

Konsolidierter Abschluss

Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		38'920	62'766
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	2'748	3'938
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit nahestehenden Personen		-	238
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre	2	392	-
Übrige kurzfristige Forderungen	2	13'042	4'949
Übrige kurzfristige Finanzanlagen	6.4	2'852	4'495
Liegenschaften zum Verkauf	4	31'073	65'985
Aktive Rechnungsabgrenzung		7'101	3'576
Umlaufvermögen		96'128	145'947
Übrige langfristige Forderungen	3	2'554	-
Immobilienanlagen	4	1'251'589	1'176'285
Übrige Anlagevermögen	5	42'236	5'168
Finanzanlagen	6.1	1'280	2'336
Finanzanlagen Aktionäre	6.2	4'282	3'851
Finanzanlagen mit nahestehenden Personen	6.3	-	545
Anlagevermögen		1'301'942	1'188'185
Aktiven		1'398'069	1'334'132

Konsolidierter Abschluss

Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2017	31.12.2016
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9	6'577	6'365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12'416	4'614
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	5'975	6'678
Kurzfristige Rückstellungen	8	335	274
Steuerverbindlichkeiten		194	157
Passive Rechnungsabgrenzung		9'523	7'002
Kurzfristiges Fremdkapital		35'020	25'090
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	522'470	506'339
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		4'500	4'750
Langfristige Rückstellungen	8	1'600	1'200
Latente Steuern	10	73'786	67'628
Langfristiges Fremdkapital		602'356	579'917
Fremdkapital		637'376	605'006
Aktienkapital		8'050	8'036
Kapitalreserven		52'344	80'303
Eigene Aktien	30	-282	-
Gewinnreserven		700'371	640'787
Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile	28	760'484	729'126
Minderheitsanteile	28	209	-
Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile		760'693	729'126
Passiven		1'398'069	1'334'132

Konsolidierter Abschluss

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		2017	2016
Liegenschaftsertrag	12	55'846	52'438
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	13	33'287	19'962
Infrastructure as a Service (IaaS)	14	892	202
Übriger Betriebsertrag	15	9'939	1'101
Eigenleistung	16	294	89
Total Betriebsertrag		100'258	73'791
Personalaufwand	11, 17	-9'294	-5'580
Unterhalt und Reparaturen		-5'875	-3'616
Versicherungen und Gebühren		-1'011	-939
Energieaufwand und Hauswartung	19	-2'139	-2'425
Allgemeiner Betriebsaufwand		-439	-163
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	20	-5'895	-2'931
Marketing- und Vertriebsaufwand		-897	-664
Mieten und Leasing	21	-1'561	-1'435
Total Betriebsaufwand		-27'110	-17'754
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		73'148	56'037
Abschreibungen	22	-1'759	-445
Betriebsergebnis (EBIT)		71'389	55'592
Finanzertrag	23	610	753
Finanzaufwand	24	-5'384	-5'644
Ergebnis vor Steuern (EBT)		66'615	50'701
Ertragssteuern	25	-9'158	-4'327
Unternehmensergebnis inkl. Minderheitsanteile		57'457	46'374
Minderheitsanteile	28	-2	-
Unternehmensergebnis exkl. Minderheitsanteile		57'459	46'374
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	28	7.15	5.80
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	28	7.15	5.80

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2017	2016
Unternehmensergebnis	57'457	46'374
Abschreibungen	1'759	445
Erfolge aus Verkauf Anlagen und Erfolg aus Tilgungen von Verbindlichkeiten	-7'883	-
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1'126	-2'577
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'733	1'170
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen	-8'485	2'151
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital	-29	-1'646
Veränderung Finanzanlagen mit Börsenwert	52	74
Veränderung aktivierte Arbeitgeberbeitragsreserve	362	-1'089
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen	-4'276	-2'817
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen	352	217
Veränderungen langfristige Rückstellungen	400	-1'958
Veränderungen latente Steuern	6'159	2'436
Veränderungen aktivierte Verlustvorräte	2'725	1'495
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-33'287	-18'631
Aktivierung aus Eigenleistungen	-294	-89
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	18'619	25'556
Investitionen in Immobilien	-56'189	-67'497
Investitionen in immaterielle Anlagen	-	-5
Investitionen in übrige Sachanlagen	-27'357	-3'258
Devestitionen von Immobilien	51'127	87'620
Devestitionen übriger Sachanlagen	8'715	-
Verkauf Anteile Beteiligungen	1'641	-
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-896	-2'372
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	1'100	6'893
Erwerb konsolidierter Gesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	-	-13'143
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-21'859	8'238

Konsolidierter Abschluss

in TCHF	2017	2016
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	15'389	29'383
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-157'600	-142'282
Aufnahme von Anleihen	149'832	114'975
Kapitalerhöhung inklusive Agio	1'106	2'545
Erwerb eigener Aktien	-2'390	-
Verkauf eigener Aktien	1'986	-
Ausschüttung aus Kapitalreserven an Aktionäre	-28'929	-28'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-20'606	-23'380
Veränderung flüssige Mittel	-23'846	10'415
Flüssige Mittel am 01.01.	62'766	52'351
Flüssige Mittel am 31.12.	38'920	62'766
Veränderung flüssige Mittel	-23'846	10'415

Konsolidierter Abschluss

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital ¹	Eigene Aktien ²	Kapitalreserven ^{3,4}	Gewinnreserven	Total exkl. Minderheitsanteile	Minderheitsanteile	Total inkl. Minderheitsanteile
Eigenkapital am 01.01.2016	8'000	–	105'794	594'927	708'721	–	708'721
Kapitalerhöhung	36	–	2'509	–	2'545	–	2'545
Aktienbezogene Vergütungspläne ⁵	–	–	–	–514	–514	–	–514
Dividende	–	–	–28'000	–	–28'000	–	–28'000
Unternehmensergebnis	–	–	–	46'374	46'374	–	46'374
Eigenkapital am 31.12.2016	8'036	–	80'303	640'787	729'126	–	729'126
Kapitalerhöhung	14	–	1'092	–	1'106	–	1'106
Aktienbezogene Vergütungspläne ⁵	–	–	–	336	336	–	336
Dividende	–	–	–28'929	–	–28'929	–	–28'929
Erwerb eigener Aktien	–	–2'389	–	–	–2'389	–	–2'389
Verkauf eigener Aktien	–	2'108	–122	–	1'986	–	1'986
Verkauf Minderheitsanteile ⁶	–	–	–	2'000	2'000	–	2'000
Veränderung Besitzverhältnisse einer Gruppengesellschaft ⁶	–	–	–	–211	–211	211	–
Unternehmensergebnis	–	–	–	57'459	57'459	–2	57'457
Eigenkapital am 31.12.2017	8'050	–281	52'344	700'371	760'484	209	760'693

¹ Per 31. Dezember 2017 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'035'885). Am 21. Dezember 2017 wurde eine Kapitalerhöhung von 14'115 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie aus dem bedingten Kapital gemäss Art. 3b der Statuten durchgeführt. Am 23. Dezember 2016 wurde eine Kapitalerhöhung von 35'885 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie aus dem bedingten Kapital gemäss Art. 3b der Statuten durchgeführt.

² Per 31. Dezember 2017 hielt die Gesellschaft 2'371 eigenen Aktien. Die Gesellschaft hat 20'420 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 2'389 erworben. 18'049 dieser Aktien wurden hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) an Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe und an Mitarbeiter der Gruppe im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsplans verkauft.

³ Die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung, die als Reduktion der Kapitalreserven verbucht wurden, beliefen sich per 31. Dezember 2017 auf TCHF 19 (Vorjahr: TCHF 37) und sind im Betrag von TCHF 1'092 enthalten. Der Diskont für die Sperrfrist von Mitarbeiteraktien, der im Zusammenhang mit der Ausgabe der 14'115 Namenaktien bei der Kapitalerhöhung vom 21. Dezember 2017 (TCHF 380, Vorjahr TCHF 874) gewährt wurde, wurde als Reduktion der Kapitalreserven verbucht.

⁴ Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'572 (Vorjahr: TCHF 1'491).

⁵ Siehe Ziffer 18 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

⁶ Im Berichtsjahr wurden 5% der Anteile an HIAG Data AG zu einem Wert von 2'000 TCHF im Rahmen des LTIP der HIAG Data an Mitglieder der Geschäftsleitung der HIAG Data veräussert (siehe Ziffer 18 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung). Der Minderheitsanteil von TCHF 211 entspricht diesen 5%.

Konsolidierter Abschluss

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

Grundlagen der Rechnungslegung

Die konsolidierte Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG ist in Übereinstimmung mit den 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. Es wurde das gesamte Swiss GAAP FER Regelwerk angewandt.

Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten und geprüften Einzelabschlüssen der HIAG Konzerngesellschaften. Die relevanten Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

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

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

Konsolidierungskreis

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

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

Alle Beteiligungen haben den Bilanzstichtag am 31. Dezember.

Konsolidierter Abschluss

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2017 ¹ in %	Anteil 2016 ¹ in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Baar
HIAG AG	150	100	100	Basel
HIAG Immobilien AG	5'000	100	100	St. Margrethen
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Aigle
Léger SA	400	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
HIAG Immobilien Menziken AG	100	100	100	Menziken
HIAG Data AG ²	10'000	95	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
CIS Operations AG ³	400	95	100	Zürich
Village 52 SA	100	100	100	Yverdon-les-Bains
Safe Swiss Cloud AG ⁴	220	-	26	Basel

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil.

² Bei der HIAG Data AG wurde im Berichtsjahr eine Kapitalerhöhung von TCHF 9'900 durchgeführt und 5% des Aktienkapitals im Rahmen des LTIP HIAG Data an Mitglieder der Geschäftsleitung der HIAG Data veräussert.

³ Die HIAG IaaS Operations AG wurde im Berichtsjahr in CIS Operations AG umfirmiert.

⁴ Die Anteile an der Safe Swiss Cloud AG wurden am 28. August 2017 verkauft.

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

HIAG Data AG und CIS Operations AG stellen Cloud-Dienstleistern eine hochleistungsfähige Cloud-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Mit einem eigenen, carrier-unabhängigen Glasfasernetz ermöglichen sie ihren Kunden ein End-to-End-Service-Level, verbunden mit höchsten Anforderungen an Verfügbarkeit, Datensicherheit und Leistungsfähigkeit.

Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinn der Strategie von HIAG und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Verkauf von Liegenschaften.

Konsolidierter Abschluss

Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Dabei wird der Kaufpreis einer akquirierten Gesellschaft mit den zum Zeitpunkt des Erwerbs nach konzerneinheitlichen 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. Der Goodwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. Bei einer Verrechnung mit Gewinnreserven werden die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung und Amortisation über die geschätzte Nutzungsdauer im Anhang separat offengelegt. Ein allfälliger Badwill wird den Gewinnreserven gutgeschrieben oder als Rückstellung erfasst. Die Erstkonsolidierung erfolgt auf den Zeitpunkt des Übergangs der Kontrolle über das akquirierte Unternehmen.

Veränderung Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

Konsolidierte Gesellschaft		Anteil in %
Safe Swiss Cloud AG, Basel	Verkauf per 28. August 2017	26
HIAG Data AG, Zürich	Verkauf von 5% der Aktien per 28. Dezember 2017	5

Im Vorjahr wurden folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis vorgenommen:

Konsolidierte Gesellschaft		Anteil in %
Village 52, Yverdon-les-Bains	Kauf per 5. September 2016	100
Safe Swiss Cloud AG, Basel	Kauf per 23. Dezember 2016	26

Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (1. September 2016) wies die Gesellschaft Village 52 SA folgende wesentliche Bilanzpositionen aus:

in TCHF	
Flüssige Mittel	320
Übriges Umlaufvermögen	237
Liegenschaften	24'250
Kurzfristiges Fremdkapital	327
Übriges langfristiges Fremdkapital	11'824
Eigenkapital	12'656

Aus dieser Akquisition resultierte weder ein Goodwill noch ein Badwill.

Safe Swiss Cloud AG wurde zum anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) einbezogen.

Die B-Immobilien GmbH wurde 2016 liquidiert.

Konsolidierter Abschluss

Umrechnung von Fremdwährungen

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

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

Durch die Rundung auf tausend CHF kann es bei der Addition der Einzelpositionen zu Rundungsdifferenzen gegenüber den ausgewiesenen Positionssummen kommen.

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 Realisierbarkeit als gefährdet beurteilt wird, werden zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen ausgewiesen.

Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

Allgemein

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

Konsolidierter Abschluss

Liegenschaften

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

Liegenschaften im Bau

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

Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten Wohnprojekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden (Promotionsprojekte), sowie nicht strategische Liegenschaften, die zum Verkauf angeboten werden. Die Bilanzierung von Promotionsprojekten zum Fair Value führt zu keiner wesentlich anderen Darstellung, als wenn die Projekte zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bilanziert worden wären.

Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen

«Übrige Sachanlagen» umfassen Netz- und Cloud-Infrastruktur der HIAG Data, Büroeinrichtungen, Maschinenanlagen und Fahrzeuge. «Immaterielle Anlagen» umfassen hauptsächlich die erworbenen und intern erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der Cloud-Infrastruktur der HIAG Data.

«Übrige Sachanlagen» und «Immaterielle Anlagen» werden zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen und möglicher Wertbeeinträchtigungen bilanziert.

Die Abschreibung erfolgt linear, die Abschreibungsdauer beträgt für Büroeinrichtungen drei bis zehn Jahre, für Netz- und Cloud-Infrastruktur drei bis fünf Jahre und für immaterielle Anlagen ebenfalls drei bis fünf Jahre. Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

Diese Position umfasst Arbeitgeberbeitragsreserven, langfristige Darlehen, Wertschriften mit Börsenkurs, die zum Stichtagskurs am Bilanzstichtag bewertet sind, aktivierte Verlustvorträge, Beteiligungen, die mit der Equity-Methode einbezogen worden sind, und übrige langfristige Forderungen, die zum Nominalwert bilanziert werden.

Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

Diese Position umfasst folgende Finanzanlagen mit nahestehenden Personen: langfristige Darlehen und Beteiligungen, die mit der Equity-Methode einbezogen worden sind.

Latente Ertragssteueransprüche

Latente Steueransprüche aus steuerlichen Verlustvorträgen werden nur aktiviert, wenn deren Nutzbarkeit sicher genug erscheint und die budgetierten Steuerergebnisse eine Verrechnung erwarten lassen. Diese werden gemäss Swiss GAAP FER 11 unter Finanzanlagen ausgewiesen.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

Sofern Anzeichen vorliegen, dass ein Aktivum in seinem Wert beeinträchtigt ist, wird ein sogenannter «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 den erzielbaren Wert vorgenommen.

Konsolidierter Abschluss

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.

