

**HIAG**

**Geschäftsbericht**

**20**

# **2020 Geschäftsbericht**

**HIAG schafft Wert und entwickelt Destinationen, wo sich Menschen und Unternehmen entfalten.**

# Inhalt

4	<b>Unternehmensportrait</b>
6	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>
9	<b>Aktionärsbrief</b>
14	<b>Interview Geschäftsleitung</b>
20	<b>Bericht zum Geschäftsjahr</b>
22	<b>Projekt-Pipeline</b>
25	<b>Nachhaltigkeit</b>
38	<b>Corporate Governance</b>
60	<b>Vergütungsbericht</b>
72	<b>Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht</b>
73	<b>Konsolidierter Abschluss</b>
118	<b>Liegenschaftsspiegel</b>
122	<b>Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung</b>
126	<b>Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten</b>
131	<b>Definition alternative Performance-Kennzahlen</b>
133	<b>EPRA-Performance-Kennzahlen</b>
141	<b>Einzelabschluss</b>
151	<b>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung</b>
154	<b>Aktieninformation</b>
156	<b>Kontakt / Agenda / Impressum</b>

# Unternehmensportrait

**HIAG ist eine führende, an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft. Das Portfolio umfasst rund 40 Areale mit gut erschlossenen Büro-, Gewerbe- und Logistikimmobilien sowie ausgewählten Wohnobjekten in zukunftsorientierten Wachstumsregionen der Deutsch- und Westschweiz. Mit der Immobilienbewirtschaftung erzielt HIAG stabile Mieterträge und schafft mit einem aktiven Portfoliomanagement und der Entwicklung attraktiver Destinationen langfristiges Wertsteigerungspotenzial.**

# Unsere Stärke auf einen Blick



## Nachhaltige Wertschöpfung

HIAG gestalten Destinationen, die Menschen und Unternehmen Raum für eine langfristige Entfaltung bieten. Mit der auf Jahre angelegten Projektentwicklung sowie einer aktiven Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermietung von Immobilien und der kontinuierlichen Optimierung des Immobilienportfolios durch Zukäufe und Verkäufe ist das Geschäftsmodell von HIAG auf eine nachhaltige Wertschöpfung ausgerichtet.



## Herausragende Immobilienpipeline

Unser umfangreiches Immobilienportfolio verfügt über generationenübergreifendes Entwicklungspotenzial. Gemessen an der Landfläche von 2,7 Mio. m<sup>2</sup> inklusive einer Projektpipeline von rund 727'000 m<sup>2</sup> besitzt HIAG eines der umfangreichsten Immobilienportfolios mit dem grössten Entwicklungspotenzial aller an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienunternehmen. Über 90% des Immobilienportfolios befinden sich in wirtschaftlichen Kernregionen in der Deutsch- und Westschweiz mit Fokus auf Büro-, Gewerbe- und Logistikimmobilien sowie ausgewählten Wohnobjekten.



## Solide Finanzierungsstruktur

HIAG ist mit Fremd- und Eigenkapital solid finanziert.



## Strategisch geprägtes Ankeraktionariat der Gründerfamilie

HIAG verbindet die langfristig angelegte Geschäftspolitik eines Familienunternehmens mit der finanziellen Flexibilität und Schlagkraft eines börsenkotierten Unternehmens.



## Hohe Rentabilität und langfristiges Wachstumspotenzial

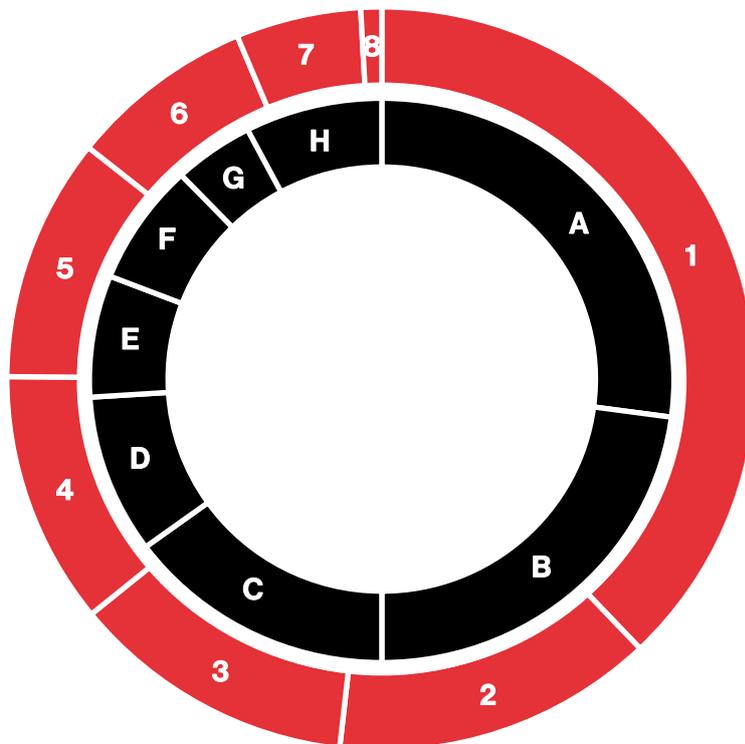
Das bestehende Immobilienportfolio bietet eine Nettorendite aus Mieteinnahmen von 3,4%. Die Projektpipeline umfasst rund 60 Projekte mit einer Mietfläche von rund 727'000 m<sup>2</sup> und einem erwarteten Investitionsvolumen von rund CHF 2,8 Mrd.



## Nachhaltige Ausschüttungspolitik

Der Verwaltungsrat verfolgt in Abstimmung mit dem Geschäftsgang eine attraktive und investorenfreundliche Ausschüttungspolitik.

# Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●  
nach Kantonen ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen<sup>1</sup> per 31.12.2020

1	Industrie, Gewerbe	37.9%
2	Bauland	13.9%
3	Wohnen	12.3%
4	Büro	11.0%
5	Verkauf	10.6%
6	Distribution, Logistik	8.0%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.4%
8	Übrige	0.9%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2020

A	Zürich	27.1%
B	Aargau	22.9%
C	Genf	15.1%
D	Zug	8.9%
E	Solothurn	6.8%
F	Basel-Landschaft	6.9%
G	St. Gallen	4.5%
H	Diverse	7.8%

<sup>1</sup> Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

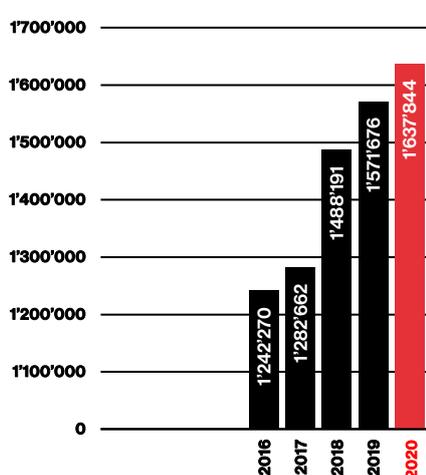
# 88%

des Immobilienportfolios der HIAG  
befinden sich in den Regionen Zürich, Aargau,  
Genf, Zug, Solothurn und Basel.

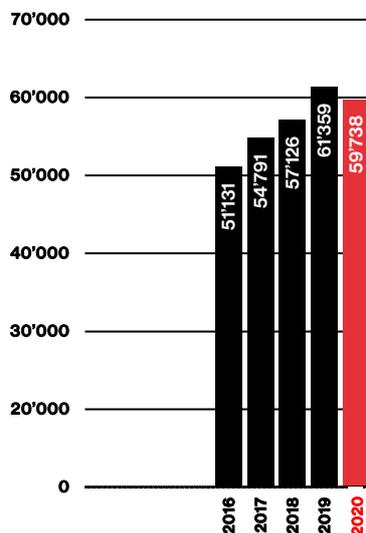
# Das Wichtigste in Kürze Schlüsselkennzahlen

## Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, EPRA Earnings

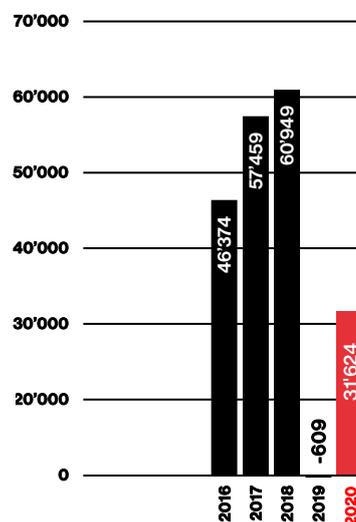
Immobilienanlagen in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



EPRA Earnings in TCHF



## Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	31.12.2020	Restated 31.12.2019 <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	59'738	61'359
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	27'002	-16'803
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	70'254	-38'410
Konzernergebnis	55'159	-70'749
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	16'397	5'057
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit exkl. Promotionsprojekte	10'270	3'389
in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	19'706	23'933
Eigenkapital	761'122	672'085
Eigenkapitalquote	45.0%	41.3%
LTV-Ratio	48.7%	51.4%
Bilanzsumme	1'691'378	1'628'641
Anzahl Mitarbeiter	85	107
- davon Immobilien	58	51
- davon Areal Pratteln	15	23
- davon Cloud Services	-	20
- davon Jaeger et Bosshard SA	12	13

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung (Anpassung Darstellung ohne Einfluss auf das Konzernergebnis), siehe Anhang, Ziffer 15

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

### Portfoliokennzahlen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Immobilienstand	1'637'844	1'571'676
Bestandesportfolio	1'025'765	1'053'441
Entwicklungsportfolio	612'079	518'235
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	116	116
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	45	45
Investitionen in Immobilien	75'508	103'516
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)	60.0	58.7
Leerstandsquote Gesamtportfolio	13.2%	16.2%
- Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	13.0%	16.6%
- Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	13.7%	13.7%

### EPRA-Kennzahlen

in TCHF ausser Kennzahlen pro Aktie	31.12.2020	31.12.2019
EPRA Earnings	26'810	-70'541
EPRA Earnings per share	3.31	-8.82
Company specific Adjusted Earnings	31'624	-609
Company specific Adjusted EPS	3.91	-0.08
EPRA NRV	856'945	757'890
EPRA NRV per share	105.91	94.78
EPRA NTA	837'634	742'351
EPR NTA per share	103.53	92.84
EPRA NDV	767'856	673'512
EPRA NDV per share	94.90	84.23
EPRA vacancy rate	13.17%	16.21%

### Kennzahlen pro Aktie

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Ergebnis pro Aktie (EPS)	6.82	-8.85
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	2.30	-
Payout-Ratio <sup>2</sup>	59.6%	-
Barrendite	2.10%	-
in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie vor latenten Steuern	99.43	92.60
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie nach latenten Steuern	90.72	84.01

<sup>1</sup> Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 22. April 2021 für das Geschäftsjahr 2020: Ausschüttung zu 50% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

<sup>2</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Konzerngewinn abzüglich Wertänderung aus Immobilien und latente Steuern vom Berichtsjahr

# Aktionärsbrief



## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

**2020 zeigten sich die Stärken des breiten Branchen- und Mietermixes von HIAG. Alle Immobilienprojekte konnten erfolgreich vorangetrieben werden. Die Leerstandsquote ging zurück und der annualisierte Liegenschaftsertrag nahm zu. Weiter wurde die Projektpipeline mit strategischen Transaktionen aufgewertet. Im Zuge der Konzentration auf das Immobiliengeschäft verstärkten erfahrene Fachleute das Team und interne Prozesse wurden optimiert. Mit einem Betriebsgewinn von CHF 69,9 Mio. und einem Unternehmensgewinn von CHF 55,2 Mio. wurde im Geschäftsjahr 2020 ein solides Ergebnis erzielt. HIAG ist auf Kurs und gut aufgestellt, um im Branchenvergleich überdurchschnittlich zu wachsen. Der Verwaltungsrat schlägt deshalb der Generalversammlung vom 22. April 2021 eine Ausschüttung von CHF 2.30 je ausstehende Aktie vor.**

# Aktionärsbrief

## Erfreuliche Entwicklung des Immobiliengeschäfts

Der annualisierte Liegenschaftsertrag stieg um 2,2% auf CHF 60,0 Mio. (31.12.2019: CHF 58,7 Mio.). Mit CHF 59,7 Mio. (Vorjahr: CHF 61,4 Mio.) lag der vereinnahmte Liegenschaftsertrag hauptsächlich aufgrund des Konkurses der Rohner AG, Pratteln, und des Wegzugs von Decathlon in Dietikon um 2,7% unter dem Vergleichswert. Zum Ende des Geschäftsjahrs bestand das Gesamtportfolio von HIAG aus 116 Liegenschaften. Der Portfoliowert nahm trotz des Verkaufs des bisher im Baurecht vermieteten Areals in St. Margrethen und der Lofthäuser auf dem Walzmühleareal in Frauenfeld um 4,2% auf CHF 1,64 Mrd. zu (31.12.2019: 1,57 Mrd.). Neue Vertragsabschlüsse, Fortschritte bei den Projektentwicklungen und Akquisition ermöglichten zudem positive Neubewertungseffekte von CHF 27,0 Mio., nach einem Minus von CHF 16,0 Mio. im Vorjahr hauptsächlich als Folge des Konkurses der Rohner AG, Pratteln. Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das Gesamtportfolio nahm leicht ab auf 3,73% (31.12.2019: 3,94%). Das Unternehmensergebnis enthält nachlaufende Betriebskosten im Zusammenhang mit der Sanierung des Areals in Pratteln und der Restrukturierung von HIAG Data. Allerdings blieben diese mit CHF 8,6 Mio. deutlich unter den Schätzungen von Mitte März 2020; insbesondere ermöglichte der Verkauf einer kompletten Produktionsanlage der ehemaligen Chemiefabrik samt Gebäude eine massgebliche Reduktion der Kosten.

## Geringer Ergebniseinfluss der Pandemie

Dank des breiten Branchenmixes mit einer diversifizierten Mieterstruktur sowie einem Fokus auf Logistik-, Industrie- und Gewerbemieter, dem aktiven Portfoliomanagement und der Mieternähe des Bewirtschaftungsteams waren die direkten Auswirkungen der Pandemie auf das Ergebnis 2020 mit 0,5% des annualisierten Liegenschaftsertrags gering. Insgesamt hat HIAG Mietzinserlasse in der Höhe von gegen CHF 0,2 Mio. gewährt und im Zusammenhang mit dem Ende 2020 von den Behörden angeordneten Massnahmenpaket rund CHF 0,2 Mio. erfolgswirksam verbucht. Weiter gewährte HIAG weniger als CHF 0,1 Mio. an Mietzinsstundungen. Die ausstehenden Mietzinsforderungen im Zusammenhang mit behördlichen Massnahmen entsprachen Ende 2020 rund CHF 0,5 Mio. und sind mehrheitlich mit Mietzinsgarantien gesichert.

## Verbesserte Kapitalstruktur

Die HIAG Immobilien Holding AG verfügte am 31. Dezember 2020 über eine Eigenkapitalquote von 45,0% (31.12.2019: 41,3%). Das Loan-to-Value Ratio (LTV) belief sich auf 48,7% (31.12.2019: 51,4%). Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals entsprach 2,0 Jahren (31.12.2019: 2,7 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten blieb mit 0,9% (31. Dezember 2019: 0,9%) tief.

## Leerstandsquote deutlich reduziert

Die Leerstandsquote über das Gesamtportfolio wurde um 3,4 Prozentpunkte deutlich gesenkt auf 13,2%. Im Bestandesportfolio betrug die Leerstandsquote 13,0% (31.12.2019: 16,6%). Zusätzliche Neuvermietungen haben insbesondere in Aigle, Cham, Dornach, Frauenfeld, Klingnau, Kleindöttingen und Windisch stattgefunden. Die Restmietdauer ist mit 7,9 Jahren weiterhin komfortabel. Darin sind bereits abgeschlossene langfristige Mietverträge im Zusammenhang mit bestehenden Bauprojekten nicht berücksichtigt.

## Planmässige Projektfortschritte

Während des Lockdowns im Frühling 2020 mussten die Bauarbeiten lediglich auf dem Campus 'The Hive' in Meyrin aufgrund der vom Kanton Genf verordneten Schliessung für zwei Monate pausieren. Mittlerweile ist jedoch der Pavillon der Schweizer Restaurantgruppe 'Luigia' im Herzen des Campus der Mieterin übergeben worden und es ist vorgesehen, dass das Restaurant mit Kochschule für die 'Luigia-Gruppe' im Mai 2021 eröffnet wird. Auch die Arbeiten am neuen globalen Hauptsitz des Elektrokomponentenherstellers LEM mit Forschung und Entwicklung sowie einer Produktionseinheit kommen gut voran; die Fertigstellung ist für Anfang 2022 geplant. Weiter sind im Juni die 17 Wohnungen des Wohnbauprojekts 'Avellana' in Wetzikon von den Mietern bezogen worden. In

# Aktionärsbrief

Kleindöttigen hat die Mieterin Brugg Rohrsystem die neue Maschinenhalle übernommen und in Goldach wurde eine zusätzliche Produktionshalle mit Infrastruktur für Amcor Flexibles Rorschach fertiggestellt. In Niederhasli fand der Umzug von Doka Schweiz mit der Inbetriebnahme der Gewerbehallen und der Aussenflächen statt. Ebenfalls in Niederhasli haben im März die Bauarbeiten für das neue Verwaltungsgebäude von Doka Schweiz begonnen; der Bezug ist für Mai 2021 vorgesehen. Gleichzeitig konnte die Neuentwicklung der Zentrumszone Niederhasli sowie die Zwischennutzung der bestehenden Gebäude beim Bahnhof angestossen werden. Und auf dem Retailareal in Dietikon wurde im Oktober der Bau des neuen Möbelfachmarkts von XXXLutz in Angriff genommen.

## Dynamische Arealentwicklung

Mit Abschluss der Projektplanung für das Projekt Chama in Cham Nord ist das Baugebiet für die erste Etappe mit rund 150 Eigentums- und Mietwohnungen und gegen 3'000 m<sup>2</sup> Dienstleistungs- und Gewerbeflächen eingereicht worden. Die zweite Etappe für das restliche Ausnützungspotenzial von rund 45% auf dem Areal ist ebenfalls in Vorbereitung. In Dornach wurden die Konzeptarbeiten für die Übergangsnutzung des ehemaligen Metall-Areals im künftigen Quartier Wydeneck abgeschlossen. Bereits sind erste Mieter auf dem Areal eingezogen. Auf dem Gelände der ehemaligen Chemiefabrik Rohner, Pratteln, wurde im Herbst mit der vollständigen Chemiefreimachung ein wichtiger Meilenstein erreicht. Die Rückbauarbeiten dürften spätestens im Herbst 2021 abgeschlossen sein. Bereits haben verschiedene Planungsteams in einem zweistufigen Studienauftrag eine städtebauliche Vision für das künftige Zentrumsareal beim Bahnhof Pratteln entwickelt. Auf dem Areal soll eine gemischt genutzte Bebauung mit mehrheitlich Wohnraum entstehen. Die Ergebnisse des Studienauftrags sind im ersten Quartal 2021 den kantonalen und kommunalen Behörden sowie der Öffentlichkeit präsentiert worden.

## Herausragende Entwicklungspipeline

HIAG verfügt gemessen an der Gesamtfläche des Immobilienportfolios von 2,7 Mio. m<sup>2</sup> in der Deutsch- und der Westschweiz über eine herausragende Entwicklungspipeline. Sie setzte sich am 31. Dezember 2020 aus 58 Projekten mit einer potenziellen Nutzfläche von rund 727'000 m<sup>2</sup> (31.12.2019: 707'000 m<sup>2</sup>) zusammen. Das erwartete Investitionsvolumen ohne zukünftige Akquisitionen beträgt insgesamt rund CHF 2,8 Mrd., wovon gegen CHF 2,4 Mrd. in den nächsten zehn Jahren realisiert werden können.

## Nachhaltigkeit

Der Kern des Geschäftsmodells von HIAG ist die langfristige und nachhaltige Entwicklung der Immobilien im eigenen Portfolio. Im Rahmen der Areal- und Entwicklungsstrategie werden die technologischen Möglichkeiten zur Realisierung von energieeffizienten Gebäuden konsequent berücksichtigt und die Produktionskapazitäten für erneuerbare Energien gezielt ausgebaut. So hat HIAG Anfang 2021 zusammen mit dem auf die Produktion von Strom aus nachhaltigen Quellen spezialisierten Unternehmen aventron das Joint Venture HIAG Solar gegründet. Die Gesellschaft, an der HIAG 49% hält, soll die Solarstromproduktion auf den Liegenschaften im HIAG-Portfolio sukzessive ausbauen und mittelfristig zu einer bedeutenden Solarstrom-Produzentin in der Schweiz werden. Die ersten vier Anlagen sind in Planung und dürften bis 2022 schrittweise die Stromproduktion aufnehmen. Damit wird die Erzeugung von Strom aus nachhaltigen Quellen in Verbindung mit den historischen Wasserkraftwerken auf einzelnen Arealen eine noch wichtigere Rolle in der Nachhaltigkeitsstrategie von HIAG einnehmen. Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie von HIAG wie der Materialitätsanalyse, die Vision sowie Prioritäten und Zielsetzungen werden im aktuellen Nachhaltigkeitsbericht dargestellt. HIAG plant, in den kommenden Jahren die Nachhaltigkeitsberichterstattung kontinuierlich auszubauen.

# Aktionärsbrief

## Veränderungen in Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von HIAG

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG wird der ordentlichen Generalversammlung vom 22. April 2021 mit Susanne Zenker und Dr. Christian Wiesendanger zwei neue Mitglieder zur Zuwahl in den Verwaltungsrat vorschlagen. Dr. Walter Jakob, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Lead Director, steht nach Erreichen der Altersgrenze nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung. Weiter wird Laurent Spindler, Leiter Finanzen, nach Einarbeitung einer Nachfolgerin oder eines Nachfolgers das Unternehmen spätestens Ende Oktober 2021 verlassen. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von HIAG danken Dr. Walter Jakob und Laurent Spindler herzlich für den wertvollen Einsatz während rund zehn Jahren und wünschen ihnen für den weiteren Weg alles Gute.

## Dividendenantrag

Der Verwaltungsrat schlägt den Aktionären für das Geschäftsjahr 2020 eine Ausschüttung von CHF 2.30 je ausstehende Aktie vor, entsprechend einer Rendite von 2.1% auf den Aktienkurs per Ende 2020. Sie soll je hälftig aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (ohne Verrechnungssteuerabzug) und als ordentliche Dividende (mit 35% Verrechnungssteuerabzug) erfolgen.

## Marktumfeld

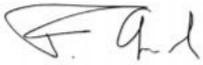
Die letzten Monate haben gezeigt, dass Investoren Wohnliegenschaften oder Logistikimmobilien derzeit als krisenresistenter einstufen. Deshalb wird in diesem Bereich eine anhaltend grosse Nachfrage erwartet. Hingegen dürfte die Vermietung von Retail-Liegenschaften im Non-Food-Bereich oder von reinen Büroimmobilien an eher peripheren Lagen eine Herausforderung bleiben. Dennoch gilt weiterhin, dass Immobilien als Sachwerte in Krisenzeiten stärker nachgefragt werden. Sie liefern in der Regel stabile Cashflows und verfügen nicht zuletzt im derzeitigen Tiefzinsumfeld über vergleichsweise gute Renditen. Geschäftsimmobilien bieten zudem aufgrund der indexierten Mietverträge einen gewissen Inflationsschutz. Aus diesen Gründen dürfte das Interesse an dieser Anlageklasse auch in absehbarer Zukunft hoch bleiben.

## Ausblick

Der breite Branchenmix mit einer diversifizierten Mieterstruktur sowie einem Fokus auf Logistik-, Industrie- und Gewerbemietler ist eine Stärke von HIAG. Sie bietet in Verbindung mit dem umfangreichen Immobilienportfolio die Basis für ein im Branchenvergleich überdurchschnittliches, langfristig profitables Wachstum. Derzeit sind drei bereits voll vermietete Liegenschaften mit einem annualisierten Liegenschaftsertrag nach Fertigstellung von rund CHF 6,3 Mio. und einer durchschnittlichen Vertragslaufzeit von 15,5 Jahren im Bau. Zudem sollen in den nächsten drei bis vier Jahren weitere 11 Entwicklungsprojekte mit einer Nutzfläche von rund 95'000 m<sup>2</sup> und erwarteten Investitionen von gegen CHF 300 Mio. realisiert werden. Nach Fertigstellung und Vollvermietung wird bei diesen Projekten ein annualisierter Liegenschaftsertrag von rund CHF 18 Mio. sowie ein Verkaufserlös von Stockwerkeigentumseinheiten CHF 72 Mio. erwartet. Auch 2021 strebt HIAG wieder verschiedene Meilensteine bei Entwicklungsprojekten an und erwartet, unter dem Vorbehalt unvorhersehbarer Marktverwerfungen, dass die Mieteinnahmen weiter gesteigert werden können.

## Aktionärsbrief

Der Leerstand im Bestandsportfolio dürfte aufgrund der intensiven Vermarktungsaktivitäten weiter abnehmen. Aufgrund der geplanten Projektfortschritte an verschiedenen Standorten besteht zudem Potenzial für positive Neubewertungseffekte. Auch in Zukunft will HIAG das Portfolio mit Zukäufen von geeigneten Liegenschaften mit langfristigem Cashflow- und Wertsteigerungspotenzial aufwerten. Das aktuelle Marktumfeld soll zudem für gezielte Veräußerungen im Rahmen der kontinuierlichen Portfolio-Optimierung genutzt werden.



**Dr. Felix Grisard**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Marco Feusi**  
Geschäftsführer

# Interview Geschäftsleitung



## HIAG ist auf Kurs

**2020 zeigten sich die Stärken des breiten Branchen- und Mietermixes von HIAG. Alle Immobilienprojekte konnten erfolgreich vorangetrieben werden. Die Leerstandsquote ging zurück und der annualisierte Liegenschaftsertrag nahm zu. Weiter wurde die Projektpipeline mit strategischen Transaktionen aufgewertet. Im Zuge der Konzentration auf das Immobiliengeschäft verstärkten erfahrene Fachleute das Team und interne Prozesse wurden optimiert. HIAG ist auf Kurs und gut aufgestellt, um im Branchenvergleich überdurchschnittlich zu wachsen.**

**Marco Feusi MRICS, CEO, und Laurent Spindler, CFO, im Gespräch mit Beat Seger MRICS**

# Interview Geschäftsleitung

**Marco Feusi, Sie haben sich Ihr erstes Jahr als CEO von HIAG wohl ein bisschen anders vorgestellt. Wie hat sich HIAG aus Ihrer Sicht durch dieses Pandemiejahr bewegt?**

Marco Feusi: 2021 war für HIAG ein dynamisches und erfolgreiches Jahr. Einerseits haben wir die ausserordentlichen Ereignisse aus der Vergangenheit in Pratteln und bei HIAG Data weitgehend bereinigt. Andererseits ist es uns gelungen, die Leerstandsquote zu reduzieren und die Projektpipeline auszubauen.

**Wie wirkt sich die Pandemie auf die operative Tätigkeit von HIAG aus?**

MF: Die Pandemie haben wir wie ein Spezialprojekt erlebt. In diesem Ausnahmejahr hat es sich bewährt, dass HIAG sehr mieternah ist. Wir hatten schon früh viele Gespräche mit unseren Mietern. Zudem hatten wir kaum Einschränkungen auf den Baustellen. Nur in Genf mussten die Arbeiten zweimal eingestellt werden. Auf anderen Arealen ging es teilweise sogar rascher voran, weil zusätzliche Ressourcen verfügbar waren. Die Gesundheit aller Beteiligten stand bei uns immer im Vordergrund.

**War/ist auch HIAG von Mietzinserslassen oder Mietzinsstundungen betroffen?**

Laurent Spindler: Insgesamt weisen wir für das Geschäftsjahr 2020 im Zusammenhang mit der Pandemie Mindererlös von rund CHF 285'000 aus, davon gehen CHF 120'000 auf den ersten Lockdown im Frühling 2020 zurück. Es kam uns zu Gute, dass unser Team sehr kreativ darin war, die Mieter zu unterstützen. Zum Beispiel kauften wir einer Mikrobrauerei auf einem unserer Areale Biergutscheine ab, die wir auf den Baustellen und bei Veranstaltungen einsetzen können. Der Pandemie bedingte Mindererlös ist auch deshalb so gering, weil unsere Bewirtschafter rasch mit den Mietern Kontakt aufgenommen haben. So hatten wir bereits Anfang April eine Gesamtübersicht und waren in der Lage, unsere Initiativen mit den Unterstützungsmassnahmen von Dritten abzustimmen.

Auch der Portfoliomix von HIAG mit einem grösseren Anteil an industriellen Mietern war ein Vorteil. Allerdings bleiben wir mit Blick auf die weiteren Auswirkungen der Pandemie vorsichtig.

MF: Schnelligkeit und Pragmatismus sind wichtig: Weil wir Leute vor Ort haben und immer nahe an den Mietern sind, können wir jeden Fall individuell prüfen und rasch entscheiden.

**Wie sind Sie im Vorhaben vorangekommen, die Geschäftsprozesse zu überprüfen und die Kapazitäten zu erweitern?**

MF: Wir haben unsere Strategie geschärft, Anpassungen an der Organisation vorgenommen und unser Team gestärkt. Zudem haben wir Projekte lanciert, um unsere IT-Prozesse weiterzuentwickeln und unsere die Digitalisierung der Administration voranzutreiben. Dies wird uns in unserer Zusammenarbeit über die nächsten Monate wesentlich unterstützen.

**Die Areal- oder Projektentwicklung ist neben dem Asset-Management des Bestandsportfolios die Kerntätigkeit von HIAG. Können Sie uns einen kurzen Überblick über die Areale der HIAG und über die aktuell wichtigsten Projekte und deren Fortschritte geben?**

MF: Die Projekte laufen gut. Ein Beispiel dafür ist unser Projekt in Cham, wo wir auf dem Areal nördlich des Lorzenparks bis 2023 rund 150 Wohnungen und gegen 3'000 m<sup>2</sup> Dienstleistungs- und Gewerbeflächen realisieren. Ein erstes Baugesuch haben wir eingereicht und erwarten die Bewilligung im März 2021. Einen Teil der Entwicklung realisieren wir als Promotion und können dadurch Mittel zurückführen, die wir reinvestieren können. Wir sind bereits dabei, die zweite Entwicklungsetappe vorzubereiten. Diese umfasst das restliche Ausnutzungspotenzial von rund 45%.

## Interview Geschäftsleitung

Auch auf dem Areal an der Freihofstrasse in Zürich Altstetten, das wir von FCA Switzerland übernommen haben, ist uns ein Durchbruch gelungen. Wir haben ein städtebauliches Konzept präsentiert, das vom Baukollegium der Stadt Zürich als unterstützenswert beurteilt wird. Dieses Konzept sieht vor, dass wir einen grossen Teil des Areals und bestehenden Gebäude ohne massgebliche Eingriffe erhalten und die Verdichtung über ein hohes Punkthaus realisieren. Das passt perfekt in unsere Strategie des sorgsamem Umgangs mit bestehender Bausubstanz und der Vermeidung von grauer Energie durch Neubauten. Für das Projekt in Pratteln haben wir ein städtebauliches Verfahren in einem Varianzprozess durchgeführt. Derzeit sind wir in der Vorbereitung des Richtprojekts und planen, den Quartierplan bis spätestens Mitte 2022 beim Kanton einzureichen. Das Projekt macht mir Freude und ich bin zuversichtlich, dass das Zentrumsareal direkt beim Bahnhof Pratteln sehr attraktiv wird.

LS: In unserer Planung gehen wir auf neue Entwicklungen ein. Zum Beispiel haben wir in Cham das Thema Homeoffice bereits adressiert, weil wir überzeugt sind, dass es Einfluss auf die Nachfrage haben wird.

MF: In Cham war die Vorgabe, kompakte Wohnungen zu bauen. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Monate haben wir den Wohnungsmix leicht angepasst und Wohnungen mit mehr Zimmern geplant. Auch haben wir geprüft, wo einzelne Zimmer realisiert werden können, die über separate Zugänge verfügen oder flexibel den Wohnungstypen zugewiesen werden können. Im Erdgeschoss werden wir halböffentliche Flächen realisieren, die über ein einfaches Buchungssystem zum Beispiel als Coworking Space genutzt werden können.

**Wie bewältigen Sie diese grossen Projekte? Ihre Entwicklungen umfassen rund 60 Projekte.**

MF: Personelle Ressourcen bauen wir entsprechend der Kapazitätsanforderungen auf oder wir verlängern die Werkbank mit externen Partnern. Weiter beurteilen wir im Rahmen der Mittelfristplanung regelmässig die anstehenden Projekte und entscheiden, was wir aus eigenen Kräften umsetzen oder wo wir externe Unterstützung beziehen wollen.

Die Finanzierungen werden im Rahmen der Projektfälligkeiten eruiert immer mit Blick auf unsere Eigenkapitalquote. Wir planen, über die nächsten fünf bis sieben Jahre rund CHF 800-900 Mio. in Entwicklungen zu investieren. Für die Realisierung dürfte zu gegebener Zeit auch zusätzliches Eigenkapital beschafft werden.

**Muss man den Verkauf an Stadler oder die Aktienplatzierung unter diesem Aspekt sehen?**

LS: Das Kapital aus dem Arealverkauf an Stadler und aus der Aktienplatzierung im Herbst 2020 nutzen wir wie angekündigt für Projekte.

MF: Der Mittelzufluss vergrössert unseren Spielraum auch für opportunistische Zukäufe von weiteren Liegenschaften.

**Die Vermietungsquote hat sich Berichtsjahr positiv entwickelt: Wie haben Sie es geschafft, in einem so herausfordernden Umfeld die Leerstandsquote von 16.2% auf 13.2% zu reduzieren?**

MF: Einerseits haben wir auf Vermarktungsseite einen grossen Effort geleistet. Auch die neue Zusammenarbeit mit externen Vermarktungspartnern hat Früchte getragen. Andererseits haben wir nur unsere Arbeit gemacht, den Leerstand systematisch analysiert, jedes Objekt strategisch beurteilt und selektiv, in präziser Handarbeit optimiert. Die positive Entwicklung gibt uns recht. Darauf können wir stolz sein.

## Interview Geschäftsleitung

**Sie haben mit rund 8 Jahren immer noch einen recht soliden WAULT, dennoch ist er gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Weshalb?**

LS: Im WAULT spiegeln sich zwei Effekte: Einerseits hat der Verkauf des Areals in St. Margrethen aufgrund des bis dahin abgeschlossenen Baurechts bis 2080 den WAULT leicht reduziert. Andererseits verfügen Projekte, welche aktuell in Entwicklung sind, über einen durchschnittlichen WAULT von 15 Jahren. Das heisst, dass der WAULT in unserem insgesamt stabilen Portfolio mit der Fertigstellung von Projekten stabil bleiben wird oder sogar kontinuierlich steigen dürfte. Den langen Laufzeiten aus der Projektentwicklung stehen die regelmässigen Verlängerungen von bestehenden Mietverhältnissen gegenüber, welche meist mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren vereinbart werden.

