt des Entstehens mit den Gewinnreserven verrechnet. Ein solcher entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft K-Buchs S.à.r.l. im April 2021 in der Höhe von TCHF 987. Die Auswirkungen einer Badwill-Passivierung mit einer anschliessenden Auflösung über die Nutzungsdauer von fünf Jahren auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind nachstehend theoretisch dokumentiert.

Auswirkung einer theoretischen Passivierung des Badwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Ausgewiesenes Eigenkapital	1'081'139	1'062'282
Eigenkapitalquote	53.9%	53.1%

Anschaffungswert Badwill

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	987	987
Zugänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	987	987

Kumulierte Auflösungen

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	329	132
Auflösungen laufendes Jahr	197	197
Stand am Ende des Geschäftsjahres	526	329

Theoretischer Nettobuchwert Badwill	461	658
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Badwill	1'080'678	988'144
Theoretische Eigenkapitalquote	53.9%	49.4%

Auswirkung einer theoretischen Auflösung des Badwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2023	2022
Reingewinn	46'968	99'406
Theoretische Auflösung Badwill	197	197
Reingewinn nach Badwill-Zuschreibung	47'165	99'603

33 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Transaktionen mit nahestehenden Personen betreffen Leistungen, die von der Halter Gruppe erbracht werden. Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG, Balz Halter, ist Teil der Eigentümerfamilie der Halter Gruppe und Verwaltungsratspräsident der Holding der Halter Gruppe. Die erbrachten Leistungen der Halter Gruppe für HIAG betreffen im Wesentlichen die Tätigkeit als Generalunternehmerin für das Bauprojekt «CHAMA» in Cham. Generalunternehmen arbeiten üblicherweise mit einer Vielzahl von unabhängigen Subunternehmen zusammen, wodurch ein wesentlicher Teil der Zahlungen von HIAG an die Halter Gruppe für die Entschädigung Dritter verwendet wird. Die restlichen erbrachten Leistungen der Halter Gruppe betreffen Beratungsleistungen im Zusammenhang mit den Immobilien der HIAG. Alle Leistungen erfolgen zu marktüblichen Konditionen. Bei grösseren Projekten, wie beispielsweise bei Bauprojekten, werden für die Auswahl geeigneter Unternehmen nach objektiven Kriterien strukturierte Ausschreibungen unter mehreren in Frage kommenden Unternehmen durchgeführt, wobei nahestehende Personen zu diesen Unternehmen im Evaluationsprozess in den Ausstand treten. Solche Ausschreibungen durchläuft auch die Halter Gruppe. In der folgenden Tabelle sind die Transaktionen mit Nahestehenden für die Geschäftsjahre 2023 und 2022 dargestellt.

Transaktionen

in TCHF	2023	2022
Leistungen der Halter Gruppe im Zusammenhang mit Generalunternehmerverträgen	46'744	19'164
Honorare für weitere Dienstleistungen der Halter Gruppe	486	306

Bestände

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Offene Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen der Halter Gruppe im Zusammenhang mit Generalunternehmerverträgen	7'617	–
Offene Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen für weitere Dienstleistungen der Halter Gruppe	33	15

Ansonsten fanden keine wesentlichen Transaktionen mit Nahestehenden statt, die an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

34 Ausserbilanzgeschäfte

34.1 Derivative Finanzinstrumente

Zinssatz-Swaps per 31.12.2023

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	60'000	–	312	Absicherung
Zinssatz-Swap	90'000	65	–	Absicherung
Total	150'000	65	312	

Zinssatz-Swaps werden zur Zins-Absicherung von variabel verzinsten Finanzierungen verwendet. Im Vorjahr bestanden per Bilanzstichtag keine offenen Zinssatz-Swaps zu Absicherungszwecken, welche nicht in der Bilanz erfasst waren.

35 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 1. März 2024

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der HIAG Immobilien Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2023, der konsolidierten Erfolgsrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 54 bis 75 und Seiten 86 bis 89) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.



2

Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Bewertung Immobilienanlagen

Risiko Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen belaufen sich per 31. Dezember 2023 auf insgesamt TCHF 1'878'073 und somit 94% der konsolidierten Aktiven. Die Bewertung der Immobilienanlagen erfolgte unter Einbezug von externen Bewertern zum Verkehrswert. Die Verkehrswertschätzungen für die Immobilienanlagen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Bewertung der Immobilienanlagen in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 7 'Immobilienanlagen' thematisiert.

Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und die dem Bewertungsprozess zugrundeliegenden Ermessensspielräume erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilienexperten und sowie die angewandten Bewertungsmodelle beurteilt. Weiter haben wir stichprobenweise die Angemessenheit der Annahmen (u.a. Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten), welche in die Bewertungen einfliessen, überprüft. Wir haben zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilienexperten beurteilt, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprochen haben.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Immobilienanlagen.



3

Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten

Risiko Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten der Liegenschaften zurückzuführen. Per 31. Dezember 2023 betragen diese TCHF 82'885. Die latenten Steuerverbindlichkeiten wurden analog Vorjahr mit einem Satz von 2% diskontiert.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeiten in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 24 'Steuern' thematisiert.

Aufgrund der Bedeutung der latenten Steuerverbindlichkeiten für die Bilanz und den der Ermittlung zugrundeliegenden Schätzungen (Marktwert, Resthaldedauer, Diskont- und Steuersatz) erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

Unser Prüfverfahren Mit Unterstützung unserer Steuerspezialisten beurteilen wir die der Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten zugrundeliegenden Annahmen, insbesondere die geschätzten Haldedauer der Immobilien. Hierbei verglichen wir die Annahmen im Vergleich zum Vorjahr und zu unseren Erwartungen und analysierten Abweichungen. Ferner überprüfen wir die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeit.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der latenten Steuerverbindlichkeiten.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die geprüften Tabellen im Vergütungsbericht (Seiten 47 bis 50) und unsere dazugehörigen Berichte.

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

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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



4

**Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

**Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung**

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



5

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte



Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7
4052 Basel

Zürich, 30. Januar 2024

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2023

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer
118645.2311

Auftrag

Im Auftrag der HIAG Immobilien Holding AG (HIAG) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die im Eigentum der HIAG befindlichen Grundstücke in der Schweiz zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2023 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile, landwirtschaftliche Grundstücke sowie Kraftwerke in Diesbach, Biberist, Oberaathal-Aabach, Wetzikon-Floos und Wetzikon-Schönau.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der HIAG hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Renditeliegenschaften der HIAG unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Liegenschaften im Bau wurden ebenfalls mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zum Fair Value bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung – unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Die Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf bestimmt sind (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum), werden nach Swiss GAAP FER 17 zum niedrigeren Wert aus Anschaffungswert beziehungsweise Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert (Net Realisable Value) bewertet. Das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner auf Grund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2023 wurden 34 Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2023 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 111 Grundstücken in der Schweiz (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile und landwirtschaftliche Grundstücke). Im Jahr 2023 werden erstmalig Kosten für Altlasten in der Höhe von nominal 74'211'162 Schweizerfranken direkt in den Bewertungen berücksichtigt, während diese zuvor am Ende des Bewertungsprozesses separat von der HIAG vom Gesamtwert des Portfolios in Abzug gebracht wurden.

