

HIAG

Geschäftsbericht

17

2017 Geschäftsbericht

**Wer in der Schweiz
Industrieareale
mit Respekt aufwertet,
ist langfristig erfolgreich.**

Inhalt

4	Unternehmensportrait
6	Das Wichtigste in Kürze
9	Aktionärsbrief
13	Interview Geschäftsleitung
19	Das Jahr im Überblick
22	Strategie und Nachhaltigkeit
31	Arealentwicklung
31	Standorte
33	Projektpipeline
34	Areal Dietikon
37	Papieri-Areal Biberist
40	Areal Meyrin: Uhlmann-Eyraud
42	Areal Meyrin: «The Hive»
45	Areal Bremgarten
47	Areal Dornach: Interview mit Christian Schlatter
52	HIAG Data: Partnerinterview Microsoft
56	Corporate Governance
77	Vergütungsbericht
88	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
89	Konsolidierter Abschluss
130	Liegenschaftsspiegel
133	Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung
137	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
142	EPRA-Performance-Kennzahlen
144	Einzelabschluss
153	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
156	Aktieninformationen
158	Kontakt / Agenda / Impressum

Unternehmensportrait Arealentwicklung und Cloud-Infrastrukturen in der Schweiz

HIAG steht für Arealentwicklung in der Schweiz und digitale Cloud-Infrastruktur mit globaler Anbindung. Als langfristige Eigentümerin ihres Portfolios vermietet die Gruppe an eine breit diversifizierte Mieterbasis, mit der zusammen eine stetige Steigerung der Wertschöpfung angestrebt wird. Durch die Entwicklung von Arealen entstehen Quartiere, die als Orte für Arbeiten und Wohnen eine nachhaltige Basis für neuen Lebensraum bilden. Die Hauptaktivitäten von HIAG beinhalten die Steuerung von Gestaltungsplan- und Baugenehmigungsverfahren, die Vermarktung von Standorten, die Steuerung von Entwicklungsprozessen sowie das Portfoliomanagement einschliesslich der Steuerung von Liegenschaftsverwaltungen. Analog der Bereitstellung von Flächen an ihre Mieter stellt HIAG mit der Tochtergesellschaft HIAG Data Cloud-Dienstleistern mit cloudbasierten Geschäftsmodellen sowie grossen Unternehmen eine leistungsfähige Cloud-Infrastrukturplattform zur Verfügung.

HIAG ist führend im Bereich der Umnutzung und Entwicklung von ehemals industriell genutzten Arealen in der Schweiz. Die Gruppe konzentriert sich auf grosse, gut positionierte Standorte mit signifikantem Entwicklungspotenzial in dicht besiedelten Gebieten. Das Portfolio der HIAG umfasst an 40 Standorten eine Landfläche von insgesamt 2.5 Mio. m² und ist per Ende 2017 mit CHF 1.3 Mrd. bewertet.

HIAG versteht sich als Bereitstellerin von Infrastrukturen, die ihren Nutzern bedeutende Wettbewerbsvorteile bieten. Auf ihrem Arealnetz und darüber hinaus stellt HIAG daher mit der Tochtergesellschaft HIAG Data physikalische Netzwerk- und Cloud-Infrastrukturen zur Verfügung.

Projektpipeline sichert nachhaltiges Wachstum

Das Liegenschaftsportfolio von HIAG umfasste per 31. Dezember 2017 eine vermietbare Fläche von ca. 474'000 m² mit einem jährlichen Liegenschaftsertrag von CHF 56.1 Mio. Mit Abschluss der derzeit 50 kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsprojekte könnte HIAG das Portfolio um eine zusätzlich vermietbare Fläche von rund 603'000 m² erweitern. Die Fertigstellung von Projekten und die Erlöse aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum ermöglichen die weitgehend autonome Finanzierung der

Unternehmensportrait

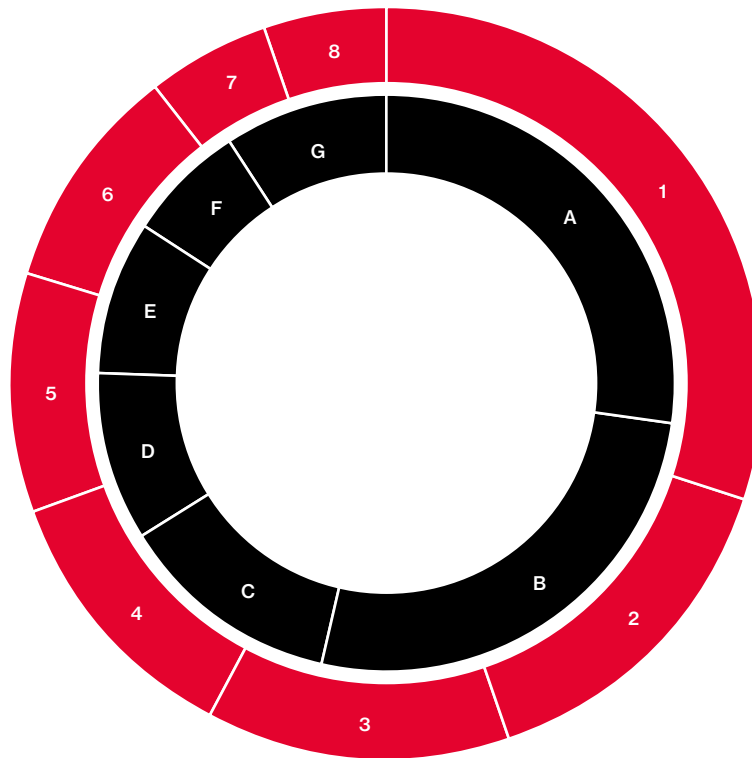
Arealentwicklung und Cloud-Infrastrukturen in der Schweiz

Entwicklungspipeline. Das Liegenschaftsportfolio der Gruppe ist breit gefächert, geografisch diversifiziert und weist als Hauptnutzungen die Bereiche Industrie/Gewerbe, Distribution/Logistik, Wohnen, Retail und Büro auf.

Unternehmen mit industriellen Wurzeln

HIAG profitiert von rund 140 Jahren wertschaffender Unternehmensgeschichte. Das Unternehmen ging 2008 aus der Aufteilung der 1876 gegründeten Holzindustrie-Aktiengesellschaft (HIAG) hervor. Durch Zukäufe in den Wirtschaftsräumen Zürich, Nordwestschweiz und Genf verfügt HIAG heute über ein breit diversifiziertes Portfolio. Die industrielle Herkunft ist bis heute Teil des HIAG Erfolgs. Im vierten Quartal 2016 wurde die Tochterunternehmung HIAG Data am Markt positioniert. Im Berichtsjahr arbeiteten an den Standorten Basel, Genf, Zürich und Biberist/SO (operativer Hauptsitz der HIAG Data) im Kernteam 37 Mitarbeitende. Rund 91% des Immobilienportfolios der HIAG befinden sich in den Wirtschaftszentren Zürich/Zug, Baden/Brugg, Basel und Genf. Seit Mai 2014 ist die HIAG Immobilien Holding AG an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●
nach Kantonen ●

Marktwerte der Immobilienanlagen
nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2017

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

Marktwerte der Immobilienanlagen
nach Kantonen per 31.12.2017

A	Aargau	27.3%
B	Zürich	26.5%
C	Genf	12.5%
D	Zug	9.3%
E	Solothurn	8.7%
F	Basel-Landschaft	6.7%
G	Diverse	9.0%

91%

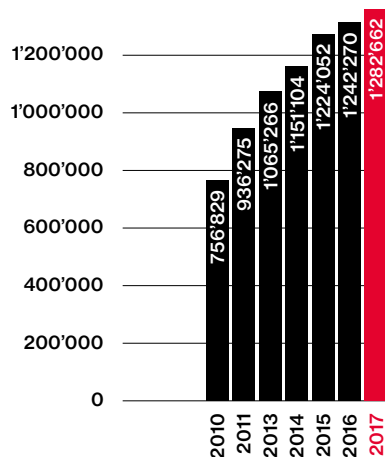
des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich/Zug,
Baden/Brugg, Basel und Genf

Das Wichtigste in Kürze

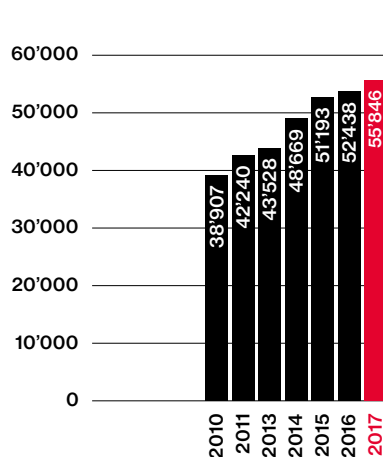
Schlüsselkennzahlen

Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, EBT vor Wertänderung

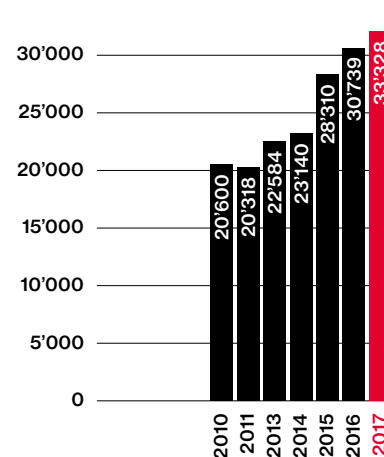
Immobilienanlagen in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



EBT vor Wertänderung in TCHF



Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Liegenschaftsertrag	55'846	52'438
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	33'287	19'962
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	73'148	56'037
Unternehmensergebnis	57'457	46'374
Flüssige Mittel	38'920	62'766
Eigenkapital	760'693	729'126
Eigenkapitalquote	54.4%	54.7%
LTV-Ratio	37.6%	36.2%
Bilanzsumme	1'398'069	1'334'132
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkäufe Promotion	62'066	72'308
Anzahl Mitarbeiter	56	49
- davon Hauswartung und Liegenschaftsverwaltung	18	17

Das Wichtigste in Kürze

Schlüsselkennzahlen

Portfoliokennzahlen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Immobilienbestand	1'282'662	1'242'270
Bestandesportfolio	901'297	755'511
Entwicklungsportfolio	381'364	486'759
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	111	112
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	44	50
Investitionen in Immobilien	58'471	88'756
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)	56.1	54.2
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	12.3%	11.7%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung ¹	36.8%	32.5%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	13.1%	15.2%

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

EPRA-Kennzahlen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
EPRA Earnings	33'054	30'537
EPRA NAV	834'144	797'268
Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV	59.7%	59.8%
EPRA-Leerstandsquote	14.5%	15.3%
Adjusted EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung) ¹	12.3%	11.7%

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

Kennzahlen pro Aktie

in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Gewinn pro Aktie (EPS)	7.15	5.80
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung	3.01	3.30
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	2.73	3.59
Ausschüttung pro Aktie ¹	3.80	3.60
Payout Ratio ²	139%	100%
Barrendite ³	3.14%	3.44%

1 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 19. April 2018 für das Geschäftsjahr 2017: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen

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

3 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs am Periodenende

Aktionärsbrief



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2017 war für HIAG das erfolgreichste seit ihrem Börsengang im Jahr 2014. In erster Linie wirkten sich langfristige Vermietungs- und Entwicklungserfolge positiv auf die Neubewertungseffekte aus. Auch der Liegenschaftsertrag konnte gesteigert und das Portfolio weiter ausgebaut werden. Parallel dazu hat HIAG Data ihr Infrastrukturangebot weiterentwickelt und dieses im März 2018 an einem «Launch Event» in Zürich vorgestellt.

Der vereinnahmte Liegenschaftsertrag konnte um CHF 3.4 Mio. bzw. 6.5% auf CHF 55.8 Mio. gesteigert werden. Dazu hat ein Abbau der Leerstände genauso beigetragen wie die Fertigstellung von Entwicklungsprojekten sowie der Zukauf des Entwicklungsareals in Meyrin (GE). Das Like-for-like-Wachstum (ohne Einmaleffekte und Akquisitionen) betrug 4.7%. Aufgrund von langfristigen Vertragsabschlüssen und Entwicklungserfolgen trugen die Neubewertungen mit CHF 33.3 Mio. deutlich stärker als im Vorjahr (CHF 20.0 Mio.) zum Ergebnis bei. Auch der Verkauf der Papiermaschine «PM9» in Biberist (SO) trug positiv (CHF 7.1 Mio.) zum Resultat bei, womit der negative Ergebnisbeitrag von HIAG Data von CHF 4.3 Mio. mehr als kompensiert werden konnte. Das Ergebnis nach Steuern konnte somit von CHF 46.4 Mio. auf CHF 57.5 Mio. gesteigert werden, was einer Steigerung um 23.9% entspricht. Der Gewinn (EBT) je Aktie legte um CHF 1.96 auf CHF 8.29 bzw. um 30.9% zu.

Aktionärsbrief

Verstärkt wurde die Bilanzbasis zudem durch die erfolgreiche Platzierung einer dritten Anleihe über CHF 150 Mio. Mit einer fünfjährigen Laufzeit konnte die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des Fremdkapitals von 3.1 Jahren auf 3.6 Jahre gesteigert werden. Die aus den Verkäufen zurückgeflossenen Mittel wurden in die Akquisition in Meyrin, in das Portfolio sowie in den Ausbau von HIAG Data investiert. Mit der Nachsteuerrendite von 7.9% und einer Dividendenausschüttung von rund 4.0% auf den NAV für das Geschäftsjahr 2017 konnte die Dividende um 5.6% auf CHF 3.80 je Aktie gesteigert werden.

Grosse Fortschritte im Portfolio

Das Jahr 2017 stand im Zeichen des Abschlusses sehr langfristiger Mietverträge. Stadler Rail wird das Areal in St. Margrethen bis mindestens 2081 im Baurecht übernehmen und wesentliche Teile ihrer Produktion aus Altenrhein verlagern und effizient neu organisieren. HIAG konnte so sicherstellen, dass das Bahnhofsareal, von dem ein Teil aus der Historie heraus mit gleicher Laufzeit bereits an Sieber Logistik abgegeben ist, nicht zerstückelt wird. Durch Mietverträge mit Doka Schweiz AG und Brugg Rohrsystem mit Laufzeiten von 20 Jahren und mehr sind auch in Niederhasli (ZH) und Kleindöttingen (AG) Impulse gesetzt worden, welche die Entwicklung dieser Areale langfristig prägen. Weitere langfristige Abschlüsse mit Media Markt, Dachser und Baoshida trugen dazu bei, dass die Restmietdauer gegenüber Vorjahr substanziell auf 7.9 Jahre erhöht werden konnte.

Besonders erfreulich lief die Vermietung in Cham. Unterstützt durch die bevorstehende Entwicklung von 300 Wohnungen und des Athletenausbildungszentrums «On Your Marks» konnte der Leerstand im Bestandesgebäude von 32.7% auf 12.0% gesenkt werden. Neu können an diesem Standort bei TB Corse neben Tesla auch Ferrari Probe gefahren sowie gekauft werden und in den Obergeschossen haben AZ Direkt, Swiss IT-Factory und eine Kinderarztpraxis die Zelte aufgeschlagen. Im Kontext der Gesamtentwicklung des Areals ist die Neupositionierung der Liegenschaft somit erfolgreich gelungen.

Mit der Sale- und Lease-Back-Transaktion des Sulser-Areals vom Februar 2018 konnte die Positionierung am Logistikstandort Brunegg (AG) verstärkt werden. HIAG ist nun mit zwei Arealen in Brunegg vertreten. Mit der Akquisition in Meyrin kann HIAG die langfristige Entwicklungspipeline an einem hervorragend erschlossenen Standort vergrössern. Beide neu erworbenen Standorte werden, bis eine Entwicklung absehbar ist, unter dem Bestandesportfolio geführt. Die Leerstandsquote konnte über das Gesamtportfolio um 1.0% auf 14.3% gesenkt werden, die Leerstandsquote im Bestandesportfolio beträgt 12.3%.

Arealentwicklung trägt Früchte

Das Areal «The Hive» in Meyrin (GE) hat mit dem neuen Bürogebäude für Hewlett Packard Enterprise und HP Inc. ein neues Gesicht bekommen. Bei der Realisierung wurden die heute verfügbaren technischen Möglichkeiten voll ausgeschöpft, was eine Übergabe vor dem Zeitplan und unter den budgetierten Kosten möglich machte. Nicht nur finanziell trägt das Areal Früchte: Die parkähnlich angelegten Grünflächen schaffen eine besondere Aussenraumqualität und führen zu ergiebigen Honigernten der im Areal stationierten Bienenvölker. Im Herzen des Areals wird das internationale Restaurantkonzept Luigia nicht nur seine Köche ausbilden, sondern auch ein attraktives Quartierrestaurant betreiben. Zwei weitere Gebäude auf dem Areal sind bereits in Planung.

In Bremgarten (AG) konnte die zweite Ausbaustufe für die nun an der NYSE (New York Stock Exchange) kotierte Jeld-Wen fertiggestellt und übergeben werden. Besonders erfreulich ist, dass mit der Aufhebung der Planungszone in Niederhasli die Neuentwicklung für Doka Schweiz realisiert werden kann. Mit diesem Schritt kann nicht nur Doka für mindestens weitere 15 Jahre an den Standort gebunden werden: Die Neuentwicklung

Aktionärsbrief

gibt die Zentrumszone um den Bahnhof frei, auf der mittelfristig über 300 Wohnungen entstehen können. In Dietikon (ZH) konnte ein Mietvertrag über einen Ersatzneubau mit einer Nutzfläche von ca. 9'000 m² und zu modernisierenden Bestandesflächen von ca. 11'000 m² abgeschlossen werden. Der für 15 Jahre abgeschlossene Vertrag beginnt erst nach Auszug der bestehenden Mieter und nach Abschluss der Bauphase, was nicht vor 2021 zu erwarten ist.

Die aktuellen Bauprojekte schreiten plangemäss voran: In Frauenfeld (TG) entstehen derzeit in drei Etappen 39 Wohneinheiten und 2'300 m² Büroflächen. In Meyrin ist die Umnutzung des Bestandesgebäudes über rund 9'000 m² bereits in Umsetzung. In Wetzikon (ZH) ist die Generalsanierung eines Neun-Parteien-Wohnhauses weit fortgeschritten. 2018 werden zusätzlich vier Projekte in die Bauphase eintreten: In Neuchâtel (NE) wird eine Migrosfiliale und das Luigia-Restaurant einen wesentlichen Teil der Erdgeschossflächen belegen, welche die letzten noch nicht genutzten Flächen auf dem Areal sind. In Niederhasli kann die Verlagerung der Doka Schweiz in Angriff genommen werden. In Wetzikon wird an der Weststrasse mit dem Bau für ein Wohnhaus mit 16 Mietwohnungen gestartet. In Biberist, wo inzwischen auch Käufer für die Papiermaschinen «PM6» und «PM8» gefunden werden konnten, wird 2018 der Bau eines Rechenzentrums für die HIAG Data starten, wodurch das bereits fertiggestellte Rechenzentrum ausschliesslich für Testumgebungen und Weiterentwicklungen zur Verfügung stehen wird.

Die Cloudinfrastruktur der nächsten Generation

HIAG Data hat ihre Cloudinfrastruktur erfolgreich weiterentwickelt und die Partnerschaften mit Microsoft und HPE gestärkt. Auf Basis von Kundenbestellungen hat der Verwaltungsrat der HIAG die Investition in die neueste Entwicklungsstufe ihrer Cloudinfrastruktur ausgelöst. Die sogenannte «Network Centric Multicloud 4.0» wurde zusammen mit Partnern und Kunden an einem Launch-Event im März 2018 Cloud-System-Anbietern und Systemintegratoren vorgestellt und kann ab April 2018 über ein Portal automatisiert bezogen werden. An diesem Event wurden auch die Partnerschaften mit Nvidia in Bezug auf grafikprozessorgestützte Prozesse, mit CHG Meridien in Bezug auf Workplace as a Service und Veeam für Backup as a Service angekündigt. Ebenso präsentierte HIAG Data zusammen mit Helmedica das erste elektronische Patientendossier, das sämtlichen nationalen und internationalen Anforderungen in Bezug auf die Sicherheit der Patientendaten erfüllt.

HIAG Data bietet mit ihrem Angebot ein infrastrukturnahes Element, mit dem die Einbindung von Public-Cloud-Angeboten, bestehenden privaten Cloudlösungen und der eigenen hyperskalierbaren Cloudinfrastruktur über ein hochsicheres dediziertes Netzwerk so möglich ist, dass für den Cloudzugang nicht der Umweg über das relativ unsichere öffentliche Internet erforderlich ist. Spezifische Anforderungen des Gesundheitsbereichs sowie des Medienbereichs wurden durch sogenannte Vertical-Lösungen berücksichtigt und für weitere Branchen werden spezifische Lösungsangebote vorbereitet.

Die Geschäftsleitung der HIAG Data konnte im Geschäftsjahr um fünf Branchenexperten erweitert werden und das ebenfalls verstärkte Operationsteam in Biberist konnte seine Tätigkeit aufnehmen.

Digitalisierung und Infrastrukturen

Der Begriff «Digitalisierung» wird beinahe schon inflationär gebraucht, und nicht zu Unrecht: Jeder unserer Mieter muss sich bei seinem Geschäftsmodell mit den Chancen auseinandersetzen, die neue Technologien bieten. Ebenso müssen sich Unternehmen dem Risiko stellen, zerschlagen zu werden. Im Rahmen einer Studienreise mit der Geschäftsleitung der HIAG wurde die Dynamik im Silicon Valley spürbar und wir konnten feststellen, dass zumindest in Kalifornien die Innovationen ausschliesslich digital und

Aktionärsbrief

kaum in der Infrastruktur stattfinden. Nicht umsonst ist es ein Schweizer Unternehmen, das bei der Ausschreibung um die Elektrifizierung der einzigen Zugverbindung – dem Caltrain – den Zuschlag für die Zugkompositionen gewonnen hat: Stadler Rail. Hier schliesst sich nicht nur ein Kreis: Es ist unsere Überzeugung, dass sichere und skalierbare Infrastrukturen Voraussetzung sind, um neue Geschäftsmodelle erfolgreich zu entwickeln, und dass ohne optimal ausgerichtete Infrastrukturen das Potenzial disruptiver Geschäftsmodelle eingeschränkt ist.

Ausblick

Die Umstände, dass Unternehmen langfristig wirksame Investitionen auslösen und die inzwischen präziser gewordenen Stimmungsbarometer einen positiven Wirtschaftsgang anzeigen, stimmen uns für das laufende Geschäftsjahr positiv. Es wird deutlich, welches Potenzial der Einsatz von digitalen Technologien für unsere Mieter und uns birgt. Diese werden auch erlauben, den Entwicklungsprozess im Rahmen der Wertschöpfungskette effizienter zu gestalten. Neben dem gezielten Einsatz von neuen Technologien sind dazu auch Anpassungen bei den Rollenverteilungen und den Zusammenarbeitsformen im Prozess erforderlich, die wir 2018 schärfen wollen.

Innovationen in hoher Qualität bis zum Ende zu denken, darin sehen wir eine Stärke bei Schweizer Unternehmen und dabei wollen wir mit unseren Infrastrukturen einen Beitrag leisten. Wir wollen unsere Rolle als Inkubator von Ideen, die zukünftig für den Standort Schweiz relevant sind, auch in Zukunft wahrnehmen und sehen mittel- und langfristig Potenzial darin, eine höhere Wertschöpfung in unserem Arealportfolio umzusetzen. In diesem Sinn wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Lektüre.



Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats



Martin Durchschlag
Geschäftsführer

Interview Geschäftsleitung



«Bestes Ergebnis seit dem Börsengang»

HIAG erzielte das beste Ergebnis seit dem Börsengang. Dies dank einer gesteigerten Dynamik bei Entwicklungserfolgen und langfristigen Vertragsabschlüssen. Mit der Network Centric Multicloud 4.0 lanciert HIAG Data 2018 eine Revolution im Bereich digitaler Infrastrukturen, die auch im eigenen Immobilienportfolio Impulse setzen soll.

Geschäftsführer Martin Durchschlag und der Leiter Finanzen Laurent Spindler
im Interview mit Medard Meier

Interview Geschäftsleitung

Welches waren für Sie die hervorstechendsten Ereignisse 2017?

Martin Durchschlag: Die langfristigen Mietverträge, die wir mit einer Reihe von Unternehmen abschliessen konnten, wie Stadler Rail, Media Markt und Dachser. Die Anbindung reicht von mehreren Jahren bis – im Fall von Stadler Rail – sogar zu Jahrzehnten, ganz genau bis 2081. Eine besondere Freude bereitet die hochdynamische Entwicklung in Meyrin. Hier entsteht ein IT-Cluster mit Hewlett Packard Enterprise und HP Inc. im Zentrum. Weiter haben wir sehr stark in den Ausbau der Cloud-Infrastrukturen investiert.

Laurent Spindler: Besonders gerne erwähne ich, dass wir unsere Ziele im Bereich Liegenschaftsertrag übertroffen haben, und das mit einer Steigerung von 4.8%. Auch ohne Zukäufe liegen wir deutlich über Vorjahr. Hervorheben möchte ich auch die Abnahme der Leerstandsquote auf 14%. Allein bei der Liegenschaft Lorzenpark in Cham konnten wir den Leerstand von 33% auf 12% senken.

Haben Sie diese Verbesserung über tiefere Mieten erreicht?

LS: Nein, wir verzeichnen grundsätzlich keine Reduktionen bei Neuabschlüssen. Die Verhandlungen dauern jedoch lange und werden intensiv geführt.

MD: Wir investieren viel, um unsere Standorte noch attraktiver für Unternehmen zu machen. Wir wollen unsere Mieter nicht über den Preis, sondern mit dem Gesamtpaket überzeugen. 2017 konnten wir an vielen Standorten die Früchte dieser Haltung ernten.

Wie sind Sie mit dem Resultat insgesamt zufrieden?

MD: Das Vorsteuerresultat ist das beste seit dem Börsengang, obwohl der Ergebnisbeitrag von HIAG Data deutlich negativ ist. Verschiedene Faktoren haben dazu beigetragen wie der Verkauf der Papiermaschinen in Biberist, die neue Akquisition in Meyrin und Entwicklungserfolge, die sich langfristig in höheren Liegenschaftserträgen niederschlagen werden.

LS: Im Finanzierungsbereich haben wir mit der dritten Anleihe einen weiteren Meilenstein erreicht. Unsere durchschnittlichen Finanzierungskosten liegen nun unter 1%. Die Finanzierung mit inzwischen rund 70% Anleihenkapital hat uns Beleihungssubstrat geschaffen, mit dem wir über viel Handlungsspielraum für die Erweiterung unseres Portfolios verfügen.

MD: Bei den Arealentwicklungen stellen wir einen eigentlichen Aufbruch fest. Biberist verkörpert den Ankerpunkt von HIAG Data. Das Hochleistungsnetz, das von dort aus gewartet und gesteuert wird, deckt die gesamte Schweiz ab und reicht von Amsterdam bis Mailand. Das Areal Camembert in Genf verzeichnete mit 300'000 Besuchern seit der Eröffnung von «Village du Soir» im Oktober 2016 richtiggehend einen Ansturm. Jedes Wochenende strömen über 4'000 Personen dahin.

LS: Die Haltung in der Entwicklung widerspiegelt sich auch in der Unternehmenskommunikation. Unser Geschäftsbericht 2016 holte den ersten Platz in der Kategorie Design sowohl in der Online- als auch in der Printausführung. Zum dritten Mal in Folge bekam HIAG den EPRA Silber Award, was die Qualität und die Transparenz unserer Berichterstattung unterstreicht.

Gab es auch Enttäuschungen?

MD: Der strategische Entscheid von ABB, Kapazitäten nach Baden zu verschieben, hat uns am Standort Kleindöttigen/Klingnau einen höheren Leerstand beschert, den wir jedoch bereits wieder am Abbauen sind. Dort ist der langfristige Abschluss in der

Interview Geschäftsleitung

«Was wir mit HIAG Data realisieren, hat auch international noch keine Entsprechung gefunden in Bezug auf Sicherheit, Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit.»

Geschäftsführer Martin Durchschlag



Nachbarschaft mit Brugg Rohrsystem über 20 Jahre ein erfreulicher Impuls, mit dem wir das Areal neu positionieren wollen.

Spüren Sie die allgemeine Marktentwicklung, die insgesamt zu höheren Leerständen quer durch die Schweiz geführt hat?

MD: Das spüren wir viel weniger. Was man wahrnimmt, ist das viele Kapital, das immer noch in den Markt und in die Entwicklung fließt. Nicht immer treffen spekulative Entwicklungen die lokale Nachfrage, was notwendigerweise zu höheren Leerständen führt. Insgesamt schätzen wir die Nachfrage als sehr solide ein. Die Unternehmer planen nach wie vor langfristig, was sich in langfristigen Verträgen niederschlägt. Im Markt hat sich die Überzeugung durchgesetzt, dass die Zinssätze der Nationalbanken aufgrund der hohen Staatsschulden nicht stark steigen und noch länger auf tiefem Niveau verharren werden.

LS: Sollten die Zinsen nachhaltig anziehen, könnten wir dies mit unserer sehr gesunden Bilanzstruktur gut abfedern. Zudem hilft uns die Laufzeitstruktur der Anleihen, die Finanzierungsseite unter Kontrolle zu halten.

Wie hat sich der Markt für Akquisitionen entwickelt?

MD: Überraschend positiv! In Meyrin konnten wir zukaufen, genau in unsere Strategie passend. Das Objekt ist gut vermietet, soll bis in zehn Jahren weiterentwickelt werden und das mit grossem Wohlwollen des Kantons Genf. Grundsätzlich setzen wir uns keine Akquisitionsziele, um nicht unter falschen Druck zu geraten. Wir sind aktiv, prüfen Gelegenheiten und manchmal suchen wir auch, jedoch nur sehr gezielt. Doch Käufe können und wollen wir nicht erzwingen.

Interview Geschäftsleitung

LS: In unserer Pipeline befinden sich aktuell rund 50 Projekte, die wir mittel- bis langfristig entwickeln können. Wir sind somit überhaupt nicht unter Druck, zusätzliche Akquisitionen zu tätigen. Das heisst: Wir können sehr selektiv sein. Kaufen ja, aber nur wenn es in die Gesamtstrategie passt.

Welches Investitionspotenzial enthält Ihre Pipeline?

MD: 2 Milliarden Franken in einem Zeitraum von 15 Jahren.

HIAG hat den Ehrgeiz, stets etwas anders zu sein als die Konkurrenz. Wie setzen Sie den Unterschied?

MD: Ganz zuvorderst steht gelebte Nachhaltigkeit, weil sie gefühlte Lebensqualität erzeugt – durch die Immobilie und ihre Umgebung.

LS: Da sind beispielsweise unsere sechs Kraftwerke, die HIAG historisch besitzt und die wir bewusst betreiben. Die entsprechenden Areale haben somit ihren eigenen Strom. Was über den Eigenbedarf hinausgeht, wird verkauft.