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

Leasing

Beim Leasing wird zwischen Finanzierungsleasing und operativem Leasing unterschieden. Um Finanzierungsleasing handelt es sich, wenn bei Vertragsabschluss der Barwert der Leasingraten und eine allfällige Restzahlung ungefähr dem Anschaffungswert der geleaste Anlage entsprechen. Ebenfalls handelt es sich um ein Finanzierungsleasing, wenn die erwartete Leasingdauer in etwa der erwarteten Nutzungsdauer entspricht, das Leasinggut am Ende der Nutzungsdauer auf den Leasingnehmer übergeht oder eine allfällige Restzahlung unter dem dann vorliegenden Netto-Marktwert liegt. Liegt ein Finanzierungsleasing vor, so wird die geleaste Anlage aktiviert und gleichzeitig werden die Leasingverbindlichkeiten aus den verbleibenden Leasingraten passiviert. Die Leasingraten werden in eine Zins- und eine Amortisationskomponente unterteilt. Die Zinskomponente wird erfolgswirksam im Finanzaufwand verbucht und die Amortisationskomponente wird als Reduktion der Leasingverbindlichkeit verbucht. Die Leasingverbindlichkeit wird in eine kurzfristige (innerhalb der nächsten zwölf Monate ab Bilanzstichtag) und eine langfristige (restliche Verbindlichkeit) aufgeteilt. Der Ausweis der kurzfristigen Leasingverbindlichkeit erfolgt unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und der Ausweis der langfristigen Leasingverbindlichkeiten unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Die geleaste Anlage wird über die zu erwartende Nutzungsdauer abgeschrieben.

Um operatives Leasing handelt es sich, wenn keines der unter dem Finanzierungsleasing erwähnten Kriterien zutrifft. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um langfristige Mietverträge (über zwölf Monate) für die Standorte des Konzerns. Diese werden nicht bilanziert aber im Anhang unter «26. Leasingverbindlichkeiten» offengelegt.

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 Rückstellung richtet sich nach dem erwarteten Mittelabfluss zur Deckung des Risikos bzw. der Verpflichtung. Rückstellungen werden entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

Konsolidierter Abschluss

Rückstellungen für latente Steuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen im Jahresabschluss angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der laufenden Ertragssteuer und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursachen primär in den Bewertungsunterschieden zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wurde für jede Liegenschaft eine Resthaltungsdauer geschätzt. War aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern möglich, wurden diese in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2017 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.25%).

Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

Alle Gesellschaften der HIAG Gruppe sind an einer Gemeinschaftseinrichtung, der HIAG Pensionskasse, angeschlossen. Ein sich aus Arbeitgeberbeitragsreserven ergebender Nutzen wird als Aktivum erfasst. Veränderungen der Arbeitgeberbeitragsreserven sowie allfällige wirtschaftliche Auswirkungen von Über- oder Unterdeckungen in Vorsorgeeinrichtungen auf die Gruppe werden im Personalaufwand erfasst. Die Aktivierung eines weiteren 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.

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst Mieterträge nach Abzug von Leerstandsausfällen, Erlöse aus Stromverkauf von eigenen Kraftwerken sowie Erlösminderungen wie 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.

Infrastructure as a Service (IaaS)

Die Position «Infrastructure as a Service» (IaaS) umfasst Erträge der HIAG Data AG. HIAG Data AG stellt Cloud-Dienstleistern eine hochleistungsfähige Cloud-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Mit einem eigenen, carrier-unabhängigen Glasfasernetz ermöglicht sie ihren Kunden ein End-to-End-Service-Level, verbunden mit höchsten Anforderungen an Verfügbarkeit, Datensicherheit und Leistungsfähigkeit. Das Angebot richtet sich somit nicht an Endkunden, sondern ist für Cloud-Systemintegratoren, Cloud-Betreiber, Software-as-a-Service-Anbieter etc. bestimmt, die für und mit den Endkunden deren Cloud-Lösungen umsetzen. Umsätze in diesem Bereich werden in jenem Monat netto erfasst, in dem die Leistungen bezogen werden.

Eigenleistung

Die Eigenleistung umfasst die Aktivierung der intern erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der Cloud-Infrastruktur der HIAG Data. Die aktivierten Eigenleistungen werden unter der Position «Übrige Sachanlagen» ausgewiesen. Die Abschreibung erfolgt linear und die Abschreibungsdauer beträgt drei Jahre.

Unterhalt und Reparaturen

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

Finanzergebnis

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

Konsolidierter Abschluss

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

Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen

Wesentliche Transaktionen mit Nahestehenden sind im Sinn der Swiss GAAP FER 15 unter «6. Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre und Finanzanlagen mit nahestehenden Personen» und «27. Übrige Transaktionen mit nahestehenden Personen» offengelegt.

Aktienbezogene Vergütungen

Gemäss Swiss GAAP FER 31 sind aktienbezogene Vergütungen als Personalaufwand zu erfassen. Bei Vergütungen mit Ausgleich in Aktien bildet das Eigenkapital die Gegenposition, bei Vergütungen mit Barausgleich das Fremdkapital (Rückstellung). Aktienbezogene Vergütungen sind unter Ziffer 18 offengelegt.

Ausserbilanzgeschäfte

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die Abnahme der konsolidierten Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 14. März 2018. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Konsolidierter Abschluss

Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3'593	5'152
Wertberichtigung	-845	-1'214
Total	2'748	3'938

Die Forderungen aus dem Vorjahr beinhalten TCHF 2'268 für die Nutzung von Flächen, die über die ordentliche Mietdauer hinaus entstanden ist, sowie die darauf entfallende Wertberichtigung von TCHF 1'050. Diese wurden aufgrund einer Zahlungsvereinbarung unter «Übrige langfristige Forderungen» im Berichtsjahr umgebucht.

Die Debitorenverluste 2017 belaufen sich auf TCHF 18 (0.0% vom Liegenschaftsertrag) im Vergleich mit TCHF 14 (0.0% vom Liegenschaftsertrag) im Vorjahr.

2 Übrige kurzfristige Forderungen und übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre

2.1 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Mehrwertsteuerforderungen	2'319	70
Heiz- und Nebenkosten	3'390	2'817
Sonstige kurzfristige Forderungen	554	711
Vorauszahlung Lizenzvolumen Cloudprodukte	5'429	-
Escrow-Konto	1'350	1'350
Total	13'042	4'949

Im Rahmen einer Zusammenarbeitsvereinbarung mit Microsoft hat sich HIAG per 30. Juni 2017 verpflichtet, Lizenzvolumen für Cloudprodukte im Umfang von TCHF 5'429 (31. Dezember 2016: TCHF 0) zu vermarkten. In diesem Zusammenhang wurde Ende Juli 2017 eine entsprechende Vorauszahlung an Microsoft geleistet, die unter «Übrige kurzfristige Forderungen» ausgewiesen wird.

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Entwicklung des Areals in Frauenfeld wurde HIAG 2016 von den ehemaligen Eigentümern für die Übernahme der Altlastenrisiken mit einem Beitrag in Höhe von TCHF 1'350 entschädigt. Dieser Beitrag wurde auf ein Escrow-Konto überwiesen und wird mit den Sanierungsaufwendungen verrechnet.

2.2 Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre	392	-

Im Rahmen des Verkaufs von 5% der HIAG Data AG Aktien (siehe Ziffer 18 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung) bestehen noch Forderungen zwischen HIAG Immobilien Holding AG und Martin Durchschlag, Laurent Spindler und Hanspeter Tinner von insgesamt TCHF 392 per 31. Dezember 2017, die im Jahr 2018 ausgeglichen werden.

Konsolidierter Abschluss

3 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Übrige langfristige Forderungen	2'554	-

Die übrigen langfristigen Forderungen bestehen aus einer Forderung von TCHF 2'554, die infolge der Nutzung von Flächen über die ordentliche Mietdauer hinaus entstanden ist. Im Vorjahr betrug diese TCHF 2'268 und war in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten. 2017 wurde eine Zahlungsvereinbarung unterzeichnet, welche die Abzahlung ab 2020 regelt. Zur Sicherstellung dieser Forderung wurde im Berichtsjahr eine Vereinbarung über die Übergabe von Schuldbriefen im ersten Rang von einem industriell genutzten Areal unterzeichnet. Aufgrund dieser Vereinbarung wurde die Wertberichtigung dieser Forderung per 31. Dezember 2017 zu 100% aufgelöst (31. Dezember 2016: TCHF 1'050).

4 Immobilienanlagen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Brandversicherungswerte	1'527'670	1'505'741
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	344'860	541'350

Durch Zukäufe von Liegenschaften stiegen die Brandversicherungswerte in der Berichtsperiode um insgesamt TCHF 24'997 an (Vorjahr: TCHF 28'122).

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2016	77'671	996'901	149'480	1'224'052
Reklassifikationen	7'506	-13'727	6'221	-
Zugänge	738	35'278	52'740	88'756
Abgänge	-	-2'428	-85'542	-87'970
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	6'319	8'147	5'522	19'987
Wertkorrektur Umweltrisiken	-591	-1'969	4	-2'556
Bestand per 31.12.2016	91'642	1'022'203	128'425	1'242'270
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-65'985	-65'985
Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2016	91'642	1'022'203	62'440	1'176'285
Bestand per 01.01.2017	91'642	1'022'203	62'440	1'176'285
Reklassifikationen	21'927	18'776	-40'702	-
Zugänge	643	42'401	15'427	58'471
Abgänge	-7'850	-3'254	-40'263	-51'367
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	918	34'102	-1'495	33'525
Wertkorrektur Umweltrisiken	-52	-907	71	-238
Bestand per 31.12.2017	107'229	1'113'321	62'113	1'282'663
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-372	-30'701	-31'073
Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2017	107'229	1'112'949	31'412	1'251'589

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Liegenschaften durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrundeliegenden Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.00% bis 7.00% (31. Dezember 2016: 2.25% bis 7.00%).

Konsolidierter Abschluss

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten werden hauptsächlich durch die Firma Ecosens AG auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 28'290 (Vorjahr: TCHF 28'052) unter «Immobilienanlagen» berücksichtigt. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen werden am Bilanzstichtag berücksichtigt und haben im Berichtsjahr zu einer erfolgswirksamen Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 238 (31. Dezember 2016: erfolgswirksame Minderung von TCHF -6) geführt.

Die zu erwartenden Mehrkosten aufgrund von Umweltrisiken werden diskontiert. Per 31. Dezember 2017 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2016: 2.25%).

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

Die Zugänge im Jahr 2017 in Höhe von TCHF 58'471 erfolgten aus Investitionen bei 70 Liegenschaften und zu TCHF 14'352 aus der Akquisition des Areals in Meyrin (GE) und aus der Arrondierung in Menziken (AG). Die grössten Investitionen erfolgten in Meyrin (TCHF 12'713 für die Projekte «Hive 2» und «Hive 1»), in Windisch, AG (TCHF 9'932 hauptsächlich für das Projekt Feinspinnerei), in Baar, ZG (TCHF 5'913 für das Projekt «The Cloud»), in Bremgarten, AG (TCHF 5'711 für den Hauptsitz von Jeld-Wen) und in Frauenfeld, TG (TCHF 3'701).

Abgänge in Höhe von TCHF -51'367 betreffen den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen des Projekts «The Cloud» in Baar (TCHF 28'353) und der Projekte «Spinnerei III» und «Feinspinnerei» in Windisch (TCHF 15'164) sowie den Verkauf einer Parzelle in Cham für TCHF 7'850.

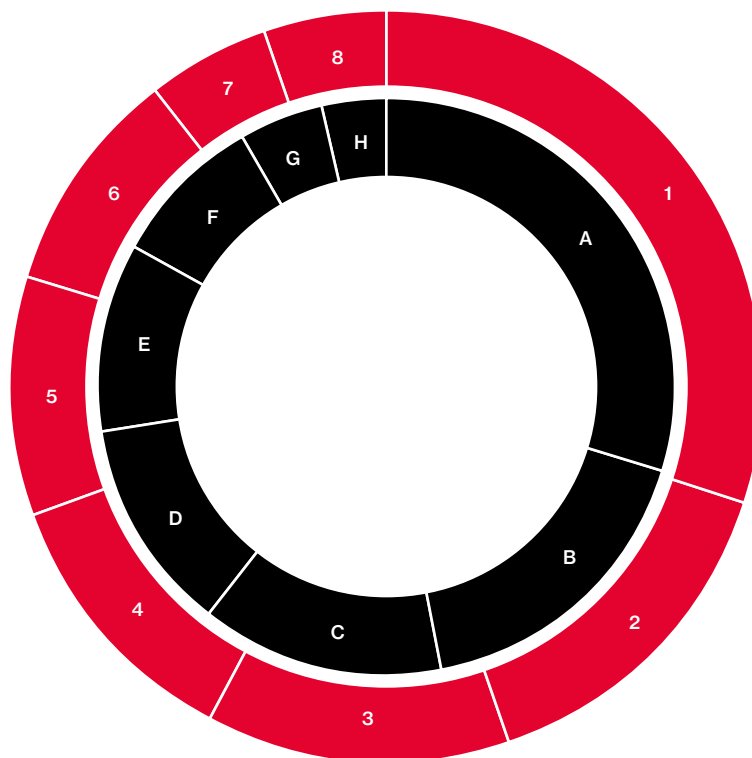
Liegenschaften zum Verkauf in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Projekt «Spinnerei III» (Windisch)	372	1'525
Projekt «The Cloud» (Baar)	23'880	49'430
Projekt «Feinspinnerei» (Windisch)	6'821	15'030
Total	31'073	65'985

Per Bilanzstichtag standen Stockwerkeigentumsanteile in Windisch (Projekt «Spinnerei III») und Projekt «Feinspinnerei») und in Baar (Projekt «The Cloud») zum Verkauf.