**Was ist der Hintergrund Ihres Aufwertungsgewinn von CHF 27.0 Mio. im Geschäftsjahr 2020?**

LS: Es gibt drei Faktoren, welche die Wertänderung beeinflusst haben. Erstens führte die Reduktion der Leerstandsquote zu einer Aufwertung. Zweitens zeigten Fortschritte bei Entwicklungsprojekten insbesondere auf dem Areal in Cham einen positiven Effekt. Auf der anderen Seite haben wir ein systematisches Screening von potenziellen Umweltbelastungen vorgenommen, das per Ende 2020 im Zusammenhang mit der Mittelfristbeurteilung Rückstellungen aufgrund technischer bzw. rechtlicher Veränderungen verursachte.

**Trotz dem bereits umfangreichen Portfolio von 2.7 Mio. m<sup>2</sup> ist HIAG nach wie vor auch aktiv im Transaktionsmarkt und weitet ihr Portfolio kontinuierlich aus. Was muss eine Investitionsmöglichkeit aufweisen, damit sie für HIAG interessant ist?**

MF: Wir fokussieren auf Wertsteigerungspotenzial in Marktregionen, welche die Portfolioqualität verbessern. Interessant sind auch Bestandsimmobilien, die langfristig über nachhaltige Nutzungen und entsprechende Mieterträge verfügen, zum Beispiel Logistikareale, und welche über solide Mieter und Vertragslaufzeiten verfügen. Die daraus resultierenden Cashflows stützen die Ertrags- und Dividendenstabilität von HIAG. Es ist eine Stärke von HIAG, dass unsere Spezialisten über spezifisches Know-how verfügen, zum Beispiel im Umgang mit Gebäudeschadstoffen oder Altlasten im Untergrund. Unsere Kompetenzen und Agilität ermöglicht es uns auch, beispielsweise Off-Market-Transaktionen erfolgreich zu realisieren und dabei immer wieder auch attraktive Lösungen und Transaktionsstrukturen für die Verkäufer umzusetzen.

**Im Mai haben Sie den Erwerb von Grundstücken mit insgesamt rund 22'000 m<sup>2</sup> Fläche in Bussigny-près-Lausanne bekanntgegeben. Was zeichnet diese Akquisition aus und was sind Ihre Pläne mit dem Areal?**

MF: Das Areal ist geografisch sehr gut gelegen und eine strategische Erweiterung unserer Projektpipeline. Neben der Makrolage überzeugt auch die bevorstehende Aufwertung der Verkehrserschliessung. Wir sind bereits im Gespräch mit potenziellen Anmietern aus dem Logistik- und Gewerbebereich

# Interview Geschäftsleitung

**Nachdem Ihr Aktienkurs im März einen herben Dämpfer erlitten hatte, stieg er trotz solidem Semesterergebnis und einigen Good News in der zweiten Jahreshälfte bisher nicht über den Vierjahresschnitt. Wie erklären sich das?**

MF: Im März 2020 kam die HIAG-Aktie gleich zweimal unter Druck: Einmal wegen der visiblen Sondereffekte im Geschäftsergebnis 2019 und andererseits als Reaktion auf den Ausbruch der Corona-Pandemie. Seit dem Sommer 2020 hat sich die Aktie von HIAG aber besser entwickelt als die Aktien der meisten Mitbewerber. Auch sehen wir bereits wieder ein kleines Agio auf dem NAV.

Wir sind aber in einem speziellen Bereich des Immobilienmarktes unterwegs und stehen daher auch 2021 unter dem Einfluss der Pandemie auf die weitere Wirtschaftsentwicklung. Positiv ist, dass ein grosser Teil unserer Mieter aus den Bereichen Produktion, Logistik oder Technologie stammt und die meisten aktuell am Arbeiten sind. Zudem haben wir nur wenige reine Büroflächen und das Thema Homeoffice ist für uns im Vermietungsgeschäft weniger relevant, weil auch die Administration unserer Mieter eng mit der Produktion vor Ort verbunden ist.

LS: Das Jahr 2020 hat gezeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. HIAG hat ein gutes Ergebnis erzielt. Die Leerstandsquote wurde trotz schwierigem Umfeld gesenkt. Zudem haben wir die Hausaufgaben in Pratteln und bei HIAG Data gemacht und konnten unter den veranschlagten Kosten bleiben. Das sind wichtige Signale für 2021, auch weil Mitte Jahr die Refinanzierung einer Anleihe ansteht.

**Wo standen Sie Ende Geschäftsjahr 2020 mit der Eigenkapitalquote bzw. dem LTV?**

LS: Tatsächlich haben nach dem Konkurs des Mieters in Pratteln die Kosten für die vorgezogene Projektentwicklung und die finanziellen Folgen des Ausstiegs aus dem Multi-Cloud-Projekt von HIAG Data die Eigenkapitalquote sowie der Loan-to-Value negativ beeinflusst. Inzwischen haben sich diese betriebswirtschaftlichen Kennzahlen zu einem guten Stück erholt. Dazu beigetragen hat vor allem das gute Ergebnis 2020, aber auch, dass wir in der Berichtsperiode keine substanziellen Akquisitionen getätigt haben, die einer Finanzierung bedurften.

**Im November 2020 haben Sie bekannt gegeben, dass das Rohner Areal in Pratteln nun chemiefrei sei. Dies ermöglicht es Ihnen, die Arealtransformation voranzutreiben. Anfang Dezember haben Sie zusätzlich darüber informiert, dass "die effektiven Rückbaukosten substanziell unter dem per Ende 2019 zurückgestellten Betrag von CHF 30 Mio. liegen werden".**

**Waren Sie zu vorsichtig mit Ihren Rückstellungen oder ist gutes Projektmanagement die Ursache für dieses positive Resultat?**

MF: Die Rückstellung für die Chemiefreimachung auf dem Rohner Areal in Pratteln erfolgten auf Basis von Analysen von Fachexperten. Es gab kein vergleichbares Projekt in der Schweiz, das wir heranziehen konnten. Entsprechend gross war die Spannweite der Analysen, weshalb wir auf einer «Best Guess» Basis Annahmen treffen mussten. Positiv ist, dass die Arbeiten bisher effizient verlaufen und auch, dass wir ein ehemalige Produktionsanlage mitsamt dem kompletten Gebäude integral verkaufen und so Rückbaukosten sparen konnten.

LS: Hilfreich war auch, dass wir erfahrenes Personal von Rohner übernommen haben. Es ist wichtig, die Anlagen gut zu kennen. Zudem hatten wir in Pratteln Glück, dass wir rasch einen Käufer gefunden haben, der wegen eines neuen Auftrags schnell eine einsatzbereite Anlage brauchte. Es hat sich auch ausgezahlt, dass wir den ehemaligen Produktionsleiter der Chemiefirma Rohner an Bord hatten und auch, dass wir intern über ausgewiesenes Transaktions-Know-how verfügen. Der Grossteil der Anlage wurde bereits 2020 übergeben. Die restlichen rund 30 Prozent werden im neuen Geschäftsjahr übergeben und das Ergebnis 2021 positiv beeinflussen.

## Interview Geschäftsleitung

Wir haben bereits letztes Jahr über die Nachhaltigkeitsaspekte gesprochen, und Sie haben mir erklärt, dass die Arealentwicklung dem Nachhaltigkeitsgedanken grundsätzlich Rechnung trägt. Inzwischen haben sich auch in der Immobilienwelt das ESG-Reporting zu einem wichtigen Bestandteil der Unternehmenspositionierung entwickelt. Hat HIAG in diesem Bereich ebenfalls Anstrengungen unternommen?

MF: Wir sind überzeugt, dass wir zu den nachhaltigsten Immobilienentwicklern in der Schweiz gehören. Schon früh haben wir wichtige Aspekte wie Mobilitätskonzepte, Kreislaufwirtschaft, Verbrauch von grauer Energie, Stromproduktion aus erneuerbarer Energie, Biodiversität, Vermeiden von Hitzeinseln, den vermehrten Einsatz von Holzbau oder Holzhybridbauten in unseren Projekten berücksichtigt. Wir wollen zudem die Berichterstattung zu ESG-Themen kontinuierlich ausbauen. Wie gesagt verstehen wir HIAG als per se nachhaltig, weil wir im Bestand entwickeln und auch, weil für uns die Zufriedenheit der Mieter auf den Arealen wichtig ist. Zufriedene Mieter zahlen sich langfristig in jeder Beziehung aus.

LS: Der aktuelle Nachhaltigkeitsbericht enthält erstmals eine Materialitätsanalyse und geht auf unsere ESG-Vision und spezifische ESG-Ziele von HIAG ein. 2021 werden wir an der Nachhaltigkeitsberichterstattung weiterarbeiten und dabei auch entscheiden, welchen Berichtsstandard wir anwenden wollen. Diese Frage ist komplex, weil HIAG sowohl mit einem Bestandes- und einem Entwicklungsportfolio arbeitet. Es geht also nicht nur um Kennzahlen, sondern grundsätzlich um die Unternehmensphilosophie.

Welche Rolle spielt das Anfang 2021 vorgestellte Joint Venture HIAG Solar in der Nachhaltigkeitsstrategie von HIAG?

MF: Die Stromproduktion spielt bereits mit den kleineren Wasserkraftwerken aus dem industriellen Erbe unserer Areale eine Rolle in der Nachhaltigkeitsstrategie von HIAG. Mit HIAG Solar lässt sich jetzt auch das Potenzial der grossen Dachflächen in unserem Portfolio wirtschaftlich nutzen. HIAG stellt die Dachflächen zur Verfügung, das Engineering, die Produktion und den Vertrieb übernimmt der Partner. Mit der Münchener Firma aventron haben wir einen idealen Joint-Venture-Partner gefunden. Auch die Mieter profitieren von der arealgebundenen Stromproduktion, einerseits von guten Einkaufsbedingungen und andererseits von den Nachhaltigkeitskomponenten, welche auf den Betrieb unserer Mieter einzahlen.

Was sind Ihre Ziele für 2021?

MF: Wir gehen davon aus, dass wir 2021 weitere Meilensteine bei den Entwicklungsprojekten erreichen und die Mieteinnahmen steigern werden. Ausserdem erwarten wir, den Leerstand im Bestandsportfolio durch intensive Vermarktungsaktivitäten weiter reduzieren zu können.

# Bericht zum Geschäftsjahr 2020

**Das Jahr 2020 war für HIAG ein erfolgreiches Geschäftsjahr. HIAG setzte im Berichtsjahr die Fokussierung auf das Immobiliengeschäft fort. Der annualisierte Liegenschaftsertrag nahm erwartungsgemäss zu und die Leerstandsquote konnte planmässig reduziert werden. Die Eigenkapitalquote wurde deutlich verbessert und der Belehnungsgrad wurde reduziert.**

## Konzernergebnis 2020

HIAG erzielte 2020 einen Konzerngewinn von CHF 55.2 Mio. (2019: Verlust von CHF 70.7 Mio.). Vor Neubewertungen und latenten Steuern betrug der Gewinn CHF 32.6 Mio. (2019: Verlust von CHF 69.1 Mio.). Der Gewinn pro Aktie vor Neubewertungen und latenten Steuern entsprach CHF 4.06 (2019: CHF -8.65). Der annualisierte Liegenschaftsertrag nahm um 2.2% auf CHF 60.0 Mio. leicht zu (2019: 58.7 Mio.). Der vereinnahmte Liegenschaftsertrag reduzierte sich wie erwartet im Berichtsjahr um 2.7% auf CHF 59.7 Mio. (2019: CHF 61.4 Mio.). Neue Mietverhältnisse im Berichtsjahr sowie Mieteinnahmen aus fertiggestellten Entwicklungsprojekten konnten den Rückgang infolge des Konkurses der Rohner AG, Pratteln, und des Wegzugs von Decathlon in Dietikon nicht kompensieren. Dank einer breiten Portfolio- und Mieterdiversifikation und einem aktiven Portfoliomanagement waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den vereinnahmten Liegenschaftsertrag mit CHF 0.3 Mio. bzw. 0.4% des annualisierten Liegenschaftsertrags gering.

Die Leerstandsquote über das Gesamtportfolio konnte trotz pandemiebedingt eingeschränkten Vermarktungsmöglichkeiten um 3.0 Prozentpunkte auf 13.2% gesenkt werden; im Bestandesportfolio betrug die Leerstandsquote 13.2% (2019: 16.6%). Diese erfreuliche Entwicklung wurde vor allem von Neuvermietungen in Aigle, Cham, Dornach, Frauenfeld, Klingnau, Kleindöttingen und Windisch beeinflusst. Mit 3.4% liegt die Nettoerrendite des Bestandesportfolios auf einem attraktiven Niveau. Weiterhin verfügt HIAG über eine komfortable gewichtete durchschnittliche Restmietdauer (WAULT) von 7.9 Jahren (2019: 8.9 Jahre).

Infolge neuer Vertragsabschlüsse, Fortschritten bei Entwicklungsprojekten und einer Akquisition betrug der positive Effekt aus Neubewertungen im Berichtsjahr CHF 27.0 Mio., nach einem Minus von CHF 16.0 Mio. im Vorjahr hauptsächlich als Folge des Konkurses der Rohner AG, Pratteln. Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz des Gesamtportfolios ging leicht zurück auf 3.73% (2019: 3.94%).

Der Gewinn vor Steuern aus dem Verkauf von Immobilien und Promotionsprojekten belief sich auf CHF 6.3 Mio. (2019: CHF 0.3 Mio.).

Das Konzernergebnis wurde wie erwartet von nachlaufenden Betriebskosten von insgesamt CHF 8.7 Mio. (CHF 1.3 Mio. tiefer als Mitte März 2020 kommuniziert) für die Restrukturierung von HIAG Data und die Betriebskosten der Sanierung des Areals in Pratteln belastet. Mit operativen Massnahmen und dem Verkauf einer kompletten Produktionsanlage samt Gebäude konnte der Gesamtaufwand für den Rückbau des Rohner Areals in Pratteln gegenüber den ursprünglichen Erwartungen deutlich gesenkt werden, was zu einem positiven Beitrag von CHF 9.4 Mio. im Berichtsjahr führte.

# Bericht zum Geschäftsjahr 2020

## Bilanzkennzahlen

Trotz des Verkaufs der Liegenschaft in St. Margrethen und des Verkaufs der Promotionseinheiten in Frauenfeld stieg der Portfoliowert um 4.2% auf CHF 1.64 Mrd. (2019: 1.57 Mrd.). Ende 2020 bestand das gesamte Immobilienportfolio aus 116 Liegenschaften. Im Berichtsjahr wurde im Industriegebiet von Bussigny (VD) ein Entwicklungsareal mit rund 22'300 m<sup>2</sup> Fläche erworben, das über vielseitiges Potenzial für Gewerbe-, Logistik- und Büronutzungen verfügt. Das Entwicklungsportfolio umfasst Ende 2020 58 Projekte mit 727'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das erwartete Investitionsvolumen ohne zukünftige Akquisitionen beträgt insgesamt CHF 2.8 Mrd. Davon sollen in den nächsten drei bis vier Jahren 11 Entwicklungsprojekte mit einer Nutzfläche von 95'000 m<sup>2</sup> und einem erwarteten Investitionsvolumen von gegen CHF 300 Mio. in Angriff genommen werden. Nach Fertigstellung und Vollvermietung wird bei diesen Projekten ein annualisierter Liegenschaftsertrag von rund CHF 18 Mio. sowie ein Verkaufserlös aus Promotionsprojekten in Höhe von CHF 72 Mio. erwartet. Derzeit sind drei bereits voll vermietete Liegenschaften mit einem annualisierten Liegenschaftsertrag nach Fertigstellung von CHF 6.3 Mio. und einer durchschnittlichen Vertragslaufzeit von 15.5 Jahren im Bau. In den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 ist die per 1. Juli 2021 fällige Anleihe in Höhe von CHF 100 Mio. enthalten. Die Refinanzierung dieser Anleihe wird im ersten Halbjahr 2021 durchgeführt.

Im Vorjahr wurde eine kurzfristige Rückstellung für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und der Sanierung des Areals in Pratteln in Höhe von CHF 30 Mio. gebildet. Per 31. Dezember 2020 wurden davon CHF 10.4 Mio. für ausgeführte Arbeiten verwendet. HIAG hat mit operativen Massnahmen und dem Verkauf einer kompletten Produktionsanlage samt Gebäude den Gesamtaufwand für den Rückbau des Rohner Areals in Pratteln gegenüber den ursprünglichen Erwartungen deutlich gesenkt. Das ermöglichte, dass insgesamt CHF 8 Mio. der Rückstellungen aufgelöst werden konnten. HIAG geht davon aus, dass der vollständige Rückbau im 2021 abgeschlossen wird. Daher ist die verbleibende Rückstellung von CHF 11.6 Mio. weiterhin kurzfristig dargestellt.

## Kapitalstruktur und Liquidität

HIAG stärkte im Berichtsjahr mit einer erfolgreichen Aktienplatzierung die unternehmerische Schlagkraft. Im Rahmen einer Privatplatzierung wurden aus dem genehmigten Aktienkapital der Gesellschaft (Statuten Art. 3a) 383'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 zum Platzierungspreis von je CHF 86.00 (Net Asset Value nach Swiss GAAP FER vom 30. Juni 2020) ausgegeben.

Die Eigenkapitalquote verbesserte sich um 3.7 Prozentpunkte auf 45.0%; das Eigenkapital betrug am 31. Dezember 2020 CHF 761.1 Mio. (2019: 41.3% bzw. CHF 672.1 Mio.). Mit CHF 90.72 pro Aktie lag der NAV nach latenten Steuern um 8% über dem Vorjahreswert. Die Eigenkapitalrendite ohne Betrachtung der Kapitalerhöhung vom 27. Oktober 2020 erreichte im Berichtsjahr 8.4%.

Der Belehnungsgrad (LTV) ging leicht zurück auf 48.7% per 31. Dezember 2020 (2019: 51.4%), hauptsächlich aufgrund des Jahresgewinns 2020 sowie der Aktienplatzierung und dem Verkauf der Liegenschaft in St. Margrethen im vierten Quartal 2020.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals entsprach 2.0 Jahren (2019: 2.7 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten blieb mit 0.9% (2019: 0.9%) auf dem tiefen Niveau des Vorjahrs. Der Vergleich zwischen Fremdkapitalkostensatz in Höhe von 0.9% und der erzielten Nettorendite von 3.4% auf dem Bestandesportfolio zeigt einen nach wie vor attraktiven Zinsspread von 2.5%.

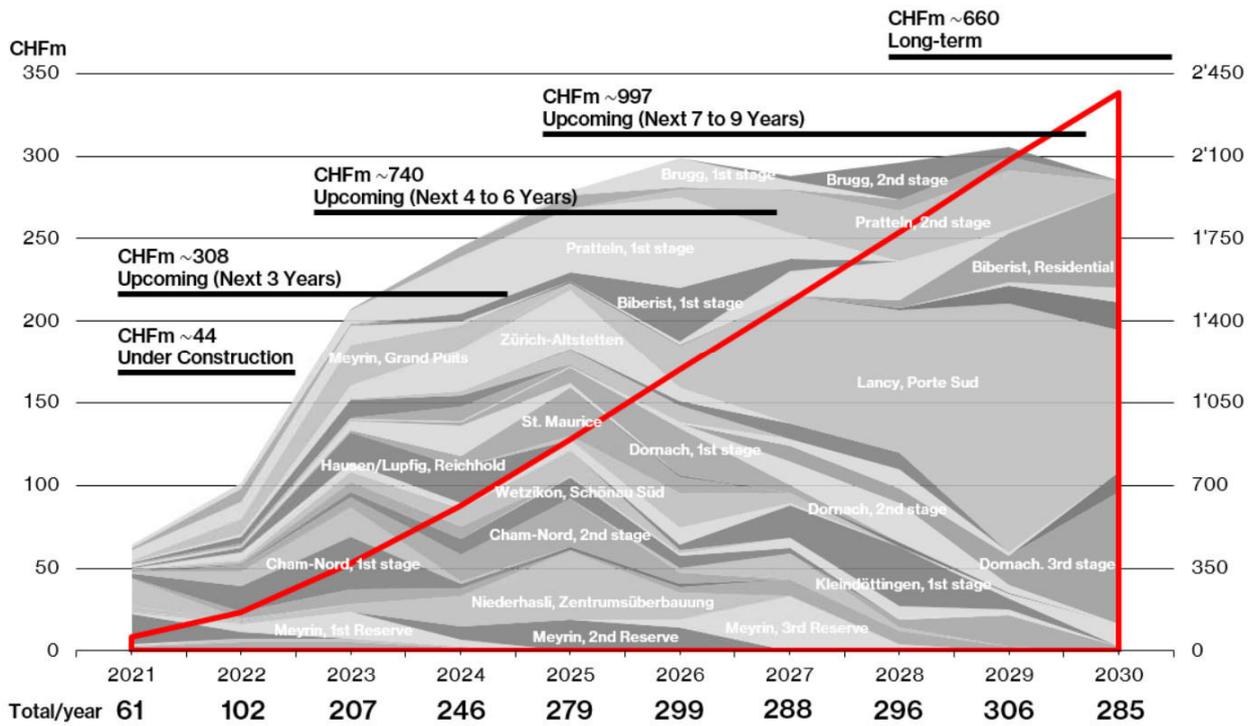
Per Ende 2020 verfügte HIAG über CHF 124 Mio. an offenen zugesicherten Kreditfazilitäten. Diese reichen aus heutiger Sicht aus für die Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der geplanten Investitionen im Immobilienportfolio.

Laurent Spindler

CFO

# Projekt-Pipeline

Project Pipeline as at 31.12.2020



# Projekt-Pipeline

## Financial Overview projects finished/under construction

		2021	2022	Effective area to be developed in m2	Total expected investment volume in CHFm	Expected remaining investment in CHFm 2021-2022	Est. Rental Value in CHFm	Pre-let Ratio	Lease Duration in years	Completion/Expected Completion
<b>Finished projects 2020</b>										
Wetzikon, Projekt Avellana	Residential, New Building			1'500	7.8		0.45	100%		06/20
Meyrin, Hive, Pavillon Luigia	Commercial, New Building			700	3.4	0.2	0.17	100%	10	Handover 07/20, Opening 05/21
Kleindöttingen, Industrial hall Brugg-Rohrsysteme	Industrial, New Building			2'250	3.5		0.20	100%	27	10/20
Goldach, Production + Energy Hall Amcor	Industrial, New Building			4'900	11.3	0.3	0.85	100%	15	Production Hall 08/20, Energy Hall 10/20
<b>Total</b>				<b>9'350</b>	<b>26.0</b>	<b>0.5</b>	<b>1.67</b>	<b>100%</b>	<b>16.3</b>	
<b>Projects under construction</b>										
Niederhasli, Office Building Doka Schweiz	Office, New Building			2'750	12.0	3.1	0.80	100%	19	04/21
Meyrin, Hive, Headquarter Office LEM	Office, New Building			7'350	33.1	22.3	2.32	100%	15	01/22, rent-free period until 03/23
Dietikon, XXXLutz	Retail, New Building			16'600	23.4	17.8	3.17	100%	15	06/22
<b>Total</b>				<b>26'700</b>	<b>78.5</b>	<b>43.2</b>	<b>6.29</b>	<b>100%</b>	<b>15.5</b>	

# Projekt-Pipeline

## Financial overview mid-term developments

		2021	2022	2023	2024	2025	Effective area to be developed in m2	Total expected investment volume in CHFm	Expected remaining investment in CHFm	2021 ff.	Est. Rental Value in CHFm	Pre-let Ratio Commercial	Lease Duration in years	Project status
Wetzikon, Floos	Commercial, Conversion	█	█				7'000	11.8	11.1		1.0	0%	-	Expec. building applic. 04/21, expec. constr. start 01/22
Windisch, Zentrum West	Resid./commercial, New Building	█	█	█			1'500	8.1	7.4		0.4	0%	-	Architecture competition 07/21, expec. building application 04/22
Cham, Cham Nord, 1 <sup>st</sup> stage	Yielding Resid./commercial, New Building	█	█	█			11'700	57.7	52.8		3.4	0%	-	Expec. building permission 03/21, expec. constr. Start 01/22
Cham, Cham Nord, 1 <sup>st</sup> stage	Promo. Condominium, New Building	█	█	█			5'500	33.2	29.2	72.0	1)	-	-	Expec. building permission 03/21, expec. constr. Start 01/22
Biberist, Papieri, 1 <sup>st</sup> stage	Industrial, New Building	█	█	█			12'600	29.1	29.1		2.0	0%	-	Feasibility study, Commercialization ongoing
Aathal, Coop B&H + Resid. 1 <sup>st</sup> stage	Retail/residential, New Building	█	█	█	→		6'300	18.8	18.1		1.3	100%	10	Expec. perm. GP 04/21, expec. building applic. 10/21
Hausen/Lupfig, 1 <sup>st</sup> stage	Industrial, logistic	█	█	█	█		21'200	43.3	43.2		3.4	0%	-	Feasibility study, Commercialization
Bussigny, 1 <sup>st</sup> stage	Logistic, industrial	█	█	█	█		8'700	22.5	22.5		1.5	0%	-	Feasibility study, Commercialization
Frauenfeld, Walzmühle, 3 <sup>rd</sup> stage	Residential, Conversion	█	█	█	█	→	4'400	17.9	12.9		1.0	-	-	Project optimization, design plan, rev. building applic. 07/2021
Frauenfeld, Walzmühle, Parking-Site	Parking/commercial, New Building	█	█	█	█	→	550	5.5	5.5		0.4	-	-	Design plan, expec. building application 12/21
Meyrin, Grand Puits	Commercial, Conversion	█	█	█	█	█	15'600	51.0	50.7		4.0	0%	-	Feasibility study, Commercialization, expec. building applic. 08/21
Ermatingen, Hauptstrasse 181/185	Old age & care centre, New Building	█	█	█	█	→	6'900	38.8	38.6		1.8	0%	-	Feasibility study, Operator evaluation/contract negotiations
Wetzikon, Schönau Nord	Condominium	█	█	█	█	█	2'400	16.2	15.9	21.41)				Expec. perm. GP 03/22, expec. building application 12/22
Wetzikon, Schönau Süd 1 <sup>st</sup> stage	Residential	█	█	█	█	█	7'500	38.0	35.4	2.3				Expec. perm. GP 03/22, expec. building application 12/22
Zürich, Freihofstrasse	Resid., commercial, New Building	█	█	█	█	█	13'100	80.1	80.0	4.8	68%			Feasibility study, expec. building application 06/22
Neuchâtel, 2 <sup>nd</sup> stage	Residential	█	█	█	█	█	4'500	28.2	28.1	1.5				Design plan, expec. perm. GP 12/22
<b>Total</b>							<b>129'450</b>	<b>500.2</b>	<b>480.5</b>	<b>28.8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		

→ Shifted projects due ongoing optimization process or granted lease extensions: Aathal, Frauenfeld, Ermatingen

1) Expected sales revenue from promotion projects

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 1 Einleitung

Der Kern des Geschäftsmodells von HIAG ist die langfristige Entwicklung der Immobilien im eigenen Portfolio. Aufgrund der Verwendung und Umnutzung bestehender Bausubstanz ist das Geschäftsmodell von HIAG per se nachhaltig, da damit ein wichtiger Beitrag zur Kreislaufwirtschaft geleistet wird und mit der Entwicklung neuer Destinationen Raum für die Entfaltung von Personen und Unternehmen geschaffen wird. Im Rahmen der Areal- und Entwicklungsstrategie werden konsequent die technologischen Möglichkeiten zur Realisierung von energieeffizienten Gebäuden berücksichtigt und die Produktionskapazitäten für erneuerbare Energien gezielt ausgebaut.

Im Geschäftsjahr 2020 hat HIAG mit der Unterstützung von externen Spezialisten die Nachhaltigkeitsstrategie vorangetrieben. Als Benchmark wurden ausgewählte internationale Immobiliengesellschaften mit einem vergleichbaren Portfolio herangezogen («Peer-Analyse»). Im Rahmen einer Materialitätsanalyse wurden die für HIAG relevanten Themen identifiziert und gewichtet. Basierend auf Analysen wurde die Nachhaltigkeitsstrategie mit übergeordneter Vision und Zielsetzungen sowie die entsprechenden Maßnahmenpläne definiert.

Die Berichterstattung soll kontinuierlich ausgebaut werden.

## 2 Nachhaltigkeitsstrategie

### 2.1 Materialitätsanalyse

Im Rahmen der Materialitätsanalyse wurden die wesentlichen Themen aus der Sicht von HIAG sowie der Stakeholder definiert. Dies hat eine klare Auslegung und Priorisierung von relevanten Themen ermöglicht und bildet eine wichtige Basis sowohl für die Nachhaltigkeitsstrategie als auch für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von HIAG. In der Analyse wurden die 19 wichtigsten Themen für HIAG identifiziert: Kriterien für die Beurteilung der relevanten Nachhaltigkeitsthemen sind die strategische Relevanz, die Möglichkeit zur direkten Beeinflussung sowie die Auswirkungen innerhalb und außerhalb der Organisation.



# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 2.2 Beschreibung Nachhaltigkeitsstrategie

Basierend auf der Peer- und Materialitätsanalyse wurde die Nachhaltigkeitsstrategie mit einer übergeordneten Vision verschärft. Im Rahmen dieser Verschärfung wurden vier Kategorien Portfolio, Umwelt, Wirtschaftlichkeit sowie Soziales und Gesellschaft definiert. Für jede dieser Kategorien wurden Nachhaltigkeitsprioritäten erarbeitet.

Langfristige und vorausschauende Entwicklung und Bewirtschaftung von Arealen zur Schaffung von Mehrwert für unsere Anspruchsgruppen			
Portfolio	Umwelt	Wirtschaftlichkeit	Soziales und Gesellschaft
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infrastruktur zur Nutzung von erneuerbaren Energien</li> <li>- Vermeidung grauer Energie</li> <li>- Zertifizierungen</li> <li>- Attraktivität der Areale/Mehrwert für Nutzer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionen und Hitzebelastung (konstante Reduktion)</li> <li>- Produktion erneuerbarer Energien</li> <li>- Berücksichtigung der Biodiversität in der Arealentwicklung</li> <li>- Kreislaufwirtschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transparenz</li> <li>- Langfristige und partnerschaftliche Beziehungen zu den Anspruchsgruppen</li> <li>- Return on equity (Roe) Rendite</li> <li>- Optimierung Wirtschaftlichkeit über Gesamtzyklus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von Bausubstanz als identifikationsstiftendes Element</li> <li>- Einbindung der Öffentlichkeit</li> <li>- Mitarbeiterwohlbefinden</li> <li>- Governance</li> </ul>

## 2.3 UN-Nachhaltigkeitsziele

Weiterhin werden die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen «Sustainable Development Goals, SDG» als wichtige Indikatoren herangezogen. Sie sind bereits heute in vielen Entwicklungen von HIAG erkennbar; Areale sollen Drehscheiben sinnstiftender unternehmerischer Initiativen sein. Die Ziele «Industrie, Innovation und Infrastruktur», «nachhaltige Städte und Gemeinden» und «nachhaltige/r Konsum und Produktion» stehen im Zentrum der Arealentwicklung von HIAG.

### UN-Nachhaltigkeitsziele 2030



● Ziele von HIAG

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 2.4 HIAG Nachhaltigkeitsziele

Für jede Kategorie hat das HIAG Management konkrete Zielsetzungen und Massnahmen pro Nachhaltigkeitspriorität definiert. Ab 2021 werde diese Nachhaltigkeitszielsetzungen Schritt zu Schritt quantifiziert und mit einem Zeithorizont, wenn möglich definiert.