MD: Die lokal erzeugte Energie lokal zu verbrauchen, bedeutet eine geringere Belastung der Netzinfrastruktur. Wir überlegen auch, wie wir die Immobilie selbst praktisch als Batterie nutzen könnten – als Mikrospeicher, als Ladestation für Elektrofahrzeuge und so weiter. Es ist ein weites Experimentierfeld, das wir nutzen möchten.

LS: In Meyrin haben wir etwa einen Obstgarten gepflanzt und produzieren auf dem Areal unseren eigenen Honig. Über eine Webcam können Sie Gramm für Gramm verfolgen, wie sich die Waben füllen. Unser Ziel ist es, Nachhaltigkeit vielfältig erlebbar zu machen. Zur Standortqualität kann beitragen, wie wir bei neuen Entwicklungen mit alter Bausubstanz umgehen. In diesem Zusammenhang spielt «graue Energie» eine wichtige Rolle. Obwohl diese Aspekte sehr langfristig wirken, werden sie in vielen Nachhaltigkeitslabels nicht berücksichtigt. Für uns zählt die Wirkung.

MD: Ebenso wichtig für die Differenzierung ist uns die Digitalisierung. Sie bestimmt, wie wir die Immobilien und die Areale nutzen können. Hier halten bahnbrechende Entwicklungen Einzug, teils noch mit visionärem Charakter.

Doch wir müssen uns schon jetzt intensiv damit auseinandersetzen, da sie sehr schnell Realität werden können. Die digitale Erschliessung mit einem hohen Niveau an Verfügbarkeit und Sicherheit zum Beispiel ist schon heute für Unternehmen ein wichtiger Standortfaktor. Mit unserem hochverfügbaren Netzwerk ausserhalb des öffentlichen Internets bauen wir eine Brücke zwischen Immobilien, Mietern und den globalen Clouds. Unternehmenskritische Prozesse sind viel zu sensibel, um den klassischen Cyberrisiken des Internets ausgesetzt zu sein. Die sichere, hochleistungsfähige Punkt-zu-Punkt-Verbindung ist ein wesentliches Infrastrukturelement, das wir bereits in diesem Jahr allen unseren Mietern anbieten werden und in Verbindung mit unserer Cloud-Infrastruktur auch Dritten.

Bedeutet dieses Angebot ein Alleinstellungsmerkmal Ihrer Areale?

MD: Was wir mit HIAG Data realisieren, hat auch international noch keine Entsprechung gefunden in Bezug auf Sicherheit, Verfügbarkeit und Leistungsfähigkeit. Wir beobachten die Entwicklung zusammen mit unseren Partnern Microsoft und Hewlett Packard Enterprise intensiv. Das ist auch der Grund, warum wir so grosse Unterstützung von beiden Unternehmen erhalten sowohl auf Seiten Technologie als auch in der Vermarktung, bei

Interview Geschäftsleitung

der sie letztlich ihre eigenen Produkte mitverkaufen. HIAG Data liegt ein ganzes anderes Businessmodell zugrunde als unserem herkömmlichen Geschäft. Darum haben wir eine separate Organisation aufgebaut, die die Entwicklung selbständig vorantreibt. Die Geschwindigkeit ist eine ganz andere als in der Immobilienbranche.

Wie gross ist die bis jetzt getätigte Investition?

MD: Sie liegt in der Grössenordnung von 40 Millionen Franken. Das umfasst das Glasfasernetz, die Entwicklung der Plattformtechnik, den Knoten Biberist sowie die Infrastruktur, die wir nun auch in Winterthur und Zürich in zwei Rechenzentren von Dritten aufgebaut haben. Das entspricht in etwa unserem Fahrplan.

Geld wird noch kaum verdient. Wann soll es so weit sein?

MD: Für uns ist es wichtig, in einer gewissen Frist einen Cash-Break-even in Aussicht zu haben. Die bis jetzt getätigten Investitionen werden wir im laufenden Jahr auf einer annualisierten Basis rentabilisieren können. Damit ist der Weg frei für weitere Investitionen. Zugunsten eines schnellen Wachstums nehmen wir in Kauf, dass der Beitrag von HIAG Data zum Ergebnis vorläufig negativ sein wird.

Es werden sich auch kulturelle Fragen stellen. Wie gehen Sie damit um?

MD: Es ist nicht eine andere Unternehmenskultur, doch HIAG Data liegt ein anderes Businessmodell zugrunde, was mit einer ganz anderen Geschwindigkeit und einem anderen Marktfokus einhergeht. Wir bauen darum für HIAG Data eine eigene Organisation mit eigener Geschäftsleitung auf, die wir 2017 um fünf Mitglieder erweitert haben. Mit dem neuen Verwaltungsrat Jvo Grundler haben wir zugleich einen General Counsel geholt, der uns in diesem neuen Geschäft eng begleitet, mit dem wir ja auch ins Ausland expandieren möchten.



«Sollten die Zinsen nachhaltig steigen, können wir dies mit unserer sehr gesunden Bilanzstruktur abfedern.»»

Leiter Finanzen Laurent Spindler

Interview Geschäftsleitung

Wird HIAG Data dann auch abgekoppelt?

MD: Zurzeit ist es ein Unternehmen, das im Aufbau begriffen ist. Falls die Expansion ins Ausland wie geplant weitergeht, stellt sich gewiss einmal die Frage, ob HIAG noch der Best Owner ist. Doch das ist Zukunft. 2018 geht es darum, die Cloud 4.0 erfolgreich im Markt zu positionieren und Leistungspakete zu entwickeln, die wir unseren Mietern auf allen Arealen anbieten können. Beide Organisationen – HIAG Data und die Immobilienorganisation – sind mit gleichem Enthusiasmus dabei.

Mit Blick auf Entwicklungen im und um den Immobilienmarkt, von denen viele unter dem Schlagwort Digitalisierung zusammengefasst werden können, haben wir ebenfalls die Organisation des Immobilienbereichs angepasst. Wir haben für gewisse Funktionen in den Arealen Matrix-Verantwortungen definiert und den einzelnen Mitgliedern der Geschäftsleitung zugeordnet. Wir arbeiten ständig daran, bei der Entwicklung und der Vermarktung unserer Projekte noch besser zu werden.

Welche Ziele gelten für 2018 insgesamt?

MD: Der Schwerpunkt liegt 2018 auf der weiteren Entwicklung des Portfolios sowie auf dem erwähnten Zusammenspiel des Immobilienbereichs mit HIAG Data. Über alles gesehen, setzen wir auf Ertrag durch Wachstum von innen.

LS: Das erreichen wir unter anderem durch eine weitere Verbesserung der Leerstandsquote und durch die Fertigstellung von Projekten, die 2018 in die Bauphase kommen.

MD: Bei HIAG Data freuen wir uns auf den Launch der Network Centric Multicloud 4.0, die wir im März dem Markt der Schweizer Cloud-Service-Provider vorstellen.

Das Jahr im Überblick



1



2



3



4



5

Januar

General Dynamics (Mowag) ist neuer Mieter in Ermatingen – Anpassung der Mietverhältnisse in Brugg, Birsfelden und Klingnau

Auf dem Areal der HIAG in Ermatingen (TG) mietet die General Dynamics (Mowag) eine Halle mit 3'000 m² Innen- und 8'500 m² Aussenfläche zur Sanierung von Duro-Militärfahrzeugen. Weitere Anpassungen von Mietverhältnissen erfolgen in Brugg (AG), Birsfelden (BL) und Klingnau (AG). (1)

Februar

«The Hive» mit neuem Imagefilm

Der Kurzfilm zum Areal «The Hive» in Meyrin (GE) und weitere Clips sind ab sofort auf www.thehive-gva.ch und auf Youtube verfügbar.

März

Sieger für Projektwettbewerb gekürt

Die Mirlo-Urbano-Architekten gewinnen den Projektwettbewerb für ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen an der Weststrasse in Wetzikon (ZH).

Pressekonferenz zum Jahresergebnis

Am 20. März 2017 findet in der SIX Swiss Exchange in Zürich die Pressekonferenz der HIAG zur Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2016 statt.

April

HIAG und Stadler einigen sich auf einen Bauvertragsvertrag für Areal in St. Margrethen

HIAG und die Firma Stadler Rail AG einigen sich über einen Bauvertragsvertrag für das ca. 70'000 m² grosse Areal in St. Margrethen (SG). (2)

HIAG schliesst mit Hewlett Packard Enterprise einen zehnjährigen Mietvertrag ab

HIAG schliesst mit Hewlett Packard Enterprise (HPE) einen Mietvertrag für Flächen auf dem Areal «The Hive» in Meyrin (GE) ab. HPE wird nach der Renovation 3'500 m² in einem 1968 erstellten Gebäude «Hive 1» mieten, das bereits vor dem Entwicklungsbeginn durch HIAG auf dem Areal verortet war. (3)

HIAG Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung der HIAG in Frauenfeld auf dem Walzmühle-Areal vom 20. April 2017 genehmigt alle Anträge des Verwaltungsrats.

Erste europaweite Real-Time-Media-Services-Plattform lanciert

Noser Engineering AG, Microsoft (Schweiz) GmbH, Hewlett Packard (Schweiz) GmbH und HIAG Data AG bieten neu eine gemeinsame Media-Services-Plattform an.

HIAG schliesst Vertrag über den Verkauf von Papier- und Ausrüstungsmaschinen ab

Ende April 2017 unterzeichnet HIAG einen Vertrag über den Verkauf der Produktionslinie 9 auf dem Papieri-Areal in Biberist (SO) für einen hohen, siebenstelligen Betrag. (4)

Mai

HIAG verstärkt Management und Verwaltungsrat

HIAG verstärkt ihr Management per Mai 2017. Neben CEO Martin Durchschlag und CFO Laurent Spindler wird neu Dr. Jvo Grundler als General Counsel in die Geschäftsleitung aufgenommen. Zudem wurde an der Generalversammlung vom 20. April 2017 Dr. Jvo Grundler als fünftes Mitglied in den Verwaltungsrat gewählt.

OYM informiert über Bauprojekt in Cham

Für das von einem Privatinvestor geplante Kompetenzzentrum für Spitzenathletik und Forschung OYM (On your marks) in Cham (ZG) wurde das Baugesuch im April 2017 eingereicht. Damit rückt auch die Entwicklung der angrenzenden HIAG Flächen näher. Am 1. Mai 2017 informieren die Verantwortlichen von OYM über das Projekt. (5)

HIAG platziert erfolgreich CHF 150 Mio. als festverzinsliche Anleihe

Die HIAG Immobilien Holding AG platziert erfolgreich eine dritte festverzinsliche Anleihe über CHF 150 Mio. mit einem Coupon von 0.8% und einer Laufzeit von fünf Jahren.

HIAG Data am Digital-Economic-Forum

HIAG Data unterstützt das Digital-Economic-Forum 2017 als Platin-Partner. Die Veranstaltung fand am 9. und 10. Mai 2017 in Zürich statt. Hanspeter Tinner, COO von HIAG Data tritt als Referent auf.

Das Jahr im Überblick



6



7



8



9



10

Juni

HIAG erweitert Portfolio in Meyrin
HIAG übernimmt ein Gewerbeareal im sich stark entwickelnden Wirtschaftsgebiet der Gemeinde Meyrin (GE). (6)

Vertrag mit Baoshida Swissmetal unterzeichnet

Für die Nutzung des Areals in Dornach (SO) hat Baoshida Swissmetal einen Mietvertrag unterzeichnet, der die bisherige Vereinbarung ersetzt. Neu kann das Unternehmen entgegen der ursprünglichen Vereinbarung den Standort für weitere acht Jahre nutzen. Zudem werden Teilflächen für Zwischennutzungen frei. Die Planung für die Entwicklung des Areals wird von HIAG unverändert fortgesetzt. (7)

Baubewilligung für Stegenmühle
HIAG erhält die Baubewilligung für die Sanierung der denkmalgeschützten Stegenmühle in Wetzikon (ZH).

HIAG und Media Markt verlängern Mietvertrag in Dietikon

HIAG und Media Markt einigen sich auf eine weitere Mietdauer von zehn Jahren für die bestehenden Mietflächen von rund 5'500 m² in Dietikon (ZH). Die Verkaufsflächen werden in diesem Zusammenhang modernisiert. (8)

Juli

Spatenstich auf dem Walzmühle-Areal

Am 4. Juli 2017 findet in Frauenfeld (TG) der Spatenstich für die Entwicklung des Walzmühle-Areals statt. Geladen waren unter anderem Anwohner, Vertreter der Stadt, Behörden und Partner. (9)

Akquisition des Uhlmann-Eyraud-Areals in Meyrin (GE) vollzogen

Wie am 16. Juni 2017 bekannt gegeben, hatte HIAG einen Vertrag über den Erwerb des 10'400 m² grossen Uhlmann-Eyraud-Areals abgeschlossen. Nach dem Verzicht des Kantons Genf auf sein Vorkaufsrecht konnte am 31. Juli 2017 der Eigentumsantritt vollzogen werden.

August

Kooperation mit Fachhochschule Nordwestschweiz gestartet

Studenten des Studiengangs Energie- und Umwelttechnik der Fachhochschule Nordwestschweiz werden im Rahmen einer Projektarbeit eine Marktanalyse für potenzielle Nutzer mit Bedarf an energetischer Infrastruktur am Beispiel des Papier-Areals in Biberist (SO) vornehmen. Die Bearbeitung erfolgt hauptsächlich im vierten Quartal 2017 unter Begleitung von Experten und in Abstimmung mit HIAG.

Zweite Etappe an Jeld-Wen übergeben

Auf dem HIAG Areal in Bremgarten (AG) findet im August die Übergabe der zweiten Etappe für den Bau des Jeld-Wen-Standorts statt.

September

Webcast zum Halbjahresergebnis 2017

Am 4. September 2017 findet ein Live-Webcast mit Conference Call anlässlich der Veröffentlichung des Halbjahresergebnisses 2017 von HIAG statt.

Geschäftsbericht ausgezeichnet

Der HIAG Geschäftsbericht 2016 wird vom Schweizer Geschäftsberichte-Rating mit Rang 1 in der Kategorie Design (Print- und Onlineversion) ausgezeichnet. (10)

Oktober

EPRA Silver BPR Award für HIAG

Das Reporting von HIAG wird von der European Public Real Estate Association (EPRA) mit Silber ausgezeichnet.

Eröffnung von «The Hive» in Meyrin

Am 10. Oktober 2017 wird die Eröffnung des Areals «The Hive» in Meyrin bei Genf und die Fertigstellung des darauf realisierten EMEA-Headquarters der Firmen Hewlett Packard Enterprise und HP Inc. gefeiert. Die Gäste hatten erstmalig die Gelegenheit, den Campus mit neuem Gebäude und Aussenraum zu erkunden. (11)

Das Jahr im Überblick



11

November

Stiftung Faro beabsichtigt Nutzung des Rekrutierungszentrums

Im Mai 2018 verlagert die Armee das Rekrutierungszentrum von Windisch (AG) auf den Waffenplatz Aarau. Das frei werdende Gebäude auf dem Kunzareal soll nun für die Stiftung Faro als Wohnzentrum umgenutzt werden. (12)



12

Dezember

HIAG Data und Noser Engineering bauen ihre Partnerschaft aus

HIAG Data wird die Branchenfokussierung ihrer Cloud-Infrastruktur-Leistungen in den Bereichen Health, Media und darüber hinaus weiter ausbauen. Dazu verstärkt sie ihr Management-Team durch drei personelle Zugänge von Noser Engineering. Für die Positionierung und Weiterentwicklung der Cloud-Infrastruktur-Services treten per 1. Dezember 2017 Christoph Pfister, Beat Zollinger und Martin Straumann von Noser Engineering zu HIAG Data über.



13

HIAG verzeichnet Vermietungserfolge in Neuenburg

Nach der Unterzeichnung von zwei langfristigen Mietverträgen mit der Migros und der italienischen Restaurantkette Luigia nimmt HIAG ab März 2018 die Renovation des Industriegebäudes in der Rue du Plan 30 in Neuenburg (NE) in Angriff und bekräftigt damit ihre Entwicklungsstrategie in der Westschweiz.

Baubewilligung für den Standort der Doka Schweiz AG in Niederhasli erteilt

Das auf Schalungstechnik spezialisierte Unternehmen Doka hat 2016 mit HIAG einen langfristigen Vertrag für eine Neuentwicklung am Standort Niederhasli (ZH) unterzeichnet. Im Dezember 2017 wurde nun die Baubewilligung für ein Bürogebäude von rund 3'500 m² sowie für Produktionshallen von rund 4'300 m² Fläche erteilt. Mit dem Umzug von Doka in die Neubauten wird das Bahnhofsareal von rund 16'500 m² Fläche für eine Zentrumsentwicklung frei. (13)

Vertragsverlängerung und Kündigung in Kleindöttingen

Brugg Rohrsystem AG ist bereits seit 1997 Mieterin auf dem Areal und gehört dort mit rund 16'000 m² Industrie- und Gewerbeflächen und rund 42'000 m² Ausenlagerflächen zu den Ankermietern in Kleindöttingen (AG). HIAG und Brugg Rohrsystem haben sich nun auf eine langfristige Verlängerung des Mietvertrags auf mindestens 20 Jahre geeinigt. Gleichzeitig wird Imhof Bio-Logistik ihre Geschäftstätigkeit aufgegeben und hat Gewerbeflächen von 3'700 m² per Mitte 2018 gekündigt. Die frei werdenden Flächen werden nun der Vermarktung zugeführt.

Vermietungserfolge im Lorzenpark Cham

In der Liegenschaft «Lorzenpark» der HIAG in Cham (ZG) konnten 2017 mehrere Mietverträge abgeschlossen werden: Ein im Bereich digitales Marketing tätiges Unternehmen hat seine Büros auf einer Mietfläche von 900 m² für mindestens fünf Jahre bezogen. Weitere 400 m² konnten langfristig an eine Gemeinschaftspraxis von Kinderärzten vermietet werden. Im Erdgeschoss wird ab Frühjahr 2018 auf einer Fläche von rund 1'500 m² die Vertretung eines italienischen Sportwagenherstellers präsent sein. Mit diesen Vermietungen konnte der Leerstand an diesem Standort substanziell abgebaut werden.

Strategie und Nachhaltigkeit

Organisation und Führungsstrukturen

Analoge und digitale Fähigkeiten vereint

HIAG bündelt interdisziplinäre Fähigkeiten und setzt auf die Stärken schlanker und flacher Strukturen mit kurzen Entscheidungswegen. Die in der Organisation verankerten Kompetenzen sind auf die Herausforderungen der Arealentwicklung im digitalen Zeitalter ausgerichtet. Als «Unternehmer im Unternehmen» agieren HIAG Mitarbeiter souverän, glaubwürdig und kundenorientiert nach innen und aussen, weshalb Prozesse integriert gedacht und umgesetzt werden können. Der Wissensaustausch zwischen den Mitarbeitern von HIAG und HIAG Data wird aktiv gefördert, wodurch sich die Stärken aus den beiden «Welten» Arealentwicklung und Cloud-Infrastruktur ideal ergänzen können. So wird die Innovationsfreude gestärkt und es können letztlich Wettbewerbsvorteile ausgebaut werden.

HIAG Führungsstrukturen

Verwaltungsrat

Dr. Felix Grisard
Präsident

John Manser
Vizepräsident

Salome Grisard

Dr. Walter Jakob

Dr. Jvo Grundler

Geschäftsleitung

Martin Durchschlag
Geschäftsführer

Laurent Spindler
Leiter Finanzen

Dr. Jvo Grundler
General Counsel

Erweiterte Geschäftsleitung

Arealentwicklung

Lukas Fehr
Lead Architect

Michele Muccioli
Lean Development

Alex Römer
Digitalisierung

Thorsten Eberle
Akquisition

Yves Perrin
Direktor
Westschweiz

Portfoliomanagement

Ralf Küng
Leiter
Portfoliomanagement

Strategie

Arealentwicklung, Vermietung und Infrastruktur als Werttreiber

HIAG verfügt über mehrere Werttreiber, die zusammen eine attraktive Gesamrendite für die Aktionäre generieren. Auf der Grundlage eines diversifizierten und qualitativ hochwertigen Mieterstamms sichert das Bestandesportfolio mit seinem stabilen und planbaren Einkommen die Auszahlung von entsprechenden Dividenden. Die Mehrwerte bei der Arealentwicklung werden durch drei Kerndisziplinen erarbeitet: Architektur und Planungsprozesse, Standort- und Projektvermarktung sowie Kosten- und Prozesssteuerung. Die im Entwicklungsprozess geschaffenen Mehrwerte vergrössern zudem die Belehnungsbasis für die Finanzierung neuer Projekte. Damit gelingt es der Gesellschaft, weitere Entwicklungen im eigenen Portfolio ohne wesentlichen zusätzlichen Eigenmittelbedarf voranzutreiben. HIAG investiert dort in Infrastrukturen, wo deren Einbindung in das Areal einen ökonomischen oder ökologischen Nutzen darstellt. Aus diesem Grund hält HIAG im Portfolio fünf Wasserkraftwerke und investiert in die Netzwerkerschließung und Cloud-Infrastrukturen. Unter anderem durch die Kombination der zwei sich ergänzenden Geschäftsmodelle Arealentwicklung und Cloud-Infrastruktur unterscheidet sich HIAG von anderen Marktteilnehmern und ermöglicht die sinnvolle Nutzung digitaler Potenziale.

Auf einen Blick: Das macht HIAG einzigartig

**Pipeline mit rund CHF 2 Mrd.
zusätzlichem Investitionspotenzial**

**40 Areale mit
durchschnittlich 42'000 m² Fläche**

**Besonderes Know-how
bei Akquisitionen**

**Fokussierung auf
Kernprozesse**

**Bereitstellung von
analoger und digitaler
Infrastruktur**

**Industrielle
Unternehmensherkunft**

**HIAG
bleibt Eigentümer**

Strategie und Nachhaltigkeit

«Landbank» mit Entwicklung als Kerngeschäft

Die Gruppe verfügt an rund 40 Standorten über ein Arealportfolio von 2.5 Mio. m² Gesamtfläche, wovon 1.6 Mio. m² eingezont sind. Zusätzlich zum bestehenden Liegenschaftsportfolio plant die Gesellschaft derzeit in rund 50 Entwicklungsprojekten kurz-, mittel- und langfristig die Schaffung von 603'000 m² zusätzlicher Nutzfläche mit einem Investitionspotenzial von rund CHF 1.7 Mrd. Diese grosse «Landbank» bildet zusammen mit dem Leistungsausweis in der Arealentwicklung das wesentliche Differenzierungsmerkmal der Gesellschaft. Zudem verfügt das Portfolio über einen sehr breiten Nutzungsmix, der im Vergleich zu anderen Portfolios eine gute Gewichtung zwischen Wohnen und Industrie- oder Gewerbenutzung darstellt und einen relativ geringen Büroanteil aufweist. Die Standorte von HIAG weisen eine sehr gute Lage auf. Rund 91% des Portfolios befinden sich in den wirtschaftlichen Kernregionen der Schweiz rund um Baden/Brugg, Zürich/Zug, in der Nordwestschweiz und Genf. Die knappen Landressourcen in diesen Regionen sowie die kürzlich gesetzlich verankerte Einschränkung der Einzonung von Landwirtschaftsflächen unterstreichen den Bedarf nach Verdichtung und Umnutzung ehemals industriell genutzter Areale.

Leistung, Sicherheit und Verfügbarkeit

Während Privatpersonen mit grosser Selbstverständlichkeit Cloudlösungen nutzen, sind per Ende 2017 gerade einmal geschätzte 5% der Unternehmen «cloud-native» und das sind vor allem junge Unternehmen. Ein wichtiger Grund dafür, dass Unternehmen zögern, ihre systemkritischen Prozesse an sprichwörtlich virtuelle Orte auszulagern, hängt damit zusammen, dass das öffentliche Internet als Kommunikationsweg nicht für die Übertragung und Verfügbarkeit von systemkritischen Prozessen konzipiert worden ist. HIAG Data hakt genau hier ein: Mit ihren privaten und dedizierten Netzwerkverbindungen bietet sie für den Weg in die Cloud eine mindestens gleichwertige Sicherheit und Verfügbarkeit wie die private Cloud am Unternehmensstandort, jedoch bei einer wesentlich höheren Leistungsfähigkeit bezüglich Anbindung an Public Clouds und die virtuelle Cloudinfrastruktur. Mit dem Angebot eines durchgängigen (End to End) Service Level Agreements bringt HIAG Data die Cloud quasi zum Unternehmen und ermöglicht über ihre Partner eine nahtlose Einbindung der bestehenden IT-Infrastrukturen. Für die eigene virtuelle Cloud-Infrastruktur, die aus zwei Rechenzentren in der Schweiz heraus betrieben wird, kann sich HIAG Data voll auf die nahtlose Einbindung ihres eigenen Hochleistungsnetzes in die Serverarchitektur fokussieren. Daraus resultieren anwendungsspezifische Leistungssteigerungen, die neue Geschäftsmodelle erst ermöglichen. HIAG Data arbeitet für die Weiterentwicklung ihrer Infrastrukturen eng mit Microsoft und Hewlett Packard Enterprise zusammen und bedient die Nutzer ausschliesslich über ihr Cloud-Service-Partner-Netzwerk.

Fokussiert auf Kernprozesse

HIAG richtet ihren strategischen Fokus auf die im Entwicklungsprozess wertschöpfungsintensivsten Tätigkeiten. Kernprozesse wie Arealakquisition, Steuerung von Entwicklungsprozessen, Bewilligungsverfahren, Infrastrukturanbindung, Portfoliomanagement sowie Vermarktungsaktivitäten erfolgen vornehmlich intern und können durch eine offene Feedbackkultur laufend verbessert werden. Das Gebäudemanagement auf den Arealen wird in jenen Fällen intern durchgeführt, bei denen HIAG die Nähe zum Objekt als wichtig erachtet, zum Beispiel bei Entwicklungstätigkeiten auf Arealen mit industriellem Hintergrund. Gleichzeitig setzt sich die Organisation intensiv mit den Auswirkungen und der Verwendung neuer Technologien auseinander bei der Gestaltung von Nutzungen, aber auch bei allen Kernprozessen. Aktivitäten, die einem stärkeren Wettbewerb ausgesetzt sind, geringe Margen aufweisen oder sehr arbeitsintensiv sind, werden ausgelagert. Beispiele dafür sind architektonische und technische Planungen, Bauarbeiten oder die Liegenschaftsverwaltung für Bestandesliegenschaften.

Strategie und Nachhaltigkeit

Mitarbeiter als Erfolgsfaktor

Die hochqualifizierten Mitarbeiter von HIAG gestalten die Unternehmenskultur, auf deren Basis sich individuelle und ganzheitliche Entwicklungswege ergeben. Aufgrund der flachen Organisationsstruktur sowie den oftmals sehr hohen Spezialisierungsgraden trägt jeder Mitarbeiter Verantwortung, trifft Entscheidungen und ist meist direkter Ansprechpartner für das jeweilig verantwortete Fachgebiet. Im Bewusstsein, dass jeder Mitarbeiter zum Erfolg beiträgt, fördert HIAG daher die Aus- und Weiterbildung und bespricht mögliche Massnahmen im Rahmen von individuellen Mitarbeitergesprächen. Zwischen 2015 und 2017 konnten 6 Mitarbeiter (von insgesamt 33) durch HIAG unterstützte Weiterbildungen absolvieren und Bildungsangebote nutzen, darunter auch mehrjährige Studiengänge und Zusatzausbildungen. Der offene Austausch – regelmässig sowie sporadisch stattfindend – zwischen Mitarbeitern und Führungskräften wird durch die Wertekultur von HIAG gefördert: Diese ist geprägt von Vertrauen, Leidenschaft, Innovationsfreude, Mut zur Initiative und einem ausgeprägten Teamgeist. Um die Mitarbeiterzufriedenheit zu fördern, strebt HIAG stets angemessene Arbeitsanforderungen, eine faire Entlohnung sowie ein äusserst attraktives Arbeitsumfeld an zentralen Standorten in Basel, Genf und Zürich an.

Mehrwert durch Markenführung

Durch langfristig konsistentes, wertebasiertes Handeln der verantwortlichen Mitarbeiter auf den Arealen entsteht bei wichtigen lokalen Anspruchsgruppen wie Mietern, Anwohnern und Gemeindebehörden wertvolles Vertrauen in die Organisation und die Dachmarke HIAG. Diese Präsenz steht in einer Wechselwirkung mit Areal- und Projektmarken. Arealmarken bestehen langfristig und sind entsprechend strategisch als identitätsstiftende Einheiten ausgerichtet. Projektmarken hingegen sind in ihrer Existenz zeitlich befristet und dienen primär der Vermarktung, bleiben jedoch auch nach Projektabschluss oftmals als Referenz sichtbar. Die transparente und konsistente Kommunikation der erbrachten Entwicklungsleistung ist wesentlich, um die Marken von HIAG glaubwürdig mit relevantem Inhalt zu füllen. Durch den persönlichen Dialog mit Anspruchsgruppen kann die Wahrnehmung der Markenwelt von HIAG realistisch eingeschätzt werden. Die gewonnenen Eindrücke fliessen als wichtiger Bestandteil der Ausrichtung von Arealen mehrmals jährlich in Strategiesitzungen der Geschäftsleitung ein. In expliziter Verwandtschaft zur Marke HIAG steht die Tochtermarke HIAG Data mit einem komplett eigenständigen Auftritt und Kommunikationsmix. Die Kommunikationsmassnahmen beider Marken werden integriert betrachtet und umgesetzt.

Nachhaltigkeit

In der Schweiz ist Land knapp bemessen, was zu einer in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht nachhaltigen Nutzung verpflichtet. Als langfristige Eigentümerin richtet HIAG ihr Handeln deshalb auf die Sicherung der langfristigen Qualität neu entstehender Quartiere aus und stellt die Pflege ihrer Areale, Standorte und Infrastrukturen sicher. Im Zentrum steht die Aufgabe, die Identität und die «Seele» eines Standorts so zu begreifen und umzusetzen, dass sie als Kern des künftigen Quartiers erhalten bleiben und daraus ein sorgfältiger Umgang mit dem Lebensraum entsteht.

