

HIAG

Geschäftsbericht

21

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		87'350	19'706
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	4'130	3'393
Übrige kurzfristige Forderungen	2	6'445	8'214
Vorräte		592	501
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		1'421	718
Liegenschaften zum Verkauf	3	32'111	29'427
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	3'980	4'918
Umlaufvermögen		136'028	66'877
Übrige langfristige Forderungen	5	5'186	4'002
Immobilienanlagen	4	1'752'318	1'608'417
Übriges Anlagevermögen		1'215	2'110
Finanzanlagen	8	8'264	9'972
Finanzanlagen assoziierte Unternehmen		539	-
Anteile an assoziierten Unternehmen	6	94	-
Anlagevermögen		1'767'615	1'624'501
Aktiven		1'903'643	1'691'378

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Bilanz

in TCHF		31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	277'574	139'257
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'825	3'227
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	9'279	5'965
Kurzfristige Rückstellungen	10	3'429	13'024
Steuerverbindlichkeiten	23	4'283	1'715
Passive Rechnungsabgrenzung	12	16'629	16'396
Kurzfristiges Fremdkapital		316'020	179'584
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	515'313	677'429
Langfristige Rückstellungen	10	2'227	112
Latente Steuern	23	81'084	73'131
Langfristiges Fremdkapital		598'625	750'672
Fremdkapital		914'645	930'256
Aktienkapital	25	10'120	8'433
Kapitalreserven		184'360	39'947
Eigene Aktien	27	-4'069	-5'211
Gewinnreserven		798'588	717'953
Eigenkapital		988'999	761'122
Passiven		1'903'643	1'691'378

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF		2021	2020
Liegenschaftsertrag	14	63'142	59'738
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	15	60'523	27'002
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	16	-	10'560
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	16	16'543	4'905
Übriger Betriebsertrag ¹	17	14'114	12'531
Total Betriebsertrag		154'322	114'736
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	16	-	-9'133
Materialaufwand		-6'589	-3'097
Personalaufwand	13, 18, 19	-13'945	-16'479
Unterhalt und Reparaturen	20	-6'218	242
Versicherungen und Gebühren		-1'120	-1'649
Energieaufwand und Hauswartung	21	-910	-4'360
Allgemeiner Betriebsaufwand		-430	-467
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		-6'809	-7'121
Marketing- und Vertriebsaufwand		-722	-743
Mieten und Leasing		-1'954	-1'675
Total Betriebsaufwand		-38'696	-44'481
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		115'627	70'254
Abschreibungen		-499	-396
Betriebsergebnis (EBIT)		115'128	69'859
Finanzertrag	22	1'028	968
Finanzaufwand	22	-10'180	-9'560
Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften		-4	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)		105'971	61'266
Ertragssteuern	23	-16'708	-6'107
Reingewinn		89'263	55'159
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	10.39	6.82
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	25	10.39	6.82

¹ Im übrigen Betriebsertrag für das Jahr 2020 ist noch der Erfolg aus Cloud Services in der Höhe von TCHF 93 enthalten.

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2021	2020
Reingewinn	89'263	55'159
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-60'523	-27'002
Abschreibungen	499	396
Wertberichtigung Finanzanlagen	1'867	1'550
Erfolg aus Verkauf übrige Anlagen	-2'114	-5'090
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-16'543	-4'905
Aktienbasierte Vergütungen	595	562
Veränderung Finanzverbindlichkeit aus Zins-Swap	-511	-
Neubewertung Anteile an assoziierten Unternehmen	4	-
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-517	-457
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'590	167
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen & aktive Rechnungsabgrenzung	4'726	-773
Veränderungen Liegenschaften zum Verkauf	-2'684	6'126
Veränderungen Vorräte	-90	-82
Veränderungen übrige langfristige Forderungen	-1'238	-448
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital	-3'413	-13'008
Veränderungen langfristige Rückstellungen	965	-13
Veränderungen latente Steuern & aktivierte Verlustvorräte	6'146	4'198
Erfolg aus Währungseffekten	72	17
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	20'094	16'397
Investitionen in Immobilienanlagen	-96'298	-73'351
Erwerb konsolidierter Gesellschaften	-22'681	-
Investitionen in Finanzanlagen	-2'757	-3'844
Investitionen in übrige Sachanlagen	-347	-1'050
Devestitionen von Immobilienanlagen	78'980	32'190
Devestitionen übriges Anlagevermögen	2'858	6'747
Devestitionen von Finanzanlagen	540	-
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-39'705	-39'308

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2021	2020
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	78'482	75'209
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-188'187	-89'824
Kapitalerhöhung	155'958	32'692
Aufnahme von Anleihen	160'000	-
Amortisationen und Rückzahlungen von Anleihen	-100'000	-
Verkauf eigener Aktien	370	624
Ausschüttung aus Kapitalreserven / Gewinnreserven an Aktionäre	-19'297	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	87'326	18'701
Währungseffekte	-72	-17
Veränderung flüssige Mittel	67'643	-4'227
Flüssige Mittel am 01.01.	19'706	23'933
Flüssige Mittel am 31.12.	87'350	19'706
Veränderung flüssige Mittel	67'643	-4'227

Konsolidierter Abschluss

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital ¹	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Total
Eigenkapital am 01.01.2020	8'050	7'884	-6'081	662'232	672'085
Verkauf/ Zuteilung eigener Aktien	-	-246	870	-	624
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	562	562
Kapitalerhöhung	383	32'309	-	-	32'692
Reingewinn	-	-	-	55'159	55'159
Eigenkapital am 31.12.2020	8'433	39'947	-5'211	717'953	761'122
Eigenkapital am 01.01.2021	8'433	39'947	-5'211	717'953	761'122
Dividende	-	-9'649	-	-9'649	-19'298
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	-211	1'142	-562	369
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	595	595
Badwill ²	-	-	-	987	987
Kapitalerhöhung ³	1'687	154'272	-	-	155'959
Reingewinn	-	-	-	89'263	89'263
Eigenkapital am 31.12.2021	10'120	184'360	-4'069	798'588	988'999

¹ Per 31. Dezember 2021 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'433'000)

² Der Badwill entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft K-Buchs S.à.r.l. im April 2021. Der Badwill wurde per Erwerbszeitpunkt mit den Gewinnreserven verrechnet.

³ Am 16. November 2021 hat die HIAG Immobilien Holding AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu 1'686'600 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 platziert. Der Platzierungspreis je Aktie belief sich auf CHF 95.00. Der Nettoerlös nach Verrechnung der Kapitaltransaktionskosten belief sich auf TCHF 155'959.