### 2.4.1 Portfolio

Kategorie	Nachhaltigkeitsprioritäten	Nachhaltigkeitsziele	SDGs
Portfolio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infrastruktur zur Nutzung von erneuerbaren Energien</li> <li>- Vermeidung grauer Energie</li> <li>- Zertifizierungen</li> <li>- Attraktivität der Areale/ Mehrwert für Nutzer</li> <li>- Kreislaufwirtschaft</li> </ul>	<b>1</b> Die installierte Leistung für die Stromproduktion erneuerbarer Energie wird ausgebaut	 
		<b>2</b> Alle Neubauten orientieren sich an einer Umwelt-Zertifizierung	  
		<b>3</b> Die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen wird ausgeweitet	  
		<b>4</b> Der Mehrwert der Areale wird grundsätzlich gefördert	

#### Massnahmen

Massnahmen zu Ziel 1: HIAG Solar; Einführung einer Richtlinie, welche die standardmässige Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energie vorgibt

Massnahmen zu Ziel 2: Definition von präferierten Zertifizierungen; Einführung einer Richtlinie, welche für alle Neubauten und Entwicklungsareale eine Umweltzertifizierung vorsieht

Massnahmen zu Ziel 3: Einführung einer Richtlinien, welche die standardmässige Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Nutzung nachhaltiger Baustoffe vorgibt

Massnahmen zu Ziel 4: Definition, was Mehrwert beinhaltet und wie dies gemessen werden kann (inkl. Skala); Messung des Mehrwerts der Areale mittels einer Nutzerumfrage; Entwicklung von Mixed-used Arealen; Erarbeitung eines Infrastruktur- und Mobilitätskonzepts für alle Areale

### 2.4.2 Umwelt

Kategorie	Nachhaltigkeitsprioritäten	Nachhaltigkeitsziele	SDGs
Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionen und Hitzebelastung (konstante Reduktion)</li> <li>- Produktion erneuerbarer Energien</li> <li>- Berücksichtigung der Biodiversität in der Arealentwicklung</li> </ul>	<b>1</b> Erhöhung der Produktion von erneuerbarer Energie zur Deckung des Eigenbedarfs	 
		<b>2</b> Reduktion der Treibhausgasemissionen	
		<b>3</b> Erhöhung des Flächenanteils, welcher in den Arealen spezifisch für das Thema Biodiversität genutzt wird	
		<b>4</b> Reduktion der Hitzebelastung in den Arealen	 

#### Massnahmen

Massnahmen zu Ziel 1: Für existierende Liegenschaften wird geprüft, ob erneuerbare Energieträger installiert werden können

Massnahmen zu Ziel 2: Erhöhung der Energieeffizienz des existierenden Portfolios durch Energiemanagement (z.B. Einbau von Smartmetern) und schrittweiser Renovierung

Gebäudehüllen; Ersatz Wärmeerzeuger mit fossiler Energie

Massnahmen zu Ziel 3: Definition von Kriterien für Flächen, die für Biodiversität genutzt werden; Berücksichtigung von Biodiversität in der Arealentwicklung als Standard-Kriterium

Massnahmen zu Ziel 4: Definition einer Messgrösse für die Hitzebelastung; gezielte Berücksichtigung der Hitzebelastung in der Arealentwicklung und in Renovationsprojekten

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 2.4.3 Wirtschaftlichkeit

Kategorie	Nachhaltigkeitsprioritäten	Nachhaltigkeitsziele	SDGs
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transparenz</li> <li>- Langfristige und partnerschaftliche Beziehungen zu den Anspruchsgruppen</li> <li>- ROE Rendite</li> <li>- Optimierung Wirtschaftlichkeit über Gesamtzyklus</li> </ul>	<b>1</b> Kontinuierliche Verbesserung in den relevanten ESG Ratings	
		<b>2</b> Sicherstellung der Finanztransparenz	
		<b>3</b> Pflege langfristiger und partnerschaftlicher Beziehungen mit den Anspruchsgruppen	
		<b>4</b> Über 5 Jahre ist das Ziel, einen ROE von 5.7% (Mittelwert) zu erreichen	
		<b>5</b> Förderung einer ausgewogenen Regionalität in der Asset Allocation	

### Massnahmen

Massnahmen zu Ziel 1: Definition relevanter ESG Ratings; Analyse, in welchen Fragen HIAG weitere Punkte erhalten könnte

Massnahmen zu Ziel 2: Analyse des aktuellen Gaps zum EPRA BPR Gold Award

Massnahmen zu Ziel 3: Auswahl- und Varianzverfahren

Massnahmen zu Ziel 4: Erhöhung Vermietungsquote; Entwicklung der Pipeline; Akquisitionen, Devestitionen

Massnahmen zu Ziel 5: Berücksichtigung der Ausgewogenheit der Regionalität in den Akquisitionsentscheidungen; Beschäftigung von Personal aus den entsprechenden Regionen

## 2.4.4 Soziales und Gesellschaft

Kategorie	Nachhaltigkeitsprioritäten	Nachhaltigkeitsziele	SDGs
Soziales und Gesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt von Bausubstanzen als identifikationsstiftendes Element</li> <li>- Einbindung der Öffentlichkeit</li> <li>- Mitarbeiterwohlbefinden</li> <li>- Governance (Diversität)</li> </ul>	<b>1</b> Erhalt ausgewählter Bausubstanz in der Entwicklung von Arealen zur Identifikationsstiftung	
		<b>2</b> Sicherstellung des Anspruchsgruppendialogs im Kontext der Arealen	
		<b>3</b> Förderung einer hohen durchschnittlichen Verweildauer der Mitarbeiter im Unternehmen	
		<b>4</b> Erhöhung des Frauenanteils im Management	
		<b>5</b> Förderung einer ausgewogenen Generationendurchmischung und der Diversität des Bildungshintergrunds in der Belegschaft	

### Massnahmen

Massnahmen zu Ziel 1: Erarbeitung von Richtlinien, welche den Erhalt der Bausubstanz als prioritäres Kriterium in der Entwicklung von Arealen definieren

Massnahmen zu Ziel 2: Definition der relevanten Anspruchsgruppen; Schaffung von passenden Formaten für den Austausch mit den entsprechenden Anspruchsgruppen

Massnahmen zu Ziel 3: Schaffung eines attraktiven Umfelds für Mitarbeitende (z.B. Work-Life-Balance, Vergütung); Unterstützung von Förderprogrammen auf Branchenebene

Massnahmen zu Ziel 4: Gezielte Förderung von Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Massnahmen zu Ziel 5: Berücksichtigung der Generationendurchmischung und der Diversität des Bildungshintergrund in der Personalpolitik

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 3 Portfolio

### 3.1 Kundenbedürfnisse im Mittelpunkt

Kunden sind für HIAG alle direkten und indirekten Nutzer der Areale. Das schliesst die Kunden und Mitarbeitende unserer Mieter und deren Ökosysteme ein. Bei langfristigen Entwicklungsprojekten nimmt HIAG die Perspektive zukünftiger Kunden ein. Die Erkenntnisse daraus führen zum Beispiel dazu, dass auch Liegenschaften, die initial nur durch einen Mieter belegt sind, konsequent auf Multi-Tenant-Eignung getrimmt werden. Auch haben sie Einfluss auf die Entwicklung verschiedener Dienstleistungen für das Quartier und bei der Schaffung identitätsstiftender Orte im Grünraum, beim Umgang mit historischer Bausubstanz und beim gezielten Einsatz von Kunst.

### 3.2 Qualität in Architektur und Städtebau

Arealentwicklung ist eine komplexe Aufgabe, welche in der Regel einen langen Prozess bedingt. Dabei sind Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die Bedürfnisse von Politik, Denkmalschutz, bestehenden Nutzern, der lokalen Öffentlichkeit und gegebenenfalls Verbänden zu berücksichtigen. Um die vielfach komplexen Interessenslagen und Rahmenbedingungen zu moderieren, werden für städtebauliche Fragestellungen und Masterplanverfahren häufig Studienaufträgen und Wettbewerbe durchgeführt. In der Regel werden in zweistufigen Prozessen und in Gremien, in denen die wichtigsten Stakeholder vertreten sind, anhand konkreter Aufgabestellungen und daraus folgenden Projektbeiträge Interessen erfasst und moderiert. So kann HIAG die eigene unternehmerische Vision für den Standort mit den involvierten Parteien abstimmen und gleichzeitig Vorschläge mit herausragenden städtebaulichen und architektonischen Qualitäten in die Prozesse einfließen lassen. Dabei wird insbesondere auch auf soziokulturelle sowie vor allem ökologische Aspekte und Mobilitätsthemen grösstes Augenmerk gelegt. Lebendige und qualitativ hochwertige Freiräume, in denen sich eine einzigartige Biodiversität entwickelt, gehören zur Stadtplanung. Rund um diese Aussenräume entsteht Potenzial für hochwertigen Lebensraum. Da HIAG langfristig Eigentümerin der Standorte ist, kann sie wie auf dem Areal in Pratteln Projekte einbringen und fördern und damit die Entwicklung einer eigenständigen Arealidentität und eines lebendigen Quartierlebens massgeblich unterstützen. Auf dem HIAG Areal in Pratteln ist ein gemischt genutzter Ortsteil mit bis zu 400 Wohnungen, Gewerbe- und Büroflächen für rund 500 Arbeitsplätze sowie grosszügigen öffentlichen Grün- und Freiräumen geplant. Die Ergebnisse des Studienauftrags für diese Entwicklung wurde im ersten Quartal 2021 präsentiert. Die Mobilitätsplanung gehört auch grundsätzlich zu den Schwerpunkten der Arealentwicklung. HIAG unterstützt auf ihren Arealen nach Möglichkeit die Stationierung von Carsharing-Angeboten für die Quartiernutzer, wie zum Beispiel auf dem Kunzareal in Windisch oder auf dem Walzmühle Areal in Frauenfeld. Weiter hat das Walzmühle Areal in Frauenfeld im Dezember 2019 mit einer eigenen Bushaltestelle eine direkte Verbindung zum Bahnhof Frauenfeld erhalten. Am Standort Dornach wird zudem in absehbarer Zeit eine neue S-Bahn-Station erstellt. HIAG unterstützt dieses neue Infrastrukturangebot, mit dem das neue Wydeneck-Quartier von HIAG zum Verbindungsstück für den Langsamverkehr zwischen Dornach und Aesch wird.

### 3.3 Firmenmobilität

HIAG fördert die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln und verzichtet bewusst auf einen Fuhrpark für ihre Mitarbeitenden. Mitarbeiter mit einem hohen Reisebedarf erhalten General- oder Halbtax-Abonnements. Zudem haben alle Mitarbeitenden Zugang zum Carsharing-Modell Mobility und Mitarbeitenden, die häufig mit dem Zug reisen oder an verschiedenen Standorten tätig sind, erhalten eine mobile technische Ausrüstung.

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 3.4 Raum für Innovationen

Jeder Schritt der Immobilienentwicklung von der Akquisition über die Arealentwicklung, die Bewirtschaftung, das Portfolio- und Asset-Management, bis zum Verkauf bietet Raum für Innovationen. Dies ist sowohl auf der technischen wie auch auf der gesellschaftlichen oder ökologischen Ebene der Fall. Ein Beispiel dafür ist das Hive Innovation Lab in Meyrin, ein gemeinsam von Hewlett Packard Enterprise und HIAG entwickeltes Konzept, das ein flexibles und vernetztes Ökosystem geschaffen hat, das Start-ups attraktiven Raum für interdisziplinäre Kooperationen und Innovationen bietet. Im Herzen des Hive Campus wurde in einem multifunktionalen Pavillon die Luigia Academy konzipiert, die gleichzeitig eine Ausbildungsstätte für die Mitarbeiter der Restaurantkette, aber auch einen Ort für kulinarische Kreation, Experimente und Umweltstudien bietet. Im Kunzwerk in Windisch können die dort ansässigen Unternehmen in einem inspirierenden Umfeld und als Teil einer Community über ihre Unternehmensgrenzen hinweg bereits seit Jahren mit einer professionellen Arbeitsinfrastruktur und Coworking-Arbeitsplätze fruchtbar zusammenarbeiten.

Im Juni 2020 wurde mit dem Projekt Avellana in Wetzikon ein neues Mehrfamilienhaus den Bewohnern übergeben. Im Projekt Avellana werden mit einem innovativen Energiemanagementsystem alle energierelevanten Gewerke wie Solarstrom, Batteriespeicher, Wärme und Wasser und Elektromobilität koordiniert zusammengeführt, um Komfort, Effizienz, Monitoring und Abrechnung auf einfache Weise sicherzustellen. Dieses tragfähige und ökologische Konzept wird HIAG jetzt auf andere Projekte übertragen. Im zweiten Quartal 2020 ist im Dachgeschoss der Spinnerei Aathal eine top-moderne Lungenklinik mit eigenem Schlaflabor eingezogen. In Birsfelden bietet die Firma placeB eine ausschliesslich digitale Self Storage Lösung mit modernen Lagerboxen mit einer einzigartigen Benutzerfreundlichkeit.

## 4 Umwelt

### 4.1 Photovoltaik

Die bestehenden und die geplanten Liegenschaften im HIAG-Portfolio sind prädestiniert für einen systematischen Ausbau mit Photovoltaikanlagen. Um das grosse Potenzial systematisch zu nutzen hat HIAG mit aventron, einer etablierten Produzentin von Strom aus erneuerbaren Energien mit Sitz in Münchenstein (BL), das Joint Venture HIAG Solar gegründet. HIAG Solar soll mit einer geplanten Modulfläche von rund 65'000 m<sup>2</sup> und rund 10 MWp Leistung mittelfristig zu einer bedeutenden Solarstrom-Produzentin der Schweiz werden und die Kapazität sukzessive weiter ausbauen. Angestrebt werden eine jährliche Stromproduktion von rund 10 Mio. kWh und Einsparungen von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten von rund 4,2 Mio. Tonnen. Die ersten vier Anlagen sind bereits in Planung und sollen 2021 und 2022 die Stromproduktion aufnehmen.

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## Photovoltaik bietet bei den erneuerbaren Energien das grösste Wachstumspotenzial

HIAG Solar wird die Solarstromproduktion auf den Liegenschaften im HIAG-Immobilienportfolio langfristig ausbauen. Antoine Millioud, CEO aventron, und Marco Feusi, CEO HIAG, gehen im folgenden Gespräch auf die Strategie des Joint Ventures und das Potenzial von erneuerbaren Energien in der Schweiz ein:



### Wie kam der Kontakt zwischen aventron und HIAG zustande?

**Marco Feusi:** Im Mai 2020 haben wir systematisch überprüft, wo HIAG für die Produktion von Solarstrom geeignete Dachflächen besitzt und rund 200'000m<sup>2</sup> Dachflächen identifiziert, die sich mittelfristig für die Installation von Photovoltaik-Kraftwerken eignen. HIAG hat sich darauf nach einem Partner umgesehen, der Know-how in der Produktion und Vermarktung von Solarstrom einbringt.

**Antoine Millioud:** Nach einem ersten Kontakt im Mai 2020 haben wir bereits im Juni anhand von zwei-, drei konkreten Beispielen gemeinsam Möglichkeiten diskutiert. Es war von Anfang an klar, dass HIAG die Dachflächen beisteuert und aventron für den operativen Betrieb zuständig ist.

### Wie ist die Aufgabenteilung zwischen aventron und HIAG definiert?

**Antoine Millioud:** aventron kümmert sich um die technischen Fragen. HIAG kommuniziert mit den Mietern und weiteren Stakeholdern.

### Wie sieht das im operativen Alltag aus?

**Antoine Millioud:** Ist eine Solarstromanlage einmal in Betrieb, gibt es operativ wenig zu tun. HIAG Solar kommt deshalb mit einer schlanken Struktur aus.

**Marco Feusi:** Es ist uns wichtig, dass die Prozesse schlank sind. Wird ein neues Projekt identifiziert, entscheidet der Verwaltungsrat über die Umsetzung.

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

aventron hält mit 51 Prozent die Mehrheit am Joint Venture. Was ist der Grund dafür?

Antoine Millioud: Das entspricht der Philosophie von aventron, da wir uns als langfristige Partner verstehen.

Hat aventron ähnliche Kooperationen mit Dritten?

Antoine Millioud: aventron betreibt im Solarbereich in der Schweiz zwei ähnliche Kooperationen mit Partnern aus dem Finanzsektor. Spannend an HIAG Solar ist, dass HIAG grosse Produktionsflächen einbringt. Der Zugang zu Projekten wird immer wichtiger, das macht HIAG zu einem perfekten Partner.

Marco Feusi: Wir haben bereits zahlreiche Dachflächen identifiziert, die sich für die Solarstromproduktion eignen und werden das Portfolio kontinuierlich ausweiten. Wir sehen, dass unsere Mieter interessiert sind, Strom aus einer auf dem Areal installierten Solarproduktion zu beziehen, sofern die Leistung mit einem vergleichbaren Angebot konkurrenzfähig ist.

Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Solarenergie im Verhältnis zu anderen regenerativen Energien im Schweizer Energiemarkt?

Antoine Millioud: Der Solarstrombereich wächst derzeit dynamisch, 2020 nahm die Produktion in der Schweiz um rund 400 MWp zu. Bei den Kleinwasserkraftwerken ist das Potenzial fast ausgeschöpft und der Bau von Windenergieanlagen sieht sich mit grossem Widerstand konfrontiert.

An welchen Standorten entstehen die vier für 2021 und 2022 geplanten Solarstromanlagen von HIAG Solar?

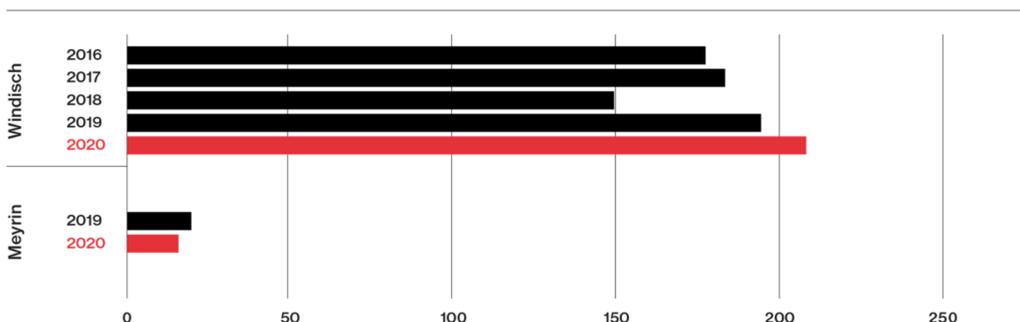
Marco Feusi: 2021 stehen Projekte in Brunegg, Dietikon, Goldach und Niederhasli im Fokus. Weiter prüfen wir bereits Projekte unter anderem in Füllinsdorf, Bremgarten und Kleindöttingen.

Verfolgt HIAG ähnliche Projekte in anderen Bereichen des Energiemarkts?

Marco Feusi: Ein spannendes Thema ist auch die Speicherung von Energie. Eine Möglichkeit dafür bietet Wasserstoff, der in das Gasnetz eingespeist oder in flüssiger Form gespeichert werden kann. Auch weil der Schwerverkehr mittelfristig vermehrt mit Wasserstoff betrieben werden könnte. Einige unserer Areale bieten aufgrund ihrer verkehrstechnischen Lage über optimale Voraussetzungen für Wasserstofftankstellen. Bereits heute unterhält HIAG auf dem Dach des Wohnzentrums Spitzmatt in Windisch eine der grössten Photovoltaikanlagen der Region Brugg-Windisch mit einer Stromproduktion von rund 200 MWh mit einer Fläche von 1'300 m<sup>2</sup>. Die damit seit 2013 insgesamt eingesparten CO<sub>2</sub>-Emissionen belaufen sich per Ende 2020 auf ca. 858 Tonnen CO<sub>2</sub>. Weiter wird der Campus «The Hive» in Meyrin seit 2019 mit Solar gestützten LED-Lampen beleuchtet. So lassen sich jährlich 1'118 kWh und 30,2 kg CO<sub>2</sub> einsparen. Und die Photovoltaikanlage des Gebäudes «Hive 2» hat 2020 rund 16'000 kWh elektrischen Strom produziert.

## Jahresproduktion Photovoltaik in MWh

Jahresproduktion Photovoltaik in MWh



# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 4.2 Wasserkraft

Einige Standorte von HIAG befinden sich an Flussläufen und verfügen über Kraftwerke, die für die ehemaligen Industriebetriebe wichtige Energielieferanten waren. Aufgrund der Einbindung in die Arealstrukturen hat HIAG Betrieb und Unterhalt der Anlagen nach und nach selbst übernommen und die Kraftwerke in den letzten Jahren instandgesetzt und modernisiert. Sie werden heute an den Standorten im Zürcher Oberland, in Biberist sowie in

Diesbach wieder zur Stromproduktion genutzt. 2020 erzeugten fünf Kleinwasserkraftwerke mit einer installierten Leistung von rund 2 MW insgesamt rund 5'500'000 kWh Strom aus erneuerbaren Energien, was dem durchschnittlichen Jahresbedarf von ca. 1'374 Wohnungen

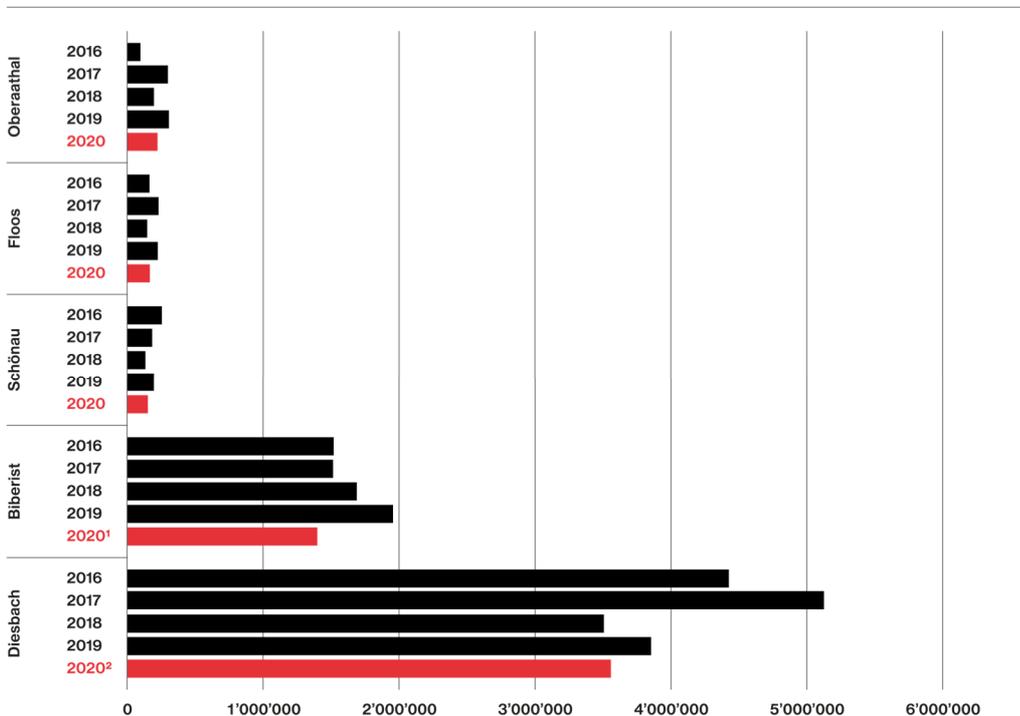
entspricht. Aufgrund von Unterhaltsarbeiten waren die Kraftwerke in Biberist und Diesbach respektive drei und zwei Monate im Berichtsjahr stillgelegt.

Im Aathal (ZH) ist das Thema Wasserkraft auch für den Kanton Zürich und den Denkmalschutz von Bedeutung. Drei von zwölf Kraftwerken aus der sogenannten Wasserkraftwerkskette, die sich durch diese Region zieht, sollen auf Grundlage eines von HIAG entworfenen Konzepts mittelfristig Sanierungssubventionen des Kantons erhalten.

So bleiben diese geschützten Energielieferanten nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhalten und HIAG wird in der Lage sein, die drei Wasserkraftwerke im Aathal wirtschaftlich und langfristig zu betreiben.

### Jahresproduktion Wasserkraft in kWh

Jahresproduktion Wasserkraft in kWh



1 Kraftwerk wurde am 18. Oktober 2020 stillgelegt.  
2 Betrieb von 10 Monate aufgrund eines Schadens.

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 4.3 Biodiversität

HIAG legt in der Entwicklung ihrer Areale Wert auf hochwertigen Lebensraum und eine Umgebungsgestaltung, die die Entstehung einer einzigartigen Biodiversität fördert. Zum Beispiel wurde auf dem Campus 'The Hive' in Meyrin ein Biotop mit eigener Flora und Fauna geschaffen. In fünf Bienenstöcken werden jährlich rund 70 Kg Honig produziert. Auf dem Gebäude der Luigia-Akademie wurde ein Gründach installiert. Das Konzept dieses Daches ermöglichte die Installation einer vielfältigen Vegetation, die an die Gegebenheiten des Daches (Sonneneinstrahlung, trockener Boden, Höhe des Substrats) angepasst ist und sich gleichzeitig in die allgemeine Waldatmosphäre einfügt, wobei einfache, langlebige und multifunktionale Materialien verwendet wurden.

## 4.4 Energetische Standards

Bei der Realisierung von Wohnprojekten achtet HIAG auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen und ist bestrebt, die Energiebilanz unter Einbezug der Bedürfnisse der künftigen Bewohner über den Gesamtnutzungszyklus zu optimieren. Je nach Ausgangslage hinsichtlich Nutzung, Ankermieter und bestehender Bausubstanz werden unterschiedliche Zertifizierungsansätze verfolgt. In den letzten Jahren wurden Bausubstanzen nach Minergie, LEED und bei denkmalgeschützter Bausubstanz nach GEAK zertifiziert.

Im Juli 2020 konnten die Mieter des Mehrfamilienhauses Avellana in Wetzikon einziehen. Das Neubauprojekt mit 17 Wohnungen enthält eine PV-Anlage, Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden, Free-Cooling-Funktion, Komfort-Lüftung mit Wärmerückgewinnung sowie Elektroladestationen.

Das Areal «The Hive» in Meyrin verfügt über ein besonders innovatives und sehr energieeffizientes Heizsystem, von dem alle Gebäude auf dem Areal profitieren. Das Gebäude Hive 1 beherbergt nämlich das Rechenzentrum unseres Mieters HPE, dessen Wärmeemissionen aufgefangen (durch ein Kühlsystem im Computerraum) und neu verteilt werden in Form einer "Temperatur"-Wärmeversorgung, die direkt den Heizbedarf des Hive 1-Gebäudes deckt und in Form von "Temperatur"-Wärmeabgabe, die mit Hilfe einer Wärmepumpe auf die Temperatur der anderen Mieter (Hive 8 & die Luigia Academy) angehoben werden kann. Darüber hinaus verfügt das Kühlsystem des Data Centers über eine grosse Reserve, die es ermöglicht, Kälte an Dritte zu liefern.

## 5 Wirtschaftlichkeit

### 5.1 Partner des Werkplatzes Schweiz

Areale entwickeln heisst für HIAG auch, den Werkplatz Schweiz stärken. Zu den kommerziellen Mietern von HIAG zählen namhafte Grossunternehmen wie Amcor Flexibles Rorschach, Brugg Rohrsysteme, Doka Schweiz, Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., IWG/Regus, LEM, Media Markt, XXXLutz oder Migros. HIAG legt grossen Wert auf enge Beziehungen zu den Ankermietern aus der Industrie. Dabei profitiert HIAG von der eigenen Kompetenz in der Entwicklung industrieller Strukturen, die auf der industriellen Vergangenheit von HIAG basiert. HIAG hat auch gute Erfahrungen gemacht bei der Entwicklung der Areale, das lokale Gewerbe zu berücksichtigen. Wo eine entsprechende Angebotsstruktur vorhanden ist, werden immer auch ortsansässige Anbieter in den Vergabeprozess eingeladen und können so Teil der Entwicklung am Standort werden. Auch die Bewirtschaftung der Standorte erfolgt meistens in Zusammenarbeit mit regional gut verankerten Dienstleistern oder mit eigenen Teams vor Ort.

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 6 Soziales und Gesellschaft

### 6.1 Soziale Verantwortung

Soziale Verantwortung ist ein wichtiges Thema für die HIAG. Diese Verantwortung reflektiert sich auch bei der Mieterauswahl. Seit knapp 6 Jahren ist die Genossenschaft Lindenbaum Ausbildung und Wohnen mit ihrem Wäscheservice in unserer Spinnerei Aathal vor Ort und ist zusätzlich für die Umgebungs- und Reinigungsarbeiten des Areals verantwortlich. Sie ermöglicht Jugendlichen mit besonderen Bildungsbedürfnissen einen Ausbildungsplatz im geschützten Rahmen. Es freut uns, dass dadurch Jugendliche eine Chance erhalten, den Schritt in den ersten Arbeitsmarkt zu schaffen. In Windisch ist die Stiftung Faro mit Wohn- und Arbeitsplätzen seit 2019 Mieterin des Kunz Areals. Die Stiftung sichert Menschen mit kognitiven oder psychischen Beeinträchtigungen, insbesondere auch Menschen mit stark herausforderndem Verhalten, Wohn- und Arbeitsräume und unterstützt ihre Selbständigkeit, Selbstbestimmung und soziale Integration mit Ausdauer.

### 6.2 Raum für Entwicklung

Als eine führende Schweizer Immobiliengesellschaft mit Arealen in der Deutsch- und Westschweiz bietet HIAG engagierten Fachleuten mit unterschiedlichem Bildungshintergrund vom Hauswart bis zum CEO spannende Aufgaben entlang der gesamten Immobilienwertschöpfung. HIAG pflegt eine offene, kundenorientierte Unternehmenskultur und verfügt über eine effiziente Organisation mit einer flachen Hierarchie, kurzen Entscheidungswegen, klaren Schnittstellen und hoher Eigenverantwortung. Das Mitarbeiterbeteiligungsmodell von HIAG ist darauf ausgerichtet, dass alle Mitarbeitenden Teilhaber des Unternehmens werden können. Ende 2020 nutzten rund 19% der Mitarbeitenden diese Möglichkeit.

### 6.3 Attraktive Arbeitsbedingungen

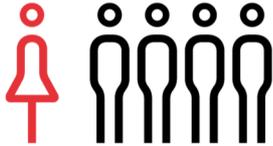
Die Mitarbeitenden von HIAG tragen mit teils hohem Spezialisierungsgrad und unternehmerischem Denken viel zum Gesamterfolg von HIAG bei. In diesem Bewusstsein bietet HIAG ein innovatives Arbeitsumfeld mit modernen Arbeitsplätzen und einer Work-Smart-Infrastruktur, flexiblen Arbeitszeitmodellen, einer offenen und konstruktiven Fehlerkultur sowie einer erfolgs- und leistungsabhängigen Entlohnung. Mitarbeitenden-Gespräche finden mindestens einmal pro Jahr statt. HIAG legt Wert auf eine ausgewogene Generationendurchmischung und fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. HIAG fördert auch Weiterbildungen der Mitarbeitenden auf allen Funktionsstufen. Die Förderung erfolgt in Form von finanzieller Unterstützung wie auch im Rahmen des Zeitmanagements. Im 2020 haben 9 Mitarbeitende eine Weiterbildung begonnen oder absolviert.

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## Die HIAG Gruppe im Überblick

### Mitarbeiterbezogene Kennzahlen

#### Verwaltungsratsmitglieder



1 Frau  
20%

4 Männer  
80%

#### Mitarbeitende nach Geschäftsfeldern

##### Immobilien



21 Frauen 36%  
37 Männer 64%

##### Rückbauprojekt Pratteln



4 Frauen 27%  
11 Männer 73%

##### Jaeger & Bosshard



2 Frauen 17%  
10 Männer 83%

#### Mitarbeitende nach Funktion

##### Geschäftsleitung und Kader



1 F  
10%

9 M  
90%

##### Mitarbeitende



20 F  
43%

27 M  
57%



4 F  
27%

11 M  
73%



2 F  
17%

10 M  
83%

##### Lernende



0 F  
0%

1 M  
100%

#### Mitarbeitende nach Voll-/Teilzeitstellen

##### > 90%



8 F  
21%

30 M  
79%



3 F  
23%

10 M  
77%



2 F  
17%

10 M  
83%

##### 50–90%



11 F  
69%

5 M  
31%



1 F  
50%

1 M  
50%

##### < 50%



2 F  
50%

2 M  
50%

#### Mitarbeitende nach Altersstruktur

##### Unter 30 Jahre



3 F  
50%

3 M  
50%

##### 30–40 Jahre



7 F  
39%

11 M  
61%



1 F  
50%

1 M  
50%



1 F  
33%

2 M  
67%

##### 40–50 Jahre



5 F  
36%

9 M  
64%



0 F  
0%

3 M  
100%



1 F  
17%

5 M  
83%

##### Über 50 Jahre



6 F  
30%

14 M  
70%



3 F  
30%

7 M  
70%



0 F  
0%

3 M  
100%

# Nachhaltigkeitsbericht 2020

## 6.4 Destinationen für Generationen

Langfristiger Erfolg und eine nachhaltige Entwicklung über Generationen prägen das Denken und Handeln von HIAG. HIAG entwickelt Areale zu Destinationen, die über eine starke Identität verfügen, an denen sich Menschen und Unternehmen langfristig entfalten. Der direkte und persönliche Kontakt zu Ankermietern, lokalen Behörden und weiteren Stakeholdern steht zu jedem Zeitpunkt im Fokus, regelmässig werden deshalb Mitarbeitende auf den ehemaligen Industriearealen übernommen und weiterbeschäftigt. In Windisch besteht das Hauswartungsteam aus zwei ehemaligen Mitarbeitenden der Kunz RE AG, in Biberist aus drei ehemaligen Mitarbeitenden der Sappi Schweiz AG und in Yverdon-les-Bains aus einem ehemaligen Mitarbeiter der Village 52 SA. Zusätzlich stellt HIAG eine langfristig stabile Wertschöpfung des Immobilienportfolios mit einer aktiven Bewirtschaftung durch eigene Spezialisten an den Arealen. Eigene Bewirtschaftungsteam und Hauswartungsteam sind an den Standorten Aathal, Dietikon, Biberist, Windisch sowie Yverdon. Im Zusammenhang mit der neuen Zwischen- und Übergangsnutzungsphase in Dornach wurde ein neues Team von zwei Mitarbeitenden in 2021 aufgebaut.

## 6.5 Kooperationen mit Bildungsinstitutionen

HIAG pflegt den Austausch mit Bildungs- und Forschungsinstitutionen und unterstützt die Zusammenarbeit mit Hochschulen an konkreten Aufgabenstellungen im Rahmen der Arealentwicklung. Dies bietet Studenten die Möglichkeit, theoretisches Wissen in der Praxis anzuwenden. In den letzten Jahren konnten so Kooperationen mit der ETH Zürich im Studiengang Architektur, mit der Hochschule Luzern im Studiengang Innenarchitektur und mit der Fachhochschule Nordwestschweiz im Studiengang Elektro- und Umwelttechnik umgesetzt werden. Zudem unterstützt HIAG, wenn sich Mitarbeitende an Hochschulen als Gastdozenten zu spezifischen Fachthemen engagieren.

## 6.6 HIAG-Verhaltenskodex

Der für alle Mitarbeitenden der HIAG verbindliche Verhaltenskodex beschreibt das Geschäftsverhalten und definiert die Leitplanken, die von allen Mitarbeitenden ohne Ausnahmen und Einschränkungen zu respektieren und mitzutragen sind. Das eigenverantwortliche Einhalten ethischer Standards und das strikte Befolgen aller für das Unternehmen relevanten Gesetze bilden die Basis allen unternehmerischen Handelns. Der Verhaltenskodex kann im PDF-Format bezogen werden unter:

---

<https://www.hiag.com/media/qbvjoqxp/verhaltenskodex-2020-dt-final.pdf>

---

## 7 Ausblick

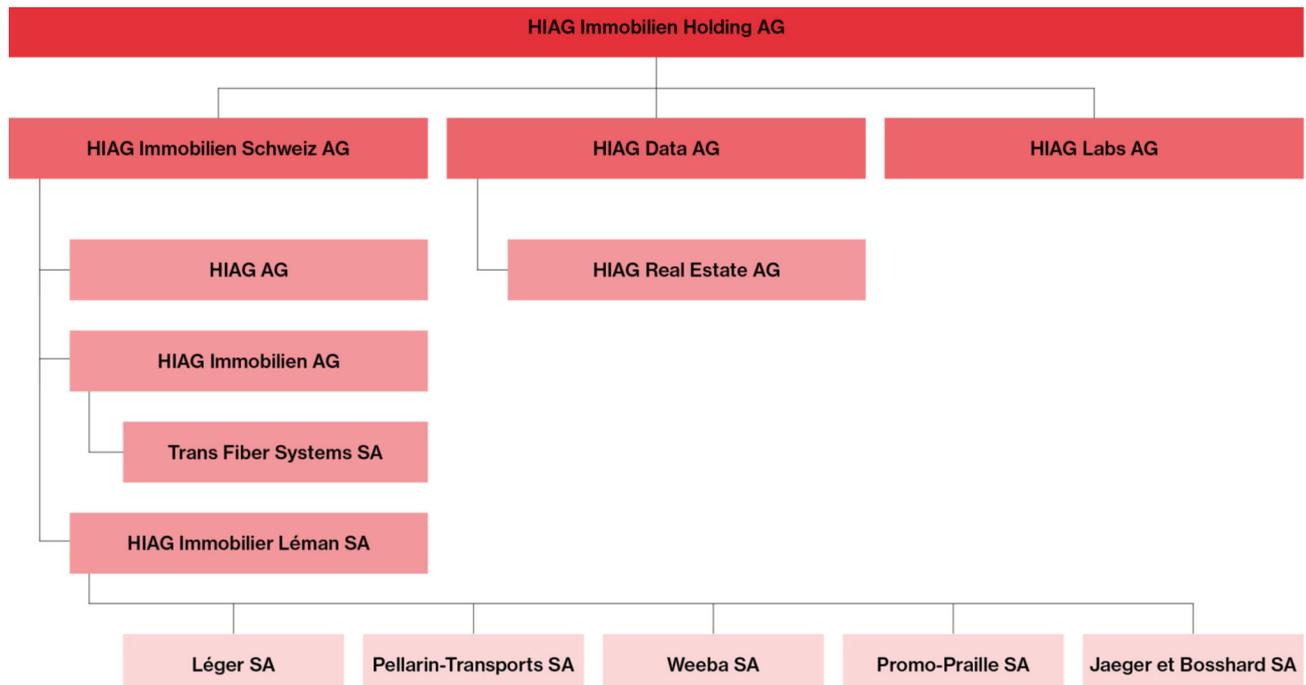
Neben klassischen Klima- und Umweltthemen nimmt die Bedeutung der gesellschaftlichen und ökonomischen Ziele kurz ESG (Environment, Social, Governance) in der Gesellschaft zu und HIAG will die Nachhaltigkeitsberichterstattung kontinuierlich ausbauen. Transparenz und Vergleichbarkeit des Nachhaltigkeitsreportings sollen sukzessive erhöht und schrittweise mehr quantitative Informationen publiziert werden. Im Geschäftsjahr 2021 wird der Entscheid für den für die Berichterstattung von HIAG relevanten Standard fallen.

