

**HIAG**

**Geschäftsbericht**

**19**

# Inhalt

4	Unternehmensportrait
5	Das Wichtigste in Kürze
8	Aktionärsbrief
12	Interview Geschäftsleitung
19	Corporate Governance
41	Vergütungsbericht
51	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
52	<b>Konsolidierter Abschluss</b>
100	Liegenschaftsspiegel
102	Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung
106	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
111	EPRA-Performance-Kennzahlen
114	Einzelabschluss
124	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
127	Aktieninformationen
129	Kontakt/Agenda/Impressum

# Konsolidierter Abschluss

## Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		23'933	34'531
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	5'335	3'136
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre		12	-
Übrige kurzfristige Forderungen	2	9'259	15'293
Vorräte	3	420	-
Übrige kurzfristige Finanzanlagen	8.3	513	320
Kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre	8.4	-	2'010
Liegenschaften zum Verkauf	5	8'633	11'780
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	5'227	8'443
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>53'332</b>	<b>75'512</b>
Übrige langfristige Forderungen	4	3'554	2'554
Immobilienanlagen	5	1'563'043	1'476'411
Übriges Anlagevermögen	6	1'034	40'401
Immaterielles Anlagevermögen	6	-	25
Finanzanlagen	8.1	5'348	1'307
Finanzanlagen Aktionäre	8.2	2'330	2'725
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'575'309</b>	<b>1'523'423</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'628'641</b>	<b>1'598'935</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2019	31.12.2018
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	7'902	14'640
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'306	3'522
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	7'357	8'650
Kurzfristige Rückstellungen	10	30'660	3'324
Steuerverbindlichkeiten		315	1'462
Passive Rechnungsabgrenzung	12	13'229	13'966
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>63'770</b>	<b>45'564</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	823'397	687'337
Langfristige Rückstellungen	10	660	100
Latente Steuern	13	68'728	82'871
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>892'785</b>	<b>770'308</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>956'555</b>	<b>815'872</b>
Aktienkapital	31	8'050	8'050
Kapitalreserven		7'884	21'733
Eigene Aktien	33	-6'081	-6'921
Gewinnreserven		662'232	762'000
<b>Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile</b>		<b>672'085</b>	<b>784'863</b>
Minderheitsanteile		-	-1'800
<b>Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile</b>		<b>672'085</b>	<b>783'063</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'628'641</b>	<b>1'598'935</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		2019	2018
Liegenschaftsertrag	15	63'034	58'242
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	16	-16'803	76'439
Erfolg aus Verkäufen Promotionsprojekte		263	-
Ertrag Cloud Services	17	630	944
Übriger Betriebsertrag	18	6'363	7'047
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>53'487</b>	<b>142'672</b>
Materialaufwand	19	-2'045	-
Personalaufwand	14, 20, 21	-14'633	-13'262
Unterhalt und Reparaturen	22	-40'793	-8'639
Versicherungen und Gebühren		-1'161	-1'131
Energieaufwand und Hauswartung	23	-2'739	-2'413
Allgemeiner Betriebsaufwand		-451	-506
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	24	-27'278	-9'271
Marketingaufwand		-857	-1'408
Mieten und Leasing	25	-1'940	-1'710
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-91'897</b>	<b>-38'340</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>-38'410</b>	<b>104'332</b>
Abschreibungen	26	-40'536	-24'442
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>-78'946</b>	<b>79'889</b>
Finanzertrag	27	1'178	418
Finanzaufwand	28	-8'686	-9'977
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-86'454</b>	<b>70'330</b>
Ertragssteuern	29	15'093	-11'395
<b>Konzernergebnis inkl. Minderheitsanteile</b>		<b>-71'361</b>	<b>58'935</b>
Minderheitsanteile		-613	-2'014
<b>Konzernergebnis exkl. Minderheitsanteile</b>		<b>-70'749</b>	<b>60'949</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	31	-8.85	7.60
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	31	-8.85	7.60

# Konsolidierter Abschluss

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2019	2018
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-71'361</b>	<b>58'935</b>
Abschreibungen	40'536	24'442
Wertberichtigung übrige Anlage	5'136	-
Wertberichtigung Finanzanlagen	843	-
Erfolge aus Verkauf übrige Anlagen und Verwendung von Vorauszahlungen	-231	-4'058
Erfolg aus Verkauf Promotionsprojekte	-273	-
Zuteilung eigener Aktien an Mitarbeitende	2'572	645
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1'854	-388
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	626	-5'449
Veränderungen übrige Forderungen	-1'811	1'936
Veränderung Vorräte	-23	-
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital	24'611	6'724
Veränderung Finanzanlagen mit Börsenwert	-	6
Veränderung aktivierte Arbeitgeberbeitragsreserve	365	362
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen	2'942	1'665
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen	-3'091	2'298
Veränderungen langfristige Rückstellungen	560	-1'500
Veränderungen latente Steuern	-15'186	9'085
Veränderungen aktivierte Verlustvorträge	-193	1'450
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	18'883	-76'439
Erfolg aus Währungseffekten	65	62
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>3'117</b>	<b>19'776</b>
Investitionen in Immobilien	-96'411	-159'449
Investitionen in immaterielle Anlagen	-	-30
Erwerb konsolidierter Gesellschaften	-19'341	-
Investitionen in Finanzanlagen	-1'575	-
Investitionen in übrige Sachanlagen	-817	-16'929
Devestitionen von Immobilien	11'131	26'895
Devestitionen übrige Sachanlagen	231	4'370
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-5'549	-1'360
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	2'705	1'123
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-109'626</b>	<b>-145'381</b>

# Konsolidierter Abschluss

in TCHF	2019	2018
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	69'693	158'936
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-90'562	-124'654
Aufnahme von Anleihen	149'781	124'757
Erwerb eigener Aktien	-1'732	-9'364
Verkauf eigener Aktien	-13	1'979
Ausschüttung aus Kapitalreserven/Gewinnreserven an Aktionäre	-31'191	-30'510
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>95'976</b>	<b>121'144</b>
Währungseffekte	-65	-62
Zugang aus Erstkonsolidierung beherrschter Gesellschaften	-	133
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-10'598</b>	<b>-4'389</b>
Flüssige Mittel am 01.01.	34'531	38'920
Flüssige Mittel am 31.12.	23'933	34'531
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-10'598</b>	<b>-4'389</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital <sup>1</sup>	Eigene Aktien <sup>2</sup>	Kapitalreserven <sup>3</sup>	Gewinnreserven	Total exkl. Minderheitsanteile	Minderheitsanteile <sup>4</sup>	Total inkl. Minderheitsanteile
<b>Eigenkapital am 01.01.2018</b>	8'050	-281	52'344	700'371	760'484	209	760'693
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>6</sup>	-	-	-	680	680	-	680
Dividende	-	-	-30'510	-	-30'510	-	-30'510
Erwerb eigener Aktien	-	-9'364	-	-	-9'364	-	-9'364
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	2'725	-101	-	2'624	-	2'624
Erstkonsolidierung Gesellschaft mit Minderheiten	-	-	-	-	-	5	5
Konzernergebnis	-	-	-	60'949	60'949	-2'014	58'935
<b>Eigenkapital am 31.12.2018</b>	8'050	-6'920	21'733	762'000	784'863	-1'800	783'063
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>6</sup>	-	-	-	-1'110	-1'110	-	-1'110
Dividende	-	-	-13'836	-17'355	-31'191	-	-31'191
Erwerb eigener Aktien	-	-1'733	-	-	-1'733	-	-1'733
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	2'572	-13	-	2'559	-	2'559
Goodwill <sup>5</sup>	-	-	-	-6'562	-6'562	-	-6'562
Akquisition von 100% bei Gesellschaften mit Minderheiten	-	-	-	-3'922	-3'992	2'413	-1'579
Konzernergebnis	-	-	-	-70'749	-70'749	-613	-71'361
<b>Eigenkapital am 31.12.2019</b>	8'050	-6'081	7'884	662'232	672'085	-	672'085

<sup>1</sup> Per 31. Dezember 2019 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'050'000).

<sup>2</sup> Per 31. Dezember 2019 hielt die Gesellschaft 49'915 an eigenen Aktien (Vorjahr: 55'938 Aktien). Die Gesellschaft hat in der Berichtsperiode 15'000 eigene Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 1'733 erworben (Vorjahr: 75'593 Aktien zu TCHF 9'364). 21'023 dieser Aktien (Vorjahr: 22'026 Aktien) wurden im Berichtsjahr hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Long-Term-Incentive-Plan an Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe und an Mitarbeiter der Gruppe im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsplans zugeteilt oder verkauft.

<sup>3</sup> Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (Vorjahr: TCHF 1'610).

<sup>4</sup> Die Minderheitsanteile umfassten im Vorjahr 5% bei der Gesellschaft HIAG Data AG und 14% bei der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud. Im ersten Halbjahr 2019 wurden die 5% der HIAG Data AG von der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Ebenfalls betragen die Anteile an der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud nach der Akquisition der Jaeger et Bosshard SA 100%. Somit bestehen keine Minderheiten per 31. Dezember 2019.

<sup>5</sup> Der Goodwill entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA im Mai 2019. Goodwill wird per Erwerbszeitpunkt einer Gesellschaft mit der Gewinnreserve verrechnet (siehe auch unter «Konsolidierungskreis»).

<sup>6</sup> Siehe Ziffer 21 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.



# Konsolidierter Abschluss

## Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

### 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.

Nach dem Verwaltungsratsbeschluss der HIAG Immobilien Holding AG vom 13. August 2019, das Geschäftsmodell Cloud Services nicht mehr operativ weiterzuführen, hat sich HIAG auf die Verwertung und Vermarktung der bestehenden Aktiven fokussiert. Diese Aktivitäten werden unter anderem im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der Tarchini-Gruppe und Beelastic, welche am 27. Dezember 2019 kommuniziert worden ist, geführt. Das Segment Cloud Services wird bei der Segmentberichterstattung weiterhin separat ausgewiesen.

Die Nebentätigkeiten im Bereich Personalvorsorge und Personaldienstleistung werden im Segment «Übrige» ausgewiesen. Darin werden auch alle zentralen Funktionen wie Geschäftsleitung und Finanzen sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat gezeigt. Allgemeine Firmenaufwendungen wie Revisionskosten, Kapitalsteuern etc. werden auch im Segment «Übrige» ausgewiesen. Ebenfalls in diesem Segment werden neu die Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Betrieb der im ersten Halbjahr 2019 erworbenen Jaeger et Bosshard SA ausgewiesen. Die Intersegment-Eliminationen für Transaktionen innerhalb von Segmenten werden separat ausgewiesen.

Um die Transparenz zu erhöhen, werden neu alle Positionen des Betriebsaufwandes (analog zur Erfolgsrechnung) in der Segmentberichterstattung einzeln gezeigt. Für das Segment Cloud Services umfasst die Position Unterhalt und Reparaturen die Betriebskosten für Datacenter und für das Netzwerk. Im Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand sind mehrheitlich Aufwände für externe Dienstleister im Zusammenhang mit der Entwicklung der Multicloud-Plattform enthalten. Mieten und Leasing beinhalten neben der Miete für Büroräumlichkeiten auch Mieten für die Nutzung von Netzwerken.

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

# Konsolidierter Abschluss

Segmente 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 <sup>1</sup>

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Eliminationen	Gruppe
Liegenschaftsertrag	51'940	11'146	-	-	-52	63'034
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-2'882	-13'922	-	-	-	-16'803
Erfolg aus Verkäufen Promotionsprojekte	-	263	-	-	-	263
Ertrag Cloud Services	-	-	630	-	-	630
Übriger Betriebsertrag	-132	887	142	6'126	-660	6'363
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>48'927</b>	<b>-1'626</b>	<b>772</b>	<b>6'126</b>	<b>-712</b>	<b>53'487</b>
Materialaufwand	-	-	-	-2'045	-	-2'045
Personalaufwand	-3'783	-3'849	-4'186	-2'815	-	-14'633
Unterhalt und Reparaturen	-4'464	-32'143	-3'979	-207	-	-40'793
Versicherungen und Gebühren	-698	-398	-6	-255	196	-1'161
Energieaufwand und Hauswartung	-1'052	-1'655	-	-32	-	-2'739
Allgemeiner Betriebsaufwand	-84	-85	-	-281	-	-451
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-2'221	-1'295	-21'311	-2'690	240	-27'278
Marketingaufwand	-351	-47	-146	-313	-	-857
Mieten und Leasing	-853	-623	-559	-182	276	-1'940
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-13'506</b>	<b>-40'094</b>	<b>-30'187</b>	<b>-8'821</b>	<b>712</b>	<b>-91'897</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>35'421</b>	<b>-41'720</b>	<b>-29'415</b>	<b>-2'696</b>	<b>-</b>	<b>-38'410</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>38'303</b>	<b>-27'799</b>	<b>-29'415</b>	<b>-2'696</b>	<b>-</b>	<b>-21'607</b>

<sup>1</sup> Ohne Minderheiten.

Das Segment «Entwicklung» wurde vom Konkurs der Rohner AG, Pratteln, im Geschäftsjahr 2019 beeinflusst. Die HIAG hat sich dafür entschieden, den Rückbau und die Sanierung des Areals, um es in einen chemiefreien Zustand zu versetzen, in Angriff zu nehmen. Insbesondere betroffen sind per Bilanzstichtag die Wertänderung aus Neubewertung von Immobilienanlagen sowie der Betriebsaufwand von insgesamt CHF 53.2 Mio. Die Wertänderung in Pratteln belief sich auf CHF -20.4 Mio. HIAG übernahm im Zusammenhang mit dem Rückbau und der Sanierung des Areals, ehemalige Mitarbeitende der Rohner AG, Pratteln (CHF 0.7 Mio. im Berichtsjahr), und seit dem Konkurs trug HIAG die Gesamtarealkosten von insgesamt CHF 2.1 Mio. für den Zeitraum von Juli bis Dezember 2019. Für den Rückbau und die Sanierung des Areals wurden Rückstellungen von CHF 30 Mio. gebildet, welche in den Unterhalts- und Reparaturkosten enthalten sind.

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG hat sich am 13. August 2019 entschieden, das Geschäftsmodell Cloud Services nicht mehr operativ weiterzuführen. Im ersten Halbjahr 2019 hat die Gruppe weiterhin in die Entwicklung der Multicloud-Plattform investiert und die bestehenden Kundenverträge erfüllt. Im ersten Halbjahr belief sich das Betriebsergebnis vor Abschreibungen auf CHF -16.2 Mio. Nach dem Verwaltungsratsentscheid hat sich HIAG auf die Verwertung der bestehenden Aktiven fokussiert. Im zweiten Halbjahr belief sich das Betriebsergebnis vor Abschreibungen auf CHF -13.2 Mio., davon entfielen CHF 4.8 Mio. auf die einmalige Wertberichtigung der vorausbezahlten Azure-Lizenzen.

# Konsolidierter Abschluss

Segmente 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018<sup>1</sup>

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment- Eliminationen	Gruppe
Liegenschaftsertrag	49'201	9'092	-	-	-51	58'242
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	26'620	49'819	-	-	-	76'439
Erfolg aus Verkäufen Promotionsprojekte	-	-	-	-	-	-
Ertrag Cloud Services	-	-	944	-	-	944
Übriger Betriebsertrag	1'868	4'802	1	1'396	-1'021	7'047
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>77'690</b>	<b>63'712</b>	<b>945</b>	<b>1'396</b>	<b>-1'072</b>	<b>142'672</b>
Materialaufwand	-	-	-	-	-	-
Personalaufwand	-3'688	-4'375	-3'264	-1'934	-	-13'262
Unterhalt und Reparaturen	-3'522	-1'194	-3'893	-30	-	-8'639
Versicherungen und Gebühren	-617	-334	-100	-291	212	-1'131
Energieaufwand und Hauswartung	-1'023	-1'390	-	-	-	-2'413
Allgemeiner Betriebsaufwand	-144	-123	-	-239	-	-506
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-2'366	-931	-4'392	-2'184	601	-9'271
Marketingaufwand	-418	-58	-538	-394	-	-1'408
Mieten und Leasing	-747	-791	-318	-114	259	-1'710
Total Betriebsaufwand	-12'525	-9'198	-12'504	-5'186	1'072	-38'340
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>65'165</b>	<b>54'515</b>	<b>-11'558</b>	<b>-3'790</b>	<b>-</b>	<b>104'332</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen und vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>38'544</b>	<b>4'696</b>	<b>-11'558</b>	<b>-3'790</b>	<b>-</b>	<b>27'893</b>

<sup>1</sup> Ohne Minderheiten.