Ökologische Nachhaltigkeit

Wasserkraft

Einige Standorte von HIAG befinden sich an Flussläufen, die für die ehemaligen Industriebetriebe wichtige Energielieferanten waren und auch heute als erneuerbare Energiequellen für die Stromproduktion genutzt werden können. An drei Standorten im Zürcher Oberland, in Biberist (SO) sowie in Diesbach (GL) produzierten 2017 fünf Kleinwasserkraftwerke mit einer kumulierten Maximalleistung von 1'810 kW insgesamt ca. 7'352'303 kWh Strom. Dies entspricht etwa dem durchschnittlichen Jahresbedarf von rund 1'838 Zwei-Personen-Haushalten mit vier Zimmern. Damit die Wasserkraft langfristig für die Stromproduktion genutzt werden kann, müssen auch die Wasserkraftwerke stets in einem Zustand sein, der einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Das folgende «Wasserkraft-Logbuch» führt die Einspeisung bzw. Stromproduktion für das Jahr 2017 auf und zeigt, welche Zwischenfälle 2017 Eingriffe erforderlich machten:

Wasserkraft-Logbuch

Wasserkraftwerk Diesbach (GL)*	Das Kraftwerk Diesbach konnte das ganze Jahr ohne grössere technische Defekte, Störungen oder Ausfälle betrieben werden und musste gesamthaft für elf Tage abgeschaltet werden. Ein kleiner Teil davon für den normalen Unterhalt und der grösste Teil wegen Situationen, bei denen es aufgrund der heftigen Niederschläge zu Ummengen von Geschiebe im Flussbett kam oder Blitzschläge zum Ausfall des öffentlichen Netzes führten (wenn das öffentliche Netz ausfällt, erfolgt eine Notabschaltung des Kraftwerks).
--------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Wasserkraftwerk Biberist (SO)*	Das Kraftwerk musste im August 2016 wegen eines Totalschadens des Laufradmantels ausser Betrieb genommen werden. Aufgrund eines Lieferverzugs konnte die Maschine nicht wie geplant im Dezember 2016, sondern erst am 14. Februar 2017 in Betrieb gesetzt werden, was zu einem Ertragsausfall von 44 Tagen führte. Im März traten Probleme mit der Messung der Laufradöffnung auf. Die Messung zeigte einen stark schwankenden Wert, der dazu führte, dass das Hydrauliksystem eine ständige Nachregulierung der Laufradöffnung verursachte (Regelfrequenz ca. 200-fach zum Normalbetrieb). Wäre die Maschine so weiter betrieben worden, hätten sich nach kurzer Zeit Verschleisserscheinungen an den Systemen gezeigt. Die Maschine musste trockengelegt werden und sämtliche Systemkomponenten (Mechanik, Elektronik, Hydraulik, SPS-Steuerung) untersucht werden. Nach längerer Suche wurde das Problem erkannt und die defekten Teile am Weggeber konnten neu hergestellt und ausgetauscht werden. Der Ausfall belief sich auf 13 Tage. Ende August bis Mitte September kam es zu 17 Tagen Ausfall. Davon entfielen sieben Tage auf die jährliche Emmekanalabstellung und zehn Tage waren dem Wassermangel geschuldet. Mit Ausnahme der Monate Mai, November und Dezember hatte Biberist bezüglich Wassermengen ein unterdurchschnittliches Jahr mit sehr geringen Mengen.
--------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

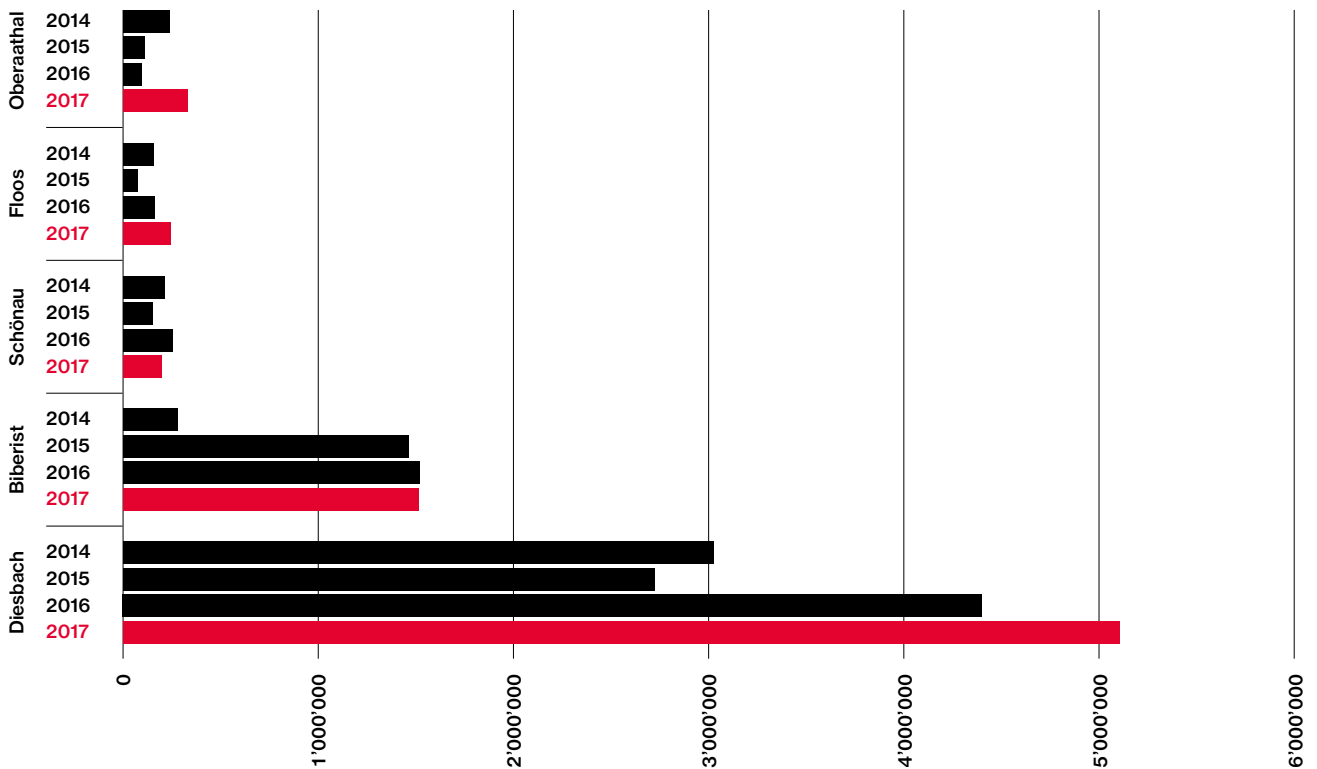
Wasserkraftwerke Schönau (ZH), Floos (ZH), Oberaathal (ZH)	Die Anlagen haben im Berichtsjahr ohne nennenswerte Störungen produziert. Durch den geringen Niederschlag in den Monaten Januar, Juni und Juli war die produzierte Menge in diesen Monaten unterdurchschnittlich, dafür vor allem in den Monaten März, Mai und Dezember überdurchschnittlich. Seit im Dezember 2015 die HIAG die Anlagen als Produzentin selbst übernommen hatte, war 2017 das erste volle Jahr, das ohne Defekte und Sanierungen verlief.
------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

* Die Kraftwerke Diesbach und Biberist werden von Gewässern gespeist, die bei starken Niederschlägen oder Gewittern sehr viel Holz (Geschwemmsel), Geschiebe (Kies) und Sand in die Kanäle eintragen – diese verstopfen die Rechen- und Wehranlagen. Mit dem Wissen, dass die Folgekosten wesentlich höher sind als die Produktionsverluste, werden die Anlagen vorübergehend präventiv ausser Betrieb gesetzt. Ein weiterer Grund für eine Ausserbetriebssetzung ist der Umstand, dass bei längeren Trockenperioden zu wenig Wasser zur Verfügung steht.

Strategie und Nachhaltigkeit

Ziel von HIAG ist es, das Potenzial der Wasserkraftwerke möglichst vollständig zu nutzen. Die Jahresproduktion ist jedoch stark abhängig von der Wassermenge, die zur Verfügung steht. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Zuverlässigkeit der Anlagen, die durch die von HIAG ausgeführten Instandsetzungen optimiert wird. Folgende Darstellung zeigt die Jahresproduktion für die Jahre 2014, 2015, 2016 und 2017 aller Kraftwerke im Überblick:

Jahresproduktion Wasserkraft in kWh



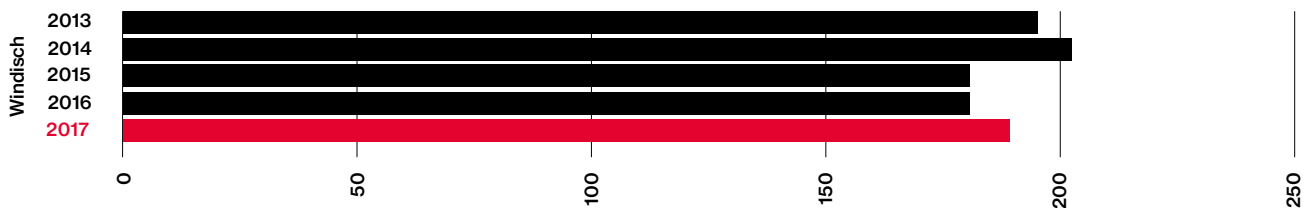
Im Aathal (ZH) ist das Thema Wasserkraft auch auf Seiten des Kantons und des Denkmalschutzes von Bedeutung. Drei von zwölf Kraftwerken aus der sogenannten Wasserkraftwerkskette, die sich durch die Region zieht, sollen auf Grundlage eines von HIAG entworfenen Konzepts mittelfristig Sanierungssubventionen des Kantons erhalten. So werden diese geschützten Energielieferanten nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhalten. HIAG wird somit in der Lage sein, die drei Wasserkraftwerke im Aathal künftig wirtschaftlich und langfristig betreiben zu können.

Strategie und Nachhaltigkeit

Photovoltaik

Auf dem Kunzareal errichtete HIAG auf dem Dach des Rekrutierungszentrums eine der grössten Photovoltaikanlagen der Region Windisch-Brugg (AG). Im Jahr 2017 betrug die Stromproduktion der 794 Module mit einer Fläche von 1'300 m² rund 183 MWh. Die seit 2013 vermiedenen CO₂-Emissionen beliefen sich per Ende 2017 auf ca. 664 Tonnen.

Jahresproduktion Photovoltaik in MWh



Die Anlage zeichnet sich durch das aerodynamisch optimierte Aufständerungssystem aus, das bezweckt, dass sich die Module dezent in das Erscheinungsbild des Gebäudes und des Aussenraums des Quartiers integrieren. Das System wurde von der Solventure AG und der Fachhochschule Nordwestschweiz in Windisch (AG) realisiert.

Energetische Standards

Bei der Realisierung von Wohnprojekten achtet HIAG auf den schonenden Umgang mit Ressourcen und ist darum bestrebt, die Anforderungen der künftigen Bewohner mit jenen von Zertifizierungen in Einklang zu bringen. Minergie-zertifizierte Projekte aus dem Portfolio der HIAG sind beispielsweise der «Spinnerkönig» mit 61 Mietwohnungen, «The Cloud» mit 100 Eigentumswohnungen sowie die 2018 bezugsbereite «Feinspinnerei» mit 29 Eigentumswohnungen. Das als Bürogebäude genutzte und 2017 eröffnete EMEA-Headquarter von Hewlett Packard Enterprise und HP Inc. in Meyrin bei Genf ist ebenfalls Minergie-zertifiziert und hat zudem die LEED-Zertifizierung erhalten.

Firmenmobilität

HIAG fördert gegenüber ihren Mitarbeitern die umweltschonende Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und verzichtet bewusst auf einen Fuhrpark. Mitarbeiter mit einem hohen Reisebedarf erhalten General- oder Halbtax-Abonnements der SBB. Als Ergänzung haben alle Mitarbeiter Zugang zum Carsharing-Modell Mobility und können ihre Geschäftsreise schweizweit flexibel planen. Auch am HIAG Standort Windisch konnten Mobility-Fahrzeuge stationiert werden. Mitarbeiter, die häufig mit dem Zug reisen oder an verschiedenen Standorten tätig sind, erhalten entsprechend eine mobile technische Ausstattung.

Strategie und Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit

Qualität in Architektur und Städtebau

Nachhaltige Arealentwicklung bedeutet für HIAG die sorgsame und vorausschauende Planung der künftigen Quartiere. Um die städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen, veranstaltet HIAG als initialen Bestandteil der Entwicklungsleistung Architekturwettbewerbe und Masterplanungen. Diese finden oft in Etappen statt, wodurch Schritt für Schritt die Beitragsqualität verdichtet werden kann. Eine ganzheitliche städtebauliche Planung berücksichtigt soziale und ökologische Perspektiven und erweitert so das Entwicklungspotenzial der Standorte. Die städtebauliche Planung bewirkt, dass Aspekte der Entwicklung wie Nutzungsart, Erschliessung oder Aussenraumgestaltung berücksichtigt werden und einzelne Projekte eines Areals im Gesamtkontext ideal funktionieren. Dieses Vorgehen ermöglicht auch, dass eine gesunde Durchmischung und ein positives soziales Klima das Quartierleben prägen.

Im Jahr 2017 konnte beispielsweise für das Areal in Dornach (SO) die Testplanung vorangetrieben werden. Die Jurymitglieder konnten im Rahmen der Zwischenbesprechung konstruktive Bewertungen einbringen und mit den teilnehmenden Architekturbüros Lösungsansätze für komplexe Entwicklungsfragen ausarbeiten.

Kooperationen mit Bildungsinstitutionen

HIAG pflegt den Austausch mit Bildungs- und Forschungsinstitutionen. Durch die Zusammenarbeit mit Hochschulen fördert HIAG Projekte, die sich im Zusammenhang mit konkreten Aufgabestellungen im Rahmen der Arealentwicklung ergeben. Dies bietet Studenten die Möglichkeit, theoretisches Wissen in der Praxis anzuwenden, und gibt HIAG die Möglichkeit, neue Aspekte für die Entwicklungstätigkeit zu gewinnen.

In diesem Kontext konnten in den letzten Jahren Kooperationen mit der ETH Zürich im Studiengang Architektur und der Hochschule Luzern im Studiengang Innenarchitektur umgesetzt werden. 2017 konnte zusammen mit der Fachhochschule Nordwestschweiz im Studiengang Elektro- und Umwelttechnik ein studentisches Projekt initiiert und weitestgehend umgesetzt werden. Die zuständigen Studenten hatten zur Aufgabe, eine Marktanalyse für den Bedarf an energetischer Infrastruktur am Beispiel des Papier-Areals in Biberist zu erstellen. Die Ergebnisse werden Anfang 2018 präsentiert. HIAG engagiert sich auch bei der Vermittlung von Wissen rund um das Thema Arealentwicklung: Verschiedene Mitarbeiter sind zu spezifischen Fachthemen als Gastdozenten bei Bildungsinstitutionen aktiv, zum Beispiel an der Universität Zürich oder der Hochschule Luzern.

Strategie und Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit

Kundenbedürfnisse im Mittelpunkt

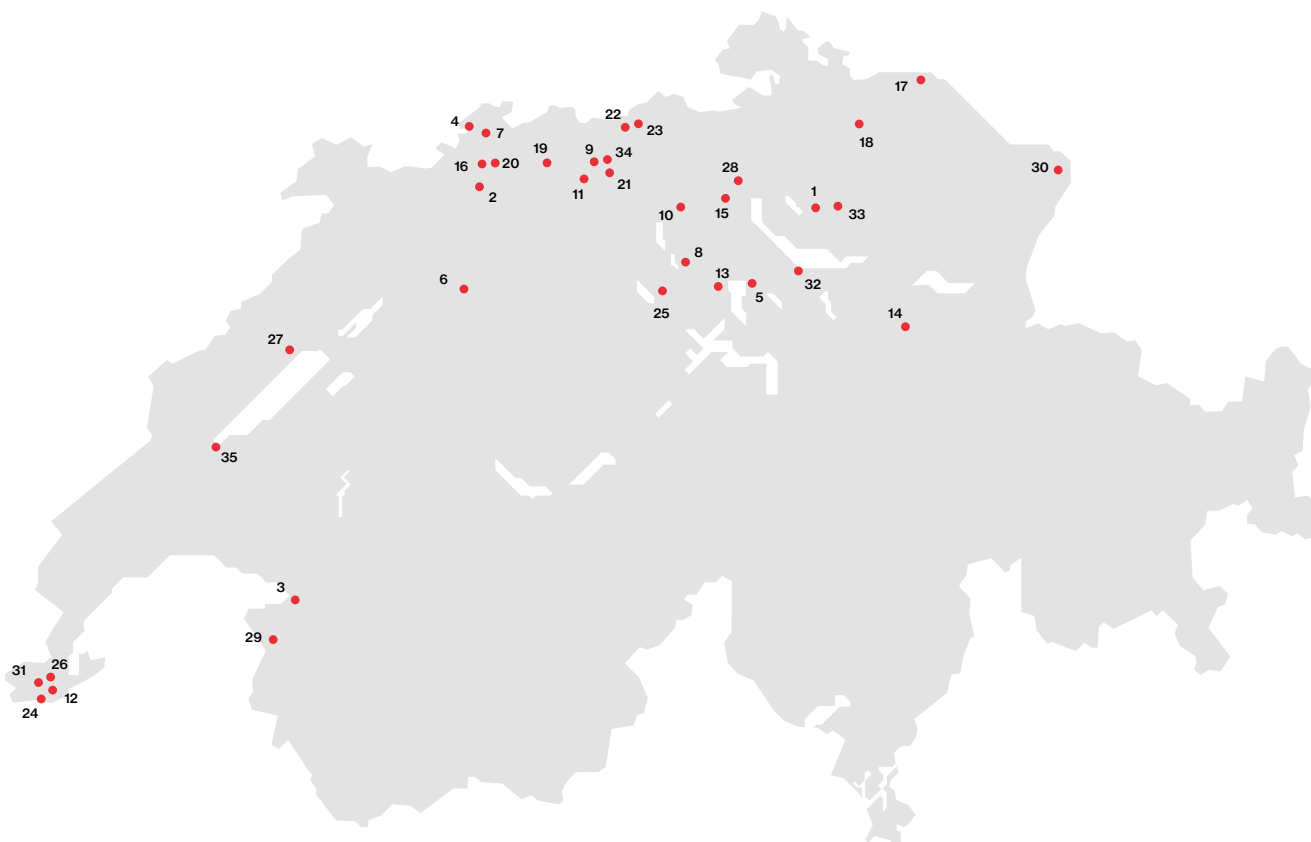
Die Kunden von HIAG profitieren von einer Organisation mit flachen Hierarchien und kurzen Entscheidungswegen. Der direkte Kontakt zu entscheidungskompetenten Ansprechpartnern ermöglicht schnelle und verlässliche Antworten. Zu den Kunden von HIAG zählen staatliche, private und kommerzielle Mieter, Unternehmen, sowie Käufer von Stockwerkeigentum. Vom Erstkontakt bis zum Vertragsabschluss und auch danach werden sie von ihren Ansprechpartnern betreut. Dort, wo Stockwerkeigentum auf einem Areal veräussert wird, sind die Käufer zugleich die künftigen Nachbarn von HIAG. Der vertrauensvolle Dialog mit dem Kunden steht daher im Vordergrund der Vermarktungsaktivitäten.

Partner des Arbeitsplatzes Schweiz

Areale entwickeln heisst auch, den Werkplatz Schweiz zu entwickeln. Zu den kommerziellen Mietern von HIAG zählen namhafte Grossunternehmen und Marken wie ABB, Media Markt, HP Inc., Hewlett Packard Enterprise sowie Jeld-Wen. Zu den Ankermietern aus der Industrie und dem Retail pflegt das Portfoliomanagement der HIAG enge Beziehungen und profitiert bei der Zusammenarbeit mit Industriemietern von der eigenen industriellen Herkunft. Die Nähe ermöglicht Verständnis und baut Know-how für firmenspezifische Anforderungen auf, was beispielsweise bei der sehr effizienten Realisierung des im Jahr 2017 eröffneten EMEA-Headquarters von Hewlett Packard Enterprise und HP Inc. unter Beweis gestellt werden konnte. Ebenso zahlte sich das gegenseitige Verständnis beim Neubau der Jeld-Wen-Industriehallen aus, die im vorgegebenen Kostenrahmen zügig umgesetzt und 2017 fertiggestellt werden konnten. Da ein Grossteil der Areale im Portfolio von HIAG schon früher industriell genutzt worden sind, sind sie meist sehr gut erschlossen. So können Mieter von HIAG ihren Mitarbeitern kurze Arbeitswege und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bieten. Infrastrukturen in den Gemeinden werden dadurch besser genutzt. Eine besondere Qualität kommt immer dann zustande, wenn alle an der Entwicklung Beteiligten sich mit dem Projekt identifizieren. Sofern ein entsprechendes Angebotsspektrum vorhanden ist, versucht HIAG daher, bei der Entwicklung der Areale primär das lokale Gewerbe zu berücksichtigen. Auch die Bewirtschaftung der Standorte erfolgt zum grossen Teil in Zusammenarbeit mit lokalen Dienstleistern, die im Sinn von HIAG die Philosophie einer persönlichen und dialogorientierten Mieterbetreuung umsetzen.




























Die 100%ige HIAG Tochter HIAG Data agiert innerhalb eines globalen Ökosystems, in dem sich bestehende und potenzielle Partner und Kunden zielführend vernetzen. Durch die Cloud-Infrastruktur von HIAG Data und den spezifischen Branchenlösungen ist es auch kleineren Unternehmen möglich, neue cloudbasierte Geschäftsmodelle zu entwickeln und von der hohen Leistungsfähigkeit, Sicherheit und Verfügbarkeit der HIAG-Data-Lösung zu profitieren. HIAG Data agiert daher als nachhaltige Infrastrukturpartnerin, die ihren Kunden die spezifische Nutzung der Digitalisierungschancen ermöglicht.

Arealentwicklung Standorte



-
- | | | | |
|--------------|---------------|-------------------|----------------------|
| 1 Aathal | 10 Brunegg | 19 Füllinsdorf | 28 Niederhasli |
| 2 Aesch | 11 Buchs | 20 Gempen | 29 Saint-Maurice |
| 3 Aigle | 12 Carouge | 21 Hausen/Lupfig | 30 St. Margrethen |
| 4 Allschwil | 13 Cham | 22 Kleindöttingen | 31 Vernier |
| 5 Baar | 14 Diesbach | 23 Klingnau | 32 Wädenswil |
| 6 Biberist | 15 Dietikon | 24 Lancy | 33 Wetzikon |
| 7 Birsfelden | 16 Dornach | 25 Menziken | 34 Windisch |
| 8 Bremgarten | 17 Ermatingen | 26 Meyrin | 35 Yverdon-les-Bains |
| 9 Brugg | 18 Frauenfeld | 27 Neuchâtel | |

Arealentwicklung Standorte

1 Aathal  368'000 m ²	2 Aesch  36'000 m ²	3 Aigle  12'000 m ²	4 Allschwil  2'000 m ²	5 Baar  9'000 m ²	6 Biberist  357'000 m ²
7 Birsfelden  18'000 m ²	8 Bremgarten  21'000 m ²	9 Brugg  45'000 m ²	10 Brunegg  15'000 m ²	11 Buchs  18'000 m ²	12 Carouge  11'000 m ²
13 Cham  40'000 m ²	14 Diesbach  61'000 m ²	15 Dietikon  39'000 m ²	16 Dornach  137'000 m ²	17 Ermatingen  31'000 m ²	18 Frauenfeld  21'000 m ²
19 Füllinsdorf  16'000 m ²	20 Gempen  89'000 m ²	21 Hausen/Lupfig  62'000 m ²	22 Kleindöttingen  188'000 m ²	23 Klingnau  71'000 m ²	24 Lancy  9'000 m ²
25 Menziken  11'000 m ²	26 Meyrin «The Hive»  43'000 m ²	26 Meyrin Uhlmann-Eyraud  10'000 m ²	27 Neuchâtel  11'000 m ²	28 Niederhasli  56'000 m ²	29 Saint-Maurice  33'000 m ²
30 St. Margrethen  84'000 m ²	31 Vernier  5'000 m ²	32 Wädenswil  11'000 m ²	33 Wetzikon  113'000 m ²	34 Windisch  29'000 m ²	35 Yverdon-les-Bains  20'000 m ²

Projektpipeline

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Effective area to be developed in m ²	Expected investment volume in CHFm
Under Construction	Frauenfeld, Walzmühle Phase 1	residential and commercial								2'700	13
	Frauenfeld, Walzmühle Phase 2	residential and commercial								3'500	11
	Meyrin, «Hive 1»	commercial								9'000	22
										15'200	46
Upcoming (next 3-years)	Neuchâtel	commercial								3'100	8
	Meyrin, «The Hive»	commercial								700	3
	Biberist, Walzenhalle	commercial								1'500	14
	Meyrin, «The Hive»	commercial								3'000	12
	Wetzikon, Stegenmühle	residential								800	4
	Niederhasli *	commercial								7'800	25
	Wetzikon, Weststrasse	residential								1'400	7
Cham, Phase 1	residential and commercial								14'900	66	
										33'200	139
Other Long Term	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	residential										
	commercial										
	residential										
	residential and commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	residential and commercial										
	commercial										
	residential										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
	commercial										
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
residential											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial											
commercial											
commercial											
commercial											
residential and commercial	</										

Areal Dietikon



Retailstandort mit Tradition und Zukunft

Das HIAG Areal in Dietikon (ZH) ist ein florierender Retailstandort, an dem die Marke Media Markt 1992 ihre Expansion in die Schweiz startete. Weitere Fachmärkte haben sich daraufhin angesiedelt und prägen heute das Areal. Damit der Standort auch in Zukunft für Fachmärkte attraktiv bleibt, strebt HIAG eine optimierte Wahrnehmung des Standorts an.

In Dietikon, einer Gemeinde mit rund 25'000 Einwohnern, sind die industriellen Wurzeln der HIAG verankert: Das rund 39'000 m² grosse Areal im Industriegebiet Silbern wurde als Lagerstandort der Bauwerk-Parkett genutzt, als HIAG noch im Holzgeschäft tätig war. Das Areal bildet den Auftakt zum Gebiet Silbern und liegt in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen A1 und A3. Mit der Vermietung von Flächen an Media Markt im Jahr 1992 begannen die Umnutzung und der Umbau zu einem Retailstandort. Im Jahr 2017 verlängerte das Unternehmen seinen Mietvertrag bei gleichbleibendem Flächenbedarf um zehn Jahre und setzte damit seine traditionsreiche Zeit als Mieter im Portfolio von HIAG fort. Neben Media Markt sind es insbesondere Lipo, Athleticum, Otto's, Reno und Fressnapf, die den Fachmärkte-Cluster vor Ort bilden und das Erscheinungsbild prägen. Gut sichtbar sind die Logos an den Fassaden befestigt und von der Autobahn aus nicht zu übersehen. Das Dietikon-Areal habe sich in den letzten Jahrzehnten als Fachmarkt-Standort in der Retaillandschaft sehr gut etabliert und gälte dort als «Top-Adresse», meint Thorsten Eberle, der für die Entwicklung des Standorts verantwortlich ist. Insbesondere im Hinblick auf den mit dem Onlinehandel konfrontierten eher rückläufigen Retailmarkt

Arealentwicklung


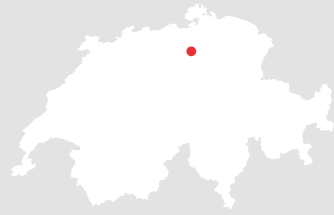
Areal Dietikon

ist das bemerkenswert. Die Anforderungen der Fachgeschäfte haben sich in den letzten Jahren geändert. Weniger Flächenbedarf für die Angebotspräsentation und der Bedarf an einem breit diversifizierten Angebot im Umfeld, wie zum Beispiel Restaurants, begleiten diese Entwicklung. «Es freut uns, dass wir trotz der für den Handel schwierigen Rahmenbedingungen in Dietikon erfolgreich sind», meint Eberle weiter. Neben der Anbindung und der idealen Sichtbarkeit des Standorts von der Autobahn aus sind es die grossen, zusammenhängenden Flächen, die den Standort charakterisieren, was dem Kunden das Angebot auf einem Geschoss zugänglich macht.

Optimierte Strukturen bieten Kunden mehr Einkaufskomfort

Damit Dietikon auch weiterhin ein gefragter Standort für Fachmärkte bleibt, wurden 2016 und 2017 Investitionen zur Optimierung der Infrastruktur vorgenommen und der Arealauftritt aufgefrischt. So wurde den Kunden durch die Trennung der Anlieferungswege von der zentralen Allee der Zugang zu den Geschäften erleichtert und die Zuordnung der Einfahrten wurde optimiert. Die aus der Zeit der industriellen Nutzung stammenden Zugleise wurden entfernt und Sitzgelegenheiten im Aussenraum geschaffen. Zudem wurde ein einheitlicher Auftritt in Form von Signaletik und Logo für das gesamte Gebiet umgesetzt, wovon auch die angrenzenden Unternehmen und Geschäfte profitieren, die keine HIAG Flächen mieten. «Uns ist wichtig, dass der Standort als Gesamtkonzept funktioniert, wir denken deshalb ganzheitlich und langfristig, dadurch können Kunden und Geschäfte profitieren», betont Eberle im Hinblick auf die Massnahmen im öffentlichen Aussenraum. Weitere Optimierungen sind bereits in Planung: Logos an allen Gebäudeecken sind denkbar und allenfalls könnten LED-Screens an den Fassaden installiert werden, um die Sichtbarkeit der Gebäude weiter zu erhöhen. Zudem könnte ein Logo-Tower als Landmarke direkt an der Autobahn für Orientierung und Frequenz sorgen.