# Corporate Governance

Der Corporate-Governance-Bericht enthält die erforderlichen Angaben gemäss der Richtlinie der Schweizer Börse (SIX Swiss Exchange) betreffend Informationen zur Corporate Governance (RLCG) und orientiert sich im Wesentlichen an der Struktur des Anhangs dieser Richtlinie. Mit Verweisen auf andere Abschnitte des Geschäftsberichts werden Wiederholungen vermieden.

## Gruppenstruktur und Aktionariat

### 1 Gruppenstruktur



# Corporate Governance

## Kotierte Holdinggesellschaft

Gesellschaft	HIAG Immobilien Holding AG
Sitz	Basel, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2020	CHF 923.4 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», Seite 81 bis 82.

## 2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2020

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

	Stimmrechtsanteil
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	62.9%
SFAG Holding AG	-
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>	-
Grisgors AG <sup>2</sup>	-
Senft AG <sup>3</sup>	-
Felix Grisard	-

<sup>3</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>4</sup> Die Grisgros AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

<sup>5</sup> Die Senft AG wird durch Salome 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 Sinne von Art. 121 FinfraG.

Der HIAG Immobilien Holding AG waren per 31. Dezember 2020 keine anderen Aktionäre mit einem Stimmrechtsanteil von 3% oder mehr bekannt.

Die im Berichtsjahr erfolgten Offenlegungsmeldungen im Sinn von Artikel 120 des Finanzmarktinfrastukturgesetzes (FinfraG) und der Bestimmungen der Verordnung über die Finanzmarktinfrastuktur und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraV) können auf der Website der SIX Exchange Regulation ([www.six-exchange-regulation.com](http://www.six-exchange-regulation.com)) unter Publikationen > Bedeutende Aktionäre eingesehen werden.

# Corporate Governance

## 3 Aktionariat per 31. Dezember 2020

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	302	33.3%	15'749	0.2%	-	-	-
101 bis 1'000	406	44.7%	149'043	1.8%	-	-	-
1'001 bis 10'000	157	17.3%	532'752	6.3%	-	-	-
10'001 bis 100'000	31	3.4%	632'846	7.5%	-	-	-
100'001 bis 1'000'000	11	1.2%	2'402'077	28.5%	-	-	-
1'000'001 und mehr	1	0.1%	4'058'704	48.1%	-	-	-
<b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b>	<b>908</b>	<b>100%</b>	<b>7'791'171</b>	<b>92.4%</b>	-	-	-
Total nicht eingetragene Aktien	-	-	-	-	641'829	7.6%	-
<b>Total</b>	-	-	<b>7'791'171</b>	-	<b>641'829</b>	-	<b>8'433'000</b>

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	684	75.3%	-	9.0%
Juristische Personen	62	6.8%	-	70.3%
Pensionskassen	69	7.6%	-	8.2%
Versicherungen	10	1.1%	-	0.8%
Fonds	47	5.2%	-	6.0%
Übrige Stiftungen	23	2.5%	-	2.0%
Banken	13	1.4%	-	3.7%
<b>Total</b>	<b>908</b>	<b>100.0%</b>	-	<b>100.0%</b>
Schweiz	831	91.5%	-	95.7%
Europa (ohne Schweiz)	71	7.8%	-	2.4%
Nordamerika	5	0.6%	-	1.9%
Andere Länder	1	0.1%	113	0.0%
<b>Total</b>	<b>908</b>	<b>100.0%</b>	<b>113</b>	<b>100.0%</b>

## 4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2020 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

## Kapitalstruktur HIAG Immobilien Holding AG

### 1 Aktienkapital per 31. Dezember 2020

Am 31. Dezember 2020 betrug das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG CHF 8'433'000, eingeteilt in 8'433'000 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Gemäss Artikel 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital um maximal CHF 1'217'000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 1'217'000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 bis zum 23. April 2022 (genehmigte Kapitalerhöhung). Das Aktienkapital kann gemäss Artikel 3b der Statuten um maximal CHF 350'000 erhöht werden 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 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 2018	8'050'000	1.00	8'050
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2019	8'050'000	1.00	8'050
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2020	8'433'000	1.00	8'433
<b>Gesetzliche Reserven (allgemeine Reserven)</b>			<b>in TCHF</b>
31. Dezember 2018			1'610
31. Dezember 2019			1'610
31. Dezember 2020			1'610
<b>Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)</b>			<b>in TCHF</b>
31. Dezember 2018			17'171
31. Dezember 2019			3'335
31. Dezember 2020			35'890
<b>Freie Reserven</b>			<b>in TCHF</b>
31. Dezember 2018			108'000
31. Dezember 2019			108'000
31. Dezember 2020			108'000
<b>Bilanzverlust/Gewinn</b>			<b>in TCHF</b>
31. Dezember 2018			63'538
31. Dezember 2019			-63'696
31. Dezember 2020			-74'061

## 4 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die unter Ziffer 1 auf Seite 41 erwähnten 8'433'000 ausgegebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 1 auf Seite 56 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2020 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, Nutzniesser und Nominees mit Namen, Adresse und Staatsangehörigkeit sowie bei juristischen Personen der Sitz eingetragen werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Erwerber von Aktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern sie ausdrücklich erklären, diese Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten. Personen, die im Eintragungsgesuch nicht ausdrücklich erklären, die Aktien für eigene Rechnung zu halten (nachstehend «Nominees»), werden bis maximal 2% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen. Über dieses Limit hinaus werden Aktien von Nominees nur dann mit Stimmrecht eingetragen, wenn der betreffende Nominee die Namen, Adressen, Staatsangehörigkeiten und Anzahl Aktien derjenigen Personen bekannt gibt, für deren Rechnung er 0.5% oder mehr des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals hält. Nominees, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf andere Weise verbunden sind oder die im Hinblick auf eine Umgehung der Bestimmungen über die Nominees koordiniert vorgehen, gelten als ein Nominee. Der Verwaltungsrat kann die Eintragung eines Aktionärs, Nutzniessers oder Nominees ablehnen, wenn die Eintragung zur 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) führen würde. Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.

## 6 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2020 waren keine Wandelanleihen und keine Optionen ausstehend.

## Corporate Governance Verwaltungsrat



**Dr. Walter Jakob, Dr. Jvo Grundler, Salome Grisard Varnholt, Dr. Felix Grisard, Balz Halter (von links)**

# Corporate Governance

## 7 Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
Dr. Felix Grisard, CH, 1968, Präsident des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2010	2020
Salome Grisard Varnholt, CH, 1966, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2009	2020
Dr. Jvo Grundler, CH, 1966, General Counsel und Mitglied des Verwaltungsrats (exekutiv)	2017	2020
Dr. Walter Jakob, CH, 1949, Mitglied des Verwaltungsrats, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Lead Director (nicht exekutiv, unabhängig)	2010	2020
Balz Halter, CH, 1961, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv, unabhängig)	2019	2020

Dr. Walter Jakob, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Lead Director, steht nach Erreichen der Altersgrenze an der Generalversammlung vom 22. April 2021 nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung. Der Verwaltungsrat beantragt, Frau Susanne Zenker und Herrn Dr. Christian Wiesendanger als neue Mitglieder zu wählen.

Susanne Zenker (\*1970) ist eine ausgewiesene Immobilienspezialistin. Die diplomierte Architektin (EPFL) verantwortet in der Geschäftsleitung von SBB Immobilien den Bereich Development und war davor unter anderem im Management eines führenden Schweizer Immobilienprojektentwicklers und Generalunternehmens tätig. Sie ist schweizerisch/schwedische Doppelbürgerin.

Dr. Christian Wiesendanger (\*1964) ist ein erfahrener Finanzspezialist. Als Mitglied der Divisionsleitung von UBS Wealth Management hat er lange Jahre das Schweizer Geschäft und den globalen Finanzproduktebereich geleitet. Zuvor war er in Führungsfunktionen bei Credit Suisse tätig. Christian Wiesendanger promovierte in theoretischer Physik (Universität Zürich) und hält einen INSEAD MBA. Er ist Schweizer.

**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
1998- 2001	COO HIAG Holding Gruppe
1996 - 1996	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 Ultra-Brag AG – Basel, Mitglied des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG – Basel, Verwaltungsratspräsident der MTIP AG – Basel, Präsident des Stiftungsrates des Wohlfahrtsfonds der HIAG-Gruppe – Baar, Präsident des Stiftungsrates der Fürsorgestiftung der HIAG Immobilien Schweiz AG – Zug, Beirat der Universität St. Gallen

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

# Corporate Governance

**Dipl. Arch ETH**  
**Salome Grisard Varnholt**  
Mitglied Verwaltungsrat

Ausbildung: dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich, Diplom 1991

---

#### Beruflicher Hintergrund

1999 - heute	Architektenbüro grisard'architektur – Zürich
1999 – 2011	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  
und General Counsel

Ausbildung: Rechtsanwalt – Dr. iur. HSG – 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 – Rotkreuz, Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG – Luzern, Mitglied des Verwaltungsrats der Serto Holding AG – Frauenfeld, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Villiger Söhne Holding AG – Rickenbach, Mitglied des Verwaltungsrats der Villiger Söhne AG – Rickenbach (LU), Präsident des Stiftungsrats der HIAG Pensionskasse

---

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 Dixa AG – St. Gallen, Verwaltungsratspräsident der eloxalwerk 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

---

**Balz Halter**

Mitglied Verwaltungsrat

Ausbildung: dipl. Bau-Ing. ETHZ, lic. iur. Universität Zürich, Stanford Executive Program

---

**Beruflicher Hintergrund**

1986 - 2009                      VRP und Geschäftsführer der Halter AG

---

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien**

Präsident des Verwaltungsrats der Halter AG – Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der Aizo Group AG (digitalSTROM) – Zürich, Präsident des Verwaltungsrats der mivune 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

---

## 8 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 2020 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

## 9 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. Seit dem 6. Dezember 2019 besteht ein Reglement zu den Verfahrensabläufen für Verwaltungsratssitzungen, gestützt auf Art. 15.2 des Organisationsreglements. Herr Dr. Felix Grisard ist ausser im Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG zusätzlich im Verwaltungsrat sämtlicher HIAG Gruppengesellschaften. Herr Dr. Jvo Grundler ist Mitglied des Verwaltungsrats sämtlicher HIAG Gruppengesellschaften.

### 3.2 Verwaltungsratsausschüsse

Der Verwaltungsrat nimmt sich die Zeit, alle wesentlichen Geschäfte an den Sitzungen des Gesamtverwaltungsrats abzuhandeln. Der Verwaltungsrat verfügt über einen Revisionsausschuss, einen Vergütungsausschuss und seit 2019 auch über einen Investitionsausschuss. Dem Revisionsausschuss gehören Herr Dr. Felix Grisard und Herr Dr. Walter Jakob, dem Vergütungsausschuss Frau Salome Grisard Varnholt und Herr Dr. Walter Jakob, dem Investitionsausschuss Herr Dr. Felix Grisard, Frau Salome Grisard Varnholt und Herr Balz Halter 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.

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 ähnliche Instrumente gemäss den anwendbaren Beteiligungsprogrammen, die Vorsorge und/oder zusätzliche Leistungen im Sinne 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 Gesamtbeträgen 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 unterstützt der Investitionsausschuss den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben insbesondere in den Bereichen der Planung und Beurteilung von Investitionen in das bestehende Liegenschafts- und Immobilienportfolio sowie von Käufen oder Verkäufen von Liegenschaften und Immobilien. Der Aufgabenbereich des Investitionsausschusses umfasst:

- Beurteilung von Investitionsanträgen betreffend Immobilien, die in die Entscheidkompetenz des Verwaltungsrats fallen und Abgabe von entsprechenden Empfehlungen an den Verwaltungsrat; Beurteilung von Investitionsanträgen und Entscheid über Investitionsanträge betreffend Immobilien, die in die Entscheidkompetenz des Ausschusses fallen;

# Corporate Governance

- Ausarbeitung der mittel- und langfristigen Immobilienstrategie zuhanden des Verwaltungsrats;
- Erledigung von weiteren, dem Investitionsausschuss vom Verwaltungsrat übertragenen Aufgaben.

Der Geschäftsführer und der Leiter Finanzen nehmen stets an den Sitzungen des Investitionsausschusses teil. Zu den Sitzungen können auch Mitglieder des Kaders oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats.

Gemäss Organisationsreglement 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/swgliw40/organisationsreglement-2020-v02.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 in jeweils nächstfolgenden Sitzungsprotokoll festgehalten. Der Verwaltungsratspräsident steht in ständigem Kontakt mit dem Geschäftsführer. Beratungen innerhalb des Vergütungsausschusses und des Investitionsausschusses finden bei Bedarf statt, Beratungen innerhalb des Revisionsausschusses vorab in Vorbereitung der Jahres- und Halbjahresabschlüsse. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte zur Erbringung von Dienstleistungen für den Verwaltungsrat bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats. Der Geschäftsführer nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Zu den Sitzungen können auch der Leiter Finanzen, Mitglieder des Kaders oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt (9. März 2020, 26. Mai 2020, 25. August 2020 und 1. Dezember 2020), deren Dauer im Durchschnitt drei Stunden betrug. Alle Mitglieder haben an den vier Sitzungen 2020 teilgenommen. Zudem fanden im Geschäftsjahr 2020 vier ausserordentliche Verwaltungsratssitzungen statt (22. Juni 2020, 8. Juli 2020, 13. August 2019, 20. Oktober 2020) entweder physisch oder via Videokonferenz. Alle Mitglieder haben an diesen vier ausserordentlichen Sitzungen 2020 teilgenommen. Am 21. Oktober 2020 hat der Verwaltungsrat auf dem Zirkularweg einen Antrag genehmigt.

Der Vergütungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2020 zweimal (am 21. Januar 2020 mit einer Sitzungsdauer von zwei Stunden und am 30. Juni 2020 mit einer Sitzungsdauer von eineinhalb Stunden). 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. Alle Mitglieder des Ausschusses haben an den zwei Sitzungen 2020 teilgenommen.

Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Leiter Finanzen oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte zur Erbringung von Dienstleistungen für den Vergütungsausschuss bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrats. An den Sitzungen des Vergütungsausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den

# Corporate Governance

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 Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsels bei der Festlegung ihrer Entschädigungen.

Jährlich finden mindestens zwei ordentliche Revisionsausschusssitzungen (eine Sitzung pro Halbjahr) statt. Der Revisionsausschuss tagte am 5. März 2020 mit einer Sitzungsdauer von eineinhalb Stunden und am 21. August 2020 mit einer Sitzungsdauer von 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 oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Alle Mitglieder des Ausschusses haben an den zwei Sitzungen 2020 teilgenommen. Der Verwaltungsrat nimmt jährlich eine Selbstevaluation seiner Arbeit und derjenigen seiner Ausschüsse vor.

Der Investitionsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2020 zwölfmal (am 20. Januar 2020, am 26. Februar 2020, am 30. April 2020, am 12. Mai 2020, am 25. Mai 2020, am 18. Juni 2020, am 26. Juni 2020, am 17. August 2020, am 22. September 2020, am 15. Oktober 2020, am 20. November 2020 und am 17. Dezember 2020). Die Dauer dieser Sitzungen betrug im Durchschnitt zwei Stunden. Alle Mitglieder des Ausschusses haben an allen Sitzungen 2020 teilgenommen.

## 10 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 (vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung);

# Corporate Governance

- Genehmigung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften;
- 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 liberierte 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 Festlegung 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.

## 11 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, mit denen die identifizierten Risiken vermieden oder vermindert werden 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:

---

<https://www.hiag.com/media/qbvjoqxp/verhaltenskodex-2020-dt-final.pdf>

Ein Datenschutzreglement für die HIAG Gruppe ist seit dem 25. Mai 2018 implementiert und wurde an alle Mitarbeiter der Gruppe kommuniziert.

## 12 Mitglieder der Geschäftsleitung

**Marco Feusi**  
1972, Schweiz

Geschäftsführer (in dieser Funktion seit 1. Januar 2020)

---

**Berufliche Tätigkeiten:** 2003–2019 Partner und Mitinhaber der Wüest Partner AG, davon 2003–2006 und 2013–2017 als Verwaltungsrat sowie 2017–2019 als Vorsitzender der Geschäftsleitung; 2000–2003 Mitarbeit bei der Wüest & Partner AG als wissenschaftlicher Mitarbeiter/Senior Consultant; 1999–2000 Mitarbeit bei der ITERA Immobilien AG, Aarau als Bautreuhänder und Makler; 1998–1999 selbstständiger Architekt, 1993–1997 Mitarbeit in diversen Architekturbüros.

---

**Mitgliedschaften:** Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Chapter Switzerland, seit 2006; Assessor für Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors seit 2007

---

**Aktuelle Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** Mitglied des Verwaltungsrats der Norline AG – Neuhausen am Rheinfall

**Frühere Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** 2007–2008 Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Schweiz AG und von deren Tochtergesellschaften

---

**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:** keine

---

# Corporate Governance

**Dr. iur. HSG Jvo Grundler**  
1966, Schweiz

Ausbildung: Rechtsanwalt – Dr. iur. HSG – 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 – Rotkreuz, Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG – Luzern, Mitglied des Verwaltungsrats der Serto Holding AG – Frauenfeld, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Villiger Söhne Holding AG – Rickenbach (LU), Präsident des Stiftungsrats der HIAG Pensionskasse

---

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

---

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG hat an seiner Sitzung vom 9. März 2020 die Funktionsstufe der erweiterten Geschäftsleitung rückwirkend auf Beginn des Geschäftsjahrs 2020 aufgehoben. Wie bisher besteht die HIAG-Geschäftsleitung aus dem Chief Executive Officer, Marco Feusi, dem Chief Financial Officer, Laurent Spindler, und dem General Counsel, Jvo Grundler.

Am 22. Februar 2021 wurde der Austritt vom Chief Financial Officer, Laurent Spindler, kommuniziert. Bis zu seinem Ausscheiden, das spätestens Ende Oktober 2021 erfolgen wird, bleibt Laurent Spindler Mitglied der Geschäftsleitung

### 13 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 bei Publikumsgesellschaften;
- Mitglieder der Geschäftsleitung: zehn Mandate, wovon höchstens zwei Mandate bei 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.

# Corporate Governance

## 14 Managementverträge

Per 31. Dezember 2020 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften außerhalb der HIAG Gruppe.

## Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

### 1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der 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 Herr 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 und mit dem Vergütungsausschuss diskutiert. 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 60 bis 71 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 nicht zulässig.

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 2020

Zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen 2020 vgl. Vergütungsbericht, Seite 60 bis 71.

## 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 43 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 in 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 Sinne 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 23. April 2020 für das Geschäftsjahr 2020 als Revisionsstelle wiedergewählt.

Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche Lead-Engagement-Partner, Herr Fabian Meier, hat sein Amt per Geschäftsjahr 2018 angetreten; die maximale Amtsdauer bemisst sich nach Art. 730a Abs. 2 OR.

### 2 Revisionshonorar

Für die Berichtsperiode 2020 betragen die Prüfungshonorare für die Revision der Jahresrechnung und der Konzernrechnung TCHF 246 (Vorjahr: TCHF 244) und für zusätzliche prüfungsnahen Dienstleistungen (Audit-related Services) TCHF 13 (Vorjahr: TCHF 12).

### 3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode 2020 wurden von der Ernst & Young AG TCHF 25 zusätzliche Honorare im Zusammenhang mit Dienstleistungen zum Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung in Rechnung gestellt (Vorjahr: TCHF 17).

### 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 Revisiionsergebnisse mit den externen Prüfern.

## 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](http://www.hiag.com) abgerufen werden. Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der HIAG Immobilien Holding AG finden sich auch auf den Seiten 154 bis 156 dieses Geschäftsberichts.

Die Statuten der HIAG Immobilien Holding AG sind auf unserer Website unter folgender URL zu finden:

---

<https://www.hiag.com/media/p2lf0v3e/hiag-statuten-27-10-20.pdf>

---

Marco Feusi, MRICS, Geschäftsführer  
Laurent Spindler, Leiter Finanzen

HIAG Immobilien Holding AG,  
Aeschenplatz 7, 4052 Basel  
[investor.relations@hiag.com](mailto:investor.relations@hiag.com)  
[www.hiag.com](http://www.hiag.com)

Weitere Informationen sowie alle Publikationen (insbesondere der Geschäftsbericht 2020) sind unter [www.hiag.com](http://www.hiag.com) abrufbar. Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.

# Vergütungsbericht

## 1 Einleitende Bemerkungen

Der Vergütungsbericht wurde vom Verwaltungsrat im Einklang mit dem Schweizerischen Obligationenrecht, der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) vom 20. November 2013, 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 Geschäftsleitung, 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 Geschäftsleitung 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/p2lf0v3e/hiag-statuten-27-10-20.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.

## 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 Geschäftsleitung 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 der Gesellschaft jeweils genehmigten Gesamtvergütung gedeckt ist.

# Vergütungsbericht

## 3 Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

### 3.1 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Beträge mit Unterstützung des Vergütungsausschusses fest. Bei der Diskussion und Beschlussfassung des Verwaltungsrats über die Entschädigung der Geschäftsleitung sind keine Geschäftsleitungsmitglieder 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 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 Geschäftsleitung 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 Gruppengesellschaften 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 Stellen 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);
- 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);

# Vergütungsbericht

- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich der von der Generalversammlung zu genehmigenden Gesamtbeträgen 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 der Gruppengesellschaften;
- 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 und der General Counsel nehmen in der Regel an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil, ausser wenn ihre eigene Leistung beurteilt oder ihre Vergütung festgelegt wird. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Leiter Finanzen oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Der Vergütungsausschuss setzt sich wie folgt zusammen:

	Gewählt bis
Dr. Walter Jakob, CH, 1949, Mitglied des Verwaltungsrats, Präsident des Vergütungsausschusses (nicht exekutiv, unabhängig)	Ordentliche Generalversammlung 2021
Salome Grisard Varnholt, CH, 1966, Mitglied des Vergütungsausschusses (nicht exekutiv)	Ordentliche Generalversammlung 2021

Der Vergütungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens zweimal jährlich. Im Berichtsjahr trafen sich die Mitglieder des Vergütungsausschusses zu zwei Sitzungen: am 21. Januar 2020 mit einer Sitzungsdauer von zwei Stunden und am 30. Juni 2020 mit einer Sitzungsdauer von eineinhalb Stunden. Alle Mitglieder des Vergütungsausschusses haben an beiden Sitzungen teilgenommen. An den Sitzungen wurden folgende Traktanden behandelt:

- Erläuterung und Diskussion der Gesamtvergütungen der Geschäftsleitung
- Genehmigung der individuellen Jahresprämien für das Geschäftsjahr 2019 der Kadermitarbeitenden
- Vergütung des Verwaltungsrats
- Besprechung des Vergütungsberichts 2019
- Einführung von einem neuen LTIP für die Periode 2020 – 2024
- Neue Ferienregelung und neue Weiterbildungsregelung

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

## 3.2 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 (Revisionsausschuss und Vergütungsausschuss) und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Das Sitzungsgeld für Verwaltungsräte für Sitzungen des Investitionsausschusses beträgt pauschal CHF 750 pro Person und Sitzung. 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 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 Geschäftsleitung. 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 Geschäftsleitung.

## 3.3 Vergütungselemente: Geschäftsleitung

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern der Geschäftsleitung 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.

Instrumente	Vergütung		
	Fixe Vergütung	Variable Vergütung	
	Basissalär Vorsorge Nebenleistungen	Individuelle Zielprämie Barauszahlung	LTIP 50% in Aktien (jährliche Auszahlung)  50% in Bar (auszahlbar am Ende des LTIPs)
Einflussfaktoren	Funktion, Erfahrung, Qualifikation und Markt	Einreichung von individuellen jährlichen Leistungszielen	Einreichung von langfristigem Wertzuwachs der Aktionäre
Zweck	Mitarbeitergewinnung, Mitarbeiterbindung	Fokus auf Jahresziele und Unternehmenserfolg	Mitarbeiteranbindung Fokus auf langfristigen Unternehmenserfolg

# Vergütungsbericht

## 3.3.1 Fixe Vergütung der Geschäftsleitung

Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalär 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.

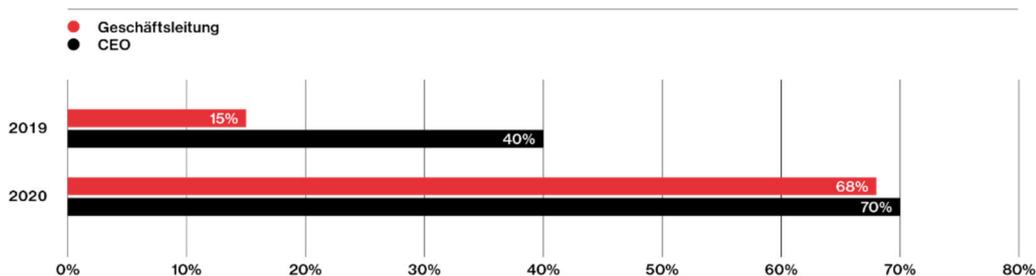
Bezüglich der Offenlegung von Dienst- und Sachleistungen sowie Spesen wird auf die steuerliche Betrachtung abgestellt. Die Kleinspesen werden auf Basis einer von den Steuerbehörden genehmigten Pauschalregelung und die übrigen Spesen nach Aufwand ausgerichtet. Sie sind nicht in der Vergütung aufgerechnet.

## 3.3.2 Variable Vergütung der Geschäftsleitung

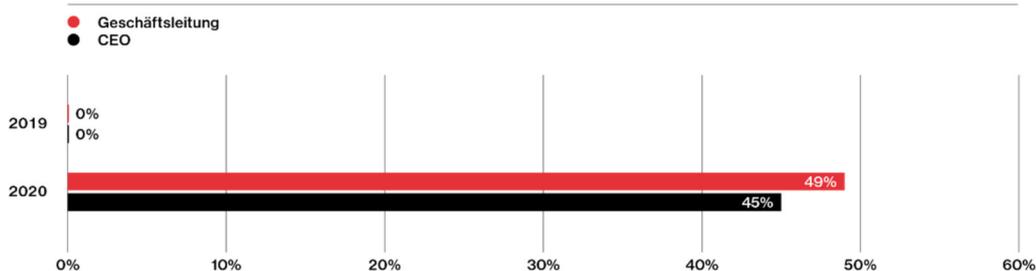
Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten: einer jährlichen individuellen Zielprämie und einem oder mehreren Long-Term-Incentive-Plänen (LTIP).

Die Gewichtung der variablen Vergütungen sieht wie folgt aus:

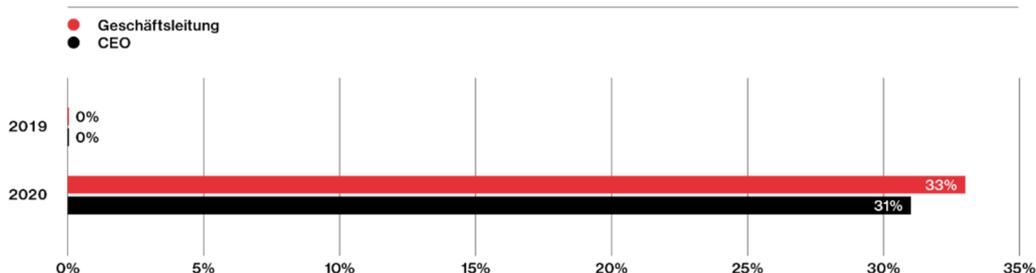
Anteil der variablen Vergütung an der fixen Vergütung



Anteil des LTIP an der variablen Vergütung



Anteil des LTIP an der fixen Vergütung



Im Vorjahr gab es keine LTIP-Komponente.

# Vergütungsbericht

## Individuelle Zielprämie

Die individuelle Zielprämie wird basierend auf individuellen Zielen des einzelnen Mitglieds der Geschäftsleitung bestimmt. Alle für ein Mitglied der Geschäftsleitung konkret festgelegten Ziele werden berücksichtigt, um die individuelle Zielprämie zu bestimmen. Die Auszahlung der individuellen Zielprämien erfolgt in bar. Die individuelle Zielprämie des Geschäftsführers wird durch den Vergütungsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Mitglieder der Geschäftsleitung werden durch den Geschäftsführer festgelegt und dem Vergütungsausschuss vorgelegt. Werden die Ziele nicht erreicht, so kann entweder der Geschäftsführer für die restlichen Mitglieder der Geschäftsleitung oder der Vergütungsausschuss für den Geschäftsführer die individuelle Zielprämie kürzen oder entfallen lassen. Im Berichtsjahr wurden die individuellen Ziele vom Geschäftsführer zu 83% und von der Geschäftsleitung zu 82% erreicht. Die Vorjahreszahlen werden nicht ausgewiesen, da der Geschäftsführer erst seit dem 1. Januar 2020 bei der Gruppe tätig ist.

## LTIP

Der LTIP verknüpft die Vergütung der Kadermitarbeitenden mit der langfristigen Wertschöpfung im Konzern und soll die langfristigen Interessen der Schlüsselmitarbeiter und der Aktionäre gleichrichten.

Im Vorjahr bestand kein LTIP. Ein neuer LTIP wurde im zweiten Halbjahr 2020 aufgesetzt.

Die Laufzeit des LTIP beträgt fünf Jahre (2020–2024). Der LTIP bezieht sich auf den Return on Equity («ROE») bzw. das Konzernergebnis und lässt die Planteilnehmer an einer «Überrendite» ausgehend vom Schwellenwert partizipieren. Diese Messgrösse ist die gleiche für alle Kategorien von Planteilnehmern.

Die Höhe des LTIP-Topfs wird definiert durch die Art und Anzahl der Planteilnehmer und den erzielten ROE, wobei letzterer nur bis zum jeweiligen Maximalwert pro Planjahr berücksichtigt wird.

Leistungen unter dem LTIP werden fällig, wenn die Aktionäre mindestens einen ROE in der Höhe des Schwellenwerts erhalten haben. Der Schwellenwert beträgt im ersten Planjahr 4.00% ROE, in den Planjahren 2 – 5 5.50% ROE.

Unter Annahme der aktuell vorgesehenen Planteilnehmer beträgt der LTIP-Topf des ROEs in der Höhe des Ziel-ROEs von 4.00% im ersten Planjahr und von 5.50% in den Planjahren 2 – 5 CHF 4.7 Mio. für 5 Jahre und bei Erreichen der maximal relevanten ROEs von 5.00% im ersten Planjahr und 6.50% in den Planjahren 2 - 5 CHF 9.5 Mio. für 5 Jahre. Dies entspricht maximal 3.6% des absoluten Wertzuwachses der Aktionäre bei Erreichen des maximal relevanten ROEs von rund CHF 266 Mio. Das «Target Szenario» beträgt rund 1.9% des Wertzuwachses der Aktionäre von rund CHF 242 Mio. Für die Geschäftsleitung bedeutet das «Target Szenario» einen LTIP-Topf von CHF 2.1 Mio. und das «Cap Szenario» einen LTIP-Topf von CHF 4.2 Mio.

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

Die weiteren 50% des Incentives bestehen aus einer Zahlung in Bargeld. Dieser Cash-Anteil wird nur dann vollständig ausbezahlt, wenn sich der Planteilnehmer am 31. März 2025 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

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

# Vergütungsbericht

## 3.3.3 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 Geschäftsleitung haben einen Schweizer Arbeitsvertrag und sind wie alle in der Schweiz ansässigen Mitarbeitenden in der HIAG Pensionskasse für ihr fixes Grundsalar und ihre budgetierte jährliche Zielprämie bis zu einer Obergrenze von CHF 315'400 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 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 Geschäftsleitung erhalten keine besonderen Nebenleistungen. Sie erhalten eine Pauschalentschädigung für Geschäfts- und Repräsentationsspesen in Übereinstimmung mit dem von den zuständigen kantonalen Steuerbehörden genehmigten Spesenreglement.

## 3.4 Benchmarking

Die Gesamtvergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung orientieren sich an den Ansätzen der anderen an der SIX Swiss Exchange kotierten Schweizer Immobilienunternehmen:

Allreal Holding AG	Investis Holding	Plazza AG	Warteck Invest AG
Espace Real Estate AG	Mobimo Holding AG	PSP Swiss Property AG	Züblin Immobilien Holding AG
Intershop Holding AG	Peach Property Group AG	Swiss Prime Site AG	Zug Estates Holding AG

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. Diesem Benchmarking werden sowohl die fixen Lohnbestandteile als auch die variablen Lohnbestandteile unterzogen.

## 3.5 Weitere Informationen betreffend die Arbeitsverhältnisse der Geschäftsleitung

### 3.5.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung 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 nicht zulässig.

### 3.5.2 Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Geschäftsleitung

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

# Vergütungsbericht

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

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

### 4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

2020 in TCHF	Vergütungen				Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenpauschale
	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld Investitionsausschuss	für zusätzliche Dienstleistungen	Aktienvergütungen			
Dr. Felix Grisard, Präsident Mitglied des Investitionsausschusses und Revisionsausschusses	300 <sup>1</sup>	8	-	-	41 <sup>2</sup>	349	-
Salome Grisard Varnholt Mitglied des Vergütungsausschusses und Investitionsausschusses	70	8	-	-	6	84	-
Dr. Walter Jakob Mitglied des Vergütungsausschusses und Revisionsausschusses	70	-	4	-	-	74	-
Balz Halter Mitglied des Investitionsausschusses	70	8	-	-	6	84	-
Dr. Jvo Grundler Mitglied der Konzernleitung	300	-	-	239 <sup>4</sup>	74	613 <sup>3</sup>	6
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat</b>	<b>810</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>239</b>	<b>127</b>	<b>1'204</b>	<b>6</b>

<sup>1</sup> Der Präsident trifft sich wöchentlich mit dem Geschäftsführer zwischen den Verwaltungsratssitzungen um strategische Fragen zu diskutieren.

<sup>2</sup> Inkl. Altersvorsorgeleistungen.

<sup>3</sup> Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

<sup>4</sup> Diese Position umfasst 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 2020 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2020 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrates gegenüber dem Vorjahr (TCHF 1'204; Vorjahr: TCHF 1'186) um TCHF 18 (+ 1.5%) gestiegen. Die Steigerung ist mit der Einführung eines Investitionsausschusses im dritten Quartal 2019 verbunden.