Konsolidierter Abschluss

Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss

Segmentberichterstattung

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

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

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

Segmente 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Übrige	Intersegment- Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	52'740	10'690	-	-	-288	63'142
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	33'450	16'444	10'628	-	-	60'523
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	-	-	-	-	-
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	16'543	-	-	16'543
Übriger Betriebsertrag	1'170	2'685	-	10'703	-444	14'114
Total Betriebsertrag	87'360	29'820	27'172	10'703	-732	154'322
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	-	-	-	-	-	-
Materialaufwand	-	-	-	-6'589	-	-6'589
Personalaufwand	-3'809	-5'663	-786	-3'687	-	-13'945
Unterhalt und Reparaturen	-3'832	-2'020	-	-366	-	-6'218
Versicherungen und Gebühren	-716	-345	-	-59	-	-1'120
Energieaufwand und Hauswartung	-1'090	230	-	-49	-	-910
Allgemeiner Betriebsaufwand	-21	-94	-	-314	-	-430
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-2'076	-1'262	-296	-3'619	444	-6'809
Marketing- und Vertriebsaufwand	-395	-50	-	-277	-	-722
Mieten und Leasing	-1'026	-756	-	-460	288	-1'954
Total Betriebsaufwand	-12'966	-9'960	-1'082	-15'420	732	-38'696
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	74'395	19'859	26'090	-4'717	-	115'627
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung	40'944	3'415	15'462	-4'717	-	55'104
Abschreibungen						-499
Finanzergebnis						-9'156
Ertragssteuern						-16'708
Reingewinn						89'263

Konsolidierter Abschluss

Restated Segmente 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020¹

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Transaktion	Intersegment-		Gruppe
				Übrige	Elimination	
Liegenschaftsertrag	49'104	10'883	-	-	-250	59'738
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	9'756	14'222	3'024	-	-	27'002
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	-	10'560	-	-	-	10'560
Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen	-	-	4'905	-	-	4'905
Übriger Betriebsertrag	1'222	5'221	-	7'189	-1'101	12'531
Total Betriebsertrag	60'082	40'887	7'929	7'189	-1'351	114'736
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	-	-9'133	-	-	-	-9'133
Materialaufwand	-	-	-	-3'097	-	-3'097
Personalaufwand	-3'256	-7'704	-433	-5'087	-	-16'479
Unterhalt und Reparaturen	-3'729	5'186	-	-1'216	-	242
Versicherungen und Gebühren	-658	-590	-	-401	-	-1'649
Energieaufwand und Hauswartung	-1'181	-3'126	-	-52	-	-4'360
Allgemeiner Betriebsaufwand	-153	-84	-	-230	-	-467
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-2'025	-1'310	-247	-4'379	839	-7'121
Marketing- und Vertriebsaufwand	-430	-47	-	-265	-	-743
Mieten und Leasing	-1'021	-549	-	-616	512	-1'675
Total Betriebsaufwand	-12'454	-17'357	-680	-15'342	1'351	-44'481
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	47'628	23'530	7'249	-8'153	-	70'254
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung	37'872	9'308	4'225	-8'153	-	43'252
Abschreibungen						-396
Finanzergebnis						-8'592
Ertragssteuern						-6'107
Reingewinn						55'159

¹ Ergänzt um das Segment «Transaktion», das Segment «Cloud» wird im Segment «Übrige» dargestellt.

Konsolidierter Abschluss

Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

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

Konsolidierungskreis

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

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

Konsolidierter Abschluss

Gesellschaft	Aktien- /Stammkapital in TCHF	Anteil 2021 ¹ in %	Anteil 2020 ¹ in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Baar
HIAG AG ²	150	–	100	Basel
HIAG Immobilien AG ³	5'000	–	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	1'175	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
HIAG Immobilien AG ⁴	10'000	100	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG Real Estate AG	400	100	100	Zürich
HIAG Labs AG	100	100	100	Zürich
Assoziierte Beteiligungen				
HIAG Solar AG ⁵	200	49	-	Münchenstein

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil

² Die HIAG AG fusionierte per 1. Januar 2021 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG.

³ Die HIAG Immobilien AG fusionierte per 1. Januar 2021 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG.

⁴ Die HIAG Data AG wurde im Berichtsjahr zur HIAG Immobilien AG umfirmiert. Die HIAG Immobilien AG wird im Sinne der Strategie der HIAG-Gruppe einen Immobilienzweck (Halten und Entwickeln sowie Kauf/ Verkauf von Liegenschaften) haben.

⁵ Die HIAG Solar AG wurde per 5. März 2021 in Kooperation mit der aventron solar AG gegründet. Die Bewertung erfolgt mittels der Equity-Methode.

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

Die K-Buchs S.à.r.l. wurde am 26. April 2021 im Rahmen eines Share-Deals erworben. Im 2. Halbjahr 2021 wurde der Vermögensübertrag der K-Buchs S.à.r.l. in die HIAG Real Estate AG mit anschliessender Auflösung der K-Buchs S.à.r.l. vorgenommen.

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

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

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 gruppeneinheitlichen Grundsätzen neu bewerteten Nettoaktiven verrechnet. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft ergebende Differenz wird als Goodwill oder Badwill bezeichnet. Ein allfälliger Goodwill bzw. Badwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet bzw. gutgeschrieben. Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Zeitpunkt des Übergangs der Kontrolle über das akquirierte Unternehmen.

Veränderungen im Kapitalkonsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

Konsolidierte Gesellschaft	Anteil in %	
K-Buchs S.à.r.l.	Gekauft am 26. April 2021	100
in TCHF		
Flüssige Mittel		520
Immobilienanlagen		53'000
Übriges Umlaufvermögen		244
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		-800
Übriges kurzfristiges Fremdkapital		-4'896
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		-24'315
Übriges langfristiges Fremdkapital		-628
Latente Steuern		-2'525
Eigenkapital		-20'601
Kaufpreiszahlung		19'613
Badwill		-987

Bei der Akquisition entstand ein Badwill von TCHF 987, der per Erwerbszeitpunkt mit den Gewinnreserven verrechnet wurde.

Konsolidierter Abschluss

Umrechnung Fremdwährungen

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Forderungen

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

Liegenschaften zum Verkauf

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

Immobilienanlagen

Allgemein

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

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

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.

Derivative Finanzinstrumente

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

Übriges Anlagevermögen und immaterielles Anlagevermögen

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

Die Abschreibungen erfolgen linear wie folgt:

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

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

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Konsolidierter Abschluss

Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

Finanzanlagen werden zum Nominalwert bilanziert.

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

Leasing

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

Operatives Leasing wird als Aufwand in der Erfolgsrechnung erfasst.

Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

Konsolidierter Abschluss

Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

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

Liegenschaftsertrag

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

Ertrag aus Verkauf Liegenschaften

Bei Beurkundung des Kaufvertrags wird der Ertrag aus dem Verkauf der Liegenschaften erfasst. Der «Ertrag aus Verkauf von Liegenschaften» wird brutto vor Steuern und nach Abzug der dazugehörigen Transaktionskosten ausgewiesen. Der dazugehörige Aufwand wird in der Position «Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften» erfasst.

Erfolg aus Verkauf Immobilienanlagen

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

Übriger Betriebsertrag

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

Vorräte und Materialaufwand

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

Unterhalt und Reparaturen

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

Konsolidierter Abschluss

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. Bei der Berechnung wird der per Bilanzstichtag gültige respektive der tatsächlich zu erwartende Steuersatz angewendet. Für die Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wird für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. Ist aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern möglich, wird dies in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2021 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%).