# Konsolidierter Abschluss

## 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. Die deutsche Version ist alleine massgebend.

## 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 vom 31. Dezember.

# Konsolidierter Abschluss

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2019 <sup>1</sup> in %	Anteil 2018 <sup>1</sup> 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
Jaeger et Bosshard SA <sup>2</sup>	1'175	100	-	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud <sup>3</sup>	35	100	86	Lancy
HIAG Immobilien Menziken AG <sup>4</sup>	100	-	100	Menziken
HIAG Data AG <sup>5</sup>	10'000	100	95	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
CIS Operations AG <sup>5</sup>	400	100	95	Zürich
Marbell AG	100	100	100	Zürich

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

<sup>2</sup> Die Jaeger et Bosshard SA wurde im Mai 2019 zu 100% übernommen.

<sup>3</sup> Da mit der Akquisition der Jaeger et Bosshard SA die bisher 14% der nicht gehaltenen Anteile an der Genossenschaft gekauft wurden, beträgt der Anteil per 31. Dezember 2019 neu 100%.

<sup>4</sup> Die HIAG Immobilien Menziken AG wurde rückwirkend per 1. Januar 2019 mit der HIAG Immobilien AG fusioniert.

<sup>5</sup> Im ersten Halbjahr 2019 wurden 5% der Aktien der Gesellschaft HIAG Data AG vom Management zurückgekauft. Da die CIS Operations AG zu 100% der HIAG Data AG gehört, ist auch ihr Anteil auf 100% angestiegen.

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

HIAG Data AG und CIS Operations AG bilden mit der Marbell AG das Segment Cloud Services. Die Marbell AG erbringt Dienstleistungen rund um die Finanzierung von Dritten. Nach dem Verwaltungsratsbeschluss der HIAG Immobilien Holding AG vom 13. August 2019, das Geschäftsmodell Cloud Services nicht mehr operativ weiterzuführen, hat sich HIAG auf die Verwertung und Vermarktung der bestehenden Aktiven fokussiert. Die Jaeger et Bosshard SA ist auf Metall-Recycling spezialisiert. Neben diesem Betrieb hält die Gesellschaft einen Anteil am Areal «Porte Sud» im Genfer Stadtteil Lancy im Bau-recht. Der Metall-Recycling-Betrieb wird bis auf Weiteres durch den vorherigen Eigen-tümer der Gesellschaft im Auftrag der HIAG betrieben.

Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie von HIAG und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Verkauf von Liegen-schaften.

# 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. 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 %
Jaeger et Bosshard SA	Gekauft am 24. Mai 2019	100

Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung wies die Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA folgende wesentliche Bilanzpositionen zu aktuellen Werten aus:

in TCHF

Flüssige Mittel	3'189
Vorräte	397
Übriges Umlaufvermögen	798
Liegenschaften	13'500
Übriges Anlagevermögen	533
Kurzfristiges Fremdkapital	1'431
Übriges langfristiges Fremdkapital	1'024
Eigenkapital	15'962

Bei der Akquisition entstand ein Goodwill von TCHF 6'562, der per Erwerbszeitpunkt mit den Gewinnreserven verrechnet wurde.

Im Vorjahr waren folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis zu verzeichnen:

Konsolidierte Gesellschaft		Anteil in %
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud, Lancy	Seit 1. Januar 2018	86
Marbell AG, Zürich	Gründung am 22. Juni 2018	100

# Konsolidierter Abschluss

## Umrechnung von Fremdwährungen

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

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

Die Basis für die Erstellung 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 ausser den Promotionsprojekten für 2019 (siehe Liegenschaften zum Verkauf) werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet und bilanziert. Zur Ermittlung des Marktwertes für unbebaute Grundstücke wird die Residualwertmethode angewandt. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Experten vorgenommen und halbjährlich aktualisiert. Eine Besichtigung der Liegenschaften erfolgt mindestens alle drei Jahre. 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 welche Entwicklungsplanungen vorangetrieben werden.

## Liegenschaften im Bau

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

## 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 Promotionsprojekte werden im Jahr 2019 zu Anschaffungs- oder Herstellkosten gemäss SIX-Rundschreiben vom 17. Oktober 2019 bewertet. Die nicht strategischen Liegenschaften zum Verkauf werden zu aktuellen Marktwerten abzüglich Verkaufskosten bewertet.

## Übriges Anlagevermögen und immaterielles Anlagevermögen

«Übrige Sachanlagen» umfassen die Multicloud-Infrastruktur des Segments Cloud Services, Büroeinrichtungen, Maschinenanlagen, Fahrzeuge sowie das Anlagevermögen der Jaeger et Bosshard SA. «Immaterielle Anlagen» umfassen hauptsächlich die erworbenen und intern erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der Cloud-Infrastruktur der HIAG Data.

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

Die Abschreibung erfolgt linear, die Abschreibungsdauer beträgt für die Multicloud-Infrastruktur des Segments Cloud Services fünf Jahre, für Büroeinrichtungen drei bis zehn Jahre, für die Anlagen der Jaeger et Bosshard SA fünf bis fünfzehn und für immaterielle Anlagen drei bis fünf Jahre. Wird für einzelne Anlagen absehbar, dass ihre wirtschaftliche Nutzbarkeit kürzer ist als die geplante Nutzungsdauer, so werden erhöhte Abschreibungen vorgenommen.

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

## Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

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

## 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.



# Konsolidierter Abschluss

## Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

## Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

## 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 geleasten 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 Leasingverbindlichkeiten erfolgt unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und der Ausweis der langfristigen Leasingverbindlichkeiten unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses 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.

# Konsolidierter Abschluss

## 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 beziehungsweise der Verpflichtung. Rückstellungen werden entsprechend ihren erwarteten Fälligkeiten als kurz- oder langfristig ausgewiesen.

## 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 Ursache 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 2019 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%).

## Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

Alle Gesellschaften der HIAG Gruppe sind an eine Gemeinschaftseinrichtung, die 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 zum Beispiel Mietzinsausfälle. Mieterträge werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern mietfreie Perioden gewährt, wird der Gegenwart des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Liegenschaftsertrags erfasst.

## Ertrag Cloud Services

Die Position «Cloud Services» umfasst Erträge der HIAG Data AG. Umsätze in diesem Bereich werden in jenem Monat netto erfasst, in dem die Leistungen erbracht werden.

## Übriger Betriebsertrag

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

# Konsolidierter Abschluss

## Vorräte und Materialaufwand

Durch den Zukauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bossard SA weist die Konzernrechnung neu Vorräte und Materialaufwände auf. Vorräte werden zu Anschaffungskosten (Durchschnittspreis-Methode) bewertet. Wird absehbar, dass die Netto-Marktwerte der Vorräte unter den Anschaffungskosten liegen, werden Wertberichtigungen auf den tieferen der beiden Werte vorgenommen.

## 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.

## 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 Sinne der Swiss GAAP FER 15 unter «8. Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre, übrige kurzfristige Finanzanlagen und kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre».

## 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 21 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.

## Konsolidierter Abschluss

### 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 13. März 2020. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

# Konsolidierter Abschluss

## Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

### Allgemein

Das Ergebnis 2019 inkl. Minderheiten belief sich auf CHF –71.4 Mio. Dieses Ergebnis wurde von zwei ausserordentlichen Ereignissen beeinflusst:

- einerseits vom Konkurs der Rohner AG, Pratteln, der bis dahin drittgrössten Mieterin der HIAG. Dies führt zu einer Belastung des Jahresergebnisses 2019 von rund CHF 51.3 Mio. infolge der Immobilienabwertung, der Bildung von Rückstellungen für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und die Chemiefreimachung des Areals sowie der Areal-Betriebskosten, welche HIAG seit dem Konkurs tragen muss.
- Zweitens vom Verwaltungsratsbeschluss der HIAG Immobilien Holding AG im August 2019, die Entwicklung der Multicloud-Plattform nicht weiterzuführen. HIAG hat sich nach diesem Entscheid auf die Verwertung und Vermarktung der bestehenden Aktiven fokussiert. Diese Aktivitäten werden unter anderem im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der Tarchini-Gruppe und Beelastic, welche am 27. Dezember 2019 kommuniziert worden ist, geführt. Zum Zeitpunkt der Publikation des Geschäftsberichtes 2019 ist die Werthaltigkeit der restlichen Aktiven schwer zu beurteilen, da die Verwertungsaktivitäten noch nicht begonnen haben. Aus diesem Grund wurden alle restlichen Aktiven per 31. Dezember 2019 zu 100% wertberichtigt und wirken sich mit CHF 41.5 Mio. negativ auf das Jahresergebnis aus.

Die Auswirkungen auf das Jahresergebnis 2019 infolge dieser zwei ausserordentlichen Ereignisse bewegen sich im Rahmen der kommunizierten Schätzungen vom 2. September 2019.

### 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'706	4'327
Wertberichtigung	-1'371	-1'191
Total	5'335	3'136

Die Debitorenverluste im Jahr 2019 belaufen sich auf TCHF 11 (0.02% vom Betriebsertrag ohne Wertänderungen und Eigenleistungen) im Vergleich zu TCHF 42 (0.06% vom Betriebsertrag ohne Wertänderungen und Eigenleistungen) im Vorjahr.

# Konsolidierter Abschluss

## 2 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Mehrwertsteuerforderungen	1'464	4'468
Heiz- und Nebenkosten	3'734	3'759
Escrow-Konto	1'350	1'350
Vorauszahlung Lizenzvolumen Cloudprodukte	0	5'136
Weiterverrechnung an Mieter	1'421	0
Kontokorrente Stockwerkeigentumsgemeinschaft	531	386
Sonstige kurzfristige Forderungen	759	193
<b>Total</b>	<b>9'259</b>	<b>15'293</b>

Im Rahmen einer Zusammenarbeitsvereinbarung mit Microsoft hat sich HIAG im 2017 verpflichtet, Lizenzvolumen für Cloudprodukte zu beschaffen. In diesem Zusammenhang wurde im 2017 eine Vorauszahlung an Microsoft in der Höhe von TCHF 5'429 geleistet. Die Veränderung der Position im Vergleich zum Vorjahr geht einerseits auf die Nutzung von Lizenzvolumen in Höhe von TCHF 375 zurück (Vorjahr: TCHF 293) und andererseits wurde eine vollständige Wertberichtigung der restlichen Vorauszahlung in der Höhe von TCHF 4'761 vorgenommen. Grund der Wertberichtigung ist, dass die Lizenzen vertraglich nur bis am 30. Juni 2020 verbrauchbar sind und aufgrund des Entscheids das Segment Cloud Services nicht weiterzuführen, ist ein Verbrauch bis Ende Juni 2020 unwahrscheinlich. Die Nutzung sowie die Wertberichtigung sind erfolgswirksam im Büro- und Verwaltungsaufwand erfasst.

Im Zusammenhang mit der 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 ab 2021 nach Abschluss der Altlastensanierung freigegeben.

Die Erhöhung der Position «Sonstige kurzfristige Forderungen» ist mit Sozialversicherungs-Forderungen der Jaeger et Bosshard SA und einem Mietzinsdepot für die Büroräumlichkeiten der HIAG Data AG verbunden.

## 3 Vorräte

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Vorräte	420	-
<b>Total</b>	<b>420</b>	<b>-</b>

Die Vorräte sind mit dem Zukauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA verbunden.

# Konsolidierter Abschluss

## 4 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Übrige langfristige Forderungen	3'554	2'554

Die übrigen langfristigen Forderungen bestehen im Wesentlichen aus einer Forderung aus dem Vorjahr von TCHF 2'554, die infolge der Nutzung von Flächen über die ordentliche Mietdauer hinaus entstanden ist. Zur Sicherstellung dieser Forderung wurde im Vorjahr eine Vereinbarung über die Übergabe von Schuldbriefen im ersten Rang von einem industriell genutzten Areal unterzeichnet.

## 5 Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Brandversicherungswerte	1'671'833	1'621'205
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	341'840	344'840

Durch Zukäufe von Liegenschaften stiegen die Brandversicherungswerte in der Berichtsperiode um insgesamt TCHF 44'103 an (Vorjahr: TCHF 165'663).

in TCHF	Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2018</b>	107'229	1'113'321	62'113	1'282'663
Reklassifikationen	–	–33'220	33'220	–
Zugänge	1'255	123'528	33'990	158'773
Abgänge	–	–1'466	–24'590	–26'056
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	24'596	40'091	6'867	71'555
Wertkorrektur Umweltrisiken	990	–553	821	1'258
<b>Bestand per 31.12.2018</b>	134'070	1'241'701	112'421	1'488'191
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	–	–	–11'780	–11'780
<b>Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2018</b>	134'070	1'241'701	100'641	1'476'412
<b>Bestand per 01.01.2019</b>	134'070	1'241'701	112'421	1'488'191
Reklassifikationen	56'115	13'836	–69'951	–
Zugänge	2'936	69'629	30'952	103'516
Abgänge	–	–38	–12'004	–12'042
Änderung Konsolidierungskreis	–	13'500	–	13'500
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	–16'969	10'664	1'336	–4'969
Wertkorrektur Umweltrisiken	–5'123	–10'740	–656	–16'519
<b>Bestand per 31.12.2019</b>	171'029	1'338'552	62'097	1'571'676
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	–	–	–8'633	–8'633
<b>Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2019</b>	171'029	1'338'552	53'464	1'563'043

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Liegenschaften durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 1.95% bis 6.00% (31. Dezember 2018: 1.95% bis 7.00%). Die Liegenschaften zum Verkauf enthalten im Berichtsjahr Promotionsprojekte, welche erstmals zu Anschaffungskosten bewertet wurden. Im Vorjahr

## Konsolidierter Abschluss

betreffen die Liegenschaften zum Verkauf Promotionsprojekte, welche zu Marktwerten bewertet wurden.

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 43'551 (Vorjahr: TCHF 27'032) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Neue Erkenntnisse aus getätigten Sanierungen und historischen oder technischen Untersuchungen werden am Bilanzstichtag berücksichtigt und haben im Berichtsjahr zu einer erfolgswirksamen Erhöhung der Rückstellung für Umweltrisiken von TCHF 13'914 (31. Dezember 2018: erfolgswirksame Abnahme von TCHF 4'887) geführt. Aufgrund der Akquisitionen und Arrondierungen der Areale Altstetten, Lupfig und Biberist erfolgte eine nicht erfolgswirksame Erhöhung von TCHF 2'605, die in den Kaufpreisen der Akquisitionen berücksichtigt wurde. Nach dem Konkurs der Rohner AG, Pratteln in Pratteln, hat sich HIAG entschieden, das Areal ab 2019 zu sanieren und zurückzubauen. Die Rückstellung für das Areal Pratteln wurde dementsprechend aktualisiert (erfolgswirksame Erhöhung von TCHF 2'139). In Menziken wurde nach dem Ablauf der Bewilligung für ein Datacenter ein neues Entwicklungsszenario abgebildet. Diese Abbildung hat zu einer Erhöhung der Rückstellung von TCHF 2'991 geführt. Die Erhöhung der Rückstellung in Dornach (TCHF 4'439) ist mit der Abbildung eines Entwicklungsszenarios verbunden und diejenige in Biberist (TCHF 2'888) mit einer neuen Einschätzung des Asbestrisikos und der Aktualisierung des Realisierungszeitplans der Entwicklung. Die zu erwartenden Mehrkosten aufgrund von Umweltrisiken werden diskontiert. Per 31. Dezember 2019 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2018: 2.00%).

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 2019 in Höhe von TCHF 103'516 erfolgten aus Investitionen bei 63 Liegenschaften und zu TCHF 51'454 aus der Akquisition des Areals in Altstetten, der Akquisition der Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA in Lancy sowie den Arrondierungen in den Arealen Biberist und Lupfig. Die grössten Investitionen im bestehenden Portfolio erfolgten in Frauenfeld (TCHF 14'019), in Niederhasli (TCHF 12'149), in Meyrin (TCHF 7'289) und in Windisch (TCHF 5'713).

