

HIAG

Halbjahresbericht

19

2019 Halbjahresbericht

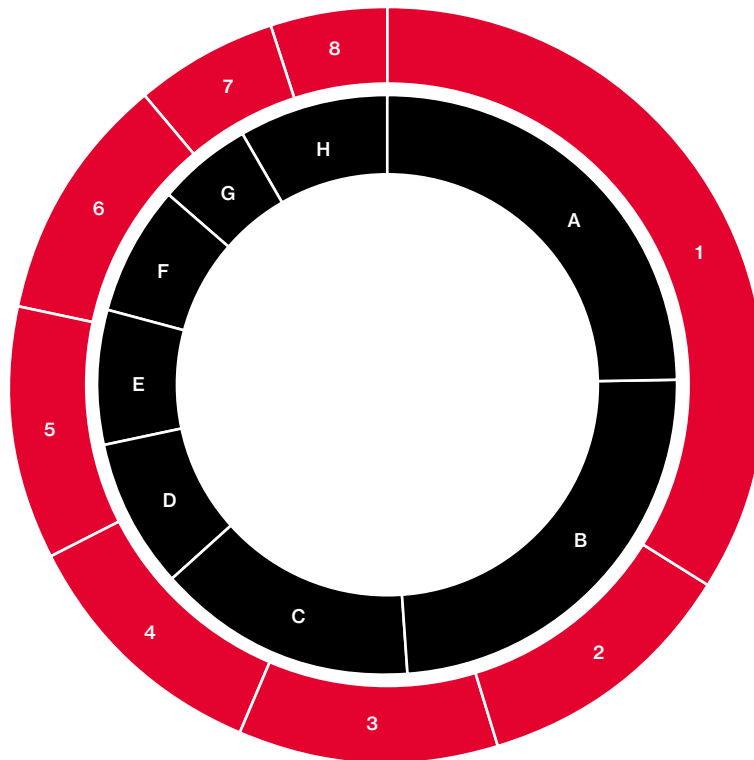
**Wer in der Schweiz
Industrieareale
mit Respekt aufwertet,
ist langfristig erfolgreich.**

Inhalt

4	Das Wichtigste in Kürze
7	Aktionärsbrief
11	Finanzbericht
38	Liegenschaftsspiegel
40	Kontakt/Agenda/Impressum

Das Wichtigste in Kürze

Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●
nach Kantonen ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 30.06.2019

1	Industrie, Gewerbe	33.9%
2	Wohnen	11.4%
3	Verkauf	11.2%
4	Büro	11.0%
5	Distribution, Logistik	10.9%
6	Bauland	10.6%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	6.0%
8	Übrige	5.0%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2019

A	Aargau	24.9%
B	Zürich	24.0%
C	Genf	14.7%
D	Zug	8.2%
E	Solothurn	7.6%
F	Basel-Landschaft	7.0%
G	St. Gallen	5.5%
H	Diverse	8.1%

87%

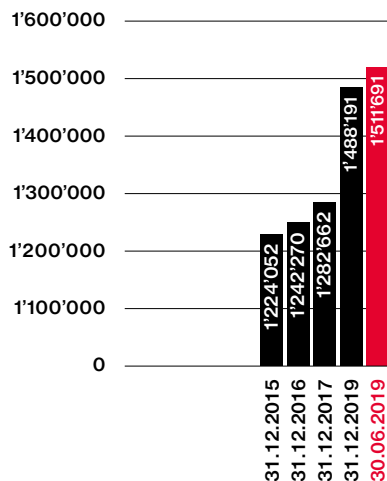
des Immobilienportfolios der HIAG
befinden sich in den Regionen Zürich/Zug,
Baden/Brugg, Basel, Genf und Solothurn

Das Wichtigste in Kürze

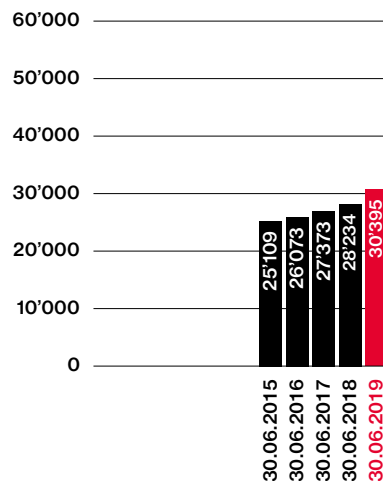
Schlüsselkennzahlen

Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, Unternehmensergebnis

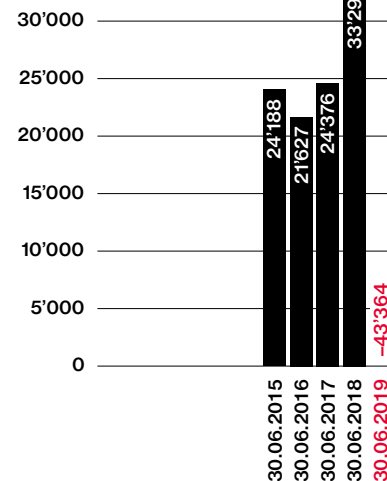
Immobilienanlagen in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



Unternehmensergebnis in TCHF



Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	H1 19	H1 18
Liegenschaftsertrag	30'395	28'234
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-26'015	26'722
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	-45'096	43'347
Unternehmensergebnis	-43'364	33'296
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkäufe Promotion	-6'252	22'287

in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	34'417	34'531
Eigenkapital	699'470	784'863
Eigenkapitalquote	43.2%	49.1%
LTV-Ratio	48.8%	43.4%
Bilanzsumme	1'618'859	1'598'935
Anzahl Mitarbeiter	85	62
- davon Hauswartung und Liegenschaftsverwaltung	17	17
- davon Jaeger et Bosshard SA (Akquisition Mai 2019)	14	0

Das Wichtigste in Kürze

Schlüsselkennzahlen

Portfoliokennzahlen

in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
Immobilienbestand	1'511'691	1'488'191
Bestandesportfolio	1'008'348	1'027'868
Entwicklungsportfolio	503'343	460'323
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	115	114
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	48	45
Investitionen in Immobilien	51'934	158'773
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)	60.0	60.9
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	12.2%	12.1%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung ¹	37.0%	39.7%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	15.2%	13.6%

¹ Liegenschaften Mandachstrasse 50–56 ZH und Sternenfeldpark 14 BL

EPRA-Kennzahlen

in TCHF	H1 19	H1 18
Adjusted EPRA Earnings	-5'249	18'320

in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
EPRA NAV	773'885	867'054
Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV	47.8%	54.2%
EPRA-Leerstandsquote	14.3%	14.4%
Adjusted EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung) ¹	12.1%	12.1%
Adjusted EPRA Cost Ratio (Bestandesportfolio inkl. direkte Leerstandskosten)	25.5%	22.8%
Adjusted EPRA Cost Ratio (Bestandesportfolio exkl. direkte Leerstandskosten)	24.4%	21.8%

¹ Liegenschaften Mandachstrasse 50–56 ZH und Sternenfeldpark 14 BL

Kennzahlen pro Aktie

in CHF	H1 19	H1 18
Ergebnis pro Aktie (EPS)	-5.42	4.14
Ergebnis pro Aktie ohne Wertänderung	-2.17	0.82

in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie vor latenten Steuern	96.56	108.55
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie nach latenten Steuern	87.43	98.18

Aktionärsbrief



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Im ersten Halbjahr 2019 wurde HIAG mit mehreren ausserordentlichen Herausforderungen konfrontiert. Im April schied der langjährige Geschäftsleiter aus dem Management aus und bis zum Start des neuen CEO, dem Immobilienfachmann Marco Feusi, habe ich zusätzlich zu meiner Funktion als Verwaltungsratspräsident interimistisch den Vorsitz der Geschäftsleitung übernommen. Im Juni entschieden HIAG und die SIX, die mit HIAG Data evaluierte Partnerschaft zum Betrieb eines Secure Cloud Service für den Schweizer Finanzmarkt nicht weiterzuführen. Die von HIAG umgehend angestossene Prüfung einer breiteren Abstützung des Projekts einer eigenen Multicloud-Plattform brachte nicht das angestrebte Resultat und der Verwaltungsrat entschied im August, die Entwicklung einzustellen und das Unternehmen wieder auf das Immobiliengeschäft zu fokussieren.

Aktionärsbrief

Sodann wurde Ende Juni der Konkurs über die Chemiefirma Rohner AG, Pratteln, eröffnet, der bis dahin drittgrössten Mieterin der HIAG. Dies führte zu einer Belastung des Semesterergebnisses 2019 von rund CHF 45 Mio. für Abwertungen und Rückstellungen, unter anderem für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und die Sanierung des Areals in Pratteln.

Im Kontrast zu diesen ausserordentlichen Ereignissen entwickelte sich das Kerngeschäft der HIAG Immobilien im ersten Halbjahr 2019 positiv. Der Liegenschaftsertrag stieg im ersten Halbjahr 2019 um 7.7% auf CHF 30.4 Mio. Allerdings liegt der annualisierte Liegenschaftsertrag trotz erfolgreicher Fertigstellung verschiedener Entwicklungsprojekte aufgrund des Konkurses der Rohner AG, Pratteln, mit CHF 60.0 Mio. um 1.4% unter dem Vergleichswert per Ende 2018. Die EPRA-Eigenkapitalquote betrug am Stichtag Ende Juni 47.8%.

Nach der erfolgreichen Platzierung einer festverzinslichen Anleihe über CHF 150 Mio. mit einem Coupon von 0.875% und einer Laufzeit von 5 Jahren nahm die gewichtete durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals von 2.8 auf 3.1 Jahre deutlich zu. Die Leerstandsquote entwickelte sich stabil und betrug unverändert 14.4%. Weiterhin verfügt das Portfolio über eine solide gewichtete Restmietdauer von 9.5 Jahren. Mit Blick auf die grossen Herausforderungen der letzten Monate hat der Verwaltungsrat bereits heute beschlossen, der ordentlichen Generalversammlung vom 23. April 2020 vorzuschlagen, auf die Ausschüttung einer Dividende zu verzichten.