Areal Dietikon

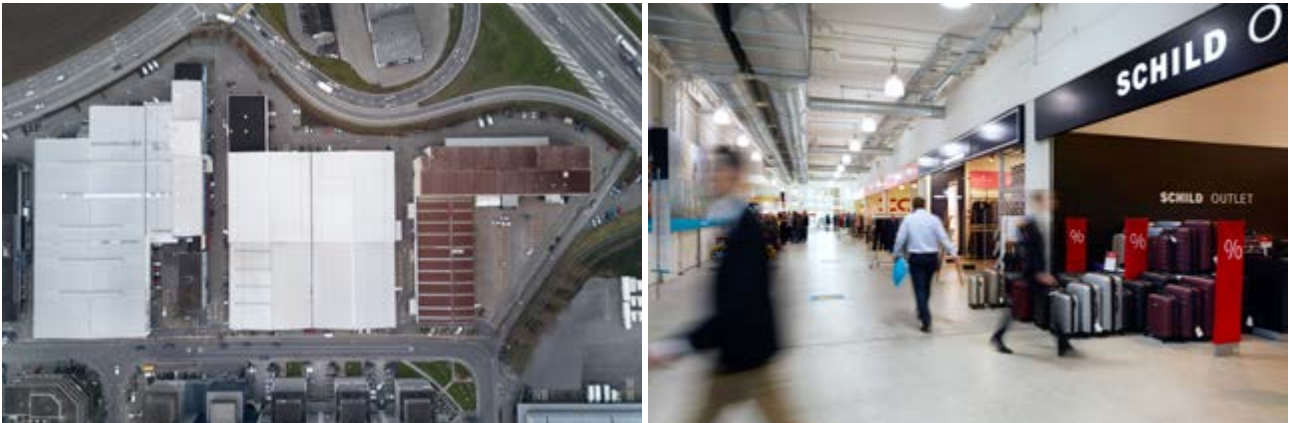
Arealfläche:	38'600 m ²
Büroflächen:	2'800 m ²
Gewerbeflächen:	1'300 m ²
Verkaufsflächen:	20'000 m ²
Flächen für Freizeit und Kultur:	6'400 m ²
Lagerflächen:	2'700 m ²
Parkplätze:	550
Projektstatus:	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">Akquisition</div> <div style="margin-right: 20px;">Planung</div> <div style="margin-right: 20px;">Realisierung</div> <div style="margin-right: 20px;">Bestand</div> <div style="border-top: 1px solid red; width: 100%; position: relative;"> <div style="position: absolute; top: -5px; left: 80%; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%;"></div> <div style="position: absolute; top: -5px; left: 90%; font-size: 10px;">→</div> </div> </div>
Zuständiger Arealentwickler:	Thorsten Eberle
Portfoliomanagement:	Ralf Küng

Nachhaltigkeit

- Enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit Gemeinde und Kanton
- Umsetzung des Arealbrandings mit Signaletik zugunsten aller Geschäfte im Gebiet durch HIAG

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 22

Arealentwicklung Areal Dietikon



Parkflächen werden an sieben Tagen die Woche genutzt

Auch die Bewirtschaftung des Standorts wurde durch das Portfoliomanagement der HIAG schrittweise optimiert. So wurde ein neues Parkplatzbewirtschaftungssystem eingeführt. Seitdem sind die Parkplätze weitestgehend exklusiv für die Kundschaft der Fachmärkte reserviert. Die Nutzung der Parkplätze ist seit Einführung des Systems 2012 kostenpflichtig, wobei Kurzparker von günstigen Konditionen profitieren. «Die Auslastung der Parkflächen ist seit 2013 konstant», erklärt Ralf Küng, Leiter Portfoliomanagement bei HIAG. Durch die Vermietung von Flächen an eine Freikirche wird ein Teil der 550 Parkplätze auch sonntags genutzt, was «eine antizyklische Nutzung und damit eine optimale Auslastung der Parkflächen ermöglicht», meint Küng weiter.

Das Umfeld entwickelt sich mit

Das Industriegebiet Silberb befindet sich an zentraler Lage im Wirtschaftsraum Zürich und in der Region Limmattal. In einem Umkreis von 10 bzw. 20 Minuten Fahrzeit rund um Dietikon leben zwischen 54'000 und 284'000 Einwohner. Von Dietikon aus können innerhalb einer Stunde mit dem Auto 1'300'000 Einwohner und rund 711'000 Beschäftigte in der Schweiz erreicht werden. Mit Blick über die Arealgrenzen hinaus sind langfristig weitere kantonale und städtische Massnahmen geplant, welche die Attraktivität des Standorts in der Agglomeration Zürich weiter stärken werden. Angesichts der Tatsache, dass die Flächen des Areals die einzigen sind, für die der neue Gestaltungsplan von Dietikon eine verkaufsintensive Nutzung erlaubt, und die Gemeinde bereits heute ein Knotenpunkt für den Regional- und Individualverkehr ist, dürfte der geplante nahegelegene Limmattalbahn S-Bahn-Anschluss «Silberb» einen wesentlichen Beitrag zur Aufrechterhaltung einer attraktiven Frequenz am Standort leisten. Ralf Küng ist durch die anhaltende Dynamik am Standort und aufgrund des Austauschs mit Mietern überzeugt, dass Fachmärkte in Dietikon langfristig Erfolg haben werden. «Als Eigentümer möchten wir zum Erfolg der Geschäfte beitragen, indem wir die Wahrnehmung des Areals als einheitliches Konzept weiter stärken». Auch Thorsten Eberle blickt zuversichtlich in die Zukunft: «Die Gespräche mit unseren Mietern am Ort machen deutlich, dass Fachmärkte mit innovativen Konzepten an den richtigen Lagen bestimmte Kundenbedürfnisse besser abdecken können als der Onlinehandel».

Papieri-Areal Biberist

Das Infrastrukturangebot wächst

Das Papieri-Areal in Biberist (SO) kann seit der Akquisition 2012 eine positive Bilanz ausweisen: Seit der Schliessung des Industriebetriebs wurden rund 120 Arbeitsplätze neu angesiedelt, der Liegenschaftsertrag beträgt zwischenzeitlich ca. CHF 3 Mio. pro Jahr und das Areal hat sich als Ankerstandort für die Cloud-Infrastruktur der HIAG Data etabliert. 2017 ist zudem die Zonenplanrevision als wesentliche Grundlage für die erste Entwicklungs- etappe weit vorangeschritten.



Im Jahr 2017 wurde die Zonenplanrevision sowie die damit einhergehende Erschliessungsplanung von HIAG und der Gemeinde massgeblich vorangetrieben mit dem Ziel, den 2015 fertiggestellten Masterplan für die Entwicklung des Papieri-Areals rechtsgültig umzusetzen. Der revidierte Zonenplan und das entsprechende Zonenreglement sollen bereits Anfang 2018 bei den Behörden für die kantonale Vorprüfung eingereicht werden. Damit stehen eine Genehmigung sowie die Rechtskraft der Zonenplanrevision im Herbst 2018 in Aussicht. Auf Basis dieser rechtsverbindlichen Grundlage kann dann die Vision für die Entwicklung des Areals in Etappen umgesetzt werden. Im Rahmen der ersten Etappe werden insbesondere die Öffnung und Transformation des Areals sowie die Verkehrserschliessung gemeinsam mit Gemeinde und Kanton im Fokus stehen.

Arealentwicklung Papieri-Areal Biberist


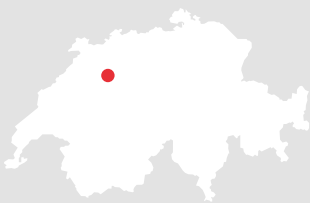
Bisherige Erfolge als Grundlage


Die künftigen Entwicklungsschritte werden auf dem bisher Erreichten aufbauen. Seitdem das Areal im Jahr 2012 in den Besitz von HIAG überging, konnten ein Dutzend Unternehmen angesiedelt werden. Zusammen beschäftigen die Mieter rund 120 Personen am Standort, was etwa 25% des einstigen Personalstands zu Zeiten der Papierherstellung entspricht. Auch in ökonomischer Hinsicht ist die Bilanz für das Areal bemerkenswert: Die angesiedelten Unternehmen brachten 2017 einen Liegenschaftsertrag von CHF 3 Mio. ein. Das entspricht ca. 6% des Gesamtliegenschaftsertrags von HIAG. Beachtlich ist dabei auch, dass dieser Mietertrag auf gerade einmal 15% der auf dem Areal bestehenden Nutzflächen erwirtschaftet wurde. Um die Orientierung bei der gewachsenen Nutzeranzahl sicherzustellen, wurde 2017 eine attraktive Signaletik angebracht, die eine schnelle Anlieferung ermöglicht und zugleich den Auftritt des Areals auffrischt.

Papiermaschine «PM9» geht auf Reisen

Ein wichtiger Erfolg konnte im Jahr 2017 mit dem Verkauf der Papiermaschine «PM9» verzeichnet werden. Mit der Demontage wurde bereits im Oktober begonnen. Die Arbeiten sollen im Sommer 2018 abgeschlossen sein. Bis dahin demontieren und transportieren 50 Personen ca. 8'000 Tonnen Anlagen. Die mit 22 Jahren als jung eingestufte Maschine wird in Osteuropa umgebaut und für die Produktion von Verpackungsmaterial wieder in Betrieb genommen. Auch für die zwei weiteren Papiermaschinen «PM8» und «PM6» sind Verkaufsgespräche im Gang. «Die durch den Verkauf der «PM9» frei gewordenen Flächen eröffnen neue Möglichkeiten für die Vermarktung», erklärt Michele Muccioli, der für die Entwicklung des Areals zuständig ist. Nach dem Abbau der Maschine wird eine rund 15'000 m² grosse Hallenfläche frei, die dann einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Sollten nach einem potenziellen Verkauf auch die Flächen der

**Papieri-Areal
Biberist**

Arealfläche:	791'000 m ²
Industriefläche:	312'000 m ²
Projektstatus:	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Akquisition Planung Realisierung Bezug </div> 
Zuständiger Arealentwickler:	Michele Muccioli

Nachhaltigkeit

- Nutzung und Erhalt des Wasserkraftwerks auf dem Areal
- Die Papiermaschine «PM9» kann andernorts weiter genutzt werden
- Nachhaltige Masterplanung berücksichtigt im Lauf der Zwischennutzungsphase gewachsene Nutzungen und Strukturen
- Erhalt von «grauer Energie» durch Umnutzung von Bestand
- Renaturierung und Sanierung der Emme durch den Kanton

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 22

Arealentwicklung Papieri-Areal Biberist



Papiermaschine «PM8» zur Verfügung stehen, kann eine neue Nutzung auf über 25'000 m² ausgeweitet werden. «Dies würde weitere Planungsmöglichkeiten eröffnen und wäre für einen potenziellen Grossnutzer daher sehr attraktiv», meint Muccioli. Ein industrieller Nutzer könnte neben idealen Flächenbedingungen auch von der energetischen Infrastruktur auf dem Areal und von der durch HIAG Data neu errichteten Cloud-Infrastruktur profitieren, zu der künftig direkt vor Ort eine Anbindung und ein Zugang besteht.

Digitale Erschliessung als Standortfaktor

Für das Gebäude «Walzenhalle» ist ein Rechenzentrum in Planung, das ausschliesslich von HIAG Data genutzt werden wird. Auf die Energieeffizienz und den Einsatz neuester Technik wird dabei besonders Wert gelegt. So kommt eine adiabatische Kühlung, die mit Grundwasser als Kühlmittel arbeitet, zum Einsatz, was den Verzicht auf konventionelle Kühlmaschinen ermöglicht. Insgesamt soll in einer ersten Etappe ein Megawatt IT-Leistung zur Verfügung stehen. Im Fall eines Vollausbaus können damit etwa 90 Racks mit ca. 1'260 Servern betrieben werden. Der PUE-Wert, der angibt, wie die im Rechenzentrum verbrauchte Energie im Verhältnis zur Energieaufnahme der Geräte steht, wird bei 1.2 liegen, was einer sehr hohen Effizienz entspricht. Der Durchschnitt von in der Schweiz bestehenden Rechenzentren liegt bei ca. 1.65. Ein eingebauter Photovoltaik-Anschluss eröffnet die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie. Baulich wird primär die Aussenhülle verstärkt und eine Infrastruktur mit Zwischenboden eingesetzt. Die Fertigstellung ist auf das erste Semester 2019 geplant. Für Betrieb und Wartung des Rechenzentrums ist das Team der HIAG Data verantwortlich, die seit Mitte des Berichtsjahrs ihre Zentrale im ehemaligen Verwaltungsgebäude auf 230 m² für bis zu 15 Mitarbeitern aufgebaut hat. Dort befindet sich zudem das Demolab, das als Testumgebung für die Entwicklung der Technologien dient. Auch die Glasfasererschliessung des Areals an das private Glasfasernetz der HIAG Data ist 2017 bereits erfolgt. Die für Industriebetriebe aussergewöhnlich attraktive Infrastruktur auf dem Areal – bestehend aus Wasserkraftwerk, Dampf, Grundwasser, Gas und Gleisen – wird so künftig durch HIAG Data um eine Cloud-Infrastruktur erweitert. Dies sei hilfreich bei der Vermarktung, meint Muccioli, denn «Biberist ist das erste digital erschlossene Areal in unserem Portfolio und bietet den Mietern die Chance, von der Digitalisierung zu profitieren».

Areal Meyrin Uhlmann-Eyraud

Zuwachs für das Portfolio in der Westschweiz

Nach Zukäufen und Entwicklungsfortschritten im Jahr 2016 verzeichnete HIAG in der Region Westschweiz auch im Berichtsjahr 2017 durch die Akquisition eines Gewerbeareals in Meyrin (GE) einen wichtigen strategischen Erfolg. Das HIAG Portfolio konnte so in der Region Genf weiter gestärkt werden.

Am 31. Juli 2017 konnte HIAG den Kauf des Areals der auf die Vermarktung von Pharma- und Kosmetikprodukten spezialisierten F. Uhlmann-Eyraud S.A. vollziehen. Damit wuchs das Portfolio in der Region Westschweiz um 10'400 m² bzw. 9'700 m² Nutzfläche. Das Areal ist mit «The Hive» bereits der zweite Standort von HIAG in Meyrin, der viertgrössten Stadt im Kanton Genf. Der Standort liegt in einem stark wachsenden Wirtschaftsgebiet



Arealentwicklung

Areal Meyrin

Uhlmann-Eyraud



und bietet langfristiges Entwicklungspotenzial. Yves Perrin, der für die Entwicklung des Areals verantwortlich ist, erachtet die Akquisition als wichtigen Meilenstein: «HIAG konnte durch die Akquisition das Portfolio und die Präsenz in der Region Genf strategisch und langfristig stärken».

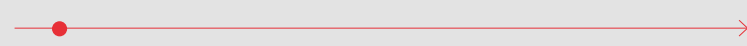
Langfristig verdichtete Entwicklung in Planung

Das auf dem Areal bestehende Gewerbegebäude wurde 1965 erbaut. Im Berichtsjahr wurde dieses zu rund 40% von der Verkäuferin F. Uhlmann-Eyraud S.A. gemietet sowie von verschiedenen weiteren Unternehmen als Lagerstandort genutzt. Der jährliche Liegenschaftsertrag beläuft sich 2017 auf CHF 0.7 Mio. mit einem Vermietungsstand von rund 95%. In der Nachbarschaft befinden sich derzeit im Wesentlichen Gewerbe- und Industrieunternehmen. Die Lage gegenüber dem Bahnhof von Meyrin, der an den Genfer Hauptbahnhof angeschlossen ist und mit dem Ausbau und der Fertigstellung der S-Bahn CEVA (Léman Express) in den nächsten zwei Jahren weiter aufgewertet wird, ermöglicht mit einem Zeithorizont von etwa zehn Jahren eine verdichtete Entwicklung. Die Erreichbarkeit ist zudem durch die ideale Anbindung an die Autobahn A1 und die Nähe zum Genfer Flughafen gewährleistet.

Gegenüber dem Kanton musste sich HIAG zu einer verdichteten Entwicklung mit Mischnutzung in den nächsten zehn Jahren bereit erklären. Im Lauf des Planungshorizonts können die gut auf den aktuellen Markt ausgerichteten Flächen und bestehenden Strukturen aktiv bewirtschaftet werden.

Areal Meyrin
Uhlmann-Eyraud

Arealfläche:	10'400 m ²
Nutzungsfläche:	9'700 m ²
Projektstatus:	
Akquisition Planung Realisierung Bezug	
	
Zuständiger Arealentwickler:	Yves Perrin

Nachhaltigkeit

- Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Kanton und Stadt durch das erhöhte Engagement der HIAG in Meyrin
- Planungssicherheit für Stadt und Nutzer gewährleistet

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 22

Areal Meyrin «The Hive»



Der Bienenstock lebt

Im Oktober 2017 wurden das Areal «The Hive» in Meyrin (GE) und das fertiggestellte EMEA-Headquarter der Firmen Hewlett Packard Enterprise und HP Inc. feierlich eröffnet. In den nächsten Jahren sollen weitere Gebäude den Hightech-Campus erweitern und in Form eines IT-Clusters am Standort zusammengeführt werden.

Arealentwicklung

Areal Meyrin

«The Hive»

Am 10. Oktober 2017 wurde «The Hive» – auf Deutsch: der Bienenstock – seinem Namen voll und ganz gerecht, denn das Areal öffnete über 400 geladenen Gästen erstmalig die Pforten und der rege Austausch unter den Gästen und Mitarbeitern der Mieter auf dem Vorplatz des neu erbauten Gebäudes erinnerte an das Bild eines emsig kommunizierenden Bienenvolks. Ein von der Post entwickeltes, autonom fahrendes Shuttle-Fahrzeug brachte die Gäste auf dem Areal zu ihrem Ziel, dem Neubau «The Hive 2». In Zukunft sollen noch mehr Menschen das Areal beleben, denn nachdem mit «The Hive 2» der Startschuss für die nächsten Entwicklungsetappen gefallen ist, stehen weitere Gebäude und Ansiedlungen in Aussicht. Durch die Entwicklung sollen Identität wie auch das Profil des Areals gestärkt und geschärft werden. Dazu hat das beauftragte Architekturbüro CCHE ein von einem Bienenstock inspiriertes Campus-Konzept entwickelt, dass die Vernetzung der Mieter untereinander vorsieht und woraus letztlich ein Ökosystem entstehen soll, in dem jeder Beteiligte als unverzichtbares Element des Ganzen gilt. Das Campus-Konzept wurde auch vor dem Hintergrund entwickelt, dass attraktive Arbeitsräume zur Talentgewinnung beitragen und ein wesentlicher Faktor für die Arbeitgeberattraktivität sind. Wichtige Rollen spielen dabei unterschiedliche Gebäudehöhen, die Innengestaltung und der grosszügige Aussenraum mit zahlreichen Grünflächen, der als verbindendes Element zusätzlich zu den Büros Raum für Begegnungen und Inspiration schafft. «Ziel des Campus ist es, dass Hightech-Unternehmen sich untereinander verbinden und voneinander profitieren können», erklärt Yves Perrin, der bei HIAG für die Entwicklung des Standorts verantwortlich ist. Dabei integriert sich der Campus ideal in die direkte Nachbarschaft, in der das CERN und weitere namhafte (Technologie-)Unternehmen beheimatet sind.



Arealentwicklung



Areal Meyrin

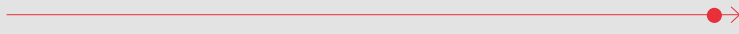
«The Hive»

Entwicklung von neuer und bestehender Substanz

Das Campus-Konzept für die Entwicklung von «The Hive» sieht über mehrere Etappen verteilt die Erstellung von acht Gebäuden – oder im übertragenen Sinn Bienenwaben – und 60'000 m² Büro- und Gewerbeflächen vor. Bis zu 3'000 Mitarbeiter könnten dann auf dem Gelände aktiv sein. In einem ersten Schritt hat HIAG mit der Instandsetzung des Bestandesgebäudes «The Hive 1» begonnen, für das 2017 ein zehnjähriger Mietvertrag mit Hewlett Packard Enterprise unterzeichnet worden ist. 40% der 8'200 m² Nutzfläche sind so bereits vermietet. Durch die tiefgreifende Modernisierung des 1968 erstellten Gebäudes wird die bestehende Bausubstanz nachhaltig für einen nächsten Lebenszyklus aufbereitet. Das so erreichte Qualitätsniveau entspricht einem Neubaustandard. Der Bezug ist auf das erste Halbjahr 2019 geplant. Parallel dazu ist «The Hive 3» in einem fortgeschrittenen Planungsstand. Das Projekt umfasst zwei Baukörper und rund 3'000 m² Nutzfläche, die Verhandlungen mit potenziellen Mietern laufen noch. Neben der konsequenten Ausrichtung auf den IT-Sektor sind bei den Neubauten «The Hive 2» und «The Hive 3» ökologische Aspekte konsequent berücksichtigt: Beide Projekte sind bzw. werden nach Minergie- und LEED-Standard zertifiziert. Yves Perrin ist zuversichtlich, dass die Ansiedlung weiterer Unternehmen gelingt, denn ein «attraktives Konzept an dieser Lage bietet einmalige Chancen für Hightech-Unternehmen». Erste symbolische Neuansiedlungen gab es bereits: Für das Campus-Konzept wurden bereits fünf Bienenstöcke im Park des Areals aufgestellt, die sich in den Aussenraum integrieren und neben köstlichem Honig dem einen oder anderen Besucher ein faszinierendes Spiel aus Effizienz, Kommunikation und Naturverbundenheit bieten.

Areal Meyrin
«The Hive»

Arealfläche:	35'000 m ²
Nutzungsfläche «The Hive 1»:	9'000 m ²
Nutzungsfläche «The Hive 2»:	7'350 m ²
Projektstatus:	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Akquisition Planung Realisierung Bezug </div> <div style="text-align: center; margin-top: 5px;">  </div>	
Zuständiger Arealentwickler:	Yves Perrin

Nachhaltigkeit

- Förderung der Biodiversität durch bewusst hochwertig gestaltete Aussenräume mit Baumbepflanzung und Regenwasserauffangbecken
- Zertifizierungen nach Minergie- und LEED-Standard für die Gebäude «The Hive 2» und «The Hive 3»
- Renovation von «The Hive 1» dient dem Erhalt bestehender Bausubstanz und nutzt die bereits investierte graue Energie
- Kontrollierte Bienenstöcke als Indikator für die Umweltqualität am Standort
- Photovoltaik wird genutzt

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 22

Areal Bremgarten

Neubau für Jeld-Wen fertiggestellt

Im Jahr 2015 fand der Spatenstich für den Neubau von Jeld-Wen Schweiz auf dem 21'000 m² grossen Areal in Bremgarten (AG) statt. Im Berichtsjahr wurde mit der zweiten Etappe das Projekt komplett fertiggestellt und von der langjährigen HIAG Mieterin bezogen.

Jeld-Wen Schweiz zählt zu den langjährigen industriellen Mietern von HIAG und ist führend in der Herstellung von hochwertigen Aussen- und Funktionstüren. 2015 verlängerte das Unternehmen den Mietvertrag um zwölf Jahre und bekannte sich damit zum Traditionsstandort. Dies war zugleich der Startschuss für die Realisierung des Neubaus, der ein Verwaltungsgebäude sowie Hallen für Logistik und Produktion umfasst. Durch das spezifisch auf die Anforderungen der Mieterin ausgerichtete Projekt konnten Kapazitäten für 150 Personen geschaffen werden. Zudem sind nun die Voraussetzungen für ein weiteres Wachstum von Jeld-Wen am Standort gegeben, insbesondere entstanden neue Möglichkeiten für den Bereich Verkauf und Vertrieb.




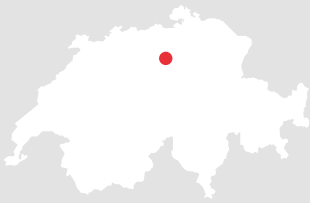
Arealentwicklung

Areal Bremgarten

Rund zwei Jahre nach dem Spatenstich konnten die Jeld-Wen-Mitarbeiter den Betrieb in den neuen Räumlichkeiten vollumfänglich aufnehmen. Die Bauarbeiten brachten die Herausforderung mit sich, den Betrieb während der Bauzeit uneingeschränkt aufrechtzuerhalten. Dies sei gelungen, meint Lukas Fehr, der bei HIAG für den Standort verantwortlich ist: «Das Zusammenspiel zwischen Bauleitung, Nutzer und Eigentümer hat hervorragend funktioniert: Alle Konfliktpotenziale wurden frühzeitig erkannt und im gegenseitigen Dialog laufend beseitigt.» Die effiziente Vorgehensweise ermöglichte für die erste Etappe zudem eine kurze Bauzeit von neun Monaten. Durch die bewusste Auswahl hochwertiger Materialien wie bei der Holzbauweise der Hallen konnte eine besondere Arbeitsatmosphäre geschaffen werden, die zur Motivation und Zufriedenheit der Angestellten wesentlich beiträgt. Der repräsentative Neubau fügt sich zudem ideal in den Gesamtauftritt der seit 2017 börsenkotierten Jeld-Wen Holding Inc., zu der Jeld-Wen Schweiz gehört und widerspiegelt die professionelle Haltung und den hohen Anspruch des Unternehmens an Qualität. Der Einschätzung von Lukas Fehr nach bestünde künftig auch das Potenzial, mit einer dritten Etappe den Standort weiterzuentwickeln.

Areal Bremgarten





Arealfläche:	21'000 m ²
Neubau Gewerbefläche:	ca. 4'900 m ²
Neubau Verwaltungsgebäude:	ca. 2'700 m ²
Bestand Gewerbefläche:	ca. 5'900 m ²
Projektstatus:	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Akquisition Planung Realisierung Bezug </div> <div style="border-top: 1px solid red; margin-top: 5px; position: relative; width: 100%;"> → </div>
Zuständiger Arealentwickler:	Lukas Fehr

Nachhaltigkeit

- Nutzung der Abwärme durch Verbrennen der Holzabfälle
- Thermisch aktivierte Bauteile im Bürobereich (TABS in Holz-Beton-Verbundweise)
- Bewusste Auswahl hochwertiger und nachhaltiger Materialien zur Steigerung der Arbeitsraumqualität

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 22

Areal Dornach Interview mit Christian Schlatter

«Der Prozess ist ein Glück für die Gemeinde Dornach, da sich eine solche Dimension selten findet»

Seit 2012 ist Christian Schlatter Gemeindepräsident der solothurnischen Gemeinde Dornach und damit in die Entwicklung des Raumplanungskonzepts «Birsstadt» involviert, für das sieben beteiligte Gemeinden sowie die Kantone Solothurn, Basel-Landschaft und Basel-Stadt im Jahr 2017 eine Absichtserklärung unterzeichnet haben. Im Interview erklärt Christian Schlatter, welche Rolle das HIAG Areal in Dornach für die Entwicklung der Gemeinde spielt, und verdeutlicht, welche Chancen und Risiken sich für die Gemeinde vor den Toren Basels ergeben.

Herr Schlatter, von 2014 bis 2016 erarbeiteten die Gemeinden Aesch, Arlesheim, Birsfelden, Dornach, Münchenstein, Pfeffingen und Reinach das Raumplanungskonzept «Birsstadt». Was war der Anlass dafür?

Christian Schlatter: Die «Birsstadt» war zunächst eine informelle Vereinigung der Gemeinden, denn uns war klar, dass wir in einem gemeinsamen Raum leben und gemeinsam übergeordnet diskutieren müssen. Als dann das revidierte Raumplanungsgesetz 2014 verabschiedet wurde, war das ein entscheidender Moment, denn das Konzept vom funktionalen Raum wurde plötzlich Realität. Das war der Anstoss für eine gemeinsame Planung und für das Raumkonzept «Birsstadt».

2017 wurde von allen beteiligten Gemeinden eine Absichtserklärung für das Konzept «Birsstadt» unterzeichnet. Mit welchem Ziel?

cs: Mit der Absichtserklärung bekunden die Gemeinden explizit den wichtigen Stellenwert des Konzepts, auch wenn dieses nicht behördenverbindlich ist, sondern in erster Linie Orientierung gibt. Zudem wurden mit der Absichtserklärung die Gemeinderäte in die Pflicht genommen, das Konzept zur Kenntnis zu nehmen und darüber hinaus auch danach zu «leben».

Arealentwicklung

Areal Dornach

Interview mit Christian Schlatter



«Der Prozess ist ein Glück für die Gemeinde Dornach, da sich eine solche Dimension selten findet.»

Christian Schlatter

Heute wohnen rund 70'000 Menschen in der vom Konzept «Birsstadt» berücksichtigten Region. Auf welche planerischen Herausforderungen konzentrieren Sie sich?

cs: Verkehr, Verkehr, Verkehr – in dieser Reihenfolge etwa. Und die Thematik der Entwicklungsareale spielt eine grosse Rolle. In Sachen Verkehr gab es bereits zwei Studien – auf einen grünen Zweig kam man jedoch nicht. Das liegt auch daran, dass die Auffassungen, wie viel in Infrastruktur investiert werden soll, bei den beteiligten Gemeinden und Kantonen sehr unterschiedlich sind. Das Thema Entwicklungsgebiete ist ebenso wichtig, denn in den von der «Birsstadt» betroffenen Gemeinden gibt es über 50 Entwicklungsgebiete, von klein bis gross. Entwickelten wir alle Flächen, würde Raum für 15'000 Bewohner entstehen. Dass dies nicht so einfach geht, liegt auf der Hand. Jetzt prüfen wir, was das für die Umsetzung bedeutet.

Im Jahr 2015 ging das ehemalige Swissmetal-Areal in Dornach an HIAG über. Wie wurde der Eigentümerwechsel von der Gemeinde aufgefasst?

cs: Lange Zeit herrschte Ungewissheit, an wen das Areal gehen würde. Als klar war, dass die HIAG neue Eigentümerin sein würde, herrschte Erleichterung. Zum einen, weil HIAG schon im Kanton Solothurn aktiv und damit bekannt war, und zum anderen stimmten die verfügbaren Unternehmensinformationen sehr zuversichtlich, auch weil sich HIAG mit ihrem Anspruch an Nachhaltigkeit klar von anderen Unternehmen der Branche unterscheidet. Positiv war, dass Michele Muccioli als Vertreter der HIAG im Gemeinderat auftrat und so eine gute Basis für die Zusammenarbeit gelegt wurde. Mir liegt viel daran, dass wir diesen Dialog vertiefen.

Arealentwicklung

Areal Dornach

Interview mit Christian Schlatter

Im Mai fand in Ihrer Gemeinde ein Mitwirkungsverfahren unter dem Titel «Zukunftskonferenz Dornach 2040» statt. Welche Anstösse konnten die Teilnehmer im Hinblick auf das HIAG Areal geben?

cs: Die über 100 involvierten Personen stammten aus fast allen Bevölkerungsgruppen, es wurde abends und am Samstag viel gearbeitet. Fazit war, dass das Areal als wichtiger Teil von Dornach wahrgenommen wird und dass wir darauf achten müssen, dass kein «Ghetto» entsteht und künftig die Anbindung und der Zugang zur Birs möglich sind. Die Menschen möchten einen offenen Ort zum Wohnen, Arbeiten und Erleben.

Welche Rolle spielt das HIAG Areal für die «Birsstadt» aus Sicht der anderen Gemeinden?

cs: Das Areal birgt Potenzial für 2'000 Menschen und die anderen Gemeinden haben deshalb nicht nur die Qualitäten im Blick, sondern haben auch Ängste im Hinblick auf Lärm und Verkehr oder Bedenken, dass sich Gemeindebewohner abwenden könnten und wegziehen. Ich glaube jedoch nicht, dass die Ängste begründet sind. Das Problem ist vielmehr, dass die Behörden in den Gemeinden so viele Themen auf dem Tisch haben, dass sie den Blick über die eigenen Grenzen hinaus nur schwer vollziehen können. Das ist nicht vorteilhaft für die Kommunikation.