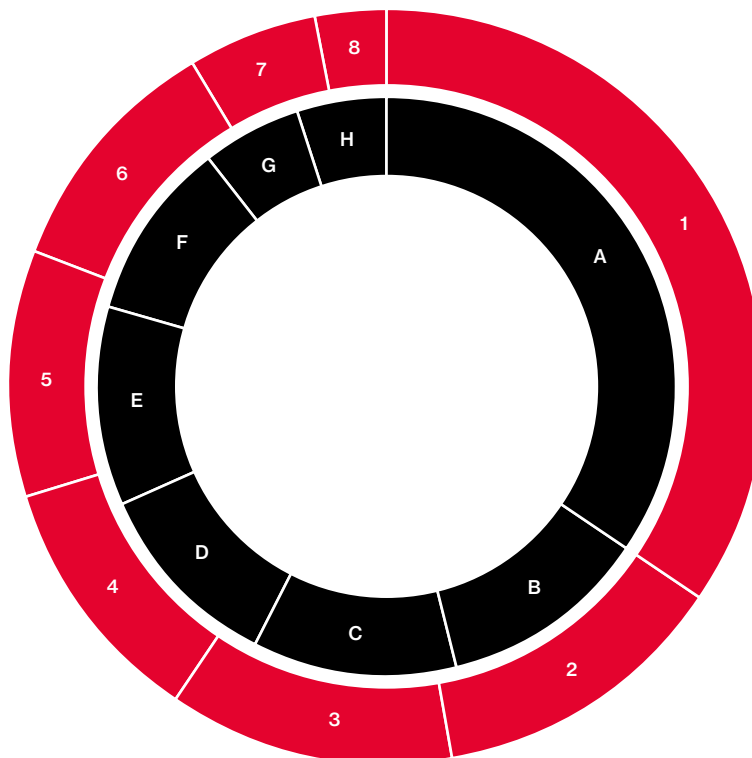
Abgänge in Höhe von TCHF 12'042 betreffen vorwiegend den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen des Projektes «The Cloud» in Baar (TCHF 10'847) und des Projektes Walzmühle in Frauenfeld (TCHF 1'157).

Liegenschaften zum Verkauf in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Projekt «The Cloud» (Baar)	-	11'780
Projekt Walzmühle (Frauenfeld)	8'633	-
Total	8'633	11'780

Per Bilanzstichtag 2019 standen die Stockwerkeigentumsanteile der Lofthäuser auf dem Walzmühle-Areal in Frauenfeld zum Verkauf. Bei den beurkundeten Einheiten sind per 31. Dezember 2019 keine restlichen Zahlungen offen.



# Konsolidierter Abschluss



2019 ●  
2018 ●

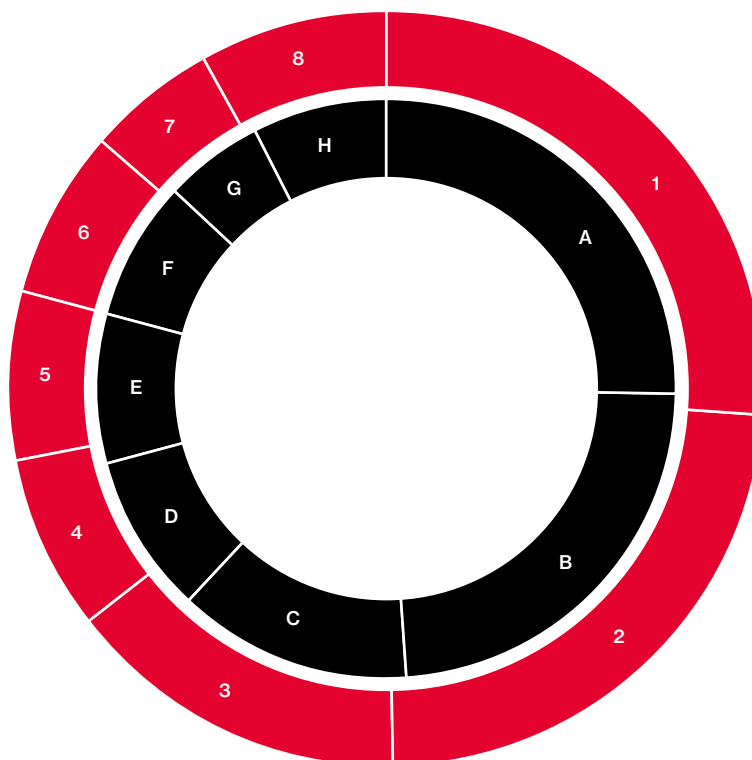
## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2019

1	Industrie, Gewerbe	34.6%
2	Wohnen	12.7%
3	Bauland	12.3%
4	Distribution, Logistik	10.7%
5	Büro	10.7%
6	Verkauf	10.6%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.6%
8	Diverse	2.8%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2018

A	Industrie, Gewerbe	34.6%
B	Wohnen	11.7%
C	Verkauf	11.3%
D	Distribution, Logistik	11.0%
E	Büro	10.9%
F	Bauland	10.2%
G	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.5%
H	Diverse	4.8%

# Konsolidierter Abschluss



2019 ●  
2018 ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2019

1	Zürich	26.3%
2	Aargau	23.6%
3	Genf	14.6%
4	Zug	7.5%
5	Solothurn	7.4%
6	Basel-Landschaft	7.1%
7	St. Gallen	5.5%
8	Diverse	8.0%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2018

A	Aargau	25.3%
B	Zürich	23.7%
C	Genf	13.0%
D	Basel-Landschaft	8.9%
E	Zug	8.4%
F	Solothurn	7.7%
G	St. Gallen	5.5%
H	Diverse	7.5%

# Konsolidierter Abschluss

## 6 Übriges und immaterielles Anlagevermögen

in TCHF	Übrige Sachanlagen	Multicloud- Infrastruktur	Multicloud- Infrastruktur in Leasing	Total	Immaterielle Anlagen
<b>Buchwert per 01.01.2018</b>	<b>3'690</b>	<b>34'505</b>	<b>8'552</b>	<b>46'748</b>	<b>86</b>
Zugänge	254	13'219	9'147	22'620	30
Abgänge	–	–19	–	–19	–
<b>Buchwert per 31.12.2018 / 01.01.2019</b>	<b>3'944</b>	<b>47'706</b>	<b>17'699</b>	<b>69'349</b>	<b>116</b>
Zugänge	140	469	–	609	–
Abgänge	–	–	–	–	–
Zugang Konsolidierungskreis	534	–	–	534	–
<b>Buchwert per 31.12.2019</b>	<b>4'618</b>	<b>48'175</b>	<b>17'699</b>	<b>70'492</b>	<b>116</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2018</b>	<b>3'018</b>	<b>1'493</b>	<b>–</b>	<b>4'511</b>	<b>86</b>
Planmässige Abschreibungen	185	8'344	3'319	11'848	5
Wertberichtigungen	–	12'590	–	12'590	–
<b>Stand per 31.12.2018 / 01.01.2019</b>	<b>3'202</b>	<b>22'427</b>	<b>3'319</b>	<b>28'949</b>	<b>91</b>
Planmässige Abschreibungen	382	7'770	4'425	12'577	10
Einmalige Wertberichtigungen	–	17'978	9'955	27'932	15
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 31.12.2019</b>	<b>3'585</b>	<b>48'175</b>	<b>17'699</b>	<b>69'458</b>	<b>116</b>
Nettobuchwerte per 31.12.2018	742	25'278	14'380	40'400	25
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2019</b>	<b>1'034</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1'034</b>	<b>–</b>

Es wurden keine neuen Finanzierungsleasingverträge für Multicloud-Infrastruktur im Berichtsjahr abgeschlossen (Vorjahr: TCHF 9'147).

Im Zusammenhang mit der Akquisition der Jaeger et Bosshard SA wurden Sachanlagen von TCHF 534 übernommen. In diesen Sachanlagen sind mehrheitlich Maschinen (TCHF 315) und Transportfahrzeuge (TCHF 193) enthalten.

Nach dem Verwaltungsratsbeschluss der HIAG Immobilien Holding AG vom 13. August 2019, das Geschäftsmodell Cloud Services nicht mehr operativ weiterzuführen, hat sich HIAG auf die Verwertung und Vermarktung der bestehenden Aktiven fokussiert. Diese Aktivitäten werden unter anderem im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der Tarchini-Gruppe und Beelastic, welche am 27. Dezember 2019 kommuniziert worden ist, geführt. Zum Zeitpunkt der Publikation des Geschäftsberichtes 2019 ist die Werthaltigkeit der restlichen Aktiven schwer zu beurteilen, da die Verwertungsaktivitäten noch nicht begonnen haben. Aus diesem Grund wurden alle restlichen Aktiven per 31. Dezember 2019 zu 100% wertberichtigt.

# Konsolidierter Abschluss

## 7 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Finanzierungskosten Anleihen	1'228	1'163
Versicherungsleistungen und -beiträge	980	2'622
Abgegrenzte Erträge (Mieten, Strom etc.)	2'172	2'270
Service- und Lizenzverträge mit Laufzeit über den Bilanzstichtag	96	1'777
Diverse	751	609
<b>Total</b>	<b>5'227</b>	<b>8'442</b>

In den Versicherungsleistungen und -beiträgen sind im Berichtsjahr Versicherungsschädigungen von TCHF 974 im Zusammenhang mit Brandfällen und sonstigen Schadensfällen enthalten (Vorjahr: TCHF 2'517).

Die aktive Rechnungsabgrenzung im Zusammenhang mit Service- und Lizenzverträgen mit Laufzeiten über den Bilanzstichtag ist deutlich tiefer als im Vorjahr (TCHF 1'681), da diese Verträge aufgrund des Verwaltungsratsbeschlusses, den operativen Betrieb des Cloud-Segments zu beenden, per 31. Dezember 2019 nicht mehr werthaltig sind.

In der Position «Diverse» sind Förderbeiträge für das Projekt Frauenfeld von TCHF 190 enthalten. Im Vorjahr sind darin Abgrenzungen für noch nicht abgerechnete Mehrwertsteuerforderungen von TCHF 292 enthalten.

## 8 Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre, übrige kurzfristige Finanzanlagen und kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre

### 8.1 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Arbeitgeberbeitragsreserve	-	365
Übrige Finanzanlagen	142	142
Darlehen gegenüber Dritten	5'206	800
<b>Total</b>	<b>5'348</b>	<b>1'307</b>

Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von TCHF 5'549 an Dritte gewährt. Alle Darlehen werden marktkonform verzinst. Darlehen in Höhe von TCHF 300 wurden im Berichtsjahr zurückbezahlt. Ein Darlehen inklusive Zinsforderung für insgesamt TCHF 849, welches im Berichtsjahr vergeben wurde, wurde per 31. Dezember 2019 zu 100% abgeschrieben, da eine Rückzahlung zum Zeitpunkt der Publikation des Geschäftsberichtes 2019 aufgrund der wirtschaftlichen Situation des Darlehensnehmers unwahrscheinlich ist.

### 8.2 Finanzanlagen Aktionäre

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung	1'300	1'395
Darlehen gegenüber Mitarbeitenden der Gruppe	1'030	1'330
<b>Total</b>	<b>2'330</b>	<b>2'725</b>

Diese Darlehen werden marktkonform verzinst und sind durch Mitarbeiteraktien besichert.

# Konsolidierter Abschluss

## 8.3 Übrige kurzfristige Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Latente Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen	513	320
<b>Total</b>	<b>513</b>	<b>320</b>

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

## 8.4 Kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung	-	2'010
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2'010</b>

Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung in Höhe von TCHF 2'010 wurden im Berichtsjahr vollständig zurückbezahlt.

## 9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Gegenüber Dritten	4'632	3'838
Vorauszahlungen	2'725	4'812
<b>Total</b>	<b>7'357</b>	<b>8'650</b>

In den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten sind aufgelaufene Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in der Höhe von TCHF 3'172 (Vorjahr: TCHF 2'935) enthalten.

Vorauszahlungen umfassen Mietzinsen über TCHF 2'725 (Vorjahr: TCHF 3'564). Im Vorjahr sind in den Vorauszahlungen Anzahlungen für Stockwerkeigentumsverkäufe in Höhe TCHF 50 und Vorauszahlungen für ein Bauprojekt von TCHF 1'198 enthalten (31. Dezember 2019: TCHF 0).

# Konsolidierter Abschluss

## 10 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung LTIP	Rückstellung Rückbau- und Sanierungskosten	Total
<b>Buchwert per 01.01.2018</b>	<b>485</b>	<b>1'450</b>	<b>-</b>	<b>1'935</b>
Bildung	101	1'440	-	1'541
Verwendung	-52	-	-	-52
Auflösung	-	-	-	-
<b>Buchwerte per 31.12.2018/01.01.2019</b>	<b>534</b>	<b>2'890</b>	<b>-</b>	<b>3'424</b>
- davon kurzfristig	434	2'890	-	3'324
- davon langfristig	100	-	-	100
Bildung	790	-	30'000	30'790
Verwendung	-165	-2'890	-	-3'055
Auflösung	161	-	-	161
<b>Buchwert per 31.12.2019</b>	<b>1'320</b>	<b>-</b>	<b>30'000</b>	<b>31'320</b>
- davon kurzfristig	660	-	30'000	30'660
- davon langfristig	660	-	-	660

Da kein neuer Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) für das Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen worden ist (siehe Ziffer 21), wurde per 31. Dezember 2019 keine Rückstellung dafür gebildet (Vorjahr: TCHF 1'440). Aufgrund der Auszahlung des LTIP 2014–2018 wurde die Rückstellung verwendet.

Im Berichtsjahr wurde eine kurzfristige Rückstellung für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und die Sanierung des Areals in Pratteln in Höhe von TCHF 30'000 gebildet. Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG, Pratteln, wird HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen müssen, übernehmen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zu versetzen. Der Rückbau sowie die Sanierung werden im 2020 beginnen und ungefähr zwei Jahre andauern. Zum Zeitpunkt der Publikation des Geschäftsberichtes 2019 lagen noch keine Informationen vor, um eine Aufteilung zwischen kurzfristig und langfristig vorzunehmen. Aus diesem Grund wurde die Rückstellung per 31. Dezember 2019 vollständig als kurzfristig ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurde eine Rückstellung für Mehrkosten beim abgeschlossenen Projekt Cloud in Baar in Höhe von TCHF 610 gebildet. Aufgrund der laufenden technischen Abklärungen, geht die Geschäftsleitung davon aus, dass die Arbeiten erst im Jahr 2021 stattfinden werden.

Weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden Rückstellungen für Vorsorgeverpflichtungen oder Restrukturierungen. Es sind nur Risiken berücksichtigt, bei denen die Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens 50% beträgt.

# Konsolidierter Abschluss

## 11 Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Bankverbindlichkeiten	179'178	187'744
Anleihen	640'000	490'000
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4'220	9'593
<b>Total</b>	<b>823'397</b>	<b>687'337</b>

Unter «Langfristige Bankverbindlichkeiten» sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die per Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten aufweisen. Alle Bankfinanzierungen sind grundpfandgesichert.

Die Loan-To-Value Ratio  $([\text{Flüssige Mittel} + \text{Finanzverbindlichkeiten}] / (\text{Immobilienwert}))$  belief sich zum Stichtag auf 51.4% (Vorjahr: 43.4%). Die Belehnungsquote zu Marktwerten  $(\text{Bankverbindlichkeiten} / \text{Immobilienwert})$  lag bei 11% (Vorjahr: 13%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 0.9% (Vorjahr: 0.9%). Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 2'378 (Vorjahr: TCHF 4'721) und die innerhalb von 12 Monaten fälligen Leasingverbindlichkeiten betragen TCHF 5'524 (Vorjahr: TCHF 5'419). Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten und die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten sind im Berichtsjahr als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Vorjahr ist noch ein Darlehen mit Dritten in Höhe von TCHF 4'500 enthalten, welches im Berichtsjahr vollständig zurückbezahlt wurde.