Der Marktwert (aktueller Wert) des durch Wüest Partner bewerteten Immobilienbestandes der HIAG beträgt per Bewertungsstichtag 1'878'073'200 Schweizerfranken. Gegenüber der Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2022 hat sich der Like-for-Like-Wert brutto um 85'900'314 Schweizerfranken, resp. 4.95% erhöht. Unter Berücksichtigung der getätigten Investitionen in Höhe von 90'375'361 Schweizer Franken hat sich der Like-for-Like-Wert netto um -4'475'046 Schweizerfranken, resp. -0.24% reduziert.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden in Cham, Klingnau, Meyrin und Winterthur Liegenschaften veräussert. In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften erworben.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der HIAG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 30. Januar 2024
Wüest Partner AG

Nico Müller MRICS
Partner

Silvana Dardikman
Director

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise
Renditeliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- **Aktueller Wert:** Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden, sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zu Anschaffungs-/Herstellkosten abzüglich Abschreibungen auszuweisen. Der aktuelle Wert wird unter anderem nach dem zu erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen anerkannten Methode. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis zu erfassen.
- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der HIAG sowie anhand der mündlichen Informationen der HIAG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit HIAG verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2024 sind im September 2023 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG bewegen sich zwischen 2.50% bis 5.30% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt nominal.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- **Unterhaltskosten:** Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) der Bestandesliegenschaften sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool

gerechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100 Prozent, ab dem Jahr 11 zu 60 bis 80 Prozent (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

Liegenschaften im Bau

Wüest Partner ermittelte auch die aktuellen Werte (Marktwerte) der Liegenschaften im Bau. Diesen Bewertungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- **Teilgrundstücke:** Die Liegenschaften sind von der HIAG gegebenenfalls in Teilgrundstücke unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen.
- **Projektentwicklungsstrategie:** Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der HIAG übernommen.
- **Grundlagendaten:** Die Grundlagendaten der HIAG werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- **Unabhängige Betrachtung:** Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- **TU- oder GU-Werkverträge:** Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- **Leistungen Projektentwickler:** In den Erstellungskosten werden die Leistungen der HIAG als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- **Verkaufsobjekte:** Die zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (zum Beispiel Stockwerkeigentum) werden «At Cost» bewertet. Es werden keine Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- **Vorbereitungsarbeiten:** Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- **Baunebenkosten:** Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten inkl. Baufinanzierung jedoch exkl. Finanzierung des Grundstücks. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- **Bisher erbrachte Leistungen:** Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von HIAG in Form von getätigten Investitionen werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- **Optierung:** Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optimiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- **Latente Steuern:** Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

Definition alternative Performance-Kennzahlen

Diese Seite erläutert im Rahmen der Finanzberichterstattung verwendete Kennzahlen, die nicht nach den Vorgaben von Swiss GAAP FER oder weiteren Standards definiert sind.

Anzahl ausstehender Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Bestand eigener Aktien

Ausschüttung je Aktie

Jährliche Ausschüttung an die Aktionäre in Form einer Dividende, einer Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven oder einer Nennwertreduktion pro Aktie

Ausschüttungsquote/Payout-Ratio

Dividenden Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn abzüglich Wertänderung im Berichtsjahr

Dividendenrendite

Die geplante Dividende (gemäss Antrag an die Generalversammlung) pro Aktie im Verhältnis zum Börsenkurs am Bilanzstichtag

Börsenkapitalisierung

Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

Reingewinn vor Wertänderung

Reingewinn ohne Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen und zurechenbare latente Steuern

Reingewinn je Aktie

Reingewinn, geteilt durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode

Loan to Value brutto (LTV)

Total Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

Loan to Value netto (LTV)

Total Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss

Soll-Mietertrag

Erwarteter Liegenschaftsertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen

Annualisierter Liegenschaftsertrag

Dynamische Betrachtung des Liegenschaftsertrages: Jahresmiete basierend auf bestehenden Mietverträgen zu einem definierten Stichtag

Leerstandsquote

Berechnet sich als Summe aller stichtagsbezogenen Mietzinsausfälle aus unvermieteten Flächen (Leerstand), geteilt durch den stichtagsbezogenen Soll-Mietertrag

Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

Summe der nach Fälligkeiten gewichteten Finanzverbindlichkeiten, geteilt durch das Produkt der Finanzverbindlichkeiten, multipliziert mit dem Faktor 365

Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten

Summe der nach Zinssätzen gewichteten Finanzverbindlichkeiten geteilt durch die Summe der durchschnittlichen Finanzverbindlichkeiten

WAULT

Gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge in Anlehnung an die Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Gruppen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)



Operativer Gewinn

Unternehmensergebnis, bereinigt um die Wertänderung, den Erfolg aus Verkauf Liegenschaften, den Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen sowie die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen

Operativer Gewinn pro Aktie

Operativer Gewinn, geteilt durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien

Unternehmensspezifischer operativer Gewinn

Operativer Gewinn, bereinigt um unternehmensspezifische Anpassungen

Adjustiertes Eigenkapital (NAV)

Eigenkapital, bereinigt um die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften zum Verkauf, den Marktwert der Finanzinstrumente und die latenten Steuern

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

Adjustiertes Eigenkapital (NAV), geteilt durch die Anzahl ausstehender Aktien

Bruttorendite Bestandsliegenschaften

Durchschnittliche Sollmieterträge der Bestandsliegenschaften im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilienanlagen

Nettorendite Bestandsliegenschaften

Vereinnahmter Liegenschaftsertrag der Bestandsliegenschaften abzüglich der Liegenschaftsbezogenen Aufwände im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilienanlagen

Die nachfolgenden Kennzahlen wurden nach international üblichen Parametern berechnet und erlauben einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmern.

Operativer Gewinn und operativer Gewinn pro Aktie

in TCHF	2023	2022
Unternehmensergebnis gemäss Jahresrechnung	46'968	99'406
Bereinigt um:		
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	1'919	-64'306
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-16'708	-6'039
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften zum Verkauf	-13'586	-4'649
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaften zum Verkauf	1'247	601
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	5'686	1'275
Latente Steuern aus Neubewertung	-298	3'239
Operativer Gewinn	25'228	29'527
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	10'102'964	10'092'004
Operativer Gewinn pro Aktie in CHF	2.50	2.93
Unternehmensspezifische Anpassungen:		
Ergebnisanteil Jaeger et Bosshard SA	-1'652	-1'352
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn in TCHF	23'576	28'175
Unternehmensspezifischer operativer Gewinn pro Aktie in CHF	2.33	2.79

Adjustiertes Eigenkapital (NAV) und adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in TCHF	2023	2022
Eigenkapital (NAV) gemäss konsolidierter Jahresrechnung	1'081'139	1'062'282
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	1'081'139	1'062'282
Anpassung:		
Wertänderung aus Neubewertung Liegenschaften zum Verkauf	15'045	26'283
Ergänzung:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	n/a	n/a
Latente Steuern	82'885	85'311
Adjustiertes Eigenkapital (NAV)	1'179'069	1'173'876
Anzahl ausstehende Aktien	10'108'250	10'096'019
Adjustiertes Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	116.64	116.27

Leerstandsquote am Bilanzstichtag und «Like-for-like»-Betrachtung

Berechnet sich als Summe aller stichtagsbezogenen Mietzinsausfälle aus unvermieteten Flächen (Leerstand), geteilt durch den stichtagsbezogenen Soll-Mietertrag.