Bei den beurkundeten Einheiten waren folgende restliche Zahlungen, die mit Zahlungsverprechen von Banken besichert sind, per 31. Dezember 2017 noch offen:

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Projekt «Spinnerei III» (Windisch)	-	1'020
Projekt «The Cloud» (Baar)	3'360	15'916
Projekt «Feinspinnerei» (Windisch)	2'310	7'190
Total	5'670	24'126

Konsolidierter Abschluss



2017 ●
2016 ●

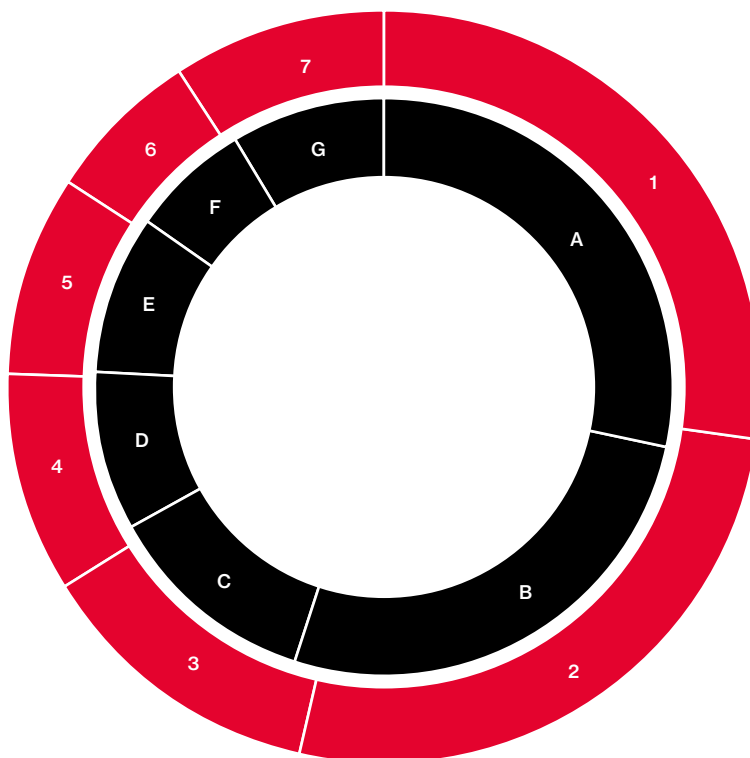
**Marktwerte der Immobilienanlagen
nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2017**

1	Industrie, Gewerbe	30.2%
2	Wohnen	14.7%
3	Verkauf	13.0%
4	Büro	11.7%
5	Distribution, Logistik	10.3%
6	Bauland	9.7%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.2%
8	Übrige	5.2%

**Marktwerte der Immobilienanlagen
nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016**

A	Industrie, Gewerbe	29.8%
B	Wohnen	17.2%
C	Verkauf	13.6%
D	Büro	12.0%
E	Distribution, Logistik	10.4%
F	Bauland	8.7%
G	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	4.8%
H	Übrige	3.4%

Konsolidierter Abschluss



2017 ●
2016 ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2017

1	Aargau	27.3%
2	Zürich	26.5%
3	Genf	12.5%
4	Zug	9.3%
5	Solothurn	8.7%
6	Basel-Landschaft	6.7%
7	Diverse	9.0%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2016

A	Aargau	28.4%
B	Zürich	26.8%
C	Zug	11.8%
D	Solothurn	9.1%
E	Genf	8.7%
F	Basel-Landschaft	6.8%
G	Diverse	8.4%

Konsolidierter Abschluss

5 Übrige Anlagevermögen

in TCHF	Übrige Sachanlagen	Netz- und Cloud-Infrastruktur HIAG Data	Netz- und Cloud-Infrastruktur HIAG Data in Leasing	Total	Immaterielle Anlagen
Buchwert per 01.01.2016	4'142	-	-	4'142	81
Zugänge	265	3'513	-	3'778	5
Buchwert per 31.12.2016/01.01.2017	4'407	3'513	-	7'920	86
Zugänge	295	31'021	8'552	39'867	-
Abgänge	-1'011	-29	-	-1'040	-
Buchwert per 31.12.2017	3'690	34'505	8'552	46'748	86
Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2016	2'319	-	-	2'319	74
Planmässige Abschreibungen	365	68	-	433	12
Stand per 31.12.2016/01.01.2017	2'684	68	-	2'752	86
Planmässige Abschreibungen	334	1'425	-	1'759	-
Kumulierte Wertberichtigungen per 31.12.2017	3'018	1'493	-	4'511	86
Nettobuchwerte per 01.01.2016	1'823	0	-	1'823	7
Nettobuchwerte per 31.12.2016/01.01.2017	1'723	3'445	-	5'168	-
Nettobuchwerte per 31.12.2017	673	33'012	8'552	42'237	-

Finanzierungsleasingsverträge für Cloud-Infrastruktur wurden im Berichtsjahr abgeschlossen und mit TCHF 8'552 aktiviert (Vorjahr: TCHF 0).

Für intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit dem Aufbau der Cloud-Infrastruktur der HIAG Data wurden 2017 TCHF 294 aktiviert (Vorjahr: TCHF 89).

6 Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre und Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

6.1 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Arbeitgeberbeitragsreserve	727	1'091
Übrige Finanzanlagen	474	1'166
Nicht konsolidierte Beteiligungen	79	79
Total	1'280	2'336

Die Position «Nicht konsolidierte Beteiligungen» enthält die Gesellschaft Schwert AG (Beteiligung mit einem Kapitalanteil von 9.9%) und die Gesellschaft Energie Biberist AG EBAG (Beteiligung mit einem Kapitalanteil von 20%). Die Beteiligungen sind zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet. Der Buchwert der Beteiligungen betrug per 31. Dezember 2017 TCHF 79 (Vorjahr: TCHF 79). Der Zweck der Schwert AG ist die Führung des Hotel- und Restaurationsbetriebs «Schwert» in Netstal (GL). Der Zweck der Energie Biberist AG (EBAG) beinhaltet den Erwerb, Betrieb, Unterhalt und Ausbau der Energiezentrale der Papierfabrik Biberist und Utzenstorf. Nach der Schliessung der Papierfabriken Biberist hat die EBAG ihre Betriebstätigkeit eingestellt.

Konsolidierter Abschluss

6.2 Finanzanlagen Aktionäre

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung	2'932	2'851
Darlehen gegenüber Mitarbeitern der Gruppe	1'350	1'000
Total	4'282	3'851

Finanzanlagen gegenüber Aktionären betreffen per 31. Dezember 2017 Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung in Höhe von gesamthaft TCHF 2'932 (Vorjahr: TCHF 2'851) und zwei Darlehen gegenüber Mitarbeitern (TCHF 1'350, Vorjahr: TCHF 1'000). Diese Darlehen werden marktkonform verzinst und sind durch Mitarbeiteraktien besichert.

6.3 Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Beteiligung nach Equity-Methode konsolidiert	-	275
Darlehen	-	270
Total	-	545

Die Position «Beteiligung nach Equity-Methode konsolidiert» enthielt im Vorjahr die Beteiligung an der Safe Swiss Cloud AG mit einem Kapitalanteil von 26.2%, die im Berichtsjahr verkauft wurde.

Die Position «Darlehen» umfasste im Vorjahr zwei Darlehen mit der Gesellschaft Safe Swiss Cloud AG, die mit dem Verkauf der Beteiligung im Berichtsjahr zu 100% zurückbezahlt wurden.

6.4 Übrige kurzfristige Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Aktivierete Verlustvorträge	1'770	4'495
WIR-Stammanteile	1'082	-
Total	2'852	4'495

«Übrige kurzfristige Finanzanlagen» enthalten per 31. Dezember 2017 TCHF 1'082 an WIR-Stammanteilen, die mit der Akquisition der HIAG Immobilien Menziken AG im Jahr 2014 übernommen worden sind. Diese WIR-Stammanteile sind zum Stichtagskurs (Börsenkurs) bewertet und wurden im Vorjahr unter «Übrige Finanzanlagen» ausgewiesen (Vorjahr: TCHF 1'134). Da diese Stammanteile im Jahr 2018 verkauft werden, wurde diese Finanzanlage im Berichtsjahr unter «Übrige kurzfristige Finanzanlagen» ausgewiesen.

Bei den aktivierten Verlustvorträgen handelt es sich um den erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monate.

Konsolidierter Abschluss

7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Gegenüber Dritten	3'971	2'825
Vorauszahlungen	2'004	3'853
Total	5'975	6'678

Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten enthalten hauptsächlich aufgelaufene Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in der Höhe von TCHF 3'390 (Vorjahr: TCHF 2'697).

Vorauszahlungen umfassen Mietzinsen über TCHF 1'595 (Vorjahr: TCHF 2'369), Anzahlungen für Stockwerkeigentumsverkäufe in Höhe von TCHF 160 (Vorjahr: TCHF 400) und Vorauszahlungen für ein Bauprojekt von TCHF 249 (Vorjahr: TCHF 1'084).

8 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung LTIP	Total
Buchwert per 01.01.2016	2'193	858	3'051
Veränderung Konsolidierungskreis	300	-	300
Bildung	36	142	178
Verwendung	-55	-	-55
Auflösung	-2'000	-	-2'000
Buchwerte per 31.12.2016/01.01.2017	474	1'000	1'474
- davon kurzfristig	274	-	274
- davon langfristig	200	1'000	1'200
Bildung	65	450	515
Verwendung	-54	0	-54
Buchwerte per 31.12.2017	485	1'450	1'935
- davon kurzfristig	335	-	335
- davon langfristig	150	1'450	1'600

Im Zusammenhang mit dem Long-Term-Incentive-Plan HIAG Immobilien (siehe Ziffer 18) wurde per 31. Dezember 2017 eine Abgrenzung für die Barkomponente über TCHF 450 gebildet (Vorjahr: TCHF 142). Im Vorjahr wurden Rückstellungen in Höhe von TCHF 2'000 ohne Verwendung aufgelöst. Dieser Betrag beinhaltet eine Rückstellung für MWST-Risiken bei einer übernommenen Gesellschaft in Höhe von TCHF 1'500. Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr bestanden Rückstellungen für Vorsorgeverpflichtungen oder Restrukturierungen. Es sind nur Risiken berücksichtigt, bei denen die Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens 50% beträgt.

Konsolidierter Abschluss

9 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Bankverbindlichkeiten	150'208	291'339
Anleihen	365'000	215'000
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	7'262	–
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	522'470	506'339

Unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die per Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten aufweisen.

Der Grossteil der Bankfinanzierungen ist grundpfandgesichert.

Die Loan-To-Value Ratio ($[\text{Flüssige Mittel} + \text{Finanzverbindlichkeiten}] / \text{Immobilienwert}$) belief sich zum Stichtag auf 38% (Vorjahr: 36%). Die Belehnungsquote zu Marktwerten (Bankverbindlichkeiten/Immobilienwert) lag bei 12% (Vorjahr: 23%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 1.0% (Vorjahr: 1.1%). Die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 5'453 (Vorjahr: TCHF 6'365) und die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Leasingverbindlichkeiten betragen TCHF 1'123 (Vorjahr: TCHF 0). Beide Beträge sind als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Mai 2017 wurde eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 150'000 mit einer Laufzeit von fünf Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankverbindlichkeiten verwendet.

Eckwerte	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 150'000	TCHF 115'000	TCHF 100'000
Laufzeit	5 Jahre (30.05.2017–30.05.2022)	7 Jahre (04.07.2016–04.07.2023)	6 Jahre (01.07.2015–01.07.2021)
Zinssatz	0.8%	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	36'274'830	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0362748300	CH0326371421	CH0284607394

Konsolidierter Abschluss

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2017

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	155'662	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2017»	Zwischen 0.5% und 3.4%
Anleihen	365'000	CHF	01.07.2021/ 30.05.2022/ 04.07.2023	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	8'385	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3.0%
Total	533'547			

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

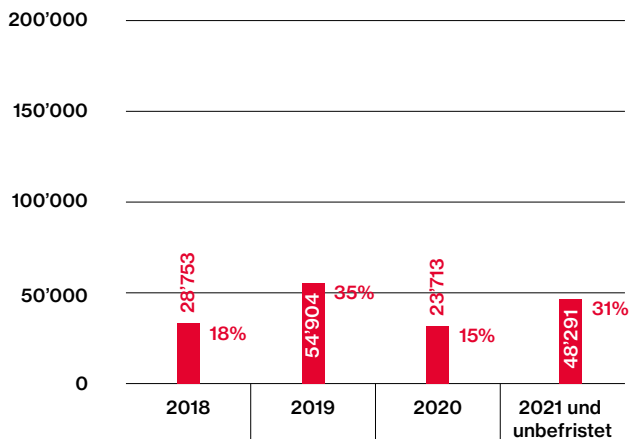
Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2016

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	297'704	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2016»	Zwischen 0.7% und 3.4%
Anleihen	215'000	CHF	01.07.2021 und 04.07.2023	1.0%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3.0%
Total	517'204			

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

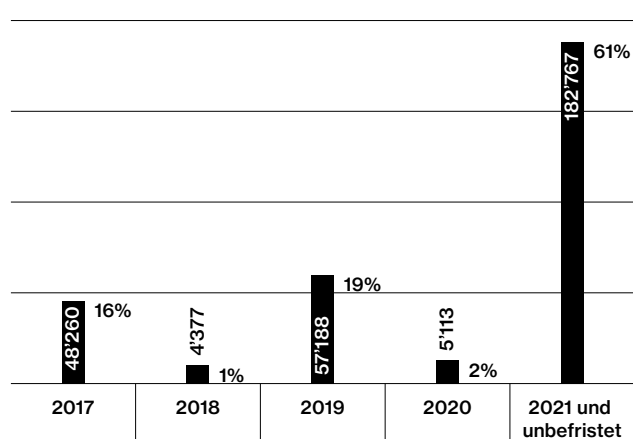
Konsolidierter Abschluss

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2017



Total: TCHF 155'662 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2016



Total: TCHF 297'704 = 100%

Per 31. Dezember 2017 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr	114'253	73%
2019	28'504	18%
2020	4'813	3%
2021 und länger	8'091	5%
Total	155'662	100%

Per 31. Dezember 2016 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr	215'480	72%
2018	4'377	1%
2019	63'838	21%
2020 und länger	14'009	5%
Total	297'704	100%

Konsolidierter Abschluss

10 Latente Steuern

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	67'628	63'211
Veränderung Konsolidierungskreis	-	1'981
Erfolgswirksame Nettobildung	6'158	2'436
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	73'786	67'628

Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2017 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.25%).

11 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 und Fürsorgestiftung der HIAG Immobilien Schweiz AG 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 bestehen aus der Personalvorsorge kein wirtschaftlicher Nutzen und keine wirtschaftliche Verpflichtung. Es besteht keine Absicht, zukünftig wirtschaftlichen Nutzen aus den bestehenden freien Reserven zu ziehen.

in TCHF	Nominalwert 31.12.2017	Verwendungs- verzicht 31.12.2017	Bilanz 31.12.2017	Bildung 2017	Bilanz 31.12.2016	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
						2017	2016
Patronale Fonds	727	-	727	-	1'089	362	411
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	2	2	12
Total	727	-	727	-	1'091	364	423

in TCHF	Überdeckung 31.12.2017	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 31.12.2017	Veränderung/erfolgswirk- sam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand der Periode	
						2017
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	4'274	-	-	-	-	488
Total	4'274	-	-	-	-	488

Konsolidierter Abschluss

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand in TCHF		2017
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung		124
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)		364
Total Beiträge		488
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.		-
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven		488
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Überdeckungen		-
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Unterdeckungen		-
Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen		-
Total Vorsorgeaufwand der Periode		488
- davon im Personalaufwand erfasst		451
- davon im Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand erfasst		37

Im Büro-, Verwaltungs-, und Entwicklungsaufwand ist der Vorsorgeaufwand im Zusammenhang mit Vergütungen an den Verwaltungsrat ausgewiesen. Im Personalaufwand werden sämtliche weitere Vorsorgeaufwände erfasst.