# Vergütungsbericht

2019 in TCHF	Fixe Vergütung	Sitzungsgeld Investitionsausschuss	Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	Aktienvergütungen	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenpauschale
Dr. Felix Grisard, Präsident Mitglied des Investitionsausschusses und Revisionsausschusses	300 <sup>1</sup>	–	–	–	39 <sup>2</sup>	339	–
Salome Grisard Varnholt Mitglied des Vergütungsausschusses und Investitionsausschusses	70	2	–	–	5	78	–
Dr. Walter Jakob Mitglied des Vergütungsausschusses und Revisionsausschusses	70	–	3	–	–	73	–
Balz Halter <sup>5</sup> Mitglied des Investitionsausschusses	53	2	–	–	4	59	–
Dr. Jvo Grundler Mitglied der Konzernleitung	300	–	–	238 <sup>4</sup>	73	611 <sup>3</sup>	6
John Manser <sup>5</sup> Mitglied des Revisionsausschusses	18	–	8	–	–	26	–
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat</b>	<b>810</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>238</b>	<b>122</b>	<b>1'186</b>	<b>6</b>

<sup>1</sup> Der Präsident bildet zusammen mit dem Geschäftsführer den Geschäftsführungsausschuss. 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. Ab April 2019 und bis Ende Dezember 2019 hat der Präsident die Geschäftsführung ad interim übernommen. Die Vergütung für diese Ad-interim-Vertretung wurde bei den Vergütungen an die Konzernleitung ausgewiesen (TCHF 150 netto).

<sup>2</sup> Inkl. Altersvorsorgeleistungen.

<sup>3</sup> Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

<sup>4</sup> Diese Position umfasst 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.

<sup>5</sup> Balz Halter ist seit dem 11. April 2019 Mitglied des Verwaltungsrats der HIAG Immobilien Holding AG. Er hat John Manser, der seit 2014 dem Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding angehörte, ersetzt.

**Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2019 keine ausgerichtet.**

**Im Geschäftsjahr 2019 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrates gegenüber dem Vorjahr (TCHF 1'186; Vorjahr: TCHF 1'199) um TCHF 13 (– 1.1%) gesunken.**

# Vergütungsbericht

## 4.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

2020 in TCHF	Total Geschäftsleitung	Davon Marco Feusi (CEO)
Basissalär in bar (netto)	1'105	845
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	385	325
LTIP für das Jahr 2020 (auszahlbar in bar in 2025, netto)	61	44
LTIP für das Jahr 2020 (aktienbasierte Vergütung, netto)	305	220
Übrige Vergütungskomponenten <sup>2</sup>	7	7
Altersvorsorgeleistungen	59	32
Übrige Sozialleistungen <sup>3</sup>	138	105
<b>Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)</b>	<b>2'060</b>	<b>1'578</b>
Pauschalspesen	24	12

<sup>1</sup> Diese Beträge entsprechen dem Anteil am gesamten maximalen Bonuskorb des LTIP von CHF 4.2 Mio. für das Jahr 2020 (siehe Ziffer 3.2.2). Die Rückstellung für den in bar auszahlbaren Anteil des LTIP der Geschäftsleitung beläuft sich auf TCHF 61 per 31. Dezember 2020 (Vorjahr: TCHF 0, da es kein LTIP gab).

<sup>2</sup> Kinderzulagen

<sup>3</sup> AHV, ALV, BU, NBU, FAK, UVG.

Die Vergütung der Geschäftsleitung besteht aus den Vergütungen des CEOs und des CFOs.

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG hat an seiner Sitzung vom 9. März 2020 die Funktionsstufe der erweiterten Geschäftsleitung rückwirkend auf Beginn des Geschäftsjahrs 2020 aufgehoben. Wie bisher besteht die HIAG-Geschäftsleitung aus dem CEO, Marco Feusi, dem CFO, Laurent Spindler, und dem General Counsel, Jvo Grundler. Die ehemaligen Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung nehmen ihre Aufgaben mit unveränderten Verantwortlichkeiten und Kompetenzen neu als Mitglieder des Kaders wahr. Ihre Vergütungen waren im Vorjahr bei den Vergütungen der Konzernleitung ausgewiesen.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2020 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2020 waren die Vergütungen der Geschäftsleitung (TCHF 2'060) um TCHF 285 tiefer als im Vorjahr (- 12.1%; Vorjahr: TCHF 2'345). Die Jahre 2020 und 2019 sind nicht vergleichbar, da im Vorjahr die Vergütungen der Konzernleitung (Geschäftsleitung und erweiterte Geschäftsleitung) ausgewiesen waren.

2019 in TCHF	Total Konzernleitung	Davon Laurent Spindler (CFO)
Basissalär in bar (netto)	1'736	247
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	256	100
Übrige Vergütungskomponenten <sup>2</sup>	23	-
Altersvorsorgeleistungen	162	27
Übrige Sozialleistungen <sup>3</sup>	168	27
<b>Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)</b>	<b>2'345</b>	<b>401</b>
Pauschalspesen	58	12

<sup>1</sup> Aufgrund des Ausscheidens des CEOs, Martin Durchschlag, per Ende Oktober 2019 ist für das Geschäftsjahr 2019 Laurent Spindler, CFO das Mitglied mit der höchsten Vergütung. Ab dem Zeitpunkt der Kommunikation des Ausscheidens des CEOs (April 2019) und bis Ende Dezember 2019 hat der Präsident des Verwaltungsrats die Geschäftsführung ad interim übernommen. Die Vergütung für diese ad interim Vertretung wurde beim Total der Konzernleitung ausgewiesen (TCHF 150 netto).

<sup>2</sup> Kinderzulagen

<sup>3</sup> AHV, ALV, BU, NBU, FAK, UVG.

# Vergütungsbericht

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2019 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2019 waren die Vergütungen der Konzernleitung (TCHF 2'345) um TCHF 2'754 tiefer als im Vorjahr (– 54.0%; Vorjahr: TCHF 5'099), hauptsächlich weil es im Vorjahr eine LTIP-Komponente von TCHF 2'459 gab.

## 4.3 Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung dürfen gemäss Statuten nur zu marktüblichen Bedingungen ausgerichtet werden. Der Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen und Kredite darf CHF 10 Mio. nicht überschreiten. Es wurden 2020 keine Darlehen und Kredite Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2020 ausstehend. Es wurden 2020 keine Darlehen und Kredite an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2020 ausstehend. Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2020 keine nicht marktüblichen Vergütungen, Darlehen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2020 ausstehend.

## 4.4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2020 keine nicht marktüblichen Vergütungen, Darlehen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2020 ausstehend.

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

An der Generalversammlung vom 23. April 2020 wurde über die Maximalbeträge der Vergütungen an den Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung abgestimmt. Die untenstehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2020 erfassten Beträgen gemäss Accrual-Prinzip.

### Verwaltungsrat

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 23. April 2020	Vergütungen 2020 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung und Sitzungsgeld in bar (netto)	900	835
Aktienbasierte Vergütung	300	239
Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	100	4
Gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	200	126
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)</b>	<b>1'500</b>	<b>1'204</b>

# Vergütungsbericht

## Geschäftsleitung

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung vom 23. April 2020	Vergütungen 2020 gemäss Ziffer 4
Basissalär in bar (netto)	1'200	1'105
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	600	385
LTIP für das Jahr 2020	500	366
Übrige Vergütungskomponenten, gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	500	204
<b>Total Vergütungen an die Geschäftsleitung (brutto)</b>	<b>2'800</b>	<b>2'060</b>

# Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 27  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 12. März 2021

## Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2020 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 60 bis 71) 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte

# Konsolidierter Abschluss

## Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		19'706	23'933
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3'393	5'335
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre		-	12
Übrige kurzfristige Forderungen	2	8'214	9'259
Vorräte	3	501	420
Übrige kurzfristige Finanzanlagen	8.3	718	513
Liegenschaften zum Verkauf	5	29'427	8'633
Aktive Rechnungsabgrenzung	7	4'918	5'227
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>66'877</b>	<b>53'332</b>
Übrige langfristige Forderungen	4	4'002	3'554
Immobilienanlagen	5	1'608'417	1'563'043
Übriges Anlagevermögen	6	2'110	1'034
Finanzanlagen	8.1	7'642	5'348
Finanzanlagen Aktionäre	8.2	2'330	2'330
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'624'501</b>	<b>1'575'309</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'691'378</b>	<b>1'628'641</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	11	139'257	7'902
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'227	4'306
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	9	5'965	7'357
Kurzfristige Rückstellungen	10	13'024	30'660
Steuerverbindlichkeiten		1'715	315
Passive Rechnungsabgrenzung	12	16'396	13'229
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>179'584</b>	<b>63'770</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	11	677'429	823'397
Langfristige Rückstellungen	10	112	660
Latente Steuern	13	73'131	68'728
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>750'672</b>	<b>892'785</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>930'256</b>	<b>956'555</b>
Aktienkapital	31	8'433	8'050
Kapitalreserven		39'947	7'884
Eigene Aktien	33	-5'211	-6'081
Gewinnreserven		717'953	662'232
<b>Eigenkapital</b>		<b>761'122</b>	<b>672'085</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'691'378</b>	<b>1'628'641</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		2020	Restated 2019 <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	15	59'738	61'359
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	16	27'002	-16'803
Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte	17	10'560	1'430
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	17	4'905	64
Erfolg Cloud Services		93	630
Übriger Betriebsertrag	18	12'438	7'008
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>114'736</b>	<b>53'688</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekten	17	-9'133	-1'231
Materialaufwand	19	-3'097	-2'045
Personalaufwand	14, 20, 21	-16'479	-14'633
Unterhalt und Reparaturen	22	242	-40'590
Versicherungen und Gebühren		-1'649	-1'161
Energieaufwand und Hauswartung	23	-4'360	-1'912
Allgemeiner Betriebsaufwand		-467	-451
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	24	-7'121	-27'278
Marketing- und Vertriebsaufwand		-743	-857
Mieten und Leasing	25	-1'675	-1'940
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-44'481</b>	<b>-92'098</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>70'254</b>	<b>-38'410</b>
Abschreibungen	26	-396	-40'536
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>69'859</b>	<b>-78'946</b>
Finanzertrag	27	968	1'178
Finanzaufwand	28	-9'560	-8'686
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>61'266</b>	<b>-86'454</b>
Ertragssteuern	29	-6'107	15'093
<b>Konzernergebnis inkl. Minderheitsanteile</b>		<b>55'159</b>	<b>-71'361</b>
Minderheitsanteile		-	-613
<b>Konzernergebnis exkl. Minderheitsanteile</b>		<b>55'159</b>	<b>-70'749</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	31	6.82	-8.85
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	31	6.82	-8.85

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung (Anpassung Darstellung ohne Einfluss auf das Konzernergebnis), siehe Anhang, Ziffer 15

# Konsolidierter Abschluss

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2020	Restated 2019 <sup>1</sup>
Konzernergebnis	55'159	-71'361
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-27'002	18'883
Abschreibungen	396	40'536
Wertberichtigung übrige Anlagen	-	5'136
Wertberichtigung Finanzanlagen	1'550	843
Erfolge aus Verkauf übrige Anlagen	-5'090	-231
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	-4'905	-
Aktienbasierte Vergütungen	562	2'572
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-457	-1'854
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167	626
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen	-718	-1'811
Veränderungen Promotionsprojekte	6'126	1'668
Veränderungen Vorräte	-82	-23
Veränderungen übrige langfristige Forderungen	-448	-
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital	-18'163	24'611
Veränderungen aktivierte Arbeitgeberbeitragsreserve	-	365
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen	-55	2'942
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen	5'155	-3'091
Veränderungen langfristige Rückstellungen	-13	560
Veränderungen latente Steuern	4'403	-15'186
Veränderungen aktivierte Verlustvorträge	-205	-193
Erfolg aus Währungseffekten	17	65
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>16'397</b>	<b>5'057</b>
Investitionen in Immobilien	-73'351	-87'322
Erwerb konsolidierter Gesellschaften	-	-19'341
Investitionen in Finanzanlagen	-	-1'575
Investitionen in übrige Sachanlagen	-1'050	-817
Devestitionen von Immobilien	32'190	102
Devestitionen übrige Sachanlagen	6'747	231
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-3'844	-5'549
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	-	2'705
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-39'308</b>	<b>-111'566</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2020	Restated 2019 <sup>1</sup>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	75'209	69'693
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-89'824	-90'562
Kapitalerhöhung	32'692	-
Aufnahme von Anleihen	-	149'781
Erwerb eigener Aktien	-	-1'732
Verkauf eigener Aktien	624	-13
Ausschüttung aus Kapitalreserven / Gewinnreserven an Aktionäre	-	-31'191
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>18'701</b>	<b>95'976</b>
Währungseffekte	-17	-65
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-4'227</b>	<b>-10'598</b>
Flüssige Mittel am 01.01.	23'933	34'531
Flüssige Mittel am 31.12.	19'706	23'933
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-4'227</b>	<b>-10'598</b>

<sup>1</sup> Die Veränderungen aus Promotionsprojekte im 2019 wurden vom «Geldfluss aus Investitionstätigkeit» in den «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit» umgegliedert. Der «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit» war im 2019 TCHF 3'117 und der «Geldfluss aus Investitionstätigkeit» TCHF -109'626. Diese Anpassung hat keinen Einfluss auf die Veränderung der flüssigen Mittel.

Der in 2020 erfolgte Erwerb von mobilen Sachanlagen und Produktionsanlagen der ehemaligen Mieterin des Areals Pratteln für TCHF 2'400 wurde mit den offenen Mietzinsforderungen verrechnet und stellt somit einen nicht liquiditätswirksamen Investitionsvorgang dar.

Im Berichtsjahr wurde bei der Veränderungen der Promotionsprojekte eine nicht liquiditätswirksame Umbuchung in Höhe von TCHF 26'920 von der Position «Immobilienanlagen» in die Position «Liegenschaften zum Verkauf» vorgenommen.

Das Ergebnis «Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit» beinhaltet die Verkäufe aus Promotionsprojekte. Ohne Berücksichtigung der Veränderungen aus Promotionsprojekten ist das Ergebnis TCHF 10'270 (Vorjahr TCHF 3'389).

# Konsolidierter Abschluss

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktien- kapital <sup>1</sup>	Kapital- reserven <sup>2</sup>	Eigene Aktien <sup>3</sup>	Gewinn- reserven	Total exkl. Minderheits- anteile	Minderheits- anteile <sup>4</sup>	Total inkl. Minderheits- anteile
<b>Eigenkapital am 01.01.2019</b>	<b>8'050</b>	<b>21'733</b>	<b>-6'920</b>	<b>762'000</b>	<b>784'863</b>	<b>-1'800</b>	<b>783'063</b>
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>6</sup>	-	-	-	-1'110	-1'110	-	-1'100
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 <sup>5</sup>	-	-	-	-6'562	-6'562	-	-6'562
Akquisition von 100% bei Gesellschaften mit Minderheiten	-	-	-	-3'992	-3'992	2'413	-1'579
Unternehmensergebnis	-	-	-	-70'749	-70'749	-613	-71'361
<b>Eigenkapital am 31.12.2019</b>	<b>8'050</b>	<b>7'884</b>	<b>-6'081</b>	<b>662'232</b>	<b>672'085</b>	<b>-</b>	<b>672'085</b>
<b>Eigenkapital am 01.01.2020</b>	<b>8'050</b>	<b>7'884</b>	<b>-6'081</b>	<b>662'232</b>	<b>672'085</b>	<b>-</b>	<b>672'085</b>
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>6</sup>	-	-	-	562	562	-	562
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	-	-246	870	-	624	-	624
Kapitalerhöhung <sup>7</sup>	383	32'309	-	-	32'692	-	32'692
Unternehmensergebnis	-	-	-	55'159	55'159	-	55'159
<b>Eigenkapital am 31.12.2020</b>	<b>8'433</b>	<b>39'947</b>	<b>-5'211</b>	<b>717'953</b>	<b>761'122</b>	<b>-</b>	<b>761'122</b>

<sup>1</sup> Per 31. Dezember 2020 bestand das Aktienkapital aus 8'433'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'050'000).

<sup>2</sup> Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (Vorjahr: TCHF 1'610).

<sup>3</sup> Per 31. Dezember 2020 hielt die Gesellschaft 42'942 an eigenen Aktien (Vorjahr: 49'915 Aktien). Im Berichtsjahr wurden keine Aktien der HIAG Immobilien Holding AG durch die Gesellschaft gekauft. Es wurden 6'973 Aktien an Mitarbeiter zugeteilt oder verkauft. Da der Verkauf und die Zuteilung unter Abzug des steuerlich zugelassenen Mitarbeiterablasses erfolgten, wurde bei diesem Verkauf ein Verlust von TCHF 246 realisiert und gegen die gesetzliche Kapitalreserven verbucht.

<sup>4</sup> Die Minderheitsanteile umfassten per 01.01.2019 5% bei der Gesellschaft HIAG Data AG und 14% bei der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud. Im ersten Halbjahr 2019 wurden die 5% der HIAG Data AG von der HIAG Immobilien Holding AG gekauft. Ebenfalls betragen die Anteile an der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud nach der Akquisition der Jaeger et Bosshard SA 100%. Somit bestehen per 31. Dezember 2019 keine Minderheiten.

<sup>5</sup> Der Goodwill entstand beim Erwerb der Tochtergesellschaft Jaeger et Bosshard SA im Mai 2019. Goodwill wird per Erwerbszeitpunkt einer Gesellschaft mit der Gewinnreserve verrechnet.

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

<sup>7</sup> Am 27. Oktober 2020 hat die HIAG Immobilien Holding AG im Rahmen einer Privatplatzierung 383'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 platziert. Der Platzierungspreis je Aktie belief sich auf CHF 86.00. Die dadurch entstandenen Transaktionskosten in Höhe von TCHF 246 wurden als Reduktion der Kapitalreserven erfasst.

# Konsolidierter Abschluss

## Anhang zum konsolidierten Jahresabschluss

### Segmentberichterstattung

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

Der Verwaltungsrat hat am 13. August 2019 beschlossen, das Segment «Cloud Services» nicht weiterzuführen, mit Ausnahme der Vermietungsaktivitäten der bestehenden Infrastrukturen. Aus Transparenzgründen wird dieses Segment noch separat ausgewiesen. Im Segment «Cloud Services» umfasst die Position «Unterhalt und Reparaturen» die Betriebskosten der Datacenters. Die Position «Mieten und Leasing» beinhaltet die Miete für Büroräumlichkeiten in Wallisellen.

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 die Aktivitäten aus dem Metall-Recycling-Betrieb der im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Jaeger et Bosshard SA erfasst. Die Intersegment-Eliminationen für Transaktionen innerhalb von Segmenten werden separat gezeigt.

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

Segmente 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	49'104	10'883	-	-	-250	59'738
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	9'756	17'246	-	-	-	27'002
Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte	-	10'560	-	-	-	10'560
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	4'905	-	-	-	-	4'905
Ertrag Cloud Services	-	-	93	-	-	93
Übriger Betriebsertrag	1'222	5'221	6	7'090	-1'101	12'438
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>64'987</b>	<b>43'910</b>	<b>100</b>	<b>7'090</b>	<b>-1'351</b>	<b>114'736</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte	-	-9'133	-	-	-	-9'133
Materialaufwand	-	-	-	-3'097	-	-3'097
Personalaufwand	-3'002	-6'695	-1'940	-4'842	-	-16'479
Unterhalt und Reparaturen	-3'729	5'186	-829	-386	-	242
Versicherungen und Gebühren	-658	-590	-6	-395	-	-1'649
Energieaufwand und Hauswartung	-1'181	-3'126	-	-52	-	-4'360
Allgemeiner Betriebsaufwand	-153	-84	-	-230	-	-467
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-2'025	-1'557	-504	-3'875	839	-7'121
Marketing- und Vertriebsaufwand	-430	-47	-23	-242	-	-743
Mieten und Leasing	-1'021	-549	-232	-384	512	-1'675
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-12'199</b>	<b>-16'596</b>	<b>-3'535</b>	<b>-13'503</b>	<b>1'351</b>	<b>-44'481</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>52'788</b>	<b>27'315</b>	<b>-3'435</b>	<b>-6'413</b>	<b>-</b>	<b>70'254</b>
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung	43'032	10'069	-3'435	-6'413	-	43'252

# Konsolidierter Abschluss

Das Segment «Entwicklung» wurde im 2019 und 2020 vom Rückbau und der Sanierung des Areal Pratteln, um es in einen chemiefreien Zustand zu versetzen, betroffen.

Der EBITDA Beitrag des Areals Pratteln belief sich auf TCHF 6'549 per Ende Dezember 2020 (Vorjahr TCHF -29'242). Dies wirkt sich per Bilanzstichtag auf folgende Positionen aus: « Übriger Betriebsertrag» TCHF 5'011 (Vorjahr TCHF 23) «Unterhalt und Reparaturen» TCHF 6'989 (Vorjahr TCHF -31'287), «Energieaufwand und Hauswartung» TCHF -2'497 (Vorjahr TCHF -430) sowie «Personalaufwand» TCHF -2'791 (Vorjahr TCHF -669).

In der Position «übriger Betriebsertrag» im Segment «Entwicklung» von Total TCHF 5'221, ist der Erfolg aus dem Verkauf der kompletten Produktionsanlage samt Gebäude und den Verkäufen weiterer mobilen Sachanlagen des Areal Pratteln in Höhe von TCHF 5'011 enthalten.

Im Berichtsjahr resultiert im Segment «Entwicklung» in der Position «Unterhalt und Reparaturen» ein Ertrag in Höhe von TCHF 5'186. Die HIAG konnte mit operativen Massnahmen und dem Verkauf einer kompletten Produktionsanlage samt Gebäude, den Gesamtaufwand für den Rückbau des Rohner Areals in Pratteln, gegenüber den ursprünglichen Erwartungen deutlich senken. Dies hat dazu geführt, dass im Berichtsjahr insgesamt TCHF 8'000 von den eingeschätzten Rückstellungen aufgelöst wurden.

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

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	51'118	10'293	-	-	-52	61'359
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-2'882	-13'922	-	-	-	-16'803
Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte	-	1'430	-	-	-	1'430
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	64	-	-	-	-	64
Ertrag Cloud Services	-	-	630	-	-	630
Übriger Betriebsertrag	294	1'107	142	6'126	-660	7'008
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>48'594</b>	<b>-1'092</b>	<b>772</b>	<b>6'126</b>	<b>-712</b>	<b>53'688</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte	-	-1'231	-	-	-	-1'231
Materialaufwand	-	-	-	-2'045	-	-2'045
Personalaufwand	-3'783	-3'849	-4'186	-2'815	-	-14'633
Unterhalt und Reparaturen	-4'328	-32'076	-3'979	-207	-	-40'590
Versicherungen und Gebühren	-698	-398	-6	-255	196	-1'161
Energieaufwand und Hauswartung	-791	-1'088	-	-32	-	-1'912
Allgemeiner Betriebsaufwand	-84	-85	-	-281	-	-451
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-2'221	-1'295	-21'311	-2'690	240	-27'278
Marketing- und Vertriebsaufwand	-351	-47	-146	-313	-	-857
Mieten und Leasing	-853	-623	-559	-182	276	-1'940
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-13'110</b>	<b>-40'692</b>	<b>-30'187</b>	<b>-8'821</b>	<b>712</b>	<b>-92'098</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>35'485</b>	<b>-41'784</b>	<b>-29'415</b>	<b>-2'696</b>	<b>-</b>	<b>-38'410</b>
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung	38'367	-27'863	-29'415	-2'696	-	-21'607

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung (Anpassung Darstellung ohne Einfluss auf das Konzernergebnis), siehe Anhang, Ziffer 15

# Konsolidierter Abschluss

Das Segment «Entwicklung» wurde im Geschäftsjahr 2019 vom Konkurs der Rohner AG, Pratteln, beeinflusst. Die HIAG hat sich im 2019 entschieden, den Rückbau und die Sanierung des Areals, um es in einen chemiefreien Zustand zu versetzen, in Angriff zu nehmen. Insbesondere betroffen sind im Geschäftsjahr 2019 die Wertänderung aus Neubewertung von Immobilienanlagen sowie der Betriebsaufwand von insgesamt TCHF 53'200. Die Wertänderung in Pratteln belief sich per 31. Dezember 2019 auf TCHF -20'400. HIAG übernahm in 2019 im Zusammenhang mit dem Rückbau und der Sanierung des Areals, ehemalige Mitarbeitende der Rohner AG, Pratteln (TCHF 700), und seit dem Konkurs trug HIAG die Gesamtarealkosten von insgesamt TCHF 2'100 für den Zeitraum von Juli bis Dezember 2019. Für den Rückbau und die Sanierung des Areals wurden in 2019 Rückstellungen in Höhe von TCHF 30'000 gebildet, welche in der Position «Unterhalt und Reparaturen» enthalten sind.

## Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

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

## Konsolidierungskreis

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

# Konsolidierter Abschluss

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2020 <sup>1</sup> in %	Anteil 2019 <sup>1</sup> in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Baar
HIAG AG	150	100	100	Basel
HIAG Immobilien AG	5'000	100	100	St. Margrethen
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Aigle
Léger SA	400	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Jaeger et Bosshard SA	1'175	100	100	Lancy
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	100	100	Lancy
HIAG Data AG	10'000	100	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG Real Estate AG <sup>2</sup>	400	100	100	Zürich
HIAG Labs AG <sup>3</sup>	100	100	100	Zürich

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

<sup>2</sup> Die CIS Operations AG wurde im Berichtsjahr in HIAG Real Estate AG umfirmiert.

<sup>3</sup> Die Marbell AG wurde im Berichtsjahr in HIAG Labs AG umfirmiert.

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

**HIAG Data AG und HIAG Real Estate AG bilden für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 mit der HIAG Labs AG das Segment Cloud Services. Die HIAG Labs AG erbringt Dienstleistungen rund um die Finanzierung von Dritten. Die HIAG Real Estate AG wird neu ab 1. Januar 2021 eine Immobiliengesellschaft im Sinne der Strategie von HIAG sein.**

**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.**

## 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.

# Konsolidierter Abschluss

## Umrechnung Fremdwährungen

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

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

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

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

### Flüssige Mittel

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

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Forderungen

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

### Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

### Allgemein

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

# Konsolidierter Abschluss

## Liegenschaften

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

## Liegenschaften im Bau

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

## Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten Wohnprojekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden (Promotionsprojekte), sowie nicht strategische Liegenschaften, die zum Verkauf angeboten werden. Der Ausweis der Liegenschaften zum Verkauf erfolgt im Umlaufvermögen. Die Promotionsprojekte werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet. Der letzte Marktwert zum Zeitpunkt der Umklassierung stellt den Anschaffungswert der Liegenschaften dar. Bis zur Veräusserung erfolgt keine Neubewertung mehr. Wenn der erwartete Verkaufspreis tiefer als die Anschaffungs- oder Herstellkosten ist, wird eine Wertberichtigung vorgenommen. Die nicht strategischen Liegenschaften zum Verkauf werden zu aktuellen Marktwerten abzüglich Verkaufskosten bewertet und nur als Liegenschaften zum Verkauf ausgewiesen, wenn ein Verkaufsvertrag zur Beurkundung vorliegt.

## Übriges Anlagevermögen und immaterielles Anlagevermögen

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

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

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

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

## Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

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

## Latente Ertragssteueransprüche

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

# Konsolidierter Abschluss

## Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

## Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

## Leasing

Beim Leasing wird zwischen Finanzierungsleasing und operativem Leasing unterschieden.

Um Finanzierungsleasing handelt es sich, wenn bei Vertragsabschluss der Barwert der Leasingraten und eine allfällige Restzahlung ungefähr dem Anschaffungswert der geleasten Anlage entsprechen. Ebenfalls handelt es sich um ein Finanzierungsleasing, wenn die erwartete Leasingdauer in etwa der erwarteten Nutzungsdauer entspricht, das Leasinggut am Ende der Nutzungsdauer auf den Leasingnehmer übergeht oder eine allfällige Restzahlung unter dem dann vorliegenden Netto-Marktwert liegt. Liegt ein Finanzierungsleasing vor, so wird die geleaste Anlage aktiviert und gleichzeitig werden die Leasingverbindlichkeiten aus den verbleibenden Leasingraten passiviert. Die Leasingraten werden in eine Zins- und eine Amortisationskomponente unterteilt. Die Zinskomponente wird erfolgswirksam im Finanzaufwand verbucht und die Amortisationskomponente wird als Reduktion der Leasingverbindlichkeit verbucht.

Die Leasingverbindlichkeit wird in eine kurzfristige (innerhalb der nächsten zwölf Monate ab Bilanzstichtag) und eine langfristige (restliche Verbindlichkeit) aufgeteilt. Der Ausweis der kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten erfolgt unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und der Ausweis der langfristigen Leasingverbindlichkeiten unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

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

# Konsolidierter Abschluss

## Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

## Rückstellungen für latente Steuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen im Jahresabschluss angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der laufenden Ertragssteuer und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursache primär in den Bewertungsunterschieden zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wurde für jede Liegenschaft eine Resthaldedauer 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 2020 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%).

## Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

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

## Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst Mieterträge nach Abzug von Leerstandsausfällen, Erlöse aus Stromverkauf von eigenen Kraftwerken sowie Erlösminderungen wie zum Beispiel Mietzinsausfälle. Mieterträge werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern mietfreie Perioden gewährt, wird der Gegenwart des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Liegenschaftsertrags erfasst. Die Erlöse aus Stromverkauf werden zeitlich nach Erbringung der Leistungen erfasst. Seit 1. Januar 2020 wird eine Netto-Darstellung der Nebenkosten vorgenommen. Zudem werden übrige Erträge im Zusammenhang mit Dienstleistungen im übrigen Betriebsertrag ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Die Auswirkungen dieser Darstellungsänderung wird unter Ziffer 15 des Anhangs ausgewiesen.

## Ertrag aus Verkauf von Promotionsprojekten

Der Erlös aus Verkauf von Promotionsprojekten wird seit 1. Januar 2020 brutto vor Steuern und nach Abzug von den dazugehörigen Transaktionskosten (Gebühren,...) in der Position «Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte» ausgewiesen. Der dazugehörige Aufwand wird in der Position «Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte» erfasst. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Die Auswirkungen dieser Darstellungsänderung wird unter Ziffer 15 des Anhangs ausgewiesen.

Sobald der Übergang des Eigentums rechtskräftig ist, wird der Erlös verbucht.

# Konsolidierter Abschluss

## Erfolg aus Verkauf Liegenschaften

Der Netto-Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften (ohne Promotionsprojekte), welche zu Marktwerten bewertet sind, werden in der Position «Erfolg aus Verkauf Liegenschaften» erfasst.

## Übriger Betriebsertrag

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

## Vorräte und Materialaufwand

Durch den Zukauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bossard 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.

## Unterhalt und Reparaturen

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

## Finanzergebnis

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

## Ertragssteuern

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

## Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen

Wesentliche Transaktionen mit Nahestehenden sind im Sinne der Swiss GAAP FER 15 unter «8. Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre, übrige kurzfristige Finanzanlagen und kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre».

## Aktienbezogene Vergütungen

Gemäss Swiss GAAP FER 31 sind aktienbezogene Vergütungen als Personalaufwand zu erfassen. Bei Vergütungen mit Ausgleich in Aktien bildet das Eigenkapital die Gegenposition, bei Vergütungen mit Barausgleich das Fremdkapital (Rückstellung). Aktienbezogene Vergütungen sind unter Ziffer 21 offengelegt.

## Ausserbilanzgeschäfte

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

# Konsolidierter Abschluss

## 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 des konsolidierten Jahresabschlusses durch den Verwaltungsrat erfolgte am 12. März 2021. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

## 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'052	6'706
Wertberichtigung	-659	-1'371
<b>Total</b>	<b>3'393</b>	<b>5'335</b>

Die Debitorenverluste im Jahr 2020 belaufen sich auf TCHF 55 (0.05% vom Betriebsertrag ohne Wertänderungen und Ertrag Cloud Services) im Vergleich zu TCHF 11 (0.02% vom Betriebsertrag ohne Wertänderungen und Ertrag Cloud Services) im Vorjahr.

## 2 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Mehrwertsteuerforderungen	1'570	1'464
Heiz- und Nebenkosten	2'968	3'734
Escrow-Konto	1'051	1'350
Depotgelder und Garantien	635	164
Forderung aus Verkauf Produktionsanlagen Pratteln	423	-
Weiterverrechnung an Mieter	389	1'421
Kontokorrente Stockwerkeigentumsgemeinschaft	463	531
Sonstige kurzfristige Forderungen	715	595
<b>Total</b>	<b>8'214</b>	<b>9'259</b>

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals in Frauenfeld wurde die HIAG im 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. Im Berichtsjahr wurden davon TCHF 300 in die übrigen langfristigen Forderungen umgegliedert, da die Freigabe nicht innerhalb der nächsten 12 Monate erfolgt.

# Konsolidierter Abschluss

## 3 Vorräte

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Vorräte	501	420
<b>Total</b>	<b>501</b>	<b>420</b>

Die Vorräte sind mit dem in 2019 getätigten Zukauf der auf Metall-Recycling spezialisierten Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA verbunden.

## 4 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Übrige langfristige Forderungen	3'702	3'554
Escrow-Konto langfristig	300	–
<b>Total</b>	<b>4'002</b>	<b>3'554</b>

Die übrigen langfristigen Forderungen bestehen im Berichtsjahr und im Vorjahr aus einer Forderung von TCHF 2'554, welche infolge der Nutzung von Flächen über die ordentliche Mietdauer hinaus entstanden ist. Zur Sicherstellung dieser Forderung wurde eine Vereinbarung über die Übergabe von Schuldbriefen im ersten Rang von einem industriell genutzten Areal unterzeichnet. Zudem ist eine langfristige Mietforderung in Höhe von TCHF 500 (Vorjahr TCHF 500), welche aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung bis 2021 gestundet ist, enthalten. Die Rückzahlung erfolgt ab 2021 quartalsweise bis 2030. Auch wurde im Berichtsjahr TCHF 300 des Escrow-Kontos von den übrigen kurzfristigen Forderungen in die übrigen langfristigen Forderungen umgegliedert, da die Freigabe nicht innerhalb der nächsten 12 Monaten erfolgt.

Im Rahmen der Akquisition der Jaeger et Bosshard SA wurde mit dem ehemaligen Eigentümer eine Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart, bei welchem das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019 bis 2023 einen im Vorfeld definierten Wert erreichen sollte. Die aktuelle Einschätzung ergibt, dass der definierte Wert über die ganze Periode unterschritten wird. Demzufolge wurde eine langfristige Forderung in Höhe von TCHF 560 aktiviert und im Finanzertrag erfasst.

## 5 Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Brandversicherungswerte	1'712'090	1'671'833
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	351'840	344'840

Durch Fertigstellung von Projekten stiegen die Brandversicherungswerte in der Berichtsperiode um insgesamt TCHF 40'257 an (Vorjahr: TCHF 44'103).