Die Like-for-like-Betrachtung zeigt die Entwicklung der Leerstandsquote ohne die getätigten Transaktionen. Dazu wurde der Vorjahreswert um die Käufe und Verkäufe der aktuellen Berichtsperiode bereinigt.

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	3'010	4'905
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	75'116	77'179
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	4.0%	6.4%
Leerstandsquote (Like-for-like)	4.0%	6.7%



Liegenschafts- spiegel

Liegenschaftsspiegel	85
Bestandsportfolio	86
Entwicklungsportfolio	88
Detailangaben zu den Projekten	89



Bestandsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (CHFm)	Sollmiete (CHFm)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (CHFm)	Leerstandquote (%)	Gesamtfläche (m2)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum ¹	Eigentumsanteil (%)	Nutzbare Fläche (m2)	Anteil Nutzfläche in %				
														Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen
AG	Brunegg	Industriestrasse 1	1.8	1.8	-	15'293	1974/1985	2001	6.5	AE	100.0	17'119	45.0	9.2	-	8.0	-	37.9
AG	Buchs	Oberholzstrasse 10	2.5	2.5	-	38'797	2007	-	4.4	AE	100.0	20'556	100.0	0.0	-	-	-	-
AG	Buchs	Fabrikweg 16	0.4	0.4	-	18'211	1988	2007	12.0	BRN	100.0	4'643	59.8	-	-	40.2	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	1.7	1.7	1.1	38'314	1971/2012/1972	-	5.4	AE	100.0	17'456	67.7	15.6	-	11.6	-	5.2
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 38/40/42/44	1.6	1.5	11.1	14'517	1971/1999	2008	7.9	AE	100.0	14'676	73.4	5.4	-	21.2	-	-
AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8/12	0.9	0.8	11	12'984	1965/2008	-	6.5	AE	100.0	8'740	78.8	12.8	-	8.4	-	-
AG	Klingnau	Industriestrasse 7	0.5	0.4	7.6	5'529	1955	-	9.5	AE	100.0	6'038	84.7	9.4	-	5.3	-	0.8
AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	0.9	0.9	5.7	13'009	1955/1960/1962/2012	-	8.6	AE	100.0	10'522	49.5	42.1	-	8.4	-	-
AG	Windsch	Spitzmattstrasse 6, Gebäude 1946	1.2	1.2	-	5'115	1960	2018	5.3	AE	100.0	8'109	100.0	-	-	-	-	-
BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/15	1.0	1.0	-	8'537	1960/2006	2017	5.9	AE	100.0	9'355	61.1	3.5	-	9.9	-	25.6
BL	Birsfelden	Sternenfeldstrasse 14	1.5	1.4	9.6	3'400	2009	-	9.6	AE	100.0	10'107	66.2	-	-	33.8	-	-
GE	Carouge	Rue Baylon 13/15	1.6	1.6	0.1	10'931	1970/2003	-	7.9	BRN	100.0	9'649	70.6	24.2	-	5.2	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Pavillon HIVE 9	0.2	0.2	-	579	2020	-	5.1	AE	100.0	682	100.0	-	-	-	-	-
NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	1.8	1.8	-	8'412	1963/1970	2019	6.8	AE	100.0	9'173	58.4	9.9	-	29.2	-	2.5
SG	Goldach	Langrütstrasse 19	3.1	3.1	-	62'439	1973/1975/1981/1984	-	5.2	AE	100.0	45'556	100.0	-	-	-	-	0.0
SO	Biberist	Hochregal	1.6	1.6	-	23'000	1991	-	11.0	AE	100.0	4'913	70.9	22.7	-	5.0	-	1.4
VD	Yverdon	Grandson 1/2/3/4/5/6/7/8/10/12/13/14	1.9	1.7	11.9	19'758	1910/1970	-	8.2	AE	100.0	13'448	50.1	29.6	-	19.6	0.8	-
ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	2.7	2.6	1.9	13'981	1982/2002	2007	5.0	AE	100.0	17'569	40.2	3.4	31.5	16.9	-	8.1
ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	0.9	0.9	-	11'105	2034/2036	-	6.1	AE	100.0	11'628	64.5	31.4	-	4.1	-	-
Hauptnutzung Industrie/Gewerbe			442.5	27.9	27.1	2.9	323'911		6.3			239'937	72.7	10.0	2.3	10.1	0.0	4.8
AG	Brunegg	Breitackerstrasse 10	1.7	1.7	-	28'049	1970/1990/1993	2013	5.1	AE	100.0	16'342	0.1	98.4	-	1.6	-	-
AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	0.3	0.3	3.9	6'625	1961/1977	-	13.2	AE	100.0	4'759	39.7	58.1	-	2.1	-	-
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	0.6	0.6	9.9	16'524	1969/1974	-	14.5	AE	100.0	10'602	44.5	47.4	-	5.5	-	2.6
AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39/41	1.5	1.5	-	65'357	1997/2007/2020	0	4.0	AE	100.0	62'374	23.9	71.7	-	4.4	-	-
BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	0.9	0.9	-	16'000	1971/1983	2015	6.0	AE	100.0	7'995	17.0	75.8	-	7.2	-	-
BL	Reinach	Am Kägenrain 1/3	0.5	0.4	25.8	6'503	1989	0	13.8	BRN	100.0	4'512	-	31.5	25.2	22.0	-	21.3
TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	0.4	0.4	-	12'256	1994	-	8.0	AE	100.0	11'801	-	100.0	-	-	-	-
ZH	Aathal	Gstaldlerstrasse 5	0.5	0.5	0.4	18'582	1960/1964	1993	8.8	AE	100.0	6'036	-	75.2	-	-	-	24.9
ZH	Niederhasli	Industriestrasse 24/26/28/40	2.4	2.4	-	28'122	2020/2021	-	4.7	AE	100.0	29'982	1.6	89.9	-	8.4	-	-
Hauptnutzung Lager			160.3	9.0	8.8	2.4	198'018		5.6			154'402	6.3	88.6	0.9	2.0	0.0	2.2
ZH	Aathal	Zürichstrasse 13/15/17/19/21/23/25	2.5	2.4	3.47	16'739	1862	-	6.2	AE	100.0	13'495	14.3	21.8	35.6	24.8	2.5	1.1
ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	2.3	2.2	3.9	13'500	1982	1993	5.4	AE	100.0	9'624	-	9.9	83.5	6.6	-	-
ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	3.4	3.4	-	10'618	1982/2021	-	4.6	AE	100.0	17'800	-	-	69.2	30.9	-	-
Hauptnutzung Verkauf			158.7	8.3	8.1	2.1	40'857		5.2			40'919	4.7	9.5	61.5	23.1	0.8	0.4
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12/14	0.6	0.5	3.68	11'080	1960/2015	-	9.5	AE	100.0	4'762	-	6.9	-	69.8	3.4	20.0
AG	Windsch	Alte Spinnerlei 9, Kunzwerk	2.466	0.3	41.0	2'466	1959	2008	6.9	AE	100.0	3'098	-	9.9	-	78.6	-	11.6
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 8 (LEM)	2.0	2.0	-	5'936	2020	-	4.1	AE	100.0	7'460	38.7	-	56.5	-	4.8	
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 1	2.4	1.8	24.0	7'669	2019	-	5.9	BRN	100.0	8'845	7.1	-	92.9	-	-	
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 2	3.0	3.0	0.3	6'882	2017	-	5.5	BRN	100.0	1'885	-	-	100.0	-	-	
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse 47	0.2	0.2	-	2'189	2019	-	5.8	AE	100.0	1'021	21.3	21.3	-	57.5	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlstrasse 49	0.8	0.8	1.7	2'043	1922	-	5.0	AE	100.0	3'720	10.0	1.0	-	40.7	39.8	8.6
Hauptnutzung Büro			175.3	9.4	8.6	8.7	38'265		5.4			29'090	14.1	3.0	0.0	70.4	5.6	6.8
AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	1.2	1.2	0.4	13'067	2005/2008	-	4.7	AE	100.0	6'314	-	0.3	-	-	99.7	-
AG	Niederwil	Rigweg 1-5	0.5	0.5	0.3	5'481	1987	-	3.8	AE	100.0	3'239	-	-	-	86.3	13.7	-
AG	Windsch	Spinnerkönig	1.4	1.4	1.6	5'123	2014	-	3.7	AE	100.0	5'337	-	-	-	100.0	-	-
BL	Birsfelden	Weidenweg 8-10	0.6	0.6	3.0	3'798	1989	-	4.0	AE	100.0	2'580	-	-	-	73.5	26.5	-
BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88	0.5	0.4	14.6	1'787	1989	-	5.9	AE	100.0	3'284	11.1	13.5	17.7	22.6	26.7	8.4
ZH	Aathal	Zürichstrasse 1/3/5/7	0.1	0.1	-	4'200	1900	1995	6.3	AE	100.0	729	-	-	-	100.0	-	-
ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130/132, 131/133	0.1	0.1	1.7	2'945	1839/1917	2003	7.9	AE	100.0	551	-	-	-	100.0	-	-
ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	0.2	0.2	-	1'569	1870/2007	-	3.7	AE	100.0	1'090	-	-	-	100.0	-	-
ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	0.3	0.3	0.6	1'741	1971	-	3.4	AE	100.0	935	-	-	-	100.0	-	-
ZH	Wetzikon	Weststrasse 26	0.5	0.5	-	2'444	2020/1950	-	3.2	AE	100.0	1'514	-	-	-	100.0	-	-
ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	0.3	0.3	-	1'687	1990	-	4.1	AE	100.0	1'280	-	1.0	-	99.0	-	-
ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	0.2	0.2	-	2'073	1791	-	3.4	AE	100.0	789	-	-	-	100.0	-	-
Hauptnutzung Wohnen			147.2	5.9	5.8	2.1	45'915		4.0			27'642	1.3	1.7	2.1	2.7	87.1	5.1



Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (CHFm)	Sollmiete (CHFm)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (CHFm)	Leerstandsquote (%)	Gesamt- fläche (m2)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum ¹	Eigentumsanteil (%)	Nutzbare Fläche (m2)	Anteil Nutzfläche in %					
														Gewerbe/ Industrie	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige ²
AG	Kleindöttingen	Parzelle 1687, Schwemmland	-	-	-	-	4'392	-	-	-	AE	100.0	4'392	-	-	-	-	-	100.0
AG	Windisch	Heinrich	0.1	0.1	0.1	35.2	3'252	1960	2017	8.9	AE	100.0	1'044	-	-	-	-	-	100.0
BS	Hohen	Parzelle 1770	0.2	0.2	0.2	-	5'485	-	-	2.3	AE	100.0	4'771	-	-	-	-	-	100.0
GL	Diesbach	Kraftwerk	0.6	0.6	0.6	-	1'890	1996	2015	8.7	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0
SG	St. Margrethen	Baurecht Sieber	0.2	0.2	0.2	-	16'476	-	-	2.5	BRG	100.0	13'880	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Landwirtschaft	-	-	-	-	93'834	-	-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	MEG Emmenkanal	-	-	-	-	11'165	-	-	-	AE	100.0	1	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Kraftwerk	0.3	0.3	0.3	-	-	1984	2014	8.7	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0
SO	Biberist	Herrenweg 4/8/10, Bauernhof	-	-	-	-	322'615	1928	1992	2.2	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0
TG	Ermattingen	Parzelle 959, Landwirtschaft	-	-	-	-	6'129	-	-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0
ZG	Baar	Parzelle 2984, Spickel	-	-	-	-	196	-	-	-	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0
ZH	Aathal	Zürichstrasse 22/24	0.2	0.1	0.1	37.9	3'820	1870/1860	1989	4.4	AE	100.0	3'574	22.9	2.2	-	8.0	20.7	46.2
ZH	Aathal/Wetzikon	Parzelle Landwirtschafts-, Wald- und Freizeitanlage	-	-	-	-	333'765	-	-	-	AE	100.0	358'451	-	-	-	-	-	100.0
ZH	Dietikon	Parzelle 8480	-	-	-	-	930	-	-	3.1	AE	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0
		Hauptnutzung Übrige	31.2	1.6	1.4	7.0	803'949	-	-	5.0	-	-	386'113	3.9	1.9	0.0	1.3	0.2	92.7

¹ AE=Alleineigentum, BRG=Baurechtgeber, BRN=Baurechtnehmer

² Enthält Aussenflächen, Parkplätze, Kraftwerke, Bauland und Landwirtschaftsland/Wald