Folgekosten aus dem Konkurs der Rohner AG, Pratteln

Nachdem trotz Gesprächen mit verschiedenen interessierten Parteien bis heute kein Nachmieter für die insolvente Rohner AG gefunden wurde, geht HIAG davon aus, die Kosten für den Rückbau und die Sanierung des Areals in einen chemiefreien Zustand tragen zu müssen. Deshalb beschloss HIAG, die Entwicklung des Areals an attraktiver Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Pratteln so rasch wie möglich, rund 15 Jahre vor dem ursprünglich geplanten Zeitpunkt, in Angriff zu nehmen. Die Folgekosten aus dem Konkurs der Rohner AG belasten das Semesterergebnis mit rund CHF 45 Mio.

Beendigung der Entwicklung einer eigenen Multicloud-Plattform

Nach Beendigung der Partnerschaft mit SIX für die Entwicklung und den Vertrieb eines Secure Swiss Cloud Services für den Schweizer Finanzmarkt öffnete HIAG das Projekt für qualifizierte Partner. Da innerhalb des vom Verwaltungsrat vorgegebenen Zeitrahmens keine neuen Investoren gewonnen werden konnten, beschloss der Verwaltungsrat am 13. August 2019 einstimmig, die Entwicklung einer eigenen Multicloud-Plattform zu beenden und HIAG auf das Kerngeschäft Immobilienentwicklung zu fokussieren. Die Tochtergesellschaften HIAG Data AG und CIS Operations AG werden restrukturiert und auf die digitale Erschliessung der HIAG-Areale ausgerichtet, wobei die bestehende Hard- und Software zum Teil weiterhin zum Einsatz kommen wird. Da der Beschluss durch den Verwaltungsrat nach dem Bilanzstichtag getroffen worden ist, wurden Bilanz und Erfolgsrechnung per 30. Juni 2019 nicht beeinflusst. Der mögliche Einfluss auf die Jahresrechnung per 31. Dezember 2019 wird im Finanzteil dieses Halbjahresberichts ausführlich dargestellt.

Aktionärsbrief

Ausgewiesener Immobilienfachmann übernimmt Vorsitz der Geschäftsleitung Anfang 2020

Der neue CEO, Marco Feusi, verfügt über grosse Erfahrung in anspruchsvollen Bewertungs- und Beratungsmandaten, unter anderem für kotierte Unternehmen, Vorsorgeeinrichtungen und Projektentwickler. Der diplomierte Architekt HTL ist Chartered Surveyor MRICS und hält einen MAS ETH MTEC/BWI. Er war die letzten 18 Jahre für die renommierte Wüest Partner AG tätig, ab 2003 als Partner und seit 2017 als Vorsitzender der Geschäftsleitung des auf die Immobilienwirtschaft ausgerichteten Beratungsunternehmens. Mit der Wahl von Marco Feusi hat der Verwaltungsrat bewusst die Immobilienkompetenz der HIAG gestärkt.

Erfolgreiche Fertigstellung von Immobilienprojekten und weitere Erfolge in der Arealentwicklung

Im ersten Halbjahr 2019 wurden auf drei Arealen Entwicklungs- oder Sanierungsprojekte planmässig fertiggestellt. In Wetzikon wurde die Sanierung der Usterstrasse mit neun Wohnungen abgeschlossen. Bereits sind alle Wohnungen vermietet.

In Neuchâtel wurden im Mai im Gewerbezentrum Les Cadolles Filialen der Migros und von Denner eröffnet, im Juni folgte mit einer Apotheke eine weitere langfristige Mieterin.

Auf dem Walzmühle-Areal in Frauenfeld wurden im Berichtszeitraum die zwei ersten Projekte abgeschlossen. Die meisten Büro- und Gewerbemieten, unter anderem die Schweizer Versandapotheke «Zur Rose» und die Bäckerei Stähli, sind bereits eingezogen. Der Tag der «offenen Loft-Tür» in der Walzmühle, an dem die acht Loft-Häuser und neun Loft-Wohnungen Ende August der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, stiess auf grosse Resonanz. Bereits sind einige Einheiten reserviert oder vermietet. Und bis Ende Jahr wird das Walzmühle-Areal mit einer neuen Bushaltestelle besser an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Im Entwicklungsportfolio wurden insbesondere auf dem HIAG-Technologie Campus «The Hive» in Meyrin mit der Unterzeichnung des Mietvertrages mit dem börsenkotierten Elektrokomponentenhersteller LEM und der Erteilung der Baubewilligung für den «Pavillon Luigia» grosse Fortschritte gemacht. Der Neubau für den neuen Genfer Hauptsitz der LEM umfasst eine Fläche von rund 7'000 m², aufgeteilt in Büroflächen, zwei Stockwerken für die Forschungs- und Entwicklungsabteilung sowie einer Produktionseinheit. Die Mieter Regus und Hewlett Packard Enterprise werden ihre Flächen im Gebäude «Hive 1» im Laufe des zweiten Halbjahrs beziehen.

Die zwei letzten Einheiten der Wohnungen des Projekts «The Cloud» in Baar sind reserviert und der Verkauf dürfte im zweiten Halbjahr vollzogen werden. Damit wird HIAG alle Stockwerkeigentumsprojekte der letzten Jahre erfolgreich abgeschlossen haben.

Strategische Akquisition in Lancy komplettiert Entwicklungsareal im Genfer Stadtteil Lancy

Mit der Übernahme der Jaeger et Bosshard SA hat HIAG ihr Areal «Porte Sud» in Genf arrondiert. Im Zug der Transaktion erwarb HIAG das von der Jaeger et Bosshard SA im Baurecht gehaltene Grundstück in der Grösse von 4'457 m² und verfügt damit über eine Gesamtfläche von 13'362 m² im Genfer Stadtteil Lancy. HIAG ist heute der einzige private Eigentümer des in unmittelbarer Nachbarschaft des Stade de Genève gelegenen «Porte Sud». Diese Akquisition setzt einen wichtigen Meilenstein für die Entwicklung des Areals, das an die Bahnlinie Hauptbahnhof Genf-Annemasse (F) und den künftigen Bahnhof Lancy Bachet anschliesst.

Aktionärsbrief

Ausblick

Das zweite Halbjahr 2019 wird von der Restrukturierung der HIAG Data AG und CIS Operations AG belastet. Um die Kosten zu reduzieren, hat HIAG ein Massnahmenprogramm in die Wege geleitet. Dazu gehören insbesondere die digitale Erschliessung des Areals Biberist, ein möglicher Verkauf des Netzwerks, die Migration bestehender Kunden zu anderen Dienstleistern oder eine vorzeitige Auflösung bestehender Verträge.

Die Folgekosten des Konkurses der Rohner AG, Pratteln, wird zudem deutliche Spuren im Kerngeschäft Immobilienentwicklung hinterlassen. Insbesondere betroffen sind der Liegenschaftsertrag, die Wertänderung aus Neubewertung von Immobilienanlagen sowie die Immobilienbetriebskosten.

HIAG verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur und ist gut aufgestellt, nach dem «Annus Horribilis» 2019 gestärkt in die Zukunft zu gehen, und die Fokussierung auf die Immobilienentwicklung erfolgreich umzusetzen. Sie verfügt über ein attraktives Immobilien- und Entwicklungsportfolio. Zudem verstärken mit der Ernennung des Immobilienfachmanns Marco Feusi zum CEO per Januar 2020 und der Wahl des Immobilienunternehmers Balz Halter in den Verwaltungsrat an der Generalversammlung 2019 zwei ausgewiesene Branchenspezialisten das HIAG-Management.



Dr. Felix Grisard
Verwaltungsratspräsident und CEO ad interim

Finanzbericht Konsolidierter Halbjahresabschluss 30. Juni 2019 (nach Swiss GAAP FER)

Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		34'417	34'531
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4'127	3'136
Übrige kurzfristige Forderungen		16'277	15'293
Vorräte		647	-
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		367	320
Kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre		-	2'010
Liegenschaften zum Verkauf	1	8'774	11'780
Aktive Rechnungsabgrenzung		9'458	8'443
Umlaufvermögen		74'067	75'512
Übrige langfristige Forderungen		2'554	2'554
Immobilienanlagen	1	1'502'917	1'476'411
Übriges Anlagevermögen	2	35'269	40'401
Immaterielles Anlagevermögen	2	20	25
Finanzanlagen		1'701	1'307
Finanzanlagen Aktionäre		2'330	2'725
Anlagevermögen		1'544'792	1'523'423
Aktiven		1'618'859	1'598'935

Finanzbericht

Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2019	31.12.2018
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	58'401	14'640
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'340	3'522
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		8'645	8'650
Kurzfristige Rückstellungen	8	22'119	3'324
Steuerverbindlichkeiten		435	1'462
Passive Rechnungsabgrenzung		17'089	13'966
Kurzfristiges Fremdkapital		111'029	45'564
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	735'250	687'337
Langfristige Rückstellungen		75	100
Latente Steuern		73'035	82'871
Langfristiges Fremdkapital		808'360	770'308
Fremdkapital		919'389	815'872
Aktienkapital		8'050	8'050
Kapitalreserven		7'884	21'733
Eigene Aktien		-6'081	-6'921
Gewinnreserven		689'617	762'000
Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile	13	699'470	784'863
Minderheitsanteile		-	-1'800
Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile		699'470	783'063
Passiven		1'618'859	1'598'935