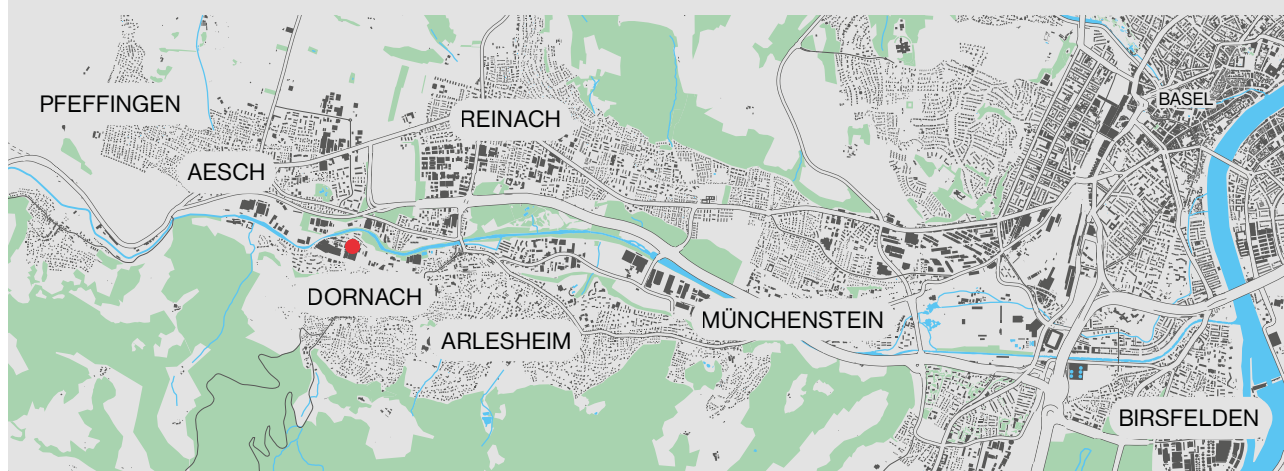
Für die Entwicklung des HIAG Areals fand eine Testplanung als Grundlage für den Masterplan statt. Sie sind Mitglied der Jury. Wie bewerten Sie dieses Vorgehen?

cs: Der Prozess ist ein Glück für die Gemeinde Dornach, da sich eine solche Dimension selten findet. Und ich glaube gleichzeitig, dass meine Rolle als Gemeindevertreter wichtig ist für den Prozess, denn es sind viele Personen im Gremium, deren Sicht eine planerische ist. Doch zusammen mit den anderen Experten gibt es verschiedene Sichtweisen und somit interessante Diskussionen. Für Dornach ist dieser Prozess wegweisend, da wir die Erfahrungen für andere Projekte in der Gemeinde nutzen können, derzeit

Raumplanungskonzept «Birsstadt»

Die sieben Gemeinden Aesch, Arlesheim, Birsfelden, Dornach, Münchenstein, Pfeffingen und Reinach entwickeln gemeinsam das Raumplanungskonzept «Birsstadt» und haben sich zur Regionalplanungsgruppe (RPLG) Birsstadt zusammengeschlossen. Die Gemeinden wollen so die nachhaltige Entwicklung im Hinblick auf Siedlung, Verkehr und Landschaft sowie die «Birsstadt» als attraktiven Wohn- und Arbeitsort sicherstellen. Künftig soll die «Birsstadt» als Verein institutionalisiert werden und mit eigener Geschäftsstelle agieren.

Gebiete der «Birsstadt»



Arealentwicklung

Areal Dornach

Interview mit Christian Schlatter

etwa für die Umsetzung einer Machbarkeitsstudie im Bereich Schul- und Sportinfrastrukturen. Die eigene Hemmschwelle, solch einen Weg zu gehen, hat für mich durch die Erfahrungen mit der Testplanung enorm abgenommen.

Was sind aus Ihrer Sicht die Erkenntnisse und Knackpunkte im Rahmen der Testplanung?

cs: Eine Erkenntnis ist, dass die «Birsstadt» naturräumlich schnell an ihre Grenzen kommt, weshalb es ein höheres Gebäude auf dem Areal vertragen würde, eines, das einen Bezugspunkt zum Roche-Turm setzt, die Kommunikation zwischen den Gebäuden aufbaut und eine Antwort gibt auf die Frage der Verdichtung. Auch ist der Verkehr ein zentraler Punkt, vor allem vor dem Hintergrund, dass sich die Mobilität verändern wird. Dazu vermisse ich weiterführende Aussagen in der Testplanung, denn ich sehe das Areal auch als einen Ort, an dem es Raum für Experimente in diese Richtung geben könnte. Eine weitere Einsicht war, dass der Naturraum noch wesentlich mehr gewinnen könnte, als ich mir je hätte träumen lassen. Dass wir einen Partner haben, der das so verfolgt, freut mich.

Die Erschliessung ist ein wesentliches Thema für die Umnutzung des Areals. Ein Aspekt davon ist die angedachte S-Bahn-Haltestelle «Öpfelsee» – wie kann die Gemeinde die Realisierung vorantreiben?

cs: Das ÖV-Angebot ist in der Hoheit des Kantons. Das macht es nicht einfacher für uns. Wir können auf die Wichtigkeit immer wieder hinweisen. Im Richtplan sind die S-Bahn-Haltestelle und der Zubringer A18 eingetragen. Wir arbeiten an Möglichkeiten, früher etwas zu unternehmen, zum Beispiel durch Vorfinanzierungen, und prüfen, wie diese aussehen könnten.

Die Umsetzung der Entwicklungsarbeit soll in mehreren Etappen erfolgen. Wie beurteilen Sie die Etappierung?

cs: Die Etappierung ist der einzige Weg, wie wir die Entwicklung realisieren können. Schon aus Sicht des Verkehrs braucht es eine Etappierung, um auf die nächste Phase Einfluss nehmen zu können. Entwicklung bringt Neuerungen. Im Kleinen beginnen wir zu wachsen und können schrittweise Vertrauen aufbauen – und wir können noch justieren und korrigieren.

Christian Schlatter

Christian Schlatter, geboren 1973, studierte Umweltnaturwissenschaften an der ETH Zürich und hält einen Master in Geographic Information Systems and Sciences der Uni Salzburg. Seit 2012 ist er vollamtlicher Gemeindepräsident von Dornach. Zuvor war er unter anderem für das Bundesamt für Umwelt und das Forschungsinstitut für biologischen Landbau in Frick tätig. Christian Schlatter ist Vater von drei Kindern.

Arealentwicklung

Areal Dornach

Interview mit Christian Schlatter


2017 wurden die Vorbereitungen zur Zwischennutzung des Areals vorangetrieben. Die Umsetzung soll 2018 erfolgen. Mit welchen Erwartungen blicken Sie dieser Nutzungsphase entgegen?

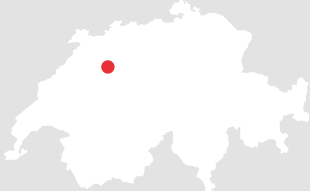
cs: Ich würde mich über eine Öffnung und Zugänglichkeit freuen, Berührungspunkte mit der Bevölkerung sollten geschaffen werden, ebenso wie eine Verbindung zur Birs hin. Mein Grossvater hat neben dem Areal gewohnt, ich war als Kind viel dort. Das Bild, das mir von damals blieb: Ein Areal, mit Mauern und Stacheldraht abgesperrt, Lärm, Abgase und wenn man an der Pforte vorbeikam – wir trainierten damals auf der Strasse Leichtathletik –, rief der Portier, man solle verschwinden. Daher besteht bei mir auch der starke Wunsch, dass man Zugang gewinnt und die Adressbildung vorantreibt.

Sie sind in Dornach aufgewachsen und verwurzelt. Was liegt Ihnen für die Entwicklung der Gemeinde im Kontext der «Birsstadt» besonders am Herzen?

cs: Mir liegt am Herzen, dass wir die tolle Ausgangslage nutzen, die wir in Dornach haben – denn es kommen eine Menge gesellschaftlicher Fragestellungen auf uns zu, etwa die Zunahme bei der Gruppe älterer Personen in der Gesellschaft und das Thema Bildung. Mir ist zudem wichtig, dass wir unser Ziel erreichen, mithilfe einer effizienten und menschlichen Verwaltung gute Dienstleistungen für die Bevölkerung zu erbringen. Zudem glaube ich an das Zusammenspiel von Naturschutz und Wohnen, was die Selbstversorgung vorantreiben könnte. Es soll wieder mehr hier in Dornach selbst passieren. Auf dem Areal der HIAG könnte es dafür ein Experimentierfeld geben, um gewisse Aspekte aus all dem zu realisieren.

Areal Dornach

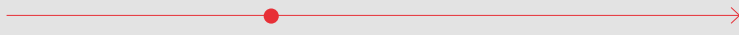




Arealfläche: 137'000 m²

Projektstatus:

Akquisition **Planung** Realisierung Bezug



Zuständiger Arealentwickler: Michele Muccioli

Nachhaltigkeit

- Umfangreiches Testplanungsverfahren mit namhaften Architekturbüros und Juroren für eine nachhaltige Planungsgrundlage
- Besondere Berücksichtigung des Naturraums im Rahmen der Testplanung
- Enge Abstimmung mit Gemeinde und Kanton
- Zusammenarbeit mit Studenten der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW aus dem Bereich Soziologie im Rahmen der Testplanung zum Thema Pioniernutzungen

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 22

HIAG Data Partnerinterview Microsoft



«Wir leisten gemeinsam Pionierarbeit für die Schweiz»

Seit 2016 arbeiten HIAG Data und Microsoft Schweiz eng zusammen und kombinieren Cloud-Infrastrukturen mit der passenden Software, um verschiedenen Branchen massgeschneiderte Lösungen anbieten zu können. Im Interview erklärt die Länderverantwortliche von Microsoft Schweiz, Marianne Janik, wo die Schweiz im Prozess der Digitalisierung steht und worin der Nutzen einer Partnerschaft mit HIAG Data liegt.

HIAG Data

Partnerinterview Microsoft

Frau Janik, Sie sind seit 2015 Länderverantwortliche für Microsoft Schweiz und treiben mit Ihrem Team die digitale Transformation voran. Worin sehen Sie dabei hierzulande die grössten Chancen und Herausforderungen?

Marianne Janik: Die Chancen für die Schweiz liegen in der DNS des Landes. In Sachen Innovation ist die Schweiz weltweit ganz vorne dabei. Das Thema Sicherheit ist quasi der Markenkern der Schweiz. Des Weiteren ist das Thema Bildung eine Chance, denn wir haben hier hervorragende Eliteuniversitäten im technischen Umfeld und von unschätzbarem Wert ist die duale Ausbildung. Wenn dieses Bildungssystem gut genutzt wird, können wir sicherstellen, dass auch die Profile ausgebildet werden, die am Markt gebraucht werden. Natürlich gibt es auch Themen, in denen die Schweiz unter ihren Möglichkeiten bleibt: Man geht hierzulande wenig Risiken ein, das zeigt sich am Risikokapital, das zur Verfügung steht. Auch die technische Beurteilungsfähigkeit ging durch Outsourcing in den letzten Jahren verloren. Zudem sinkt die Produktivität in der Schweiz, das muss man sehr ernst nehmen. Die Digitalisierung kann helfen, dem entgegenzuwirken.

In welcher Form kann die Digitalisierung hierbei helfen?

M.J.: Wenn wir uns zum Beispiel das Thema Augmented Reality (AR) anschauen, in das Microsoft sehr viel investiert, könnte das die Arbeit eines Mitarbeiters in der Produktion vielfältiger, interessanter und effizienter gestalten. Vor dem Hintergrund, dass im Produktionsbereich in der Schweiz in den letzten zehn Jahren 50'000 Stellen abgebaut worden sind, könnte AR dazu beitragen, diesen Trend zu stoppen. Das ist enorm wichtig, denn im digitalen Zeitalter ist die Kombination aus Hightech, Mechanik und Produktion ein Erfolgsfaktor, der zu jener Innovationskraft führt, auf die wir in der Schweiz zu Recht sehr stolz sein dürfen.

Wo stehen Schweizer Firmen Ihrer Meinung nach in diesem Transformationsprozess und gibt es dabei Unterschiede zwischen multinationalen Unternehmen und KMUs?

M.J.: Die meisten grossen Unternehmen in der Schweiz haben sich für eine Plattform entschieden oder sind gerade dabei. Bei den KMUs gibt es einige, die weit voraus sind. Doch ein Grossteil der kleinen und mittleren Betriebe hat erst damit begonnen, sich dem Thema Digitalisierung intensiv zu widmen. Hier besteht folglich grosses Potenzial. Und um dies nutzen zu können, müssen wir Lösungen schaffen, die einen möglichst barrierefreien Eintritt in die Cloud ermöglichen. Um solche auf die Branchen zugeschnittenen Lösungen anbieten zu können, müssen sich Anbieter zusammenschliessen. Diese Angebotsstrukturen sind neu und mit lokalen Partnern wie HIAG Data im Rahmen eines «Ökosystems» umsetzbar. Wir leisten gemeinsam Pionierarbeit für die Schweiz.

Was könnte die Schweiz Ihrer Meinung nach tun, um im Rahmen der Digitalisierung kompetitiv erfolgreich zu sein?

M.J.: Wir sollten uns auf die eigenen Stärken besinnen. Die Rahmenbedingungen für die digitale Industrie müssen möglichst freundlich gestaltet werden, das heisst, Regulierungen sollten prinzipiengeleitet sein und nicht schon am Anfang eines Innovationsprozesses die Märkte «ersticken». Und im Public Sector sollten pendente Themen auf den Weg gebracht werden, wie eine E-ID. Und nochmal das Thema Bildung: Der Lehrplan 21 muss umgesetzt und Investitionen müssen in das duale System getätigt werden. Im Bereich der Fachhochschulen braucht es Angebote für Data Science und das Thema Cyber-Sicherheit. Wir haben in der Schweiz für all das eine gute Basis, auf der wir aufbauen können.

HIAG Data

Partnerinterview Microsoft

Microsoft trat im Dezember 2016 zum ersten Mal gemeinsam mit HIAG Data und Noser Engineering an einer Pressekonferenz auf. Was war Ihr erster Eindruck von HIAG und was bekräftigte Sie damals zu einer Zusammenarbeit?

MJ: HIAG ist in kultureller Hinsicht ein Familienunternehmen mit einer Geschichte, die zeigt, wie sich das Unternehmen selbst neu erfunden hat. Das hat mich in Bezug auf HIAG Data hellhörig gemacht. Die Fähigkeit sich zu wandeln ist für das Geschäft mit der digitalen Transformation sehr wertvoll und schafft Glaubwürdigkeit.

Microsoft agiert mit einem weltweiten Partner-Netzwerk. Worin sehen Sie die grössten Chancen bei einer Zusammenarbeit mit HIAG Data?

MJ: Was HIAG Data ausmacht, ist sicherlich ein ausgeprägter unternehmerischer Geist und der Vorteil, dass HIAG Data aus meiner Sicht «Born in the Cloud» ist. Das wiederum bedeutet, dass HIAG Data ein besonderer Partner ist, wenn es darum geht, «Ökosysteme» zu identifizieren und aufzubauen. So können wir in der Schweiz und darüber hinaus Kunden die Möglichkeit bieten, ohne grosse Anfangsinvestition vom Nutzen digitaler Produkte sofort zu profitieren. Wir können gemeinsam Hindernisse beseitigen, die für Unternehmen den Weg in die Cloud erschweren würden. Durch die hohe Konnektivität und Sicherheit von HIAG Data sind wesentliche Probleme für die Kunden schon gelöst.

Immer mehr Unternehmen verändern ihre Angebote und Geschäftsmodelle, Dienstleistungen werden vermehrt zu «Services». Ist die klassische Kunden-Lieferanten-Beziehung passé?

MJ: Nein, diese Beziehungen gibt es alle noch. Ich denke, dass die Kunst darin liegt, basierend auf diesen Beziehungen neue Partnerschaften innerhalb eines Ökosystems aufzubauen. Dabei sollten die Ansprechpartner CEOs und Verwaltungsräte sein. Digitalisierung ist Chefsache und selbst wenn es nicht immer so gelebt wird, darf man dies als vertrauenswürdiger Partner auch von seinem Kunden einfordern.

Microsoft ist einer der grössten Anbieter von IaaS- (Infrastructure as a Service) und PaaS- (Platform as a Service) Lösungen. In welche Richtung werden sich diese Plattformen entwickeln und wie gelingt es, bei diesem Tempo Wissen und Verständnis gegenüber Kunden und Öffentlichkeit aufzubauen?

MJ: Das ist eine sehr gute und berechtigte Frage. Das Tempo der Innovationen in diesem Bereich ist so hoch wie sonst nirgendwo, besonders getrieben durch die Hyper-scale-Cloud und die sich ständig weiterentwickelnden Algorithmen. Die damit aufkommenden Themenkomplexe können wir nur gemeinsam mit Forschung und Wissenschaft verstehen und durchdringen. Das betrifft positive Aspekte gleichermassen wie Gefahren. Zum Beispiel entwickelt sich das Thema Künstliche Intelligenz (KI) rasant und es gibt deshalb auch warnende Stimmen, zu denen wir auch gehören. Wir erachten es als wichtig, dass in Zusammenarbeit mit den Regierungen klare Spielregeln definiert werden. KI soll für und um den Menschen herum gebaut werden – die Algorithmen indes müssen beeinflussbar bleiben.

Marianne Janik

Marianne Janik ist seit Juli 2015 als Country Manager für die Leitung von Microsoft Schweiz zuständig. Zuvor verantwortete sie rund vier Jahre lang die Bereiche öffentliche Verwaltung, Bildung und Gesundheitswesen in der Geschäftsleitung von Microsoft Deutschland. Die gebürtige Französin und promovierte Juristin verfügt über jahrelange Vertriebs- und Führungserfahrung in verschiedenen Unternehmen und Branchen. Ihre berufliche Karriere startete Marianne Janik bei der Daimler Benz AG im Bereich Public Affairs. Marianne Janik ist verheiratet und Mutter zweier Kinder.

HIAG Data

Partnerinterview Microsoft

Auch die Entwicklung der Cloud-Technologie schreitet rasch voran. Überfordert dieses Tempo Unternehmen nicht auch bei der Entscheidung für oder gegen die Cloud?

MJ: Das ist eine Frage, die uns alle umtreibt. Der Weg in die Cloud und das souveräne Agieren darin gelingt am besten mit kleinen, aber wirksamen Schritten, die schnell einen Nutzen sichtbar machen. Für KMUs ist zum Beispiel modernes und mobiles Arbeiten ein prioritäres Thema – das lässt sich leicht umsetzen und der erste Schritt in die digitale Welt ist schnell getan. Der zweite Schritt ist dann die Entwicklung des Geschäftsmodells und die Nutzung des Potenzials, das in den Beziehungen zu Kunden und Lieferanten liegt.

Sie zeigen an Ihrem Schweizer Sitz in Wallisellen Kunden sehr offen, wie sich der digitale Wandel auf die Arbeit auswirkt und wie Microsoft selbst damit umgeht. Was sind Ihre eigenen Erfahrungen, die Sie gerne an Kunden weitergeben?

MJ: Ich denke, zentral in dieser schnell-drehenden Zeit ist es, die Unternehmenskultur im Auge zu behalten und sorgsam damit umzugehen. Denn der «War for Talents» verschärft sich bereits massiv. Bestimmte Profile sind weltweit knapp. Microsoft rekrutiert auch für das Partnernetzwerk und da sieht es momentan schwierig aus. Wenn ich deshalb als Unternehmen attraktiv bleiben will und Talente anziehen möchte, muss ich überlegen, wie ich das tun kann. Die Mitarbeiterzufriedenheit spielt dabei eine wichtige Rolle, da sich diese wiederum auf die Kultur im Unternehmen auswirkt. Ein Unternehmen muss heute zeigen, warum es sinnvolle Arbeit ermöglicht. Es braucht die Offenheit eines Unternehmens, sich auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mitarbeiter einzustellen. Daran arbeiten wir täglich.

Welcher technologische Megatrend wird sich aus Ihrer Sicht künftig am stärksten auf die Entscheidungen der Unternehmensführung auswirken?

MJ: Ich denke, für einen CEO und CFO ist heute entscheidend, dass die Daten und Informationen zur richtigen Zeit am richtigen Ort sind. Deshalb ist KI heute das, was die Cloud vor fünf Jahren war. Ein CFO zum Beispiel bekommt mittlerweile seinen Forecast für die Verkäufe exakter von einer Maschine geliefert als von den Vertriebsmitarbeitern. Auch im Bereich Marketing werden Entscheidungen durch Algorithmen geprägt. Man wird vorhersagen können, was der Kunde brauchen wird und welche Entscheidungen er warum trifft. Wir forschen und arbeiten zum Beispiel mit der Sentiment-Analyse, die uns zeigt, was weltweit zu einem bestimmten Thema gesagt wird und wie das Entscheidungen beeinflusst. Ebenso werden künftig Entscheidungen in der Produktion durch die Erhebung und Interpretation von Daten besser und zu Gunsten von Qualität und geringeren Kosten getroffen.

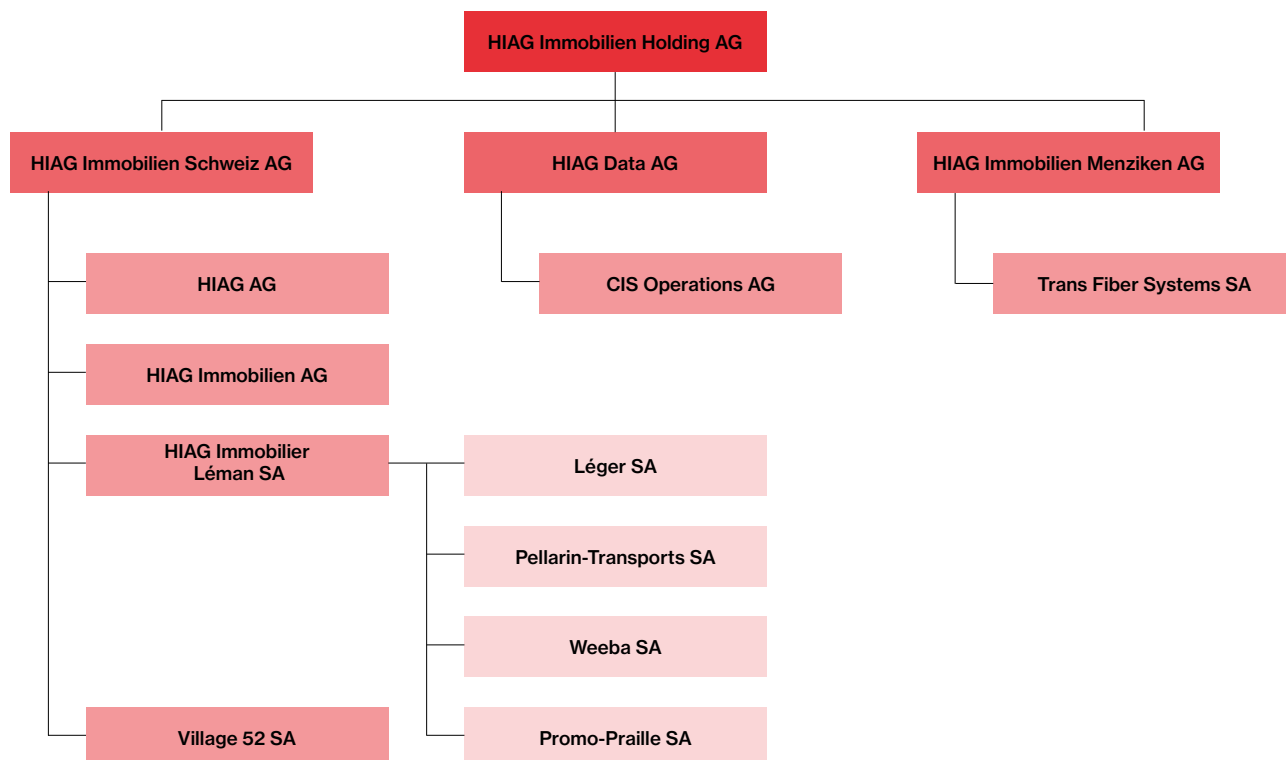
Am 25. Mai 2018 tritt die GDPR (General Data Protection Regulation) in der EU und in der Schweiz in Kraft. Wie können sich Schweizer Unternehmen Ihrer Empfehlung nach darauf vorbereiten?

MJ: Der erste Schritt ist es, das Thema nicht als Bedrohung zu begreifen, sondern als Chance. Unternehmen sollten sich zunächst anschauen, an welchen Stellen in den Prozessen sie überall GDPR-relevante Daten generieren und ob dies an jenen Stellen überhaupt notwendig ist – oder ob der Prozess nicht anders organisiert werden kann. Der zweite Schritt ist dann die Auswahl einer geeigneten Cloud-Technik, die insofern helfen kann, dass sie im Idealfall so gebaut ist, dass sie bereits GDPR-kompatibel arbeitet. Ein Unternehmen ist verpflichtet, dem Kunden heute sofort sagen zu können, wo welche Daten liegen. Das hat am Ende des Tages auch etwas mit der Reputation zu tun.

Corporate Governance

Gruppenstruktur und Aktionariat

1 Gruppenstruktur



Kotierte Holdinggesellschaft

Gesellschaft	HIAG Immobilien Holding AG
Sitz	Basel, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2017	CHF 973.2 Mio.
Symbol	HIAG
Valor	23'951'877
ISIN	CH0239518779

Nicht kotierte Beteiligungen (mit Angabe der Beteiligungsquote) vgl. Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, Anmerkung «Konsolidierungskreis», Seiten 95 bis 96.

Corporate Governance

2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2017

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

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

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

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend die Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrags wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinn von Art. 121 FinfraG.

Der HIAG Immobilien Holding AG sind per 31. Dezember 2017 keine anderen Aktionäre mit einem Stimmrechtsanteil von 3% oder mehr bekannt. Detaillierte Angaben zu den Offenlegungsmeldungen finden sich unter:

<https://www.six-exchange-regulation.com/en/home/publications/significant-shareholders.html>

Corporate Governance

3 Aktionariat per 31. Dezember 2017

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	304	30.5%	17'276	0.2%			
101 bis 1'000	471	47.2%	179'161	2.2%			
1'001 bis 10'000	176	17.6%	577'303	7.2%			
10'001 bis 100'000	39	3.9%	979'340	12.2%			
100'001 bis 1'000'000	7	0.7%	1'887'494	23.4%			
1'000'001 und mehr	1	0.1%	4'012'320	49.8%			
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	998	100%	7'652'894	95.1%			7'634'948
Total nicht eingetragene Aktien					397'106	4.9%	397'106
Total			7'652'894		397'106		8'050'000

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	765	76.7%	1'939'335	25.3%
Juristische Personen	53	5.3%	4'180'171	54.6%
Pensionskassen	89	8.9%	846'637	11.1%
Versicherungen	12	1.2%	61'118	0.8%
Fonds	38	3.8%	341'447	4.5%
Übrige Stiftungen	29	2.9%	146'311	1.9%
Banken	12	1.2%	137'875	1.8%
Total	998	100.0%	7'652'894	100.0%
Schweiz	917	91.9%	7'279'239	95.1%
Europa (ohne Schweiz)	74	7.4%	262'064	3.4%
Nordamerika	4	0.4%	110'526	1.4%
Andere Länder	3	0.3%	1'065	0.0%
Total	998	100.0%	7'652'894	100.0%

4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2017 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur HIAG Immobilien Holding AG

1 Aktienkapital per 31. Dezember 2017

Am 31. Dezember 2017 betrug das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG CHF 8'050'000, eingeteilt in 8'050'000 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Gemäss Artikel 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital um maximal CHF 1'600'000.00 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 1'600'000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 bis zum 19. April 2018 (genehmigte Kapitalerhöhung). Das Aktienkapital wird gemäss Artikel 3b der Statuten um maximal CHF 350'000.00 erhöht durch Ausgabe von höchstens 350'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 (bedingte Kapitalerhöhung).

Die Aktien sind vollständig liberiert.

Zum bedingten Aktienkapital vgl. zudem die nachfolgende Ziffer 2.

2 Bedingtes Aktienkapital im Besonderen

Das bedingte Aktienkapital ist in Artikel 3b der Statuten geregelt:
Artikel 3b «Bedingtes Aktienkapital»

- (1) Das Aktienkapital der Gesellschaft wird um maximal CHF 350'000.00 erhöht durch Ausgabe von höchstens 350'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 infolge der Ausübung von Options- oder ähnlichen Rechten, die Mitarbeitern, Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsplänen eingeräumt werden. Der Verwaltungsrat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Vergütungsausschuss die entsprechenden Mitarbeiterbeteiligungspläne.
- (2) Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Der Erwerb von Namenaktien unter den Mitarbeiterbeteiligungsplänen sowie die nachfolgende Übertragung von Namenaktien unterliegen den Beschränkungen gemäss Art. 5 der Statuten.

Corporate Governance

3 Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in TCHF
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2015	8'000'000	1.00	8'000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2016	8'035'885	1.00	8'036
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2017	8'050'000	1.00	8'050
Gesetzliche Reserven (allgemeine Reserven)			in TCHF
31. Dezember 2015			1'400
31. Dezember 2016			1'491
31. Dezember 2017			1'572
Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)			in TCHF
31. Dezember 2015			100'954
31. Dezember 2016			72'954
31. Dezember 2017			47'682
Freie Reserven			in TCHF
31. Dezember 2015			108'000
31. Dezember 2016			108'000
31. Dezember 2017			108'000
Bilanzgewinn			in TCHF
31. Dezember 2015			38'571
31. Dezember 2016			40'099
31. Dezember 2017			42'861

4 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die unter Ziffer 1 auf Seite 59 erwähnten 8'050'000 ausgegebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 1 auf Seite 73 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2017 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

Corporate Governance

5 Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen

Der Verwaltungsrat führt ein Aktienbuch, in das die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Aktionäre, die das Stimmrecht für Aktien, die nicht in ihrem Eigentum stehen, ausüben dürfen, können auf Gesuch im Aktienbuch eingetragen werden, falls ihre Berechtigung auf einer gesetzlichen Grundlage beruht. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Die Übertragung von Aktien, ob zu Eigentum oder zur Nutzniessung, sowie die Eintragung ihrer Erwerber als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch bedürfen in jedem Fall der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Die Zustimmung kann aus folgenden Gründen verweigert werden:

- die Verunmöglichung des durch die Anerkennung des Erwerbers von der Gesetzgebung geforderten Nachweises über die Zusammensetzung des Aktionärskreises (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG);
- der Erwerb oder das Halten von Aktien im Namen und auf Rechnung Dritter. Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.

6 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2017 waren keine Wandelanleihen und keine Optionen ausstehend.