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

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

Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen

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

Aktienbezogene Vergütungen

Aktienbezogene Vergütungen werden als Personalaufwand erfasst. Bei Vergütungen mit Ausgleich in Aktien bildet das Eigenkapital die Gegenposition, bei Vergütungen mit Barausgleich das Fremdkapital (Rückstellungen). Aktienbezogene Vergütungen sind unter Ziffer 19 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, werden Rückstellungen gebildet.

Schätzungen

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

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 des konsolidierten Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 11. März 2022. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'431	4'052
Wertberichtigung	-301	-659
Total	4'130	3'393

2 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Mehrwertsteuerforderungen	-	1'570
Heiz- und Nebenkosten	3'609	2'968
Escrow-Konto	1'051	1'051
Depotgelder und Garantien	471	635
Forderung aus Verkauf Produktionsanlagen Pratteln	-	423
Weiterverrechnung an Mieter	-	389
Kontokorrente Stockwerkeigentumsgemeinschaft	429	463
Sonstige kurzfristige Forderungen	885	715
Total	6'445	8'214

3 Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1»	32'111	29'427
Total Liegenschaften zum Verkauf	32'111	29'427

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

¹ Exkl. Landwert von TCHF 26'920

² Landwert bei der Berechnung des Fertigstellungsgrads nicht berücksichtigt

Per Bilanzstichtag belief sich der Wert der «Liegenschaften zum Verkauf» auf TCHF 32'111 (31. Dezember 2020: TCHF 29'427). Es handelt sich in beiden Berichtsjahren 2021 und 2020 um das Stockwerkeigentumsprojekt «CHAMA Etappe 1» in Cham. Die 2. Etappe des Projekts «CHAMA» wird aktuell zu Marktwerten in den Immobilienanlagen ausgewiesen.

Konsolidierter Abschluss

Die anderen Projekte in Cham «CHAMA Bestand Etappe 1» und «CHAMA Bestand Etappe 2», werden beide zu Marktwerten bewertet und sind als Immobilienanlagen ausgewiesen.

4 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2020	171'029	1'338'552	62'097	1'571'676
Reklassifikationen	-8'047	-33'380	41'472	-
Zugänge	17'473	36'821	21'214	75'508
Abgänge	-	-27'125	-9'129	-36'254
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	24'813	12'867	1'710	39'390
Wertkorrektur Umweltrisiken	-2'124	-11'089	736	-12'477
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-29'427	-	-	-29'427
Bestand per 31.12.2020	173'717	1'316'647	118'055	1'608'417
Bestand per 01.01.2021	173'717	1'316'647	118'055	1'608'417
Reklassifikationen	-	49'270	-49'270	-
Zugänge	6'108	58'741	29'770	94'620
Abgänge	-	-62'437	-	-62'437
Änderung Konsolidierungskreis	-	53'000	-	53'000
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	8'859	49'908	4'570	63'337
Wertkorrektur Umweltrisiken	-1'124	-3'620	125	-4'619
Bestand per 31.12.2021	187'561	1'461'509	103'250	1'752'318

Immobilienanlagen sind im Anlagevermögen zu Marktwerten geführte Aktiven. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Immobilienanlagen durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.00% bis 5.40% (31. Dezember 2020: 2.00% bis 5.50%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 60'237 (31. Dezember 2020: TCHF 56'028) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Evaluation von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Das Portfolio wurde im zweiten Halbjahr 2020 neu untersucht, basierend auf einer Risiko-Analyse des Managements. Die Gebäudeschadstoffe und Grundstück-Altlasten wurden mit den aktuellen technischen Kenntnissen analysiert. Für die Berechnung der Rückstellungen für Umweltrisiken wurden vom Management eine Wahrscheinlichkeit und ein Zeithorizont definiert, welcher mit dem Entwicklungshorizont übereinstimmt. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen wurden am Bilanzstichtag berücksichtigt und hatten in der laufenden Berichtsperiode zu einer Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 4'619 geführt, wovon TCHF 2'819 erfolgswirksam und TCHF 1'800 erfolgsneutral im Rahmen einer Akquisition erfasst wurden (2020: erfolgswirksame Erhöhung der Abzüge von TCHF 12'387, erfolgsneutral von TCHF 90). Auf den erwarteten Kosten per Startdatum des Projekts wurde per 31. Dezember 2021 ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2020: 2.00%).

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

Konsolidierter Abschluss

Die Zugänge im Jahr 2021 in der Höhe von TCHF 94'620 setzten sich aus Investitionen in Areale sowie aus den Akquisitionen Winterthur, Solothurn und Reinach (TCHF 39'733) zusammen. Die wesentlichsten Investitionen erfolgten in Meyrin (TCHF 16'160), Dietikon (TCHF 15'321), Niederhasli (TCHF 4'744), Cham (TCHF 4'001) und Wetzikon (TCHF 2'819).

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 62'437 betreffen die Verkäufe in Bremgarten (TCHF 29'126), Aathal (TCHF 10'754), Biberist (TCHF 7'824), Wetzikon (TCHF 5'907), Basel (TCHF 6'103), Aigle (TCHF 2'315) und Windisch (TCHF 408).

Die Änderung im Konsolidierungskreis steht im Zusammenhang mit der Liegenschaft in Buchs (TCHF 53'000), welche als Teil des Share-Deals K-Buchs S.à.r.l. akquiriert wurde.

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen¹ per 31.12.2021

in TCHF	31.12.2021		31.12.2020 ²	
Industrie, Gewerbe	676'488	38.6%	620'297	38.6%
Bauland	214'034	12.2%	198'072	12.3%
Distribution, Logistik	200'964	11.5%	131'102	8.2%
Verkauf	192'747	11.0%	173'645	10.8%
Wohnen	178'143	10.2%	201'068	12.5%
Büro	177'322	10.1%	180'656	11.2%
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	98'044	5.6%	88'389	5.5%
Übrige	14'576	0.8%	15'188	0.9%
Total	1'752'318	100.0%	1'608'417	100.0%

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

² Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden im Berichtsjahr in der obigen Darstellung ohne den Liegenschaften zum Verkauf (CHAMA, STEWE, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2021

in TCHF	31.12.2021		31.12.2020 ¹	
Zürich	487'341	27.8%	443'834	27.6%
Aargau	424'029	24.2%	374'784	23.3%
Genf	259'553	14.8%	247'028	15.4%
Zug	135'115	7.7%	117'110	7.3%
Solothurn	130'494	7.4%	111'559	6.9%
Basel-Landschaft	118'653	6.8%	113'718	7.1%
St. Gallen	75'647	4.3%	73'423	4.6%
Übrige	121'486	7.0%	126'961	7.8%
Total	1'752'318	100.0%	1'608'417	100.0%

¹ Die Marktwerte der Immobilienanlagen werden im Berichtsjahr in der obigen Darstellung ohne den Liegenschaften zum Verkauf (CHAMA, STEWE, Ausweis im Umlaufvermögen) ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Konsolidierter Abschluss

5 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Übrige langfristige Forderungen	4'886	3'702
Escrow langfristig	300	300
Total	5'186	4'002

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

Im Rahmen der Akquisition «Jaeger et Bosshard SA» wurde mit dem ehemaligen Eigentümer eine Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart, bei welchem das effektiv erwirtschaftete, kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019 bis 2023 einen im Vorfeld definierten Wert erreichen sollte. Die aktuelle Einschätzung ergibt, dass der definierte Wert über die ganze Periode unterschritten wird. Demzufolge wurde in der Berichtsperiode die langfristige Forderung um TCHF 580 erhöht und beträgt nun TCHF 1'140 (Vorjahr TCHF 560).