Finanzbericht

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		H1 19	H1 18
Liegenschaftsertrag	4	30'395	28'234
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	5	-26'015	26'722
Ertrag Cloud Services	6	409	631
Übriger Betriebsertrag	7	1'372	4'619
Total Betriebsertrag		6'162	60'206
Materialaufwand		-81	-
Personalaufwand		-7'402	-6'084
Unterhalt und Reparaturen	8	-25'489	-3'953
Versicherungen und Gebühren		-582	-708
Energieaufwand und Hauswartung		-1'187	-1'156
Allgemeiner Betriebsaufwand		-189	-310
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		-14'875	-3'196
Marketing- und Vertriebsaufwand		-485	-647
Mieten und Leasing		-968	-804
Total Betriebsaufwand		-51'257	-16'859
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		-45'096	43'347
Abschreibungen	9	-6'220	-4'335
Betriebsergebnis (EBIT)		-51'316	39'012
Finanzertrag		171	232
Finanzaufwand	10	-3'721	-2'841
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-54'866	36'403
Ertragssteuern	12	10'889	-3'532
Unternehmensergebnis inkl. Minderheitsanteile		-43'977	32'872
Minderheitsanteile		-613	-424
Unternehmensergebnis exkl. Minderheitsanteile		-43'364	33'296
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	13	-5.42	4.14
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	13	-5.42	4.14

Finanzbericht

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	H1 19	H1 18
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-8'667	7'315
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-51'019	-45'767
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	59'601	31'336
Effekte aus Währungsumrechnung und im Vorjahr aus Veränderungen im Konsolidierungskreis	-29	172
Veränderung flüssige Mittel	-114	-6'944
Flüssige Mittel am 01.01.	34'531	38'920
Veränderung flüssige Mittel	-114	-6'944
Flüssige Mittel am 30.06.	34'417	31'976

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital ¹	Kapitalreserven ²	Eigene Aktien ³	Gewinnreserven	Total exkl. Minderheitsanteile	Minderheitsanteile ⁴	Total inkl. Minderheitsanteile
Eigenkapital am 01.01.2018	8'050	52'344	-281	700'371	760'484	209	760'693
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	-310	-310	-	-310
Dividende	-	-30'510	-	-	-30'510	-	-30'510
Erwerb Eigener Aktien	-	-	-3'484	-	-3'484	-	-3'484
Verkauf Eigener Aktien	-	-101	2'724	-	2'622	-	2'622
Erstkonsolidierung Gesellschaft mit Minderheiten	-	-	-	-	-	5	5
Unternehmensergebnis	-	-	-	33'296	33'296	-424	32'872
Eigenkapital am 30.06.2018	8'050	21'733	-1'041	733'357	762'100	-210	761'890
Eigenkapital am 01.01.2019	8'050	21'733	-6'920	762'000	784'863	-1'800	783'063
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	-1'110	-1'110	-	-1'110
Dividende	-	-13'836	-	-17'355	-31'191	-	-31'191
Erwerb Eigener Aktien	-	-	-1'733	-	-1'733	-	-1'733
Verkauf/Zuteilung Eigener Aktien	-	-13	2'572	-	2'559	-	2'559
Goodwill ⁵	-	-	-	-6'562	-6'562	-	-6'562
Akquisition von 100% bei Gesellschaften mit Minderheiten ⁴	-	-	-	-3'992	-3'992	2'413	-1'580
Unternehmensergebnis	-	-	-	-43'364	-43'364	-613	-43'977
Eigenkapital am 30.06.2019	8'050	7'884	-6'081	689'617	699'470	-	699'470

¹ Per 30. Juni 2019 besteht das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert CHF 1 je Aktie (H1 18: 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert CHF 1 je Aktie).

² Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (H1 18: TCHF 1'610).

³ Per 30. Juni 2019 hielt die Gesellschaft 49'915 eigene Aktien (H1 18: 8'493). Die Gesellschaft hat in der Berichtsperiode 15'000 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 1'733 erworben. 21'023 dieser Aktien wurden hauptsächlich in Zusammenhang mit dem Long-Term-Incentive-Plan 2014-2018 (LTIP) an Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe und an Mitarbeiter der Gruppe im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsplans zugeteilt oder verkauft.

⁴ Die Minderheitsanteile umfassten im Vorjahr 5% bei der Gesellschaft HIAG Data AG und 14% der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud. Im H1 19 wurden die 5% der HIAG Data AG von der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Dabei resultierte ein Verlust von TCHF 1'585 welcher mit der Gewinnreserve verrechnet wurde. Beim Verkauf der 5% an der HIAG Data AG im Dezember 2017 entstand ein Gewinn von TCHF 2'000, welcher damals mit der Gewinnreserve verrechnet wurde. Netto resultierte aus den beiden Transaktionen ein Gewinn von TCHF 415.

Ebenfalls betragen die Anteile an der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud nach der Akquisition der Jaeger et Bosshard SA 100% (daraus resultierte netto weder ein Gewinn noch ein Verlust). Somit bestehen keine Minderheiten per Stichtag.

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

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

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.

Das Segment Cloud Services stellt als Technologie unabhängigen Partnern Cloud-Services auf einer hoch performanten, leistungsfähigen Multicloud-Plattform zur Verfügung, welche den neusten Standards entspricht und die regulatorischen Anforderungen erfüllt. Das Segment wird gemäss Verwaltungsratsbeschluss der HIAG Immobilien Holding AG vom 13. August 2019 nicht weitergeführt. Die Auswirkungen dieses Beschlusses sind im Anhang als Ereignis nach dem Bilanzstichtag ausgewiesen.

Die Nebentätigkeiten im Bereich Personalvorsorge und Personaldienstleistung werden im Segment «Übrige» ausgewiesen. Darin werden auch alle zentralen Funktionen wie Geschäftsleitung und Finanzen sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat gezeigt. Allgemeine Firmenaufwendungen wie Revisionskosten, Kapitalsteuern etc. werden auch im Segment «Übrige» ausgewiesen. Ebenfalls in diesem Segment werden neu die Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Betrieb der im H1 19 erworbenen Jaeger et Bosshard SA ausgewiesen. Die Intersegment-Eliminationen für Transaktionen innerhalb von Segmenten werden separat ausgewiesen.

Die Segmentberichterstattung wurde im Vergleich zur Vorperiode angepasst (analog dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2018). Die ehemaligen Segmente «Dienstleistungen» und «Corporate» werden nicht mehr ausgewiesen. Stattdessen wurde das Segment «Übrige» eingeführt. Darüber hinaus werden Transaktionen zwischen den Segmenten in der Spalte «Intersegment-Eliminationen» separat ausgewiesen. Dies widerspiegelt die Sicht des Managements für die Steuerung des Unternehmens. Die Segmentberichterstattung der Vorperiode wurde angepasst, um das Segment «Übrige» und die Intersegment-Elimination neu auszuweisen.

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

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

Finanzbericht

Segmente 1. Halbjahr 2019¹

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	25'079	5'339	-	-	-22	30'395
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-6'022	-19'993	-	-	-	-26'015
Ertrag Cloud Services	-	-	409	-	-	409
Übriger Betriebsertrag	-173	294	1	1'673	-423	1'372
Total Betriebsertrag	18'883	-14'361	411	1'673	-445	6'162
Materialaufwand	-	-	-	-81	-	-81
Personalaufwand	-2'146	-2'208	-2'032	-1'015	-	-7'402
Unterhalt und Reparaturen	-2'110	-21'377	-1'972	-31	-	-25'489
Versicherungen und Gebühren	-142	-410	-4	-221	196	-582
Energieaufwand und Hauswartung	-581	-602	-	-4	-	-1'187
Allgemeiner Betriebsaufwand	-11	-41	-	-136	-	-189
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-998	-372	-12'242	-1'371	109	-14'875
Marketing- und Vertriebsaufwand	-197	-44	-71	-173	-	-485
Mieten und Leasing	-373	-394	-273	-68	140	-968
Total Betriebsaufwand	-6'557	-25'448	-16'595	-3'101	445	-51'257
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	12'326	-39'809	-16'184	-1'428	-	-45'096
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung	18'348	-19'816	-16'184	-1'428	-	-19'080

Segmente 1. Halbjahr 2018¹

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	21'141	4'118	-	-	-26	28'234
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	7'038	19'685	-	-	-	26'722
Ertrag Cloud Services	-	-	631	-	-	631
Übriger Betriebsertrag	146	4'153	-	776	-457	4'619
Total Betriebsertrag	31'325	27'956	631	776	-482	60'206
Personalaufwand	-1'741	-1'695	-1'520	-1'128	-	-6'084
Unterhalt und Reparaturen	-1'660	-393	-1'885	-15	-	-3'953
Versicherungen und Gebühren	-201	-361	-98	-260	212	-708
Energieaufwand und Hauswartung	-500	-656	-	-	-	-1'156
Allgemeiner Betriebsaufwand	-2	-91	-	-217	-	-310
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-1'023	-345	-809	-1'163	143	-3'196
Marketing- und Vertriebsaufwand	-202	-31	-216	-198	-	-647
Mieten und Leasing	-341	-393	-140	-57	127	-804
Total Betriebsaufwand	-5'670	-3'966	-4'668	-3'038	482	-16'859
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	25'655	23'990	-4'037	-2'262	-	43'347
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung	18'618	4'306	-4'037	-2'262	-	16'625

¹ Ohne Minderheiten

Finanzbericht

Aufgrund der oben erwähnten Anpassung der Darstellung wurde die Segmentierung H1 18 aktualisiert. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA) hat für das Segment «Bestand» um TCHF 14 abgenommen, für das Segment «Entwicklung» um TCHF 29 zugenommen, für das Segment «Cloud Services» um TCHF 11 zugenommen und für das Segment «Übrige» (Vorjahr: «Dienstleistungen» und «Corporate») um TCHF 27 abgenommen. Die Veränderungen entstanden primär, weil im Vorjahr bereits in den Segmenten selber die Intersegment-Eliminationen berücksichtigt wurden.

Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende, nicht geprüfte Konzernrechnung ist in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» welche im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zulässt, 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.