Corporate Governance Verwaltungsrat



Dr. Jvo Grundler, Salome Grisard Varnholt, Dr. Felix Grisard, Dr. Walter Jakob, John Manser (von links)

Corporate Governance

1 Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
Dr. Felix Grisard, CH, 1968, Präsident des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2010	2018
Salome Grisard Varnholt, CH, 1966, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2009	2018
Dr. Jvo Grundler, CH, 1966, General Counsel und Mitglied des Verwaltungsrats (exekutiv)	2017	2018
Dr. Walter Jakob, CH, 1949, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv, unabhängig)	2010	2018
John Manser, CH, 1947, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Lead Director (nicht exekutiv, unabhängig)	2014	2018

Dr. oec. HSG Felix Grisard
Präsident des
Verwaltungsrats

Ausbildung: lic. oec. HSG, Dr. oec. HSG, Universität St. Gallen, OPM Harvard Business School

Beruflicher Hintergrund

2002–2010 CEO HIAG Holding Gruppe
1999–2001 COO HIAG Holding Gruppe
1996–1999 Boston Consulting Group

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

2002–2010 CEO HIAG Holding Gruppe
1999–2001 COO HIAG Holding Gruppe

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Präsident des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG – Basel, Mitglied des Verwaltungsrats der Botiss Medical AG – Berlin, Mitglied des Verwaltungsrats der Holland Private Equity – Amsterdam, Mitglied des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG – Basel, Verwaltungsratspräsident der MedTech Innovation Partners AG – Basel, Stiftungsratspräsident der HIAG Pensionskasse – Baar. Ab 2017 Beirat der Universität St. Gallen.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Konzerngesellschaft: keine

Dipl. Arch. ETH
Salome Grisard Varnholt
Mitglied Verwaltungsrat

Ausbildung: dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich

Beruflicher Hintergrund

1999–heute Architekturbüro Grisard Architektur – Zürich
1999–2001 Assistenz bei Prof. Dominique Perrault, ETH Zürich
1991–1998 Mitarbeit bei Herzog & de Meuron – Basel, Richter & Dahl Rocha – Lausanne, Burkhard Meyer – Baden

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Verwaltungsratspräsidentin der SFAG Holding AG – Basel, Verwaltungsratspräsidentin der Senft AG – Engelberg, Präsidentin der Finanzierungsstiftung der Senft AG – Engelberg, Mitglied des Verwaltungsrats Verein Kids of Africa – Zürich, Verwaltungsratspräsidentin der Grisard'architektur AG – Zürich.
Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Konzerngesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Konzerngesellschaft: keine

Dr. iur. HSG Jvo Grundler
Mitglied Verwaltungsrat

Ausbildung: Rechtsanwalt – Dr. iur. Universität St. Gallen, Schweiz – LL.M. University of Cambridge, UK

Beruflicher Hintergrund

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Vizepräsident des Verwaltungsrats der Datacolor AG

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Konzerngesellschaft: keine

Corporate Governance

Dr. oec. HSG Walter Jakob
Mitglied Verwaltungsrat

Ausbildung: Steuerberater, Dr. oec. HSG

Beruflicher Hintergrund

2010–heute Baryon AG
1984–2009 Steuerberater und Partner bei Ernst & Young

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Dixia AG – St. Gallen, Mitglied des Verwaltungsrats der Kalabota AG – St. Gallen, Mitglied des Verwaltungsrats der Globetrotter Travel Service AG – Bern, Verwaltungsratspräsident der eloxal-werk züri-oberland ag – Wetzikon. Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Konzerngesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Konzerngesellschaft: keine

John Manser
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

Ausbildung: MBA Alexander Hamilton Institute, Swiss Banking Diploma

Beruflicher Hintergrund

1996–2007 Group Treasurer bei Novartis AG – Basel
1990–1996 Group Treasurer bei Ciba Geigy – Basel

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Union Bancaire Privée – Genf, Mitglied der Anlagekommission Universität Basel – Basel. Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Konzerngesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen mit der HIAG Immobilien Holding AG oder einer Konzerngesellschaft: keine

2 Wahl und Amtsdauer

Die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Präsident und der Vizepräsident werden in der Regel an der ordentlichen Generalversammlung je einzeln bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und Abberufung. Neue Mitglieder treten in die Amtsdauer derjenigen ein, die sie ersetzen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind jederzeit wieder wählbar. Vorbehältlich des Präsidenten und des Vizepräsidenten konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst.

Per 31. Dezember 2017 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

3 Interne Organisation

3.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat übt seine Befugnisse gemäss Artikel 16 und 17 der Statuten als Gesamtorgan aus. Eine eigentliche Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats ist nicht vorgesehen. Herr Dr. Felix Grisard ist ausser im Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG zusätzlich im Verwaltungsrat sämtlicher HIAG Gruppengesellschaften. Herr Dr. Jvo Grundler und Herr Martin Durchschlag sind Mitglieder des Verwaltungsrats der HIAG Data AG.

3.2 Verwaltungsratsausschüsse

Der Verwaltungsrat nimmt sich die Zeit, alle wesentlichen Geschäfte an den Sitzungen des Gesamtverwaltungsrats abzuhandeln. Der Verwaltungsrat verfügt über einen Revisionsausschuss und einen Vergütungsausschuss. Dem Revisionsausschuss gehören Herr Dr. Felix Grisard und Herr John Manser, dem Vergütungsausschuss Frau Salome Grisard Varnholt und Herr Dr. Walter Jakob an. Aufgrund der Aktionärsstruktur, der Grösse des Unternehmens sowie der konkreten Verhältnisse bei der HIAG Immobilien Holding AG verfügt der Verwaltungsrat über keinen Nominationsausschuss. Entsprechende Aufgaben werden durch den Gesamtverwaltungsrat wahrgenommen.

Corporate Governance

Gemäss Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG umfasst der Aufgabenbereich des Vergütungsausschusses die periodische Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Vergütungspolitik zuhanden des Verwaltungsrats mit dem Ziel, Mitarbeitende zu fördern und zu halten, um damit die Wettbewerbsfähigkeit und den langfristigen Erfolg der Gesellschaft und der Konzerngesellschaften zu sichern, sowie die Evaluation der Umsetzung der vergütungsbezogenen Grundsätze durch die Geschäftsleitung. Der Vergütungsausschuss evaluiert und bereitet die Vergütungsrichtlinien und -programme vor. Er definiert die anwendbaren Leistungskriterien im Bereich der Vergütung und stellt entsprechende Anträge an den Verwaltungsrat. Dazu gehören neben dem Grundgehalt auch die variable Barvergütung, die Vergütung in Optionen, Aktien und/oder ähnlichen Instrumenten gemäss den anwendbaren Beteiligungsprogrammen, die Vorsorge und/oder zusätzliche Leistungen im Sinn der Gesamtvergütung. Der Ausschuss überprüft die Wirkung, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit dieser Programme mindestens alle drei Jahre. Er arbeitet Vorschläge und Antragstellungen an den Verwaltungsrat aus bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der erweiterten Geschäftsleitung sowie bezüglich der von der Generalversammlung zu genehmigenden Gesamtbeträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten und Beteiligungsprogramme für die Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Der Vergütungsausschuss ist auch verantwortlich für die Vorbereitung des Vergütungsberichts und die entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat.

Gemäss Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG umfasst der Aufgabenbereich des Revisionsausschusses die Oberaufsicht über die interne und externe Revision, die Überwachung der finanziellen Berichterstattung und die Beurteilung und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems.

Das Organisationsreglement findet sich unter:

<https://www.hiag.com/media/942578/HIAG-Organisationsreglement-22-05-2017.pdf>

3.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Pro Jahr finden mindestens vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen (eine Sitzung pro Quartal) statt. Dazwischen werden bei Bedarf ausserordentliche Verwaltungsratssitzungen einberufen und Beschlüsse auf dem Zirkulationsweg gefasst. Die Verwaltungsratssitzungen werden durch den Sekretär protokolliert, die Zirkulationsbeschlüsse im jeweils nächstfolgenden Sitzungsprotokoll festgehalten. Der Verwaltungsratspräsident steht in ständigem Kontakt mit dem Geschäftsführer. Beratungen innerhalb des Vergütungsausschusses finden bei Bedarf statt, mindestens jedoch dreimal pro Jahr, Beratungen innerhalb des Revisionsausschusses vorab in Vorbereitung der Jahres- und Halbjahresabschlüsse. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte zur Erbringung von Dienstleistungen an den Verwaltungsrat bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Geschäftsführer nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Leiter Finanzen, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt (14. März 2017, 22. Mai 2017, 25. August 2017 und 7. Dezember 2017), deren Dauer im Durchschnitt drei Stunden betrug.

Der Vergütungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2017 zweimal (23. Januar 2017 und 27. Juni 2017), mit einer Sitzungsdauer von je einer Stunde. Der Geschäftsführer und der General Counsel nehmen in der Regel an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil, ausser wenn ihre Leistungen beurteilt oder ihre Vergütungen festgelegt werden.

Corporate Governance

Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Leiter Finanzen, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte zur Erbringung von Dienstleistungen an den Vergütungsausschuss bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats. An den Sitzungen des Vergütungsausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Konzernleitung und insbesondere mit den Vergütungen an deren Mitglieder befassen, sind die Mitglieder der Konzernleitung nicht anwesend. Bei der Beschlussfassung des Verwaltungsrats über die Entschädigung des Verwaltungsratspräsidenten tritt dieser in den Ausstand. Jedem Verwaltungsrat kommt ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Entschädigung der Verwaltungsräte zu. Da sämtliche Verwaltungsräte, mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsels, die gleiche fixe Entschädigung erhalten, treten die Mitglieder des Verwaltungsrats beim Entscheid über die Entschädigung der Verwaltungsräte nicht in den Ausstand, mit Ausnahme des Ausstandes des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsels bei der Festlegung ihrer Entschädigung.

Jährlich finden mindestens zwei ordentliche Revisionsausschusssitzungen (eine Sitzung pro Halbjahr) statt. Der Revisionsausschuss tagte am 9. März 2017 und am 24. August 2017 mit einer Sitzungsdauer von jeweils eineinhalb Stunden. Der Leiter Finanzen nimmt in der Regel an den Sitzungen des Revisionsausschusses teil. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsführer, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Der Verwaltungsrat nimmt jährlich eine Selbstevaluation seiner Arbeit und derjenigen seiner Ausschüsse vor.

4 Kompetenzregelung

Die Grundsätze der obersten Führung, inklusive Kompetenzordnung, sind im Organisationsreglement der Gesellschaft festgehalten. Dem Verwaltungsrat obliegen die oberste Leitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsleitung. Er vertritt die Gesellschaft nach aussen und beschliesst über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten sind. In Ergänzung und Konkretisierung der unübertragbaren Aufgaben gemäss Art. 716a OR kommen dem Verwaltungsrat überdies folgende Aufgaben und Kompetenzen zu:

- Oberleitung der Gesellschaft und Erteilung der nötigen Weisungen, was unter anderem die Festlegung der mittel- und langfristigen Strategien und Planungsschwerpunkte sowie der Richtlinien für die Unternehmenspolitik umfasst;
- Festlegung der grundlegenden Organisation;
- Festlegung der Richtlinien für die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;
- Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und Vertretung betrauten Personen, namentlich der Mitglieder der Ausschüsse des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bzw. Delegation von Geschäftsführungsaufgaben, einschliesslich Erteilung von Zeichnungsberechtigungen; dabei gilt, dass in der Gesellschaft auf allen Ebenen grundsätzlich kollektiv zu zweien gezeichnet wird;
- Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- Beschlussfassung über die Vergütungspolitik und -grundsätze der Gesellschaft und der Konzerngesellschaften sowie über die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der erweiterten Geschäftsleitung (vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung);
- Genehmigung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften;

Corporate Governance

- Verabschiedung des Vergütungsberichts zuhanden der Generalversammlung;
- Antragstellung an die Generalversammlung betreffend die Vergütungen von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und erweiterter Geschäftsleitung;
- Erstellung des Geschäftsberichts sowie Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse; Benachrichtigung des Richters im Fall der Überschuldung; Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierten Aktien; Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen; Prüfung der fachlichen Voraussetzungen der Revisoren; Entscheid über Geschäfte von massgebender strategischer Bedeutung; Vertretung der Gesellschaft gegenüber der Öffentlichkeit, den Behörden und den Aktionären; Durchführung und regelmässige Überprüfung einer Risikobeurteilung und Festlegen des internen Kontrollsystems; Delegation von Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung zur Einsitznahme in den Verwaltungsräten der Konzerngesellschaften zwecks Umsetzung der Strategie und der Entscheide des Verwaltungsrats; Entscheidungsrecht betreffend Liegenschaftstransaktionen, Gesellschaftstransaktionen oder Investitionsanträge mit einer Gesamtsumme von über CHF 0.5 Mio.

5 Informations- und Kontrollinstrument gegenüber der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind in der Regel an jeder ordentlichen Sitzung des Verwaltungsrats und des Revisionsausschusses anwesend, sodass ein direkter Kontakt zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung und damit eine angemessene Kontrolle gewährleistet ist. Der Verwaltungsrat wird quartalsweise über die operative und finanzielle Entwicklung der Gruppe informiert. An den Sitzungen des Verwaltungsrats informiert die Geschäftsleitung zudem umfassend über den Geschäftsgang.

Der Verwaltungsrat lässt sich in regelmässigen Abständen und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Halbjahres- und Jahresberichterstattungen über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der HIAG Gruppe orientieren. Der Verwaltungsrat nimmt mindestens einmal jährlich eine Neubeurteilung der Risiken vor und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems informieren. Die HIAG Immobilien Holding AG verfügt über ein implementiertes standardisiertes Risikomanagement. Der Verwaltungsrat beurteilt die identifizierten Risiken nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Tragweite. Bei der Beurteilung der Tragweite werden sowohl finanzielle Auswirkungen als auch operationelle und reputationsmässige Auswirkungen berücksichtigt. Der Verwaltungsrat beschliesst, wo erforderlich, Massnahmen, welche die identifizierten Risiken vermeiden oder vermindern sollen. Wo dies nicht möglich ist, sollen diese Risiken soweit möglich auf Dritte, z. B. Versicherungen, überwältigt werden. Derzeit besteht keine interne Revisionsstelle. Die interne Kontrolle und das Risikomanagement werden durch den Bereich Finanzen wahrgenommen. Der Verwaltungsrat und sein Revisionsausschuss stehen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen. Ein Verhaltenskodex für die HIAG Gruppe ist implementiert und wurde an alle Mitarbeiter der Gruppe kommuniziert.

Der Verhaltenskodex findet sich unter:

<http://www.hiag.com/media/475089/Verhaltenskodex.pdf>

Corporate Governance Geschäftsleitung



Michele Muccioli, Thorsten Eberle, Alex Römer, Martin Durchschlag, Yves Perrin, Laurent Spindler, Dr. Jvo Grundler, Lukas Fehr, Ralf Küng
(von links)

Corporate Governance

1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Martin Durchschlag
1976, Österreich

Geschäftsführer (CEO, in dieser Funktion seit 2011)

Herr Durchschlag ist seit 2004 bei der HIAG Gruppe tätig.

Ausbildung: dipl. Ingenieur Wirtschaftsingenieurswesen-Maschinenbau – Wien, HPB & OWP – IMD Lausanne

Berufliche Tätigkeiten: Vor seiner Tätigkeit bei der HIAG Gruppe war Herr Durchschlag in der strategischen Unternehmensberatung tätig. Er stiess 2004 zur HIAG Gruppe als kaufmännischer Leiter und war CFO der Gruppe zwischen 2007 und 2010.

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: Stiftungsratsmitglied der Anlagestiftung Pensimo – Zürich, Geschäftsführer der HIAG Pensionskasse – Baar (bis 31.12.2017)

Laurent Spindler
1978, Frankreich

Leiter Finanzen (in dieser Funktion seit Dezember 2013)

Herr Spindler ist seit 2011 bei der HIAG Gruppe tätig.

Ausbildung: ICN Business School – Nancy (FR), International Management Program und Master Finanzen, Controlling und Wirtschaftsprüfung

Berufliche Tätigkeiten: Herr Spindler war bis 2009 bei Ernst & Young – Strasbourg (FR) im Audit-Bereich und ab 2009 bei Ernst & Young – Basel als Manager und Prüfungsleiter tätig. Er prüfte in dieser Zeit KMU, Familiengesellschaften und kotierte Gesellschaften. Es stiess 2011 als Konzerncontroller zur HIAG Gruppe.

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: Mitglied des Verwaltungsrats der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud – Genf

2 Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung

Ralf Küng
1972, Schweiz

Leiter Portfoliomanagement
(in dieser Funktion seit 2010 und seit 2013 Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung)

Herr Küng ist seit 2007 bei der HIAG Gruppe tätig.

Ausbildung: Vermessungszeichner FA – Gewerbeschule Zürich, Techn. Kaufmann FA – NSH Bildungszentrum Basel, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder – SVIT Uni Zürich

Berufliche Tätigkeiten: Vor seinem Eintritt in die HIAG Gruppe war er in der Geschäftsleitung des Immobiliendienstleisters Gribi Theurillat tätig.

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

Lukas Fehr
1975, Schweiz

Arealentwickler (in dieser Funktion seit 2010 und seit 2013 Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung), Lead Architect

Herr Fehr ist seit 2010 bei der HIAG Gruppe tätig.

Ausbildung: dipl. Architekt – ETH Zürich, Master of Advanced Studies (MAS) Real Estate – Universität Zürich

Berufliche Tätigkeiten: Vor seiner Tätigkeit bei der HIAG Gruppe war er zehn Jahre als Architekt in Zürich tätig, daneben war er freier Mitarbeiter bei Wüest Partner. Seit 2017 ist er Dozent für Arealentwicklung im Rahmen des MAS Real Estate an der Universität Zürich.

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

Corporate Governance

Alex Römer
1978, Schweiz

Arealentwickler (in dieser Funktion seit 2011 und seit 2013 Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung), Digitalisierung

Herr Römer ist seit 2011 bei der HIAG Gruppe tätig.

Ausbildung: lic. oec. publ. – Universität Zürich, MBA (IE) – Universität Madrid (ES)

Berufliche Tätigkeiten: Vor seinem Eintritt in die HIAG Gruppe war er verantwortlich für die Expansion des Detailhändlers Lidl Schweiz im Schweizer Mittelland sowie in der Westschweiz und war als Projektleiter für die Karl Steiner AG tätig.

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

Thorsten Eberle
1981, Deutschland

Arealentwickler (in dieser Funktion seit 2011 und seit 2013 Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung), Akquisition

Herr Eberle ist seit 2011 bei der HIAG Gruppe tätig.

Ausbildung: Bankkaufmann – IHK Konstanz (DE), dipl. Immobilienwirt – IHK Universität Freiburg (DE)

Berufliche Tätigkeiten: Vor seinem Eintritt in die HIAG Gruppe war er als Leiter der gesamtschweizerischen Retailsparte bei Engel & Volkers Commercial und für die Karl Steiner AG tätig. Seit 2016 ist er Gastdozent für den Studiengang MAS an der Hochschule Luzern.

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: Mitglied des Stiftungsrats der Fürsorgestiftung der Spinnerei Streiff AG – Seegräben (ZH)

Michele Muccioli
1978, Italien

Arealentwickler (in dieser Funktion seit 2012 und seit 2013 Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung), Lean Development

Herr Muccioli ist seit 2012 bei der HIAG Gruppe tätig.

Ausbildung: dipl. Architekt – FH Winterthur, Master of Advanced Studies (MAS) Real Estate – Universität Zürich

Berufliche Tätigkeiten: Vor seiner Tätigkeit bei der HIAG Gruppe war er sechs Jahre als Architekt und Projektleiter in Zürich tätig und arbeitete anschliessend bei Wüest Partner als Immobilienbewerter und Service-Developer.

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: Mitglied des Verwaltungsrats der Energie Biberist AG – Biberist (SO)

Yves Perrin
1956, Schweiz

Arealentwickler und Direktor für die Westschweiz (in dieser Funktion seit 2010 und seit 2013 Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung)

Herr Perrin ist seit 2010 bei der HIAG Gruppe tätig.

Ausbildung: Architekt – Universität Strasbourg (FR), MBA – Universität Genf

Berufliche Tätigkeiten: Während 20 Jahren war er als Direktor der Göhner AG und der Karl Steiner AG im Bereich Immobilienentwicklung und -marketing in der Westschweiz tätig.

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: Präsident des Verwaltungsrats der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud – Genf

Corporate Governance

3 Statutarische Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung dürfen nicht mehr als die folgende Anzahl zusätzlicher Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren, ausüben:

- Mitglieder des Verwaltungsrats: zehn Mandate, wovon höchstens vier Mandate von Publikumsgesellschaften;
- Mitglieder der Geschäftsleitung: zehn Mandate, wovon höchstens zwei Mandate von Publikumsgesellschaften.

Nicht unter diese Beschränkung fallen Mandate bei Gruppengesellschaften oder solche, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung im Auftrag der Gesellschaft wahrnimmt (Joint Ventures; Vorsorgeeinrichtungen dieser Rechtseinheit; Unternehmen, an denen diese Rechtseinheit eine wesentliche Beteiligung hält etc.). Keinen Einschränkungen unterliegen auch Mandate bei Rechtseinheiten, die nicht verpflichtet sind, sich in ein Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, sowie ehrenamtliche Mandate bei steuerlich anerkannten gemeinnützigen Organisationen.

Die Annahme von Mandaten oder Anstellungen bei Gesellschaften ausserhalb der HIAG Gruppe durch Mitglieder der Geschäftsleitung bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Verwaltungsrats.

4 Managementverträge

Per 31. Dezember 2017 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der HIAG Immobilien Gruppe.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

1 Inhalt und Festsetzungsverfahren für Entschädigungen

Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Beträge mit Unterstützung des Vergütungsausschusses fest. Der Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festsetzung und Überprüfung von Vergütungsmodellen. Er bereitet die Anträge zuhanden der Generalversammlung betreffend die Vergütung des Verwaltungsrats und der Konzernleitung vor und kann dem Verwaltungsrat Vorschläge zu weiteren Vergütungsfragen unterbreiten. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen.

HIAG ist bestrebt, talentierte, qualifizierte und motivierte Führungs- und Fachkräfte zu gewinnen und zu halten. Ein faires und auf dem Niveau von Vergleichsunternehmen ausgestaltetes Vergütungssystem unterstützt dieses Bestreben. Im Sinn einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung werden kurz-, mittel- und langfristige Aspekte mitberücksichtigt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung haben Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung. Die Vergütung kann durch die Gesellschaft oder durch eine Gruppengesellschaft ausgerichtet werden, sofern sie von der durch die Generalversammlung jeweils genehmigten Gesamtvergütung gedeckt ist. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit gemäss statutarischen Regelungen eine fixe Vergütung in bar sowie für Herrn Dr. Jvo Grundler in Form von Aktien. Diese fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung für Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen des Verwaltungsrats und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten. Zusätzliche Tätigkeiten von Verwaltungsräten für die HIAG Gruppe werden nach Aufwand und zu marktüblichen Stundensätzen vergütet. Marktüblichkeit bedeutet, dass der zur Anwendung kommende Stundensatz für die jeweilige Dienstleistung den von Dritten für solche Dienstleistungen üblicherweise verrechneten Stundensätzen für Mitarbeiter mit entsprechender Qualifikation entspricht. Dementsprechend kommt beispielsweise für Dienstleistungen eines Verwaltungsrats im Bereich Steuern der Stundensatz eines gleich erfahrenen externen Steuerberaters zur Anwendung.

Die Vergütung der Mitglieder der Konzernleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalär sowie allfälligen weiteren Vergütungselementen, die nicht erfolgsabhängig sind (wie Kinderzulagen). Die fixe Vergütung wird in bar und in Aktien ausbezahlt.

Bezüglich der Offenlegung von Dienst- und Sachleistungen sowie Spesen wird auf die steuerliche Betrachtung abgestellt. Die Kleinspesen werden auf Basis einer von den Steuerbehörden genehmigten Pauschalregelung und die übrigen Spesen nach Aufwand ausgerichtet. Sie sind nicht in der Vergütung aufgerechnet.

Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten, einer jährlichen individuellen Zielprämie und einem Long-Term-Incentive-Plan (LTIP). Die individuelle Zielprämie wird basierend auf individuellen Zielen des einzelnen Mitglieds der Konzernleitung bestimmt. Individuelle Ziele können zum Beispiel Abschlüsse von wichtigen Mietverträgen, definierte Planungsfortschritte bei Entwicklungsprojekten oder der Abbau von Leerständen in bestimmten Liegenschaften darstellen. Alle Ziele werden berücksichtigt, um die individuelle Zielprämie zu bestimmen. Die Auszahlung dieser individuellen Zielprämie erfolgt in bar.

Corporate Governance

Die individuelle Zielprämie des Geschäftsführers wird durch den Vergütungsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Mitglieder der Konzernleitung werden durch den Geschäftsführer festgelegt. Werden die Ziele nicht erreicht, so kann entweder der Geschäftsführer für die restlichen Mitglieder der Konzernleitung oder der Vergütungsausschuss für den Geschäftsführer die individuelle Zielprämie kürzen oder entfallen lassen.

Die Vergütungen werden im Detail auf den Seiten 77 bis 87 im Vergütungsbericht erläutert.

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von sechs Monaten. Die maximale Kündigungsfrist für unbefristete Arbeitsverträge beträgt zwölf Monate. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln für den Fall eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft. Die Vereinbarung von Konkurrenzverboten für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsvertrags ist zulässig. Die dafür auszurichtende allfällige Entschädigung darf während der Dauer des ersten Jahres die letzte dem betreffenden Mitglied der Konzernleitung zustehende Gesamtvergütung nicht übersteigen. Für jedes weitere Jahr darf die Entschädigung nicht mehr als die Hälfte der zuletzt genehmigten, auf das betreffende Mitglied entfallenden Gesamtvergütung betragen.

Darlehen und Kredite an ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung dürfen nur zu marktüblichen Bedingungen ausgerichtet werden. Der Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen und Kredite darf CHF 10 Mio. nicht überschreiten. Ein Aktien-Optionsplan besteht nicht.

2 Geschäftsjahr 2017

Zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen 2017 vgl. Vergütungsbericht, Seiten 77 bis 87.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Übertragbarkeit der Aktien ist nach Massgabe von Artikel 5 der Statuten beschränkt. Für Details zu den Übertragungsbeschränkungen wird auf Seite 61 des Corporate-Governance-Berichts verwiesen. Nach Artikel 10 der Statuten gibt jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, das Recht auf eine Stimme.

Die Berechtigung zur Teilnahme und die Vertretung an der Generalversammlung sind in Artikel 11 der Statuten geregelt.

Corporate Governance

2 Statutarische Quoren

Nach Artikel 13 der Statuten ist ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, erforderlich für: die Änderung des Gesellschaftszwecks, die Einführung von Stimmrechtsaktien, die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien, eine genehmigte oder eine bedingte Kapitalerhöhung, die Kapitalerhöhung aus Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen, die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts, die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft, die Auflösung der Gesellschaft sowie in den weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Fällen.

3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre

Die Einberufung der Generalversammlung, die Form der Einberufung, das Einberufungsrecht und das Traktandierungsrecht der Aktionäre sind im Artikel 8 der Statuten geregelt.

Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter sowie dessen Stellvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften.

Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters und seines Stellvertreters endet mit dem Abschluss der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Generalversammlung kann den unabhängigen Stimmrechtsvertreter auf das Ende der Generalversammlung abberufen.

Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter bzw. dessen Stellvertreter auch auf elektronische Weise Vollmachten und Weisungen für die Ausübung der Stimmrechte erteilen können. Er ist ermächtigt, vom Erfordernis der qualifizierten Signatur abzusehen.

Der Verwaltungsrat sorgt dafür, dass die Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter bzw. dessen Stellvertreter zu jedem in der Einberufung gestellten Antrag Weisungen erteilen können und zu neuen Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände sowie zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen allgemeine Weisungen erteilen können.

4 Stichtag für die Eintragungen ins Aktienbuch

Namenaktionäre, die am Tag der Publikation der Einladung zur Generalversammlung, d. h. in der Regel rund 20 Tage vor dem Versammlungstag, im Aktienbuch als Aktionäre mit Stimmrecht eingetragen sind, erhalten die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung direkt zugestellt. Das Aktienregister bleibt jeweils für rund 14 Tage vor der Versammlung bis zur Auszahlung der Dividende etwa eine Woche nach der Versammlung geschlossen. In dieser Zeit werden keine Einträge im Aktienregister vorgenommen. Die genauen Fristen und Termine werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert. Im Übrigen verweisen wir zur Eintragung der Aktionäre ins Aktienbuch auf Artikel 5 der Statuten.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

1 Angebotspflicht

Es bestehen keine statutarischen Regelungen betreffend «Opting-out» oder «Opting-up» im Sinn von Art. 125 bzw. 135 FinfraG.

2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

Revisionsstelle

1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Ernst & Young AG, Basel, hat ihr bestehendes Revisionsmandat 2001 übernommen (Eintragung ins Handelsregister des Kantons Basel-Stadt am 26. Januar 2001). Sie wurde zuletzt durch die ordentliche Generalversammlung vom 20. April 2017 für das Geschäftsjahr 2017 als Revisionsstelle wiedergewählt.

Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche Lead-Engagement-Partner, Herr André Schaub, hat sein Amt per Geschäftsjahr 2014 angetreten; die maximale Amtsdauer bemisst sich nach Art. 730a Abs. 2 OR.

2 Revisionshonorar

Für die Berichtsperiode 2017 betragen die Prüfungshonorare für die Revision der Jahresrechnung und der Konzernrechnung 2017 TCHF 199 (Vorjahr: TCHF 189) und für zusätzliche prüfungsnahe Dienstleistungen (Audit-related Services) TCHF 6 (Vorjahr TCHF 16).

3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode 2017 wurden von der Ernst & Young AG TCHF 6 zusätzliche Honorare im Zusammenhang mit Rechtsberatungsdienstleistungen in Rechnung gestellt (Vorjahr: TCHF 186).

4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Der Revisionsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat. Dieser stellt der Generalversammlung einen Antrag zur Wahl der Revisionsstelle und überwacht die Einhaltung des Rotationsrhythmus des leitenden Revisors von sieben Jahren.

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

Corporate Governance

Informationspolitik

Die HIAG Immobilien Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Halbjahres- und Jahresberichten. Diese werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Aktuelle Mitteilungen, die wichtigsten Termine sowie allgemeine Informationen der HIAG Immobilien Holding AG bzw. der HIAG Gruppe können unter www.hiag.com abgerufen werden. Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der HIAG Immobilien Holding AG finden sich auch auf den Seiten 156 bis 158 dieses Geschäftsberichts. Die Statuten der HIAG Immobilien Holding AG sind auf unserer Website unter folgender URL zu finden:

<http://www.hiag.com/media/642692/HIM-Ho-Statuten-23-12-2016.pdf>

Investor Relations

Martin Durchschlag, Geschäftsführer
Laurent Spindler, Leiter Finanzen

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

Weitere Informationen sowie alle Publikationen (insbesondere der Geschäftsbericht 2017) sind unter www.hiag.com abrufbar. Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.

Vergütungsbericht

Gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) vom 20. November 2013

1 Einleitende Bemerkungen

Der Vergütungsbericht wurde vom Verwaltungsrat im Einklang mit dem Schweizerischen Obligationenrecht, der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), den SIX-Swiss-Exchange-Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance und den Grundzügen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance verfasst. Die Statuten wurden gesetzeskonform angepasst. Seit 2015 genehmigt gemäss den geltenden Statuten die Generalversammlung die Anträge des Verwaltungsrats in Bezug auf die maximalen Gesamtbeträge für die Vergütung des Verwaltungsrats für den Zeitraum bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und die maximalen Gesamtbeträge für die fixe und variable Vergütung der Geschäftsleitung für das laufende Geschäftsjahr. Für Mitglieder der Konzernleitung, die nach der Genehmigung der jährlichen Gesamtvergütung ernannt werden, steht ein Zusatzbetrag pro neuem Mitglied von maximal 25% des jeweils letzten genehmigten Gesamtbetrags für die fixe Vergütung der Konzernleitung pro Geschäftsjahr zur Verfügung, sofern der genehmigte Gesamtbetrag für das entsprechende Geschäftsjahr nicht ausreicht.