6 Anteile an assoziierten Unternehmen

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

7 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Finanzierungskosten Anleihen	882	818
Versicherungsleistungen und -beiträge	375	126
Abgegrenzte Erträge (Mieten, Strom etc.)	2'290	2'139
Förderbeiträge	-	955
Diverse	433	880
Total	3'980	4'918

Konsolidierter Abschluss

8 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Darlehen gegenüber Dritten	5'974	7'642
Darlehen gegenüber Aktionären	2'290	2'330
Total	8'264	9'972

Darlehen gegenüber Dritten

Im Berichtsjahr erfolgten folgende wesentliche Veränderungen in dem Bereich Darlehen gegenüber Dritten: Das Darlehen gegenüber Beelastic Holding AG wurde in der Höhe von TCHF 2'040 erhöht. Davon wurden im Berichtsjahr TCHF 1'870 (Vorjahr: TCHF 1'500) wertberichtigt und im Umfang TCHF 420 von der Beelastic Holding AG zurückbezahlt (Vorjahr: TCHF 0). Ferner erfolgte eine Amortisation eines Darlehens im Umfang von TCHF 120 und es wurden Darlehen in Höhe von TCHF 1'420 in kurzfristige Finanzanlagen umgebucht (Vorjahr: TCHF 0) infolge der Fälligkeit in 2022.

9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Gegenüber Dritten	5'904	3'494
Mietzinsvorauszahlungen	3'375	2'470
Total	9'279	5'965

In den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten sind aufgelaufene Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in der Höhe von TCHF 3'636 (Vorjahr: TCHF 2'817) sowie Verbindlichkeiten aus Mehrwertsteuern von TCHF 880 (Vorjahr: TCHF 0) enthalten.

10 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
Buchwert per 01.01.2020	1'320	30'000	-	31'320
Bildung	454	-	112	566
Verwendung	-	-10'374	-	-10'374
Auflösung	-376	-8'000	-	-8'376
Buchwert per 31.12.2020 / 01.01. 2021	1'398	11'626	112	13'136
- davon kurzfristig	1'398	11'626	-	13'024
- davon langfristig	-	-	112	112
Bildung	983	-	965	1'948
Verwendung	-373	-8'988	-	-9'361
Auflösung	-67	-	-	-67
Buchwert per 31.12.2021	1'941	2'638	1'077	5'656
- davon kurzfristig	1'941	1'488	-	3'429
- davon langfristig	-	1'150	1'077	2'227

Konsolidierter Abschluss

Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG in Pratteln übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen sollen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zurückzusetzen. Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen über TCHF 8'988 durch das Ausführen von Arbeiten (Vorjahr:TCHF 10'374) verwendet. Ein Teil der Altlastenbereinigung wird erst 2023 ausgeführt werden, daher wurden Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'150 in die langfristigen Rückstellungen umgegliedert.

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

Durch den positiven Geschäftsgang 2021 wurde ein ROE von 11.1% erzielt und somit wurde der CAP (maximal möglicher Ausschüttungsbetrag) von 6.5% gemäss LTIP-Model erreicht. Dies hat eine Erhöhung der LTIP-Ausschüttung und somit auch der LTIP-Rückstellung im Vergleich zum Vorjahr zur Folge. Des Weiteren wurde per 31. Dezember 2021 als Folge der besseren Planbarkeit eine grundsätzliche Neubeurteilung der Berechnung der LTIP-Rückstellungen bezüglich Cash-Komponente vorgenommen. Deren Berechnung basiert nun auf der Annahme einer 100%-igen Zielerreichung (6.5% ROE) über die Jahre 2021–2024. Diese Schätzungsänderung führte zu einer einmaligen Erhöhung der LTIP-Rückstellungen um TCHF 587.

11 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1'935	35'037
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	-	4'220
Kurzfristige Anleihen	275'000	100'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	639	-
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	277'574	139'257
Langfristige Bankverbindlichkeiten	90'160	137'429
Langfristige Anleihen	425'000	540'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten aus Zins-Swap-Absicherung	153	-
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	515'313	677'429
Total	792'887	816'686

Unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind jene Verbindlichkeiten ausgewiesen, welche innerhalb von zwölf Monaten fällig sind. Mit dem Liquiditätsüberschuss aus der per 1. Juli 2021 erfolgreich platzierten Refinanzierung der Anleihe (TCHF 160'000) wurden per 2. Juli 2021 Bankverbindlichkeiten in Höhe von TCHF 56'000 zurückbezahlt.

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

Die Brutto «Loan-to-Value-Ratio» (Finanzverbindlichkeiten/Immobilienwert) betrug per Bilanzstichtag 44.5% (31. Dezember 2020: 49.9%), die Netto «Loan-to-Value-Ratio» ($[\text{Flüssige Mittel} - \text{Finanzverbindlichkeiten}] / \text{Immobilienwert}$) 39.6% (31. Dezember 2020: 48.7%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten (Bankverbindlichkeiten / Immobilienwert) lag bei 5.2% (31. Dezember 2020: 10.2%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.8% (2020: 0.9%).

Konsolidierter Abschluss

Durch den Erwerb der K-Buchs S.à.r.l. hat HIAG abgeschlossene derivative Finanzinstrumente (Zins-Swap-Absicherung) zur Absicherung von Zinsrisiken übernommen. Aufgrund der fehlenden Korrelation zwischen Absicherungsgeschäft und Grundgeschäft wurde der negative Wiederbeschaffungswert als kurzfristige TCHF 639 (Vorjahr: TCHF 0) und langfristige Finanzverbindlichkeit TCHF 153 (Vorjahr: TCHF 0) aus der «Zins-Swap-Absicherung» bilanziert. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grundgeschäft und dem Absicherungsgeschäft werden im Finanzergebnis erfasst.