Änderungen zu den in der Konzernrechnung 2018 wiedergegebenen Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unter den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen ausgewiesen. Falls nicht explizit auf eine Änderung hingewiesen wird, wurden keine Änderungen an den Grundsätzen verglichen mit der Konzernrechnung 2018 vorgenommen.

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

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

Konsolidierungskreis

Die Konzernrechnung umfasst alle Tochtergesellschaften der HIAG Immobilien Holding AG, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt mit einem Stimmrechts- und Kapitalanteil von mehr als 50% beteiligt ist. Dabei wird die Methode der Vollkonsolidierung angewandt, das heisst, Aktiven, Passiven, Aufwand und Ertrag der zu konsolidierenden Gesellschaften werden zu 100% übernommen und alle konzerninternen Beziehungen eliminiert. Die Anteile von Minderheiten am Eigenkapital und am Konzernergebnis 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.

Finanzbericht

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 30.06.19 ¹ in %	Anteil 31.12.18 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
Jaeger et Bosshard SA ²	1'175	100	-	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud ³	35	100	86	Lancy
HIAG Immobilien Menziken AG ⁴	100	-	100	Menziken
HIAG Data AG ⁵	10'000	100	95	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
CIS Operations AG ⁵	400	100	95	Zürich
Marbell AG	100	100	100	Zürich

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil.

² Die Jaeger et Bosshard SA wurde im H1 19 zu 100% übernommen.

³ Da die Jaeger et Bosshard SA die bisher 14% der nicht gehaltenen Anteile an der Genossenschaft hält, beträgt der Anteil per H1 19 neu 100%.

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

⁵ Im H1 19 wurden 5% der Aktien der Gesellschaft HIAG Data AG vom Management zurückgekauft.

Da die CIS Operations AG zu 100% der HIAG Data AG gehört, ist auch ihr Anteil auf 100% angestiegen.

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

HIAG Data AG und CIS Operations AG stellen als Technologie unabhängigen Partnern Cloud-Services auf einer hoch performanten, leistungsfähigen Multicloud-Plattform zur Verfügung, die den neusten Standards entspricht und die regulatorischen Anforderungen erfüllt. Zusammen bilden diese Gesellschaften mit der Marbell AG das Segment Cloud Services.

Die Marbell AG erbringt Dienstleistungen rund um die Finanzierung von Dritten.

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

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

Finanzbericht

Kapitalkonsolidierung

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

Veränderung Konsolidierungskreis

In der Berichtsperiode haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

Konsolidierte Gesellschaft		Anteil in %
Jaeger et Bosshard SA	Gekauft am 24. Mai 2019	100

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

in TCHF

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

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

Finanzbericht

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

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

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

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 Marktwertes für unbebaute Grundstücke wird die Residualwertmethode angewandt. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Experten vorgenommen und halbjährlich aktualisiert. Eine Besichtigung der Liegenschaften erfolgt mindestens alle drei Jahre. Es werden keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen. Auf- und Abwertungen werden in der Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen erfasst. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten werden von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt und von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen. Baukreditzinsen werden aktiviert. Andere Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet. Das Portfolio beinhaltet keine selbst genutzten Betriebsliegenschaften.

Die Bewertungsmethodik und- technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2019 gegenüber dem 31. Dezember 2018 nicht geändert.

Liegenschaften

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

Liegenschaften im Bau

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

Finanzbericht

Liegenschaften zum Verkauf

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

Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen

«Übrige Sachanlagen» umfassen die Multicloud-Infrastruktur des Segements Cloud Services, 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 die Multicloud-Infrastruktur des Segements Cloud Services fünf Jahre, für Büroeinrichtungen drei bis zehn Jahre, und für immaterielle Anlagen drei bis fünf Jahre.

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

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.

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Um operatives Leasing handelt es sich, wenn keines der unter dem Finanzierungsleasing erwähnten Kriterien zutrifft. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um langfristige Mietverträge (über zwölf Monate) für die Standorte des Konzerns.

Liegenschaftsertrag

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

Finanzbericht

Ertrag Cloud Services

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

Übriger Betriebsertrag

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

Vorräte und Materialaufwand

Durch den Zukauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA weist die Konzernrechnung Vorräte und Materialaufwände auf.

Vorräte werden zu Anschaffungskosten (Durchschnittspreis-Methode) bewertet. Wird absehbar, dass die Netto-Marktwerte der Vorräte unter den Anschaffungskosten liegen werden Wertberichtigungen auf den tieferen der beiden Werte vorgenommen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG hat am 13. August 2019 einstimmig beschlossen, dass das Segment Cloud Services, welches die Entwicklung einer eigenen Multicloud-Plattform beinhaltete, beendet wird. Mit dieser Entscheidung konzentriert sich HIAG wieder auf das Kerngeschäft Immobilienentwicklung. Die Tochtergesellschaften HIAG Data AG und CIS Operations AG werden restrukturiert und auf die digitale Erschliessung der HIAG-Areale ausgerichtet, wobei die bestehende Hard- und Software zum Teil weiterhin zum Einsatz kommen wird. Da der Beschluss durch den Verwaltungsrat nach dem Bilanzstichtag getroffen worden ist, werden Bilanz und Erfolgsrechnung durch diesen Entscheid per 30. Juni 2019 nicht beeinflusst.

Die Entscheidung wird voraussichtlich auf die untenstehenden Bilanzpositionen für das Jahresende 31. Dezember 2019 einen Einfluss haben:

in TCHF	30.06.2019
Übrige kurzfristige Forderungen ¹	4'959
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'850
Umlaufvermögen	7'809
Übriges Anlagevermögen ²	34'502
Immaterielles Anlagevermögen	20
Anlagevermögen	34'522
Total	42'331

¹ Vorauszahlungen für Microsoft Lizenzen.

² Hauptsächlich Multicloud-Infrastruktur, Multicloud-Infrastruktur in Leasing.

Die Wertbeeinträchtigungen der Aktiven könnte somit maximal TCHF 42'331 betragen.

Finanzbericht

Die maximalen finanziellen Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung, bestehend aus langfristigen vertraglichen Verpflichtungen und betrieblichen Massnahmen für die Erfüllung von bestehenden Kundenverträgen, betragen für die Periode vom 1. Juli 2019 bis 2028 CHF 38.4 Mio. Die bestehenden langfristigen vertraglichen Verpflichtungen beinhalten Drittleistungen für den Betrieb und die Nutzung der Infrastruktur. Bei den betrieblichen Massnahmen für die Erfüllung von bestehenden Kundenverträgen handelt es sich um Personalkosten und Drittleistungen.

Der Einfluss aus langfristigen vertraglichen Verpflichtungen und betrieblichen Massnahmen für die Erfüllung von bestehenden Kundenverträgen sollte sich im zweiten Halbjahr 2019 auf höchstens CHF 10.2 Mio. belaufen.

Die Geschäftsleitung hat gezielte Massnahmen in die Wege geleitet, um die obgenannten Kosten zu reduzieren. Zu diesen geplanten Massnahmen gehören insbesondere die digitale Erschliessung des Areals Biberist, ein Verkauf des Netzwerks, die Migration von Kunden zu anderen Providern sowie die vorzeitige Aufhebung von bestehenden Verträgen.

Erläuterungen zum konsolidierten Halbjahresabschluss

1 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2018	107'229	1'113'321	62'113	1'282'663
Reklassifikationen	–	–33'220	33'220	–
Zugänge	1'255	123'528	33'990	158'773
Abgänge	–	–1'466	–24'590	–26'056
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	24'596	40'091	6'867	71'555
Wertkorrektur Umweltrisiken	990	–553	821	1'258
Bestand per 31.12.2018	134'070	1'241'701	112'421	1'488'191
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	–	–	–11'780	–11'780
Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2018	134'070	1'241'701	100'641	1'476'412
Bestand per 01.01.2019	134'070	1'241'701	112'421	1'488'191
Reklassifikationen	–	19'581	–19'581	–
Zugänge	925	25'686	25'323	51'934
Abgänge	–	–35	–2'383	–2'418
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	6'654	–32'308	1'471	–24'182
Wertkorrektur Umweltrisiken	10	–1'762	–81	–1'833
Bestand per 30.06.2019	141'659	1'252'864	117'170	1'511'691
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	–	–	–8'774	–8'774
Bestand nach Reklassifikation per 30.06.2019	141'659	1'252'864	108'396	1'502'917

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 1.95% bis 7.00% (31. Dezember 2018: 1.95% bis 7.00%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden durch die Firma Ecosens AG auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 28'865 (31. Dezember 2018: TCHF 27'032) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen werden am Bilanzstichtag berücksichtigt und haben in der laufenden Berichtsperiode zu einer Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 1'833 (H1 18: Erhöhung der Abzüge von TCHF 9'301) geführt. Nach der Konkurseröffnung der Rohner AG in Pratteln und der geringen Wahrscheinlichkeit, eine Möglichkeit für die Betriebsweiterführung zu finden, hat HIAG das Szenario «Totalrückbau und Entwicklung» per Bilanzstichtag abgebildet. Gemäss diesem Szenario werden die Rückbau- und Sanierungsmassnahmen zeitnah umgesetzt. Per 30. Juni 2019 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2018: 2.00%).