Die vollständigen statutarischen Regelungen betreffend die Abstimmung über die Vergütungen durch die Generalversammlung (Art. 22), den verwendbaren Zusatzbetrag für die Vergütung der zusätzlichen Mitglieder der Geschäftsleitung, soweit ein genehmigter Gesamtbetrag nicht ausreicht (Art. 23), sowie die Regelungen zur erfolgsabhängigen Vergütung und die Zuteilung von Aktien, Wandel- und Optionsrechten (Art. 21), Darlehen und Krediten (Art. 24) sind auf unserer Website unter folgender URL zu finden:

https://www.hiag.com/media/952450/Statuten_HIAG-Immobilien-Holding-AG_21122017.pdf

Die ausgerichteten Vergütungen werden gemäss dem Periodisierungskonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip, unabhängig vom Zahlungsstrom) offengelegt, d.h., alle Vergütungen werden in jener Periode (hier Geschäftsjahr) ausgewiesen, in der diese in der Jahresrechnung erfasst werden. Dies gilt aufgrund der Ausgabe von gesperrten Aktien auch für die Aktienkomponente des bestehenden Long-Term-Incentive-Plans 2014–2018 der HIAG Immobilien Holding AG (LTIP HIAG Immobilien). Für die Barkomponente eines LTIP wird jährlich eine Berechnung durchgeführt und eine neue Rückstellung gebildet bzw. die Rückstellung des Vorjahrs angepasst. Die Konzernleitung besteht aus den Mitgliedern der Geschäftsleitung und der erweiterten Geschäftsleitung der HIAG Immobilien Holding Gruppe (HIAG). Die Konzernleitung entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss Statuten der HIAG Immobilien Holding AG (Gesellschaft) und der VegüV.

2 Vergütungspolitik von HIAG

HIAG ist bestrebt, talentierte, qualifizierte und motivierte Führungs- und Fachkräfte zu gewinnen und zu halten. Ein faires und auf dem Niveau von Vergleichsunternehmen ausgestaltetes Vergütungssystem unterstützt dieses Bestreben. Im Sinn einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung werden kurz-, mittel- und langfristige Aspekte mitberücksichtigt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung haben Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung. Die Vergütung kann durch die Gesellschaft oder durch eine Gruppengesellschaft ausgerichtet werden, sofern sie von der durch die Generalversammlung jeweils genehmigten Gesamtvergütung gedeckt ist.

Vergütungsbericht

3 Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

3.1 Vergütungselemente: Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit gemäss statutarischen Regelungen eine fixe Vergütung in bar. Diese fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung für Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen des Verwaltungsrats und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten. Zusätzliche Tätigkeiten von Verwaltungsräten für die HIAG werden nach Aufwand und zu marktüblichen Stundensätzen vergütet. Marktüblichkeit bedeutet, dass der zur Anwendung kommende Stundensatz für die jeweilige Dienstleistung den von Dritten für solche Dienstleistungen üblicherweise verrechneten Stundensätzen für Mitarbeiter mit entsprechender Qualifikation entspricht. Dementsprechend kommt beispielsweise für Dienstleistungen eines Verwaltungsrats im Bereich Steuern der Stundensatz eines gleich erfahrenen externen Steuerberaters zur Anwendung. Die statutarischen Regelungen sehen keine aussergesetzlichen Vorsorgeleistungen für Mitglieder des Verwaltungsrats vor. Im Berichtsjahr wurden dementsprechend keine solchen Zahlungen geleistet.

Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Konzernleitung. Seine Gesamtvergütung wird ausschliesslich unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen. Seine Vergütung setzt sich aus einer fixen Entschädigung in bar und einer fixen jährlichen Aktienvergütung zusammen. Die fixe Vergütung in bar wird in 13 Beträgen ausbezahlt. Für die Pauschalspesen und Spesen gelten die gleichen Regelungen wie für die Konzernleitung.

3.2 Vergütungselemente: Konzernleitung

Die Vergütung der Mitglieder der Konzernleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern der Konzernleitung einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten. Wie in Ziffer 3.1 erwähnt, wird die Vergütung des General Counsels ausschliesslich der Vergütung des Verwaltungsrats zugerechnet.

3.2.1 Fixe Vergütung der Konzernleitung

Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalar sowie allfälligen weiteren Vergütungselementen, die nicht erfolgsabhängig sind (wie Kinderzulagen), die unter «Übrige Vergütungskomponenten» in Ziffer 4.2 ausgewiesen sind. Die fixe Vergütung wird in bar ausbezahlt.

Bezüglich der Offenlegung von Dienst- und Sachleistungen sowie Spesen wird auf die steuerliche Betrachtung abgestellt. Die Kleinspesen werden auf Basis einer von den Steuerbehörden genehmigten Pauschalregelung und die übrigen Spesen nach Aufwand ausgerichtet. Sie sind nicht in der Vergütung aufgerechnet.

3.2.2 Variable Vergütung der Konzernleitung

Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten, einer jährlichen individuellen Zielprämie und einem oder mehreren Long Term Incentive Plänen (LTIP). Für das Geschäftsjahr 2017 beträgt der prozentuale Anteil der gesamten variablen Vergütung für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 119% (Vorjahr: 78%) der fixen Entschädigung und für die Konzernleitung durchschnittlich 76% (Vorjahr: 38%) der fixen Entschädigung. Für das Geschäftsjahr 2017 beträgt der prozentuale Anteil des LTIP für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 46% (Vorjahr: 18%) der gesamten variablen Vergütung und für die Konzernleitung 67% (Vorjahr: 36%). Für das Geschäftsjahr 2017 beträgt der prozentuale Anteil des LTIP für das höchstbezahlte Mitglied der

Vergütungsbericht

Konzernleitung 55% (Vorjahr: 14%) der gesamten fixen Vergütung und für die Konzernleitung 50% (Vorjahr: 14%).

Individuelle Zielprämie

Die individuelle Zielprämie wird basierend auf individuellen Zielen des einzelnen Mitglieds der Konzernleitung bestimmt. Individuelle Ziele können zum Beispiel Abschlüsse von wichtigen Mietverträgen, definierte Planungsfortschritte bei Entwicklungsprojekten oder der Abbau von Leerständen in bestimmten Liegenschaften darstellen. Alle Ziele werden berücksichtigt, um die individuelle Zielprämie zu bestimmen. Die Auszahlung dieser individuellen Zielprämie erfolgt in bar. Die individuelle Zielprämie des Geschäftsführers wird durch den Vergütungsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Mitglieder der Konzernleitung werden durch den Geschäftsführer festgelegt. Werden die Ziele nicht erreicht, so kann entweder der Geschäftsführer für die restlichen Mitglieder der Konzernleitung oder der Vergütungsausschuss für den Geschäftsführer die individuelle Zielprämie kürzen oder entfallen lassen. Im Berichtsjahr wurden die individuellen Ziele vom Geschäftsführer zu 100% (Vorjahr: 111%) und von der Konzernleitung zu 100% (Vorjahr: 110%) erreicht.

LTIP

Es bestehen zwei Pläne: Der LTIP HIAG Immobilien und der LTIP der HIAG Data AG (LTIP HIAG Data).

LTIP HIAG Immobilien

Der LTIP HIAG Immobilien verknüpft die Vergütung der Konzernleitung mit der langfristigen Wertschöpfung im Konzern. Die Laufzeit des LTIP HIAG Immobilien beträgt fünf Jahre (2014–2018). Für den Geschäftsführer und den Leiter Finanzen bemisst sich die variable Entschädigung gemäss LTIP HIAG Immobilien am Return on Equity des Konzerns. Für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung (Arealentwickler und Leiter Portfoliomanagement) bemisst sich der LTIP HIAG Immobilien an der Wertsteigerung des Immobilienportfolios der HIAG während des relevanten Zeitraums. Im Übrigen gelten für alle Mitglieder der Konzernleitung die gleichen Regelungen bezüglich Aktien- und Barkomponente, die nachfolgend erläutert werden. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen am Return on Equity, ist eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 6% mit einer Obergrenze von rund 13% über die Laufzeit des LTIP HIAG Immobilien. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Wertsteigerung des Immobilienportfolios, ist eine durchschnittliche jährliche positive Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen von CHF 10 Mio. (kumuliert CHF 50 Mio.) mit einer kumulierten Obergrenze von durchschnittlich CHF 70 Mio. (kumuliert CHF 350 Mio.) während des gesamten relevanten Zeitraums. Der Bonuskorb für die Konzernleitung gemäss dem LTIP HIAG Immobilien ist insgesamt nach oben mit CHF 14 Mio. limitiert. Die Obergrenze des Bonuskorbs entspricht einer Partizipation am bei den Aktionären der Gesellschaft bei Erreichen der jeweiligen oberen Grenzwerte entstandenen Mehrwert von etwa 2.8%. 50% des Incentives werden jährlich in Form von gesperrten Mitarbeiteraktien angespart. Als Berechnungsgrundlage dient die per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche Rendite bzw. Wertsteigerung ab Beginn des Durchrechnungszeitraums im Sinn einer Highwatermark. Die von den Mitgliedern der Konzernleitung erworbenen Mitarbeiteraktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren ab Datum des Erwerbs versehen und können nicht verfallen. Die Aktien werden den Mitgliedern der Konzernleitung entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% auf die anteilige Incentivierung angerechnet. Die Ausrichtung der Aktienkomponente gemäss LTIP HIAG Immobilien kann aus dem bedingten Kapital, aus dem Bestand eigener Aktien der Gesellschaft oder durch Erwerb über die Börse erfolgen.

Vergütungsbericht

Die weiteren 50% des LTIP HIAG Immobilien stellen eine Barkomponente dar. Diese wird gesamthaft, d. h. für die gesamte Dauer des LTIP HIAG Immobilien, nur ausbezahlt, wenn sich das jeweilige Mitglied der Konzernleitung am 30. Juni 2019 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

LTIP HIAG Data

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

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

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

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

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

Wird das Arbeitsverhältnis mit dem Planteilnehmer durch die jeweilige Arbeitgeberin aus wichtigem Grund aufgelöst oder kündigt der Planteilnehmer das Arbeitsverhältnis ohne triftigen, durch die Arbeitgeberin gesetzten Grund, verfällt der Anspruch auf Auszahlung des Cash-Bonus des LTIP HIAG Data. Die Mitarbeiteraktien kann der Planteilnehmer behalten, die HIAG Data AG und die Gesellschaft erhalten jedoch eine Call-Option auf diese Aktien.

Die Einzelheiten der beiden LTIPs werden vom Verwaltungsrat der Gesellschaft oder, soweit an ihn delegiert, vom Vergütungsausschuss festgelegt und jeweils in einem Zusatz zu den individuellen Arbeitsverträgen geregelt. Der Verwaltungsrat hat kein Ermessen, die Auszahlungsbeträge anzupassen, wenn die Ziele erreicht worden sind bzw. ein auslösendes Ereignis eintritt.

3.2.3 Nebenleistungen

Nebenleistungen sind in erster Linie Sozial- und Vorsorgepläne, die einen angemessenen Rentenbeitrag sowie eine angemessene Absicherung bei Risiken im Todes- oder Invaliditätsfall gewähren. Alle Mitglieder der Konzernleitung haben einen Schweizer Arbeitsvertrag und sind wie alle in der Schweiz ansässigen Mitarbeitenden in der HIAG Pensionskasse für ihr fixes Grundsalär und ihren budgetierten jährlichen Bonus versichert. Die Planleistungen gehen nicht über den gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) zulässigen Umfang hinaus und decken sich mit der üblichen Marktpraxis. Der Pensionsplan besteht

Vergütungsbericht

aus einem BVG-Plan, einem Basisplan und einem Kaderplan. Im Rahmen des BVG-Plans und des Basisplans leistet der Arbeitgeber den gleichen Beitrag wie der Arbeitnehmer. Im Rahmen des Kaderplans leistet der Arbeitgeber einen höheren Beitrag als der Arbeitnehmer. Die Mitglieder der Konzernleitung erhalten keine besonderen Nebenleistungen. Sie erhalten eine Pauschalentschädigung für Geschäfts- und Repräsentationsspesen in Übereinstimmung mit dem von den zuständigen kantonalen Steuerbehörden genehmigten Spesenreglement.

3.3 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Beträge mit Unterstützung des Vergütungsausschusses fest. Bei der Diskussion und Beschlussfassung des Verwaltungsrats über die Entschädigung der Konzernleitung sind keine Konzernleitungsmitglieder anwesend. Bei der Beschlussfassung der Verwaltungsräte über die Entschädigung des Verwaltungsratspräsidenten tritt dieser in den Ausstand. Jedem Verwaltungsrat kommt ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Entschädigung der Verwaltungsräte zu. Da sämtliche Verwaltungsräte, mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsels, die gleiche fixe Entschädigung erhalten, treten die Mitglieder des Verwaltungsrats beim Entscheid über die Entschädigung der Verwaltungsräte nicht in den Ausstand, mit Ausnahme des Ausstandes des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsels bei der Festlegung ihrer Entschädigungen.

Der Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festsetzung und Überprüfung von Vergütungsmodellen. Er bereitet die Anträge zuhanden der Generalversammlung betreffend die Vergütung des Verwaltungsrats und der Konzernleitung vor und kann dem Verwaltungsrat Vorschläge zu weiteren Vergütungsfragen unterbreiten. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen.

Gemäss Organisationsreglement der Gesellschaft umfasst der Aufgabenbereich des Vergütungsausschusses Folgendes:

- periodische Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Vergütungspolitik zuhanden des Verwaltungsrats mit dem Ziel, Mitarbeitende zu fördern und zu halten, um damit die Wettbewerbsfähigkeit und den langfristigen Erfolg der Gesellschaft und der Konzerngesellschaften zu sichern;
- Kenntnisnahme von und Evaluation der Umsetzung der vergütungsbezogenen Grundsätze durch die Geschäftsleitung (u. a. betreffend Konzepte für Löhne und Incentives);
- Evaluierung und Vorbereitung der Vergütungsrichtlinien und -programme sowie der anwendbaren Leistungskriterien im Bereich der Vergütung und Stellung entsprechender Anträge an den Verwaltungsrat. Dazu gehören neben dem Grundgehalt auch die variable Barvergütung, die Vergütung in Optionen, Aktien und/oder ähnlichen Instrumenten gemäss den anwendbaren Beteiligungsprogrammen, die Vorsorge und/oder zusätzliche Leistungen im Sinn der Gesamtvergütung;
- Überprüfung der Wirkung, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit dieser Programme mindestens alle drei Jahre;
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats (vorbehältlich des jeweiligen von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten);
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung (vorbehältlich des von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrags nach Massgabe der Statuten);

Vergütungsbericht

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

Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vergütungsausschusses je einzeln für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Nur die Mitglieder des Verwaltungsrats sind wählbar. Der Geschäftsführer nimmt in der Regel an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil, ausser wenn seine eigene Leistung beurteilt oder seine Vergütung festgelegt wird. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Leiter Finanzen, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Der Vergütungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens einmal jährlich. Im Berichtsjahr trafen sich die Mitglieder des Vergütungsausschusses zu zwei Sitzungen: am 23. Januar 2017 mit einer Sitzungsdauer von anderthalb Stunden und am 27. Juni 2017 mit einer Sitzungsdauer von einer Stunde. Alle Mitglieder des Ausschusses, der Geschäftsführer sowie der General Counsel haben an beiden Sitzungen teilgenommen. An den Sitzungen wurden folgende Traktanden behandelt:

- Erläuterung und Diskussion der Gesamtvergütungen 2016 der Konzernleitung
- Anpassung der Vergütungen 2017 der Konzernleitung
- Information über den aktuellen Stand des laufenden LTIP HIAG Immobilien
- Diskussion der Organisation der Konzernleitung
- Genehmigung des Arbeitsvertrags mit dem General Counsel
- Besprechung der Mitarbeiterbeteiligung ausserhalb eines LTIP
- Genehmigung des LTIP HIAG Data
- Benchmarking der Vergütung der Organe der Gesellschaft
- Besprechung des Vergütungsberichts 2016

Der Vergütungsausschuss informiert den Verwaltungsrat periodisch über den Verlauf der Sitzungen und weitere vergütungsrelevante Themen. Die Protokolle der Vergütungsausschusssitzungen werden an den Verwaltungsratssitzungen besprochen.

Vergütungsbericht

3.4 Benchmarking

Die Gesamtvergütungen des Verwaltungsrats und der Konzernleitung orientieren sich an den Ansätzen der anderen an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Immobilienunternehmen. Der Verwaltungsrat führt periodisch ein Benchmarking auf Basis der Vergütungsberichte dieser Immobilienunternehmen durch. Der Verwaltungsrat berücksichtigt dabei auch Informationen seiner Mitglieder aus Funktionen in anderen Unternehmen. Bisher wurden für das Benchmarking keine externen Berater beigezogen. Es werden sowohl die fixen Lohnbestandteile als auch die variablen Lohnbestandteile diesem Benchmarking unterzogen.

3.5 Weitere Informationen betreffend die Arbeitsverhältnisse der Konzernleitung

3.5.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung sind unbefristet und beinhalten in der Regel Kündigungsfristen von sechs Monaten. Die maximale Kündigungsfrist für unbefristete Arbeitsverträge beträgt zwölf Monate. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln für den Fall eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft. Gemäss Statuten ist die Vereinbarung von Konkurrenzverboten für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsvertrags zulässig. Die dafür auszurichtende allfällige Entschädigung darf während der Dauer des ersten Jahres die letzte dem betreffenden Mitglied der Konzernleitung zustehende Gesamtvergütung nicht übersteigen. Für jedes weitere Jahr darf die Entschädigung nicht mehr als die Hälfte der zuletzt genehmigten, auf das betreffende Mitglied entfallenden Gesamtvergütung betragen.

3.5.2 Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Konzernleitung

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

Vergütungsbericht

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

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

4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

2017 in TCHF	Fixe Vergütung in bar (netto)	Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	Übrige Vergütungskomponenten	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesepauschale
Dr. Felix Grisard	300 ¹	–	–	39 ²	339	–
Salome Grisard Varnholt	70	–	–	5	75	–
Dr. Walter Jakob	70	3	–	–	73	–
John Manser	70	25	–	4	99	–
Dr. Jvo Grundler ³	200 ⁴	–	238 ⁵	54 ²	492	4
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)	710	28	238	102	1'078	4

¹ Der Präsident bildet zusammen mit dem Geschäftsführer den Geschäftsleitungsausschuss. In diesem Gremium werden in regelmässigen Abständen (mehrmals monatlich) zwischen den Verwaltungsratssitzungen strategische Fragen sowie Investitionsentscheidungen diskutiert und im Rahmen der Kompetenzen des Geschäftsleitungsausschusses beschlossen.

² Inkl. Altersvorsorgeleistungen.

³ Dr. Jvo Grundler ist seit Mai 2017 Mitglied des Verwaltungsrats und Mitglied der Konzernleitung als General Counsel. Seine Gesamtvergütung ist bei der Vergütung des Verwaltungsrats ausgewiesen.

⁴ Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die Funktion als General Counsel.

⁵ Die übrigen Vergütungskomponenten umfassen die arbeitsvertragliche Aktienvergütung. Sowohl die Aktien, die im Rahmen der aktienbasierten Vergütung zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb der aktienbasierten Vergütung erworben worden sind, werden den Mitarbeitern entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Vergütung bzw. Zahlung angerechnet.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2017 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2017 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrates (TCHF 1'078) um TCHF 494 (+84.6%) gestiegen (Vorjahr: TCHF 584). Diese Steigerung ist mit der Wahl von Dr. Jvo Grundler, der seit Mai 2017 im Verwaltungsrat und in der Geschäftsleitung ist, verbunden.

2016 in TCHF	Fixe Vergütung in bar (netto)	Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	Übrige Vergütungskomponenten	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesepauschale
Dr. Felix Grisard	300 ¹	–	–	39 ²	339	–
Salome Grisard Varnholt	70	–	–	5	75	–
Dr. Walter Jakob	70	2	–	–	72	–
John Manser	70	25	–	3	98	–
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)	510	27	–	47	584	–

¹ Der Präsident bildet zusammen mit dem Geschäftsführer den Geschäftsleitungsausschuss. In diesem Gremium werden in regelmässigen Abständen (mehrmals monatlich) zwischen den Verwaltungsratssitzungen strategische Fragen sowie Investitionsentscheidungen diskutiert und im Rahmen der Kompetenzen des Geschäftsleitungsausschusses beschlossen.

² Inkl. Altersvorsorgeleistungen.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2016 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2016 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrates (TCHF 584) um TCHF 25 (–4%) gesunken (Vorjahr: TCHF 609).

Vergütungsbericht

4.2 Vergütungen an die Konzernleitung

2017 in TCHF	Total Konzernleitung	Davon Martin Durchschlag (GF)
Fixe Vergütung in bar (netto)	1'635	390
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	411	250
LTIP für das Jahr 2017 (2019 auszahlfähig in bar, netto) ¹	403	105
LTIP für das Jahr 2017 (aktienbasierte Vergütung, netto) ¹	422	110
Übrige Vergütungskomponenten	25	5
Altersvorsorgeleistungen	203	30
Übrige Sozialleistungen	265	68
Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)	3'364	957
Pauschalspesen	65	12

¹ TCHF 882 wurden per 31. Dezember 2017 abgegrenzt und nicht ausbezahlt. Dieser Betrag entspricht dem Anteil am gesamten maximalen Bonuskorb des LTIP HIAG Immobilien von CHF 14 Mio. für das Jahr 2017 (siehe Ziffer 3.2.2). Die Rückstellung für den in bar auszahlfähigen Anteil des LTIP HIAG Immobilien beläuft sich auf TCHF 1'422 per 31. Dezember 2017 (Vorjahr: TCHF 1'000). Sowohl die Aktien der Gesellschaft und der HIAG Data AG, die im Rahmen der LTIPs zugeteilt worden sind, als auch die Aktien der Gesellschaft, die ausserhalb des LTIP HIAG Immobilien erworben worden sind, werden den Mitgliedern der Konzernleitung entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Incentivierung bzw. Zahlung angerechnet.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2017 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2017 sind die Vergütungen der Konzernleitung (TCHF 3'364) um TCHF 660 (+24.4%) gestiegen (Vorjahr: TCHF 2'704), hauptsächlich aufgrund einer höheren Abgrenzung für den LTIP HIAG Immobilien (TCHF 650).

2016 in TCHF	Total Konzernleitung	Davon Martin Durchschlag (GF)
Fixe Vergütung in bar (netto)	1'632	390
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	400	250
LTIP für das Jahr 2016 (2019 auszahlfähig in bar, netto) ¹	133	33
LTIP für das Jahr 2016 (aktienbasierte Vergütung, netto) ¹	88	22
Übrige Vergütungskomponenten	30	5
Altersvorsorgeleistungen	240	30
Übrige Sozialleistungen	181	51
Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)	2'704	781
Pauschalspesen	66	12

¹ TCHF 236 wurden per 31. Dezember 2016 abgegrenzt und nicht ausbezahlt. Dieser Betrag entspricht dem Anteil am gesamten maximalen Bonuskorb des LTIP HIAG Immobilien von CHF 14 Mio. für das Jahr 2016 (siehe Ziffer 3.2.2). Die Rückstellung für den in bar auszahlfähigen Anteil beläuft sich auf TCHF 1'000 per 31. Dezember 2016 (Vorjahr: TCHF 858). Sowohl die Aktien der Gesellschaft, die im Rahmen des LTIP HIAG Immobilien zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb des LTIP HIAG Immobilien erworben worden sind, werden den Mitgliedern der Konzernleitung entsprechend der fünfjährigen Sperrfrist mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Incentivierung bzw. Zahlung angerechnet.

Da der Mitarbeiterdiskont für Aktien mit einer Sperrfrist von fünf Jahren von 25.274% (diskontierter Steuerwert) nicht als Vergütung gemäss VegüV qualifiziert wird, ist die Tabelle der Vergütung der Konzernleitung für das Geschäftsjahr 2016 angepasst worden. Im Vergütungsbericht 2016 wurden für das Geschäftsjahr 2016 unter dem Titel «LTIP für das Jahr 2016 (aktienbasierte Vergütung, netto)₁ und übrige aktienbasierte Vergütung₂» TCHF 469 für die Konzernleitung (davon TCHF 43 für den Geschäftsführer) ausgewiesen. In diesen Beträgen war der Diskont von 25.274% für gesperrte Mitarbeiteraktien, die von Mitgliedern der Konzernleitung im Jahr 2016 ausserhalb des LTIP und

Vergütungsbericht

ausserhalb einer Vergütung gemäss VegüV erworben wurden, enthalten (TCHF 381 für die Konzernleitung, davon TCHF 43 für den Geschäftsführer). Der Diskont wurde nun im Vergütungsbericht 2017 für das Geschäftsjahr 2016 von den jeweiligen Vergütungen abgezogen. Nach Abzug des Diskonts belaufen sich die Beträge unter dem Titel «LTIP für das Jahr 2016 (aktienbasierte Vergütung, netto)₁ und übrige aktienbasierte Vergütung₂» neu auf TCHF 88 für die Konzernleitung (davon TCHF 22 für den Geschäftsführer).

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2016 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2016 sind die Vergütungen der Konzernleitung (TCHF 2'704) um TCHF 825 (-23.4%) gesunken (Vorjahr: TCHF 3'529), hauptsächlich aufgrund der tieferen Abgrenzungen für den LTIP HIAG Immobilien (TCHF 811).

4.3 Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Konzernleitung

Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung dürfen gemäss Statuten nur zu marktüblichen Bedingungen ausgerichtet werden. Der Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen und Kredite darf CHF 10 Mio. nicht überschreiten.

Im Dezember 2014 wurde ein Darlehen an Michele Muccioli, Mitglied der Konzernleitung, gewährt um eine Immobilie zu erwerben. Das Darlehen wird marktkonform verzinst. Das Darlehen belief sich auf TCHF 137 per 31. Dezember 2017 (Vorjahr: TCHF 151). Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher vom Darlehensnehmer gehaltenen Aktien der Gesellschaft besichert und ist spätestens am 31. Dezember 2019 zur Rückzahlung fällig.

Im Dezember 2016 wurde ein Darlehen an Yves Perrin, Mitglied der Konzernleitung, gewährt, um Aktien der Gesellschaft mit einem Diskont von 25.274% für eine Sperrfrist von fünf Jahren zu erwerben. Das Darlehen wird marktkonform verzinst. Das Darlehen belief sich auf TCHF 800 per 31. Dezember 2017 (Vorjahr: TCHF 800). Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher vom Darlehensnehmer gehaltenen Aktien der Gesellschaft besichert und ist spätestens am 30. Juni 2021 zur Rückzahlung fällig.

Im Dezember 2017 wurde ein Darlehen an Laurent Spindler, Leiter Finanzen und Mitglied der Konzernleitung, gewährt, um Aktien der HIAG Data AG mit einem Diskont von 25.274% für eine Sperrfrist von fünf Jahren zu erwerben. Das Darlehen wird marktkonform verzinst. Das Darlehen belief sich auf TCHF 95 per 31. Dezember 2017 (Vorjahr: TCHF 0). Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher vom Darlehensnehmer gehaltenen Aktien der HIAG Data AG besichert und ist spätestens am 31. Dezember 2021 zur Rückzahlung fällig. Im Rahmen dieser Transaktion besteht noch eine Forderung zwischen der Gesellschaft und Laurent Spindler von TCHF 63 per 31. Dezember 2017, die im Jahr 2018 ausgeglichen wird.

Per 31. Dezember 2017 war ein Darlehen an Martin Durchschlag, Geschäftsführer, ausstehend. Das Darlehen über TCHF 1'900 (Vorjahr: TCHF 1'900) wurde zum Erwerb von 15'000 Aktien der Gesellschaft zum damaligen Nennwert von CHF 10 je Aktie in 2010 gewährt und wird marktkonform verzinst. Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher vom Darlehensnehmer gehaltenen Aktien der Gesellschaft besichert und ist spätestens bis zum 30. September 2019 rückzahlbar. Im Rahmen des Kaufs von HIAG Data AG Aktien besteht eine weitere Forderung der Gesellschaft gegenüber Martin Durchschlag von TCHF 147 per 31. Dezember 2017, die im Jahr 2018 ausgeglichen wird.

Vergütungsbericht

4.4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2017 keine nicht marktüblichen Vergütungen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2017 ausstehend.

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

An der Generalversammlung vom 20. April 2017 wurde über die Maximalbeträge der Vergütungen an den Verwaltungsrat sowie die Konzernleitung abgestimmt. Die untenstehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Konzernleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2017 erfassten Beträgen gemäss Accrual-Prinzip.

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung 20. April 2017	Vergütungen 2017 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung in bar (netto)	850	710
Aktienbasierte Vergütung	1'100	238
Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	100	28
Gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	150	101
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)	2'200	1'077

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung 20. April 2017	Vergütungen 2017 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung in bar (netto)	1'750	1'635
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	450	411
LTIP für das Jahr 2017 (aktienbasierte Vergütung und 2019 auszahbarer Baranteil, netto) und übrige aktienbasierte Vergütung	2'600	825
Übrige Vergütungskomponenten, gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	700	493
Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)	5'500	3'364

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Ernst & Young AG
Aeschengraben 9
Postfach
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2018

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) welche in Abschnitt 4 des Vergütungsberichts (auf den Seiten 77 bis 87) ausgewiesen werden.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.



Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14–16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Ernst & Young AG

André Schaub
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte

Konsolidierter Abschluss

Konzernbilanz

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

Konsolidierter Abschluss

Konzernbilanz

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

Konsolidierter Abschluss

Konzernerfolgsrechnung

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

Konsolidierter Abschluss

Konsolidierte Geldflussrechnung

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

Konsolidierter Abschluss

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

Konsolidierter Abschluss

Eigenkapitalnachweis

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

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

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

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

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

⁵ Siehe Ziffer 18 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

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

Konsolidierter Abschluss

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

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

Konsolidierungskreis

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

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

Alle Beteiligungen haben den Bilanzstichtag am 31. Dezember.

Konsolidierter Abschluss

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

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil.

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

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

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

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

Kapitalkonsolidierung

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

Veränderung Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

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

Im Vorjahr wurden folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis vorgenommen:

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

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

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

Aus dieser Akquisition resultierte weder ein Goodwill noch ein Badwill.

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

Die B-Immobilien GmbH wurde 2016 liquidiert.