Im Mai 2019 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 2019	Anleihe Mai 2018	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 150'000	TCHF 125'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000	TCHF 100'000
Laufzeit	5 Jahre (08.05.2019 – 08.05.2024)	4 Jahre (26.10.2018 – 26.10.2022)	5 Jahre (30.05.2017 – 30.05.2022)	7 Jahre (04.07.2016 – 04.07.2023)	6 Jahre (01.07.2015 – 01.07.2021)
Zinssatz	0.875%	1.0%	0.8%	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	47'129'798	43'467'844	36'274'830	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0471297983	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421	CH0284607394

# Konsolidierter Abschluss

Konditionen der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2019

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	181'556	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2019»	Zwischen 0.5% und 2.9%
Anleihen	640'000	CHF	01.07.2021/ 30.05.2022/ 26.10.2022/ 04.07.2023/ 08.05.2024	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	9'743	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
<b>Total</b>	<b>831'299</b>			

**Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.  
Das Darlehen mit Dritten in Hohre von TCHF 4'500 wurde im Berichtsjahr vollständig  
zurückbezahlt.**

Konditionen der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2018

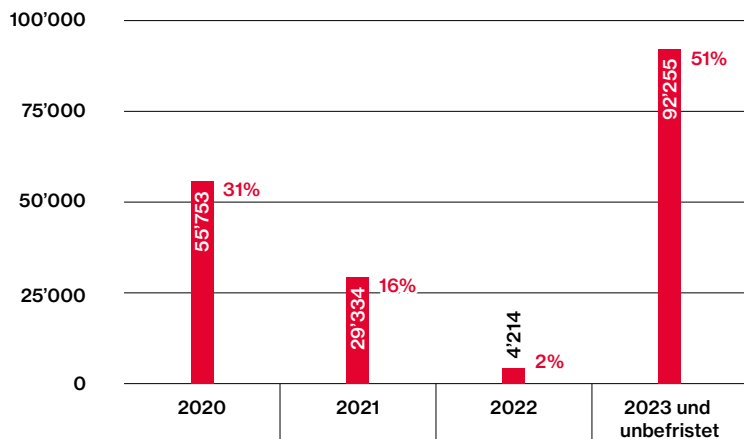
Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	192'465	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2018»	Zwischen 0.5% und 3.4%
Anleihen	490'000	CHF	01.07.2021/ 30.05.2022/ 26.10.2022/ 04.07.2023	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	15'012	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3.0%
<b>Total</b>	<b>701'977</b>			

**Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.**



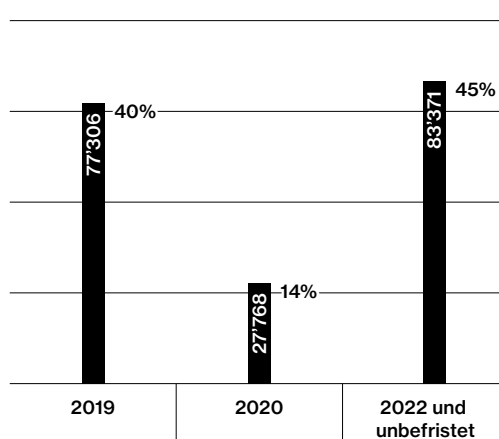
# Konsolidierter Abschluss

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF  
per 31.12.2019



Total: TCHF 181'556 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF  
per 31.12.2018



Total: TCHF 192'465 = 100%

Per 31. Dezember 2019 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr	124'683	69%
2021	29'334	16%
2022	4'214	2%
2023 und länger	23'325	13%
<b>Total</b>	<b>181'556</b>	<b>100%</b>

Per 31. Dezember 2018 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr	180'581	94%
2020	4'513	2%
2022 und länger	7'371	4%
<b>Total</b>	<b>192'465</b>	<b>100%</b>

## 12 Passive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Betriebsaufwand	3'590	3'436
Finanzierungskosten	3'704	2'911
Investitionen	4'552	5'682
Personalbezogene Abgrenzungen	1'134	1'332
Diverse	250	605
<b>Total</b>	<b>13'229</b>	<b>13'966</b>

Die Position Betriebsaufwand beinhaltet TCHF 1'145 für Büro- und Verwaltungsaufwand (Vorjahr: TCHF 2'395), TCHF 668 für Energie und Hauswartungen (Vorjahr: TCHF 558) sowie TCHF 1'743 für Unterhaltsaufwände (Vorjahr: TCHF 469).

# Konsolidierter Abschluss

## 13 Latente Steuern

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	82'871	73'786
Veränderung Konsolidierungskreis	1'043	-
Erfolgswirksame Netto-Bildung	-	9'085
Erfolgswirksame Netto-Auflösung	-15'186	-
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	68'728	82'871

Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2019 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%). Die Auflösung der Rückstellung stand hauptsächlich im Zusammenhang mit den beschlossenen kantonalen Steuersatzsenkungen (TCHF 10'277) und mit der negativen Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen des Berichtsjahres.

## 14 Personalvorsorge

Für die Mitarbeiter der HIAG Gruppe bestehen Einrichtungen zur beruflichen Vorsorge. Diese Einrichtungen sind finanziell unabhängige Stiftungen, wobei die Vorsorgeeinrichtung HIAG Pensionskasse durch Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge und die patronalen Einrichtungen Wohlfahrtsfonds der HIAG Gruppe 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 besteht aus der Personalvorsorge weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung. Es besteht keine Absicht, zukünftig wirtschaftlichen Nutzen aus den bestehenden freien Reserven zu ziehen.

in TCHF	Nominalwert 31.12.2019	Verwendungs- verzicht		Bilanz 31.12.2019	Bildung 2019	Bilanz 31.12.2018	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
		31.12.2019	31.12.2019				2019	2018
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	365	365	362
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	365	365	362

in TCHF	Überdeckung 31.12.2019	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 31.12.2019	Veränderung/erfolgswirk- sam im Geschäftsjahr 2019	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge 2019	Vorsorgeaufwand der Periode 2019
Vorsorgeeinrichtungen	8'164	-	-	-	835
<b>Total</b>	8'164	-	-	-	835

## Konsolidierter Abschluss

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand		2019
in TCHF		
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung		470
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)		365
<b>Total Beiträge</b>		<b>835</b>
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.		-
<b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven</b>		<b>835</b>
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Überdeckungen		-
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Unterdeckungen		-
<b>Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen</b>		<b>-</b>
<b>Total Vorsorgeaufwand der Periode</b>		<b>835</b>
- davon im Personalaufwand erfasst		787
- davon im Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand erfasst		48
<b>Total</b>		<b>835</b>

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

in TCHF	Nominalwert 31.12.2018	Verwendungs- verzicht 31.12.2018	Bilanz 31.12.2018	Bildung 2018	Bilanz 31.12.2017	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
						2018	2017
Patronale Fonds	365	-	365	-	727	362	362
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	2
<b>Total</b>	<b>365</b>	<b>-</b>	<b>365</b>	<b>-</b>	<b>727</b>	<b>362</b>	<b>364</b>

in TCHF	Überdeckung 31.12.2018	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens 31.12.2018	Veränderung erfolgswirk- sam im Geschäftsjahr 2018	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge 2018	Vorsorgeaufwand der Periode
					2018
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	3'927	-	-	-	623
<b>Total</b>	<b>3'927</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>623</b>

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand		2018
in TCHF		
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung		261
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)		362
<b>Total Beiträge</b>		<b>623</b>
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.		-
<b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven</b>		<b>623</b>
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Überdeckungen		-
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Unterdeckungen		-
<b>Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen</b>		<b>-</b>
<b>Total Vorsorgeaufwand der Periode</b>		<b>623</b>
- davon im Personalaufwand erfasst		575
- davon im Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand erfasst		48
<b>Total</b>		<b>623</b>

# Konsolidierter Abschluss

## 15 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2019	2018
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	60'533	56'496
Nebenkosten	1'199	1'116
Übriger Liegenschaftsertrag	1'415	1'162
Erlösminderung	-113	-532
Total	63'034	58'242

Per 31. Dezember 2019 beinhaltet die Position «Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten» eine Auflösung von aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TCHF 35 (31. Dezember 2018: Bildung von TCHF 368) für Mietverträge mit mietzinsfreien Zeiten. Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkaufserlöse aus den eigenen Kraftwerken in der Höhe von TCHF 939 für 2019 (Vorjahr: TCHF 906).

### Bedeutendste Mieter

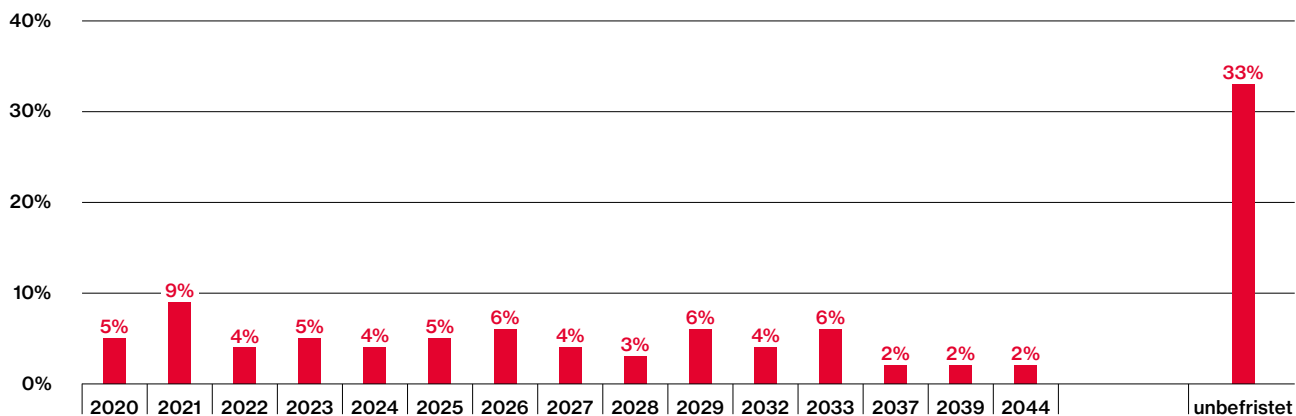
Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter waren namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl, OTTO's AG und Sieber Transport AG.

Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	2019	2018
auf den grössten Mieter	4%	4%
auf die drei grössten Mieter	12%	11%
auf die fünf grössten Mieter	18%	18%
auf die zehn grössten Mieter	31%	30%

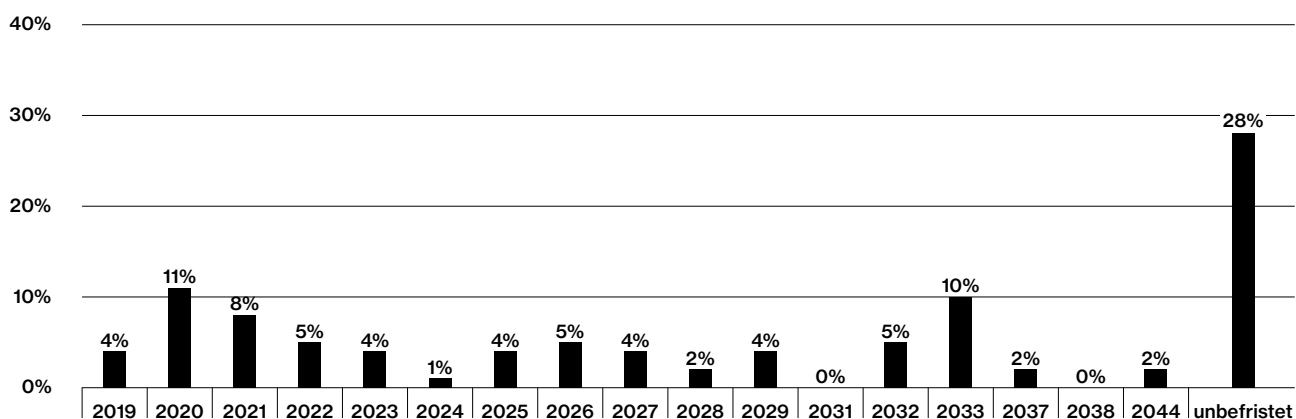
# Konsolidierter Abschluss

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

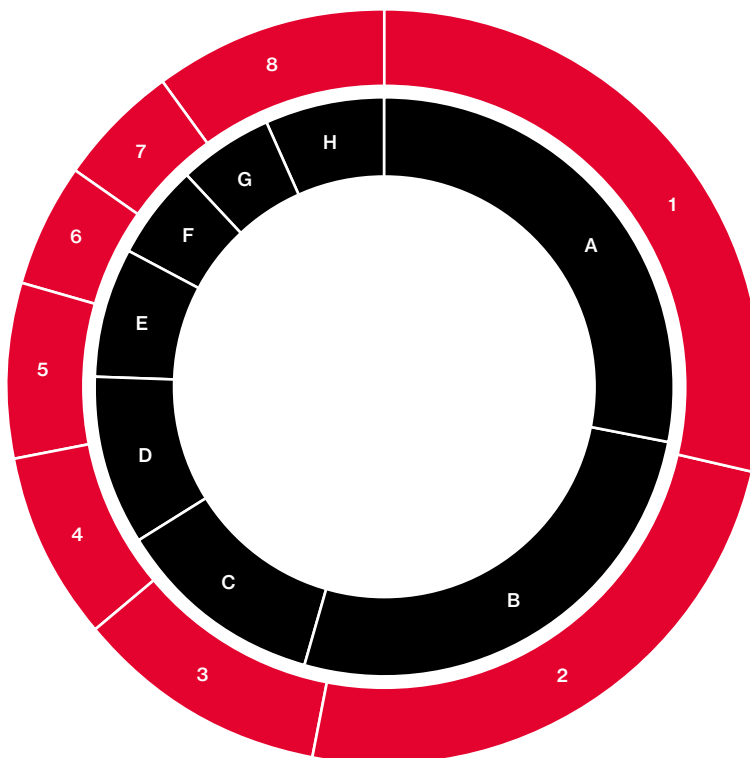
Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 01.01.2020



Fälligkeitsübersicht Mietverträge 01.01.2019



# Konsolidierter Abschluss



01.01.2020 ●  
01.01.2019 ●

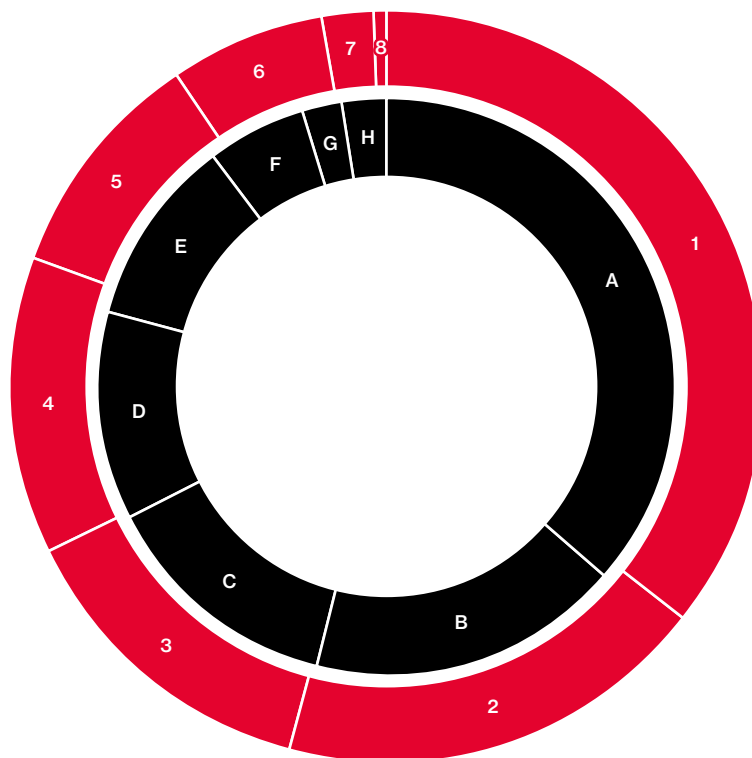
**Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen per 01.01.2020**

1	Aargau	28.8%
2	Zürich	24.3%
3	Genf	10.9%
4	Basel-Landschaft	8.1%
5	Solothurn	7.6%
6	Zug	5.2%
7	St. Gallen	5.1%
8	Diverse	10%

**Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen per 01.01.2019**

A	Aargau	28.2%
B	Zürich	26.4%
C	Basel-Landschaft	11.7%
D	Genf	9.5%
E	Solothurn	7.3%
F	Zug	5.3%
G	St. Gallen	5.2%
H	Diverse	6.5%

# Konsolidierter Abschluss



01.01.2020 ●  
01.01.2019 ●

**Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 01.01.2020**

1	Industrie, Gewerbe	35.8%
2	Distribution, Logistik	18.6%
3	Büro	13.5%
4	Wohnen	12.8%
5	Verkauf	9.9%
6	Wohn- und Geschäftliegenschaften	6.8%
7	Bauland	2.2%
8	Diverse	0.4%

**Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 01.01.2019**

A	Industrie, Gewerbe	36.4%
B	Distribution, Logistik	17.9%
C	Verkauf	13.5%
D	Büro	11.7%
E	Wohnen	10.4%
F	Wohn- und Geschäftliegenschaften	5.7%
G	Bauland	2.1%
H	Diverse	2.4%

# Konsolidierter Abschluss

Leerstandsquote in %	2019	2018
Bestandesliegenschaften	14.4%	12.1%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	40.9%	39.7%
Entwicklungsliegenschaften	13.7%	13.6%
<b>Gesamtes Portfolio</b>	<b>16.2%</b>	<b>14.3%</b>

<sup>1</sup> Liegenschaften Mandachstrasse 50–56, ZH, und Sternenfeldpark 14, BL.