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung erfolgswirk- sam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand der Periode
	31.12.2016	31.12.2016			31.12.2016
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	1'480	-	-	-	511
Total	1'480	-	-	-	511

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand in TCHF		2016
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung		88
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)		423
Total Beiträge		511
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.		-
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven		511
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Überdeckungen		-
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Unterdeckungen		-
Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen		-
Total Vorsorgeaufwand der Periode		511
- davon im Personalaufwand erfasst		497
- davon im Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand erfasst		14

12 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2017	2016
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	53'841	50'291
Nebenkosten	1'055	1'307
Übriger Liegenschaftsertrag	1'647	951
Erlösminderung	-698	-111
Total	55'846	52'438

Konsolidierter Abschluss

Per 31. Dezember 2017 beinhaltet die Position «Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten» TCHF 1'732 Mieteinnahmen (31. Dezember 2016: TCHF 0) aus Mietverträgen, für die mietzinsfreie Zeiten gewährt worden sind. Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkaufserlöse aus den eigenen Kraftwerken in der Höhe von TCHF 1'037 für 2017 (Vorjahr: TCHF 883).

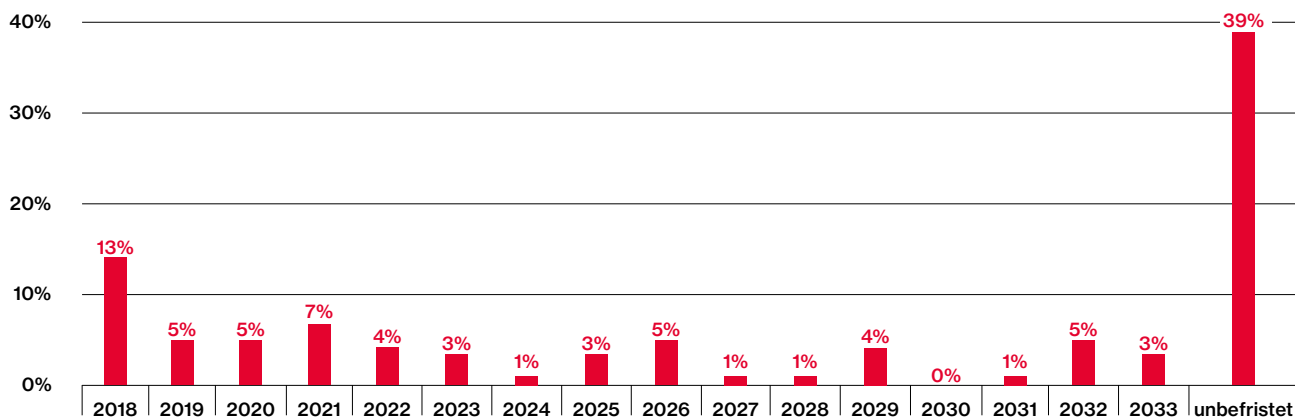
Bedeutendste Mieter

Die gemessen am Ist-Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter waren namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Brugg Rohrsystem AG, Doka Schweiz AG, Jeld-Wen Schweiz AG, Sieber Transport AG und Otto's AG.

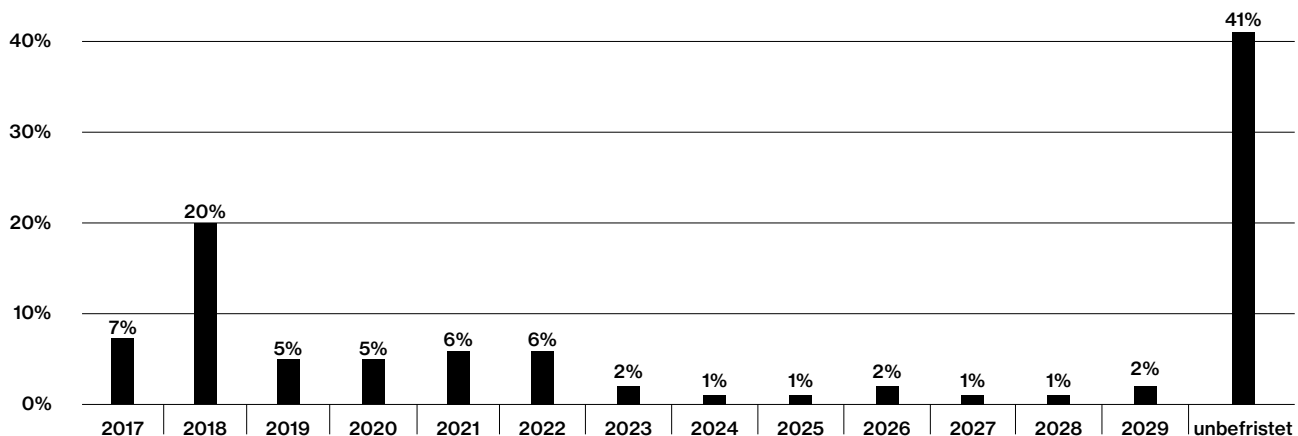
Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	2017	2016
auf den grössten Mieter	4%	5%
auf die drei grössten Mieter	12%	12%
auf die fünf grössten Mieter	18%	19%
auf die zehn grössten Mieter	31%	32%

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

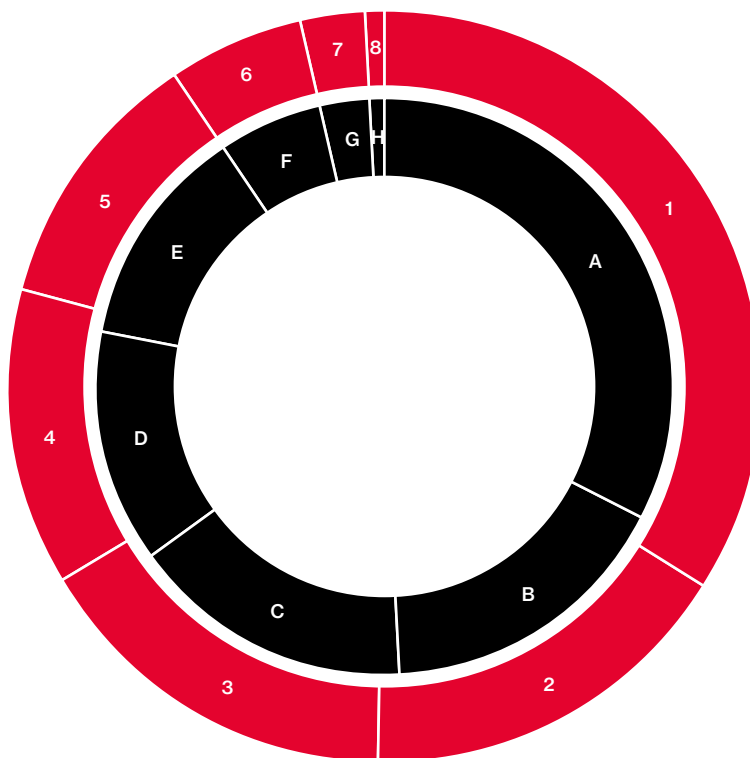
Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2017



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2016



Konsolidierter Abschluss



2017 ●
2016 ●

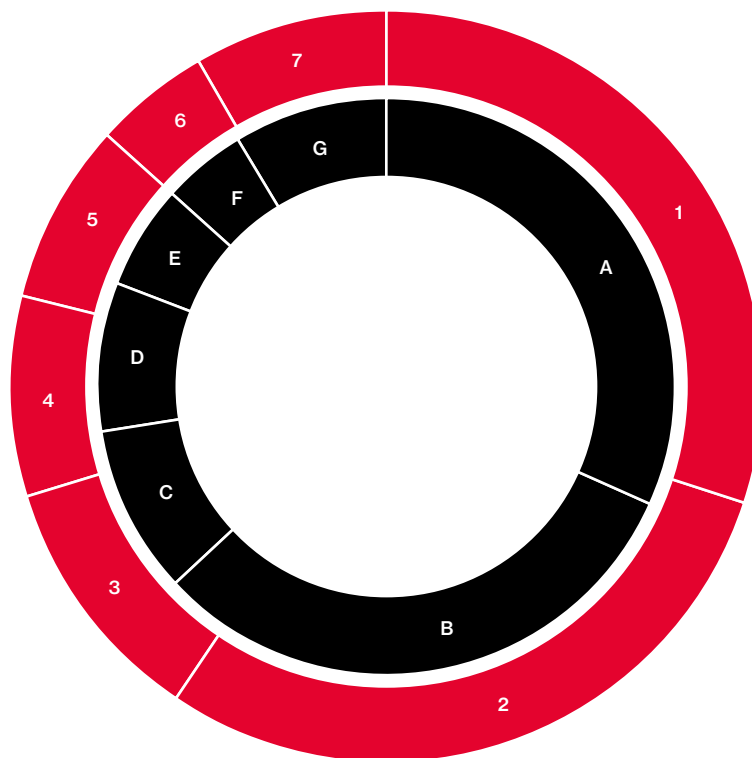
**Ist-Liegenschaftsertrag
nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2017**

1	Industrie, Gewerbe	34.3%
2	Distribution, Logistik	16.2%
3	Verkauf	16.2%
4	Büro	12.9%
5	Wohnen	11.4%
6	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.8%
7	Übrige	2.9%
8	Bauland	0.7%

**Ist-Liegenschaftsertrag
nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016**

A	Industrie, Gewerbe	32.7%
B	Verkauf	16.5%
C	Distribution, Logistik	15.9%
D	Büro	13%
E	Wohnen	12.5%
F	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.7%
G	Übrige	2.8%
H	Bauland	0.8%

Konsolidierter Abschluss



2017 ●
2016 ●

**Ist-Liegenschaftsertrag
nach Kantonen per 31.12.2017**

1	Zürich	30.2%
2	Aargau	29.7%
3	Genf	10.7%
4	Basel-Landschaft	8.8%
5	Solothurn	7.7%
6	Zug	4.9%
7	Diverse	8.3%

**Ist-Liegenschaftsertrag
nach Kantonen per 31.12.2016**

A	Aargau	31.8%
B	Zürich	31.5%
C	Basel-Landschaft	9.3%
D	Genf	8.5%
E	Solothurn	5.8%
F	Zug	4.6%
G	Diverse	8.5%

Konsolidierter Abschluss

Leerstandsquote in TCHF	2017	2016
Bestandesliegenschaften	12.3%	11.7%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung ¹	36.8%	32.5%
Entwicklungsliegenschaften	13.1%	15.2%
Gesamtes Portfolio	14.3%	15.3%

¹ Liegenschaften Mandachstrasse 50–56, ZH und Sternenfeldpark 14, BL.
Die Liegenschaft Lorzenparkstrasse 2–16, ZG wurde im Berichtsjahr als Bestandesliegenschaft ausgewiesen.

Auf vergleichbarer Basis (ohne Berücksichtigung der Akquisition in Meyrin) beträgt die Leerstandsquote der Bestandesliegenschaften 12.4% und des gesamten Portfolios 14.4%.

13 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2017	2016
Positive Marktwertanpassungen	57'248	41'832
Negative Marktwertanpassungen	-21'486	-24'216
Marktwertanpassungen der Immobilien zum Verkauf	-2'237	2'351
Anpassung der Abzüge für Umweltrisiken	-238	-6
Total	33'287	19'962

Die grössten Wertänderungen erfolgten bei den Arealen in Meyrin, GE (TCHF 19'170), Cham, ZG (TCHF 6'068), St. Margrethen, SG (TCHF 5'929), Wetzikon, ZH (TCHF 5'140), Kleindöttingen, AG (TCHF 2'127), Menziken, AG (TCHF -2'083) und Baar, ZG (TCHF -3'110). Von insgesamt 118 Liegenschaften erfuhren 67 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertveränderungen waren 47 Liegenschaften betroffen und bei 4 Liegenschaften gab es keine Wertveränderung.

14 Infrastructure as a Service (IaaS)

in TCHF	2017	2016
Cloud-Infrastruktur	859	202
Punkt-zu-Cloud-Verbindung	33	-
Total	892	202

Konsolidierter Abschluss

15 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2017	2016
Dienstleistungen gegenüber Dritten	765	790
Sonstiger Betriebsertrag	8'124	1'161
Auflösung/(Bildung) Wertberichtigung sonstiger Betriebsertrag	1'050	-850
Total	9'939	1'101

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

In der Position «Sonstiger Betriebsertrag» sind in 2017 Erträge in Höhe von TCHF 7'743 aus Anlagenverkäufen in Biberist (SO) ausgewiesen (31. Dezember 2016: TCHF 0). Zudem sind in Folge dieser Transaktionen externe Dienstleistungen und Kosten in Höhe von TCHF 677 (Vorjahr: TCHF 0) in der Position «Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand» verbucht. In dieser Position wurde im Vorjahr eine Entschädigung für die Weiterbenützung von Flächen (TCHF 900) ausgewiesen. Insgesamt waren kumulierte Wertberichtigungen aus Vorjahren von TCHF 1'050 damit verbunden (Bildung 2016: TCHF 850). Aufgrund einer Vereinbarung über die Übergabe von Schuldbriefen im ersten Rang von einem industriell genutzten Areal, die im Berichtsjahr unterzeichnet worden ist, wurde die Wertberichtigung dieser Forderung per 31. Dezember 2017 zu 100% aufgelöst (TCHF 1'050).

16 Eigenleistung

in TCHF	2017	2016
Davon Personalaufwand	40	22
Davon Büro- und Verwaltungsaufwand (Drittentwicklungsleistungen)	254	67
Total	294	89

Für intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit dem Aufbau der IT-Infrastruktur der HIAG Data wurden 2017 TCHF 294 aktiviert (Vorjahr: TCHF 89).

17 Personalaufwand

in TCHF	2017	2016
Löhne und Gehälter	6'900	5'765
Sozialleistungen	965	600
Aktivierung Arbeitgeberbeitragsreserve ¹	-	-1'089
Übriger Personalaufwand ²	1'429	305
Total	9'294	5'580

¹ Da über die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Arbeitgeberbeitragsreserve bei einer patronalen Vorsorgeeinrichtung im Vorjahr Rechtssicherheit bestand, wurde eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 1'089 aktiviert.

² Davon Diskont auf dem Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG und der HIAG Data AG für Mitarbeiter der HIAG Gruppe (TCHF 928, Vorjahr TCHF 0)

Konsolidierter Abschluss

	2017	2016
Anzahl Mitarbeiter	56	49
– davon Hauswartung und Verwaltung	18	17
Vollzeitkräfte	46.7	42.3
– davon Hauswartung und Verwaltung	12.0	12.6

Zum Stichtag waren an den Standorten Basel, Zürich und Genf 37 Personen beschäftigt (Vorjahr: 32). Davon sind sechs Mitarbeiter der Arealentwicklung zuzuordnen, fünf dem Portfoliomanagement, vier der Buchhaltung, zwei der Vermarktung von Stockwerkeigentumseinheiten sowie sieben dem Bereich Infrastructure as a Service.