# Konsolidierter Abschluss

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2019</b>	134'070	1'241'701	112'421	1'488'191
Reklassifikationen	56'115	13'836	-69'951	-
Zugänge	2'936	69'629	30'952	103'516
Abgänge	-	-38	-12'004	-12'042
Änderung Konsolidierungskreis	-	13'500	-	13'500
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	-16'969	10'664	1'336	-4'969
Wertkorrektur Umweltrisiken	-5'123	-10'740	-656	-16'519
<b>Bestand per 31.12.2019</b>	<b>171'029</b>	<b>1'338'552</b>	<b>62'097</b>	<b>1'571'676</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-8'633	-8'633
<b>Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2019</b>	<b>171'029</b>	<b>1'338'552</b>	<b>53'464</b>	<b>1'563'043</b>
<b>Bestand per 01.01.2020</b>	<b>171'029</b>	<b>1'338'552</b>	<b>62'097</b>	<b>1'571'676</b>
Reklassifikationen	-8'047	-33'380	41'427	-
Zugänge	17'473	36'821	21'214	75'508
Abgänge	-	-27'125	-9'129	-36'254
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	24'813	12'867	1'710	39'390
Wertkorrektur Umweltrisiken	-2'124	-11'089	736	-12'477
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>203'144</b>	<b>1'316'647</b>	<b>118'055</b>	<b>1'637'844</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-29'427	-29'427
<b>Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2020</b>	<b>203'144</b>	<b>1'316'647</b>	<b>88'628</b>	<b>1'608'417</b>

Im Berichtsjahr wurden sämtliche Liegenschaften wiederum durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.00% bis 5.50% (31. Dezember 2019: 1.95% bis 6.00%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 56'028 (31. Dezember 2019: TCHF 43'551) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Das Portfolio wurde im zweiten Halbjahr 2020 neu untersucht, basierend auf einer Risiko-Analyse des Managements. Die Gebäudeschadstoffe und Grundstück-Altlasten wurden mit den aktuellen technischen Kenntnissen neu analysiert. Für die Berechnung der Rückstellung für Umweltrisiken werden eine Wahrscheinlichkeit und ein Zeithorizont vom Management definiert, welcher mit dem Entwicklungshorizont übereinstimmt. 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 12'477 geführt, wovon TCHF 12'387 erfolgswirksam und TCHF 90 erfolgsneutral im Rahmen einer Akquisition berücksichtigt sind (2019: erfolgswirksame Erhöhung der Abzüge von TCHF 13'914) geführt. Per 31. Dezember 2020 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2019: 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.

Die Zugänge im Jahr 2020 in Höhe von TCHF 75'508 erfolgten aus Investitionen bei 34 Arealen und einer Akquisition in Bussigny (TCHF 9'108). Die grössten Investitionen erfolgten in Meyrin (TCHF 19'284), in Goldach (TCHF 10'319), in Niederhasli (TCHF 7'630), Dietikon (TCHF 6'208) und Wetzikon (TCHF 3'866).

# Konsolidierter Abschluss

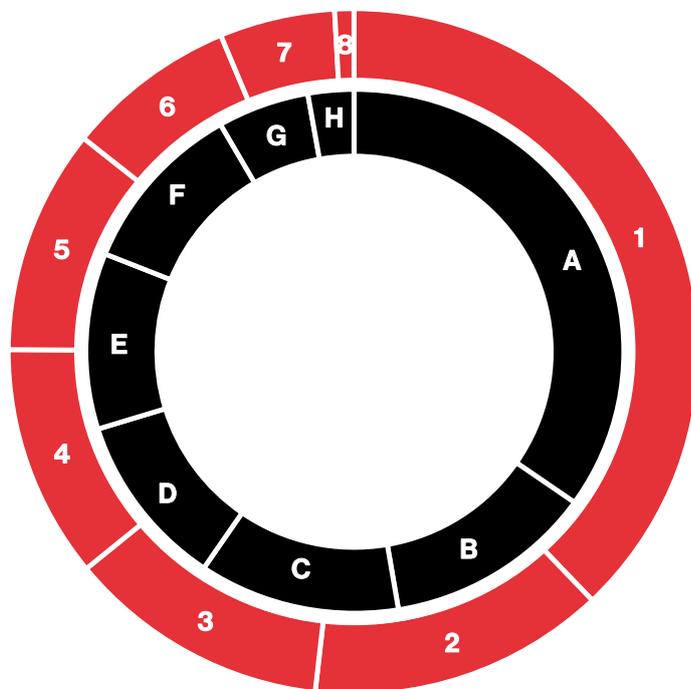
Abgänge in Höhe von TCHF 41'164 betreffen den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen in Frauenfeld (TCHF 9'129), Verkauf Areal in St. Margrethen (TCHF 32'000) und eines Parkplatzes in Windisch (TCHF 35).

## Liegenschaften zum Verkauf

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Promotionsprojekte	29'427	8'633
Total Liegenschaften zum Verkauf	29'427	8'633

Per Bilanzstichtag beliefen sich die Promotionsprojekte auf TCHF 29'427 (31. Dezember 2019: TCHF 8'633). Es handelt sich im Berichtsjahr um ein Promotionsprojekt in Cham und im Vorjahr um ein Promotionsprojekt in Frauenfeld.

# Konsolidierter Abschluss



31.12.2020 ●  
31.12.2019 ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen<sup>1</sup> per 31.12.2020

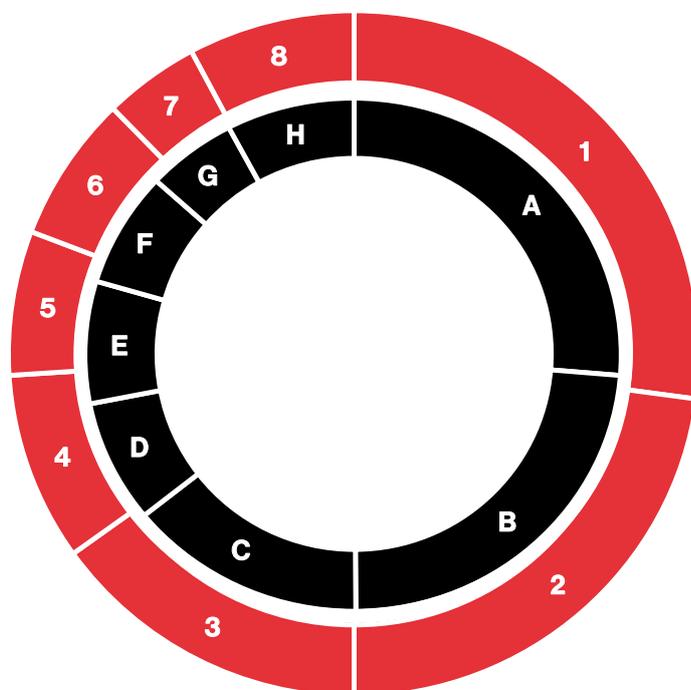
1	Industrie, Gewerbe	37.9%
2	Bauland	13.9%
3	Wohnen	12.3%
4	Büro	11.0%
5	Verkauf	10.6%
6	Distribution, Logistik	8.0%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.4%
8	Übrige	0.9%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Nutzungen<sup>1</sup> per 31.12.2019

A	Industrie, Gewerbe	34.6%
B	Wohnen	12.7%
C	Bauland	12.3%
D	Distribution, Logistik	10.7%
E	Büro	10.7%
F	Verkauf	10.6%
G	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.6%
H	Übrige	2.8%

<sup>1</sup> Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften

# Konsolidierter Abschluss



31.12.2020 ●  
31.12.2019 ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2020

1	Zürich	27.1%
2	Aargau	22.9%
3	Genf	15.1%
4	Zug	8.9%
5	Solothurn	6.8%
6	Basel-Landschaft	6.9%
7	St. Gallen	4.5%
8	Diverse	7.8%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2019

A	Zürich	26.3%
B	Aargau	23.6%
C	Genf	14.6%
D	Zug	7.5%
E	Solothurn	7.4%
F	Basel-Landschaft	7.1%
G	St. Gallen	5.5%
H	Diverse	8.0%

# Konsolidierter Abschluss

## 6 Übriges Anlagevermögen

in TCHF	Übrige Sachanlagen	Multicloud- Infrastruktur	Multicloud- Infrastruktur in Leasing	Total	Immaterielle Anlagen
<b>Buchwert per 01.01.2019</b>	<b>3'944</b>	<b>47'706</b>	<b>17'699</b>	<b>69'349</b>	<b>116</b>
Zugänge	140	469	–	609	–
Abgänge	–	–	–	–	–
Zugang Konsolidierungskreis	534	–	–	534	–
<b>Buchwert per 31.12.2019 / 01.01.2020</b>	<b>4'618</b>	<b>48'175</b>	<b>17'699</b>	<b>70'492</b>	<b>116</b>
Zugänge	3'265	–	–	3'265	–
Abgänge	–1'793	–	–	–1'793	–
<b>Buchwert per 31.12.2020</b>	<b>6'090</b>	<b>48'175</b>	<b>17'699</b>	<b>71'964</b>	<b>116</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2019</b>	<b>3'202</b>	<b>22'427</b>	<b>3'319</b>	<b>28'949</b>	<b>91</b>
Planmässige Abschreibungen	382	7'770	4'425	12'577	10
Einmalige Wertberichtigungen	–	17'978	9'955	27'932	15
<b>Stand per 31.12.2019 / 01.01.2020</b>	<b>3'585</b>	<b>48'175</b>	<b>17'699</b>	<b>69'458</b>	<b>116</b>
Planmässige Abschreibungen	396	–	–	396	–
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 31.12.2020</b>	<b>3'981</b>	<b>48'175</b>	<b>17'699</b>	<b>69'855</b>	<b>116</b>
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2019 / 01.01.2020</b>	<b>1'034</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1'034</b>	<b>–</b>
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2020</b>	<b>2'110</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2'110</b>	<b>–</b>

Im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Konkursamt des Kantons Basel-Landschaft wurden im Berichtsjahr mobile Sachanlagen der ehemaligen Mieterin des Areals Pratteln für TCHF 2'400 erworben. Dieser Kauf wurde mit den offenen Mietzinsforderungen aus dem Jahr 2019 der ehemaligen Mieterin Anfang Januar 2020 verrechnet.

Im Dezember 2020 wurde die Produktionsanlage der ehemaligen Mieterin des Areals Pratteln verkauft. Da die Nutzungsübergabe vertraglich über zwei Jahre (2020 und 2021) stattfinden wird, werden die Auswirkungen dieser Transaktion über zwei Jahre verbucht. Die Abgänge im 2020, die mit diesem Verkauf verbunden sind, beliefen sich auf TCHF 1'656. Der daraus resultierende Ertrag wurde in der Position «übriger Betriebsertrag» (siehe Ziffer 18) verbucht.

Die Position «übrige Sachanlagen» beinhaltet hauptsächlich diese mobilen Sachanlagen sowie Maschinen und Transportfahrzeuge der Jaeger et Bosshard SA.

# Konsolidierter Abschluss

## 7 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Finanzierungskosten Anleihen	818	1'228
Versicherungsleistungen und -beiträge	126	980
Abgegrenzte Erträge (Mieten, Strom etc.)	2'139	2'172
Förderbeiträge	955	190
Diverse	880	657
<b>Total</b>	<b>4'918</b>	<b>5'227</b>

In den Versicherungsleistungen und -beiträgen sind im Berichtsjahr Versicherungsschädigungen von TCHF 121 im Zusammenhang mit Brandfällen und sonstigen Schadenfällen enthalten (Vorjahr: TCHF 974).

Im Rahmen von Bauprojekten wurden Förderbeiträge beantragt. Förderbeitrag für TCHF 955 werden noch nach dem Bilanzstichtag ausbezahlt (Vorjahr TCHF 0).

## 8 Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre, übrige kurzfristige Finanzanlagen

### 8.1 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Übrige Finanzanlagen	142	142
Darlehen gegenüber Dritten	7'500	5'206
<b>Total</b>	<b>7'642</b>	<b>5'348</b>

Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von TCHF 3'694 (Vorjahr TCHF 5'549) an Dritte gewährt. Alle Darlehen werden marktkonform verzinst. Im Berichtsjahr fand keine Rückzahlung von Darlehen statt (Vorjahr TCHF 300). Ein Darlehen für insgesamt TCHF 1'550, welches im Berichtsjahr vergeben wurde, wurde per 31. Dezember 2020 zu 100% wertberichtigt, da eine Rückzahlung aufgrund der wirtschaftlichen Situation des Darlehensnehmers per 31.12.2020 fraglich ist.

### 8.2 Finanzanlagen Aktionäre

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Darlehen gegenüber Mitgliedern der Geschäftsleitung und Kadermitarbeiter	1'300	1'300
Darlehen gegenüber Aktionäre	1'030	1'030
<b>Total</b>	<b>2'330</b>	<b>2'330</b>

Diese Darlehen werden marktkonform verzinst und sind durch HIAG-Aktien besichert.

### 8.3 Übrige kurzfristige Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Latente Steuern aus aktivierten Verlustvorträgen	718	513
<b>Total</b>	<b>718</b>	<b>513</b>

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

# Konsolidierter Abschluss

## 9 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Gegenüber Dritten	3'494	4'632
Mietzinsvorauszahlungen	2'470	2'725
<b>Total</b>	<b>5'965</b>	<b>7'357</b>

In den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Dritten sind aufgelaufene Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in der Höhe von TCHF 2'817 (Vorjahr: TCHF 3'172) enthalten.

## 10 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung Rückbau- und Arealkosten Pratteln	Rückstellung LTIP	Total
<b>Buchwert per 01.01.2019</b>	<b>534</b>	<b>-</b>	<b>2'890</b>	<b>3'424</b>
Bildung	790	30'000	-	30'790
Verwendung	-165	-	-2'890	-3'055
Auflösung	161	-	-	161
<b>Buchwert per 31.12.2019 / 01.01. 2020</b>	<b>1'320</b>	<b>30'000</b>	<b>-</b>	<b>31'320</b>
- davon kurzfristig	660	30'000	-	30'660
- davon langfristig	660	-	-	660
Bildung	1'016	-	112	1'128
Verwendung	-	-10'374	-	-10'374
Auflösung	-376	-8'000	-	-8'376
<b>Buchwert per 31.12.2020</b>	<b>1'960</b>	<b>11'626</b>	<b>112</b>	<b>13'698</b>
- davon kurzfristig	1'960	11'626	-	13'586
- davon langfristig	-	-	112	112

Im Vorjahr wurde eine kurzfristige Rückstellung für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und die Sanierung des Areals in Pratteln in Höhe von TCHF 30'000 gebildet. Im Zusammenhang mit dem Konkurs der Rohner AG in Pratteln, übernahm HIAG die Kosten für den Abbruch der Produktionsinfrastruktur, die vertraglich der Mieter hätte tragen müssen. Dazu zählt insbesondere das Ergreifen von Massnahmen, um die Anlagen in einen chemiefreien Zustand zu versetzen.

Per Bilanzstichtag wurden von den kurzfristigen Rückstellungen TCHF 10'374 durch ausgeführte Arbeiten verwendet. HIAG hat mit operativen Massnahmen und dem Verkauf einer kompletten Produktionsanlage samt Gebäude den Gesamtaufwand für den Rückbau des Rohner Areals in Pratteln gegenüber den ursprünglichen Erwartungen deutlich gesenkt. Dies hat dazu geführt, dass insgesamt TCHF 8'000 von den eingeschätzten Rückstellungen aufgelöst wurden. HIAG geht davon aus, dass der Rückbau im 2021 abgeschlossen sein wird, weswegen die verbleibende Rückstellung als kurzfristig klassiert wurde.

Im Berichtsjahr wurde eine Rückstellung für potenzielle Mehrkosten bei einem abgeschlossenen Promotionsprojekt in Höhe von TCHF 350 (Vorjahr TCHF 610) gebildet. Die aktuelle Kosteneinschätzung für die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen ergab, dass TCHF 125 im Berichtsjahr aufgelöst wurden. Aufgrund der laufenden technischen Abklärungen, geht die HIAG davon aus, dass die Arbeiten im Jahr 2021 stattfinden werden.

# Konsolidierter Abschluss

Des Weiteren wurden in den sonstigen Rückstellungen TCHF 666 (Vorjahr TCHF 113) für Ferienrückstellungen gebildet. Die Auflösung der Ferienrückstellungen beträgt im Berichtsjahr TCHF 134 (Vorjahr TCHF 149).

Im Zusammenhang mit einem neuen Long-Term-Incentive-Plan für die Periode 2020 bis 2024 (siehe Ziffer 21) wurde per 31. Dezember 2020 eine Abgrenzung für die Barkomponente über TCHF 112 (Vorjahr TCHF 0) gebildet.

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

## 11 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	35'037	2'378
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4'220	5'524
Kurzfristige Anleihen	100'000	-
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>139'257</b>	<b>7'902</b>
Langfristige Bankverbindlichkeiten	137'429	179'178
Langfristige Anleihen	540'000	640'000
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	-	4'220
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>677'429</b>	<b>823'397</b>
<b>Total</b>	<b>816'686</b>	<b>831'299</b>

Im Berichtsjahr wurden TCHF 33'617 Bankverbindlichkeiten in die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten umgegliedert, da diese innerhalb der nächsten zwölf Monate auslaufen und per 31. Dezember 2020 noch nicht verlängert wurden. Für die Mehrheit der in den nächsten zwölf Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten werden die Rahmenverträge neu verhandelt und die Finanzierungen verlängert. Der Grossteil der Bankverbindlichkeiten ist grundpfandgesichert. Die Kurzfristige Anleihe läuft per 01. Juli 2021 aus. Es ist geplant, diese Anleihe zu erneuern.

Durch die im Berichtsjahr erfolgte Kapitalerhöhung und dem Erlös aus dem Verkauf der Baurechtsparzelle in St. Margrethen wurden langfristige Bankenverbindlichkeiten zurückbezahlt.

Die Loan-To-Value-Ratio ( $[\text{Flüssige Mittel} + \text{Finanzverbindlichkeiten}] / \text{Immobilienwert}$ ) belief sich zum Stichtag auf 48.7% (31. Dezember 2019: 51.4%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten ( $\text{Bankverbindlichkeiten} / \text{Immobilienwert}$ ) lag bei 10% (31. Dezember 2019: 11%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.9% (2019: 0.9%).

# Konsolidierter Abschluss

## Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2020

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

## Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2019

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

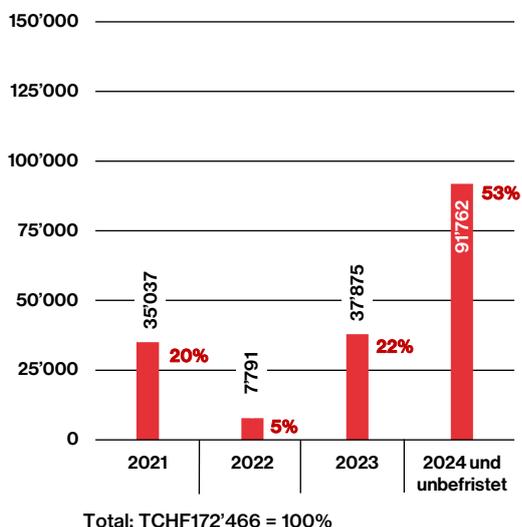
## Konditionen und Fälligkeiten Anleihen

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				
Valorennummer	47'129'798	43'467'844	36'274'830	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0471297983	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421	CH0284607394

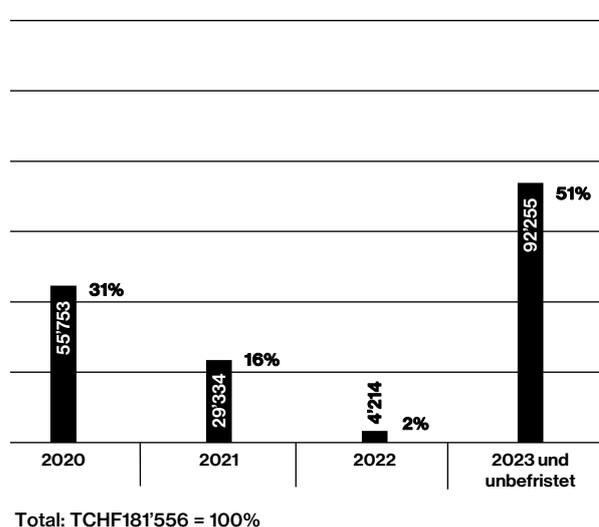
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

# Konsolidierter Abschluss

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2020



Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2019



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

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

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

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

## 12 Passive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Betriebsaufwand	4'402	3'590
Finanzierungskosten	3'391	3'704
Investitionen	6'708	4'552
Personalbezogene Abgrenzungen	1'665	1'134
Diverse	231	250
<b>Total</b>	<b>16'396</b>	<b>13'229</b>

# Konsolidierter Abschluss

Die Position Betriebsaufwand beinhaltet TCHF 953 für Büro- und Verwaltungsaufwand (Vorjahr: TCHF 1'145), TCHF 645 für Energie und Hauswartungen (Vorjahr: TCHF 668) sowie TCHF 2'797 für Unterhaltsaufwände (Vorjahr: TCHF 1'743).

## 13 Latente Steuern

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	68'728	82'871
Veränderung Konsolidierungskreis	-	1'043
Erfolgswirksame Netto-Bildung	4'403	-
Erfolgswirksame Netto-Auflösung	-	-15'186
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.</b>	<b>73'131</b>	<b>68'728</b>

Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2020 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (Vorjahr: 2.00%). Die Bildung der Rückstellung besteht hauptsächlich aus der positiven Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen des Berichtsjahres.

## 14 Personalvorsorge

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

in TCHF	Verwendungs-		Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGR im Personalaufwand	
	Nominalwert	verzicht				2020	2019
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	2020	31.12.2019	2020	2019
Patronale Fonds	-	-	-	-	-	-	365
Vorsorgeeinrichtungen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>365</b>

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

# Konsolidierter Abschluss

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand in TCHF	2020
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	959
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)	-
<b>Total Beiträge</b>	<b>959</b>
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.	-
<b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven</b>	<b>959</b>
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Überdeckungen	-
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Unterdeckungen	-
<b>Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen</b>	<b>-</b>
<b>Total Vorsorgeaufwand der Periode</b>	<b>959</b>
- davon im Personalaufwand erfasst	911
- davon im Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand erfasst	48
<b>Total</b>	<b>959</b>

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

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

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

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

# Konsolidierter Abschluss

## 15 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2020	Restated 2019 <sup>1</sup>
Ist-Mietertrag	59'117	60'533
Nebenkosten	-	-
Übriger Liegenschaftsertrag	851	939
Erlösminderungen	-230	-113
- davon vereinbarte Mieterlasse COVID-19	-121	-
- davon erwartete Mieterlasse COVID-19	-164	-
- davon Auflösung/Bildung Delkredere und Debitorenverluste	55	-113
<b>Total</b>	<b>59'738</b>	<b>61'359</b>

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung (Anpassung Darstellung ohne Einfluss auf das Konzernergebnis), siehe untenstehende Erläuterungen im Anhang

Per 31. Dezember 2020 beinhaltet die Position «Ist-Mietertrag» eine Bildung von aktiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TCHF 33 (31. Dezember 2019: Auflösung von TCHF 35) für Mietverträge mit mietzinsfreien Zeiten. Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkaufserlöse aus den eigenen Kraftwerken in der Höhe von TCHF 851 für 2020 (Vorjahr: TCHF 939).

Der Liegenschaftsertrag ist im Berichtsjahr 2020 aufgrund des HIAG-Portfolio-Nutzungsmixes und der aktiven Portfoliomanagementaktivitäten nur leicht durch die vom Bundesrat verordneten Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus beeinflusst worden (TCHF 285, 0.5% des annualisierten Liegenschaftsertrages). Mieterlasse für Mietverhältnisse, für die zum Bilanzstichtag unterzeichnete Vereinbarungen vorlagen, beliefen sich auf TCHF 121. Für Mietzinsforderungen, für die per Bilanzstichtag noch keine unterzeichneten Vereinbarungen vorlagen, wurde eine Abgrenzung von TCHF 164 vorgenommen.

### Bedeutendste Mieter

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

Vom Annualisierten Mietertrag entfielen (%):	2020	2019
auf den grössten Mieter	5%	4%
auf die drei grössten Mieter	13%	12%
auf die fünf grössten Mieter	18%	18%
auf die zehn grössten Mieter	32%	31%

# Konsolidierter Abschluss

## Änderung von Grundsätzen der Rechnungslegung (Restatement)

Die Darstellung in der Erfolgsrechnung 2019 wurde angepasst. Die Auswirkungen sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TCHF	Restated 2019	Total Restatement	Restatement Nebenkosten	Restatement Übriger Be- triebsertrag	Restatement Promotions- projekte	2019
Ist-Mietertrag	60'533	-	-	-	-	60'533
Nebenkosten	-	-1'199	-1'030	-169	-	1'199
Übriger Liegenschaftsertrag	939	-476	-	-476	-	1'415
Erlösminderungen	-113	-	-	-	-	-113
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>	<b>61'359</b>	<b>-1'675</b>	<b>-1'030</b>	<b>-645</b>	<b>-</b>	<b>63'034</b>
[...]						
Erfolg aus Verkäufen Promotionsprojekte	-	-	-	-	-263	263
Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte	1'430	1'430	-	-	1'430	-
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	64	64	-	-	64	-
[...]						
Übriger Betriebsertrag	7'008	645	-	645	-	6'363
[...]						
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>53'688</b>	<b>201</b>	<b>-1'030</b>	<b>-</b>	<b>1'231</b>	<b>53'487</b>
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte	-1'231	-1'231	-	-	-1'231	-
[...]						
Unterhalt und Reparaturen	-40'590	203	203	-	-	-40'793
[...]						
Energieaufwand und Hauswartung	-1'912	827	827	-	-	-2'739
[...]						
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-92'098</b>	<b>-201</b>	<b>1'030</b>	<b>-</b>	<b>-1'231</b>	<b>-91'897</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>-38'410</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-38'410</b>

Die Nebenkosten, die den Mietern in Rechnung gestellt werden und die bis 31. Dezember 2019 als «Liegenschaftsertrag» ausgewiesen waren (TCHF -1'030), werden neu als Abzug der Position «Unterhalt und Reparaturen» (TCHF 203) und «Energieaufwand und Hauswartung» (TCHF 827) ausgewiesen (Netto-Darstellung statt Brutto-Darstellung). Diese Darstellung entspricht der Darstellung der anderen börsenkotierten Schweizer Immobiliengesellschaften und bildet auch die wirtschaftliche Betrachtung der Nebenkosten.

Die Verwaltungshonorare, Hauswartzlöhne sowie übrige Erträge im Zusammenhang mit Dienstleistungen werden neu unter der Position «übriger Betriebsertrag» (TCHF 645) ausgewiesen. Im Vorjahr waren diese in der Position «Nebenkosten» (TCHF 169) und «übrigen Liegenschaftsertrag» (TCHF 476) enthalten. Somit verbleiben im «Liegenschaftsertrag» die Erträge aus Immobilienvermietung und Kraftwerke. Dieses Restatement wurde infolge der Präzisierung des Liegenschaftsertrages vorgenommen.

Zudem wurde der «Erfolg aus Verkäufen Promotionsprojekte» (TCHF 263) im Vorjahr Netto im Betriebsertrag ausgewiesen. Die Darstellung wurde an die Richtlinien der SIX angepasst, welche vorgibt, dass Promotionsprojekte im kurzfristigen Anlagevermögen auszuweisen sind und der dazugehörige Erlös und Aufwand separat zu erfassen ist. Somit wird neu der Bruttoerlös aus Verkauf Promotionsprojekte in der Position «Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte» (TCHF 1'430) und der dazugehörige Aufwand in der Position «Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte» (TCHF 1'231) ausgewiesen.

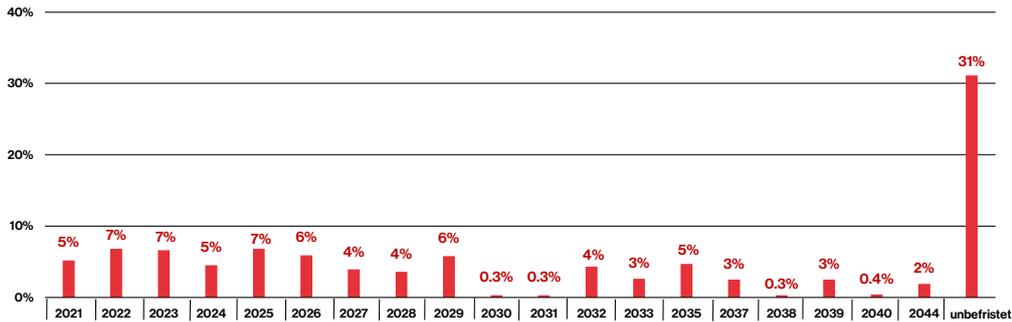
# Konsolidierter Abschluss

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis, sondern erhöhen den Betriebsertrag und den Betriebsaufwand.

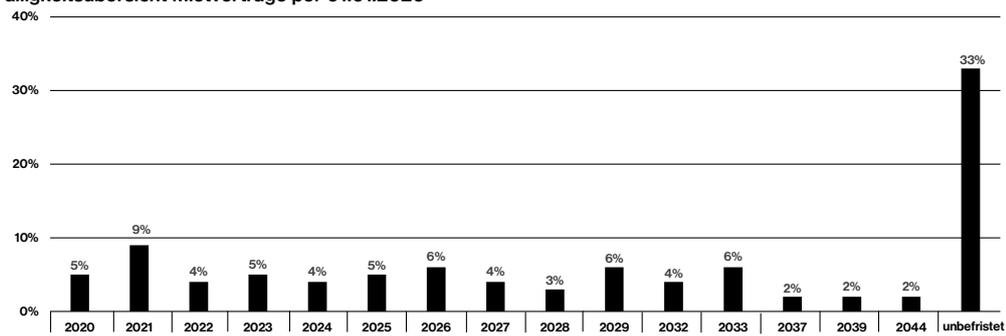
## Fälligkeiten

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

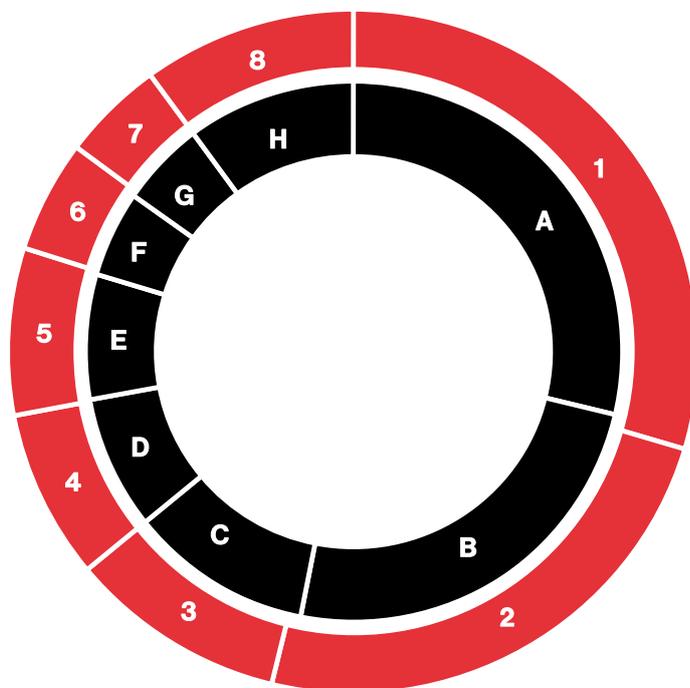
Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 01.01.2021



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 01.01.2020



# Konsolidierter Abschluss



01.01.2021 ●  
01.01.2020 ●

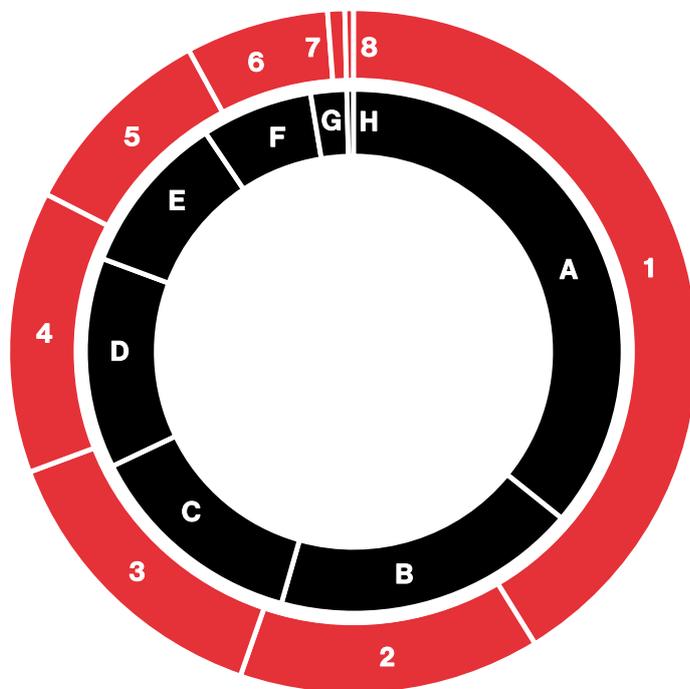
## Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen per 01.01.2021

1	Aargau	29.6%
2	Zürich	24.2%
3	Genf	10.2%
4	Solothurn	8.0%
5	Basel-Landschaft	7.9%
6	Zug	5.3%
7	St. Gallen	4.8%
8	Diverse	10.0%

## Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen per 01.01.2020

A	Aargau	28.8%
B	Zürich	24.3%
C	Genf	10.9%
D	Solothurn	8.1%
E	Basel-Landschaft	7.6%
F	Zug	5.2%
G	St. Gallen	5.1%
H	Diverse	10.0%

# Konsolidierter Abschluss



01.01.2021 ●  
01.01.2020 ●

## Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen<sup>1</sup> per 01.01.2021

1	Industrie, Gewerbe	41.2%
2	Distribution, Logistik	14.1%
3	Büro	14.0%
4	Wohnen	13.3%
5	Verkauf	9.5%
6	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	6.7%
7	Bauland	0.8%
8	Übrige	0.4%

## Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen<sup>1</sup> per 01.01.2020

A	Industrie, Gewerbe	35.8%
B	Distribution, Logistik	18.6%
C	Büro	13.5%
D	Wohnen	12.8%
E	Verkauf	9.9%
F	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	6.8%
G	Bauland	2.2%
H	Übrige	0.4%

<sup>1</sup> Die Berechnungen der Nutzungsarten richten sich nach den Hauptnutzungen der Liegenschaften.

# Konsolidierter Abschluss

Leerstandsquote in %	2020	2019
Bestandesliegenschaften	13.0%	16.6%
Entwicklungsliegenschaften	13.7%	13.7%
Gesamtes Portfolio	13.2%	16.2%

Die Leerstandsquote über das Gesamtportfolio konnte trotz dem herausfordernden Marktumfeld infolge der Corona-Pandemie, dank der erfolgreichen Steigerung der Vermarktungsaktivitäten, um erfreuliche 3 Prozentpunkte auf 13.2% gesenkt werden. Im Bestandesportfolio betrug die Leerstandsquote 13.0% (31. Dezember 2019: 16.6%). Zusätzliche Neuvermietungen haben vor allem in Aigle, Cham, Dornach, Frauenfeld, Klingnau, Kleindöttingen und Windisch stattgefunden.