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

Finanzbericht

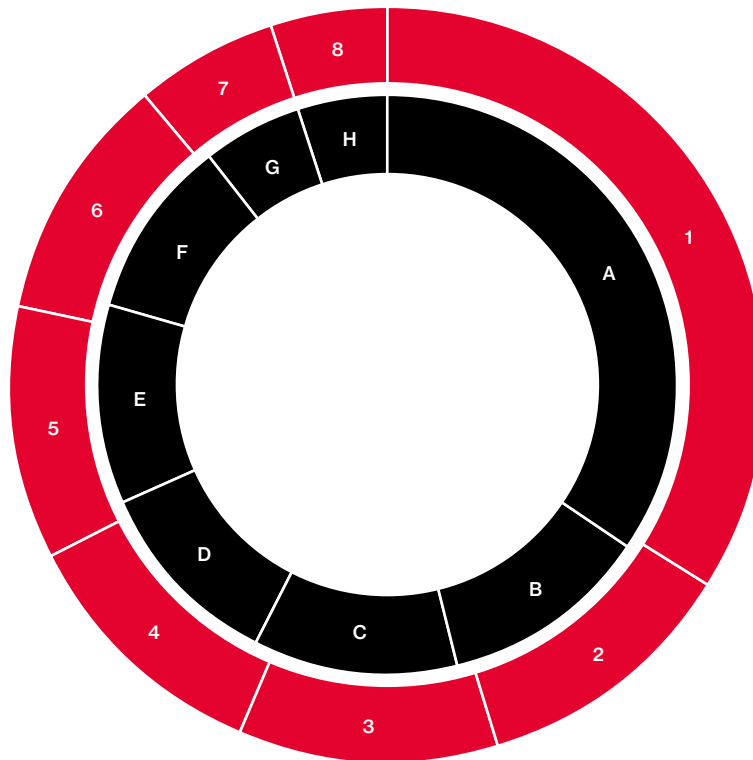
Die Zugänge im ersten Halbjahr 2019 in Höhe von TCHF 51'934 erfolgten aus Investitionen bei 50 Liegenschaften und einer Arrondierung in Lancy (Areal Porte Sud) von TCHF 13'500. Die grössten Investitionen erfolgten in Frauenfeld (TCHF 9'377), in Niederhasli (TCHF 6'728), in Windisch (TCHF 5'365 davon TCHF 5'251 für die Instandstellung des ehemaligen Rekrutierungszentrums für einen neuen Mieter), in Meyrin (TCHF 5'229 davon TCHF 4'727 für die Instandsetzung des Gebäudes Hive 1), in Wetzikon (TCHF 3'805 davon TCHF 2'661 für die Sanierung der Liegenschaft Stegenmühle) und in Neuenburg (TCHF 3'192).

Abgänge in Höhe von TCHF 2'418 betreffen den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen des Projektes The Cloud in Baar (TCHF 2'380) und einen Parkplatz in Windisch (TCHF 35).

Liegenschaften zum Verkauf in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
Projekt «The Cloud» (Baar)	8'774	11'780
Total	8'774	11'780

Per Bilanzstichtag standen Stockwerkeigentumsanteile in Baar (Projekt «The Cloud») zum Verkauf.

Bei den beurkundeten Einheiten gibt es keine restlichen Zahlungen zu leisten (31. Dezember 2018: 0).



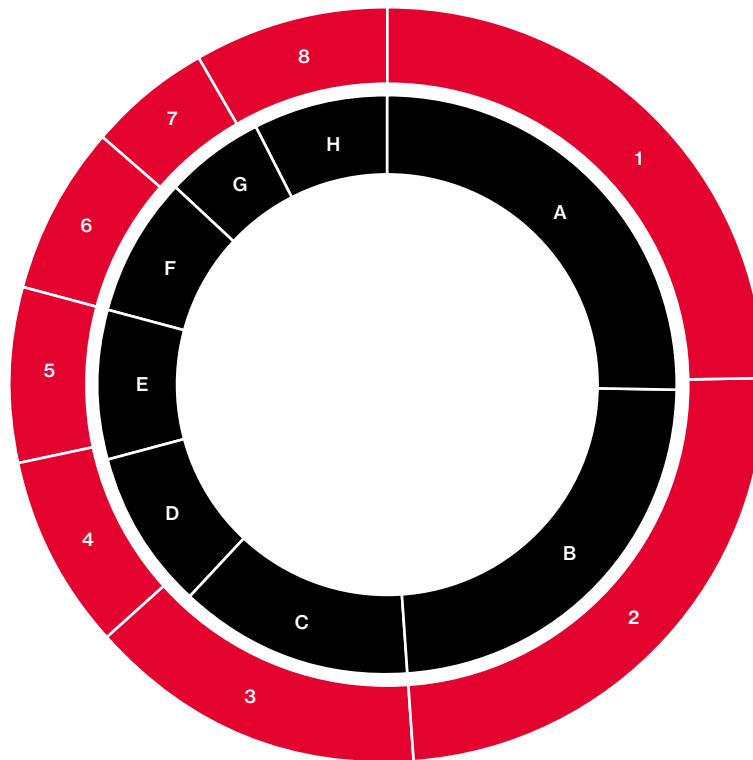
30.06.2019 ●
31.12.2018 ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 30.06.2019

1	Industrie, Gewerbe	33.9%
2	Wohnen	11.4%
3	Verkauf	11.2%
4	Büro	11.0%
5	Distribution, Logistik	10.9%
6	Bauland	10.6%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	6.0%
8	Übrige	5.0%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2018

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



30.06.2019 ●
31.12.2018 ●

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2019

1	Aargau	24.9%
2	Zürich	24.0%
3	Genf	14.7%
4	Zug	8.2%
5	Solothurn	7.6%
6	Basel-Landschaft	7.0%
7	St. Gallen	5.5%
8	Diverse	8.1%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2018

A	Aargau	25.3%
B	Zürich	23.7%
C	Genf	13.0%
D	Basel-Landschaft	8.9%
E	Zug	8.4%
F	Solothurn	7.7%
G	St. Gallen	5.5%
H	Diverse	7.4%

Finanzbericht

2 Übriges Anlagevermögen

in TCHF	Übrige Sachanlagen	Multicloud- Infrastruktur	Multicloud- Infrastruktur in Leasing	Total	Immaterielle Anlagen
Buchwert per 01.01.2018	3'690	34'505	8'552	46'748	86
Zugänge	254	13'219	9'147	22'620	30
Abgänge	-	-19	-	-19	-
Buchwert per 31.12.2018 / 01.01.2019	3'944	47'706	17'699	69'349	116
Zugänge	3'432	466	-	3'898	-
Buchwert per 30.06.2019	7'376	48'172	17'699	73'247	116
Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2018	3'018	1'493	-	4'511	86
Planmässige Abschreibungen	185	8'344	3'319	11'848	5
einmalige Wertberichtigungen	-	12'590	-	12'590	-
Stand per 31.12.2018 / 01.01.2019	3'202	22'427	3'319	28'949	91
Planmässige Abschreibungen	118	3'885	2'212	6'215	5
Zugang Konsolidierungskreis	2'815	-	-	2'815	-
Kumulierte Wertberichtigungen per 30.06.2019	6'135	26'312	5'531	37'379	96
Nettobuchwerte per 01.01.2018	673	33'012	8'552	42'237	-
Nettobuchwerte per 31.12.2018 / 01.01.2019	742	25'278	14'380	40'400	25
Nettobuchwerte per 30.06.2019	1'241	21'860	12'167	35'269	20

Aufgrund der Akquisition der Jaeger et Bosshard SA in der Berichtsperiode resultierte brutto ein Zugang von TCHF 3'349 bei den Buchwerten und ein Zugang von TCHF 2'815 bei den kumulierten Wertberichtigungen (somit netto Zugang von TCHF 534). In diesen Sachanlagen sind mehrheitlich Maschinen (netto TCHF 315) und Transportfahrzeuge (netto TCHF 193) enthalten

3 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
Langfristige Bankverbindlichkeiten	88'241	187'744
Anleihen	640'000	490'000
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	7'008	9'593
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	735'250	687'337

Unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die per Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten aufwiesen. Der Grossteil der Bankverbindlichkeiten ist grundpfandgesichert.

Die Loan-To-Value Ratio ($[\text{Flüssige Mittel} + \text{Finanzverbindlichkeiten}] / \text{Immobilienwert}$) belief sich zum Stichtag auf 49% (31. Dezember 2018: 43%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten ($\text{Bankverbindlichkeiten} / \text{Immobilienwert}$) liegt bei 9% (31. Dezember 2018: 13%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.91% (H1 18: 0.92%).

Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 48'416 (31. Dezember 2018: TCHF 4'721) und die innerhalb von 12 Monaten fälligen

Finanzbericht

Leasingverbindlichkeiten betragen TCHF 5'485 (31. Dezember 2018: TCHF 5'419). Für die Mehrheit der in den nächsten 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten werden die Rahmenverträge im zweiten Halbjahr 2019 neu verhandelt und die Finanzierungen verlängert. Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten, die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten sowie ein Darlehen mit Dritten in Höhe von TCHF 4'500 sind im Berichtsjahr als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Mai 2019 wurde eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 150'000 mit einer Laufzeit von fünf Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankverbindlichkeiten verwendet.