18 Aktienbezogene Vergütungen

Long-Term-Incentive-Plan HIAG Immobilien

Für die Konzernleitung besteht eine variable Vergütungskomponente in Form eines Long-Term-Incentive-Plans (LTIP). Die Laufzeit des aktuellen LTIP beträgt fünf Jahre (2014–2018). Für den Geschäftsführer und den Leiter Finanzen bemisst sich die variable Entschädigung gemäss LTIP an der Eigenkapitalrendite des Konzerns. Für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung (Arealentwickler und Leiter Portfoliomanagement) bemisst sich der LTIP an der Wertänderung des Immobilienportfolios der HIAG Gruppe während des relevanten Zeitraums. Im Übrigen gelten die gleichen Regelungen bezüglich Aktien- und Barkomponente, die nachfolgend erläutert werden. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Eigenkapitalrendite, ist eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 6% mit einer Obergrenze von rund 13% über die Laufzeit des LTIP. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Wertänderung des Immobilienportfolios, ist eine durchschnittliche jährliche Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen von CHF 10 Mio. (kumuliert CHF 50 Mio.) mit einer kumulierten Obergrenze von durchschnittlich CHF 70 Mio. (kumuliert CHF 350 Mio.) während des gesamten relevanten Zeitraums. Der Bonuskorb für die Konzernleitung gemäss dem aktuellen LTIP ist insgesamt nach oben mit CHF 14 Mio. limitiert. Die Obergrenze des Bonuskorbs entspricht einer Partizipation am bei den Aktionären entstandenen Mehrwert von etwa 2.8%. 50% des Incentives werden jährlich in Form von gesperrten Mitarbeiteraktien angespart. Als Berechnungsgrundlage dient die per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche Rendite bzw. Wertänderung ab Beginn des Durchrechnungszeitraums im Sinn einer Highwatermark. Der Erwerb durch die Mitglieder der Konzernleitung erfolgt mit einer Sperrfrist von fünf Jahren ab Datum des Erwerbs und ist unverfallbar. Die Aktien werden den Mitgliedern der Konzernleitung entsprechend mit einem Abschlag von 25.274% auf die anteilige Incentivierung angerechnet. Die Ausrichtung der Aktienkomponente gemäss LTIP kann aus dem bedingten Kapital oder aus dem Bestand eigener Aktien der Gesellschaft erfolgen. Die weiteren 50% des LTIP stellen eine Bargeldkomponente dar. Diese wird nur ausbezahlt, wenn sich das jeweilige Mitglied der Konzernleitung am 30. Juni 2019 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Dieser LTIP wirkt sich auf das Unternehmensergebnis der Periode mit TCHF 880 (Vorjahr: TCHF 236) aus, wovon TCHF 450 (Vorjahr: TCHF 142) der Barkomponente (Rückstellung als Gegenposition) und TCHF 430 (Vorjahr: TCHF 94) der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind. Für die Barkomponente, die im Jahr 2019 ausbezahlt wird, beläuft sich die kumulierte Rückstellung per 31. Dezember 2017 auf TCHF 1'450 (Vorjahr: TCHF 1'000).

Konsolidierter Abschluss

Long-Term-Incentive-Plan HIAG Data

Der LTIP HIAG Data wurde im Berichtsjahr in Kraft gesetzt und gilt für den Geschäftsführer, den Leiter Finanzen sowie die weiteren Mitglieder der Geschäftsleitung der HIAG Data AG. Geschäftsführer und Leiter Finanzen der HIAG Data AG sind identisch mit dem Geschäftsführer und dem Leiter Finanzen der Gesellschaft.

Die Incentivierung basiert ausschliesslich auf dem Enterprise Value der Subholding (HIAG Data AG) mit ihren Tochtergesellschaften. Der Enterprise Value der HIAG Data AG wird für die Zwecke des LTIP HIAG Data anhand sogenannter auslösender Ereignisse bestimmt. Als solche gelten eine Kotierung der HIAG Data AG an einer Börse – mit oder ohne IPO – oder der Verkauf an Dritte. Dies gewährleistet eine durch den Markt bestimmte Berechnung des Enterprise Values.

Der LTIP HIAG Data besteht für alle Planteilnehmer aus einer echten Aktienbeteiligung an der HIAG Data AG (rund 50% des Werts des LTIP HIAG Data) im Umfang von 5% des Aktienkapitals der HIAG Data AG und einem Cash-Bonus (rund 50% des Werts des LTIP HIAG Data). Die Aktienbeteiligung hat im Berichtsjahr stattgefunden.

Die den Planteilnehmern im Rahmen der Mitarbeiteraktienkomponente zustehenden Aktien der HIAG Data AG wurden von diesen im Berichtsjahr erworben. Die Aktien sind während fünf Jahren gesperrt und wurden den Planteilnehmern dementsprechend mit einem Diskont von 25.274% verkauft. Die Aktien dürfen auch nach Ablauf der Sperrfrist ausserhalb eines auslösenden Ereignisses nicht an Dritte veräussert werden.

Der Cash-Bonus wird nur ausbezahlt, wenn ein auslösendes Ereignis bis zu einem definierten Datum eingetreten ist. Die Höhe des Cash-Bonus ist vom Zeitpunkt des auslösenden Ereignisses und des sich daraus ergebenden Enterprise Values abhängig. Der Cash-Bonus ist für alle Planteilnehmer zusammen auf maximal CHF 15 Mio. begrenzt.

Dieser LTIP wirkt sich auf das Unternehmensergebnis der Periode mit TCHF 426 (Vorjahr: TCHF 0) aus, wovon TCHF 426 (Vorjahr: TCHF 0) im Personalaufwand für den Mitarbeiterdiskont im Rahmen der Aktienbeteiligung verbucht sind. Es wurde für die Barkomponente im Berichtsjahr keine Rückstellung gebildet.

Die kumulierte Rückstellung für beide Pläne beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf TCHF 1'450 (Vorjahr: TCHF 1'000).

19 Energie und Hauswartung

Die Position «Energie und Hauswartung» enthält Nebenkosten, die im Umfang von TCHF 1'055 an Mieter weiterverrechnet worden sind (Vorjahr: TCHF 1'307). Diese Weiterverrechnungen sind in der Position «Liegenschaftsertrag» berücksichtigt.

Konsolidierter Abschluss

20 Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand

in TCHF	2017	2016
Büro, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	5'895	2'931
– davon Liegenschaftsaufwand	2'029	1'529

Der Liegenschaftsaufwand umfasst hauptsächlich Honorare für lokale Liegenschaftsverwaltungen, Erstvermietungshonorare und Schätzungshonorare. Im Vorjahr wurde eine Rückstellung für MWST.-Risiken von TCHF 1'500 bei einer Gesellschaft aufgelöst, die in der Vergangenheit übernommen wurde.

Die IaaS-Aufwände im Bereich Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand beliefen sich auf TCHF 632 im Berichtsjahr (Vorjahr TCHF: 607).

Die externen Dienstleistungen und Kosten im Zusammenhang mit den Anlagenverkäufen in Biberist (SO) beliefen sich auf TCHF 677 (Vorjahr: TCHF 0).

21 Mieten und Leasing

in TCHF	2017	2016
Büromieten, Leasing	577	503
Miete IaaS	142	120
Baurechtzins	842	812
Total	1'561	1'435

22 Abschreibungen

in TCHF	2017	2016
Übrige Sachanlagen	334	365
Übrige immaterielle Anlagen	–	12
Cloud- und Netzinfrastruktur	1'425	68
Total	1'759	445

23 Finanzertrag

in TCHF	2017	2016
Zinsertrag	–	1
Wertschriftenertrag	27	27
Wechselkursgewinn	197	–
Übriger Finanzertrag ¹	218	190
Finanzertrag aus Beteiligungskauf	–	186
Finanzertrag aus Beteiligungsverkauf	167	–
Auflösung Zinsverzugsrisiko ²	–	350
Total	610	753

¹ Davon entsprechen TCHF 183 der Amortisation zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag der Anleihen im Berichtsjahr (Vorjahr TCHF 124).

² Aufgrund neuer Bestimmungen im Verrechnungssteuergesetz konnte im Vorjahr eine Rückstellung für Verzugszins im Zusammenhang mit einer verspätet eingereichten Meldung einer konzerninternen Dividende vom Geschäftsjahr 2010 aufgelöst werden.

Konsolidierter Abschluss

24 Finanzaufwand

in TCHF	2017	2016
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	2'021	3'617
Zinsaufwand Anleihen	2'850	1'575
Bankspesen und Bankzinsen	151	137
Anpassung Wertschriften mit Börsenkurs	52	74
Wechselkursverlust	2	-
Übriger Kapitalaufwand ¹	307	241
Total	5'384	5'644

¹ Enthält 2017 anteilige Emissionskosten der Anleihen in Höhe von TCHF 168, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr: TCHF 86).

Der durchschnittliche bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 1.0% (Vorjahr: 1.1%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.5% und 3.4% (Vorjahr: zwischen 0.7% und 3.4%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 147 wurden aktiviert (Vorjahr: TCHF 331).

25 Ertragssteuern

in TCHF	2017	2016
Ertragssteuer	275	396
Latente Steuern	6'158	2'436
Aktivierung Verlustvorräte	-234	-2'314
Verwendung Verlustvorräte	2'959	3'809
Total	9'158	4'327

In der Berichtsperiode wurden TCHF 6'158 an Rückstellungen für latente Steuern gebildet (Vorjahr: TCHF 2'436).

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorräten verrechnet werden können, ist im Geschäftsjahr 2017 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 234 aktiviert worden (Vorjahr: TCHF 2'314). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monate. Von den aktivierten Verlustvorräten per 31. Dezember 2016 wurden im Geschäftsjahr 2017 TCHF 2'958 verwendet.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorräte in der Höhe von insgesamt TCHF 26'213 (Vorjahr: TCHF 14'138). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorräte betragen per 31. Dezember 2017 TCHF 4'290 (Vorjahr: TCHF 2'015).

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet worden ist, belief sich auf 16.4% im Jahr 2017 (Vorjahr: 16.1%). Der Steuereffekt aus der Verwendung der nicht bilanzierten steuerlichen Verlustvorräte betrug 2017 TCHF 241 (Vorjahr: TCHF 231).

Konsolidierter Abschluss

26 Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Bis 1 Jahr	563	611
Zwischen 2 und 4 Jahre	1'408	1'751
5 Jahre und mehr	1'925	2'437
Total	3'896	4'800

Die nicht bilanzierten Verbindlichkeiten aus operativem Leasing sind hauptsächlich mit den Mietverträgen der drei HIAG Büros in Basel, Zürich und Genf verbunden.

27 Übrige Transaktionen mit nahestehenden Personen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	238
Finanzanlagen	-	270

Die Safe Swiss Cloud AG wurde im Vorjahr als nahestehende Person betrachtet. Diese Beteiligung wurde im Berichtsjahr verkauft.

Im Vorjahr waren unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Finanzanlagen Positionen gegenüber Safe Swiss Cloud AG ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden alle Aktien an der Safe Swiss Cloud AG an einen Dritten verkauft. Entsprechend ist die Gesellschaft nicht mehr als Nahestehender klassifiziert und gilt als unabhängiger Kunde des Segments Infrastructure as a Service. Alle operativen Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft sind unter Dritten ausgewiesen.

Konsolidierter Abschluss

28 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	8'050'000	8'035'885
Total	8'050'000	8'035'885

Per 31. Dezember 2017 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'035'885). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Artikel 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 19. April 2018 um maximal TCHF 1'600 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 31. Dezember 2017 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 364). 14'115 Aktien wurden in der Berichtsperiode bei der Kapitalerhöhung vom 21. Dezember 2017 ausgegeben (siehe Eigenkapitalnachweis) (Vorjahr: 35'885 Aktien).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'572 (Vorjahr: TCHF 1'491).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie (inkl. Minderheitsanteil) in CHF	01.01.–31.12.2017	01.01.–31.12.2016
Unternehmensergebnis (inkl. Minderheitsanteil)	57'457	46'374
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'035'289	8'000'787
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	7.15	5.80
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	7.15	5.80
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	7.15	5.80

in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	103.69	99.15
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	94.52	90.73

Per 31. Dezember 2017 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

Die Minderheitsanteile sind mit dem LTIP HIAG Data verbunden (Siehe Ziffer 18). Der Geschäftsführer, der Leiter Finanzen sowie die weiteren Mitglieder der Geschäftsleitung der HIAG Data sind seit Dezember 2017 im Eigentum von 5% des Aktienkapitals der HIAG Data AG.

Konsolidierter Abschluss

29 Bedeutende Aktionäre

Dem Verwaltungsrat waren per Stichtag folgende Aktionäre bzw. Aktionärsgruppen bekannt, die jeweils mehr als 3% der Stimmrechte der Gesellschaft hielten:

Stimmrechtsanteil	31.12.2017	31.12.2016
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.3%	65.0%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
Salome Grisard Varnholt		
Andrea Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG ¹		

¹ Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Felix Grisard beherrscht.

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend die Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 49.8% Hauptaktionärin (Vorjahr: 49.8%) der HIAG Immobilien Holding AG. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrags wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinn von Art. 121 FinfraG.

Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

	31.12.2017	31.12.2016
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident ¹	579'593	554'995
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats ¹	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
John Manser, Mitglied des Verwaltungsrats	3'000	3'000
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ²	27'642	-
Martin Durchschlag, Geschäftsführer	208'295	207'397
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	3'632	3'435
Ralf Küng, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	6'012	5'791
Hans-Lukas Fehr, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	6'177	5'791
Alex Römer, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	6'195	5'791
Thorsten Eberle, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	3'742	3'521
Michele Muccioli, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	2'921	2'700
Yves Perrin, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	20'419	20'198
Total	1'153'024	1'098'015

¹ Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'012'320 Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 49.84% die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG.

² Dr. Jvo Grundler ist seit Mai 2017 Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Im Zusammenhang mit der Aktienkomponente des LTIP hat die erweiterte Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2017 1'982 Aktien erworben (Vorjahr 6'699 Aktien).

Konsolidierter Abschluss

30 Eigene Aktien

TCHF ausser Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	2017	2016
Buchwert per 01.01	-	-	-
Kauf	20'420	2'389	-
Verkauf	18'049	1'986	-
Buchwert per 31.12	2'371	281	0

Im Berichtsjahr wurden 20'420 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 2'389 durch die Gesellschaft gekauft. 18'049 dieser Aktien wurden hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Long-Term-Incentive-Plan an Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe und an Mitarbeiter der Gruppe im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsplans verkauft. Beim Verkauf resultierte ein Verlust von TCHF 122, der in die Kapitalreserve gebucht wurde.

Per 31. Dezember 2017 hielt die Gesellschaft 2'371 eigene Aktien.

31 Übrige verpfändete Aktiven

Die 2'732 WIR-Stammanteile, die mit einem Wert von TCHF 1'082 (Vorjahr: TCHF 1'133) unter «Übrige Finanzanlagen» ausgewiesen sind, sind für eine bestehende Finanzierung bei der WIR-Bank verpfändet. Mietzinsdepots in Höhe von TCHF 99 (Vorjahr: TCHF 99) sind auch verpfändet.

32 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Übrige kurzfristige Forderungen (Escrow-Konto)	1'350	1'350

33 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Garantie zugunsten Dritter	55'516	2'392
Verpflichtungen aus abgeschlossenen aber noch nicht laufenden Leasingverträgen	9'248	-
Total	64'764	2'392

Im Berichtsjahr wurden zwei neue Garantien über insgesamt TCHF 53'400 im Zusammenhang mit der Absicherung von Investitionen von Tochtergesellschaften an Dritte gegeben.