Entwicklungsportfolio

Kanton	Ort	Liegenschaft	Marktwert (CHFm) ¹	Solimiete (CHFm)	Annualisierter Liegenschaftsertrag (CHFm)	Leerstandsquote (%)	Gesamtfläche (m2)	Baujahr	Renovation	Bruttorendite (%)	Eigentum ²	Eigentumsanteil (%)	Vermietbare Fläche Zwi-schennutzung	Potentielle Miteflä- che nach Entwicklung	Anteil Nutzfläche in %					
															Industrie/ Gewerbe	Lager	Verkauf	Büro	Wohnen	Übrige ³
AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16		1.1	1.1	0.0	33'505	1960		9.0	AE	100	16'247	15'298	88.6	2.6	-	5.4	-	3.4
AG	Hausen-Lupfig	B2 Süd Teil (Saviva)		0.0	0.0	-	22'033	2026		-	AE	100	-	18'995	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen/Lupfig	B2 Nord Teil (GTR)		0.0	0.0	-	13'131	2023		-	AE	100	-	12'800	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen/Lupfig	B1&A2 (OC Oerlikon)		0.0	0.0	-	23'881	2026		-	AE	100	-	14'623	-	-	-	-	-	-
AG	Hausen/Lupfig	A3 Campus Hauptgebäude		0.0	0.0	-	0	2028		-	AE	100	-	9'712	-	-	-	-	-	-
AG	Klendörtingen	Parzelle 420 Bauland		0.0	0.0	-	37'334	2030-2034		-	AE	100	28'000	31'912	-	-	-	-	-	100
AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41		0.2	0.2	4.4	6'170	1953/1955/1959/		8.9	AE	100	5'615	-	26.1	62.5	-	11.5	-	-
AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14		0.3	0.3	10.4	11'035	1949/1961		6.3	BRG	100	6'656	6'620	45.8	38.2	-	4.8	-	11.3
AG	Klingnau	Weierstrasse 8		0.0	0.0	-	2'133	-		-	AE	100	-	-	-	-	-	-	-	-
AG	Menziken	Hauptstrasse 35		0.0	0.0	-	10'715	2024		-	AE	100	-	-	-	-	-	-	-	-
AG	Windisch	Alte Spinnerei 8		0.1	0.1	0	2'481	1827/1890	2016	0.5	AE	100	304	1'600	-	-	-	100	-	-
BL	Aesch	Industriestrasse 45-61		0.9	0.9	0.6	35'932	1900/1940		7.0	AE	100	12'550	30'722	85.4	-	-	3.0	10.8	0.7
BL	Pratteln	Güterstrasse / Gempenstrasse 6		0.0	0.0	100	31'585	1949/1969/1985/1983		0.0	AE	100	302	42'775	-	0.7	-	-	-	99.3
Total Nordwestschweiz			137.3	2.6	2.6	2.1	229'935			1.9			69'674	185'057	42.5	9.3	0.0	3.6	1.9	42.6
ZG	Cham	Parzelle 3165 Chama Etappe 2		0.0	0.0	-	13'161	2023		-	AE	100	576	14'992	-	-	-	-	-	100
ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 15/17/19/21/23/25/27/29		0.0	0.0	-	9'561	2023		-	AE	100	-	11'977	-	-	-	-	-	-
ZG	Cham	Chama Etappe 1 (STWE)		0.0	0.0	-	3'600	2023		-	AE	100	-	5'584	-	-	-	-	-	-
Total Zentralschweiz			175.9	0.0	0.0	-	26'321			0.0			576	32'553	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100
ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gestalderstrasse 2/4/8		0.2	0.2	1.6	23'939	1850/1870	1990	2.7	AE	100	1'562	7'662	53.7	-	-	5.3	41.1	-
ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh. 1/3/5/7/11/13/17/19/21/158		0.2	0.2	0.0	10'002	1440	1988	6.4	AE	100	1'965	-	31.4	10.7	-	1.3	55.9	0.6
ZH	Altstetten	Freihofstrasse 25		0.0	0.0	-	7'807	2023		-	AE	100	-	12'972	-	-	-	-	-	-
ZH	Altstetten Kelch	Kelchweg 8/10/12/14		0.5	0.5	0.0	2'236	2007/2026/1950/1958		1.6	AE	100	2'061	2'616	-	0.5	-	2.8	85	11.7
ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50/52/54/56		2.3	1.7	24.7	10'918	1992/2007	2014	7.9	AE	100	20'411	15'431	18.1	19.4	22.3	31.5	4.6	4.1
ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25		0.7	0.7	3.4	16'691	1991/2027		2.7	AE	100	8'123	18'148	83.3	10.6	-	3.2	-	3.0
ZH	Wetzikon	Usterstr. 200/202/206, Zürichstr. 119/121		0.3	0.3	0.0	9'306	1872/1900	1993	4.5	AE	100	3'001	7'062	35.2	24.2	-	10.4	30.2	-
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13		0.3	0.3	0.6	24'858	1823	1943	2.1	AE	100	4'693	11'221	60.0	24.6	-	-	14.2	1.2
ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9		0.1	0.1	0.0	12'268	2024		0.3	AE	100	221	2'695	6.8	50.7	-	-	42.5	-
ZH	Winterthur	Technoramastrasse 15		0.0	0.0	-	10'454	1956		-	AE	100	-	12'918	-	-	-	-	-	-
Total Zürich			249.4	4.5	3.9	13.1	128'479			1.8			42'036	90'725	49.3	13.6	8.8	13.9	11.8	2.7
GE	Lancy	Route des Jeunes 20/24/26		0.9	0.9	0.0	13'362	2027		2.2	BRN	100	7'139	87'000	99.1	-	-	0.9	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril Reserve		0.0	0.0	-	21'898	2021/2025		-	AE	100	-	25'405	-	-	-	-	-	-
GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril HIVE 7		0.0	0.0	-	21'898	2024		-	AE	100	-	4'407	-	-	-	-	-	-
GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1/3		0.0	0.0	-	4'507	1964/2014		-	AE	100	-	-	-	-	-	-	-	-
VD	Bussigny	Parzelle 2099/210/3433 (Chemin de Mochettaz 16)		0.0	0.0	-	22'319	2024		-	AE	100	-	27'418	-	-	-	-	-	-
VS	St-Maurice	Bois-Noir		0.0	0.0	-	33'281	1960/1970		-	AE	100	-	25'500	-	-	-	-	-	-
Total Genferseeregion			77.5	0.9	0.9	0.0	117'265			1.1			169'730	99.1	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	
NE	Neuchâtel	Rue du Plan Bauland		0.0	0.0	-	3'419	2024		-	AE	100	-	6'357	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	Verwaltung		0.2	0.2	12.0	22'524	1937		6.2	AE	100	1'746	-	26.9	-	72.8	-	-	0.3
SO	Biberist	PM 8 & 9		0.1	0.1	0.0	44'000	1972/1990		1.3	AE	100	1'112	45'954	-	77.5	-	-	-	22.5
SO	Biberist	Ausrüstung		0.8	0.8	0.0	40'000	1946/1991		5.4	AE	100	10'243	14'800	80.5	1.0	-	-	-	18.6
SO	Biberist	Kopfbau Halle 1		0.4	0.4	6.4	19'000	1932/1947		9.1	AE	100	7'617	11'392	25.2	53.3	-	21.4	-	-
SO	Biberist	PM 6 & Produktion		0.0	0.0	0.0	28'631	1903/1939		5.7	AE	100	306	43'670	47.4	52.3	-	-	-	0.3
SO	Biberist	Werkhof		0.0	0.0	0.0	16'000	1946/1911	0	0.5	AE	100	55	-	100	-	-	-	-	-
SO	Biberist	Brownfield West		0.4	0.4	1.9	24'000	2027/2028		14.4	AE	100	10'298	24'700	-	71.0	-	-	-	29.0
SO	Biberist	Loosli & Reserve		0.0	0.0	-	27'533	0		-	AE	100	-	-	-	-	-	-	-	-
SO	Biberist	Fabrikstrasse 119		0.0	0.0	-	14'000	2023		-	AE	100	-	7'051	-	-	-	-	-	-
SO	Dornach	Widen		1.7	1.7	2.2	136'685	1895	0	3.3	AE	100	11'285	72'986	77.5	11.4	-	0.2	-	10.9
SO	Solothurn	Muttenstrasse 13/18		0.9	0.9	0.1	29'459	1966	0	4.1	AE	100	16'576	16'500	13.2	43.5	11.8	5.1	-	26.4
Total Ostschweiz			132.5	4.5	4.4	2.2	405'251			3.4			59'238	243'410	37.2	35.1	3.3	6.1	-	18.3
TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185		0.4	0.4	0.0	12'125	1968/1997	0	11.3	AE	100	6'696	-	80.6	2.0	2.8	8.6	-	6.1
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51		0.0	0.0	-	10'865	1832	2019	0.4	AE	100	-	3'384	-	-	-	-	-	-
TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking		0.0	0.0	5.2	3'340	2021	0	1.9	AE	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ostschweiz			9.9	0.4	0.4	0.4	26'330			4.4			6'696	3'384	80.6	2.0	2.8	8.6	-	6.1