## 16 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2020	2019
Marktwertanpassungen im Bestandesportfolio	9'658	-6'852
Marktwertanpassungen im Entwicklungsportfolio	17'344	-9'951
Total	27'002	-16'803

Die wesentlichsten Netto-Wertänderungen im Bestandesportfolio nach Anpassung der Rückstellung für Umweltrisiken erfolgten bei den Liegenschaften in Wetzikon (TCHF 5'969), Cham (TCHF 5'909), Klingnau (TCHF -4'556), Frauenfeld (TCHF -3'689) und Biberist (TCHF -2'139).

Die wesentlichsten Netto-Wertänderungen im Entwicklungsportfolio nach Anpassung der Rückstellung für Umweltrisiken erfolgten bei den Liegenschaften in Cham (TCHF 17'576), Dornach (TCHF 3'509), Bussigny (TCHF 3'023), Biberist (TCHF -6'673), Brugg (TCHF -3'593) und Meyrin (TCHF -2'510).

Der gewichtete Diskontierungssatz ist per 31. Dezember 2020 mit 3.73% leicht gesunken (31. Dezember 2019: 3.94%)

Von insgesamt 119 Liegenschaften, welche zu Marktwert bewertet werden, erfuhren 71 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertänderungen waren 47 Liegenschaften betroffen und bei einer Liegenschaft gab es keine Wertänderung.

## 17 Erfolg aus Verkauf Liegenschaften und Promotionsprojekte

in TCHF	2020	2019
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften	4'905	64
Ertrag aus Verkauf Liegenschaften	32'155	64
Direkter Aufwand aus Verkauf Liegenschaften	-27'250	-
Erfolg aus Verkauf Promotionsprojekte	1'427	199
Ertrag aus Verkauf Promotionsprojekte	10'560	1'430
Direkter Aufwand aus Verkauf Promotionsprojekte	-9'133	-1'231
Erfolg aus Verkauf Liegenschaften und Promotionsprojekte	6'332	263

# Konsolidierter Abschluss

Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft des Areals in St. Margrethen an die Stadler Rail AG verkauft (Verkauf Liegenschaften). Zudem wurden die verbleibenden sechs von insgesamt acht Lofthäuser auf dem Walzmühleareal in Frauenfeld (TG) verkauft (Verkauf Promotionsprojekten).

## 18 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2020	Restated 2019 <sup>1</sup>
Dienstleistungen gegenüber Dritten	698	759
Ertrag aus Metall-Recycling	5'879	4'723
Sonstiger Betriebsertrag	5'862	1'526
<b>Total</b>	<b>12'438</b>	<b>7'008</b>

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung (Anpassung Darstellung ohne Einfluss auf das Konzernergebnis), siehe Anhang, Ziffer 15

«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 Gesellschaft Jaeger et Bosshard SA.

In der Position «sonstiger Betriebsertrag» sind TCHF 777 (Vorjahr TCHF 115) für einmalige Bauleistungen mit einem Bauprojekt in Meyrin verbunden. Zudem sind hier der Gewinn aus Verkauf der Produktionsanlage des Rohner Areals in Pratteln in Höhe von TCHF 5'011 (Vorjahr TCHF 0) und weiteren Verkäufen von Maschinen in Biberist in Höhe von TCHF 80 (Vorjahr TCHF 187) enthalten.

## 19 Materialaufwand

in TCHF	2020	2019
Vorräte	-3'097	-2'045
<b>Total</b>	<b>-3'097</b>	<b>-2'045</b>

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

# Konsolidierter Abschluss

## 20 Personalaufwand

in TCHF	2020	2019
<b>Löhne und Gehälter</b>	<b>-13'846</b>	<b>-11'631</b>
- davon Immobilien	-8'919	-6'897
- davon Areal Pratteln	-2'405	-580
- davon Cloud Services	-1'594	-3'528
- davon Jaeger et Bosshard SA	-928	-627
<b>Sozialleistungen</b>	<b>-1'986</b>	<b>-1'732</b>
- davon Immobilien	-1'164	-993
- davon Areal Pratteln	-343	-87
- davon Cloud Services	-291	-525
- davon Jaeger et Bosshard SA	-187	-127
<b>Übriger Personalaufwand<sup>1</sup></b>	<b>-647</b>	<b>-1'270</b>
- davon Immobilien	-478	-1'107
- davon Areal Pratteln	-42	-2
- davon Cloud Services	-55	-133
- davon Jaeger et Bosshard SA	-72	-27
<b>Total</b>	<b>-16'479</b>	<b>-14'633</b>

<sup>1</sup> Davon Diskont auf den Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG Gruppe (TCHF 158, Vorjahr: TCHF 647)

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	<b>85</b>	<b>107</b>
- davon Immobilien	58	51
- davon Areal Pratteln	15	23
- davon Cloud Services	-	20
- davon Jaeger et Bosshard SA	12	13
<b>Vollzeitkräfte</b>	<b>77.3</b>	<b>96.5</b>
- davon Immobilien	51.0	42.3
- davon Areal Pratteln	14.3	21.8
- davon Cloud Services	-	19.4
- davon Jaeger et Bosshard SA	12.0	13.0

## 21 Aktienbezogene Vergütungen

Der LTIP verknüpft die Vergütung der Kadermitarbeitende mit der langfristigen Wertschöpfung im Konzern und soll die langfristigen Interessen der Schlüsselmitarbeiter und der Aktionäre gleichrichten.

Im Vorjahr bestand kein LTIP. Ein neuer LTIP wurde im zweiten Halbjahr 2020 aufgesetzt.

Die Laufzeit des LTIP beträgt fünf Jahre (2020–2024). Der LTIP bezieht sich auf den Return on Equity («ROE») bzw. Konzernergebnis und lässt die Planteilnehmer an einer «Überrendite» ausgehend vom Schwellenwert partizipieren. Diese Messgrösse ist die gleiche für alle Kategorien von Planteilnehmern.

Die Höhe des LTIP-Korbs wird definiert durch die Art und Anzahl der Planteilnehmer und den erzielten ROE, wobei letzterer nur bis zum jeweiligen Maximalwert pro Planjahr berücksichtigt wird. Leistungen unter dem LTIP werden fällig, wenn die Aktionäre mindes-

# Konsolidierter Abschluss

tens einen ROE in der Höhe des Schwellenwerts erhalten haben. Der Schwellenwert beträgt im ersten Planjahr 4.00% ROE, in den Planjahren 2 – 5 5.50% ROE. Unter Annahme der aktuell vorgesehenen Planteilnehmer beträgt der Bonuskorb des ROEs in der Höhe des Ziel-ROEs von 4.00% im ersten Planjahr und von 5.50% in den Planjahren 2 – 5 CHF 4.7 Mio. für 5 Jahre und bei Erreichen der maximal relevanten ROEs von 5.00% im ersten Planjahr und 6.50% in den Planjahren 2 - 5 CHF 9.5 Mio. für 5 Jahre. Dies entspricht maximal 3.6% des absoluten Wertzuwachses der Aktionären bei Erreichen der maximal relevanten ROEs.

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

Die weiteren 50% des Incentive bestehen aus einer Zahlung in Bargeld. Dieser Cash-Anteil wird nur dann vollständig ausbezahlt, wenn sich der Planteilnehmer am 31. März 2025 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

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

Weitere Informationen sind im Vergütungsbericht 2020 vorhanden.

Dieser LTIP wirkt sich auf die Konzernrechnung mit TCHF 674 (Vorjahr: TCHF 0) aus, wovon TCHF 112 (Vorjahr: TCHF 0) der Barkomponente (Rückstellung als Gegenposition) und TCHF 562 (Vorjahr: TCHF 0) der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind. Für die Barkomponente beläuft sich die kumulierte Rückstellung per 31. Dezember 2020 auf TCHF 112 (Vorjahr: TCHF 0).

## 22 Unterhalt und Reparaturen

in TCHF	2020	Restated 2019 <sup>1</sup>
Unterhalt und Reparaturen	242	-40'590
- davon Liegenschaften (ausser Areal Pratteln)	-5'571	-5'076
- davon Areal Pratteln	6'987	-31'287
- davon Cloud Services	-823	-3'945
- davon Jaeger & Bosshard SA	-350	-282

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung (Anpassung Darstellung ohne Einfluss auf das Konzernergebnis, hauptsächlich Brutto-/Netto-Darstellung der Nebenkosten), siehe Anhang, Ziffer 15.

In der Position «Unterhalt und Reparaturen» wurden die Reparaturkosten, die im Umfang von TCHF 203 im Vorjahr an Mieter weiterverrechnet wurden, neu netto dargestellt.

Im Vorjahr wurde eine kurzfristige Rückstellung für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und die Sanierung des Areals in Pratteln in Höhe von TCHF 30'000 gebildet.

Im Berichtsjahr hat HIAG mit operativen Massnahmen und dem Verkauf einer kompletten Produktionsanlage samt Gebäude den Gesamtaufwand für den Rückbau des Rohner Areals in Pratteln gegenüber den ursprünglichen Erwartungen deutlich gesenkt. Dies hat dazu geführt, dass insgesamt TCHF 8'000 von den eingeschätzten Rückstellungen aufgelöst wurden.

Die ordentlichen Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen des Areals in Pratteln betragen im Berichtsjahr TCHF 1'023 (Vorjahr TCHF 1'287).

# Konsolidierter Abschluss

## 23 Energie und Hauswartung

in TCHF	2020	Restated 2019 <sup>1</sup>
Energieaufwand und Hauswartung	-4'360	-1'912
- davon Areal Pratteln in Rückbauphase	-2'497	-430

<sup>1</sup> Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung (Anpassung Darstellung ohne Einfluss auf das Konzernergebnis, hauptsächlich Brutto-/Netto-Darstellung der Nebenkosten), siehe Anhang, Ziffer 15.  
In der Position «Energie und Hauswartung» wurden die Nebenkosten, die im Vorjahr im Umfang von TCHF 827 an Mieter weiterverrechnet wurden, neu netto dargestellt.

## 24 Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand

in TCHF	2020	2019
Büro, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	-7'121	-27'278
- davon Liegenschaftsaufwand	-1'306	-1'754
- davon Produktionsanlage Pratteln	-43	-343
- davon Cloud Services	-8	-21'314

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

Aufgrund des Verwaltungsratsentscheid vom 13. August 2019, das Segment Cloud Services nicht weiterzuführen, hat der Aufwand für Cloud Services im Vergleich zum Vorjahr erheblich abgenommen.

## 25 Mieten und Leasing

in TCHF	2020	2019
Büromieten, Leasing	-983	-994
Mieten Cloud Services	-10	-213
Baurechtszins	-681	-733
Total	-1'675	-1'940

Die Position «Büromieten, Leasing» umfasst Miete für das Segment Cloud Services in Höhe von TCHF 221 (Vorjahr TCHF 346).

## 26 Abschreibungen

in TCHF	2020	2019
Übrige Sachanlagen	-396	-382
Übrige immaterielle Anlagen	-	-25
Multicloud-Infrastruktur	-	-40'129
Total	-396	-40'536

Nach dem Verwaltungsratsbeschluss vom 13. August 2019, das Geschäftsmodell Cloud Services nicht mehr operativ weiterzuführen, wurde die gesamte Multicloud-Infrastruktur per 31. Dezember 2019 wertberichtigt. Aus diesem Grund bestehen im Berichtsjahr keine weiteren Abschreibungen für die Multicloud-Infrastruktur.

# Konsolidierter Abschluss

## 27 Finanzertrag

in TCHF	2020	2019
Wertschriftenertrag	-	9
Wechselkursgewinn	2	6
Übriger Finanzertrag <sup>1</sup>	966	347
Einmaliger Finanzertrag aus Finanzanlageverkauf	-	815
<b>Total</b>	<b>968</b>	<b>1'178</b>

<sup>1</sup> Davon TCHF 306 für die Amortisation zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag der Anleihen (Vorjahr: TCHF 303).

Im Rahmen der im Vorjahr getätigten Akquisition der Jaeger et Bosshard SA, wurde mit dem ehemaligen Eigentümer eine Kaufpreisanpassungsregelung vereinbart, bei welchem das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019 bis 2023 einen im Vorfeld definierten Wert erreichen sollte. Die aktuelle Einschätzung ergibt, dass der definierte Wert über die ganze Periode unterschritten wird. Demzufolge wurde eine langfristige Forderung in Höhe von TCHF 560 aktiviert und im Finanzertrag unter «Übriger Finanzertrag» erfasst.

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

## 28 Finanzaufwand

in TCHF	2020	2019
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	-1'407	-1'461
Zinsaufwand Anleihe	-5'913	-5'449
Bankspesen und Bankzinsen	-177	-265
Wechselkursverlust	-18	-71
Wertberichtigung Finanzanlagen	-1'551	-849
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	-494	-591
<b>Total</b>	<b>-9'560</b>	<b>-8'686</b>

<sup>1</sup> Enthält in 2020 anteilige Emissionskosten der Anleihen in Höhe von TCHF 410, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr TCHF 377).

Der durchschnittliche bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 0.96% (Vorjahr: 0.9%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.5% und 2.9% (Vorjahr: zwischen 0.5% und 3.4%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten wurden angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 48 aktiviert (Vorjahr: TCHF 141).

Die Position «Wertberichtigung Finanzanlagen» enthält die Wertberichtigung von zwei Darlehen an Dritte in Höhe von TCHF 1'551 (Vorjahr TCHF 843). Der gesamte Darlehensbetrag wurde im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt, da zum heutigen Zeitpunkt die Rückzahlung durch die Darlehensnehmerin unwahrscheinlich ist oder die finanzielle Situation der Gegenpartei als kritisch eingestuft wurde.

# Konsolidierter Abschluss

## 29 Steuern

in TCHF	2020	2019
Ertragssteuer	-1'909	-286
Latente Steuern	-4'403	15'186
Aktivierung Verlustvorträge	707	513
Verwendung aktivierter Verlustvorträge	-502	-320
Total	-6'107	15'093

In der Berichtsperiode wurden TCHF 4'403 an Rückstellungen für latente Steuern gebildet (Vorjahr Auflösung von TCHF 15'186). Die Bildung der Rückstellung im Berichtsjahr stand hauptsächlich im Zusammenhang mit der positiven Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen des Berichtjahres. Die Auflösung der Rückstellung im Vorjahr stand hauptsächlich im Zusammenhang mit den beschlossenen kantonalen Steuersatzsenkungen (TCHF 10'277) und mit der negativen Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen des Berichtjahres.

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, wurde im Geschäftsjahr 2020 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 707 aktiviert (Vorjahr: TCHF 513). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monate. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2019 wurden im Geschäftsjahr 2020 TCHF 390 verwendet (Vorjahr: TCHF 3) und TCHF 115 ohne Verwendung aufgelöst.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 231'783 (Vorjahr TCHF 238'916). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 31. Dezember 2020 TCHF 37'644 (Vorjahr TCHF 38'144). Aus heutiger Sicht ist die Werthaltigkeit dieser potenziellen Steuerreduktion nicht gegeben.

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet worden ist, belief sich auf 12.3% in 2020 (Vorjahr 13.8%). Der Steuereffekt aus der Verwendung der nicht bilanzierten steuerlichen Verlustvorträge betrug in 2020 TCHF 0 (Vorjahr TCHF 5).

## 30 Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Bis 1 Jahr	700	771
Zwischen 2 und 4 Jahre	1'418	1'291
5 Jahre und mehr	965	1'194
Total	3'083	3'256

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

# Konsolidierter Abschluss

## 31 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert: CHF 1)	8'433'000	8'050'000
Total	8'433'000	8'050'000

Per 31. Dezember 2020 bestand das Aktienkapital aus 8'433'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'050'000 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Artikel 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 23. April 2022 um maximal TCHF 1'217 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 31. Dezember 2020 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

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

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in TCHF ausser Ergebnis pro Aktie	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Konzernergebnis	55'159	-70'749
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'091'020	7'996'265
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	6.82	-8.85
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	6.82	-8.85
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	6.82	-8.85

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	99.43	92.60
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	90.72	84.01

Per 31. Dezember 2020 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

## 32 Bedeutende Aktionäre

Stimmrechtsanteil	31.12.2020	31.12.2019
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	62.9%	65.5%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		
Grisgros AG <sup>2</sup>		
Senft AG <sup>3</sup>		

<sup>1</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>2</sup> Die Grisgros AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

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

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend der Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 48.1% Hauptaktionärin (Vorjahr: 50.0%) der HIAG Immobilien Holding AG. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrages wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

# Konsolidierter Abschluss

Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder und der Geschäftsleitung	31.12.2020	31.12.2019
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	184'593	184'593
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>2</sup>	395'000	395'000
Senft AG <sup>3</sup>	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	4'000
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	47'085	43'762
Marco Feusi, Geschäftsführer	5'572	–
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	6'784	6'391
<b>Total</b>	<b>932'848</b>	<b>919'142</b>

<sup>1</sup> Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'058'704 Aktien (31.12.2019 4'025'805) an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 48.1% (31.12.19 50.0%) die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG.

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

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

## 33 Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert per 01.01.	49'915	6'081	6'921
Kauf	–	–	1'732
Verkauf / Zuteilung	–6'973	–870	–2'572
Buchwert per 31.12.	42'942	5'211	6'081

Im Berichtsjahr wurden keine Aktien der HIAG Immobilien Holding AG durch die Gesellschaft gekauft. Es wurden 6'973 Aktien an Mitarbeiter zugeteilt oder verkauft. Da der Verkauf und die Zuteilung unter Abzug des steuerlich zugelassenen Mitarbeiterrabattes erfolgten, wurde bei diesem Verkauf ein Verlust von TCHF 246 (Vorjahr TCHF 13) realisiert und gegen die gesetzliche Kapitalreserven verbucht.

Per 31. Dezember 2020 hielt die Gesellschaft 42'942 eigene Aktien (Vorjahr: 49'915 Aktien).

## 34 Übrige verpfändete Aktiven

Mietzinsdepots in Höhe von TCHF 104 (Vorjahr: TCHF 104) sowie flüssige Mittel im Umfang von TCHF 164 im Zusammenhang mit Mietkautionen (Vorjahr TCHF: 164) sind per 31. Dezember 2020 verpfändet.

# Konsolidierter Abschluss

## 35 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Übrige kurzfristige Forderungen	1'522	1'350
Übrige langfristige Forderungen	300	-
Total	1'822	1'350

Im Berichtsjahr wurden TCHF 300 des Escrow-Kontos von den übrigen kurzfristigen Forderungen in die übrigen langfristigen Forderungen umgegliedert, da die Freigabe nicht innerhalb der nächsten 12 Monaten erfolgt. Zusätzlich wurde eine neue Garantie im Zusammenhang mit einem neuen Bauprojekt in Höhe von TCHF 472 CHF abgeschlossen.

## 36 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Garantie zugunsten Dritter	30'501	32'116
Total	30'501	32'116

Im Rahmen der Akquisition der Beteiligung an der Jaeger et Bosshard SA, die im Berichtsjahr stattgefunden hat, wurde eine Kaufpreisanpassungsklausel vertraglich vereinbart. Ist das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis der Jaeger et Bosshard SA der Jahre 2019–2023 tiefer als CHF 7.5 Mio., reduziert sich der bezahlte Kaufpreis um die Differenz zwischen CHF 7.5 Mio. und dem effektiv erwirtschafteten kumulativen Ist-Ergebnis. Ist das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis in den Jahren 2019–2023 höher als CHF 7.5 Mio., erhöht sich der bezahlte Kaufpreis um die Differenz zwischen CHF 7.5 Mio. und dem effektiv erwirtschafteten kumulativen Ist-Ergebnis. Da das Management aufgrund vom Ist-Ergebnis des Jahres 2020 nicht erwartet, dass das effektiv erwirtschaftete kumulative Ist-Ergebnis der Jahre 2019–2023 höher als CHF 7.5 Mio. sein wird, wurde per 31. Dezember 2020 keine Rückstellung für eine Kaufpreisanpassung gebildet. Die aktuelle Einschätzung ergibt, dass der definierte Wert über die ganze Periode unterschritten wird. Demzufolge wurde eine langfristige Forderung in Höhe von TCHF 560'000 aktiviert. In der Erfolgsrechnung ist dieser Wert im Finanzertrag enthalten.

## 37 Goodwill-Behandlung

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

**Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:**

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Ausgewiesenes Eigenkapital (exkl. Minderheitsanteile)	761'122	672'085
Eigenkapitalquote	45.0%	41.3%
Anschaffungswert Goodwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	7'838	1'276
Zugänge	-	6'562
Stand am Ende des Geschäftsjahres	7'838	7'838

# Konsolidierter Abschluss

## Kumulierte Abschreibungen

Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1'932	1'085
Abschreibungen laufendes Jahr	1'312	847
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3'245	1'932

Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	4'593	5'906
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	765'867	677'991
Theoretische Eigenkapitalquote	45.3%	41.6%

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

in TCHF	2020	2019
Konzernergebnis (exkl. Minderheitsanteil)	55'159	-70'749
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-1'312	-847
Konzernergebnis nach Goodwill-Abschreibung	53'847	-71'596





# Liegenschaftsspiegel

## Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value <sup>4</sup> (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	Compulsory surveillance (%)	Obligatory re-mediation	Effective Area to be developed (sqm)						
																	Residential	Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	0.0	0.0	-	43'400	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	31,046	-	-	-	31,046	
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	0.3	0.3	88%	11'035	1949	1961	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	6,621	-	-	-	6,621	
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.0	0.0	-	2'144	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	.920	-	-	-	.920	
32105	AG	Windisch	Kunzareal - Zentrum West	Industrial	0.1	0.1	100%	2'481	1827	1890	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	1,480	-	-	-	1,480	
34002	AG	Brugg	Wildsachsenstrasse 16	Industrial	1.4	1.1	80%	33'505	1960	-	-	-	4.6	Sole ownership	100%	-	-	-	-	24,154	-	24,154	
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	0.0	0.0	-	10'717	1911	-	-	-	3.4	Sole ownership	100%	-	-	9,600	-	-	-	9,600	
72001	AG	Hausen/Lupfig	Hauptstrasse 96 / Hauptstrasse 98-100	Others	0.0	0.0	100%	64'258	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	32,173	-	32,173	
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45-61	Industrial	0.9	0.7	80%	35'932	1900	1940	-	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	9,180	-	9,180	
63001	BL	Pratteln	Güterstrasse 23-29, Gempenstrasse 6/6a	Others	0.0	0.0	-	31'585	1949	2002	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	47,000	-	-	-	47,000	
Total North-West Switzerland					97.3	2.7	2.2	235'057										.0	96,667	32,173	33,334	.0	162,174
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 1	Others	0.1	0.1	77%	11'535	-	-	-	-	3.0	Sole ownership	100%	-	-	-	11,680	-	-	-	11,680
18105	ZG	Cham	Plot no. 3165 Promotion stage 1	Others	0.0	0.0	-	2'363	-	-	-	-	0.0	Promotion project	100%	-	-	5,450	-	-	-	5,450	
18104	ZG	Cham	Plot no. 3165 Yielding stage 2	Others	0.0	0.0	-	12'333	-	-	-	-	3.3	Sole ownership	100%	-	-	-	12,800	-	-	-	12,800
Total Central Switzerland					84.2	0.1	0.1	26'231										5,450	24,480	.0	.0	.0	29,930
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50-56	Office	3.2	2.3	70%	10'918	1992	2007	-	-	4.5	Sole ownership	100%	-	-	-	6,400	-	-	-	6,400
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Industrial	0.6	0.4	57%	16'691	1991	-	-	-	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	11,937	-	-	-	11,937
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 27-32, Parzelle 3131	Industrial	1.5	1.5	100%	28'122	1955	2019	-	-	3.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	7,050	7,050	
10901	ZH	Altstetten	Freihofstrasse 25	Industrial	0.5	0.5	100%	7'807	1953/1962	-	-	-	2.7	Sole ownership	100%	-	-	-	13,162	-	-	-	13,162
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	0.1	0.1	100%	8'163	-	-	-	-	4.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gastalderstrasse 4	Residential	0.1	0.1	99%	23'938	1850	1870	1990	1990	3.8	Sole ownership	100%	-	-	1,242	6,270	-	-	-	7,512
30403	ZH	Aathal	Gastalderstrasse 3	Industrial	0.0	0.0	100%	1'067	1870	-	-	1993	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30602	ZH	Aathal	Chältenweg 1/11/164, Aretsh. 1-7/11-21/158	Residential	0.2	0.2	99%	10'069	1440	-	-	1988	3.7	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200-202/206, Zürichstr. 119-121	Industrial	0.3	0.3	87%	14'653	1872	1900	1993	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	8,695	-	-	-	8,695	
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13	Residential	0.2	0.2	98%	17'055	-	-	-	1943	2.8	Sole ownership	100%	-	-	7,510	-	-	-	7,510	
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	0.1	0.1	100%	8'267	-	-	-	-	2.8	Sole ownership	100%	-	-	7,500	-	-	-	7,500	
Total Zurich					196.3	6.9	5.6	146'750										16,252	46,464	.0	.0	7,050	69,766
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1-3	Others	0.0	0.0	-	4'507	1964	-	-	-	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	8,254	-	8,254
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20-26	Industrial	0.6	0.6	100%	13'362	1960	-	-	-	3.9	Building right	100%	-	-	-	-	-	60,312	-	60,312
29004	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Pavillon	Others	0.2	0.2	100%	952	2020	-	-	-	3.3	Building right	100%	-	-	-	-	-	-	-	.0
29005	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, LEM	Industrial	0.0	0.0	-	5'540	2020	-	-	-	3.2	Building right	100%	-	-	-	-	-	7,345	7,345	
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	0.0	0.0	-	10'383	1965	-	-	-	3.9	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	15,592	-	15,592
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	0.0	0.0	-	21'972	-	-	-	-	2	Building right	100%	-	-	-	-	-	25,779	25,779	
22101	VD	Aligle	Route Industrielle 18	Industrial	0.2	0.2	100%	11'410	1991	-	-	2014	4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	2,298	-	-	2,298
22701	VD	Bussigny	Chemin de Mochettaz 101	Others	0.0	0.0	-	22'319	-	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	26,125	-	-	26,125
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	0.3	0.3	100%	33'281	1960	1970	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	22,500	-	22,500
Total Lake Geneva region					134.7	1.3	1.3	123'726										.0	.0	26,125	108,956	33,124	168,205
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	1.0	1.0	98%	136'685	1895	-	-	-	4.3	Sole ownership	100%	-	-	-	97,051	-	-	-	97,051
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2-8	Office	0.2	0.1	44%	22'524	1937	-	-	-	4.8	Sole ownership	100%	-	-	-	11,392	-	1,888	-	13,280
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14-34	Industrial	0.0	0.0	-	44'000	1972	1990	-	-	5.5	Sole ownership	100%	-	-	-	-	45,954	-	-	45,954
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57-115	Industrial	0.7	0.7	100%	40'000	1946	1991	-	-	5.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	12,620	-	12,620
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1-29	Industrial	0.3	0.3	100%	19'000	1932	1947	-	-	5.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-

# Liegenschaftsspiegel

Effective Area to be developed (sqm)

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use	Market value <sup>4</sup> (CHFm)	Full occupancy property income (CHFm)	Annualised property income (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership	(%)	Compulsory surveillance	Obligatory re-mediation	Residential	Residential & Commercial	Industry	Commercial	Office	Total	
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3-35	Industrial	0.0	0.0	0.0	100%	28'869	1903	1939	-	5.4	Sole ownership	100%	-	-	-	-	42,120	-	-	-	42,120
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31-85	Industrial	0.0	0.0	0.0	-	16'000	1946	-	-	5.4	Sole ownership	100%	-	-	22,610	-	-	-	-	-	22,610
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial	0.5	0.5	0.5	100%	60'400	1991	-	-	5.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	17,700	-	17,700
36109	SO	Biberist	Derendingenstrasse 27-29	Others	0.0	0.0	0.0	-	44'183	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31602	NE	Neuchâtel	Plot no. 10729	Others	0.0	0.0	0.0	-	3'419	-	-	-	2.0	Sole ownership	100%	-	-	4,500	-	-	-	-	-	4,500
Total Espace Mittelland region					86.1	2.8	2.7		415'080									27,110	108,443	88,074	32,208	0	255,835	
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	0.4	0.4	0.4	100%	12'125	1968	1997	-	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	6,500	-	6,500
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	0.0	0.0	0.0	-	10'863	1832	2017	-	3.1	Sole ownership	100%	-	-	-	4,417	-	-	-	-	4,417
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others	0.0	0.0	0.0	100%	3'340	-	-	-	3.8	Sole ownership	100%	-	-	-	-	-	-	550	-	550
Total Eastern Switzerland					13.5	0.4	0.4		26'328									0	4,417	0	7,050	0	11,467	
<b>Total Development Portfolio</b>					<b>612.1</b>	<b>14.2</b>	<b>12.3</b>	<b>86.3%</b>	<b>973'172</b>									<b>48,812</b>	<b>280,471</b>	<b>146,372</b>	<b>181,548</b>	<b>40,174</b>	<b>697,377</b>	

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

<sup>2</sup> Net site area does not include agricultural land and land without utilisation (total approximately 1.0 million sqm).

<sup>3</sup> Second building phase.

<sup>4</sup> Except for promotion project that are recorded at cost. As at 31 December 2020, the property 18105 is recorded at cost.

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 27  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 12. März 2021

## 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 73 bis 121), für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



2



## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2020 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 (inklusive Umweltrisiken)

**Risiko** Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen (inklusive Umweltrisiken) belaufen sich per 31. Dezember 2020 auf insgesamt TCHF 1'608'417 und somit 95% der konsolidierten Aktiven. Die Bewertung der Immobilien (inklusive Umweltrisiken) erfolgte unter Einbezug von externen Bewertern zum Verkehrswert. Die Verkehrswertschätzungen für die Immobilienanlagen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

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

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

**Unser Prüfungsvorgehen** Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilien- und Umweltexperten sowie die angewandten Bewertungsmodelle beurteilt.

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



3

Weiter haben wir stichprobenweise die Angemessenheit der Annahmen (u.a. Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten), welche in die Bewertungen einfließen, überprüft. Wir haben zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilien- und Umweltexperten beurteilt, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprochen haben.

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

## **Bewertung der Latenten Steuerverbindlichkeiten**

---

**Risiko** Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten der Liegenschaften zurückzuführen. Per 31. Dezember 2020 betragen diese TCHF 73'131. Die latenten Steuerverbindlichkeiten wurden analog Vorjahr mit einem Satz von 2% diskontiert.

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

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

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

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

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



4



## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG  
Aeschenplatz 7  
4052 Basel

Zürich, 12. Februar 2021

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2020

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer  
1186452010

### 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 2020 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Mitigentumsanteile, 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 Mehrwertsteuer 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  
Ate Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

1 / 5

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

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

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

## Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2020 wurden 37 Liegenschaften besichtigt.

## Ergebnisse

Per 31. Dezember 2020 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 121 Grundstücken in der Schweiz (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile und landwirtschaftliche Grundstücke). Der Marktwert (aktueller Wert) des gesamten Immobilienbestandes der HIAG vor Abzug von Altlasten beträgt per Bewertungsstichtag 1'693'873'815 Schweizerfranken.

## Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1.1.2020 bis 31.12.2020 wurde eine Liegenschaft in Bussigny erworben und eine Liegenschaft in St. Margrethen verkauft.

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 12. Februar 2021  
Wüest Partner AG



Andreas Ammann  
Partner



Silvana Dardikman  
Director

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

## Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

### Renditeigenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeeigenschaften 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 2021 sind im Zeitraum September 2020 bis Dezember 2020 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG bewegen sich zwischen 2.00% bis 5.50% (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.
- Verkaufsobjekte: Die zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteile (zum Beispiel Stockwerkeigentum) werden «At Cost» bewertet. Es werden keine Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Vorbereitungsarbeiten: Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Baunebenkosten: Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten inkl. Baufinanzierung jedoch exkl. Finanzierung des Grundstücks. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte Leistungen: Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von HIAG in Form von getätigten Investitionen werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Optierung: Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Latente Steuern: Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

# Definition alternative Performance- Kennzahlen

Diese Seite erläutert im Rahmen der Finanzberichterstattung verwendete Kennzahlen, die nicht nach den Vorgaben von Swiss GAAP FER oder weiteren Standards definiert sind.

## Anzahl ausstehender Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Bestand eigener Aktien

## Ausschüttung je Aktie

Jährliche Ausschüttung an die Aktionäre in Form einer Dividende, einer Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven oder einer Nennwertreduktion pro Aktie

## Ausschüttungsquote

Die Ausschüttungsquote ist der Anteil der Ausschüttung (gemäss Antrag an die Generalversammlung) am Konzernergebnis des Unternehmens

## Ausschüttungsrendite

Ausschüttung je Aktie geteilt durch den Börsenkurs am Bilanzstichtag

## Dividendenrendite

Die geplante Dividende (gemäss Antrag an die Generalversammlung) pro Aktie im Verhältnis des Börsenkurs am Bilanzstichtag

## Börsenkapitalisierung

Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien

## Bruttorendite Anlageobjekte

Soll-Mietertrag dividiert durch den Marktwert der Anlageobjekte

## Konzernergebnis exkl. Neubewertung

Konzerngewinn ohne Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen und zurechenbare latente Steuern

## Konzernergebnis je Aktie

Konzernergebnis, geteilt durch den gewichteten Mittelwert der Anzahl ausstehender Aktien während der Berichtsperiode

## Loan to Value (LTV)

Total Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel und kurzfristiger Finanzanlagen im Verhältnis zum Gesamtwert der Immobilienanlagen

## Net Asset Value (NAV)

Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss Konzernrechnung

## Definition alternative Performance-Kennzahlen

### Soll-Liegenschaftsertrag

Erwarteter Liegenschaftsertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen

### Annualisierter-Liegenschaftsertrag

Dynamische Betrachtung des Liegenschaftsertrages: Jahresmiete basierend auf bestehenden Mietverträgen zu einem definierten Stichtag

### Leerstandsquote

Berechnet sich als Summe aller stichtagsbezogenen Mietzinsausfälle aus unvermieteten Flächen (Leerstand), geteilt durch den stichtagsbezogenen Soll-Mietertrag

### Zinsdeckungsfaktor

Der Zinsdeckungsfaktor berechnet sich aus dem Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA) exklusive Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen, geteilt durch den Zinsaufwand

### Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

Summe der mit den Fälligkeiten gewichteten Finanzverbindlichkeiten geteilt durch das Produkt der Finanzverbindlichkeiten multipliziert mit dem Faktor 365

### Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten

Summe der mit den Zinssätzen gewichteten Finanzverbindlichkeiten geteilt durch die Summe der Finanzverbindlichkeiten

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## Performance-Kennzahlen der HIAG gemäss EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Vereinigung der führenden europäischen Unternehmen im Immobilienbereich.