Konsolidierter Abschluss

34 Goodwill-Behandlung

Goodwill wird zum Zeitpunkt des Entstehens mit den Gewinnreserven verrechnet. Die Auswirkungen einer Goodwill-Nutzungsdauer von fünf Jahren auf das Eigenkapital und das Ergebnis sind nachstehend dokumentiert.

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Ausgewiesenes Eigenkapital (inkl. Minderheitsanteil)	760'693	729'126
Eigenkapitalquote	54.4%	54.6%
Anschaffungswert Goodwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1'276	1'276
Zugänge	-	-
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1'276	1'276
Kumulierte Abschreibungen		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	574	319
Abschreibungen laufendes Jahr	255	255
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	830	574
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	446	702
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	761'139	729'828
Theoretische Eigenkapitalquote	54.4%	54.7%

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2017	2016
Unternehmensergebnis (inkl. Minderheitsanteil)	57'457	46'374
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-255	-255
Unternehmensergebnis nach Goodwill-Abschreibung	57'202	46'119

35 Segmentberichterstattung

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

HIAG Data ist seit dem vierten Quartal 2016 aktiv. HIAG Data stellt Cloud-Dienstleistern eine hochleistungsfähige Cloud-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Mit einem eigenen, carrier-unabhängigen Glasfasernetz ermöglicht HIAG Data ihren Kunden ein End-to-End-Service-Level, verbunden mit höchsten Anforderungen an Verfügbarkeit, Datensicherheit und Leistungsfähigkeit. Diese Geschäftstätigkeit ist im Segment «Infrastructure as a Service (IaaS)» ausgewiesen.

Die Nebentätigkeiten im Bereich Personalvorsorge und Personaldienstleistung werden in einem separaten Segment «Dienstleistung» ausgewiesen.

Konsolidierter Abschluss

Die Kosten der zentralen Funktionen wie Finanzen sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat werden im Segment «Corporate» berücksichtigt. Die Aufwendungen für die Geschäftsleitung werden auf Basis der Inanspruchnahme auf die Segmente umgelegt. Allgemeine Firmenaufwendungen wie Revisionskosten, Kapitalsteuern etc. werden ebenfalls im Segment «Corporate» ausgewiesen.

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

Segmente 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

in TCHF	Bestand	Entwicklung	IaaS	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	45'387	10'412	46	–	–	55'846
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	11'056	22'231	–	–	–	33'287
Infrastructure as a Service (IaaS)	–	–	892	–	–	892
Übriger Betriebsertrag	264	8'838	35	767	36	9'939
Eigenleistung	–	–	294	–	–	294
Total Betriebsertrag	56'707	41'481	1'267	767	36	100'258
Total Betriebsaufwand	9'210	9'269	4'332	488	3'812	27'110
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	47'497	32'212	–3'065	279	–3'776	73'147
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung	36'441	9'981	–3'065	279	–3'776	39'860

Segmente 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

in TCHF	Bestand	Entwicklung	IaaS	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	41'285	11'098	54	–	–	52'438
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	1'062	18'899	–	–	–	19'962
Infrastructure as a Service (IaaS)	–	–	202	–	–	202
Übriger Betriebsertrag	168	119	17	792	5	1'101
Eigenleistung	–	–	89	–	–	89
Total Betriebsertrag	42'516	30'115	362	792	5	73'791
Total Betriebsaufwand	7'834	5'496	1'325	634	2'465	17'754
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	34'682	24'620	–963	158	–2'460	56'037
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung	33'620	5'720	–963	158	–2'460	36'074

Liegenschaftsspiegel

Bestandesportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m ²)	Year of construction	Year of construction 2 ³	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Lettable area (% m ²)						Full occupancy property income (CHF '000)									
																		Residential	Office	Retail	Industry/ Logistics	Storage	Others	Total	Residential	Office	Retail	Industry/ Logistics	Storage	Others	Total		
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	50.8	3.014	2.8	94.3%	13'690	1982			4.5	Sole ownership	100%	Yes				13%	37%	8%	5%	38%	17'003		0.4	1.3	0.2	0.1	1.0	3.0	
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail	45.8	2.217	2.2	100.0%	13'500	1982		1993	4.2	Sole ownership	100%	No				7%	80%		13%		9'240		0.1	1.9		0.0	0.2	2.2	
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	Retail	29.3	1.561	1.4	90.6%	10'543	1982			4.5	Sole ownership	100%	No					94%		6%		11'854			1.3	0.1	0.1	1.6		
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others	0.3	0.012	0.0	100.0%	930				4.0	Sole ownership	100%	No														0.0	0.0	0.0	
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39-41	Industrial	33.8	1.373	1.3	97.6%	65'356	1997	2007		4.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No		20%		79%	1%		16'113		0.2		0.8	0.0	0.4	1.4	
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial	32.2	1.992	1.5	72.8%	38'314	1971	2012		5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No		14%		68%	17%		17'006		0.4		1.6	0.0		2.0	
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3, 40-44	Logistics	18.2	1.544	0.5	33.1%	14'517	1971	1999	2008	5.3	Sole ownership	100%	Yes	No	No		19%		74%	7%		15'461		0.4		1.0	0.1	0.0	1.5	
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	2.2	0.323	0.3	86.3%	6'625	1961	1977		5.6	Sole ownership	100%	No						83%	17%		4'775		0.0		0.3	0.0	0.0	0.3	
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial	4.9	0.723	0.3	37.0%	12'849	1969	1974		5.7	Sole ownership	100%	No				6%		48%	39%	6%	11'359		0.1		0.5	0.1	0.0	0.7	
10301	ZH	Niederhasli	Industriestrasse 50-56	Office	42.6	3.373	2.4	71.2%	10'918	1992	2007		4.6	Sole ownership	100%	No				41%	24%	22%	12%		19'187		0.6	0.7	1.4	0.4	0.3	3.4	
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Logistics	19.4	1.397	1.3	91.5%	16'691	1991			4.8	Sole ownership	100%	No						100%			7'883				1.3		0.1	1.4	
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 27, 32, Parzelle 3131	Industrial	15.8	0.653	0.7	100.0%	28'122	1955	2001		4.2	Sole ownership	100%	No				8%	11%		31%	50%		4'608				0.3		0.4	0.7
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics	5.4	0.430	0.4	92.1%	12'257	1994			4.8	Sole ownership	100%	No							100%		3'301				0.3		0.1	0.4	
10601	BL	Füllinsdorf	Wäldstrasse 27/27a	Logistics	14.6	0.968	0.9	97.9%	16'000	1971	1983	2015	4.7	Sole ownership	100%	No					4%		10%	86%		13'723		0.1		0.1	0.8	0.0	1.0
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13-15	Logistics	19.6	1.853	1.4	73.4%	10'871	1970	2003		4.7	Building right	100%	No				10%		89%	1%		10'749		0.2		1.6	0.0	0.0	1.9	
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others	2.0	0.169	0.2	100.0%	5'485				2.5	Building right	100%	No														0.2	0.2		
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Logistics	3.1	0.1	0.1	76.1%	13'880				2.8	Building right	100%	No														0.1	0.1		
12802	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse West	Industrial	13.0	0.4	0.4	100.0%	38'741	1951			2.5	Sole ownership	100%	No														0.4	0.4		
12803	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse Ost	Industrial	11.5	0.4	0.4	100.0%	31'710	1937			2.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No												0.4	0.4		
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5/Kanalstrasse 8	Industrial	15.0	1.0	1.0	100.0%	12'984	1965	2008		4.7	Sole ownership	100%	No				10%		75%	15%		9'015		0.1		0.9		0.0	1.0	
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial	5.4	0.4	0.3	72.6%	5'529	1955			5.3	Sole ownership	100%	Yes	No	No		4%		90%	5%		5'914		0.0		0.4	0.0	0.0	0.4	
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	Industrial	12.3	0.9	0.6	66.0%	13'009	1955	2008		5.3	Sole ownership	100%	Yes	No	No		3%		73%	23%		10'428		0.1		0.8	0.0	0.0	0.9	
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41	Industrial	3.9	0.4	0.2	65.6%	6'170	1953	1955		5.3	Sole ownership	100%	No				11%		43%	46%		5'741		0.1		0.3	0.0	0.0	0.4	
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	4.8	0.4	0.3	62.0%	11'035	1949	1961		5.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No		7%		43%	51%		5'526		0.0		0.3	0.0	0.0	0.4	
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	Residential	26.5	1.2	1.0	84.3%	13'071	1999	2008		3.3	Sole ownership	100%	No								9%	6'309	1.1					0.1	1.2	
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7-13	Residential	11.9	0.5	0.5	87.7%	6'075	1999	2008		3.4	Sole ownership	100%	No					92%				8%	2'911	0.5					0.1	0.5
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2-16	Res. mixed	51.9	3.2	2.8	88.0%	13'537	2008			4.3	Sole ownership	100%	No				38%	26%		23%	6%	7%	14'812	1.2	1.3		0.6	0.1		3.2
22501	VD	Yverdon	Route de Grandson 48	Industrial	26.9	1.7	1.5	86.1%	19'758	1910	2013		4.5	Sole ownership	100%	Yes	Yes	No		1%	12%		59%	28%		20'343	0.1	0.3		1.1	0.2		1.7
26101	AG	Bremgarten	Luzernerstrasse 48-50	Industrial	28.3	1.5	1.5	100.0%	20'613	1983	2017		4.4	Sole ownership	100%	Yes	No	No		22%		63%			13'260		0.4		1.0		0.1	1.5	
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive II	Office	59.4	2.8	2.8	100.0%	6'821	2017			3.4	Building right	100%	No				81%			19%		8'015		2.0			0.0	0.8	2.8	
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	17.0	0.7	0.7	95.3%	10'383	1965			4.5	Sole ownership	100%	No				8%			90%	2%	9'664		0.1			0.6		0.7	
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66-80	Residential	4.2	0.3	0.3	98.4%	7'861	1870	1915	1988	4.0	Sole ownership	100%	No				100%					2'139	0.3					0.0	0.3	
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50-62/192	Res. mixed	1.8	0.2	0.2	99.2%	6'639	1849	1880	1985	4.3	Sole ownership	100%	No				100%					1'096	0.2					0.0	0.2	
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13-25	Retail	36.4	2.3	1.9	81.4%	16'597	1862	2014		4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No		2%	29%	36%	3%	18%	11%	13'757	0.0	0.5	0.7	0.3	0.4	0.4	2.3
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial	4.8	0.4	0.4	97.8%	16'250	1960	1964		4.9	Sole ownership	100%	No							100%		4'753					0.3	0.1	0.4	
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1-7	Residential	1.2	0.1	0.1	100.0%	4'343	1900		1995	3.9	Sole ownership	100%	No				100%					729	0.1					0.0	0.1	
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land/land without use	Others	1.6	0.0	0.0	0.0%	196				2.0	Sole ownership	100%	No																	
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0	100.0%	257	1860		1990	3.9	Sole ownership	100%	No				66%			34%		94	0.0			0.0			0.0	
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130-132/131-133	Residential	0.8	0.1	0.1	97.9%		1839		2003	3.9	Sole ownership	100%	No				100%					551	0.1					0.0	0.1	
30901	ZH	Wetzikon	Grundstrasse 6-10	Residential	1.2	0.1	0.1	98.0%	1'745	1895		1990	3.1	Sole ownership	100%	No				100%					433	0.1					0.0	0.1	
30902	ZH	Wetzikon	Schulhausstrasse 42-44	Residential	1.9	0.1	0.1	90.6%	2'076	1840		1982	3.4	Sole ownership	100%	No				100%					500	0.1					0.0	0.1	
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	4.8	0.2	0.2	99.2%	1'569	1870	2007		3.2	Sole ownership	100%	No				98%				2%	1'065	0.2					0.0	0.2	
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	4.0	0.0	0.0	0.0%	1'741	1971		1991	3.2	Sole ownership	100%	No																	
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	6.1	0.3	0.3	100.0%	1'899	1990			3.2	Sole ownership	100%	No				100%					1'347	0.3					0.0	0.3	
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	Residential	1.6	0.0	0.0	0.0%	2'078	1791		1990	3.3	Sole ownership	100%	No																	
32102	AG	Windisch	Spinnereistrasse 10-12/15	Residential	35.9	1.4	1.2	86.2%	5'122	2014			3.2	Sole ownership	100%	No				100%					5'317	1.4						1.4	
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office	7.1	0.6	0.2	35.9%	2'466	1959		2008	5.1	Sole ownership	100%	No				89%			10%	1%	3'147		0.5			0.0	0.1	0.6	
32107	AG	Windisch	Kunzareal - Heinrich	Others	3.2	0.3	0.1	43.3%	3'252	1960		2017	4.6	Sole ownership	100%	No														0.3	0.3		
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Others	15.1	1.4	1.4	100.0%	5'115	1960		2003	5.5	Sole ownership	100%	No				2%				98%	8'380	0.0					1.4	1.4	
33101	ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	Industrial	12.3	0.9	0.9	100.0%	11'105	1916			3.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No		3%		67%	30%		11'986		0.1		0.6	0.2	0.0	0.9	
35001	GL	Diesbach	Legler Fabrik	Industrial	-0.5	0.0	0.0	84.4%	9'890	1910	1996		4.6	Sole ownership	100%	No							100%		170								