¹ Enthält nicht die unter «Liegenschaften zum Verkauf» ausgewiesenen Liegenschaften

² AE=Alleineigentum, BRG=Baurechtgeber, BRN=Baurechtnehmer

³ Enthält Parkplätze, Kraftwerke, Bauland und Landwirtschaftsland/Wald

Detailangaben zu den Projekten im Bau
Biberist, Fabrikstrasse 119, Papieri «Librec»

Projektbeschreibung	Neubau einer Gewerbeliegenschaft
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt wurde im Februar 2024 abgeschlossen und dem Mieter übergeben.
Vermarktung	Vollvermietet mit einem Mietvertrag über 25 Jahre.

Cham, Lorzenparkstrasse 15–29, «CHAMA» 1. Etappe (Miete)

Projektbeschreibung	Neubau einer Wohnüberbauung mit 1.5- bis 5.5-Zimmer-Mietwohnungen.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt befindet sich in der Schlussphase. Die ersten Bezüge erfolgen im 1. Quartal 2024.
Vermarktung	Alle Wohnungen sind bereits vermietet.

Cham, Lorzenparkstrasse 15–29, «CHAMA» 1. Etappe (Eigentum)

Projektbeschreibung	Neubau einer Wohnüberbauung mit 52 Eigentumswohnungen.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt befindet sich in der Schlussphase. Die ersten Bezüge erfolgen im 1. Quartal 2024.
Vermarktung	Per Stichtag waren 65% der Eigentumswohnungen verkauft, weitere 7% waren reserviert.

Windisch, Alte Spinnerei 8, «kessel haus»

Projektbeschreibung	Neubau einer Holzhybrid-Konstruktion mit 24 Wohnungen und einem Anteil an kommerziellen Flächen auf dem Kunzareal in Windisch AG.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt wurde im Januar 2024 fertiggestellt.
Vermarktung	Vollvermietung zum Zeitpunkt der Fertigstellung.

Winterthur, Technoramastrasse 15, «FAHRWERK»

Projektbeschreibung	Neubau einer befahrbaren Gewerbeliegenschaft, bei der alle Geschosse für Transportfahrzeuge zugänglich sind.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Projekt befindet sich im Bau. Die geplante Fertigstellung ist im Februar 2025.
Vermarktung	Per Stichtag liegt die Vorvermietungsquote bei 20%.

Zürich, Freihofstrasse 25, «ALTO»

Projektbeschreibung	Neubau eines knapp 80 Meter hohen Wohnhochhauses mit 149 Wohnungen sowie Gewerbeflächen in Zürich-Altstetten.
Projektstand / geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Baustart erfolgte im August 2023. Der geplante Fertigstellungszeitpunkt ist im März 2026.
Vermarktung	Vorvermietungsstand von 80% bei den Gewerbeflächen. Die Vermarktung der Wohnungen beginnt ein Jahr vor Fertigstellung.



Jahresrechnung Holding

Jahresrechnung Holding	90
Bilanz	91
Erfolgsrechnung	92
Anhang	93
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	98

Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG

Bilanz

in TCHF		31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		475	2'674
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	–	69
Übrige kurzfristige Forderungen	2	576	805
Kurzfristige Finanzanlagen	3	–	500
Aktive Rechnungsabgrenzung	4	1'476	1'107
Umlaufvermögen		2'528	5'155
Finanzanlagen	5	801'158	689'943
Beteiligungen	6	78'863	78'863
Übrige langfristige Aktiven	7	1'789	–
Anlagevermögen		881'810	768'806
Aktiven		884'338	773'961

in TCHF		31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		173	27
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten		–	6
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	8	150'000	115'000
Steuerverbindlichkeiten		137	184
Passive Rechnungsabgrenzung		6'744	3'917
Kurzfristige Rückstellungen		36	42
Kurzfristiges Fremdkapital		157'090	119'175
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	8	560'000	460'000
Langfristiges Fremdkapital		560'000	460'000
Fremdkapital		717'090	579'175
Aktienkapital		10'120	10'120
– Gesetzliche Kapitalreserve		1'610	1'610
– Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage		148'551	171'166
Total gesetzliche Kapitalreserve		150'161	172'776
Gesetzliche Gewinnreserve	9	7'450	7'942
– Vortrag aus dem Vorjahr		85	5'087
– Unternehmensergebnis		743	1'661
Bilanzgewinn		828	6'748
Eigene Aktien	9	–1'311	–2'801
Eigenkapital	10	167'248	194'785
Passiven		884'338	773'961



Erfolgsrechnung

in TCHF	2023	2022
Finanzertrag	14'238	12'028
Übriger Betriebsertrag	8	1
Betriebsertrag	14'246	12'029
Personalaufwand	-89	-54
Versicherungen und Gebühren	-102	-81
Allgemeiner Betriebsaufwand	-133	-152
Büro- und Verwaltungsaufwand	11	-2'485
Kommunikationsaufwand	-118	-202
Finanzaufwand	12	-7'394
Betriebsaufwand	-13'502	-10'368
Ergebnis vor Steuern	743	1'661
Unternehmensergebnis	743	1'661

Anhang

Unternehmensinformationen

Die HIAG Immobilien Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Basel. Die Mitarbeiteranzahl beträgt weniger als zehn Personen (Vorjahr: weniger als zehn).