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 01.01.2022

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

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 01.01.2021

Position	Buchwert in TCHF	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	172'466	CHF	Siehe «Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2020»	Zwischen 0.5% und 2.7%
Anleihen	640'000	CHF	Siehe «Konditionen und Fälligkeiten Anleihen»	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	4'220	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
Total	816'686			

Konditionen und Fälligkeiten Anleihen

Eckwerte	Anleihe Juli 2021	Anleihe Mai 2019	Anleihe Oktober 2018	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016
Volumen	TCHF 160'000	TCHF 150'000	TCHF 125'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000
Laufzeit	7 Jahre (01.07.2021 –30.06.2028)	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)
Zinssatz	0.75%	0.875%	1.0%	0.8%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	111'201'158	47'129'798	43'467'844	36'274'830	32'637'142
ISIN	CH1112011585	CH0471297983	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Konsolidierter Abschluss

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2021

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

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2020

2021	35'037	20%
2022	7'791	5%
2023	37'875	22%
2024 und länger	91'762	53%
Total	172'466	100%

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

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

Per 31. Dezember 2020 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten in TCHF (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	97'110	56%
2022	7'791	5%
2023	37'875	22%
2024 und länger	29'689	17%
Total	172'466	100%

12 Passive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Betriebskosten	4'826	4'402
Finanzierungskosten	3'575	3'391
Investitionsabgrenzungen	6'265	6'708
Personalbezogene Abgrenzungen	1'520	1'665
Diverse	443	231
Total	16'629	16'396

Konsolidierter Abschluss

13 Personalvorsorge

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

Per 31. Dezember 2021

in TCHF	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	2021	31.12.2020	2021	2020
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung/erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand der Periode
	31.12.2021	31.12.2021	2021	2021	2021
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	10'714	-	-	-	801
Total	10'714	-	-	-	801

Per 31. Dezember 2020

in TCHF	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	2020	31.12.2019	2020	2019
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	-	365
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	365

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung/erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand der Periode
	31.12.2020	31.12.2020	2020	2020	2020
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	9'338	-	-	-	959
Total	9'338	-	-	-	959

Konsolidierter Abschluss

14 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2021	2020
Mietertrag	62'280	59'117
Stromverkaufserlöse aus eigenen Kraftwerken	627	851
Erlösminderungen	235	-230
- davon vereinbarte Mieterlasse Covid-19	-	-121
- davon erwartete Mieterlasse Covid-19	-73	-164
- davon Auflösung/-Bildung Delkredere und Debitorenverluste	308	55
Total	63'142	59'738

Bedeutendste Mieter

Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter per Bilanzstichtag sind namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, C&A Mode AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl HPE und Sieber Transport AG. Im Vorjahr betrafen dies folgende fünf Mieter (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, Doka Schweiz AG, Hewlett-Packard International Sàrl HPE, OTTO's AG, Sieber Transport AG

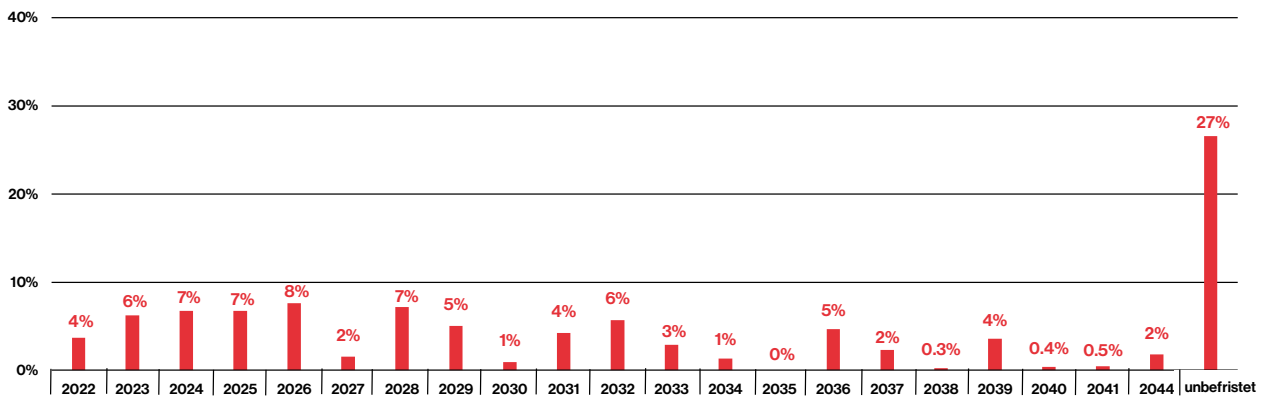
Vom annualisierten Mietertrag entfielen (%):	2021	2020
auf den grössten Mieter	5%	5%
auf die drei grössten Mieter	13%	13%
auf die fünf grössten Mieter	20%	18%
auf die zehn grössten Mieter	34%	32%

Konsolidierter Abschluss

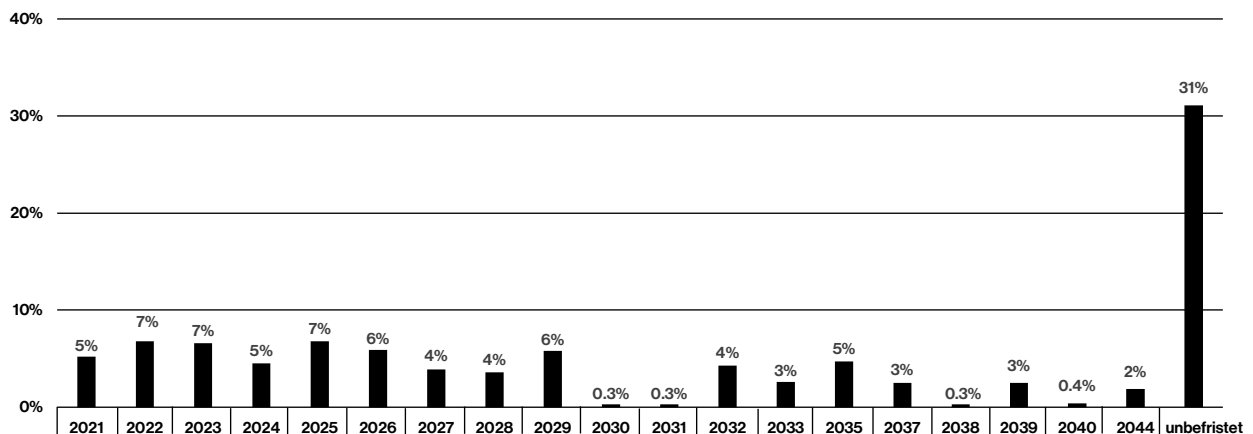
Fälligkeiten

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2021



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2020



Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen¹

in TCHF	31.12.2021		31.12.2020	
Industrie, Gewerbe	26'324	41.7%	24'764	41.2%
Distribution, Logistik	11'469	18.2%	8'472	14.1%
Büro	7'719	12.2%	8'390	14.0%
Wohnen	6'965	11.0%	8'014	13.3%
Verkauf	6'007	9.5%	5'733	9.5%
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	4'077	6.5%	4'031	6.7%
Bauland	485	0.8%	457	0.8%
Übrige	40	0.1%	177	0.4%
Total	63'086	100.0%	60'038	100.0%

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

Konsolidierter Abschluss

Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen

in TCHF	31.12.2021		31.12.2020	
Aargau	19'539	31.0%	17'775	29.6%
Zürich	14'991	23.8%	14'548	24.2%
Genf	6'194	9.8%	6'125	10.2%
Solothurn	5'272	8.4%	4'799	8.0%
Basel-Landschaft	5'210	8.3%	4'767	7.9%
Zug	3'124	5.0%	3'156	5.3%
St. Gallen	3'086	4.9%	2'910	4.8%
Diverse	5'670	8.8%	5'958	10.0%
Total	63'086	100.0%	60'038	100.0%