Liegenschaftsspiegel

Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m ²) ²	Year of construction	Year of construction 2 ³	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Effective area to be developed (m ²)											
																		Residential (sale)	Residential (rent)	Office	Retail	Industry / Logistics	Storage	Others	Total				
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	11.3	0.000	0.0	0.0%	43'400	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	3'500	14'000	–	–	–	–	500	30'500			
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	5.0	0.522	0.5	99.7%	12'125	1968	1997	–	5.5	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	600	–	1'084	5'291	6'975				
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.9	0.0	0.0	0.0%	2'144	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
16101	ZG	Baar	Ibelweg 18	Residential	23.9	0.0	0.0	0.0%	9'218	2015	–	–	2.0	Condominium	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165	Others	43.5	0.0	0.0	100.0%	26'231	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	3'300	22'700	–	2'000	–	–	1'800	29'800			
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	1.8	0.3	0.3	100.0%	33'281	1960	1970	–	3.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	12'600	7'470	–	–	20'070			
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Industrial	3.2	0.2	0.2	100.0%	11'410	1991	–	2014	5.1	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	252	1'532	766	–	2'550				
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1–3	Industrial	5.0	0.0	0.0	0.0%	4'507	1964	–	–	4.3	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	3'049	–	4'466	739	–	8'254			
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20–26	Industrial	18.0	0.6	0.6	96.1%	8'783	1960	–	–	4.0	Building right	100%	Yes	No	No	–	–	–	25'701	–	–	21'243	46'945			
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive I	Office	17.1	0.1	0.1	100.0%	7'681	1981	–	–	4.1	Building right	100%	No	–	–	–	–	9'029	–	–	–	–	9'029			
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	23.7	0.0	0.0	0.0%	28'464	–	–	–	2.0	Building right	100%	No	–	–	–	–	33'448	–	–	–	688	34'136			
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	1.2	0.1	0.1	100.0%	8'163	–	–	–	4.9	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33–39, Gestalderstrasse 4	Residential	6.4	0.2	0.1	85.8%	23'938	1850	1870	1990	4.2	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	1'600	–	4'670	–	–	–	6'270		
30403	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 3	Industrial	0.9	0.0	0.0	0.0%	1'067	1870	–	1993	5.3	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
30602	ZH	Aathal	Chälénweg 1/11/164, Aretsh. 1–7/11–21/158	Residential	2.5	0.2	0.2	100.0%	10'069	1440	–	1988	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	–	–			
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22–24	Res. mixed	2.2	0.2	0.2	99.1%	3'567	1870	1860	1989	4.5	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200–202/206, Zürichstr. 119–121	Industrial	6.1	0.4	0.3	99.6%	14'653	1872	1900	1993	5.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	1'428	–	2'605	1'416	375	1294	373	7'491			
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5–13	Residential	9.6	0.3	0.2	62.3%	17'055	–	–	1943	3.1	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	2'410	2'500	–	–	920	–	400	6'230	
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	20.9	0.1	0.1	65.7%	8'267	–	–	–	3.2	Sole ownership	100%	Yes	No	No	3'700	3'300	–	–	–	–	–	–	7'000		
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26–28	Residential	2.8	0.0	0.0	0.0%	1'908	1800	1896	–	4.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	1'409	–	–	–	–	–	1'409		
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Res. mixed	2.0	0.0	0.0	0.0%	4'564	1926	2017	–	3.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	1'550	–	557	–	257	327	2'691		
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	3.9	0.0	0.0	0.0%	2'043	1922	2017	–	4.4	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	1'623	1'392	–	349	146	–	3'510		
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	4.4	0.2	0.2	75.3%	10'863	1832	2017	–	3.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	4'246	–	–	–	–	–	–	171	4'417		
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others	2.0	0.0	0.0	63.3%	3'340	–	–	–	4.4	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	6'263	–	–	–	–	6'263		
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Industrial	17.1	0.8	0.8	100.0%	11'397	1963	1967	2015	4.3	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	5'500	–	3'100	–	–	–	8'600		
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	32.1	0.9	0.9	95.1%	136'685	1895	–	–	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	20'000	10'000	–	10'000	–	–	40'000 ⁴		
32103	AG	Windisch	Kunzareal: Feinspinnerei	Residential	6.8	0.0	0.0	0.0%	2'081	2015	–	–	2.0	Condominium	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
32104	AG	Windisch	Spinnereistrasse 6	Residential	0.4	0.0	0.0	0.0%	8'400	2014	–	–	2.0	Condominium	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
32105	AG	Windisch	Kunzareal: Zentrum West	Industrial	1.1	0.1	0.1	100.0%	2'481	1827	1890	–	4.1	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	2'437	–	–	–	–	2'437		
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12–14	Office	5.1	0.6	0.5	94.0%	11'080	1960	–	–	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	313	–	3'752			
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	17.4	1.4	1.1	81.2%	33'505	1960	–	–	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	13'520	–	–	–	13'520		
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2–8	Others	3.8	0.4	0.1	23.4%	22'524	1937	–	–	5.2	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14–34	Industrial	15.0	0.0	0.0	0.0%	44'000	1972	1990	–	6.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	30'954	15'000	1'460	47'414	
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57–115	Industrial	11.0	0.7	0.7	100.0%	40'000	1946	1991	–	5.6	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	33'952	14'000	–	47'952	
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1–29	Industrial	5.0	0.2	0.1	23.2%	19'000	1932	1947	–	5.9	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	20'110	–	20'110	
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3–35	Industrial	1.8	0.0	0.0	0.0%	18'962	1933	1939	–	6.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5'257	22'010	–	27'267
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31–85	Industrial	0.5	0.0	0.0	0.0%	16'000	1946	–	–	6.1	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11'000	–	11'000
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial	3.9	0.4	0.4	100.0%	60'400	1991	–	–	5.8	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	17'700	–	17'700	
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27–29	Others	6.6	0.0	0.0	0.0%	44'183	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
36204	SO	Biberist	Derendingerstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others	0.5	0.0	0.0	0.0%	–	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	8.8	0.0	0.0	0.0%	10'717	1911	–	–	7.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	–	8'240	8'240		
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45–61	Industrial	9.5	0.8	0.7	78.1%	35'932	1900	1940	–	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	–	–	54'000		
72001	AG	Hausen	Hauptstrasse 96	Others	10.5	0.0	0.0	0.0%	27'235	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	–	–	16'310		
72002	AG	Lupfig	Hauptstrasse 98–100	Others	6.3	0.0	0.0	0.0%	34'933	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	Yes	Yes	Yes	–	–	–	–	–	–	–	–	–	16'100	
Total				Total	381.4	9.7	8.4	86.9%	876'256										18'584	74'182	131'535	39'995	188'199	74'953	40'493	567'942			

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

2 Net site area does not include agricultural land and land without utilisation (total approximately 1 million m²).

3 Second building phase.

4 According to the Masterplan as at December 2012 between 120'000 and 130'000 sqm could be developed, only 40'000 sqm have been planned as of Dezember 31, 2017

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 9
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon +41 58 286 86 86
Fax +41 58 286 86 00
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2018

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 89 bis 132), für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Page 2



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.



Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, 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.

Der im Berichtsabschnitt „Verantwortung der Revisionsstelle“ beschriebenen Verantwortung 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 Angaben 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, inkl. Liegenschaften zum Verkauf

Risiko

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf belaufen sich per 31. Dezember 2017 auf insgesamt TCHF 1'282'663 und somit 92% der konsolidierten Aktiven. Die Bewertung der Immobilien erfolgt unter Einbezug eines externen Bewerthers zum Verkehrswert unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode. Die Verkehrswertschätzung basiert auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wird die Bewertung der Immobilienanlagen in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 4 'Immobilienanlagen' thematisiert.

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

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Page 3

**Unser
Prüfvorgehen** Im Rahmen unserer Prüfung erwogen wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenz des externen Bewerbers. Mit Unterstützung unserer eigenen Bewertungsspezialisten beurteilten wir die den Bewertungen zugrundeliegenden Annahmen und stellten Branchenvergleiche an. Ferner überprüften wir die zugrundeliegenden lienschaftsspezifischen Daten, welche in die Bewertung miteinflussen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Latenten Steuerverbindlichkeiten

Risiko Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten zurückzuführen. Per 31. Dezember 2017 betragen diese TCHF 73'786. Die latenten Steuerverbindlichkeiten werden mit einem Satz von 2% diskontiert.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wird die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeiten in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 10 'Latente Steuern' thematisiert.

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

**Unser
Prüfvorgehen** Mit Unterstützung unserer Steuerspezialisten beurteilten wir die der Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten zugrundeliegenden Annahmen. Hierbei wurden die Annahmen im Vergleich zum Vorjahr und zu unseren Erwartungen verglichen und Abweichungen analysiert. Ferner überprüften wir die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeit.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Page 4



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

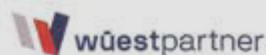
Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

André Schaub
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7
4052 Basel

Zürich, 12. Februar 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2017

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer
104390.1710 bis 104390.1716

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 2017 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 44 209 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 5

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) 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.

Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2017 wurden 30 Liegenschaften besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2017 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 117 Grundstücken in der Schweiz (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Mit-eigentumsanteile und landwirtschaftliche Grundstücke). Der Marktwert (aktueller Wert) des gesamten Immobilienbestandes der HIAG vor Abzug von Altlasten beträgt per Bewertungsstichtag 1'310'950'980 Schweizerfranken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1.1.2017 bis 31.12.2017 fand ein Zugang einer Liegenschaft in Meyrin statt. Gleichzeitig wurde eine Liegenschaft in Cham veräussert.

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.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Zürich, 12. Februar 2018
Wüest Partner AG


Marco Feusi MRICS
Partner


Silvana Dardikman
Manager

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditelegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditelegenschaften 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 2018 sind im Zeitraum September 2017 bis Januar 2018 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Perioden-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG bewegen sich zwischen 2.00% bis 7.00% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 0.5 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.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

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

Liegenschaften im Bau

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

- **Teilgrundstücke:** Die Liegenschaften sind von der HIAG gegebenenfalls in Teilgrundstücke unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen.
- **Projektentwicklungsstrategie:** Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der HIAG übernommen.
- **Grundlagendaten:** Die Grundlagendaten der HIAG werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. 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.
- **Verkaufskosten:** Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z.B. Stockwerkeigentum) sind die 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.
- **Optimierung:** 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.

EPRA-Performance-Kennzahlen

Performance-Kennzahlen der HIAG gemäss EPRA

Die HIAG Gruppe weist die Performance-Kennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee aus. Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich.

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen je Aktie	2017	2016
Gewinn nach FER-Erfolgsrechnung	57'457	46'374
(I) Erfolg aus Neubewertung von Immobilien	-35'524	-17'616
(II) Erfolg aus Verkauf Promotionsprojekte	2'237	-2'346
(III) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	-	194
(IV) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen und Aktivierung Verlustvorträge	8'884	3'931
EPRA-Gewinn	33'054	30'537
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	8'035'289	8'000'787
EPRA-Gewinn je Aktie	4.1	3.8

B EPRA Net Asset Value (NAV) und Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen pro Aktie	2017	2016
NAV gemäss Konzernrechnung	760'693	729'126
(I) Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	-336	514
(II) Latente Steuern	73'786	67'628
EPRA NAV	834'144	797'268
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	8'047'629	8'035'885
EPRA NAV pro Aktie	103.7	99.2
Bilanzsumme	1'398'069	1'334'132
Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV	59.7%	59.8%

EPRA-Performance-Kennzahlen

C Triple Net Asset Value (NNNAV)

In TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen pro Aktie	2017	2016
EPRA NAV	834'144	797'268
(i) Latente Steuern	-73'786	-67'628
EPRA NNNAV	760'357	729'640
Anzahl ausstehender Aktien	8'047'629	8'035'885
EPRA NNNAV pro Aktie	94.5	90.8

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

In TCHF	2017	2016
Anlageliegenschaften – Eigentum	1'251'588	1'176'285
Liegenschaften zum Verkauf (Promotionsprojekte)	31'073	65'985
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionsprojekte)	-381'364	-486'759
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	901'297	755'511
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	901'297	755'511
Annualisierter Ist-Mietertrag	47'093	41'753
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-9'210	-7'834
Annualisierter Netto-Mietertrag	37'883	33'919
«Topped-up»-Netto-Mietertrag	37'883	33'919
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.2%	4.5%
EPRA-«topped-up»- Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.2%	4.5%

E EPRA-Leerstandsquote

In TCHF	2017	2016
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	8'005	7'520
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	55'098	49'273
EPRA-Leerstandsquote	14.5%	15.3%

Adjusted EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung¹)

In TCHF	2017	2016
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	6'126	4'787
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	49'994	40'832
Adjusted EPRA-Leerstandsquote	12.3%	11.7%

¹ Liegenschaften Mandachstrasse 50–56, ZH und Sternenfeldpark 14, BL.
Die Liegenschaft Lorzenparkstrasse 2–16, ZG wurde im Berichtsjahr als Bestandesliegenschaft ausgewiesen.

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von HIAG ins Deutsche übertragen.
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

Einzelabschluss 2017

Bilanz

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel	6'614	12'366
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	40	37
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	392	-
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	1'632	325
Steuerforderung	309	300
Aktive Rechnungsabgrenzung	983	776
Umlaufvermögen	9'970	13'803
Finanzanlagen gegenüber nahestehenden Personen	-	70
Finanzanlagen gegenüber Gruppe	485'550	365'619
Finanzanlagen gegenüber Aktionären	4'145	3'700
Beteiligungen Gruppe	89'709	80'609
Beteiligungen nahestehender Personen	-	275
Anlagevermögen	579'404	450'273
Aktiven	589'374	464'076
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44	196
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	49	53
Passive Rechnungsabgrenzung	3'061	2'243
Kurzfristiges Fremdkapital	3'154	2'491
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	365'000	215'000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'500	4'500
Langfristiges Fremdkapital	369'500	219'500
Fremdkapital	372'654	221'991
Aktienkapital	8'050	8'036
Gesetzliche Kapitalreserve	1'572	1'491
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage ¹	47'682	75'500
Total gesetzliche Kapitalreserve	49'254	76'991
Gesetzliche Gewinnreserve	8'837	8'959
Freiwillige Gewinnreserve	108'000	108'000
Vortrag aus dem Vorjahr	40'018	38'480
Unternehmensergebnis	2'843	1'619
Bilanzgewinn	42'861	40'099
Eigene Aktien	-282	-
Eigenkapital	216'720	242'085
Passiven	589'374	464'076

¹ Siehe Erläuterung im Anhang

Einzelabschluss

Erfolgsrechnung

in TCHF	2017	2016
Finanzertrag	8'360	4'955
Übriger Betriebsertrag	36	5
Betriebsertrag	8'396	4'960
Personalaufwand	398	-123
Versicherungen und Gebühren	73	49
Allgemeiner Betriebsaufwand	95	121
Büro- und Verwaltungsaufwand	1'448	992
Kommunikationsaufwand	320	304
Finanzaufwand	3'219	1'998
Betriebsaufwand	5'553	3'341
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2'843	1'619
Ertragssteuern	-	-
Unternehmensergebnis	2'843	1'619

Einzelabschluss

Anhang

Unternehmensinformationen

Die HIAG Immobilien Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Basel. Die HIAG Immobilien Holding AG ist die Muttergesellschaft der HIAG Gruppe, die ihre Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER erstellt.

Angewandtes Rechnungslegungsrecht

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

Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe

Die Position beinhaltet Kontokorrente mit Konzerngesellschaften.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten langfristige Darlehen mit Konzerngesellschaften, Aktionären, Mitarbeitern der Gruppe oder Dritten.

Definition «Gruppe»/«Aktionäre»/«nahestehende Personen»

Bei «Gruppe» handelt es sich um Konzerngesellschaften der HIAG Gruppe, bei «Aktionäre» hauptsächlich um die Konzernleitung und bei «nahestehende Personen» im Vorjahr um die Gesellschaft Safe Swiss Cloud AG, die im Berichtsjahr an einen Dritten verkauft worden ist. Die Forderungen und Kontokorrente werden im Umlaufvermögen und die langfristigen Darlehen im Anlagevermögen ausgewiesen.

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Hypotheken, andere besicherte Finanzierungen und Anleihen werden als verzinsliche Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Hypotheken und andere besicherte Finanzierungen werden zum Nominalwert bilanziert. Die Anleihen werden ebenfalls zum Nominalwert bilanziert. Die Transaktionskosten werden über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert. Die Differenz zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag wird auch über die Erfolgsrechnung amortisiert. Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationen oder Rückzahlungen werden als kurzfristig ausgewiesen.