Die HIAG Immobilien Holding AG ist die Muttergesellschaft der HIAG-Gruppe, die ihre konsolidierte Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER erstellt.

Angewandtes Rechnungslegungsrecht

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt.

Die Darstellung der Forderungen aus Lieferung und Leistungen, übrigen kurzfristigen Forderungen/übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie diejenigen der Finanzanlagen erfolgt detailliert im Anhang.

Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

Definition «Gruppe»

Bei «Gruppe» handelt es sich um Gesellschaften der HIAG-Gruppe. Die Forderungen und Kontokorrente werden im Umlaufvermögen und die langfristigen Darlehen im Anlagevermögen ausgewiesen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen mit Gruppengesellschaften, Aktionären, assoziierten Gesellschaften und Mitarbeitenden der Gruppe oder Dritten.

Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Finanzierungen und Anleihen werden als verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen und zum Nominalwert bilanziert. Die Transaktionskosten werden über die Laufzeit via aktive Rechnungsabgrenzung und übrige langfristige Forderungen amortisiert. Die Differenz zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag wird ebenfalls amortisiert. Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationen oder Rückzahlungen werden in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Schätzungen und Beurteilungen

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche sowohl die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung als auch diejenige der Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode

beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl Vollzeitstellen in der HIAG Immobilien Holding AG lag im Berichtszeitraum nicht über 10 (Vorjahr: nicht über 10).

Direkte Steuern

Gewinnsteuern sind unter «Ertragssteuern», die Kapital- oder Vermögenssteuern unter «Allgemeiner Betriebsaufwand» ausgewiesen.

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

Da die HIAG Immobilien Holding AG eine konsolidierte Jahresrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt (Swiss GAAP FER), hat sie auf die zusätzlichen Angaben im Anhang, die Darstellung der Mittelflussrechnung und den Lagebericht verzichtet.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Gruppe	–	69
Total	–	69

2 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	192	97
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	334	617
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	37	66
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Assoziierten	14	25
Total	576	805

3 Kurzfristige Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Finanzanlagen gegenüber Aktionären	–	500
Total	–	500

4 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Dritten	1'268	1'107
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Gruppe	208	-
Total	1'476	1'107

5 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Finanzanlagen gegenüber Dritten	6'000	5'935
Finanzanlagen gegenüber Gruppe	792'600	681'450
Finanzanlagen gegenüber Aktionären	990	990
Finanzanlagen gegenüber Assoziierten	1'568	1'568
Total	801'158	689'943

¹ In den Finanzanlagen gegenüber Gruppe sind Darlehen mit Rangrücktritt in Höhe von TCHF 6'425 enthalten (Vorjahr: TCHF 7'500).

6 Beteiligungen

6.1 Direkte Beteiligungen sowie assoziierte Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2023 ¹ in %	Anteil 2022 ¹ in %	Beteiligungs- buchwert 2023 in TCHF	Beteiligungs- buchwert 2022 in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Zürich	11'000	100	100	78'373	78'373
HIAG Immobilien AG	Zürich	10'000	100	100	-	-
HIAG Real Estate AG	Zürich	400	100	100	-	-
HIAG Labs AG	Zürich	100	100	100	-	-
HIAG Solar AG ²	Münchenstein	1'000	49	49	490	490
Total Beteiligungen	-	-	-	-	78'863	78'863

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

² Assoziierte Gesellschaft

6.2 Indirekte Beteiligungen

Gesellschaft	Ort	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2023 ¹ in %	Anteil 2022 ¹ in %
HIAG Immobilier Léman SA	Genf	1'000	100%	100%
Léger SA	Lancy	400	100%	100%
Weeba SA	Lancy	100	100%	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	50	100%	100%
Promo-Praille SA	Lancy	200	100%	100%
Jaeger et Bosshard SA	Lancy	1'175	100%	100%
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	Lancy	35	100%	100%
Trans Fiber Systems SA	Menziken	107	100%	100%

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

7 Übrige langfristige Aktiven

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Übrige langfristige Aktiven	1'789	-
Total	1'789	-

Die Position «Übrige langfristige Aktiven» enthält die anteilmässigen One-Off-Kosten für die Implementierung des Syndikatskredits. Diese werden über die Laufzeit des Syndikatskredits linear abgeschrieben.

8 Kurzfristig und langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten werden die in 2024 fälligen Anleihen in der Höhe von TCHF 150'000 (Vorjahr: TCHF 115'000) ausgewiesen. Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden die Verpflichtungen aus dem Syndikat (fällig per 26.08.2028) von TCHF 150'000 (Vorjahr: TCHF 0) sowie die nachfolgenden Anleihen in Höhe von TCHF 410'000 (Vorjahr: TCHF 460'000) ausgewiesen.

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2023

Eckwerte	Anleihe Februar 2023	Anleihe Mai 2022	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019
Volumen	TCHF 100'000	TCHF 150'000	TCHF 160'000	TCHF 150'000
Laufzeit	6 Jahre (16.02.2023– 16.02.2029)	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)
Zinssatz	3.13%	1.77%	0.75%	0.875%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	124'393'356	117'297'282	111'201'158	47'129'798
ISIN	CH1243933566	CH1172972825	CH1112011585	CH0471297983

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen per 31.12.2022

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

Konditionen und Fälligkeiten Syndikatskreditlinie per 31.12.2023

in TCHF	Fälligkeit	Zinssatz (variabel)
Syndikatskreditlinie	500'000	26.08.2028
– davon bezogen per 31.12.2023	150'000	Ø 2.38%
– davon verfügbar per 31.12.2023	350'000	

Die Syndikatskreditlinie wurde im Berichtsjahr neu etabliert.

9 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2023	Anzahl Aktien	31.12.2022	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	2'801	23'581	4'069	33'767
Zuteilung	-1'490	-12'231	-1'268	-10'186
Buchwert per 31.12.	1'311	11'350	2'801	23'581

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden durch die Gesellschaft keine eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Es wurden 12'231 (Vorjahr: 10'186) Aktien an Mitarbeiter im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramms und des «Long-Term-Incentive-Plans» (LTIP) zugeteilt. Im Rahmen der

Zuteilung der Aktien wurde ein Bewertungsverlust (Differenz zwischen Einkaufspreis und Transaktionspreis) von TCHF 492 (Vorjahr: TCHF 324) realisiert und gegen die gesetzlichen Gewinnreserven verbucht.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr veräusserten Aktien betrug CHF 81.59 (Vorjahr: CHF 92.65).

10 Eigenkapital

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2023	31.12.2022
Aktienkapital	10'120	10'120
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	10'119'600	10'119'600

Im Berichtsjahr und im Vorjahr blieb das Aktienkapital unverändert.