Der Auszug von Decathlon in Dietikon sowie die Umgliederung von Entwicklungsprojekten in den Bestand mit Anfangsleerständen, welche höher als die aktuelle Leerstandsquote sind (Meyrin 32%, Frauenfeld 24%, Neuchâtel 18%), erklären einen wesentlichen Teil dieser Erhöhung.

Auf vergleichbarer Basis (ohne Berücksichtigung der Akquisitionen in Altstetten und der Arrondierungen in Lancy, Hausen/Lupfig und Biberist) beträgt die Leerstandsquote der Bestandesliegenschaften 14.4% und des gesamten Portfolios 16.3%.

## 16 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2019	2018
Positive Marktwertanpassungen	52'423	100'215
Negative Marktwertanpassungen	-69'226	-23'776
<b>Total</b>	<b>-16'803</b>	<b>76'439</b>

Die grössten Wertänderungen erfolgten bei den Arealen in Altstetten (TCHF 9'856), Meyrin (TCHF 7'942), Dornach (TCHF 4'834), Cham (TCHF 2'191), Hausen/Lupfig (TCHF 2'191), Lancy (TCHF 1'958), Wetzikon (TCHF 1'924), Pratteln (TCHF -20'429), Menziken (TCHF -9'548), Klingnau (TCHF -5'622), Biberist (TCHF -4'323), Dietikon (TCHF -3'514) und Windisch (TCHF -2'453).

Die Abwertung in Pratteln ist auf dem Konkurs der Rohner AG, Pratteln, zurückzuführen. Nach dem Konkurs hat sich HIAG entschieden, das Areal ab 2020 zu sanieren und zurückzubauen. In Menziken wurde ein neues Entwicklungsszenario nach dem Ablauf der Bewilligung für ein Datacenter abgebildet. Dieses Szenario hat zu einer Erhöhung der Umweltrisikentrückstellung und einer Abwertung der Immobilien geführt.

Von insgesamt 120 Liegenschaften erfuhren 55 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertveränderungen waren 60 Liegenschaften betroffen und bei 5 Liegenschaften gab es keine Wertveränderung.

## 17 Ertrag Cloud Services

in TCHF	2019	2018
Cloud-Infrastruktur	335	690
Punkt-zu-Cloud-Verbindung	258	254
Verbrauch Azure-Lizenz	37	-
<b>Total</b>	<b>630</b>	<b>944</b>



# Konsolidierter Abschluss

## 18 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2019	2018
Dienstleistungen gegenüber Dritten	759	756
Umsatz aus Metall-Recycling	4'716	-
Sonstiger Betriebsertrag	888	6'291
Total	6'363	7'047

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

Die Position «Umsatz aus Metall-Recycling» beinhaltet Erträge der akquirierten Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA für den Zeitraum vom 1. Juni 2019 bis 31. Dezember 2019. Ebenfalls darin enthalten ist die einmalige Auflösung einer nicht verwendeten Abgrenzung von TCHF 330 im Zusammenhang mit einem Rechtsfall.

In der Position «Sonstiger Betriebsertrag» ist im Vorjahr eine Versicherungsentschädigung in Höhe von TCHF 1'617 infolge des Brandfalls in Füllinsdorf enthalten. Im Berichtsjahr sind TCHF 218 weniger als ursprünglich erwartet bezahlt worden. Weiter sind Erträge in Höhe von TCHF 231 aus, Verkauf von Maschinen und Ersatzteilen in Biberist in der Position «Sonstiger Betriebsertrag» ausgewiesen (31. Dezember 2018: TCHF 4'351).

## 19 Materialaufwand

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Vorräte	2'045	-
Total	2'045	-

Der Materialaufwand ist mit dem Zukauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA verbunden.

# Konsolidierter Abschluss

## 20 Personalaufwand

in TCHF	2019	2018
Löhne und Gehälter	11'631	10'736
Sozialleistungen	1'732	1'225
Übriger Personalaufwand <sup>1</sup>	1'270	1'301
<b>Total</b>	<b>14'633</b>	<b>13'262</b>

<sup>1</sup> Davon Diskont auf den Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG Gruppe (TCHF 647; Vorjahr: TCHF 663 für Aktien der HIAG Immobilien Holding AG und HIAG Data AG).

	31.12.2019	31.12.2018
Anzahl Mitarbeiter	107	62
– davon Immobilien	51	48
– davon Areal Pratteln	23	–
– davon Cloud Services	20	14
– davon Jaeger et Bosshard SA	13	–
Vollzeitkräfte	96.5	53.0
– davon Immobilien	42.3	39.4
– davon Areal Pratteln	21.8	–
– davon Cloud Services	19.4	13.6
– davon Jaeger et Bosshard SA	13.0	–

Aus der Akquisition der Jaeger et Bosshard SA wurden 13 Mitarbeiter (13 Vollzeitkräfte) übernommen. Im Rahmen des Rückbaus und Sanierungsprojekts des Areals in Pratteln wurden im Oktober 2019 23 Mitarbeiter der ehemaligen Rohner AG, Pratteln, übernommen.

## 21 Aktienbezogene Vergütungen

Aufgrund des angekündigten Wechsels des Geschäftsführers hat sich der Verwaltungsrat entschieden, keinen neuen Long-Term-Incentive-Plan für das Geschäftsfeld HIAG Immobilien für das Jahr 2019 aufzulegen. Ein neuer Long-Term-Incentive-Plan wird mit dem Eintritt des neuen Geschäftsführers im Jahr 2020 aufgelegt.

Aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsrates der HIAG Immobilien Holding AG, die Entwicklung einer eigenen Multicloud-Plattform zu beenden, und weil kein im Long-Term-Incentive-Plan HIAG Data definiertes auslösendes Ereignis eingetreten ist, wird dieser Long-Term-Incentive-Plan zu keinerlei finanziellen Auswirkungen führen. Der LTIP HIAG Data hatte auch keine Auswirkung auf das Unternehmensergebnis der Periode (31. Dezember 2018: TCHF 0). Es wurde per Bilanzstichtag weder eine Rückstellung aufgelöst noch gebildet.

# Konsolidierter Abschluss

## 22 Unterhalt und Reparaturen

Im Berichtsjahr wurde eine kurzfristige Rückstellung für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und die Sanierung des Areals in Pratteln in Höhe von TCHF 30'000 gebildet. Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG, Pratteln wird HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen müssen, übernehmen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zu versetzen. Der Rückbau sowie die Sanierung werden im 2020 beginnen und ungefähr zwei Jahre andauern.

## 23 Energie und Hauswartung

Die Position «Energie und Hauswartung» enthält Nebenkosten, die im Umfang von TCHF 1'199 an Mieter weiterverrechnet wurden (Vorjahr: TCHF 1'116). Diese Weiterverrechnungen sind in der Position «Liegenschaftsertrag» berücksichtigt.

## 24 Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand

in TCHF	2019	2018
Büro, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	27'278	9'271
– davon Liegenschaftsaufwand	1'754	1'969
– davon Cloud Services	21'314	4'048

Der Liegenschaftsaufwand umfasst hauptsächlich Honorare für lokale Liegenschaftsverwaltungen, Erstvermietungen und Bewertungen des Portfolios.

Die Cloud-Services-Aufwände haben zugenommen, da sich das Segment im ersten Halbjahr 2019 noch im Aufbau befand, insbesondere mit der Entwicklung einer Multicloud-Plattform. Mit dem Verwaltungsratsentscheid vom 13. August 2019, das Segment Cloud Services nicht weiterzuführen, und da die Lizenzen vertraglich nur bis am 30. Juni 2020 verbrauchbar sind, wurden die vorausbezahlten Lizenzen, welche im Büro- und Verwaltungsaufwand enthalten sind, per 31. Dezember 2019 vollständig abgeschrieben (TCHF 4'761). Sie sind im Büro- und Verwaltungsaufwand enthalten.

## 25 Mieten und Leasing

in TCHF	2019	2018
Büromieten, Leasing	994	626
Mieten Cloud Services	213	232
Baurechtzins	733	851
Total	1'940	1'710

Die Position «Büromieten, Leasing» umfasst Miete für das Segment Cloud Services in Höhe von TCHF 542 (Vorjahr TCHF 267) sowie die Miete von der Jaeger et Bosshard SA in Höhe von TCHF 60 (Vorjahr: TCHF 0).

# Konsolidierter Abschluss

## 26 Abschreibungen

in TCHF	2019	2018
Übrige Sachanlagen	382	185
Übrige immaterielle Anlagen, ordentliche Abschreibungen	10	5
Übrige immaterielle Anlagen, Wertberichtigung	15	-
IT- und Netz-Infrastruktur, ordentliche Abschreibungen	12'195	11'924
IT- und Netz-Infrastruktur, Wertberichtigung	27'934	12'328
<b>Total</b>	<b>40'536</b>	<b>24'442</b>

Nach dem Verwaltungsratsbeschluss der HIAG Immobilien Holding AG vom 13. August 2019, das Geschäftsmodell Cloud Services nicht mehr operativ weiterzuführen, hat sich HIAG auf die Verwertung und Vermarktung der bestehenden Aktiven fokussiert. Diese Aktivitäten werden unter anderem im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der Tarchini-Gruppe und Beelastic, welche am 27. Dezember 2019 kommuniziert worden ist, geführt. Zum Zeitpunkt der Publikation des Geschäftsberichtes 2019 ist die Werthaltigkeit der restlichen Aktiven schwer zu beurteilen, da die Verwertungsaktivitäten noch nicht begonnen haben. Aus diesem Grund wurden alle restlichen Aktiven per 31. Dezember 2019 zu 100% wertberichtigt (TCHF 27'949).

Im Vorjahr wurden die bereits getätigten Investitionen in die Multicloud-Infrastruktur vor dem Hintergrund der erfolgten technischen Weiterentwicklung und der beabsichtigten Partnerschaft mit der SIX Group auf Ende Jahr hin auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Die Beurteilung führte zu einer Wertberichtigung von TCHF 12'328 per 31. Dezember 2018.

## 27 Finanzertrag

in TCHF	2019	2018
Wertschriftenertrag	9	29
Wechselkursgewinn	6	77
Übriger Finanzertrag <sup>1</sup>	347	312
Einmaliger Finanzertrag aus Finanzanlageverkauf	815	-
<b>Total</b>	<b>1'178</b>	<b>418</b>

<sup>1</sup> Davon entsprechen TCHF 303 der Amortisation zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag der Anleihen im Berichtsjahr (Vorjahr: TCHF 219).

Im Berichtsjahr entstand durch die Liquidation der Energie Biberist AG ein Liquidationsüberschuss von TCHF 815, welcher in der Position «Einmaliger Finanzertrag aus Finanzanlageverkauf» enthalten ist.

# Konsolidierter Abschluss

## 28 Finanzaufwand

in TCHF	2019	2018
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	1'461	1'688
Zinsaufwand Anleihen	5'449	3'558
Bankspesen und Bankzinsen	265	234
Anpassung Wertschriften mit Börsenkurs	-	6
Wechselkursverlust	71	133
Wertberichtigung Finanzanlagen	849	3'892
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	591	467
<b>Total</b>	<b>8'686</b>	<b>9'977</b>

<sup>1</sup> Enthält in 2019 anteilige Emissionskosten der Anleihen in Höhe von TCHF 377, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr: TCHF 232).

Der durchschnittliche bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 0.9% (Vorjahr: 0.9%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.5% und 2.9% (Vorjahr: zwischen 0.5% und 3.4%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 141 wurden aktiviert (Vorjahr: TCHF 188).

Die Position «Wertberichtigung Finanzanlagen» enthält die Wertberichtigung eines Darlehens an Dritte in Höhe von TCHF 843. Der gesamte Darlehensbetrag inklusive die ausstehenden Zinsforderungen in Höhe von TCHF 6 wurde im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt, da zum heutigen Zeitpunkt die Rückzahlung durch die Darlehensnehmerin unwahrscheinlich ist. Im Vorjahr beinhaltete diese Position die Wertberichtigung eines Darlehens an Dritte in Höhe von TCHF 3'892. Die Wertberichtigung erfolgte, da die finanzielle Situation der Gegenpartei als kritisch eingestuft wurde.

## 29 Steuern

in TCHF	2019	2018
Steueraufwand	286	860
Latente Steuern	-15'186	9'084
Aktivierung Verlustvorträge	-513	-320
Verwendung Verlustvorträge	320	1'771
<b>Total</b>	<b>-15'093</b>	<b>11'395</b>

In der Berichtsperiode wurden TCHF 15'186 an Rückstellungen für latente Steuern aufgelöst (Vorjahr: Bildung von TCHF 9'084). Die Auflösung der Rückstellung stand hauptsächlich im Zusammenhang mit den beschlossenen kantonalen Steuersatzsenkungen (TCHF 10'277) und mit der negativen Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen des Berichtsjahres.

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, wurde im Geschäftsjahr 2019 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 513 aktiviert (Vorjahr: TCHF 320). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monate. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2019 wurden im Geschäftsjahr 2019 TCHF 3 verwendet (Vorjahr: TCHF 1'771) und TCHF 317 ohne Verwendung aufgelöst.

## Konsolidierter Abschluss

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 238'916 (Vorjahr: TCHF 47'245). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 31. Dezember 2019 TCHF 38'144 (Vorjahr: TCHF 9'099). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktion nicht gegeben.

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet worden ist, belief sich auf 13.8% in 2019 (Vorjahr: 15.9%). Der Steuereffekt aus der Verwendung der nicht bilanzierten steuerlichen Verlustvorträge betrug in 2019 TCHF 5 (Vorjahr: TCHF 289).

### 30 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Bis 1 Jahr	771	854
Zwischen 2 und 4 Jahre	1'291	1'696
5 Jahre und mehr	1'194	1'560
Total	3'256	4'110

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

### 31 Eigenkapital (NAV)

#### Zusammensetzung Grundkapital

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert: CHF 1.00)	8'050'000	8'050'000
Total	8'050'000	8'050'000

Per 31. Dezember 2019 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'050'000 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Artikel 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 19. April 2020 um maximal TCHF 1'600 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 31. Dezember 2019 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (Vorjahr: TCHF 1'610).

# Konsolidierter Abschluss

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	01.01.–31.12.2019	01.01.–31.12.2018
Konzernergebnis exkl. Minderheitsanteile	-70'749	60'949
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	7'996'265	8'023'893
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	-8.85	7.60
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	-8.85	7.60
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	-8.85	7.60
<b>in CHF</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	92.60	108.55
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	84.01	98.18

Per 31. Dezember 2019 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

## 32 Bedeutende Aktionäre

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

Stimmrechtsanteil	31.12.2019	31.12.2018
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.5%	65.5%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		
Grisgros AG <sup>2</sup>		
Senft AG <sup>3</sup>		

<sup>1</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht. Im Vorjahr ist der gesamte Aktienbestand im Privatbesitz von Dr. Felix Grisard enthalten.

<sup>2</sup> Die Grisgros AG wird durch Andrea Grisard beherrscht. Im Vorjahr ist der Aktienbestand im Privatbesitz von Andrea Grisard enthalten.