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

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2019

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	136'657	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 30.06.2019»	Zwischen 0.5% und 3.4%
Anleihe	640'000	CHF	01.07.2021/ 30.05.2022/26.10.2022 04.07.2023/08.05.2024	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten Cloud Services	12'306	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
Leasingverbindlichkeiten übrige	188	CHF	30.11.2021 mit monatlichen Rückzahlungen	2.3%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3.0%
Total	793'651			

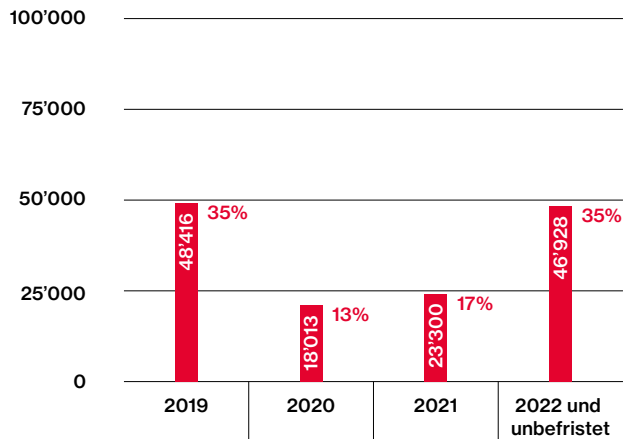
Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2018

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

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

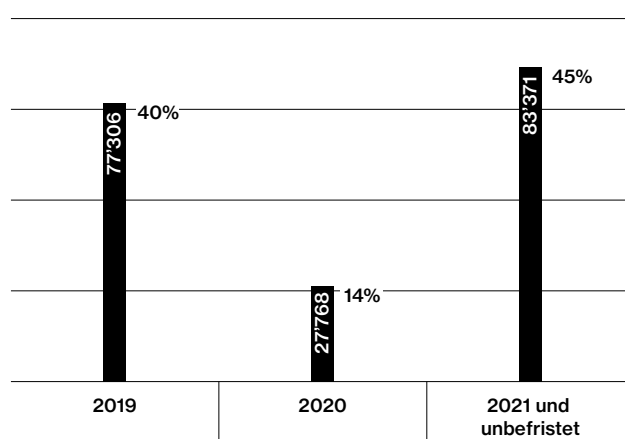
Finanzbericht

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 30.06.2019



Total: TCHF 136'657 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2018



Total: TCHF 192'465 = 100%

Per 30. Juni 2019 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	107'766	79%
2020	4'363	3%
2022 und länger	24'529	18%
Total	136'657	100%

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

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	180'581	94%
2020	4'513	2%
2021 und länger	7'371	4%
Total	192'465	100%

Finanzbericht

4 Liegenschaftsertrag

in TCHF	H1 19	H1 18
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	29'720	27'664
Nebenkosten	610	490
Übriger Liegenschaftsertrag	617	486
Erlösminderung	-552	-405
Total	30'395	28'234

Per 30.06.2019 beinhaltet die Position «Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten» eine Auflösung von Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TCHF 97 (H1 18: Bildung TCHF 421) für Mietverträge mit mietzinsfreien Perioden. Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkauf aus den eigenen Kraftwerken von TCHF 516 für die aktuelle Periode (H1 18: TCHF 517).

Bedeutendste Mieter

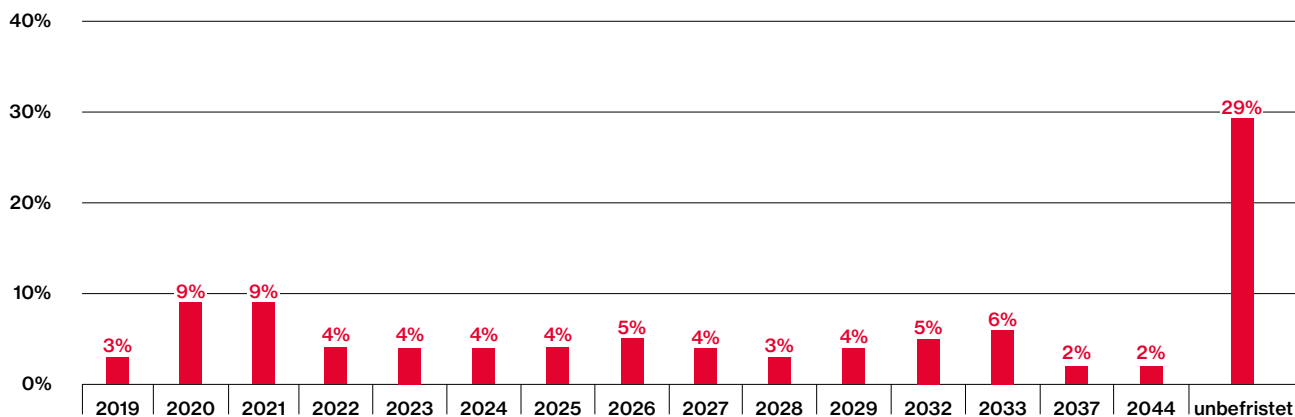
Die gemessen am Ist-Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter waren namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, Doka Schweiz AG, Otto's AG, Sieber Transport AG und Sulser Logistics Solutions AG.

Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	H1 19	H1 18
auf den grössten Mieter	4%	4%
auf die drei grössten Mieter	11%	11%
auf die fünf grössten Mieter	17%	17%
auf die zehn grössten Mieter	30%	31%

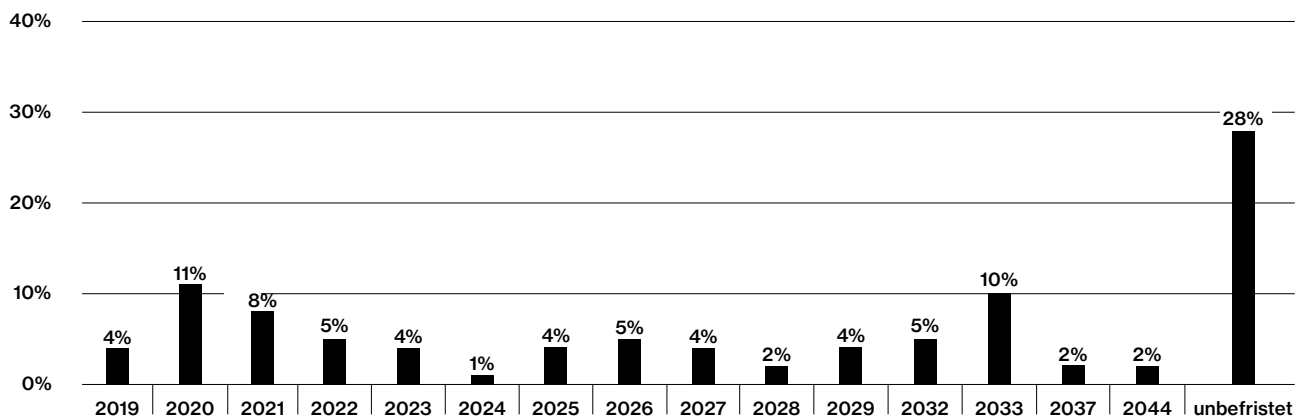
Die Fälligkeitsübersicht zeigt, auf welches Jahr die Mietverträge frühestens kündbar sind.

Finanzbericht

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 30.06.2019



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2018



Leerstandsquote

in TCHF

	30.06.2019	31.12.2018
Bestandesliegenschaften	12.2%	12.1%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung ¹	37.0%	39.7%
Entwicklungsliegenschaften	15.2%	13.6%
Gesamtes Portfolio	14.4%	14.3%

¹ Liegenschaften Mandachstrasse 50–56, ZH und Sternenfeldpark 14, BL

Finanzbericht

5 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	H1 19	H1 18
Positive Marktwertanpassungen	30'079	45'622
Negative Marktwertanpassungen	-53'166	-9'913
Marktwertanpassungen der Immobilien zum Verkauf	-1'095	315
Anpassung der Abzüge für Umweltrisiken	-1'833	-9'301
Total	-26'015	26'722

Die grössten Wertänderungen erfolgten bei den Liegenschaften in Meyrin (TCHF 7'754), Lancy (TCHF 1'544), Pratteln (TCHF -27'849), Klingnau (TCHF -3'698) und Windisch (TCHF -1'439). Die Abwertung in Pratteln ist auf den am 28. Juni 2019 eröffneten Konkurs der Rohner AG Pratteln und auf die geringe Wahrscheinlichkeit, Möglichkeiten für eine Betriebsweiterführung zu finden, zurückzuführen. HIAG hat per Bilanzstichtag das Szenario «Totalrückbau und Entwicklung» abgebildet.

Von insgesamt 121 Liegenschaften erfuhren 49 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertänderungen waren 68 Liegenschaften betroffen und bei 4 Liegenschaften gab es keine Wertänderung.

6 Ertrag Cloud Services

in TCHF	H1 19	H1 18
Cloud-Infrastruktur	266	488
Punkt zu Cloud Verbindung	143	142
Total	409	631

7 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	H1 19	H1 18
Dienstleistungen gegenüber Dritten	464	357
Ertrag aus Metall-Recycling	786	-
Sonstiger Betriebsertrag	123	4'262
Total	1'372	4'619

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

Die Position «Ertrag aus Metall-Recycling» beinhaltet Erträge der akquirierten Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA für den Zeitraum vom 24. Mai 2019 bis 30. Juni 2019. Ebenfalls darin enthalten ist die einmalige Auflösung einer nicht verwendeten Abgrenzung von TCHF 330.

In der Position sonstiger Betriebsertrag sind TCHF 208 (H1 18: TCHF 4'151) für Maschinenverkäufe in Biberist ausgewiesen. Zudem sind in Folge dieser Transaktionen externe Dienstleistungen in Höhe von TCHF 53 (H1 18: TCHF 97) in der Position «Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand» verbucht.

Finanzbericht

8 Kurzfristige Rückstellungen/Unterhalt und Reparaturen

Im Zusammenhang mit der Konkursöffnung der Rohner AG in Pratteln und der geringen Wahrscheinlichkeit, eine Möglichkeit für die Betriebsweiterführung zu finden, geht HIAG davon aus, dass sie die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen müssen, übernehmen wird. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zu versetzen. Für diese Kosten wurde per Bilanzstichtag eine kurzfristige Rückstellung von TCHF 21'000 gebildet.

9 Abschreibungen

in TCHF	H1 19	H1 18
Übrige Sachanlagen	118	87
Übrige Immaterielle Anlagen	5	-
Multicloud-Infrastruktur	6'097	4'248
Total	6'220	4'335

Ab April 2018 wird die Multicloud-Infrastruktur über die vorgesehene Nutzungsdauer abgeschrieben, da ein Teil der Infrastruktur ab diesem Zeitpunkt in Betrieb genommen wurde.

10 Finanzaufwand

in TCHF	H1 19	H1 18
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	795	793
Zinsaufwand Anleihe	2'478	1'675
Bankspesen und Bankzinsen	119	112
Übriger Kapitalaufwand ¹	328	261
Total	3'721	2'841

¹ Enthält in H1 19 anteilige Emissionskosten der Anleihen von TCHF 171 (H1 18: TCHF 107), welche über die Laufzeit der Anleihe erfolgswirksam amortisiert werden.