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01.	13	1'230
Nicht verwendetes genehmigtes Aktienkapital (verfallen am 29.09.2023 und am 23.04.2022)	-13	-1'217
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.	-	13

Per 31. Dezember 2023 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Total gesetzliche Kapitalreserve	150'161	172'776
– davon gesetzliche Kapitalreserve	1'610	1'610
– davon gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	148'551	171'166

Die ausgewiesenen Kapitaleinlagenreserven per 31. Dezember 2023 in Höhe von TCHF 148'551 (Vorjahr: TCHF 171'166) wurden gemäss Schreiben von der ESTV in Höhe von TCHF 140'919 (Vorjahr: TCHF 163'534) anerkannt.

11 Büro- und Verwaltungsaufwand

in TCHF	2023	2022
Büro- und Verwaltungsaufwand	-2'520	-2'485
– davon Verwaltungsrats honorare ¹	-1'381	-1'373

¹ Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Geschäftsleitung. Seine Gesamtvergütung wird wie im Vorjahr ausschliesslich unter den Verwaltungsrats honoraren ausgewiesen.

12 Finanzaufwand

in TCHF	2023	2022
Finanzaufwand	-10'542	-7'394
– davon Anleihezinsen	-8'458	-6'750
– davon Emissionskosten	-257	-398
– davon Syndikatskredit inkl. Commitment Fee und Zinssatz-Swaps	-1'613	–

13 Eventualverpflichtungen

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Garantie zugunsten Dritter	200	30'200
Total	200	30'200

Die Eventualverpflichtungen von TCHF 200 in der Berichtsperiode betreffen altlastenrechtliche Untersuchungen des Amts für Umwelt des Kantons Thurgau. Im Vorjahr bestand eine Garantie gegenüber HPE im Zusammenhang mit dem aufgelösten Cloud-Segment in der Höhe von TCHF 30'000. Sämtliche Verträge sind per 14. Februar 2023 erfüllt worden, weshalb HIAG aus diesem Vertrag entlassen wurde.

14 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2023	31.12.2022
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.6%	54.6%
– SFAG Holding AG ¹	20.0%	20.0%
– Grisgros Beteiligungs AG ²	17.8%	17.7%
– BraCHe Beteiligungs AG ³	16.8%	16.8%
UBS Fund Management CH AG	4.0%	3.8%

¹ Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die Grisgros Beteiligungs AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

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

Die Mitglieder der Aktionärsgruppe haben per 6. Dezember 2022 einen Aktionärsbindungsvertrag im Sinne von Art. 121 FinfraG abgeschlossen.

15 Ausserbilanzgeschäfte

15.1 Derivative Finanzinstrumente

Zinssatz-Swaps per 31.12.2023

in TCHF	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinssatz-Swap	60'000	–	312	Absicherung
Zinssatz-Swap	90'000	65	–	Absicherung
Total	150'000	65	312	

Zinssatz-Swaps werden zur Zins-Absicherung von variabel verzinsten Finanzierungen verwendet. Im Vorjahr bestanden per Bilanzstichtag keine offenen Zinssatz-Swaps zu Absicherungszwecken, welche nicht in der Bilanz erfasst waren.

16 Beteiligungen der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inkl. deren nahestehenden Personen sowie der Mitarbeitenden

Anzahl Aktien	31.12.2023	31.12.2022
SFAG Holding AG ¹	2'026'471	2'026'471
BraCHe Beteiligungs AG ²	1'699'796	1'699'796
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	38'644	47'845
Marco Feusi, CEO	28'931	23'719
Rico Müller, CFO ³	n/a	876
Michele Muccioli, Leiter Entwicklung und Realisation ⁴	7'888	n/a
Béatrice Gollong, Leiterin Portfolio und Transaktionen ⁴	799	n/a
Total	3'810'947	3'807'125

¹ Die SFAG Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

² Die BraCHe Beteiligungs AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

³ Ausgeschieden aus der Geschäftsleitung per 31.10.2022.

⁴ Eintritt in die Geschäftsleitung per 01.01.2023.

17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns, der gesetzlichen Gewinnreserven und der gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen

Für das Geschäftsjahr 2023 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 18. April 2024 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.10 brutto pro Aktie für maximal 10'119'600 ausstehende Aktien vor. Die maximale Gesamtausschüttung beläuft sich auf TCHF 31'371 und wird aus den gesetzlichen Gewinnreserven und den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet. Im Vorjahr wurden CHF 2.90 pro Aktie ausgeschüttet.

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinns in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Unternehmensergebnis	743	1'661
Vortrag aus dem Vorjahr	85	5'087
Bilanzgewinn	828	6'748
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve	-828	-6'748
Vortrag auf neues Jahr	-	-

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung der gesetzlichen Gewinnreserve in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Gesetzliche Gewinnreserve	7'450	7'942
Zuweisung Bilanzgewinn	828	-
Zuweisung an die gesetzliche Kapitalreserve	-414	-
Gesetzliche Gewinnreserve nach Zuweisung	7'864	7'942
Dividendenausschüttung aus gesetzlicher Gewinnreserve	-7'792	-
Gesetzliche Gewinnreserve nach Ausschüttung und Zuweisung	72	7'942

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	148'551	171'166
Dividendenausschüttung aus Kapitaleinlage	-23'579	-22'599
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage nach Ausschüttung	124'972	148'567

Aktien im Eigenbestand sind nicht dividendenberechtigt. Die endgültige Höhe der Ausschüttung der gesetzlichen Gewinnreserven und Reserven aus Kapitaleinlagen hängt vom Bestand an eigenen Aktien und damit ausgegebenen dividendenberechtigten Aktien bis zum Tag der Dividendenausschüttung ab. Wenn HIAG am Tag der Dividendenausschüttung eigene Aktien hält, wird die Ausschüttung aus den gesetzlichen Gewinnreserven und Reserven aus Kapitaleinlagen entsprechend tiefer ausfallen.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 1. März 2024

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 91 bis 96) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die geprüften Tabellen des Vergütungsberichtes (Seiten 47 bis 50) und unsere dazugehörigen Berichte.

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



2

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse:
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



3

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes, der gesetzlichen Gewinnreserven sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte



Anmerkungen

Aufgrund von Rundungen können sich im vorliegenden Geschäftsbericht bei Summenbildungen und bei Berechnungen von Prozentangaben geringfügige Abweichungen ergeben.

Geschlechtsspezifische Aussagen sind im Rahmen des Zusammenhangs für alle Geschlechter zu verstehen.

Der Geschäftsbericht der HIAG Immobilien Holding AG liegt in Deutsch und Englisch vor. Verbindlich ist die deutsche Originalfassung.

Kontakt

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

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

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

Investor Relations und Presse

Marco Feusi, CEO
Stefan Hilber, CFO

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

Agenda

18. April 2024
Ordentliche Generalversammlung

26. August 2024
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2024

24. September 2024
HIAG Capital Market Day

3. März 2025
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2024

17. April 2025
Ordentliche Generalversammlung

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Gestaltung
Linkgroup AG, Zürich

Weitere Publikationen

→ [Online-Bericht 2023](#)

→ [Interaktive Charts 2023](#)

→ [Nachhaltigkeitsbericht 2023](#)