Konsolidierter Abschluss

Umrechnung von Fremdwährungen

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

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

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

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Forderungen

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

Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

Allgemein

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

Konsolidierter Abschluss

Liegenschaften

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

Liegenschaften im Bau

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

Liegenschaften zum Verkauf

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

Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen

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

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

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

Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

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

Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

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

Latente Ertragssteueransprüche

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

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

Konsolidierter Abschluss

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

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

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

Leasing

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

Die geleaste Anlage wird über die zu erwartende Nutzungsdauer abgeschrieben.

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

Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

Konsolidierter Abschluss

Rückstellungen für latente Steuern

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

Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

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

Liegenschaftsertrag

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

Infrastructure as a Service (IaaS)

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

Eigenleistung

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

Unterhalt und Reparaturen

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

Finanzergebnis

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

Konsolidierter Abschluss

Ertragssteuern

Diese Position umfasst die laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern. Latente Steuern werden primär auf Basis der temporären Differenzen zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten berechnet. Laufende Ertragssteuern werden auf dem steuerbaren Ergebnis berechnet. Übrige Steuern, Abgaben und Liegenschaftssteuern werden im Betriebsaufwand unter «Allgemeiner Betriebsaufwand» erfasst.

Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen

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

Aktienbezogene Vergütungen

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

Ausserbilanzgeschäfte

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

Schätzungen

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Konsolidierter Abschluss

Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

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

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

2 Übrige kurzfristige Forderungen und übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre

2.1 Übrige kurzfristige Forderungen

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

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

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

2.2 Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre	392	-

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

Konsolidierter Abschluss

3 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Übrige langfristige Forderungen	2'554	-

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

4 Immobilienanlagen

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

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

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

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

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

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

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

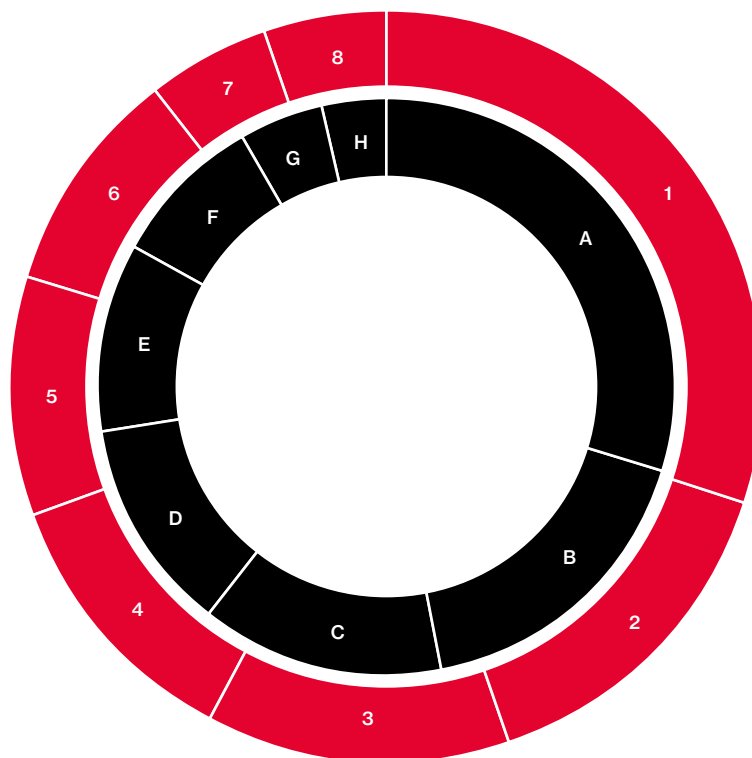
Liegenschaften zum Verkauf in TCHF	31.12.2017	31.12.2016
Projekt «Spinnerei III» (Windisch)	372	1'525
Projekt «The Cloud» (Baar)	23'880	49'430
Projekt «Feinspinnerei» (Windisch)	6'821	15'030
Total	31'073	65'985

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

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

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

Konsolidierter Abschluss



2017 ●
2016 ●

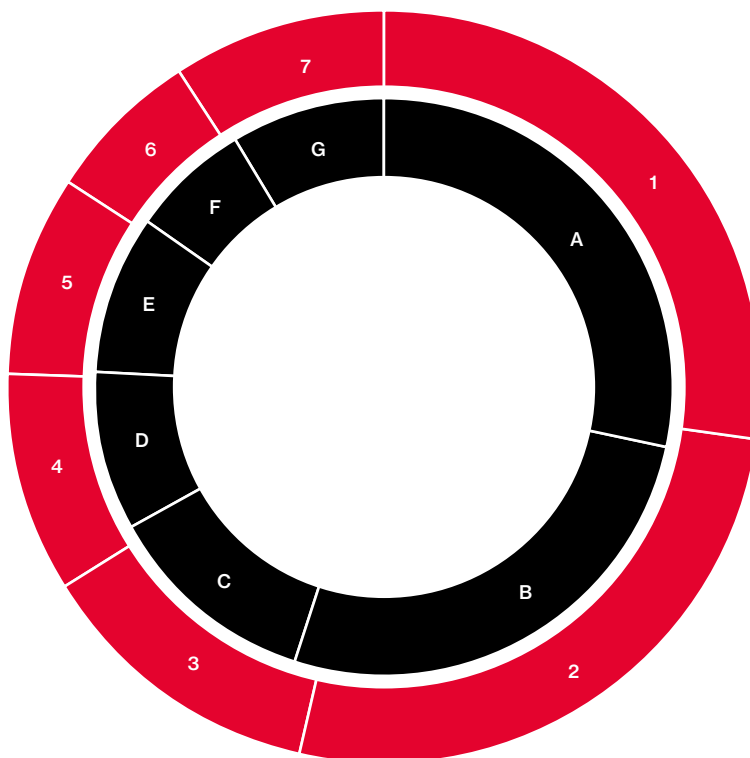
**Marktwerte der Immobilienanlagen
nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2017**

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

**Marktwerte der Immobilienanlagen
nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016**

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

Konsolidierter Abschluss



2017 ●
2016 ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2017

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

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2016

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

Konsolidierter Abschluss

5 Übrige Anlagevermögen

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

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

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

6 Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre und Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

6.1 Finanzanlagen

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

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

Konsolidierter Abschluss

6.2 Finanzanlagen Aktionäre

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

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

6.3 Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

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

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

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

6.4 Übrige kurzfristige Finanzanlagen

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

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

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

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

8 Rückstellungen

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

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

Konsolidierter Abschluss

9 Finanzverbindlichkeiten

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

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

Der Grossteil der Bankfinanzierungen ist grundpfandgesichert.

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

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2017

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

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

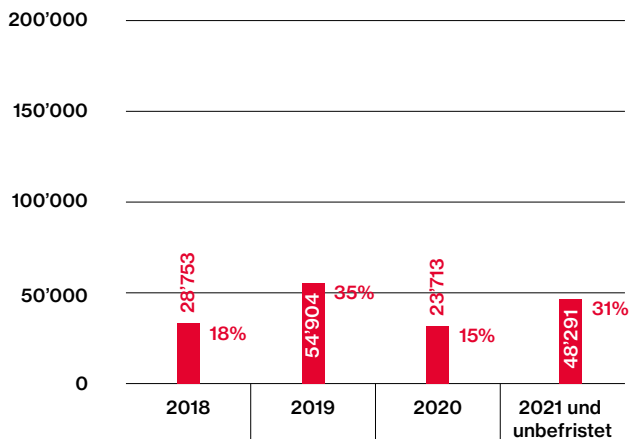
Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2016

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

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

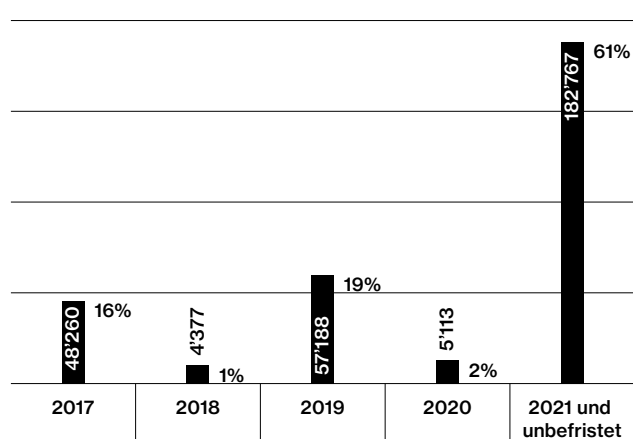
Konsolidierter Abschluss

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2017



Total: TCHF 155'662 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2016



Total: TCHF 297'704 = 100%

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

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

10 Latente Steuern

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

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

11 Personalvorsorge

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

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

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

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

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

12 Liegenschaftsertrag

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

Konsolidierter Abschluss

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

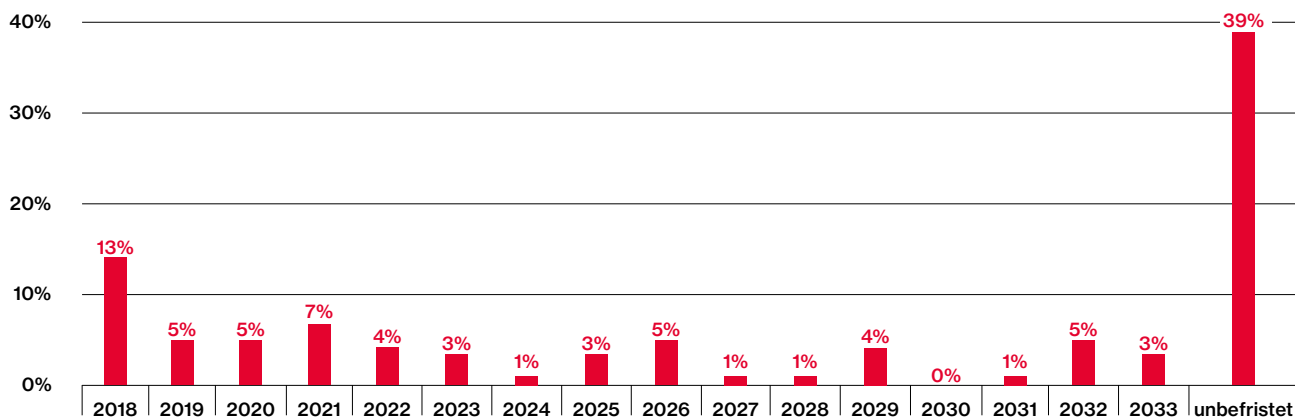
Bedeutendste Mieter

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

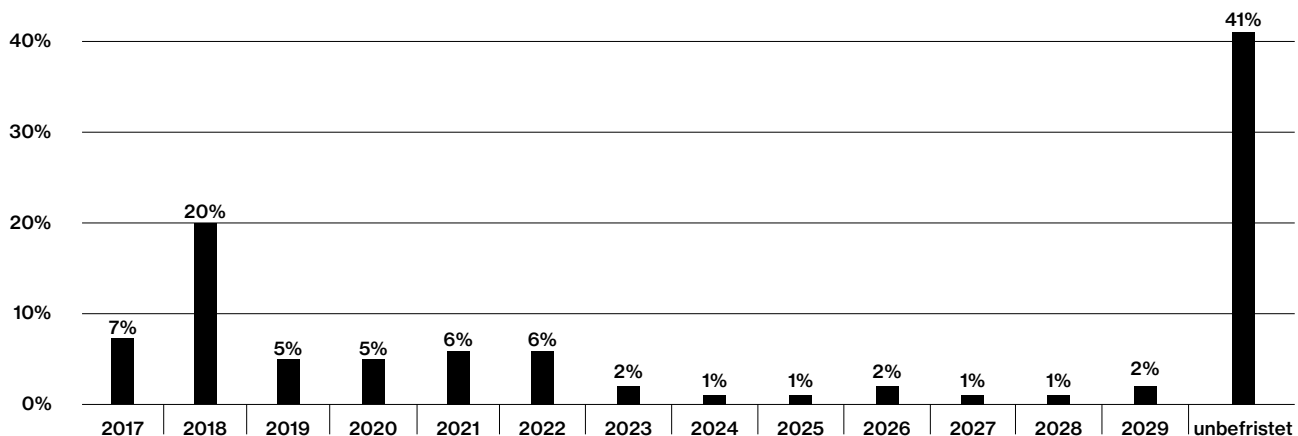
Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	2017	2016
auf den grössten Mieter	4%	5%
auf die drei grössten Mieter	12%	12%
auf die fünf grössten Mieter	18%	19%
auf die zehn grössten Mieter	31%	32%

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

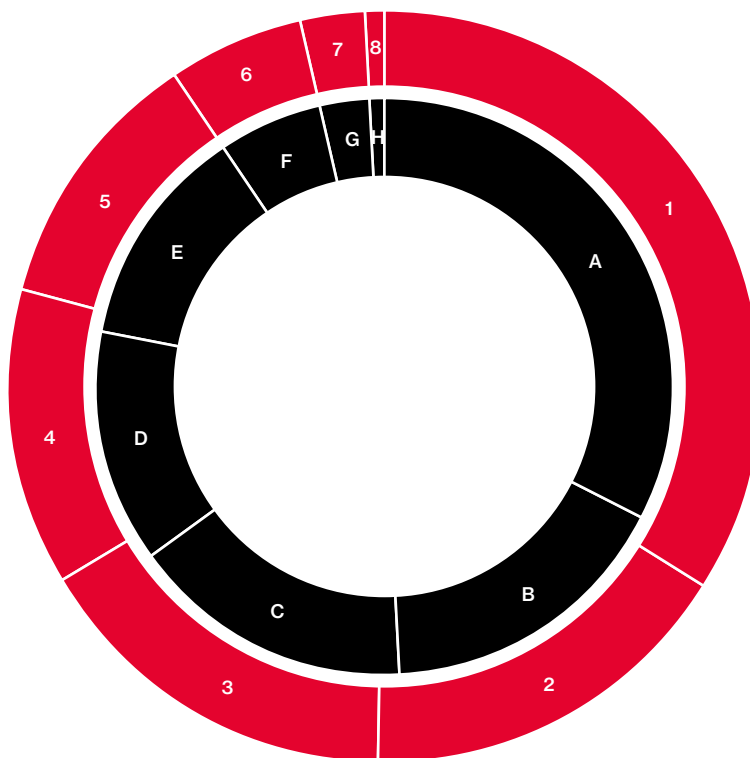
Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2017



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2016



Konsolidierter Abschluss



2017 ●
2016 ●

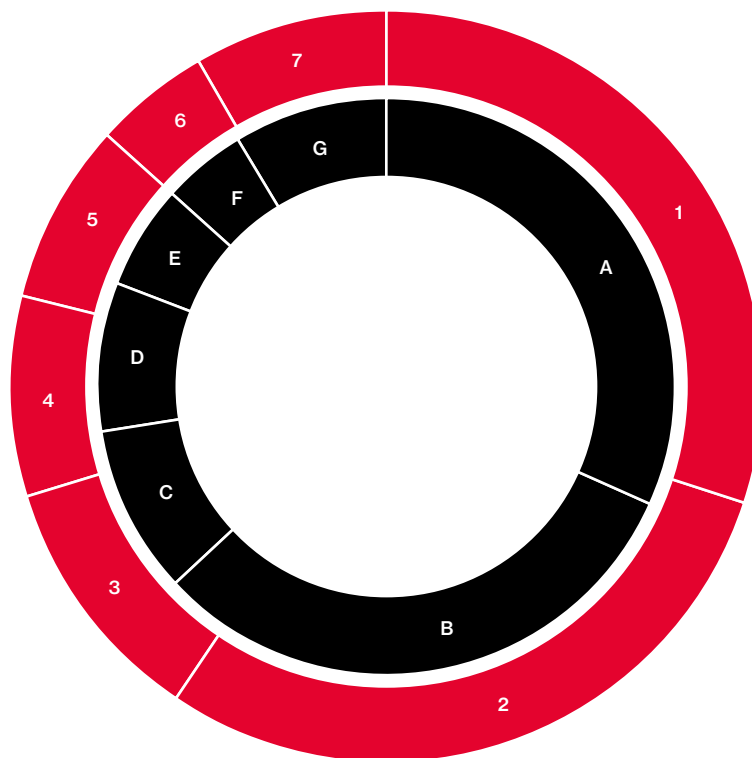
Ist-Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2017

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

Ist-Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016

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

Konsolidierter Abschluss



2017 ●
2016 ●

**Ist-Liegenschaftsertrag
nach Kantonen per 31.12.2017**

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

**Ist-Liegenschaftsertrag
nach Kantonen per 31.12.2016**

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

Konsolidierter Abschluss

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

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

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

13 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

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

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

14 Infrastructure as a Service (IaaS)

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

Konsolidierter Abschluss

15 Übriger Betriebsertrag

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

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

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

16 Eigenleistung

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

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

17 Personalaufwand

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

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

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

18 Aktienbezogene Vergütungen

Long-Term-Incentive-Plan HIAG Immobilien

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

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

Konsolidierter Abschluss

Long-Term-Incentive-Plan HIAG Data

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

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

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

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

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

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

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

19 Energie und Hauswartung

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

Konsolidierter Abschluss

20 Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand

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

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

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

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

21 Mieten und Leasing

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

22 Abschreibungen

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

23 Finanzertrag

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

24 Finanzaufwand

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

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

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

25 Ertragssteuern

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

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

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

26 Leasingverbindlichkeiten

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

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

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

27 Übrige Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

28 Eigenkapital (NAV)

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

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

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

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

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

29 Bedeutende Aktionäre

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

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

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

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

Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

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

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

30 Eigene Aktien

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

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

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

31 Übrige verpfändete Aktiven

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

32 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

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

33 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

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

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

Konsolidierter Abschluss

34 Goodwill-Behandlung

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

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

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

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

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

35 Segmentberichterstattung

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

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

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

Konsolidierter Abschluss

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

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

Segmente 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

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

Segmente 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

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

Liegenschaftsspiegel

Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m ²) ²	Year of construction	Year of construction 2 ³	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Effective area to be developed (m ²)									
																		Residential (sale)	Residential (rent)	Office	Retail	Industry / Logistics	Storage	Others	Total		
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	11.3	0.000	0.0	0.0%	43'400	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	No	-	-	3'500	14'000	-	-	12'500	-	500	30'500	
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	5.0	0.522	0.5	99.7%	12'125	1968	1997	-	5.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	600	-	1'084	5'291	6'975		
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.9	0.0	0.0	0.0%	2'144	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
16101	ZG	Baar	Ibelweg 18	Residential	23.9	0.0	0.0	0.0%	9'218	2015	-	-	2.0	Condominium	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165	Others	43.5	0.0	0.0	100.0%	26'231	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	No	-	-	3'300	22'700	-	2'000	-	-	1'800	29'800	
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	1.8	0.3	0.3	100.0%	33'281	1960	1970	-	3.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	12'600	7'470	-	-	20'070	
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Industrial	3.2	0.2	0.2	100.0%	11'410	1991	-	2014	5.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	252	1'532	766	-	-	2'550	
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1-3	Industrial	5.0	0.0	0.0	0.0%	4'507	1964	-	-	4.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	3'049	-	4'466	739	-	8'254	
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20-26	Industrial	18.0	0.6	0.6	96.1%	8'783	1960	-	-	4.0	Building right	100%	Yes	No	No	-	-	25'701	-	-	-	21'243	46'945	
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive I	Office	17.1	0.1	0.1	100.0%	7'681	1981	-	-	4.1	Building right	100%	No	-	-	-	-	9'029	-	-	-	-	9'029	
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	23.7	0.0	0.0	0.0%	28'464	-	-	-	2.0	Building right	100%	No	-	-	-	-	33'448	-	-	-	688	34'136	
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	1.2	0.1	0.1	100.0%	8'163	-	-	-	4.9	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gestalderstrasse 4	Residential	6.4	0.2	0.1	85.8%	23'938	1850	1870	1990	4.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	1'600	-	4'670	-	-	-	-	6'270
30403	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 3	Industrial	0.9	0.0	0.0	0.0%	1'067	1870	-	1993	5.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30602	ZH	Aathal	Chälengeweg 1/11/164, Aretsh. 1-7/11-21/158	Residential	2.5	0.2	0.2	100.0%	10'069	1440	-	1988	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-	
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22-24	Res. mixed	2.2	0.2	0.2	99.1%	3'567	1870	1860	1989	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200-202/206, Zürichstr. 119-121	Industrial	6.1	0.4	0.3	99.6%	14'653	1872	1900	1993	5.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	1'428	-	2'605	1'416	375	1294	373	7'491	
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13	Residential	9.6	0.3	0.2	62.3%	17'055	-	-	1943	3.1	Sole ownership	100%	No	-	-	2'410	2'500	-	-	920	-	400	6'230	
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	20.9	0.1	0.1	65.7%	8'267	-	-	-	3.2	Sole ownership	100%	Yes	No	No	3'700	3'300	-	-	-	-	-	7'000	
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26-28	Residential	2.8	0.0	0.0	0.0%	1'908	1800	1896	-	4.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	1'409	-	-	-	-	-	1'409	
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Res. mixed	2.0	0.0	0.0	0.0%	4'564	1926	2017	-	3.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	1'550	-	557	-	257	327	2'691	
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	3.9	0.0	0.0	0.0%	2'043	1922	2017	-	4.4	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	1'623	1'392	-	349	146	-	3'510	
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	4.4	0.2	0.2	75.3%	10'863	1832	2017	-	3.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	4'246	-	-	-	-	-	171	4'417	
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others	2.0	0.0	0.0	63.3%	3'340	-	-	-	4.4	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	6'263	-	-	-	-	6'263	
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Industrial	17.1	0.8	0.8	100.0%	11'397	1963	1967	2015	4.3	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	5'500	-	3'100	-	-	-	8'600	
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	32.1	0.9	0.9	95.1%	136'685	1895	-	-	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	20'000	10'000	-	10'000	-	-	40'000 ⁴	
32103	AG	Windisch	Kunzareal: Feinspinnerei	Residential	6.8	0.0	0.0	0.0%	2'081	2015	-	-	2.0	Condominium	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32104	AG	Windisch	Spinnereistrasse 6	Residential	0.4	0.0	0.0	0.0%	8'400	2014	-	-	2.0	Condominium	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32105	AG	Windisch	Kunzareal: Zentrum West	Industrial	1.1	0.1	0.1	100.0%	2'481	1827	1890	-	4.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	2'437	-	-	-	-	2'437	
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12-14	Office	5.1	0.6	0.5	94.0%	11'080	1960	-	-	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	3'439	-	-	313	-	3'752	
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	17.4	1.4	1.1	81.2%	33'505	1960	-	-	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	13'520	-	-	-	13'520	
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2-8	Others	3.8	0.4	0.1	23.4%	22'524	1937	-	-	5.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14-34	Industrial	15.0	0.0	0.0	0.0%	44'000	1972	1990	-	6.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	30'954	15'000	1'460	47'414	
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57-115	Industrial	11.0	0.7	0.7	100.0%	40'000	1946	1991	-	5.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	33'952	14'000	-	47'952	
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1-29	Industrial	5.0	0.2	0.1	23.2%	19'000	1932	1947	-	5.9	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	20'110	-	20'110	
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3-35	Industrial	1.8	0.0	0.0	0.0%	18'962	1933	1939	-	6.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	5'257	22'010	-	27'267	
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31-85	Industrial	0.5	0.0	0.0	0.0%	16'000	1946	-	-	6.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	11'000	-	-	11'000	
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial	3.9	0.4	0.4	100.0%	60'400	1991	-	-	5.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	17'700	-	-	17'700	
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27-29	Others	6.6	0.0	0.0	0.0%	44'183	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
36204	SO	Biberist	Derendingerstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others	0.5	0.0	0.0	0.0%	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	8.8	0.0	0.0	0.0%	10'717	1911	-	-	7.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	8'240	8'240		
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45-61	Industrial	9.5	0.8	0.7	78.1%	35'932	1900	1940	-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	27'000	-	27'000	-	-	54'000	
72001	AG	Hausen	Hauptstrasse 96	Others	10.5	0.0	0.0	0.0%	27'235	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	4'320	-	11'990	-	-	16'310	
72002	AG	Lupfig	Hauptstrasse 98-100	Others	6.3	0.0	0.0	0.0%	34'933	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	Yes	Yes	Yes	-	-	2'600	-	13'500	-	-	16'100	
Total				Total	381.4	9.7	8.4	86.9%	876'256									18'584	74'182	131'535	39'995	188'199	74'953	40'493	567'942		

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

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

3 Second building phase.

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

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 9
Postfach
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2018

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

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



Verantwortung des Verwaltungsrates

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



Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Page 2



Prüfungsurteil

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



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

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

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

Bewertung Immobilienanlagen, inkl. Liegenschaften zum Verkauf

Risiko

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

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

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

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Page 3

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

Latenten Steuerverbindlichkeiten

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

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

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

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

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Page 4



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

André Schaub
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7
4052 Basel

Zürich, 12. Februar 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2017

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer
104390.1710 bis 104390.1716

Auftrag

Im Auftrag der HIAG Immobilien Holding AG (HIAG) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die im Eigentum der HIAG befindlichen Grundstücke in der Schweiz zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2017 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile, landwirtschaftliche Grundstücke sowie Kraftwerke in Diesbach, Biberist, Oberaathal-Aabach, Wetzikon-Floos und Wetzikon-Schönau.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

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

Bewertungsmethode

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

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 209 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 5

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2017 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 117 Grundstücken in der Schweiz (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Mit-eigentumsanteile und landwirtschaftliche Grundstücke). Der Marktwert (aktueller Wert) des gesamten Immobilienbestandes der HIAG vor Abzug von Altlasten beträgt per Bewertungsstichtag T310'950'980 Schweizerfranken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Zürich, 12. Februar 2018
Wüest Partner AG


Marco Feusi MRICS
Partner


Silvana Dardikman
Manager

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditelegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditelegenschaften zu Grunde:

- **Aktueller Wert:** Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden, sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zu Anschaffungs-/Herstellkosten abzüglich Abschreibungen auszuweisen. Der aktuelle Wert wird unter anderem nach dem zu erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen anerkannten Methode. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis zu erfassen.
- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der HIAG sowie anhand der mündlichen Informationen der HIAG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit HIAG verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2018 sind im Zeitraum September 2017 bis Januar 2018 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Perioden-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG bewegen sich zwischen 2.00% bis 7.00% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt nominal.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

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

Liegenschaften im Bau

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

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

EPRA-Performance-Kennzahlen

Performance-Kennzahlen der HIAG gemäss EPRA

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

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie

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

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

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

EPRA-Performance-Kennzahlen

C Triple Net Asset Value (NNNAV)

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

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

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

E EPRA-Leerstandsquote

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

Adjusted EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung¹)

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

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

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

Einzelabschluss 2017

Bilanz

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

¹ Siehe Erläuterung im Anhang

Einzelabschluss

Erfolgsrechnung

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

Einzelabschluss

Anhang

Unternehmensinformationen

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

Angewandtes Rechnungslegungsrecht

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

Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe

Die Position beinhaltet Kontokorrente mit Konzerngesellschaften.

Finanzanlagen

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

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

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

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

Schätzungen und Beurteilungen

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohl der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Einzelabschluss

Personalaufwand

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

Direkte Steuern

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

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

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

Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen

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

Einzelabschluss

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

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

Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2017

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

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

Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2017

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

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

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

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

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

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

Einzelabschluss

Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2016

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

Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2016

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

Fremdkapital

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

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

Einzelabschluss

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

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

Eigenkapital

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

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

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

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

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

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

Einzelabschluss

Eigene Aktien

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

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

Eventualverpflichtungen

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

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

Bedeutende Aktionäre

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

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

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

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

Einzelabschluss

Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

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

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

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

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Gewinnverwendung

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

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 9
Postfach
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2018

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

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



Verantwortung des Verwaltungsrates

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



Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



Prüfungsurteil

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



Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund 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 gegenüber Gruppe und Beteiligungen Gruppe

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

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

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



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Page 3

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

Ernst & Young AG

André Schaub
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte

Aktien- informationen

Die HIAG Immobilien Holding Aktie

1 Dividendenpolitik

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

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

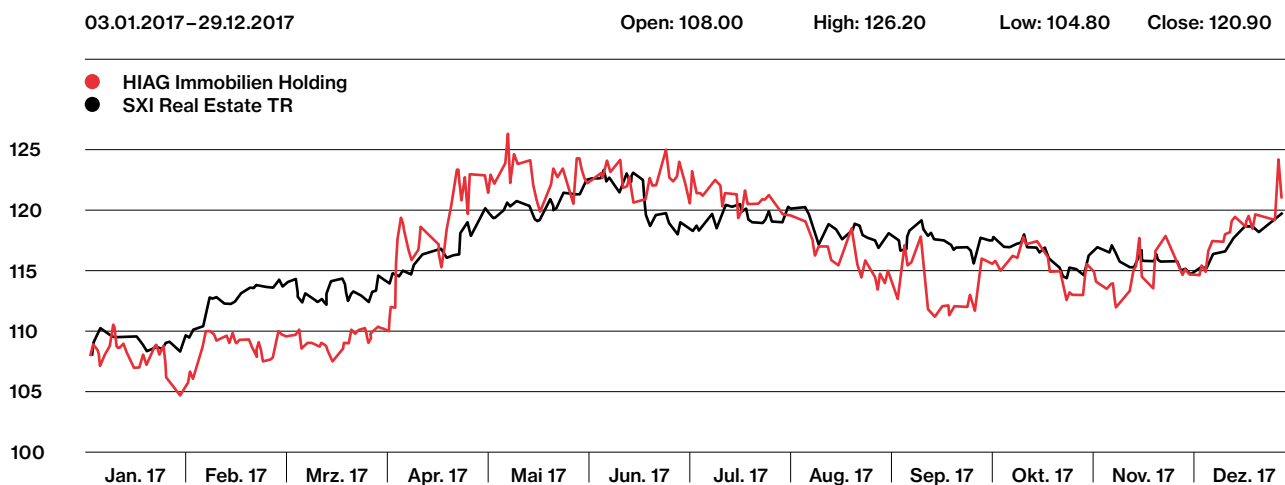
2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

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

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

Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

3 Aktienkursentwicklung



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

Aktieninformationen

4 Kennzahlen

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

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

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

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

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

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

Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen

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

³ Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs am Periodenende

5 Bedeutende Aktionäre

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

6 Investor Relations

Martin Durchschlag, T +41 61 606 55 00

Laurent Spindler, T +41 61 606 55 00

investor.relations@hiag.com

Kontakt

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

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

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

Investor Relations
Martin Durchschlag
Geschäftsführer
T +41 61 606 55 00

Laurent Spindler
Leiter Finanzen
T +41 61 606 55 00

investor.relations@hiag.com

Presse
Frank Butz
Verantwortlicher für
Kommunikation
T +41 61 606 55 22

www.hiag.com

Börsenhandel

Namenaktie
HIAG Immobilien Holding AG
Valorensymbol SIX Swiss
Exchange: HIAG
ISIN: CH0239518779

Agenda

19. März 2018
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2017

19. April 2018
Ordentliche
Generalversammlung

3. September 2018
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2018

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Konzept und Gestaltung
schneiterpartner AG, Zürich