Leerstandsquote

Leerstandsquote in %	31.12.2021	31.12.2020
Bestandesliegenschaften	9.6%	13.0%
Entwicklungsliegenschaften	15.7%	13.7%
Gesamtes Portfolio	10.7%	13.2%

15 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2021	2020
Marktwertanpassungen Bestandesliegenschaften	39'900	9'658
Marktwertanpassungen Entwicklungsliegenschaften	20'623	17'344
Total	60'523	27'002

Die wesentlichsten Netto-Wertänderungen im Bestandesportfolio (unter Berücksichtigung von Umweltrisiken) erzielten die Liegenschaften in Brunegg (TCHF 7'731), Buchs (TCHF 6'787), Cham (TCHF 6'193), Birsfelden (TCHF -1'596) und Meyrin (TCHF -1'299). Im Entwicklungsportfolio waren dies die Liegenschaften in Cham (TCHF 7'786), Altstetten (TCHF 6'952), Winterthur (TCHF 2'700), Solothurn (TCHF 1'807), Frauenfeld (TCHF -1'397) und Vernier (TCHF -1'363).

Der gewichtete, marktübliche Diskontierungssatz (netto, real) sank per 31. Dezember 2021 leicht auf 3.54% (31. Dezember 2020: 3.73%).

Von insgesamt 113 Liegenschaften, welche zu Marktwerten bewertet sind, erfuhren in der Berichtsperiode 68 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen. Von negativen Wertänderungen waren 43 Liegenschaften betroffen und bei zwei Liegenschaften blieb eine Wertänderung aus.

Die Liegenschaft, welche im Umlaufvermögen dargestellt ist, wird zu Anschaffungskosten bewertet.

Konsolidierter Abschluss

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

in TCHF	2021	2020
Erfolg aus «Verkauf Immobilienanlagen»	16'543	4'905
- Ertrag aus «Verkauf Immobilienanlagen»	80'171	32'000
- Ausbuchung letzter Marktwert Immobilienanlagen	-62'437	-27'090
- Direkter Aufwand aus Verkauf Immobilienanlagen	-1'191	-5

Im Berichtsjahr wurden folgende Liegenschaften aus «Immobilienanlagen» verkauft:

- Aathal, Zürichstrasse 66–80, 50–62/192
- Aathal, Zürichstrasse 34 (Baumwollmagazin)
- Wetzikon, Grundstrasse 6-10
- Wetzikon, Schulhausstrasse 42-44
- Biberist, Herrenweg 1–7 / Derendingerstrasse
- Basel, Rosenthalstrasse 27
- Bremgarten, Luzernerstrasse 48–50
- Windisch, Kunzareal, Parkplätze
- Aigle, Route Industrielle 18 (Orlons)

Im Vorjahr wurde eine Liegenschaft des Areals in St. Margrethen an die Stadler Rail AG verkauft.

in TCHF	2021	2020
Erfolg aus «Liegenschaften zum Verkauf»	-	1'427
- Ertrag aus «Liegenschaften zum Verkauf»	-	10'560
- Direkter Aufwand aus «Liegenschaften zum Verkauf»	-	-9'133

Im Berichtsjahr wurden keine «Liegenschaften zum Verkauf» veräussert. Im Vorjahr wurden die verbleibenden sechs von insgesamt acht Lofthäuser auf dem Walzmühleareal in Frauenfeld (TG) verkauft.

17 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2021	2020
Dienstleistungen gegenüber Dritten	181	698
Ertrag aus Metall-Recycling	10'521	5'879
Sonstiger Betriebsertrag ¹	3'412	5'955
Total	14'114	12'531

¹ Im übrigen Betriebsertrag für das Jahr 2020 ist noch der Erfolg aus Cloud Services in der Höhe von TCHF 93 enthalten.

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

In der Position «sonstiger Betriebsertrag» ist der Gewinn aus dem Verkauf einer Produktionsanlage in Pratteln in der Höhe von TCHF 2'665 (Vorjahr:TCHF 5'011) sowie weitere Verkäufe von Maschinen in Biberist in der Höhe von TCHF 188 (Vorjahr: TCHF 80) abgebildet.

Konsolidierter Abschluss

18 Personalaufwand

2021 in TCHF	Immobilien	Areal Pratteln	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-9'587	-930	-931	-11'448
Sozialleistungen	-1'467	-73	-182	-1'722
Übriger Personalaufwand	-682 ¹	-2	-91	-775
Total	-11'736	-1'005	-1'204	-13'945

¹ Davon Rabatt von TCHF 236 auf den Verkauf von eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG-Gruppe.

2020 in TCHF	Immobilien	Areal Pratteln	Cloud Services	Jaeger et Bosshard SA	Total
Löhne und Gehälter	-8'919	-2'405	-1'594	-928	-13'846
Sozialleistungen	-1'164	-343	-291	-187	-1'986
Übriger Personalaufwand	-478 ¹	-42	-55	-72	-647
Total	-10'561	-2'790	-1'940	-1'187	-16'479

¹ Davon Rabatt von TCHF 158 auf den Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG-Gruppe.

31.12.2021	Immobilien	Areal Pratteln	Jaeger et Bosshard SA ¹	Total
Anzahl Mitarbeiter	63	3	11	77
Vollzeitkräfte	57.6	3.0	11.0	71.6

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

31.12.2020	Immobilien	Areal Pratteln	Jaeger et Bosshard SA ¹	Total
Anzahl Mitarbeiter	58	15	12	85
Vollzeitkräfte	51.0	14.3	12.0	77.3

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

19 Aktienbezogene Vergütungen

Der «Long-Term-Incentive-Plan» (LTIP) verknüpft die Vergütung der Kadermitarbeitenden mit den langfristigen Wertschöpfungszielen in der HIAG-Gruppe und stimmt dadurch die langfristigen Interessen der Schlüsselmitarbeitenden und der Aktionäre aufeinander ab.

Die Laufzeit des LTIP beträgt fünf Jahre (2020–2024). Er bezieht sich auf den «Return on Equity» (ROE) und lässt die Planteilnehmer ausgehend von einem definierten Schwellenwert an einer «Überrendite» partizipieren. Diese Messgrösse ist für alle Planteilnehmer gleich.

Leistungen unter dem LTIP werden fällig, wenn die Aktionäre mindestens einen ROE in der Höhe des Schwellenwerts erhalten haben. Dieser beträgt im ersten Planjahr 4.0%, im zweiten bis fünften Planjahren 5.5%.