<sup>3</sup> Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht. Im Vorjahr ist der Aktienbestand im Privatbesitz von Salome Grisard Varnholt enthalten.

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 50.0% Hauptaktionärin (Vorjahr: 50.0%) 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.

# Konsolidierter Abschluss

## Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder und der Geschäftsleitung

	31.12.2019	31.12.2018
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	184'593	579'593
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>2</sup>	395'000	–
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats <sup>1</sup>	–	282'896
Senft AG <sup>3</sup>	282'896	–
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	4'000	–
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	43'762	38'878
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	6'391	4'123
Ralf Küng, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	8'316	6'601
Alex Römer, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	8'499	6'784
Thorsten Eberle, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	6'046	4'331
Michele Muccioli, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	5'225	3'510
Yves Perrin, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	28'340	26'626
Hans-Lukas Fehr, ehemaliges Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung <sup>4</sup>	n/a	6'766
Martin Durchschlag, ehemaliger Geschäftsführer <sup>4</sup>	n/a	209'442
John Manser, ehemaliges Mitglied des Verwaltungsrats <sup>4</sup>	n/a	3'000
<b>Total</b>	<b>975'568</b>	<b>1'175'050</b>

<sup>1</sup> Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'025'805 Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 50.0% 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.

<sup>2</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>3</sup> Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

<sup>4</sup> Per 31. Dezember 2019 nicht mehr amtierende Mitglieder der HIAG Gruppe.

Im Zusammenhang mit der Aktienkomponente des LTIP 2018 und mit Aktienlohnkomponenten wurden im Geschäftsjahr 2019 21'023 Aktien an die Konzernleitung zugeteilt oder verkauft (Vorjahr: 22'026 Aktien).



# Konsolidierter Abschluss

## 33 Eigene Aktien

TCHF ausser Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	2019	2018
Buchwert per 01.01.	55'938	6'921	281
Kauf	15'000	1'732	9'364
Verkauf/Zuteilung	21'023	2'572	2'725
Buchwert per 31.12.	49'915	6'081	6'921

Im Berichtsjahr wurden 15'000 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 1'732 durch die Gesellschaft gekauft. Davon wurden 21'023 Aktien an Mitarbeiter zugeteilt oder verkauft. Da der Verkauf und die Zuteilung unter Abzug des steuerlich zugelassenen Mitarbeiterabzuges erfolgten, wurde bei diesem Verkauf ein Verlust von TCHF 13 realisiert und gegen die gesetzliche Kapitalreserven verbucht.

Per 31. Dezember 2019 hielt die Gesellschaft 49'915 eigene Aktien (Vorjahr: 55'938 Aktien).

## 34 Übrige verpfändete Aktiven

Mietzinsdepots in Höhe von TCHF 104 (Vorjahr: TCHF 104) sowie flüssige Mittel im Umfang von TCHF 164 im Zusammenhang mit Mietkautionen (Vorjahr TCHF: 156) sind per 31.12.2019 verpfändet.

## 35 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Übrige kurzfristige Forderungen (Escrow-Konto)	1'350	1'350

## 36 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Garantie zugunsten Dritter	32'116	32'116
Total	32'116	32'116

Im Rahmen der Akquisition der Beteiligung an der Jaeger et Bosshard SA, die im Berichtsjahr stattgefunden hat, wurde eine Kaufpreisanpassungsklausel vertraglich vereinbart. Ist das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis der Jaeger et Bosshard SA der Jahre 2019–2023 tiefer als CHF 7.5 Mio., reduziert sich der bezahlte Kaufpreis um die Differenz zwischen CHF 7.5 Mio. und dem effektiv erwirtschafteten kumulativen Ist-Ergebnis. Ist das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis in den Jahren 2019–2023 höher als CHF 7.5 Mio., erhöht sich der bezahlte Kaufpreis um die Differenz zwischen CHF 7.5 Mio. und dem effektiv erwirtschafteten kumulativen Ist-Ergebnis. Da das Management aufgrund vom Ist-Ergebnis des Jahres 2019 nicht erwartet, dass das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019–2023 höher als CHF 7.5 Mio. sein wird, wurde per 31. Dezember 2019 keine Rückstellung für eine Kaufpreisanpassung gebildet.

# Konsolidierter Abschluss

## 37 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	31.12.2019	31.12.2018
Ausgewiesenes Eigenkapital (exkl. Minderheitsanteile)	672'086	784'863
Eigenkapitalquote	41.3%	49.1%
Anschaffungswert Goodwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1'276	1'276
Zugänge	6'562	-
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'838	1'276
Kumulierte Abschreibungen		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1'085	830
Abschreibungen laufendes Jahr	847	255
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1'932	1'085
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	5'906	191
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	677'991	785'054
Theoretische Eigenkapitalquote	41.6%	49.1%

### Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2019	2018
Konzernergebnis (exkl. Minderheitsanteil)	-70'749	60'949
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-847	-255
Konzernergebnis nach Goodwill-Abschreibung	-71'596	60'694

# Liegenschaftsspiegel

## Bestandesportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value* (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Lettable area (% m <sup>2</sup> )						Full occupancy property income (CHF '000)						Effective Area to be developed (m <sup>2</sup> )				
																	Residential	Office	Retail	Industry/Logistics	Storage	Others	Total	Residential	Office	Retail	Industry/Logistics	Storage		Others	Total		
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	44.1	3.0	1.2	41%	13'690	1982	2002	2007	4.5	Sole ownership	100%	–	–	–	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	44.3	2.2	2.2	100%	13'500	1982	–	1993	4.0	Sole ownership	100%	–	–	–	7%	80%	–	13%	–	9'240	–	0.1	2.0	–	0.0	0.1	2.2	–	
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7–9	Retail	38.5	0.1	0.1	100%	10'543	1982	–	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	94%	–	6%	–	11'854	–	–	–	–	0.1	0.1	0.1	16'600	
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others	0.3	0.0	0.0	100%	930	–	–	–	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.0	0.0	–	
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39–41	Industrial	35.3	1.3	1.3	100%	65'356	1997/2007	2019	–	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	20%	–	79%	1%	–	16'113	–	0.2	–	0.8	0.0	0.3	1.3	2'250	
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial	31.1	1.9	1.4	73%	38'314	1971	2012	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	14%	–	68%	17%	–	17'006	–	0.4	–	1.6	0.0	–	2.0	–	
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3, 40–44	Logistics	18.3	1.3	1.0	79%	14'517	1971	1999	2008	4.8	Sole ownership	100%	–	–	–	19%	–	74%	7%	–	15'461	–	0.3	–	0.8	0.1	0.0	1.2	–	
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	1.9	0.4	0.3	72%	6'625	1961	1977	–	5.5	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	83%	17%	–	4'775	–	0.0	–	0.3	0.0	0.0	0.3	–	
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial	5.1	0.7	0.4	58%	12'849	1969	1974	–	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	6%	–	48%	39%	6%	11'359	–	0.1	–	0.5	0.1	0.0	0.7	–	
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50–56	Office	38.6	3.4	2.2	65%	10'918	1992	2007	–	4.6	Sole ownership	100%	–	–	–	41%	24%	22%	12%	–	19'187	–	0.6	0.7	1.4	0.4	0.3	3.4	–	
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Logistics	19.9	1.2	1.2	100%	16'691	1991	–	–	3.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	100%	–	–	7'883	–	–	–	1.2	–	0.1	1.2	11'937	
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics	5.3	0.4	0.4	94%	12'257	1994	–	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	100%	–	3'301	–	–	–	0.3	–	0.1	0.4	1'559	
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics	13.4	0.9	0.9	100%	16'000	1971	1983	2015	4.3	Sole ownership	100%	–	–	–	4%	–	10%	86%	–	13'723	–	0.1	–	0.2	0.6	0.0	0.9	–	
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13–15	Logistics	20.9	1.7	1.6	94%	10'871	1970	2003	–	4.1	Building right	100%	–	–	–	10%	–	89%	1%	–	10'749	–	0.2	–	1.5	0.0	0.0	1.7	–	
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others	2.2	0.2	0.2	100%	5'485	–	–	–	2.5	Building right	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.2	0.2	–		
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Logistics	4.2	0.1	0.1	88%	13'880	–	–	–	2.8	Building right	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.1	0.1	–	
12802	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse	Industrial	27.1	0.8	0.8	100%	70'149	–	–	–	2.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.8	0.8	–	
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5/Kanalstrasse 8	Industrial	13.6	0.9	0.1	13%	12'984	1965	2008	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	10%	–	75%	15%	–	9'015	–	0.1	–	0.8	–	0.0	0.9	–	
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial	5.0	0.4	0.2	54%	5'529	1955	–	–	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	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	11.5	0.9	0.6	71%	13'009	1955	2008	–	5.1	Sole ownership	100%	–	–	–	3%	–	73%	23%	–	10'428	–	0.1	–	0.8	0.0	0.0	0.9	–	
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33–41	Industrial	3.6	0.4	0.2	57%	6'170	1953	1955	–	5.3	Sole ownership	100%	–	–	–	11%	–	43%	46%	–	5'741	–	0.1	–	0.3	0.0	0.0	0.4	–	
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	4.7	0.4	0.2	42%	11'035	1949	1961	–	3.2	Sole ownership	100%	–	–	–	7%	–	43%	51%	–	5'526	–	0.0	–	0.3	0.0	0.0	0.4	6'621	
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15–29	Residential	23.3	1.2	1.1	87%	13'071	1999	2008	–	3.2	Sole ownership	100%	–	–	–	91%	–	–	–	9%	6'309	1.1	–	–	–	–	0.1	1.2	–	
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7–13	Residential	10.1	0.5	0.4	74%	6'075	1999	2008	–	3.3	Sole ownership	100%	–	–	–	92%	–	–	–	8%	2'911	0.5	–	–	–	–	–	0.5	–	
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2–16	Res. mixed	56.0	3.2	3.0	94%	13'537	2008	–	–	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	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	1.6	91%	19'758	1910	2013	–	4.0	Sole ownership	100%	Yes	–	–	1%	12%	–	59%	28%	–	20'343	0.0	0.3	–	1.1	0.2	–	1.7	–
26101	AG	Bremgarten	Luzernerstrasse 48–50	Industrial	29.2	1.6	1.6	100%	20'613	1983	2017	–	4.0	Sole ownership	100%	–	–	–	22%	–	63%	–	–	13'260	–	0.4	–	1.1	–	0.0	1.6	–	
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive I	Office	38.1	2.3	1.5	68%	7'681	1981	2018	–	3.8	Building right	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	8'699	–	2.3	–	–	–	–	2.3	–	
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive II	Office	62.0	2.5	2.5	99%	6'821	2017	–	–	3.2	Building right	100%	–	–	–	81%	–	–	19%	–	8'015	–	2.1	–	–	0.0	0.4	2.5	–	
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66–80	Residential	4.6	0.3	0.3	90%	7'861	1870	1915	1988	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	2'139	0.3	–	–	–	0.0	0.0	0.3	–	
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50–62/192	Res. mixed	1.8	0.2	0.2	100%	6'639	1849	1880	1985	4.2	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	1'096	0.2	–	–	–	–	–	0.0	0.2	–
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13–25	Retail	35.5	2.4	1.9	78%	16'597	1862	2014	–	4.4	Sole ownership	100%	–	–	–	2%	29%	36%	3%	18%	11%	13'757	0.0	0.5	0.8	0.3	0.4	0.4	2.4	–
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial	5.2	0.5	0.4	92%	16'250	1960	1964	–	4.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	100%	–	4'753	–	–	–	–	0.3	0.1	0.4	–	
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1–7	Residential	1.5	0.1	0.1	81%	4'343	1900	–	1995	3.5	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	729	0.1	–	–	–	–	0.0	0.1	–	
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land/land without use	Others	1.6	0.0	0.0	–	196	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0	100%	257	1860	–	1990	3.7	Sole ownership	100%	–	–	–	66%	–	–	34%	–	94	0.0	–	–	0.0	–	–	0.0	–	
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130–132/131–133	Residential	0.8	0.1	0.1	98%	–	1839	–	2003	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	551	0.1	–	–	–	–	0.0	0.1	–	
30901	ZH	Wetzikon	Grundstrasse 6–10	Residential	1.3	0.1	0.0	82%	1'745	1895	–	1990	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	433	0.1	–	–	–	–	0.0	0.1	–	
30902	ZH	Wetzikon	Schulhausstrasse 42–44	Residential	3.2	0.1	0.1	90%	2'076	1840	–	1982	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	500	0.1	–	–	–	–	0.0	0.1	870	
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	5.1	0.2	0.2	100%	1'569	1870	2007	–	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	98%	–	–	–	2%	1'065	0.2	–	–	–	–	0.0	0.2	–	
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	6.9	0.3	0.3	86%	1'741	1971	–	1991	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	904	0.3	–	–	–	–	–	0.3	–	
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	6.4	0.3	0.3	94%	1'899	1990	2018	–	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	1'347	0.3	–	–	–	–	0.0	0.3	–	
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88–104	Residential	5.8	0.2	0.2	100%	2'073	1791	2018	1990	3.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.2	–	–	–	–	0.2	–	
31401	SG	Goldach	Langrütstrasse 19	Industrial	55.8	2.1	2.1	100%	63'811	1973/1995	2019	–	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	100%	–	–	46'324	–	–	–	2.1	–	–	2.1	4'424	
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Res. mixed	3.6	0.2	0.2	85%	2'189	1926	2017	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	58%	–	21%	21%	–	1'021	–	0.1	–	0.1	0.0	–	0.2	–
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	14.4	0.7	0.5	74%	2'043	1922	2017	–	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	45%	44%	–	–	11%	3'451	0.3	0.3	–	–	–	0.1	0.7	–	
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Retail	24.5	1.5	1.2	82%	7'978	1963	–	20																					