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten und Anleihen betrug in der Berichtsperiode 0.91% (H1 18: 0.92%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.5% und 3.4% (H1 18: zwischen 0.5% und 3.4%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 105 wurden aktiviert (H1 18: TCHF 89).

11 Aktienbezogene Vergütungen

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

Aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsrates der HIAG Immobilien Holding AG, die Entwicklung einer eigenen Multicloud-Plattform zu beenden und weil kein im Long-Term-Incentive-Plan HIAG Data definiertes auslösendes Ereignis eingetreten ist, wird dieser Long-Term-Incentive-Plan zu keinerlei finanziellen Auswirkungen führen.

Der LTIP HIAG Data hatte auch keine Auswirkung auf das Unternehmensergebnis der Periode (H1 18: TCHF 0). Es wurde per Bilanzstichtag weder eine Rückstellung aufgelöst noch gebildet.

Finanzbericht

12 Steuern

in TCHF	H1 19	H1 18
Ertragssteuer	-37	-274
Latente Steuern	10'879	-3'202
Aktivierung Verlustvorträge	52	882
Verwendung aktivierten Verlustvorträgen	-5	-938
Total	10'889	-3'532

In der Berichtsperiode wurden TCHF 10'879 an Rückstellungen für latente Steuern aufgelöst (H1 18: Bildung von TCHF 3'202). Die Auflösung der Rückstellung stand hauptsächlich im Zusammenhang mit den beschlossenen kantonalen Steuersatzsenkungen.

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, ist per 30. Juni 2019 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 52 aus Verlustvorträgen aktiviert worden (H1 18: TCHF 882). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monaten. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2018 wurden TCHF 5 im ersten Halbjahr 2019 verwendet (H1 18: Verwendung von TCHF 938).

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 80'813 (31. Dezember 2018: TCHF 47'245). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 30. Juni 2019 TCHF 16'244 (31. Dezember 2018: TCHF 9'099).

13 Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital in TCHF	30.06.2019	31.12.2018
Namenaktien (Nominalwert CHF 1.00)	8'050'000	8'050'000
Total	8'050'000	8'050'000

Per 30. Juni 2019 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert CHF 1 je Aktie (31. Dezember 2018: 8'050'000). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Art. 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft um maximal TCHF 1'600 bis zum 19. April 2020 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 30. Juni 2019 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (31. Dezember 2018: TCHF 350). In der Berichtsperiode hat keine Ausübung stattgefunden.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (31. Dezember 2018: TCHF 1'610).

Finanzbericht

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	H1 19	H1 18
Unternehmensergebnis	-43'364	33'296
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	7'993'541	8'037'047
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	-5.42	4.14
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	-5.42	4.14
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	-5.42	4.14

in CHF	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	96.56	108.55
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	87.43	98.18

Per 30. Juni 2019 gibt es keine verwässernd wirkenden Effekte.

Liegenschaftsspiegel

Bestandesportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m ²) ²	Year of construction	Year of construction 2 ³	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Lettable area (% m ²)							Full occupancy property income (CHF '000)									
																	Residential	Office	Retail	Industry/ Logistics	Storage	Others	Total	Residential	Office	Retail	Industry/ Logistics	Storage	Others	Total			
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	45.3	3.0	2.6	87%	13'690	1982	2002	2007	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	13%	37%	8%	5%	38%	17'003	–	0.4	1.3	0.2	0.1	1.0	3.0		
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail	47.4	2.2	2.2	100%	13'500	1982	–	1993	4.0	Sole ownership	100%	–	–	–	7%	80%	–	13%	–	9'240	–	0.1	2.0	–	0.0	0.1	2.2		
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7–9	Retail	36.9	1.5	1.4	90%	10'543	1982	–	–	4.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	94%	–	6%	–	11'854	–	–	1.3	0.1	0.1	0.1	1.5		
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others	0.3	0.0	0.0	100%	930	–	–	–	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.0	0.0		
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39–41	Industrial	34.3	1.3	1.3	98%	65'356	1997	2007	–	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	20%	–	79%	1%	–	16'113	–	0.2	–	0.8	0.0	0.3	1.3		
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial	31.0	2.0	1.5	77%	38'314	1971	2012	–	4.9	Sole ownership	100%	–	–	–	14%	–	68%	17%	–	17'006	–	0.4	–	1.6	0.0	–	2.0		
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3, 40–44	Logistics	18.0	1.6	0.9	57%	14'517	1971	1999	2008	5.0	Sole ownership	100%	–	–	–	19%	–	74%	7%	–	15'461	–	0.4	–	1.0	0.1	0.0	1.6		
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	2.1	0.3	0.2	50%	6'625	1961	1977	–	5.6	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	83%	17%	–	4'775	–	0.0	–	0.3	0.0	0.0	0.3		
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial	4.8	0.7	0.4	51%	12'849	1969	1974	–	5.6	Sole ownership	100%	–	–	–	6%	–	48%	39%	6%	11'359	–	0.1	–	0.5	0.1	0.0	0.7		
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50–56	Office	40.3	3.4	2.2	66%	10'918	1992	2007	–	4.6	Sole ownership	100%	–	–	–	41%	24%	22%	12%	–	19'187	–	0.6	0.7	1.4	0.4	0.3	3.4		
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Logistics	18.8	1.4	1.4	100%	16'691	1991	–	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	100%	–	–	7'883	–	–	–	1.3	–	0.1	1.4		
10502	TG	Ermatigen	Hauptstrasse 189	Logistics	5.3	0.4	0.4	94%	12'257	1994	–	–	4.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	100%	–	3'301	–	–	–	0.3	–	0.1	0.4		
10601	BL	Füllinsdorf	Wöflerstrasse 27/27a	Logistics	13.3	0.9	0.9	100%	16'000	1971	1983	2015	4.5	Sole ownership	100%	–	–	–	4%	–	10%	86%	–	13'723	–	0.1	–	0.2	0.6	0.0	0.9		
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13–15	Logistics	20.6	1.7	1.4	85%	10'871	1970	2003	–	4.3	Building right	100%	–	–	–	10%	–	89%	1%	–	10'749	–	0.2	–	1.5	0.0	0.0	1.7		
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others	2.1	0.2	0.2	100%	5'485	–	–	–	2.5	Building right	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.2	0.2		
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Logistics	4.2	0.1	0.1	98%	13'880	–	–	–	2.8	Building right	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.1	0.1		
12802	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse	Industrial	25.3	0.8	0.8	100%	70'149	–	–	–	2.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.8	0.8		
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8	Industrial	14.2	0.9	0.1	13%	12'984	1965	2008	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	10%	–	75%	15%	–	9'015	–	0.1	–	0.8	–	–	0.0	0.9	
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial	5.2	0.4	0.3	72%	5'529	1955	–	–	5.4	Sole ownership	100%	–	–	–	4%	–	90%	5%	–	5'914	–	0.0	–	0.4	0.0	0.0	0.4		
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46–50	Industrial	11.8	0.9	0.6	69%	13'009	1955	2008	–	5.3	Sole ownership	100%	–	–	–	3%	–	73%	23%	–	10'428	–	0.1	–	0.8	0.0	0.0	0.9		
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33–41	Industrial	3.7	0.4	0.2	57%	6'170	1953	1955	–	5.3	Sole ownership	100%	–	–	–	11%	–	43%	46%	–	5'741	–	0.1	–	0.3	0.0	0.0	0.4		
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	4.8	0.4	0.2	56%	11'035	1949	1961	–	3.2	Sole ownership	100%	–	–	–	7%	–	43%	51%	–	5'526	–	0.0	–	0.3	0.0	0.0	0.4		
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15–29	Residential	23.6	1.2	1.1	89%	13'071	1999	2008	–	3.2	Sole ownership	100%	–	–	–	91%	–	–	–	9%	6'309	1.1	–	–	–	–	–	0.1	1.2	
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7–13	Residential	10.3	0.5	0.4	72%	6'075	1999	2008	–	3.3	Sole ownership	100%	–	–	–	92%	–	–	–	8%	2'911	0.5	–	–	–	–	–	–	0.5	
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2–16	Res. mixed	54.2	3.3	3.0	91%	13'537	2008	–	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	38%	26%	–	23%	6%	7%	14'812	1.2	1.4	–	0.6	0.1	–	–	3.3	
22501	VD	Yverdon	Route de Grandson 48	Industrial	27.0	1.7	1.6	93%	19'758	1910	2013	–	4.3	Sole ownership	100%	Yes	–	1%	12%	–	59%	28%	–	20'343	0.0	0.3	–	1.1	0.2	–	–	1.7	
26101	AG	Bremgarten	Luzernerstrasse 48–50	Industrial	28.5	1.6	1.6	100%	20'613	1983	2017	–	4.2	Sole ownership	100%	–	–	–	22%	–	63%	–	–	13'260	–	0.4	–	1.1	–	–	0.0	1.6	
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive II	Office	60.9	2.9	2.8	97%	6'821	2017	–	–	3.2	Building right	100%	–	–	–	81%	–	–	19%	–	8'015	–	2.1	–	–	0.0	0.8	2.9		
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	16.9	0.6	0.6	98%	10'383	1965	–	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	8%	–	–	90%	2%	9'664	–	0.1	–	–	–	0.5	–	0.6	
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66–80	Residential	4.5	0.3	0.3	91%	7'861	1870	1915	1988	3.9	Sole ownership	100%	–	–	100%	–	–	–	–	–	2'139	0.3	–	–	–	–	0.0	0.0	0.3	
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50–62/192	Res. mixed	1.8	0.2	0.2	100%	6'639	1849	1880	1985	4.3	Sole ownership	100%	–	–	100%	–	–	–	–	–	1'096	0.2	–	–	–	–	–	–	0.0	0.2
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13–25	Retail	35.6	2.4	1.6	69%	16'597	1862	2014	–	4.5	Sole ownership	100%	–	–	2%	29%	–	36%	3%	18%	11%	13'757	0.0	0.5	0.8	0.3	0.4	0.4	2.4	
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial	5.1	0.4	0.4	93%	16'250	1960	1964	–	4.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	100%	–	4'753	–	–	–	–	–	0.3	0.1	0.4	
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1–7	Residential	1.3	0.1	0.1	75%	4'343	1900	–	1995	3.7	Sole ownership	100%	–	–	100%	–	–	–	–	–	729	0.1	–	–	–	–	–	–	0.0	0.1
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land / land without use	Others	1.6	0.0	0.0	100%	196	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.0		
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0	100%	257	1860	–	1990	3.8	Sole ownership	100%	–	–	66%	–	–	34%	–	–	94	0.0	–	–	0.0	–	–	–	0.0	
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130–132/131–133	Residential	0.8	0.1	0.0	69%	–	1839	–	2003	3.9	Sole ownership	100%	–	–	100%	–	–	–	–	–	551	0.1	–	–	–	–	–	–	0.0	0.1
30901	ZH	Wetzikon	Grundstrasse 6–10	Residential	1.2	0.1	0.1	97%	1'745	1895	–	1990	3.0	Sole ownership	100%	–	–	100%	–	–	–	–	–	433	0.1	–	–	–	–	–	–	0.0	0.1
30902	ZH	Wetzikon	Schulhausstrasse 42–44	Residential	2.0	0.1	0.1	86%	2'076	1840	–	1982	3.2	Sole ownership	100%	–	–	100%	–	–	–	–	–	500	0.1	–	–	–	–	–	–	0.0	0.1
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	5.0	0.2	0.2	92%	1'569	1870	2007	–	3.1	Sole ownership	100%	–	–	98%	–	–	–	–	2%	1'065	0.2	–	–	–	–	–	–	0.0	0.2
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	6.8	0.3	0.2	80%	1'741	1971	–	1991	3.1	Sole ownership	100%	–	–	100%	–	–	–	–	–	904	0.3	–	–	–	–	–	–	0.3	
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	6.3	0.3	0.3	99%	1'899	1990	2018	–	3.1	Sole ownership																			