Schätzungen und Beurteilungen

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch 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 Wohl der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Einzelabschluss

Personalaufwand

Werden im Rahmen von Mitarbeiteraktien- oder -optionsprogrammen eigene Aktien des Arbeitgebers abgegeben, stellt die positive Differenz zwischen dem Einstandspreis bzw. Buchwert der eigenen Aktien und dem vom Mitarbeiter bezahlten Wert (Ausübungspreis) Personalaufwand dar.

Direkte Steuern

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

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

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

Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen

Die per 29. September 2016 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) gemeldeten Kapitaleinlagen von insgesamt TCHF 72'954 wurden von der ESTV im Betrag von TCHF 69'761 anerkannt. Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2017 und der Kapitalerhöhung im Dezember 2017 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 27'819 auf TCHF 47'682 reduziert.

Einzelabschluss

Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

	31.12.2017	31.12.2016
Beteiligungen Gruppe	89'709	80'609
Beteiligungen nahestehende Personen	-	275
Total Beteiligungen	89'709	80'884

Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2017

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschaftskapital in TCHF	Beteiligung/Stimmanteil in %	Beteiligungsbuchwert in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	CH	11'000	100%	78'373
HIAG Immobilien Menziken AG	Menziken	CH	100	100%	1'836
HIAG Data AG ¹	Zürich	CH	10'000	95%	9'500
Total					89'709

¹ Bei der Gesellschaft HIAG Data AG wurde im Berichtsjahr eine Kapitalerhöhung von TCHF 9'900 durchgeführt und 5% der Aktien an Mitglieder der Geschäftsleitung der HIAG Gruppe und von HIAG Data veräussert.

Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2017

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschaftskapital in TCHF	Beteiligung/Stimmanteil in %
HIAG AG	Basel	CH	150	100%
HIAG Immobilien AG	St. Margrethen	CH	5'000	100%
HIAG Immobilier Léman SA	Aigle	CH	1'000	100%
Léger SA	Lancy	CH	400	100%
Weeba SA	Lancy	CH	100	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	CH	50	100%
Promo-Praille SA	Lancy	CH	200	100%
CIS Operations AG ²	Zürich	CH	400	95%
Village 52 SA	Yverdon	CH	100	100%

² Die Gesellschaft HIAG IaaS Operations AG wurde im Berichtsjahr in CIS Operations AG umfirmiert.

Die Gesellschaft HIAG Data AG wurde im Berichtsjahr zum Buchwert von der HIAG Immobilien Menziken AG an die HIAG Immobilien Holding AG verkauft. Die Gesellschaft CIS Operations AG wurde im Berichtsjahr an die HIAG Data AG zum Buchwert verkauft. HIAG Data AG und CIS Operations AG stellen Cloud-Dienstleistern eine hochleistungsfähige Cloud-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Mit einem eigenen, carrier-unabhängigen Glasfasernetz ermöglichen sie ihren Kunden ein End-to-End-Service-Level, verbunden mit höchsten Anforderungen an Verfügbarkeit, Datensicherheit und Leistungsfähigkeit.

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

Die Beteiligung an der Safe Swiss Cloud AG wurde im Berichtsjahr an einen Dritten verkauft.

Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinn der Strategie der HIAG Gruppe und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Verkauf von Liegenschaften.

Einzelabschluss

Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2016

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschafts- kapital in TCHF	Beteiligung/ Stimmanteil in %	Beteiligungs- buchwert in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	CH	11'000	100%	78'373
HIAG Immobilien Menziken AG	Menziken	CH	100	100%	1'836
HIAG IaaS Operations AG	Zürich	CH	400	100%	400
Safe Swiss Cloud AG	Basel	CH	210	26%	275
Total					80'884

Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2016

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschafts- kapital in TCHF	Beteiligung/ Stimmanteil in %
HIAG AG	Basel	CH	150	100%
HIAG Immobilien AG	St. Margrethen	CH	5'000	100%
HIAG Immobilier Léman SA	Aigle	CH	1'000	100%
Léger SA	Lancy	CH	400	100%
Weeba SA	Lancy	CH	100	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	CH	50	100%
Promo-Praille SA	Lancy	CH	200	100%
HIAG Data AG	Zürich	CH	100	100%
Village 52 SA	Yverdon	CH	100	100%

Fremdkapital

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	49	53
davon Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	5	-
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	365'000	215'000
Bankverbindlichkeiten	-	-
Anleihen	365'000	215'000

Im Mai 2017 wurde eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 150'000 mit einer Laufzeit von fünf Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankfinanzierungen in der Gruppe verwendet.

Einzelabschluss

Eckwerte	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 150'000	TCHF 115'000	TCHF 100'000
Laufzeit	5 Jahre (30.05.2017–30.05.2022)	7 Jahre (04.07.2016–04.07.2023)	6 Jahre (01.07.2015–01.07.2021)
Zinssatz	0.8%	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	36'274'830	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0362748300	CH0326371421	CH0284607394

Das unter den übrigen langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesene Darlehen in Höhe von 4'500 TCHF wird am 31. Dezember 2019 zur Rückzahlung fällig. Die Verzinsung beträgt 3%.

Eigenkapital

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Aktienkapital	8'050	8'036
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	8'050'000	8'035'885

Gemäss Artikel 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 19. April 2018 um maximal TCHF 1'600 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 31. Dezember 2017 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 364).

Eine Kapitalerhöhung aus dem bedingten Kapital gemäss Artikel 3b der Statuten von 14'115 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie hat am 21. Dezember 2017 stattgefunden. Der Mitarbeiterdiskont im Zusammenhang mit der Ausgabe der 14'115 Namenaktien bei der Kapitalerhöhung vom 21. Dezember 2017 (TCHF 380) wurde als Reduktion der gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen verbucht.

in TCHF	2017	2016
Finanzertrag	8'360	4'955
– davon Gewinn aus Veräusserung von 5% der Aktien der HIAG Data AG	1'500	–
Personalaufwand	398	–123
– davon Diskont auf dem Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG an Mitarbeitern der HIAG Gruppe	372	–139
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10	keine
Büro- und Verwaltungsaufwand	1'448	992
– davon Verwaltungsratshonorare ¹	1'049	553
Finanzaufwand	3'219	1'998
– davon Emissionskosten ²	168	86

¹ Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Konzernleitung. Seine Gesamtvergütung wird ausschliesslich unter den Verwaltungsratshonoraren ausgewiesen.

² Die Emissionskosten der Anleihen vom Juli 2015, Juli 2016 und Mai 2017 von insgesamt TCHF 1'245 werden über die Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert (Vorjahr: TCHF 745).

Einzelabschluss

Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	2017	2016
Buchwert per 01.01	-	-	-
Kauf	20'420	2'389	-
Verkauf	18'049	1'986	-
Buchwert per 31.12	2'371	281	0

Im Berichtsjahr wurden 20'420 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 2'389 durch die Gesellschaft gekauft. Davon wurden 18'049 Aktien an Mitarbeiter verkauft. Beim Verkauf der eigenen Aktien wurde ein Verlust von 122 TCHF realisiert und gegen die gesetzliche Gewinnreserve verbucht.

Eventualverpflichtungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Garantien zugunsten Dritter	55'516	2'116

Im Berichtsjahr wurden zwei neue Garantien über insgesamt TCHF 53'400 im Zusammenhang mit der Absicherung von Fremdfinanzierungen von Tochtergesellschaften an Dritte gegeben.

Bedeutende Aktionäre

Dem Verwaltungsrat waren per Stichtag folgende Aktionäre bzw. Aktionärsgruppen bekannt, die jeweils mehr als 3% der Stimmrechte der Gesellschaft hielten:

Stimmrechtsanteil	31.12.2017	31.12.2016
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.3%	65.0%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
Salome Grisard Varnholt		
Andrea Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG ¹		

¹ Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend die Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 49.8% Hauptaktionärin (Vorjahr: 49.8%) der HIAG Immobilien Holding AG. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrages wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

Einzelabschluss

Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

	31.12.2017	31.12.2016
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident ¹	579'593	554'995
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats ¹	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
John Manser, Mitglied des Verwaltungsrats	3'000	3'000
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung ²	27'642	–
Martin Durchschlag, Geschäftsführer	208'295	207'397
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	3'632	3'435
Total	1'107'558	1'054'223

¹ Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'012'320 Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 49.84% die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG.

² Dr. Jvo Grundler ist seit Mai 2017 Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung.

Der Aktienbesitz der erweiterten Geschäftsleitung ist im Anhang der Konzernrechnung ausgewiesen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Abnahme der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 14. März 2018. Bis zu diesem Zeitpunkt sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Gewinnverwendung

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinns		
Unternehmensergebnis	2'843	1'619
Vortrag aus dem Vorjahr	40'018	38'480
Bilanzgewinn	42'861	40'099
Zuweisung gesetzliche Kapitalreserve	38	81
Vortrag auf neues Jahr	42'823	40'018

Für das Geschäftsjahr 2017 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 19. April 2018 eine Barausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.80 pro ausstehende Namenaktie bzw. maximal TCHF 30'590 insgesamt.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 9
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon +41 58 286 86 86
Fax +41 58 286 86 00
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2018

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 144 bis 152), für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, 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.

Der im Berichtsabschnitt „Verantwortung der Revisionsstelle“ beschriebenen Verantwortung 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 Angaben in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

Werthaltigkeit Finanzanlagen gegenüber Gruppe und Beteiligungen Gruppe

Risiko Die per 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Finanzanlagen gegenüber Gruppe und Beteiligungen Gruppe betragen insgesamt TCHF 575'259 und somit 98% der Aktiven der HIAG Immobilien Holding AG. Weitere Informationen zu den Beteiligungen finden sich im Anhang zur Jahresrechnung.

Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und der Ermessensspielräume bei der Beurteilung der Werthaltigkeit, erachten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

**Unser
Prüfvorgehen** Wir vollzogen das Bewertungsmodell der Gesellschaft nach und untersuchten die wesentlichen Annahmen der Bewertung. Weiter beurteilten wir die Planungstreue der Gesellschaft bei wesentlichen Bewertungsannahmen. Darüber hinaus stellten wir Sensitivitätsbetrachtungen hinsichtlich Änderungen in den wesentlichen Bewertungsannahmen an und glichen die Annahmen zu unterstützenden Unterlagen ab.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Page 3

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

André Schaub
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte

Aktien- informationen

Die HIAG Immobilien Holding Aktie

1 Dividendenpolitik

HIAG ist bestrebt, eine konstante Dividende von 4% auf den Net Asset Value auszurichten. Der überschüssende Teil des konsolidierten Ergebnisses soll in die Weiterentwicklung der Geschäftsfelder investiert werden.

Die Ausschüttung der Dividende erfolgt soweit vorhanden über Kapitalreserven und ist somit für Schweizer Privatpersonen steuerfrei.

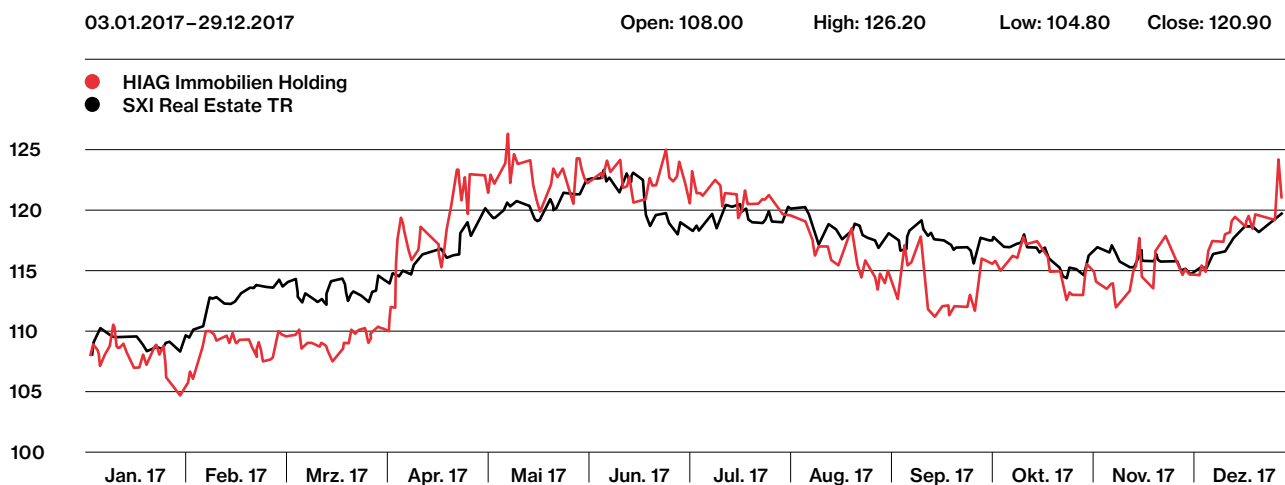
2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Per Ende 2017 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 47'682.

Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2017 und der Kapitalerhöhung im Dezember 2017 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen 2017 um TCHF 27'819 reduziert.

Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

3 Aktienkursentwicklung



Der Kurs der HIAG Immobilien Holding Aktie stieg seit dem 1. Januar 2017 um 11.9% von CHF 108.00 auf CHF 120.90. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2017 CHF 94.52; somit wurde die HIAG Immobilien Holding Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 27.9% gehandelt. 2017 wurden im Schnitt täglich 3'022 Aktien gehandelt.

Aktieninformationen

4 Kennzahlen

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

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2017	31.12.2016
Höchst	128.00	109.00
Tiefst	104.40	88.00
Periodenende	120.90	104.70

Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)	31.12.2017	31.12.2016
Höchst	1'030.40	875.91
Tiefst	840.42	707.16
Periodenende	973.25	841.36

Anzahl Aktien	31.12.2017	31.12.2016
Ausgegebene Aktien in Stück	8'050'000	8'035'885
Eigene Aktien in Stück	2'371	0
Ausstehende Aktien in Stück	8'047'629	8'035'885
Durchschnittlich ausstehende Aktien in Stück	8'035'289	8'000'787

Kennzahlen pro Aktie (in CHF)	31.12.2017	31.12.2016
Gewinn pro Aktie (EPS)	7.15	5.80
Gewinn pro Aktie vor Wertänderung	3.01	3.30
Gewinn pro Aktie vor Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	2.73	3.59
Ausschüttung pro Aktie ¹	3.80	3.60
Payout Ratio (in %) ²	139%	100%
Barrendite (in %) ³	3.14%	3.44%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	94.52	90.73
Prämie (Abschlag) zum NAV (in %)	27.90%	15.39%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	103.69	99.15
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern (in %)	16.59%	5.60%

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 19. April 2018 für das Geschäftsjahr 2017:

Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen

² Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion. Die Payout Ratio berechnet mit dem Gewinn ohne nicht geldwirksame Steueraufwände belief sich auf 108.70% per 31. Dezember 2017.

³ Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs am Periodenende

5 Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären finden sich unter Ziffer 29 des konsolidierten Abschlusses auf Seite 127.

6 Investor Relations

Martin Durchschlag, T +41 61 606 55 00

Laurent Spindler, T +41 61 606 55 00

investor.relations@hiag.com