# Liegenschaftsspiegel

## Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value <sup>4</sup> (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> )	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Effective area to be developed (m <sup>2</sup> )										
																	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total					
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	14.0	0.0	0.0	–	43'400	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	31'046						
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 27–32, Parzelle 3131	Industrial	33.3	1.0	0.9	95%	28'122	1955	2019	–	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	7'050						
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	4.9	0.5	0.4	74%	12'125	1968	1997	–	5.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	6'975	6'975						
10901	ZH	Altstetten	Freihofstrasse 25	Industrial	42.0	0.6	0.6	100%	7'807	1953/1962	–	–	2.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	11'966						
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.9	0.0	0.0	–	2'144	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	920	920						
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165	Others	61.1	0.1	0.1	97%	26'231	–	–	–	3.4	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	30'137						
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	2.0	0.3	0.3	100%	33'281	1960	1970	–	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	22'500						
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Industrial	2.5	0.2	0.0	0%	11'410	1991	–	2014	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	2'298						
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1–3	Industrial	5.0	0.0	0.0	–	4'507	1964	–	–	4.3	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	8'254						
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20–26	Industrial	49.4	0.7	0.7	91%	13'362	1960	–	–	3.9	Building right	100%	–	–	–	–	–	60'312						
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	21.2	0.0	0.0	–	21'972	–	–	–	2.0	Building right	100%	–	–	–	–	–	25'779						
29004	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Pavillon	Others	2.2	0.0	0.0	–	952	2019	–	–	3.4	Building right	100%	–	–	–	–	–	688						
29005	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, LEM	Others	13.1	0.0	0.0	–	5'540	2019	–	–	3.2	Building right	100%	–	–	–	–	–	7'345						
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	17.0	0.1	0.1	100%	10'383	1965	–	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	15'592						
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	1.3	0.1	0.1	100%	8'163	–	–	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33–39, Gstalderstrasse 4	Residential	6.5	0.2	0.1	69%	23'938	1850	1870	1990	4.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	1'242						
30403	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 3	Industrial	0.3	0.0	0.0	100%	1'067	1870	–	1993	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
30602	ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh. 1–7/11–21/158	Residential	2.6	0.2	0.1	80%	10'069	1440	–	1988	4.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22–24	Res. mixed	2.1	0.2	0.1	73%	3'567	1870	1860	1989	4.5	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200–202/206, Zürichstr. 119–121	Industrial	5.9	0.4	0.3	75%	14'653	1872	1900	1993	5.3	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5–13	Residential	10.4	0.2	0.2	86%	17'055	–	–	1943	2.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	7'510						
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	22.1	0.1	0.1	100%	8'267	–	–	–	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	7'500						
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26–28	Residential	8.0	0.0	0.0	100%	2'444	2019	–	–	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	1'508						
31501a	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47 Promotion project	Residential	8.6	0.0	0.0	–	2'375	2019	–	–	–	–	Promotion project	100%	–	–	–	–	–						
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	10.0	0.0	0.0	–	10'863	1832	2017	–	3.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	4'417						
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others	1.8	0.0	0.0	49%	3'340	–	–	–	4.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	6'276						
31602	NE	Neuchâtel	Plot no. 10729	Others	4.4	0.0	0.0	–	3'419	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	3'960						
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	39.9	0.8	0.8	95%	136'685	1895	–	–	4.4	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	97'051						
32105	AG	Windisch	Kunzareal – Zentrum West	Industrial	1.1	0.1	0.1	100%	2'481	1827	1890	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	2'308						
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12–14	Office	4.6	0.6	0.5	95%	11'080	1960	–	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	16.7	1.4	1.1	79%	33'505	1960	–	–	4.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	24'154						
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2–8	Others	4.4	0.3	0.0	16%	22'524	1937	–	–	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	11'392						
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14–34	Industrial	15.2	0.0	0.0	–	44'000	1972	1990	–	6.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57–115	Industrial	7.6	0.7	0.7	100%	40'000	1946	1991	–	5.6	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1–29	Industrial	5.3	0.3	0.3	100%	19'000	1932	1947	–	5.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3–35	Industrial	0.6	0.0	0.0	–	28'869	1903	1939	–	5.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31–85	Industrial	0.0	0.0	0.0	–	16'000	1946	–	–	6.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial	3.2	0.5	0.5	100%	60'400	1991	–	–	5.5	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27–29	Others	7.6	0.0	0.0	–	44'183	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
36204	SO	Biberist	Derendingerstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others	0.4	0.0	0.0	–	–	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	–1.3	0.0	0.0	–	10'717	1911	–	–	3.4	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45–61	Industrial	10.9	0.9	0.8	87%	35'932	1900	1940	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
63001	BL	Pratteln	Güterstrasse 23–29, Gempenstrasse 6/6a	Others	27.6	0.0	0.0	–	31'585	1949	2002	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–						
72001	AG	Hausen	Hauptstrasse 96	Others	6.9	0.0	0.0	100%	27'235	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	Yes	Yes	–	–	–	11'019						
72002	AG	Lupfig	Hauptstrasse 98–100	Others	15.0	0.0	0.0	–	37'023	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	Yes	Yes	–	–	–	–						
<b>Total</b>			<b>Total</b>		<b>518.2</b>	<b>10.3</b>	<b>8.9</b>	<b>86.3%</b>	<b>931'675</b>													<b>44'330</b>	<b>254'182</b>	<b>7'050</b>	<b>313'354</b>	<b>33'124</b>	<b>652'040</b>

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 sqm).

3 Second building phase.

4 Except for promotion project that are recorded at cost. As at December 2019, only the property 31501a is recorded at cost.

# 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, 13. März 2020

## 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 52 bis 101), für das am 31. Dezember 2019 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



2



## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2019 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 beliefen sich per 31. Dezember 2019 auf insgesamt TCHF 1'571'676 und somit 96% der konsolidierten Aktiven. Die Bewertung der Immobilien erfolgte unter Einbezug eines externen Bewerter zum Verkehrswert unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode. Die Verkehrswertschätzung basierte auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Bewertung der Immobilienanlagen in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 5 'Immobilienanlagen' thematisiert.

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

**Unser Prüfverfahren** Im Rahmen unserer Prüfung erwogen wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenz des externen Bewerter. Mit Unterstützung unserer eigenen Bewertungsspezialisten beurteilten wir die den Bewertungen zugrundeliegenden Annahmen und stellten Branchenvergleiche an. Ferner überprüften wir die



liegenschaftsspezifischen Daten, welche in die Bewertung miteinflussen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Immobilienanlagen, inkl. Liegenschaften zum Verkauf.

#### **Bewertung der Latenten Steuerverbindlichkeiten**

**Risiko** Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten zurückzuführen. Per 31. Dezember 2019 betragen diese TCHF 68'728. Die latenten Steuerverbindlichkeiten wurden analog Vorjahr mit einem Satz von 2% diskontiert.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeiten in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 13 'Latente Steuern' thematisiert.

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

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

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

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



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

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

André Schaub  
Zugelassener Revisionsexperte



# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG  
Aeschenplatz 7  
4052 Basel

Zürich, 05. März 2020

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2019

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer  
104390.1910 bis 104390.1915

### 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 2019 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile, landwirtschaftliche Grundstücke sowie Kraftwerke in Diesbach, Biberist, Oberaathal-Aabach, Wetzikon-Floos und Wetzikon-Schönau.

### Bewertungsstandards

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

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

### Definition des Marktwertes

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

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

### Bewertungsmethode

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

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

1 / 5

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

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

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

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

#### **Grundlagen der Bewertung**

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2019 wurden 44 Liegenschaften besichtigt.

#### **Ergebnisse**

Per 31. Dezember 2019 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 121 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 1'615'227'377 Schweizerfranken.

#### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1.1.2019 bis 31.12.2019 wurde eine Liegenschaft in Zürich erworben.

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

## **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

Zürich, 05. März 2020  
Wüest Partner AG



Andreas Ammann  
Partner

Silvana Dardikman  
Director

## Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

### Renditeliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- **Aktueller Wert:** Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden, sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zu Anschaffungs-/Herstellkosten abzüglich Abschreibungen auszuweisen. Der aktuelle Wert wird unter anderem nach dem zu erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen anerkannten Methode. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis zu erfassen.
- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der HIAG sowie anhand der mündlichen Informationen der HIAG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit HIAG verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2020 sind im Zeitraum September 2019 bis Dezember 2019 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG bewegen sich zwischen 2.00% bis 6.00% (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.

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

#### **Liegenschaften im Bau**

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

- **Teilgrundstücke:** Die Liegenschaften sind von der HIAG gegebenenfalls in Teilgrundstücke unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen.
- **Projektentwicklungsstrategie:** Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der HIAG übernommen.
- **Grundlagendaten:** Die Grundlagendaten der HIAG werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- **Unabhängige Betrachtung:** Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- **TU- oder GU-Werkverträge:** Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- **Leistungen Projektentwickler:** In den Erstellungskosten werden die Leistungen der HIAG als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- **Verkaufsobjekte:** Die zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (zum Beispiel Stockwerkeigentum) werden «At Cost» bewertet. Es werden keine Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- **Vorbereitungsarbeiten:** Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- **Baunebenkosten:** Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten inkl. Baufinanzierung jedoch exkl. Finanzierung des Grundstücks. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- **Bisher erbrachte Leistungen:** Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von HIAG in Form von getätigten Investitionen werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- **Optierung:** Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert 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	2019	2018
Gewinn nach FER-Erfolgsrechnung	-71'361	58'935
(I) Erfolg aus Neubewertung von Immobilien	15'586	-75'183
(II) Erfolg aus Verkauf Promotionsprojekte	1'217	-1'256
(III) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen und Aktivierung Verlustvorträge	-15'379	10'535
(IV) Minderheitsanteile auf oben stehende Positionen	613	2'014
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>-69'324</b>	<b>-4'955</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	7'996'265	8'023'893
<b>EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>-8.7</b>	<b>-0.6</b>

### A Adjusted-EPRA-Gewinn & Adjusted-EPRA-Gewinn je Aktie

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen je Aktie	2019	2018
EPRA-Gewinn	-69'324	-4'955
(I) Beitrag HIAG Data	70'725	39'131
(II) Beitrag Jaeger et Bosshard SA	-795	-
<b>Adjusted-EPRA-Gewinn</b>	<b>608</b>	<b>34'176</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	7'993'541	8'023'893
<b>Adjusted-EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>0.1</b>	<b>4.3</b>

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

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen pro Aktie	2019	2018
NAV gemäss Konzernrechnung	672'085	784'863
(I) Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	1'110	-680
(II) Latente Steuern	68'728	82'871
<b>EPRA NAV</b>	<b>741'923</b>	<b>867'054</b>
Anzahl ausstehender Aktien	8'000'085	7'994'062
<b>EPRA NAV pro Aktie</b>	<b>92.7</b>	<b>108.5</b>
Bilanzsumme	1'628'641	1'598'935
<b>Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV</b>	<b>45.6%</b>	<b>54.2%</b>

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## C Triple Net Asset Value (NNNAV)

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen pro Aktie	2019	2018
EPRA NAV	741'923	867'054
(I) Latente Steuern	-68'728	-82'871
EPRA NNNAV	673'195	784'183
Anzahl ausstehender Aktien	8'000'085	7'994'062
EPRA NNNAV pro Aktie	84.2	98.1

## D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in TCHF	2019	2018
Anlageliegenschaften – Eigentum	1'563'043	1'476'411
Liegenschaften zum Verkauf (Promotionsprojekte)	8'633	11'780
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionsprojekte)	-518'235	-460'323
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	1'053'441	1'027'868
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	1'053'441	1'027'868
Annualisierter Ist-Mietertrag	49'851	51'433
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-13'506	-12'525
Annualisierter Netto-Mietertrag	36'345	38'908
«Topped-up»-Netto-Mietertrag	36'345	38'908
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	3.5%	3.8%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	3.5%	3.8%

## E EPRA-Leerstandsquote

in TCHF	2019	2018
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	9'949	8'661
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	59'800	60'094
EPRA-Leerstandsquote	16.6%	14.4%

## E Adjusted-EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung<sup>1</sup>)

in TCHF	2019	2018
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	7'913	6'699
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	54'818	55'157
Adjusted EPRA-Leerstandsquote	14.4%	12.1%

<sup>1</sup> Liegenschaften Mandachstrasse 50–56, ZH und Sternenfeldpark 14, BL

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## F EPRA-Kostenkennzahlen

in TCHF	2019	2018
Betriebliche Aufwendungen der gemäss Erfolgsrechnung	53'600	21'723
(I) Netto-Dienstleistungskosten/Gebühren/Nebenkosten	-1'199	-1'116
(II) Grundstückmiete	-733	-851
<b>EPRA Kosten (einschliesslich direkter Leerstandskosten)</b>	<b>51'668</b>	<b>19'756</b>
(III) Direkte Leerstandskosten	-710	-780
<b>EPRA Kosten (ohne direkte Leerstandskosten)</b>	<b>50'958</b>	<b>18'975</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete	63'167	57'774
(I) Abzüglich: Dienstleistungskosten/Gebühren/Nebenkosten Komponenten der Bruttomieteinnahmen	-1'199	-1'116
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>61'968</b>	<b>56'658</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten)</b>	<b>83.4%</b>	<b>34.9%</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)</b>	<b>82.2%</b>	<b>33.5%</b>

## F Adjusted EPRA-Kostenkennzahlen Bestandesportfolio

in TCHF	2019	2018
Betriebliche Aufwendungen der gemäss Erfolgsrechnung	13'506	12'525
(I) Netto-Dienstleistungskosten/Gebühren/Nebenkosten	-786	-765
(II) Grundstückmiete	-683	-471
<b>EPRA Kosten (einschliesslich direkter Leerstandskosten)</b>	<b>12'037</b>	<b>11'289</b>
(III) Direkte Leerstandskosten	-465	-533
<b>EPRA Kosten (ohne direkte Leerstandskosten)</b>	<b>11'572</b>	<b>10'755</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete	51'257	48'730
(I) Abzüglich: Dienstleistungskosten/Gebühren/Nebenkosten Komponenten der Bruttomieteinnahmen	-786	-765
<b>Bruttomieteinnahmen</b>	<b>50'471</b>	<b>47'965</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkter Leerstandskosten)</b>	<b>23.8%</b>	<b>23.5%</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)</b>	<b>22.9%</b>	<b>22.4%</b>

Die obenstehenden Kennzahldefinitionen wurden von HIAG ins Deutsche übertragen.  
Bei Unklarheiten ist die englische Version auf [www.epra.com](http://www.epra.com) massgebend.



# Einzelabschluss 2019

## Bilanz

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	1'680	4'713
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	89	44
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	19	176
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionäre	12	1'926
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'262	1'195
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'062</b>	<b>8'054</b>
Finanzanlagen gegenüber Dritten	4'766	860
Finanzanlagen gegenüber Gruppe	616'335	597'013
Finanzanlagen gegenüber Aktionäre	2'330	2'725
Beteiligungen Gruppe	78'373	89'809
<b>Anlagevermögen</b>	<b>701'804</b>	<b>690'407</b>
<b>Aktiven</b>	<b>704'866</b>	<b>698'461</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87	78
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	87	17
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Gruppe	488	-
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-	4'500
Steuerverbindlichkeiten	144	177
Passive Rechnungsabgrenzung	4'102	3'494
Kurzfristige Rückstellungen	17	9
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>4'925</b>	<b>8'275</b>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	640'000	490'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>640'000</b>	<b>490'000</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>644'925</b>	<b>498'275</b>
Aktienkapital	8'050	8'050
- Gesetzliche Kapitalreserve	1'610	1'610
- Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage <sup>1</sup>	3'335	17'171
Total gesetzliche Kapitalreserve	4'946	18'782
Gesetzliche Gewinnreserve	8'723	8'736
Freiwillige Gewinnreserve	108'000	108'000
- Vortrag aus dem Vorjahr	46'183	42'823
- Unternehmensergebnis	-109'880	20'716
Bilanzgewinn /-verlust	-63'696	63'538
Eigene Aktien	-6'081	-6'921
<b>Eigenkapital</b>	<b>59'941</b>	<b>200'186</b>
<b>Passiven</b>	<b>704'866</b>	<b>698'461</b>

<sup>1</sup> Siehe Erläuterung im Anhang.

# Einzelabschluss

## Erfolgsrechnung

in TCHF	2019	2018
Finanzertrag	10'250	27'447
Übriger Betriebsertrag	9	9
<b>Betriebsertrag</b>	<b>10'259</b>	<b>27'456</b>
Personalaufwand	-340	-369
Versicherungen und Gebühren	-32	-79
Allgemeiner Betriebsaufwand	-66	-60
Büro- und Verwaltungsaufwand	-2'280	-1'628
Kommunikationsaufwand	-309	-394
Finanzaufwand	-117'112	-4'152
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-120'138</b>	<b>-6'683</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-109'880</b>	<b>20'773</b>
Ertragssteuern	-	-58
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>-109'880</b>	<b>20'716</b>

# 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, welche 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

Definition «Gruppe» / «Aktionäre»

Bei «Gruppe» handelt es sich um Konzerngesellschaften der HIAG Gruppe, bei «Aktionäre» um Mitarbeiter der HIAG. Die Forderungen und Kontokorrente werden im Umlaufvermögen und die langfristigen Darlehen im Anlagevermögen ausgewiesen.

Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe

Die Position beinhaltet Kontokorrente mit Konzerngesellschaften.

Finanzanlagen

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

Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

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 im 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 Wohle 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) einen 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

Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2019 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 13'836 auf TCHF 3'335 reduziert. Die per 31.12.2019 ausgewiesenen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen in Höhe von TCHF 3'335 sind per 31.12.2019 von der ESTV noch nicht genehmigt.

# Einzelabschluss

## Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2019

Gesellschaft	Sitz	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2019 <sup>1</sup> in %	Anteil 2018 <sup>1</sup> in %	Beteiligungs- buchwert 2019 in TCHF	Beteiligungs- buchwert 2018 in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	11'000	100%	100%	78'373	78'373
HIAG Immobilien Menziken AG <sup>2</sup>	Menziken	100	–	100%	–	1'836
HIAG Data AG <sup>3</sup>	Zürich	10'000	100%	95%	–	9'500
Marbell AG <sup>4</sup>	Zürich	100	100%	100%	–	100
<b>Total Beteiligungen</b>					<b>78'373</b>	<b>89'809</b>

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

<sup>2</sup> Die HIAG Immobilien Menziken AG wurde rückwirkend per 1. Januar 2019 mit der HIAG Immobilien AG fusioniert.