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	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	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	13.1	0.0	0.0	–	43'400	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	4,900	19,900	3,700	–	3,700	–	–	32,200	
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 27–32, Parzelle 3131	Industrial	27.4	0.7	0.6	93%	28'122	1955	2001	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	2,750	–	4,300	–	–	7,050	
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	5.0	0.5	0.4	76%	12'125	1968	1997	–	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	600	–	1,084	5,291	6,975		
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Residential	0.9	0.0	0.0	–	2'144	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
16101	ZG	Baar	Ibelweg 18	Residential	8.8	0.0	0.0	–	9'218	2015	–	–	2.0	Condominium	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–		
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165	Others	60.7	0.1	0.1	100%	26'231	–	–	–	3.4	Sole ownership	100%	–	–	27,475	–	–	1,197	–	–	1,465	30,137	
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	1.9	0.3	0.3	100%	33'281	1960	1970	–	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	12,600	7,470	–	–	20,070	
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Industrial	2.5	0.2	0.2	100%	11'410	1991	–	2014	5.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	252	1,532	766	–	–	2,550	
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1–3	Industrial	5.3	0.0	0.0	–	4'507	1964	–	–	4.3	Sole ownership	100%	–	–	–	–	3,049	–	4,466	739	–	8,254	
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20–26	Industrial	48.8	0.7	0.6	96%	13'362	1960	–	–	3.9	Building right	100%	–	–	–	11,440	24,370	7,280	–	–	17,222	60,312	
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive I	Office	35.8	0.0	0.0	–	7'681	1981	2018	–	3.8	Building right	100%	–	–	–	–	9,029	–	–	–	–	9,029	
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	20.3	0.0	0.0	–	21'972	–	–	–	2.0	Building right	100%	–	–	–	–	33,448	–	–	–	688	34,136	
29004	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Pavillon	Others	1.1	0.0	0.0	–	952	–	–	–	3.4	Building right	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
29005	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, LEM	Others	12.8	0.0	0.0	–	5'540	–	–	–	3.2	Building right	100%	–	–	–	–	3,247	–	3,046	695	–	6,988	
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	1.2	0.1	0.1	100%	8'163	–	–	–	4.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33–39, Gstaldenstrasse 4	Residential	6.4	0.2	0.1	69%	23'938	1850	1870	1990	4.1	Sole ownership	100%	–	–	–	1,600	–	4,670	–	–	–	6,270	
30403	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 3	Industrial	0.8	0.0	0.0	100%	1'067	1870	–	1993	5.3	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30602	ZH	Aathal	Chälengeweg 1/11/164, Aretsh. 1–7/11–21/158	Residential	2.5	0.2	0.2	99%	10'069	1440	–	1988	4.4	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22–24	Res. mixed	2.0	0.2	0.1	74%	3'567	1870	1860	1989	4.6	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200–202/206, Zürichstr. 119–121	Industrial	5.8	0.4	0.3	79%	14'653	1872	1900	1993	5.3	Sole ownership	100%	–	–	1,428	–	2,605	1,416	375	1294	373	7,491	
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5–13	Residential	10.3	0.2	0.2	86%	17'055	–	–	1943	2.8	Sole ownership	100%	–	–	2,410	2,500	–	–	920	–	400	6,230	
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	21.5	0.1	0.1	100%	8'267	–	–	–	3.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	7,600	–	–	–	–	7,600	
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26–28	Residential	5.7	0.0	0.0	100%	2'444	1800	1896	–	3.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	1,508	–	–	–	–	1,508	
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Office	10.8	0.2	0.2	96%	4'564	1926	2017	–	3.4	Sole ownership	100%	–	–	–	–	1,550	–	557	–	257	327	2,691
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	12.1	0.4	0.3	64%	2'043	1922	2017	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	1,623	1,392	–	349	146	–	3,510
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	10.1	0.0	0.0	–	10'863	1832	2017	–	3.3	Sole ownership	100%	–	–	4,246	–	–	–	–	–	171	4,417	
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others	2.0	0.0	0.0	48%	3'340	–	–	–	4.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	6,263	–	–	–	–	6,263	
31602	NE	Neuchâtel	Plot no. 10729	Others	4.4	0.0	0.0	–	3'419	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	5,500	–	–	–	–	5,500	
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	34.6	0.8	0.8	95%	136'685	1895	–	–	4.5	Sole ownership	100%	–	–	–	–	20,000	10,000	–	10,000	–	40,000 ⁴	
32105	AG	Windisch	Kunzareal – Zentrum West	Industrial	1.0	0.1	0.1	100%	2'481	1827	1890	–	4.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	2,437	–	–	–	–	2,437	
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12–14	Office	5.0	0.6	0.5	95%	11'080	1960	–	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	3,439	–	–	313	–	3,752	
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	16.7	1.4	1.1	79%	33'505	1960	–	–	4.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	13,520	–	–	–	13,520	
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2–8	Others	3.9	0.4	0.0	10%	22'524	1937	–	–	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14–34	Industrial	14.9	0.0	0.0	–	44'000	1972	1990	–	6.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	30,954	15,000	1,460	47,414
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57–115	Industrial	10.9	0.7	0.7	100%	40'000	1946	1991	–	5.6	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	33,952	14,000	–	47,952
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1–29	Industrial	5.0	0.3	0.2	66%	19'000	1932	1947	–	5.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	20,110	–	20,110
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3–35	Industrial	1.7	0.0	0.0	–	18'962	1903	1939	–	6.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	5,257	22,010	–	27,267
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31–85	Industrial	0.5	0.0	0.0	–	16'000	1946	–	–	6.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11,000
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial	4.0	0.5	0.5	90%	60'400	1991	–	–	5.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	17,700	–	–	17,700
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27–29	Others	7.6	0.0	0.0	–	44'183	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
36204	SO	Biberist	Derendingerstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others	0.4	0.0	0.0	–	–	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	7.4	0.0	0.0	–	10'717	1911	–	–	7.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	8,240	8,240	
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45–61	Industrial	11.6	0.9	0.8	87%	35'932	1900	1940	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	27,000	–	27,000	–	–	–	54,000
63001	BL	Pratteln	Güterstrasse 23–29, Gempenstrasse 6/6a	Industrial	20.2	0.0	0.0	–	31'585	1949	2002	–	4.5	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
72001	AG	Hausen	Hauptstrasse 96	Others	6.2	0.0	0.0	–	27'235	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	Yes	Yes	–	–	4,320	–	11,990	–	–	16,310	
72002	AG	Lupfig	Hauptstrasse 98–100	Others	11.8	0.0	0.0	–	34'933	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	Yes	Yes	–	–	2,600	–	13,500	–	–	16,100	
Total			Total	Total	503.3	10.0	8.5	84.8%	922'619									40,459	73,221	139,901	43,372	186,745	75,648	35,637	594,983	

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 30 June 2018.

Kontakt

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

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

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

Investor Relations und Presse

Dr. Felix Grisard
Geschäftsführer ad interim
T +41 61 606 55 00

Laurent Spindler
Leiter Finanzen
T +41 61 606 55 00

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

Börsenhandel

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

Agenda

16. März 2020
Veröffentlichung Jahresergebnis 2019,
Pressekonferenz in Zürich

23. April 2020
Ordentliche Generalversammlung

31. August 2020
Veröffentlichung Halbjahresergebnis 2020,
Conference Call mit Webcast

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Konzept und Gestaltung
schneiderpartner AG, Zürich

Dieser Halbjahresbericht erscheint auf
Deutsch und English, massgebend und
verbindlich ist die deutsche Version.