Konsolidierter Abschluss

50% des LTIP werden jährlich in Form von gesperrten Planteilnehmeraktien zugeteilt. Als Berechnungsgrundlage dient der per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche ROE. Die den Planteilnehmern zustehenden Planteilnehmeraktien werden im folgenden Geschäftsjahr durch die Arbeitgeberin auf Rechnung der Planteilnehmer erworben, aus dem Bestand eigener Aktien entnommen oder aus bedingtem Kapital geschaffen und in ein von der Arbeitgeberin bestimmtes Depot eingebucht. Massgebend ist der Schlusskurs am Tag der Zuteilung. Der Erwerb durch die Planteilnehmer erfolgt mit einer Sperrfrist von 5 Jahren ab Datum des Erwerbs. Die Planteilnehmeraktien werden dem Planteilnehmer mit einem Abschlag von 25.274% zugeteilt.

Die andere Hälfte des Incentives besteht aus einer Zahlung in Bargeld. Dieser «Cash»-Anteil wird nur dann vollständig ausbezahlt, wenn sich der Planteilnehmer am 31. März 2025 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Die definitive Abrechnung des Plans wird im ersten Semester 2025 stattfinden.

Der mit dem LTIP im Zusammenhang stehende Personalaufwand wirkt sich mit TCHF 1'560 (Vorjahr: TCHF 674) auf dem konsolidierten Abschluss aus, wovon TCHF 965 (Vorjahr: TCHF 112) der Barkomponente (Rückstellungen als Gegenposition) und TCHF 595 (Vorjahr: TCHF 562) der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind.

20 Unterhalt und Reparaturen

in TCHF	2021	2020
Unterhalt und Reparaturen	-6'218	242
- davon Liegenschaften (exkl. Areal Pratteln)	-5'749	-5'571
- davon Jaeger et Bosshard SA	-330	-350
- davon Areal Pratteln	-132	6'987
- davon Cloud Services	-7	-823

Die ordentlichen Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen des Areals in Pratteln betragen im Berichtsjahr TCHF 132 (Vorjahr: TCHF 1'023). Im Vorjahr konnte im Zusammenhang mit dem Rückbau des Rohner Areals in Pratteln stehende Rückstellungen über TCHF 8'000 aufgelöst werden.

21 Energie und Hauswartung

in TCHF	2021	2020
Energieaufwand und Hauswartung	-910	-4'360
- davon Areal Pratteln in Rückbauphase	356	-2'497

Der positive Betrag (TCHF 356) des Areals Pratteln resultiert aus der Auflösung von passiven Rechnungsabgrenzungen. Diese wurden im Vorjahr höher angesetzt als die effektiv angefallenen Kosten.

Konsolidierter Abschluss

22 Finanzergebnis

in TCHF	2021	2020
Wechselkursgewinn	1	2
Übriger Finanzertrag ¹	1'027	966
Total Finanzertrag	1'028	968

in TCHF	2021	2020
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-1'365	-1'407
Zinsaufwand Anleihe	-6'023	-5'913
Bankspesen und Bankzinsen	-269	-177
Wechselkursverlust	-73	-18
Wertberichtigung Finanzanlagen ²	-1'867	-1'551
Übriger Kapitalaufwand ³	-584	-494
Total Finanzaufwand	-10'180	-9'560

¹ Davon sind TCHF 580 auf die Kaufpreisanpassung der Jaeger et Bosshard SA zurück zu führen.

² Siehe hierzu die Erläuterungen gem. Ziffer 8.

³ Enthält im Jahr 2021 anteilige Emissionskosten der Anleihen in der Höhe von TCHF 416, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr: TCHF 410).

Im Rahmen der im Jahr 2019 getätigten Akquisition der Jaeger et Bosshard SA wurde mit dem ehemaligen Eigentümer eine Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart, bei der das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019 bis 2023 einen im Vorfeld definierten Wert erreichen soll. Die aktuelle Einschätzung ergibt, dass der definierte Wert während der ganzen Periode unterschritten wird. Demzufolge wurde im Vorjahr eine langfristige Forderung in Höhe von TCHF 560 aktiviert und im Finanzertrag unter «Übriger Finanzertrag» erfasst. In der Berichtsperiode wurde dieser Wert aufgrund des guten Geschäftsgangs der Jaeger et Bosshard SA um TCHF 580 erhöht.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.8% (2020: 0.9%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.7% und 1.7% (Vorjahr: zwischen 0.5% und 2.9%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten wurden angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 62 aktiviert (Vorjahr: TCHF 48).

Die Position «Wertberichtigung Finanzanlagen» enthält eine Wertberichtigung auf dem Darlehen der Beelastic Holding AG in der Höhe von TCHF 1'867 (Vorjahr: TCHF 1'551). Der gesamte Darlehensbetrag des ungesicherten Teils wurde im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt, da zum heutigen Zeitpunkt die Rückzahlung durch die Darlehensnehmerin unwahrscheinlich ist.

23 Steuern

23.1 Ertragssteuern

in TCHF	2021	2020
Laufende Ertragssteuern	-10'563	-1'909
Latente Steuern	-5'429	-4'403
Aktivierung Verlustvorräte	1	707
Verwendung/Auflösung aktivierter Verlustvorräte	-718	-502
Total	-16'708	-6'107

Konsolidierter Abschluss

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet wurde, belief sich im Berichtsjahr auf 12.4% (Vorjahr: 12.3%). Der positive Steuereffekt aus der Verwendung nicht-bilanzierter, steuerlicher Verlustvorträge betrug im Jahr 2021 TCHF 679 (Vorjahr: TCHF 0).

23.2 Steuerverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	1'715	315
Erfolgswirksame Netto-Bildung	2'568	1'400
Total	4'283	1'715

23.3 Latente Steuerrückstellungen und -ansprüche

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	73'131	68'728
Veränderung Konsolidierungskreis	2'525	–
Erfolgswirksame Netto-Bildung	5'429	4'403
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	81'084	73'131

In der Berichtsperiode wurden TCHF 5'429 Rückstellungen für latente Steuern erfolgswirksam gebildet (2020: TCHF 4'403). Die Bildung der Rückstellung im Berichtsjahr stand hauptsächlich im Zusammenhang mit der positiven Wertänderung aus der Neubewertung der Immobilienanlagen.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen	1	718
Total	1	718

Im Berichtsjahr wurden keine Verlustvorträge aktiviert (Vorjahr: TCHF 707). Die aktivierten Verlustvorträge aus den Vorjahren wurden im Jahr 2021 durch den ordentlichen Gewinn der HIAG Immobilien AG und der Promo-Praille SA in der Höhe von TCHF 679 verwendet, TCHF 39 wurden ohne Verwendung aufgelöst.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 243'003 (Vorjahr: TCHF 231'783). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 31. Dezember 2021 TCHF 39'433 (Vorjahr: TCHF 37'644). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktionen nicht gegeben.

Konsolidierter Abschluss

24 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Bis 1 Jahr	506	700
Zwischen 2 und 4 Jahren	1'469	1'418
5 Jahre und mehr	508	965
Total	2'483	3'083

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

25 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert: CHF 1)	10'119'600	8'433'000
Total	10'119'600	8'433'000

Per 31. Dezember 2021 bestand das Aktienkapital aus 10'119'600 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'433'000 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme.