HIAG weist die Performance-Kennzahlen gemäss den Best Practices Recommendations des EPRA Reporting and Accounting Committee vom Oktober 2019 aus. Diese Richtlinien gelten für Rechnungslegungszeiträume, die am 1. Januar 2020 beginnen. Die neuen Richtlinien führen drei neue Messgrößen für den Nettovermögenswert ein (EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) und EPRA Net Disposal Value (NDV)), die den EPRA NAV und den EPRA NNAV ersetzen und zusätzliche Offenlegungen in der Capex-Tabelle vorschlagen. HIAG hat die notwendigen Anpassungen an den Kennzahlen gemäss den neuen Empfehlungen vorgenommen und auch die bisher ausgewiesenen EPRA-Kennzahlen des Nettovermögens (d.h. EPRA NAV und EPRA NNAV) zu Vergleichszwecken dargestellt.

Zusammenfassung EPRA Performance Measures	Definition	Purpose	31.12.2020	31.12.2019
A. EPRA Earnings per share	Earnings from operational activities.	A key measure of a company's underlying operating results and an indication of the extent to which current dividend payments are supported by earnings	CHF 3.31	CHF -8.82
Company specific Adjusted EPS	Company specific Adjusted Earnings		CHF 3.91	CHF -0.08
B. EPRA NAV Metrics per share	EPRA Net Reinstatement Value: Assumes that entities never sell assets and aims to represent the value required to rebuild the entity		CHF 105.91	CHF 94.78
	EPRA Net Tangible Assets: Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax	The EPRA NAV set of metrics make adjustments to the NAV per the IFRS financial statements to provide stakeholders with the most relevant information on the fair value of the assets and liabilities of a real estate investment company, under different scenarios.	CHF 103.53	CHF 92.84
	EPRA Net Disposal Value: Represents the shareholders' value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax		CHF 94.90	CHF 84.23
C. EPRA Net Initial Yield (NIY)	calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax	A comparable measure for portfolio valuations. This measure should make it easier for investors to judge themselves, how the valuation of portfolio X compares with portfolio Y.	3.47%	3.49%
C. EPRA 'topped-up' NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents).	Companies should provide detail on the calculation of the measure and reconciliation between the EPRA NIY and 'topped-up' NIY in the recommended format as shown in Section 3.4.	3.50%	3.52%
D. EPRA Vacancy Rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.	A "pure" (%) measure of investment property space that is vacant, based on ERV.	13.17%	16.21%
E. EPRA Cost Ratios	Administrative & operating costs (including & excluding costs of direct vacancy) divided by gross rental income.	A key measure to enable meaningful measurement of the changes in a company's operating costs	31.77%	86.49%
Adjusted-EPRA Cost Ratios (Yielding Portfolio only) (excluding direct vacancy costs)			29.90%	85.33%

# EPRA-Performance-Kennzahlen

Die Details zur Berechnung der EPRA-Kennzahlen sind in den folgenden Tabellen dargestellt.

## A EPRA Earnings & EPRA Earnings per share (EPS)

in TCHF except basic number of shares	2020	2019
<b>Earnings per income statement</b>	<b>55'159</b>	<b>-71'361</b>
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:		
(i) Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	-27'002	16'803
(ii) Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	-4'905	-64
(iii) Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.	-1'427	-1'153
(iv) Tax on profits or losses on disposals	456	n/a
(v) Negative goodwill / goodwill impairment	n/a	n/a
(vi) Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	n/a	n/a
(vii) Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests	n/a	n/a
(viii) Deferred tax in respect of EPRA adjustments	4'528	-15'379
(ix) Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)	n/a	n/a
(x) Non-controlling interests in respect of the above	-	613
<b>EPRA Earnings</b>	<b>26'810</b>	<b>-70'541</b>
Weighted average number of shares outstanding	8'091'020	7'996'265
<b>EPRA Earnings per Share (EPS) in CHF</b>	<b>3.31</b>	<b>-8.82</b>
Company specific adjustments <sup>1</sup> :		
(a) Contribution Cloud Services	3'494	70'727
(b) Depreciation on financial assets related to Cloud Services	1'550	-
(c) Contribution Jaeger et Bosshard SA	-230	-795
<b>Company specific Adjusted Earnings</b>	<b>31'624</b>	<b>-609</b>
<b>Company specific Adjusted EPS in CHF</b>	<b>3.91</b>	<b>-0.08</b>

<sup>1</sup> Die Company specific adjustments betreffen die Bereinigung des EPRA Earnings per Share (EPS) durch Transaktionen, welche nicht das Immobilien-Segment betreffen.

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## B EPRA Net Asset Value metrics

As at 31 December 2020

	Current Measures			Previously reported Measures	
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
in TCHF except fully diluted number of shares					
Equity attributable to shareholders	761'122	761'122	761'122	761'122	761'122
Include / Exclude					
Hybrid instruments	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Diluted NAV</b>	<b>761'122</b>	<b>761'122</b>	<b>761'122</b>	<b>761'122</b>	<b>761'122</b>
<b>Include:</b>					
ii.a) Revaluation of Investment properties	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
ii.b) Revaluation of Investment properties under construction	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
iii.c) Revaluation of other non-current investments	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
iii) Revaluation of tenant leases held as finance leases	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
iv) Revaluation of trading properties	6'733	6'733	6'733	-	-
<b>Diluted NAV at Fair Value</b>	<b>767'856</b>	<b>767'856</b>	<b>767'856</b>	<b>761'122</b>	<b>761'122</b>
<b>Exclude:</b>					
v) Deferred tax in relation to fair value gains of Investment properties	73'131	69'779 <sup>1</sup>	-	73'131	73'131
vi) Fair value of financial instruments	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
vii) Goodwill as result of deferred tax	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
viii.a) Goodwill as per balance sheet	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
viii.b) Intangibles as per balance sheet		n/a		n/a	n/a
<b>Include:</b>					
ix) Fair value of fixed interest rate debt			n/a	n/a	n/a
x) Revaluation of intangibles to fair value	n/a			n/a	n/a
xi) Real estate transfer tax	15'969 <sup>2</sup>	-	-	n/a	n/a
<b>NAV</b>	<b>856'945</b>	<b>837'634</b>	<b>767'856</b>	<b>834'253</b>	<b>834'253</b>
Fully diluted number of shares	8'091'020	8'091'020	8'091'020	8'091'020	8'091'020
<b>NAV per Share in CHF</b>	<b>105.91</b>	<b>103.53</b>	<b>94.90</b>	<b>103.11</b>	<b>103.11</b>

<sup>1</sup> Für die Berechnung der latenten Steuern wurde die Option 1 gemäss Best Practices Recommendations Guidelines von Oktober 2019 gewählt: Das gesamte Immobilienportfolio soll in der Regel langfristig gehalten werden und die Liegenschaften zum Verkauf werden kurzfristig veräussert.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der Handänderungssteuern wurde die Immobilienmarktwerte pro Kanton mit den jeweiligen Steuersätzen multipliziert.

### Additional deferred tax disclosure

	Fair Value	as % of total portfolio	% of deferred tax excluded
Portfolio that is subject to deferred tax and intention is to hold and not to sell in the long run	1'608'417	100%	100%
Portfolio that is subject to partial deferred tax and to tax structuring	-	0%	0%

# EPRA-Performance-Kennzahlen

As at 31 December 2019

in TCHF except fully diluted number of shares	Current Measures			Previously reported Measures	
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
<b>Equity attributable to shareholders</b>	<b>672'085</b>	<b>672'085</b>	<b>672'085</b>	<b>672'085</b>	<b>672'085</b>
Include / Exclude					
Hybrid instruments	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Diluted NAV</b>	<b>672'085</b>	<b>672'085</b>	<b>672'085</b>	<b>672'085</b>	<b>672'085</b>
<b>Include:</b>					
Revaluation of Investment properties	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Revaluation of Investment properties under construction	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Revaluation of other non-current investments	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Revaluation of tenant leases held as finance leases	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Revaluation of trading properties	1'427	1'427	1'427	-	-
<b>Diluted NAV at Fair Value</b>	<b>673'512</b>	<b>673'512</b>	<b>673'512</b>	<b>672'085</b>	<b>672'085</b>
<b>Exclude:</b>					
Deferred tax in relation to fair value gains of Investment properties	68'728	68'752	-	68'728	68'728
Fair value of financial instruments	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Goodwill as result of deferred tax	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Goodwill as per balance sheet	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Intangibles as per balance sheet		n/a		n/a	n/a
<b>Include:</b>					
Fair value of fixed interest rate debt			n/a	n/a	n/a
Revaluation of intangibles to fair value	n/a			n/a	n/a
Real estate transfer tax	15'650 <sup>2</sup>	86	-	-	-
<b>NAV</b>	<b>757'890</b>	<b>742'351</b>	<b>673'512</b>	<b>740'813</b>	<b>740'813</b>
Fully diluted number of shares	7'996'265	7'996'265	7'996'265	7'996'265	7'996'265
<b>NAV per Share in CHF</b>	<b>94.78</b>	<b>92.84</b>	<b>84.23</b>	<b>92.64</b>	<b>92.64</b>

<sup>1</sup> Für die Berechnung der latenten Steuern wurde die Option 1 gemäss Best Practices Recommendations Guidelines von Oktober 2019 gewählt: Das gesamte Immobilienportfolio soll in der Regel langfristig gehalten werden und die Liegenschaften zum Verkauf werden kurzfristig veräussert.

<sup>2</sup> Für die Berechnung der Handänderungssteuern wurde die Immobilienmarktwerte pro Kanton mit den jeweiligen Steuersätzen multipliziert.

## Additional deferred tax disclosure

	Fair Value	as % of total portfolio	% of deferred tax excluded
Portfolio that is subject to deferred tax and intention is to hold and not to sell in the long run	1'563'043	100%	100%
Portfolio that is subject to partial deferred tax and to tax structuring	-	0%	0%

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## C EPRA Net Initial Yield (NIY) & EPRA "topped-up" NIY

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Investment property – wholly owned	1'608'417	1'563'043
Investment property – share of JVs/Funds	n/a	n/a
Trading property (including share of JVs)	n/a	n/a
Less: developments <sup>1</sup>	-582'654	-509'602
<b>Completed property portfolio</b>	<b>1'025'245</b>	<b>1'053'441</b>
Allowance for estimated purchasers costs	n/a	n/a
<b>Gross up completed property portfolio valuation</b>	<b>1'025'245</b>	<b>1'053'441</b>
Annualised cash passing rental income	47'783	49'851
Property outgoings	-12'199	-13'110
<b>Annualised net rents</b>	<b>35'583</b>	<b>36'742</b>
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives <sup>2</sup>	300	333
<b>Topped-up net annualised rent</b>	<b>35'883</b>	<b>37'075</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>3.47%</b>	<b>3.49%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY</b>	<b>3.50%</b>	<b>3.52%</b>

<sup>1</sup> Für die Berechnung des abgeschlossenen Liegenschaftsbestandes werden sämtliche Entwicklungsliegenschaften abgezogen.

<sup>2</sup> Die gewichtete durchschnittliche mietfreie Zeit für das Berichtsjahr beträgt 5,4 Monate (2019: 5,7 Monate).

## D EPRA Vacancy Rate

EPRA Vacancy Rate in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Estimated Rental Value of vacant space	9'105	11'365
Estimated rental value of the whole portfolio	69'143	70'102
<b>EPRA Vacancy Rate</b>	<b>13.17%</b>	<b>16.21%</b>

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## E EPRA Cost Ratios

### EPRA Cost Ratios in TCHF

Include:	2020	2019
(i) Administrative/operating expense line per income statement	19'662	53'802 <sup>1</sup>
(ii) Net service charge costs/fees	-	-
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	-	-
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	-	-
(v) Share of Joint Ventures expenses	n/a	n/a
<b>Exclude (if part of the above):</b>		
(vi) Investment property depreciation	-	-
(vii) Ground rent costs	-681	-733
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced	-	-
<b>ii) Revaluation of Investment properties</b>	<b>18'980</b>	<b>53'068</b>
(ix) Direct vacancy costs	1'120	710
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>17'861</b>	<b>52'358</b>
<b>(x) Gross Rental Income less ground rents</b>	<b>59'738</b>	<b>61'359</b>
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)	-	-
(xiii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)	n/a	n/a
<b>Gross Rental Income</b>	<b>59'738</b>	<b>61'359</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	<b>31.77%</b>	<b>86.49%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>29.90%</b>	<b>85.33%</b>

<sup>1</sup> Im Vorjahr ist in der Position «(i) Administrative/operating expense line per income statement» eine kurzfristige Rückstellung für den Rückbau der Produktionsinfrastruktur und die Sanierung des Areals in Pratteln in Höhe von TCHF 30'000 enthalten. Im Berichtsjahr wurden von den eingeschätzten Rückstellungen TCHF 8'000 aufgelöst.

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## E Adjusted-EPRA Cost Ratios (Yielding Portfolio only)

EPRA Cost Ratios in TCHF	2020	2019
<b>Include:</b>		
(i) Administrative/operating expense line per income statement	12'199	13'110
(ii) Net service charge costs/fees	-	-
(iii) Management fees less actual/estimated profit element	-	-
(iv) Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	-	-
(v) Share of Joint Ventures expenses	n/a	n/a
<b>Exclude (if part of the above):</b>		
(vi) Investment property depreciation	-	-
(vii) Ground rent costs	-632	-683
(viii) Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced	-	-
<b>EPRA Costs (including direct vacancy costs)</b>	<b>11'567</b>	<b>12'427</b>
(ix) Direct vacancy costs	-696	-465
<b>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>10'871</b>	<b>11'961</b>
(x) Gross Rental Income less ground rents	49'104	51'118
(xi) Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)	-	-
(xiii) Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)	-	-
<b>Gross Rental Income</b>	<b>49'104</b>	<b>51'118</b>
<b>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</b>	<b>23.56%</b>	<b>24.31%</b>
<b>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</b>	<b>22.14%</b>	<b>23.40%</b>

Die Personalkosten für die Entwicklung von eigenen Projekten wurden nicht aktiviert. Alle Kosten, die in direktem Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien stehen, werden aktiviert.

## EPRA Core Recommendations: Investment Property Reporting

### Bilanzierungsgrundlage

HIAG weist die Anlageliegenschaften zum Marktwert aus. Die Verkehrswerte werden halbjährlich durch eine externe, unabhängige Immobilienbewertungsfirma ermittelt. Die Bewertungen basieren auf der Discounted-Cashflow-Methode.

### Bewertung

Die Beschreibung und Offenlegung der angewandten Bewertungsgrundlagen soll zu einem erhöhten Vertrauen in das Bewertungsergebnis und zu einer Steigerung der Verbreitung und Glaubwürdigkeit von externen Bewertungen führen. Der Marktwert der Liegenschaften wird halbjährlich durch die externe, unabhängige Immobilienbewertungsfirma ermittelt (siehe Bericht zur Immobilienbewertung der Wüest Partner auf den Seiten 126 bis 130). Dabei hat der Bewerter Zugang zu Unternehmensinformationen bezüglich Mietverträgen, Betriebskosten und Investitionen. Die externen Bewertungen werden von HIAG anhand stichprobenartiger Überprüfung der Inputfaktoren in den Discounted-Cashflow-Bewertungen (DCF), anhand eigener Projekt-Bewertungen, systematischer Analysen der Abweichungen zu früheren Bewertungen sowie einer Diskussion der Bewertungsergebnisse mit dem externen Bewerter verifiziert. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse von der Geschäftsleitung im Detail besprochen und dem Investitionsausschuss vorgelegt.

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsaktivitäten können eine Wertschöpfung für Immobilienunternehmen darstellen, können aber auch finanzielle Risiken beinhalten. Daher ist es wichtig, ausreichende Informationen zur Verfügung zu stellen, die es den Anlegern ermöglichen, sich ein klares Bild von den potenziellen Risiken und Chancen zu machen, die mit den Entwicklungsanlagen verbunden sind. Die erforderlichen Informationen sind bei der Projekt-Pipeline Darstellung auf den Seiten 22 bis 24 sowie bei der Firmenpräsentation, die auf der HIAG Website zur Verfügung stehen, zu finden.

## Like-for-like rental growth reporting

in TCHF	Annualized property Income 31.12.2020	Effect from portfolio changes	Like for Like Property income 31.12.2020	Annualized property income 31.12.2019	Like-for-Like growth	Like-for-Like growth in %
North-West Switzerland	20'748	-	20'748	19'934	814	4.08%
Central Switzerland	3'098	-	3'098	3'001	97	3.23%
Zurich	8'914	-	8'914	8'462	452	5.34%
Lake Geneva region	6'791	-	6'791	7'182	-391	-5.45%
Espace Mittelland region	3'389	-	3'389	3'383	6	0.17%
Eastern Switzerland	4'843	799 <sup>1</sup>	5'642	4'938	704	14.27%
<b>Total Yielding portfolio</b>	<b>47'783</b>	<b>799</b>	<b>48'582</b>	<b>46'900</b>	<b>1'681</b>	<b>3.58%</b>
North-West Switzerland	2'200	-	2'200	2'176	25	1.13%
Central Switzerland	58	-	58	73	-16	-21.24%
Zurich	5'634	-	5'634	5'812	-178	-3.06%
Lake Geneva region	1'270	-	1'270	1'070	200	18.69%
Espace Mittelland region	2'674	-	2'674	2'309	365	15.83%
Eastern Switzerland	420	-	420	397	22	5.63%
<b>Total Development portfolio</b>	<b>12'256</b>	<b>-</b>	<b>12'256</b>	<b>11'837</b>	<b>419</b>	<b>3.54%</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>60'038</b>	<b>799</b>	<b>60'837</b>	<b>58'737</b>	<b>2'100</b>	<b>3.58%</b>

<sup>1</sup> Der Effekt aus Portfolioänderungen betrifft im aktuellen Jahr die Veräusserung eines Grundstückes in St. Margreten und der damit verbundenen Mieteinnahmen.

## Zusätzliche Portfolio Informationen

Zusätzliche Informationen und Angaben zur Objektstatistik wie Mietdaten, Bewertungsdaten, Entwicklung sowie Mietdaten finden Sie auf den Seiten 118 bis 121.

## Capital expenditure disclosure

Property-related CAPEX in TCHF	2020	2019
Acquisitions	9'108	51'454
Like-for-like yielding portfolio	28'601	26'668
Like-for-like development portfolio	37'799	29'104
Other	-	-
<b>Capital Expenditure</b>	<b>75'508</b>	<b>107'226</b>

# Einzelabschluss 2020

## Bilanz

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	1'927	1'680
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	119	89
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	202	19
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionäre	-	12
Aktive Rechnungsabgrenzung	836	1'262
Aktive Rechnungsabgrenzung gegenüber Gruppe	97	-
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'181</b>	<b>3'062</b>
Finanzanlagen gegenüber Dritten	7'060	4'766
Finanzanlagen gegenüber Gruppe	636'035	616'335
Finanzanlagen gegenüber Aktionäre	2'330	2'330
Beteiligungen Gruppe	78'373	78'373
<b>Anlagevermögen</b>	<b>723'798</b>	<b>701'804</b>
<b>Aktiven</b>	<b>726'979</b>	<b>704'866</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28	87
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2	87
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Gruppe	-	488
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100'000	-
Steuerverbindlichkeiten	117	144
Passive Rechnungsabgrenzung	3'673	4'102
Kurzfristige Rückstellungen	21	17
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>103'841</b>	<b>4'925</b>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	540'000	640'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>540'000</b>	<b>640'000</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>643'841</b>	<b>644'925</b>
Aktienkapital	8'433	8'050
- Gesetzliche Kapitalreserve	1'610	1'610
- Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage <sup>1</sup>	35'890	3'335
Total gesetzliche Kapitalreserve	37'501	4'946
Gesetzliche Gewinnreserve	8'477	8'723
Freiwillige Gewinnreserve	108'000	108'000
- Vortrag aus dem Vorjahr	-63'696	46'183
- Unternehmensergebnis	-10'366	-109'880
Bilanzverlust	-74'061	-63'696
Eigene Aktien	-5'211	-6'081
<b>Eigenkapital</b>	<b>83'138</b>	<b>59'941</b>
<b>Passiven</b>	<b>726'979</b>	<b>704'866</b>

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

# Einzelabschluss

## Erfolgsrechnung

in TCHF	2020	2019
Finanzertrag	9'609	10'250
Übriger Betriebsertrag	8	9
<b>Betriebsertrag</b>	<b>9'617</b>	<b>10'259</b>
Personalaufwand	-107	-340
Versicherungen und Gebühren	-364	-32
Allgemeiner Betriebsaufwand	-63	-66
Büro- und Verwaltungsaufwand	-2'789	-2'280
Kommunikationsaufwand	-233	-309
Finanzaufwand	-16'434	-117'112
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-19'990</b>	<b>-120'138</b>
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-10'373	-109'880
Ertragssteuern	7	-
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>-10'366</b>	<b>-109'880</b>

# Einzelabschluss

## Anhang

### Unternehmensinformationen

Die HIAG Immobilien Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Basel.

Die HIAG Immobilien Holding AG ist die Muttergesellschaft der HIAG Gruppe, welche ihre Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER erstellt.

### Angewandtes Rechnungslegungsrecht

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

### Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

#### Definition «Gruppe»/«Aktionäre»

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

#### Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe

Die Position beinhaltet Kontokorrente mit Konzerngesellschaften.

#### Finanzanlagen

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

#### Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

#### Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

#### Schätzungen und Beurteilungen

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

# Einzelabschluss

## Personalaufwand

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

## Direkte Steuern

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

## Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

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

## Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen

Die per 18. Mai 2018 und 18. Dezember 2020 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) gemeldeten Kapitaleinlagen von insgesamt TCHF 35'890 wurden von der ESTV in der Höhe von TCHF 32'132 anerkannt.

# Einzelabschluss

## Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2020

Gesellschaft	Sitz	Aktien-/ Stammkapital in TCHF	Anteil 2020 <sup>1</sup> in %	Anteil 2019 <sup>1</sup> in %	Beteiligungs- buchwert 2020 in TCHF	Beteiligungs- buchwert 2019 in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	11'000	100	100	78'373	78'373
HIAG Data AG	Zürich	10'000	100	100	–	–
HIAG Labs AG <sup>2</sup>	Zürich	100	100	100	–	–
<b>Total Beteiligungen</b>	–	–	–	–	<b>78'373</b>	<b>78'373</b>

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

<sup>2</sup> Die Marbell AG wurde im Berichtsjahr in HIAG Labs AG umfirmiert.

## Indirekte Beteiligungen per 31.12.2020

Gesellschaft	Ort	Aktien-/Stamm- kapital in TCHF	Anteil 2020 <sup>1</sup> in %	Anteil 2019 <sup>1</sup> in %
HIAG AG	Basel	150	100%	100%
HIAG Immobilien AG	St. Margrethen	5'000	100%	100%
HIAG Immobilier Léman SA	Aigle	1'000	100%	100%
Léger SA	Lancy	400	100%	100%
Weeba SA	Lancy	100	100%	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	50	100%	100%
Promo-Praille SA	Lancy	200	100%	100%
Jaeger et Bosshard SA	Lancy	1'175	100%	100%
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	Lancy	35	100%	100%
Trans Fiber Systems SA	Menziken	107	100%	100%
HIAG Real Estate AG <sup>2</sup>	Zürich	400	100%	100%

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

<sup>2</sup> Die CIS Operations AG wurde im Berichtsjahr in HIAG Real Estate AG umfirmiert. Ab 2021 wird die HIAG Real Estate AG im Sinne der Strategie der HIAG Gruppe einen Immobilienzweck (Halten und Entwickeln sowie Verkauf von Liegenschaften) verfolgen.

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

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

# Einzelabschluss

Die Jaeger et Bosshard SA ist auf Metall-Recycling spezialisiert. Neben diesem Betrieb hält die Gesellschaft einen Anteil am Areal «Porte Sud» im Genfer Stadtteil Lancy im Bau-recht. Der Metall-Recycling-Betrieb wird bis auf Weiteres durch den vorherigen Eigentü-mer der Gesellschaft im Auftrag der HIAG betrieben. Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie der HIAG Gruppe und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Verkauf von Liegenschaften.

## Wertbeeinträchtigungen Finanzanlagen/Beteiligungen

Der Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG hat am 13. August 2019 einstimmig beschlossen, dass das Segment Cloud Services, welches die Entwicklung einer eigenen Multicloud-Plattform beinhaltet, beendet wird. Die Tochtergesellschaften HIAG Data AG und HIAG Real Estate AG befinden sich in Restrukturierung. Die Entscheidung hatte per 31. Dezember 19 Wertbeeinträchtigungen in folgenden Bilanzpositionen zur Folge:

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

In 2019 wurden zudem die Beteiligung an der HIAG Labs AG (TCHF 100) und ein Teil des Darlehens an die HIAG Labs AG (TCHF 850) abgeschrieben da es unwahrscheinlich ist, dass die HIAG Labs AG zukünftig in der Lage sein wird, das Darlehen zu 100% zurückzu-zahlen.

## Fremdkapital

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	2	87
- davon gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-	8
- davon gegenüber Sozialversicherungen	-	79

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100'000	-
Anleihen	100'000	-

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	540'000	640'000
Anleihen	540'000	640'000

Im Berichtsjahr wird die Anleihe in Höhe von TCHF 100'000 in den kurzfristig verzinsli-che Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen da diese per 01.07.2021 zur Rückzahlung fäl-lig wird.

## Einzelabschluss

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				
Valorenummer	47'129'798	43'467'844	36'274'830	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0471297983	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421	CH0284607394

### Eigenkapital

in TCHF ausser Anzahl Aktien	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	8'433	8'050
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	8'433'000	8'050'000

**Am 27. Oktober 2020 hat die HIAG Immobilien Holding AG im Rahmen einer Privatplatzierung 383'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 platziert. Der Platzierungspreis je Aktie belief sich auf CHF 86.00.**

#### In TCHF

Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	1'600
Aktienkapitalerhöhung 27.10.2020	-383
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020	1'217

**Gemäss Artikel 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 23. April 2022 um maximal TCHF 1'217 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital).**

**Per 31. Dezember 2020 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).**

# Einzelabschluss

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
<b>Personalaufwand</b>	<b>-107</b>	<b>-340</b>
- davon Diskont auf der Zuteilung oder dem Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG Gruppe	-76	-152
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10	unter 10
<b>Büro- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>-2'789</b>	<b>-2'280</b>
- davon Verwaltungsrats honorare <sup>1</sup>	-1'203	-1'205
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-16'434</b>	<b>-117'112</b>
- davon Emissionskosten <sup>2</sup>	-410	-377
- davon ausserordentliche Wertberichtigung	-9'760	-110'945

<sup>1</sup> Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Konzernleitung. Seine Gesamtvergütung wird ausschliesslich unter den Verwaltungsrats honoraren ausgewiesen.

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

## Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert per 01.01.	49'915	6'081	6'921
Kauf	-	-	1'732
Verkauf / Zuteilung	-6'973	-870	-2'572
Buchwert per 31.12.	42'942	5'211	6'081

Im Berichtsjahr wurden keine Aktien der HIAG Immobilien Holding AG durch die Gesellschaft gekauft. Es wurden 6'973 Aktien an Mitarbeiter zugeteilt oder verkauft. Da der Verkauf und die Zuteilung unter Abzug des steuerlich zugelassenen Mitarbeitererrabattes erfolgten, wurde bei diesem Verkauf ein Verlust von TCHF 246 (Vorjahr TCHF 13) realisiert und gegen die gesetzliche Kapitalreserven verbucht.

## Eventualverpflichtungen

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Garantie zugunsten Dritter	30'501	32'116
<b>Total</b>	<b>30'501</b>	<b>32'116</b>

## Bedeutende Aktionäre

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

# Einzelabschluss

Stimmrechtsanteil	31.12.2020	31.12.2019
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	62.9%	65.5%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		
Grisgros AG <sup>2</sup>		
Senft AG <sup>3</sup>		

<sup>1</sup> Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

<sup>2</sup> Die Grisgros AG wird durch Andrea Grisard beherrscht.

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

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend der Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 48% Hauptaktionärin (Vorjahr: 50%) der HIAG Immobilien Holding AG. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrages wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

## Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder und der Geschäftsleitung

	31.12.2020	31.12.2019
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	184'593	184'593
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>2</sup>	395'000	395'000
Senft AG <sup>3</sup>	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
Balz Halter, Mitglied des Verwaltungsrats	8'418	4'000
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	47'085	43'762
Marco Feusi, Geschäftsführer	5'572	–
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	6'784	6'391
<b>Total</b>	<b>932'848</b>	<b>919'142</b>

<sup>1</sup> Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'058'704 Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 48% die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG.

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

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

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Abnahme der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 12. März 2021. Bis zu diesem Zeitpunkt sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

## Einzelabschluss

### Verrechnung der freiwilligen Reserven mit dem Bilanzverlust

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung der freiwilligen Reserven in TCHF	31.12.2020
Freiwillige Reserven	108'000
Zuteilung an Bilanzvortrag	-108'000
Freiwillige Reserven nach Zuteilung	-

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verrechnung der freiwilligen Reserven in TCHF	31.12.2020
Bilanzverlust	-63'696
Verrechnung der freiwilligen Reserven	108'000
Bilanzgewinn nach Verrechnung der freiwilligen Reserven	44'304

### Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2020 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 22. April 2021 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 2.30 brutto pro Aktie für maximal 8'433'000 ausstehende Aktien. Die maximale Gesamtausschüttung beläuft sich auf TCHF 19'396 und wird aus dem Bilanzgewinn für maximal TCHF 9'698 und aus Kapitaleinlagereserven für maximal TCHF 9'698 ausgeschüttet. Im Vorjahr wurde auf eine Dividendenausschüttung verzichtet.

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinns in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Unternehmensergebnis	-10'366	-109'880
Bilanzgewinn nach Verrechnung der freiwilligen Reserven	44'304	46'183
Bilanzgewinn /-verlust	33'938	-63'696
Dividendenausschüttung aus Bilanzgewinn	-9'698	-
Vortrag auf neues Jahr	24'240	-63'696

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	35'890	3'335
Dividendenausschüttung aus Kapitaleinlage	-9'698	-
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage nach Ausschüttung	26'192	3'335

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 27  
Postfach  
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86  
Fax: +41 58 286 86 00  
[www.ey.com/ch](http://www.ey.com/ch)

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 12. März 2021

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 141 bis 150), für das am 31. Dezember 2020 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



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

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

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

### **Werthaltigkeit Finanzanlagen und Beteiligungen gegenüber Gruppe**

**Risiko** Die per 31. Dezember 2020 ausgewiesenen Finanzanlagen von TCHF 636'035 und Beteiligungen gegenüber Gruppe von TCHF 78'373 betragen 98% der Aktiven der HIAG Immobilien Holding AG. Weitere Informationen zu den Finanzanlagen und Beteiligungen finden sich im Anhang zur Jahresrechnung.

Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte dieser zwei Bilanzpositionen, erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

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

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

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

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

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



3



## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

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

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte

# Aktien- informationen

## Die HIAG Immobilien Holding Aktie

### 1 Dividendenpolitik

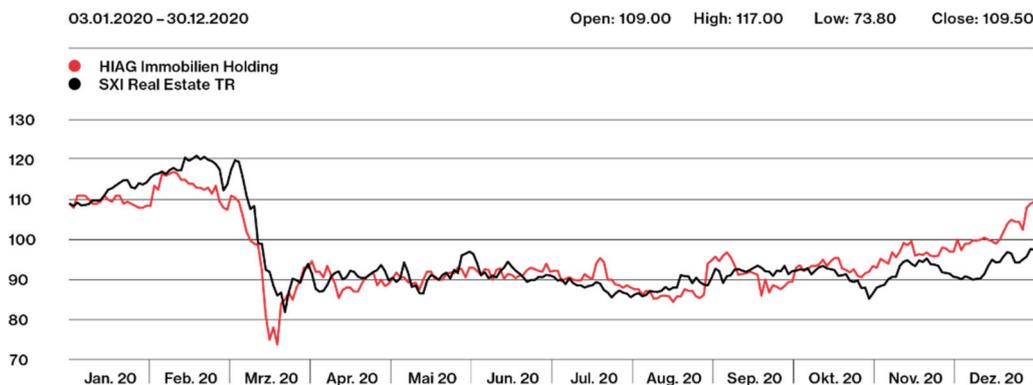
HIAG ist bestrebt, den Aktionären jährlich eine attraktive Dividende auszuschütten. Die Ausschüttung orientiert sich am operativ erwirtschafteten Konzernergebnis, exklusive Neubewertungseffekte, (inkl. daraus resultierende latente Steuern) sowie vor wesentlichen nicht geldflusswirksamen Verbuchungen. Die Ausschüttungsquote beträgt davon maximal 100 Prozent.

Für das Geschäftsjahr 2020 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 22. April 2021 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 2.30 brutto pro Aktie für maximal 8'433'000 ausstehende Aktien. Im Vorjahr wurde auf eine Dividendenausschüttung verzichtet.

### 2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Per Ende 2020 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 35'890. Aufgrund der Eigenkapitalerhöhung im Jahr 2020 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 32'555 zugenommen. Die per 31. Dezember 2020 ausgewiesenen gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage in Höhe von TCHF 35'890 wurden von der ESTV in Höhe von TCHF 32'132 anerkannt. Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

### 3 Aktienkursentwicklung



Der Kurs der HIAG Immobilien Holding Aktie stieg dem 1. Januar 2020 um 0.5% von CHF 109.00 auf CHF 109.50. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2020 CHF 90.72; somit wurde die HIAG Immobilien Holding Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 20.7% gehandelt. 2020 wurden im Schnitt täglich 2'459 Aktien gehandelt.

# Aktieninformationen

## 4 Kennzahlen

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

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2020	31.12.2019
Höchst	117.00	138.50
Tiefst	73.80	102.50
Periodenende	109.50	108.00

Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)	31.12.2020	31.12.2019
Höchst	986.66	1'114.93
Tiefst	622.36	825.13
Periodenende	923.41	869.40

Anzahl Aktien (in Stück)	31.12.2020	31.12.2019
Ausgegebene Aktien	8'433'000	8'050'000
Eigene Aktien	42'942	49'915
Ausstehende Aktien	8'390'058	8'000'085
Durchschnittlich ausstehende Aktien	8'091'020	7'996'265

Kennzahlen pro Aktie (in CHF)	31.12.2020	31.12.2019
Ergebnis pro Aktie (EPS)	6.82	-8.85
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	2.30	-
Payout Ratio <sup>2</sup>	59.57%	-
Barrendite	2.10%	-
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	90.72	84.01
Prämie (Abschlag) zum NAV	20.70%	28.56%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	99.43	92.60
Prämie zum NAV vor Abzug latenter Steuern	10.13%	16.63%

<sup>1</sup> Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 22. April 2021 für das Geschäftsjahr 2020: Ausschüttung zu 50% aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

<sup>2</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Konzerngewinn abzüglich Wertänderung aus Immobilien und latente Steuern vom Berichtsjahr.

## 5 Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären finden sich unter Ziffer 32 des konsolidierten Abschlusses auf Seite 114.

## 6 Investor Relations

Marco Feusi, 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 und Presse

Marco Feusi  
Geschäftsführer  
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

**15. März 2021**  
Veröffentlichung Jahresergebnis 2020,  
Conference Call mit Webcast

**22. April 2021**  
Ordentliche Generalversammlung

**27. August 2021**  
Veröffentlichung  
Halbjahresergebnis 2021,  
Conference Call mit Webcast

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG

**Konzept und Gestaltung**  
schneiterpartner AG, Zürich