<sup>3</sup> Im ersten Halbjahr 2019 wurden 5% der Aktien der Gesellschaft HIAG Data AG vom Management zurückgekauft und per 31. Dezember 2019 vollständig wertberichtigt.

<sup>4</sup> Die Gesellschaft Marbell AG wurde am 22. Juni 2018 neu gegründet und per 31. Dezember 2019 vollständig wertberichtigt.

## Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2019

Gesellschaft	Ort	Aktien-/Stamm- kapital in TCHF	Anteil 2019 <sup>1</sup> in %	Anteil 2018 <sup>1</sup> in %
HIAG AG	Basel	150	100%	100%
HIAG Immobilien AG <sup>2</sup>	St. Margrethen	5'000	100%	100%
HIAG Immobilier Léman SA <sup>3</sup>	Aigle	1'000	100%	100%
Léger SA	Lancy	400	100%	100%
Weeba SA	Lancy	100	100%	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	50	100%	100%
Promo-Praille SA	Lancy	200	100%	100%
Jaeger et Bosshard SA <sup>4</sup>	Lancy	1'175	100%	–
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud <sup>5</sup>	Lancy	35	100%	86%
Trans Fiber Systems SA	Menziken	107	100%	100%
CIS Operations AG <sup>6</sup>	Zürich	400	100%	95%

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

<sup>2</sup> Die HIAG Immobilien Menziken AG wurde rückwirkend per 1. Januar 2019 mit der HIAG Immobilien AG fusioniert.

<sup>3</sup> Die Village 52 SA wurde rückwirkend per 1. Januar 2018 mit der HIAG Immobilier Léman SA fusioniert.

<sup>4</sup> Die Jaeger et Bosshard SA wurde im ersten Halbjahr 2019 zu 100% übernommen.

<sup>5</sup> Da die Jaeger et Bosshard SA die bisher 14% der nicht gehaltenen Anteile an der Genossenschaft hält, beträgt der Anteil per 31. Dezember 2019 neu 100%.

<sup>6</sup> Im ersten Halbjahr 2019 wurden 5% der Aktien der Gesellschaft HIAG Data AG vom Management zurückgekauft. Da die CIS Operations AG zu 100% der HIAG Data AG gehört, ist auch ihr Anteil auf 100% angestiegen.

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

HIAG Data AG und CIS Operations AG bilden mit der Marbell AG das Segment Cloud Services. Die Marbell AG erbringt Dienstleistungen rund um die Finanzierung von Dritten. Nach dem Verwaltungsratsbeschluss der HIAG Immobilien Holding AG vom 13. August 2019, das Geschäftsmodell Cloud Services nicht mehr operativ weiterzuführen, hat sich die HIAG auf die Verwertung und Vermarktung der bestehenden Aktiven fokussiert.

## Einzelabschluss

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

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

### Wertbeeinträchtigungen Finanzanlagen/ Beteiligungen

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG hat am 13. August 2019 einstimmig beschlossen, dass das Segment Cloud Services, welches die Entwicklung einer eigenen Multicloud-Plattform beinhaltete, beendet wird. Die Tochtergesellschaften HIAG Data AG und CIS Operations AG befinden sich in Restrukturierung. Die Entscheidung hat Wertbeeinträchtigungen in folgenden Bilanzpositionen per 31. Dezember 2019 zur Folge:

in TCHF	31.12.2019
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	-10
Finanzanlagen gegenüber Gruppe	-98'910
Beteiligungen Gruppe	-11'075
Anlagevermögen	-109'995

Zusätzlich wurden die Beteiligung an der Marbell AG (TCHF 100) und ein Teil des Darlehens an die Marbell AG (TCHF 850) per 31. Dezember 2019 abgeschrieben da es unwahrscheinlich ist, dass die Marbell AG zukünftig in der Lage sein wird, das Darlehen zu 100% zurückzuzahlen.

Diese Wertbeeinträchtigungen in Höhe von gesamthaft TCHF 110'945 sind in der Erfolgsrechnung im Finanzaufwand enthalten.

### Fremdkapital

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	87	17
- davon gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	8	14
- davon gegenüber Sozialversicherungen	79	3
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-	4'500
- davon Darlehen gegenüber Dritten	-	4'500

## Einzelabschluss

Das im Vorjahr unter den übrigen kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesene Darlehen in Höhe von TCHF 4'500 wurde per 31. Dezember 2019 vollständig zurückbezahlt.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Kurzfristige Rückstellung	17	9

In dieser Position wird erstmals im Berichtsjahr die Rückstellung für Ferien ausgewiesen, welche im Vorjahr in der Position «Passive Rechnungsabgrenzung» enthalten war. Auch die Vorjahresrückstellung wurde entsprechend umgegliedert.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	640'000	490'000
Anleihen	640'000	490'000

Im Mai 2019 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 2019	Anleihe Oktober 2018	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 150'000	TCHF 125'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000	TCHF 100'000
Laufzeit	5 Jahre (08.05.2019 – 08.05.2024)	4 Jahre (26.10.2018 – 26.10.2022)	5 Jahre (30.05.2017 – 30.05.2022)	7 Jahre (04.07.2016 – 04.07.2023)	6 Jahre (01.07.2015 – 01.07.2021)
Zinssatz	0.875%	1.0%	0.8%	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	47'129'798	43'467'844	36'274'830	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0471297983	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421	CH0284607394

### Eigenkapital

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	8'050	8'050
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	8'050'000	8'050'000

Gemäss Artikel 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 19. April 2020 um maximal TCHF 1'600 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 31. Dezember 2019 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

in TCHF	2019	2018
Finanzertrag	10'250	27'447
– davon ausserordentliche Dividende der HIAG Immobilien Schweiz AG <sup>1</sup>	–	20'000

<sup>1</sup> Mit Beschluss vom 20. Dezember 2018 wurde eine Ausschüttung einer ausserordentlichen Dividende in Höhe von CHF 20 Mio. aus den freien Gewinnreserven der HIAG Immobilien Schweiz AG beschlossen. Diese Ausschüttung wurde mit dem bestehenden Darlehen ausgeglichen.

# Einzelabschluss

in TCHF	2019	2018
<b>Personalaufwand</b>	<b>340</b>	<b>369</b>
– davon Diskont auf der Zuteilung oder dem Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG Gruppe	152	338
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10	unter 10
<b>Büro- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>2'280</b>	<b>1'628</b>
– davon Verwaltungsrats honorare <sup>1</sup>	1'205	1'161
<b>Finanzaufwand</b>	<b>117'112</b>	<b>4'152</b>
– davon Emissionskosten <sup>2</sup>	377	232
– davon ausserordentliche Wertberichtigung	110'945	–

<sup>1</sup> Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Konzernleitung.

Seine Gesamtvergütung wird ausschliesslich unter den Verwaltungsrats honoraren ausgewiesen.

<sup>2</sup> Die Emissionskosten der Anleihen vom Juli 2015, Juli 2016, Mai 2017, Oktober 2018 und Mai 2019 von insgesamt TCHF 2'120 werden über die Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert (Vorjahr: TCHF 1'670).

## Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	2019	2018
Buchwert per 01.01.	55'938	6'921	281
Kauf	15'000	1'732	9'364
Verkauf / Zuteilung	21'023	2'572	2'725
Buchwert per 31.12.	49'915	6'081	6'921

Im Berichtsjahr wurden 15'000 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 1'732 durch die Gesellschaft gekauft. Davon wurden 21'023 Aktien an Mitarbeiter zugeteilt oder verkauft. Bei der Zuteilung und dem Verkauf der eigenen Aktien wurde ein Verlust von TCHF 13 realisiert und gegen die gesetzliche Gewinnreserve verbucht.

## Eventualverpflichtungen

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Garantien zugunsten Dritter	32'116	32'116



# Einzelabschluss

## Bedeutende Aktionäre

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

Stimmrechtsanteil	31.12.2019	31.12.2018
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.5%	65.5%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		
Grisgros AG <sup>2</sup>		
Senft AG <sup>3</sup>		

<sup>1</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht. Im Vorjahr ist der gesamte Aktienbestand im Privatbesitz von Dr. Felix Grisard enthalten.

<sup>2</sup> Die Grisgros AG wird durch Andrea Grisard beherrscht. Im Vorjahr ist der Aktienbestand im Privatbesitz von Andrea Grisard enthalten.

<sup>3</sup> Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht. Im Vorjahr ist der Aktienbestand im Privatbesitz von Salome Grisard Varnholt enthalten.

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 50.0% Hauptaktionärin (Vorjahr: 50.0%) 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.

## Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder und der Geschäftsleitung

	31.12.2019	31.12.2018
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	184'593	579'593
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats <sup>1</sup>	-	282'896
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>2</sup>	395'000	-
Senft AG <sup>3</sup>	282'896	-
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	4'000	-
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	43'762	38'878
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	6'391	4'123
Ralf Küng, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	8'316	6'601
Alex Römer, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	8'499	6'784
Thorsten Eberle, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	6'046	4'331
Michele Muccioli, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	5'225	3'510
Yves Perrin, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	28'340	26'626
Hans-Lukas Fehr, ehemaliges Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung <sup>4</sup>	n/a	6'766
Martin Durchschlag, ehemaliger Geschäftsführer <sup>4</sup>	n/a	209'442
John Manser, ehemaliges Mitglied des Verwaltungsrats <sup>4</sup>	n/a	3'000
<b>Total</b>	<b>975'568</b>	<b>1'175'050</b>

<sup>1</sup> Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'025'805 Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 50.01% 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.

<sup>2</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>3</sup> Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

<sup>4</sup> Per 31. Dezember 2019 nicht mehr amtierende Mitglieder der HIAG Gruppe.

# Einzelabschluss

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Abnahme der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 13. März 2020. Bis zu diesem Zeitpunkt sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

## Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2019 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 23. April 2020 vor, auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten.

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinns

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Unternehmensergebnis	-109'880	20'716
Vortrag aus dem Vorjahr	46'183	42'823
Bilanzgewinn / -verlust	-63'696	63'538
Dividendenausschüttung aus Bilanzgewinn	-	-17'355
Vortrag auf neues Jahr	-63'696	46'183

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	3'335	17'171
Dividendenausschüttung aus Kapitaleinlage	-	-13'836
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage nach Ausschüttung	3'335	3'335

# 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, 13. März 2020

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 114 bis 123), für das am 31. Dezember 2019 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



## Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschriften 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 und Beteiligungen gegenüber Gruppe

**Risiko** Die per 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Finanzanlagen von TCHF 616'335 und Beteiligungen gegenüber Gruppe von TCHF 78'373 betragen 98% der Aktiven der HIAG Immobilien Holding AG. Weitere Informationen zu den Finanzanlagen und Beteiligungen finden sich im Anhang zur Jahresrechnung.

Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte, der vorgenommenen Wertberichtigungen im laufenden Jahr und der Ermessensspielräume bei der Beurteilung der Werthaltigkeit dieser zwei Bilanzpositionen, erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

**Unser Prüfverfahren** Im Rahmen unserer Prüfung beurteilten wir die wesentlichsten Annahmen dieser Bewertungen.

Für die Finanzanlagen und Beteiligungen gegenüber Immobiliengesellschaften, welche ein aktives Portfolio bewirtschafteten, beurteilten wir das Bewertungsmodell der Gesellschaft und überprüften die wesentlichen Annahmen der Bewertung. Weiter beurteilten wir die Planungstreue der Gesellschaft bei wesentlichen Bewertungsannahmen und glichen diese zu unterstützenden Unterlagen ab.

Für die Finanzanlagen und Beteiligungen gegenüber den übrigen Gesellschaften hinterfragten wir die Annahmen des Managements kritisch und glichen diese mit den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. Bewertungsmodellen ab.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich der vorgenommenen Wertberichtigungen und dem Ansatz und Bewertung der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Gruppe.

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



3



## **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.

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

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

André Schaub  
Zugelassener Revisionsexperte

# Aktien- informationen

## Die HIAG Immobilien Holding Aktie

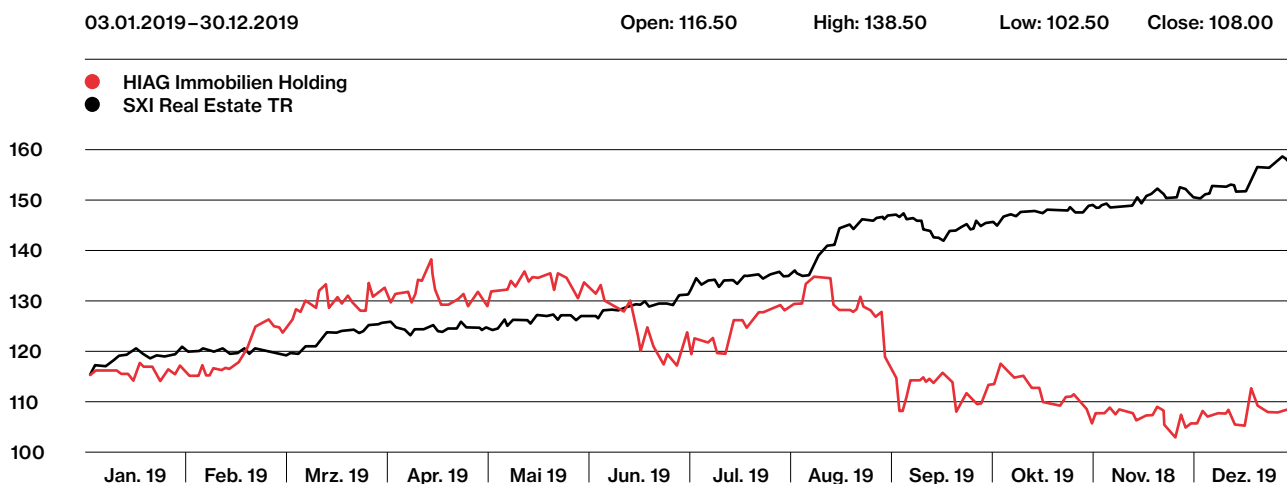
### 1 Dividendenpolitik

Der Verwaltungsrat hat aufgrund des Ergebnisses 2019 beschlossen, der ordentlichen Generalversammlung vom 23. April 2020 vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2019 zu verzichten.

### 2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Per Ende 2019 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 3'335. Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2019 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen in 2019 um TCHF 13'836 reduziert. Die per 31. Dezember 2019 ausgewiesenen gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage in Höhe von TCHF 3'335 sind per 31. Dezember 2019 von der ESTV noch nicht genehmigt. Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

### 3 Aktienkursentwicklung



Der Kurs der HIAG Immobilien Holding Aktie sank seit dem 1. Januar 2019 um 6.5% von CHF 116.50 auf CHF 108.00. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2019 CHF 84.01; somit wurde die HIAG Immobilien Holding Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 28.6% gehandelt. 2019 wurden im Schnitt täglich 2'874 Aktien gehandelt.

# Aktieninformationen

## 4 Kennzahlen

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

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2019	31.12.2018
Höchst	138.50	131.50
Tiefst	102.50	107.50
Periodenende	108.00	116.50

Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)	31.12.2019	31.12.2018
Höchst	1'114.93	1'058.58
Tiefst	825.13	865.38
Periodenende	869.40	937.83

Anzahl Aktien (in Stück)	31.12.2019	31.12.2018
Ausgegebene Aktien	8'050'000	8'050'000
Eigene Aktien	49'915	55'938
Ausstehende Aktien	8'000'085	7'994'062
Durchschnittlich ausstehende Aktien	7'996'265	8'023'893

Kennzahlen pro Aktie (in CHF)	31.12.2019	31.12.2018
Verlust/Gewinn pro Aktie (EPS)	-8.85	7.60
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	-	3.90
Payout Ratio	-	145%
Barrendite	-	3.35%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	84.01	98.18
Prämie (Abschlag) zum NAV	28.56%	18.66%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	92.60	108.55
Prämie zum NAV vor Abzug latenter Steuern	16.63%	7.33%

<sup>1</sup> Für das Geschäftsjahr 2019 schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 23. April 2020 vor, auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten.

## 5 Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären finden sich unter Ziffer 32 des konsolidierten Abschlusses auf Seite 96.

## 6 Investor Relations

Marco Feusi, T +41 61 606 55 00  
Laurent Spindler, T +41 61 606 55 00  
investor.relations@hiag.com