Gemäss Art. 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat im Sinne des genehmigten Aktienkapitals ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 23. April 2022 um maximal TCHF 1'217 und gemäss Art. 3c der nach der Kapitalerhöhung angepassten Statuten bis zum 29. September 2023 um maximal TCHF 13 zu erhöhen.

Per 31. Dezember 2021 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Reingewinn	89'263	55'159
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'592'296	8'091'020
Anzahl ausstehende Aktien per Bilanzstichtag	10'085'833	8'390'058
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	10.39	6.82
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	10.39	6.82
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	10.39	6.82

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) vor latenten Steuern	1'070'083	834'253
Eigenkapital (NAV) nach latenten Steuern	988'999	761'122

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	106.10	99.43
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	98.06	90.72

Per 31. Dezember 2021 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

Konsolidierter Abschluss

26 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2021	31.12.2020
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	54.4%	62.9%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG ¹		
Grisgros AG ²		
Senft AG ³		
UBS Fund Management CH AG	3.8%	2.5%

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

² Die Grisgros AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

³ Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend der Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 43.8% Hauptaktionärin (Vorjahr: 48.1%) 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	31.12.2021	31.12.2020
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident ¹	-	184'593
HIAG Beteiligung Holding AG ²	410'000	395'000
Senft AG ³	282'896	282'896
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	8'418
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	47'402	47'085
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats bis 22.04.2021	-	2'500
Marco Feusi, CEO	20'022	5'572
Rico Müller, CFO ab 01.09.2021	364	-
Laurent Spindler, CFO bis 31.08.2021	-	6'784
Total	769'102	932'848

¹ Dr. Felix Grisard hat im April 2021 184'593 Aktien an die SFAG Holding AG verkauft. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'432'771 (Vorjahr: 4'058'704) Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 43.8% (Vorjahr: 48.1%) die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG.

² Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

³ Die Senft AG wird durch Salome Grisard Varnholt beherrscht.

27 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2021	Anzahl Aktien	31.12.2020	Anzahl Aktien
Buchwert per 01.01.	5'211	42'942	6'081	49'915
Zuteilung	-1'142	-9'175	-870	-6'973
Buchwert per 31.12.	4'069	33'767	5'211	42'942

Konsolidierter Abschluss

Im Berichtsjahr wurden durch die Gesellschaft keine eigenen Aktien der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Es wurden 9'175 Aktien an Mitarbeiter im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsprogramm und des «Long-Term-Incentive-Plans» (LTIP) zugeteilt. Da der Verkauf und die Zuteilung unter Abzug des steuerlich zugelassenen Mitarbeiterabatts erfolgten, wurde ein Verlust von TCHF 211 (Vorjahr: TCHF 246) realisiert und gegen die gesetzliche Kapitalreserven verbucht.

Der durchschnittliche Transaktionspreis der im Berichtsjahr zugeteilten Aktien betrug CHF 101.55 (Vorjahr: CHF 89.48).

28 Übrige verpfändete Aktiven

Per 31. Dezember 2021 sind Mietzinsdepots in der Höhe von TCHF 124 (Vorjahr: TCHF 104) verpfändet. Alle Mietzinskautionen im Zusammenhang mit Büroräumlichkeiten wurden im Jahr 2021 als Folge der Beendigung der Mietverhältnisse zurückbezahlt (Vorjahr: TCHF 164).

29 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Übrige kurzfristige Forderungen	1'358	1'522
Übrige langfristige Forderungen	300	300
Total	1'658	1'822

Im Berichtsjahr wurde das Mietzinskautionkonto im Zusammenhang mit den Büroräumlichkeiten in Wallisellen in der Höhe von TCHF 164 nach Beendigung des Mietverhältnisses saldiert.

30 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Garantie zugunsten Dritter	30'501	30'501
Total	30'501	30'501

Die Eventualverpflichtung betrifft im Wesentlichen eine Garantie im Zusammenhang mit dem aufgelösten Cloud Segment.

31 Goodwill- und Badwill-Behandlung

31.1 Goodwill

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

Konsolidierter Abschluss

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Ausgewiesenes Eigenkapital	988'999	761'122
Eigenkapitalquote	52.0%	45.0%
Anschaffungswert Goodwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7'838	7'838
Zugänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'838	7'838
Kumulierte Abschreibungen		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	3'245	1'932
Abschreibungen laufendes Jahr	1'312	1'312
Stand am Ende des Geschäftsjahres	4'557	3'245
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	3'281	4'593
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	992'280	765'715
Theoretische Eigenkapitalquote	52.1%	45.3%

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2021	2020
Reingewinn	89'263	55'159
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-1'312	-1'312
Reingewinn nach Goodwill-Abschreibung	87'951	53'847

Konsolidierter Abschluss

31.2 Badwill

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

Auswirkung einer theoretischen Passivierung des Badwills auf die Bilanz:

in TCHF	31.12.2021
Ausgewiesenes Eigenkapital	988'999
Eigenkapitalquote	52.0%
Anschaffungswert Badwill	
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	-
Zugänge	987
Stand am Ende des Geschäftsjahres	987
Kumulierte Auflösungen	
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	-
Auflösungen laufendes Jahr	132
Stand am Ende des Geschäftsjahres	132
Theoretischer Nettobuchwert Badwill	855
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Badwill	988'144
Theoretische Eigenkapitalquote	51.9%

Auswirkung einer theoretischen Auflösung des Badwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2021
Reingewinn	89'263
Theoretische Auflösung Badwill	132
Reingewinn nach Badwill-Zuschreibung	89'395

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
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, 11. März 2022

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 87 bis 124 und 128 bis 131), für das am 31. Dezember 2021 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.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2021 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.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



2



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 (inklusive Umweltrisiken)

Risiko	<p>Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen (inklusive Umweltrisiken) belaufen sich per 31. Dezember 2021 auf insgesamt TCHF 1'752'318 und somit 92% der konsolidierten Aktiven.</p> <p>Die Bewertung der Immobilien (inklusive Umweltrisiken) erfolgte unter Einbezug von externen Bewertern zum Verkehrswert. Die Verkehrswertschätzungen für die Immobilienanlagen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.</p> <p>Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wurde die Bewertung der Immobilienanlagen in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 4 'Immobilienanlagen' thematisiert.</p> <p>Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und die dem Bewertungsprozess zugrundeliegenden Ermessensspielräume erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.</p>
Unser Prüfvorgehen	<p>Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilien- und Umweltexperten sowie die angewandten Bewertungsmodelle beurteilt. Weiter haben wir stichprobenweise die Angemessenheit der Annahmen (u.a. Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten), welche in die Bewertungen einfließen, überprüft. Wir haben zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilien- und Umweltexperten beurteilt, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprochen haben.</p> <p>Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Immobilienanlagen.</p>

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



3

Bewertung der Latenten Steuerverbindlichkeiten

Risiko Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten der Liegenschaften zurückzuführen. Per 31. Dezember 2021 betragen diese TCHF 81'084. 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 23 '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, insbesondere die geschätzten Haltedauer der Immobilien. 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.



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)

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte