

**HIAG**

**Geschäftsbericht**

**18**

# **2018 Geschäftsbericht**

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

# Inhalt

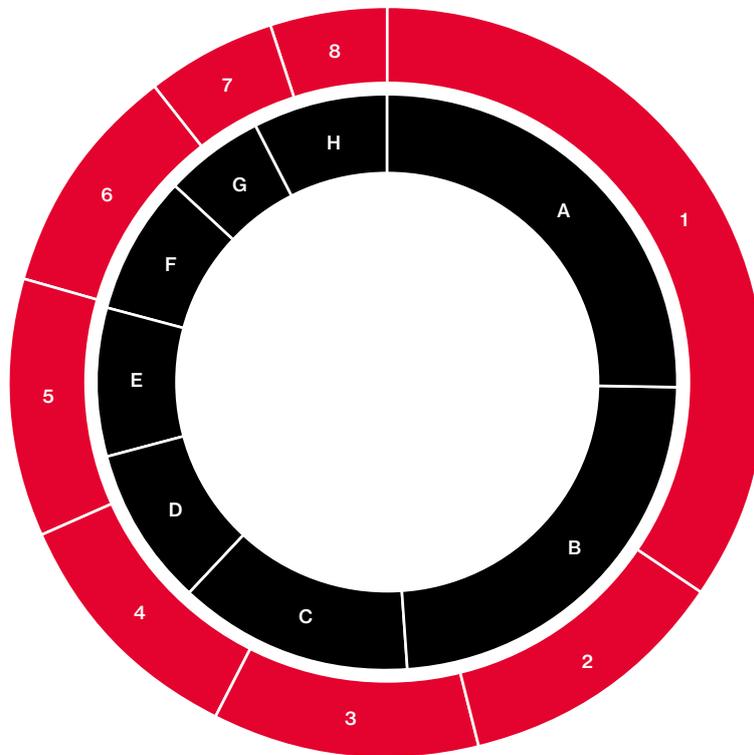
4	Unternehmensportrait
5	Das Wichtigste in Kürze
8	Aktionärsbrief
12	Interview Geschäftsleitung
18	Das Jahr im Überblick
21	Strategie und Nachhaltigkeit
30	Arealentwicklung
30	Standorte
32	Projektpipeline
33	Papieri-Areal Biberist
36	Areal St. Margrethen
39	Areal Dietikon
42	Leglerareal Diesbach
45	Areal Meyrin «The Hive»
48	Kunzareal Windisch
51	Areal Niederhasli
54	HIAG Data – The Swiss Secure Digital Cloud Platform
55	Corporate Governance
77	Vergütungsbericht
88	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht
89	Konsolidierter Abschluss
133	Liegenschaftsspiegel
135	Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung
139	Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
143	EPRA-Performance-Kennzahlen
145	Einzelabschluss
154	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
157	Aktieninformationen
159	Kontakt/Agenda/Impressum

# **Unternehmensportrait Entwicklung lebendiger Quartiere in der Schweiz**

**HIAG ist Eigentümerin eines Arealportfolios in der Schweiz, das grosse Entwicklungsreserven aufweist. Sie überführt ihre Standorte selbstständig und schrittweise in neue Nutzungszyklen, sodass lebendige Quartiere oder ganze Stadtteile mit eigenständigem Charakter entstehen. Damit ist HIAG in der Lage, Investitionen in die Standortentwicklung langfristig zu rentabilisieren. Mit der Schaffung neuer Destinationen werden immaterielle Werte wie Lagequalität und erlebbare Attraktivität geschaffen, die sich in die Steigerung der potenziellen Wertschöpfung für Kunden und in den Liegenschaftswert übersetzen. Grosse Bedeutung wird dabei auch der Qualität der digitalen Erschliessung beigemessen, die HIAG mit ihrer Tochtergesellschaft HIAG Data aktiv vorantreibt.**

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●  
nach Kantonen ●

### Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2018

1	Industrie, Gewerbe	34.6%
2	Wohnen	11.7%
3	Verkauf	11.3%
4	Distribution, Logistik	11.0%
4	Büro	10.9%
6	Bauland	10.2%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.5%
8	Übrige	4.8%

### Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2018

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

# 87%

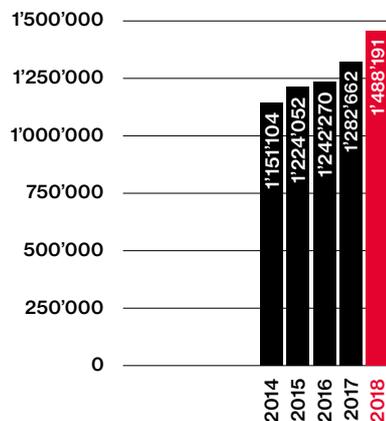
des Immobilienportfolios der HIAG  
befinden sich in den Regionen Zürich/Zug,  
Baden/Brugg, Basel, Genf und Solothurn

# Das Wichtigste in Kürze

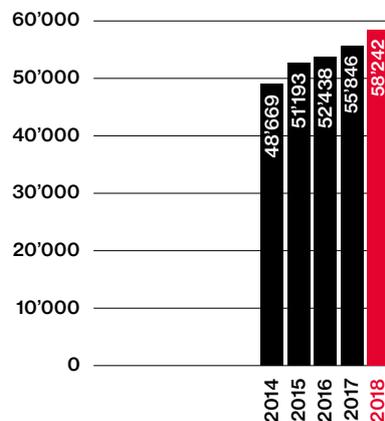
## Schlüsselkennzahlen

### Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, Unternehmensergebnis

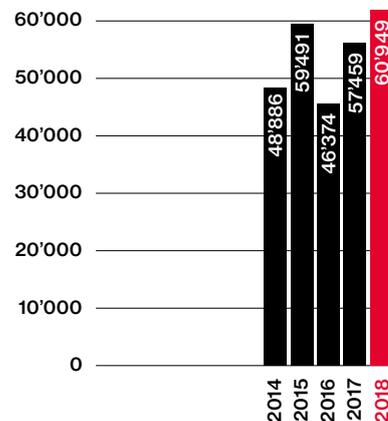
Immobilienanlagen in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



Unternehmensergebnis in TCHF



### Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Liegenschaftsertrag	58'242	55'846
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	76'439	33'287
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	104'332	73'148
Unternehmensergebnis	60'949	57'459
Flüssige Mittel	34'531	38'920
Eigenkapital	784'863	760'484
Eigenkapitalquote	49.1%	54.4%
LTV-Ratio	43.4%	37.0%
Bilanzsumme	1'598'935	1'398'069
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkäufe Promotion	40'122	62'578
Anzahl Mitarbeiter	62	56
- davon Hauswartung und Liegenschaftsverwaltung	17	18

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

### Portfoliokennzahlen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienbestand	1'488'191	1'282'662
Bestandesportfolio	1'027'868	901'297
Entwicklungsportfolio	460'323	381'364
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	114	111
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	45	44
Investitionen in Immobilien	158'773	58'471
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in CHF Mio.)	60.9	56.1
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	12.1%	12.3%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	39.7%	36.8%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	13.6%	13.1%

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

### EPRA-Kennzahlen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Adjusted-EPRA Earnings	34'176	37'364
EPRA NAV	867'054	833'934
Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV	54.2%	59.7%
EPRA-Leerstandsquote	14.4%	14.5%
Adjusted EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung) <sup>1</sup>	12.1%	12.3%

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

### Kennzahlen pro Aktie

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Gewinn pro Aktie (EPS)	7.60	7.15
Gewinn pro Aktie vor Wertänderung vor Beitrag HIAG Data	2.70	3.54
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	3.90	3.80
Payout Ratio <sup>2</sup>	145%	107%
Barrendite <sup>3</sup>	3.35%	3.14%

<sup>1</sup> Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 11. April 2019 für das Geschäftsjahr 2018:

Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und aus dem Bilanzgewinn.

<sup>2</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn vor Wertänderung vor Beitrag HIAG Data. Die Berechnung des Payout-Ratios wurde im Berichtsjahr geändert und das Vorjahr wurde angepasst. Die Payout Ratio berechnet mit dem Gewinn ohne nicht geldwirksame Steueraufwände belief sich auf 101.9% per 31. Dezember 2018.

<sup>3</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs am Periodenende.

# Aktionärsbrief



**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre**

**HIAG hat mit Projektfortschritten, Vermietungserfolgen und strategischen Zukäufen im Geschäftsjahr 2018 ein weiteres Rekordergebnis erzielt. Der Liegenschaftsertrag wurde deutlich gesteigert, die durchschnittliche Restmietdauer nahm auf fast 10 Jahre zu und die Entwicklungspipeline wurde erneut ausgebaut. HIAG Data hat mit der Ankündigung der Partnerschaft mit dem Schweizer Finanzplatzinfrastrukturanbieter SIX ein neues Kapitel aufgeschlagen.**

# Aktionärsbrief

Im Geschäftsjahr 2018 wurde der annualisierte Liegenschaftsertrag um 8.6% auf CHF 60.9 Mio. (2017: CHF 56.1 Mio.) gesteigert. Dabei leisteten die drei Sale-and-Lease-Back-Transaktionen in Brunegg, Goldach und Pratteln einen massgeblichen Beitrag. Weiter wurde in der zweiten Jahreshälfte der Leerstand im Vergleich zum ersten Semester abgebaut, insbesondere auch mit Vermietungserfolgen bei älteren Leerständen. Der Einfluss der Neubewertungen lag aufgrund von langfristigen Vertragsabschlüssen und Entwicklungserfolgen mit CHF 76.4 Mio. deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahrs (CHF 33.3 Mio.). Bei HIAG Data führte die Fokussierung des Angebots zu einer Verlängerung der Investitionsphase. Trotz Wertberichtigungen auf Investitionen bei HIAG Data in Höhe von CHF 16.5 Mio. steigerte HIAG im Geschäftsjahr 2018 das Unternehmensergebnis insgesamt um 5.9% auf CHF 60.9 Mio. (2017: CHF 57.5 Mio.) und den Gewinn je Aktie auf CHF 7.60 (2017: CHF 7.15).

## Strategische Akquisitionen steigern Ertragskraft und stärken langfristig die «Landbank»

Die Akquisitionen in Brunegg, Goldach und Pratteln entsprechen in jeder Hinsicht der Strategie der HIAG. Sie stärken mit CHF 5.9 Mio. jährlich über eine Vertragslaufzeit von je 15 Jahren den annualisierten Liegenschaftsertrag langfristig – zudem verfügen alle Standorte über mittel- und langfristiges Entwicklungspotenzial. In Brunegg ist die Planung einer Erweiterung des Hochregallagers mit dem bestehenden Mieter weit fortgeschritten. Auf dem rund 63'000 m<sup>2</sup> umfassenden Areal in Goldach wird der Neubau einer Halle vorangetrieben, die nach Fertigstellung ebenfalls für 15 Jahre vermietet sein wird. Und in Pratteln zeichnet sich ab, dass sich die industrielle Nutzung des Areals im letzten Zyklus befindet und das derzeitige Industriegebiet um den Bahnhof langfristig zum Zentrumsareal mit rund 50'000 m<sup>2</sup> Büro- und Wohnraum umgenutzt werden kann.

## Durchschnittliche Restmietdauer auf fast 10 Jahre erhöht

Die mittlere gewichtete Restmietdauer wurde gegenüber dem Vorjahr von 7.9 Jahren auf 9.7 Jahre erneut signifikant verlängert. Dazu beigetragen haben der langjährige Bauvertragsvertrag mit Stadler Rail in St. Margrethen sowie die Sale-and-Lease-Back-Transaktionen im Berichtsjahr mit langfristigen Triple-Net-Mietverträgen über rund 10% des Mietertrags der HIAG und die Wiedervermietung des ehemaligen Rekrutierungszentrums in Windisch an die Stiftung FARO mit einer Laufzeit über 25 Jahre. Die Stiftung FARO wird ab Mitte 2019 auf dem Kunzareal ein Wohnzentrum für Menschen mit Beeinträchtigung betreiben.

## Abbau von strukturellem Leerstand durch Standortentwicklung

Der Leerstand betrug wie im Vorjahr 14.3% und hat sich somit seit dem Börsengang im Jahr 2014 um 3.7 Prozentpunkte signifikant verbessert. Besonders erfreulich verliefen die Vermietungen in Cham, wo der Leerstand im Bestandesgebäude von 66.8% auf 10.2% reduziert die Neupositionierung des Areals Lorzenpark mit der geplanten Entwicklung von 300 Wohnungen und der Ansiedlung des Kompetenzzentrums für Spitzenathletik und Forschung, OYM (on your marks), sowie Hospitality-Einheiten erfolgreich vorangetrieben wird. Nicht zuletzt legte die frühe Ansiedlung des Tesla Store eine wichtige Grundlage dafür, dass der Ferrarispezialist Pit Lane und die Formula V Racing Lounge, ein auf High-End-Formel-1-Simulatoren spezialisiertes Unternehmen, den Lorzenpark als Standort ausgewählt haben. Getrieben durch die Ankernutzer ist HIAG auf frühere Entscheide im bestehenden Vorprojekt zurückgekommen, um die künftige Positionierung zu schärfen und auf die Ausstrahlung der bestehenden Nutzer aufzubauen, um eine höherwertige Positionierung zu erreichen.

## Wertänderungen im Portfolio widerspiegeln Entwicklungsfortschritte

In Meyrin wurde mit Regus nach Hewlett Packard Enterprise (HPE) ein weiterer Ankermieter für das Bestandesgebäude auf dem Campus «The Hive» gewonnen. Es befindet sich bereits in der Umnutzung und wird 2019 fertiggestellt. Die Verhandlungen für die Entwicklung eines weiteren Gebäudes sind weit fortgeschritten. Im Zentrum des

## Aktionärsbrief

Campus entsteht derzeit ein Restaurant- und Schulungspavillon für die dynamische Schweizer Restaurantgruppe «Luigia». Der neue Pavillon wird ab 2020 den Treffpunkt im Herzen des Campus bilden. Der Standort profitiert in seiner Positionierung als Hub für internationale Konzerne von prominenten Ankermietern und der unmittelbaren Nähe zum CERN.

In Dietikon wurde Anfang 2018 mit der österreichischen Einrichtungshauskette XXXLutz ein Mietvertrag für einen Ersatzneubau mit einer Nutzfläche von ca. 9'000 m<sup>2</sup> und zu modernisierenden Bestandesflächen von ca. 11'000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Der Vertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren beginnt erst nach Auszug der bestehenden Mieter und nach Abschluss der Bauphase, was nicht vor 2021 sein wird.

In Niederhasli ist nach der Aufhebung der Planungszone der Neubau von Büro- und Hallenbauten für Doka Schweiz in Umsetzung, die damit für weitere 15 Jahre als Mieterin eingebunden werden konnte. Die Neuentwicklung der Zentrumszone um den Bahnhof Niederhasli bietet zudem ein mittelfristiges Potenzial von über 300 Wohnungen.

Weitgehend abgeschlossen ist die Umnutzung des Walzmühle-Areals in Frauenfeld, wo in drei Etappen 39 Wohneinheiten und 2'300 m<sup>2</sup> Bürofläche entstehen. Im Februar wurde die Aufrichte gefeiert. Bereits sind die Gewerbeflächen weitgehend vermietet. Und für die Wohnungen wurden neun Monate vor Fertigstellung die ersten Mietverträge unterzeichnet. Die Nahversorgung wird mit dem Einzug des Cafés «Werk 3» der Frauenfelder Bäckerei-Konditorei Stähli mit über 50 Sitzplätzen und einer Abholtheke gewährleistet.

### Unternehmerische Community als Hebel zur Steigerung der Potenziale

Auf dem Papieri-Areal in Biberist werden mit dem Rückbau der Papiermaschinen Gebäudeflächen schrittweise nutzbar gemacht und mit HIAG Data die Infrastruktur für Geschäftsmodelle der vierten industriellen Revolution geschaffen. Heute entwickeln und skalieren Start-ups hier grenzüberschreitende Geschäftsmodelle. Unter den innovativen Unternehmen befinden sich ein Anbieter von 3D-Printing-Lösungen für den Einsatz im Spitzensport, in der Mobilität und zur Sicherstellung von sauberem Trinkwasser in Drittweltländern sowie ein eSports-Leistungszentrum mit einem Veranstaltungsort für eSports-Turniere und cloudgestützten High-End-Simulatoren für den Rennsport. Aktuell wird 1% der Gebäudefläche so genutzt. Damit hat HIAG den Standort Biberist als Destination für Start-ups positioniert, die ihre Geschäftsmodelle auf neuen Technologien aufbauen, zu denen unter anderem auch Big Data, maschinelles Lernen, Datensicherheit und hochleistungsfähige Netzanbindungen zählen.

### Pioniere der industriellen Entwicklung – der vierten industriellen Revolution

In Diesbach hat HIAG Alpine Co-Working als Partner gewählt, um das Areal in einen Retreat- und Breakout-Ort umzunutzen, der Teams von grossen Konzernen und Organisationen Raum zum Umdenken und Neuerfinden ihrer Geschäftsmodelle bietet, damit die Unternehmen sich erfolgreich den Herausforderungen der digitalen Wirtschaft und der vierten industriellen Revolution stellen können. Das Projekt auf dem Leglerareal wird die Nachfrage von etablierten Unternehmen bedienen, die für Retreats bis anhin auf Boutiquehotels und Spa-Resorts zurückgegriffen oder gar ihre eigenen Resorts geschaffen haben. Die bevorstehende Umnutzung entspricht diesem stark wachsenden Trend. Neben Räumen für Workshops und Veranstaltungen wird der Standort über ein angemessenes Unterkunfts- und Verpflegungsangebot verfügen und sich für Unternehmens- und Familienanlässe mit bis zu 150 Gästen eignen. Gleichzeitig wird es zu einem «Alpine Hub» für die digitalen Nomaden unserer Zeit. Mit der Schaffung von Serviced Apartments in Meyrin, Biberist, Cham und Aathal wird HIAG Teile dieses Konzepts auf andere Standorte übertragen und damit gleichzeitig den Standort Diesbach prominent positionieren.

# Aktionärsbrief

## Strategische Fokussierung bei HIAG Data

HIAG Data wurde durch HIAG ursprünglich lanciert, um das Arealportfolio der HIAG in Bezug auf das Lagekriterium «Digitale Erschliessung» als Prime-Lage zu positionieren. Diese Strategie trägt bereits erste Früchte in Meyrin, Biberist und Diesbach und soll schrittweise auf das ganze Portfolio ausgedehnt werden. Parallel dazu eröffnen sich für HIAG Data Möglichkeiten, die weit über die Immobilienstrategie hinausgehen. Der Einsatz von Cloud-Lösungen und damit von transaktionsbasierten Software-Lösungen ermöglicht industrieunabhängig attraktive neue Geschäftsmodelle. Um die Grundlage zu schaffen, dass Unternehmen mit einem sehr hohen Anspruch an Datensicherheit, Datenunabhängigkeit und Datenverfügbarkeit diesen Wandel schneller bewältigen können, haben SIX als Betreiberin der Schweizer Finanzplatzinfrastruktur und HIAG Data die Absicht bekannt gegeben, gemeinsam Secure Swiss Cloud Services zu entwickeln und zu vertreiben. Damit schaffen SIX und HIAG Data die Basis für ein cloudbasiertes Ökosystem für den Schweizer Finanzmarkt. Dabei soll HIAG Data die hochsichere und hochleistungsfähige Cloud-Plattform bereitstellen. Um das Wachstumspotenzial der HIAG Data nicht durch die Immobilienstrategie zu beschränken, will HIAG die Voraussetzung schaffen, dass weitere Investitionen in das Geschäftsmodell der HIAG Data für Drittinvestoren und unabhängig von HIAG Immobilien möglich werden.

## Ausblick

Die Schweiz verfügt über eine hervorragende Ausgangslage, sich in der dynamischen Entwicklung neuer Geschäftsmodelle als ähnlich attraktives Umfeld zu positionieren, wie es Silicon Valley in den letzten zwanzig Jahren war, jedoch mit einer eigenen Schweizer DNA. Die Chancen der Schweiz, sich global zu profilieren, sind von Politik, Industrie und Forschung erkannt, was sich in zahlreichen erfolgreichen Initiativen zeigt. HIAG will an vorderster Front diese Entwicklung mitprägen und mit ihrem Arealportfolio zu dieser Entwicklung beitragen. Mit den Initiativen in Meyrin, Biberist und Diesbach sowie dem Aufbau von HIAG Data wurde dazu eine ausgezeichnete Ausgangslage geschaffen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen bei der Lektüre dieses Geschäftsberichts viel Freude und Inspiration.



**Dr. Felix Grisard**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Martin Durchschlag**  
Geschäftsführer

# Interview Geschäftsleitung



**2018 war im Immobilienbereich das bislang erfolgreichste Jahr der HIAG mit einer Steigerung des annualisierten Liegenschaftsertrags um 8.6% und grosser Wertschöpfung bei Entwicklungsprojekten. Bei HIAG Data verlängert sich die Investitionsphase mit der Refokussierung auf grosse Partner.**

Geschäftsführer Martin Durchschlag und der Leiter Finanzen Laurent Spindler im Interview mit Beat Seger.

# Interview Geschäftsleitung

Was waren die prägendsten Ereignisse im Geschäftsjahr 2018?

Martin Durchschlag: Durch strategische Zukäufe im Umfang von rund 11% des annualisierten Liegenschaftsertrags konnten wir angekündigte Mieterauszüge, insbesondere jene der ABB Turbo Systems AG in Klingnau, weit mehr als kompensieren und somit das Wachstum des Cashflows und die Basis der Dividende stärken.

Laurent Spindler: Zudem haben wir im Geschäftsjahr 2018 die durchschnittliche Mietdauer im Portfolio erneut gesteigert. Die gewichtete Restmietdauer beträgt jetzt rund zehn Jahre. Auch das Entwicklungsportfolio haben wir weiter ausgebaut. In den nächsten 10 Jahren sind rund 50 Projekte geplant, die ein Investitionsvolumen von ca. CHF 1.8 Mrd. und ca. 620'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassen.

Wie sind Sie mit dem Resultat insgesamt zufrieden?

MD: 2018 war im Immobilienbereich das bislang erfolgreichste Jahr der HIAG. Bei vielen Entwicklungsprojekten konnten wir Fortschritte erzielen, welche das Ertragswachstum langfristig unterstützen werden. Die hohen Wertsteigerungen sind auf diese Leistung zurückzuführen und nicht auf Markteffekte. Trotz Investitionen in HIAG Data konnten wir das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr steigern. Mit der angekündigten Partnerschaft mit SIX haben wir auch dort einen wichtigen Meilenstein erreicht.

LS: Erfreulich war auch die Aufnahme von HIAG in den EPRA-Index. Das hat die Visibilität der HIAG-Aktie deutlich erhöht.

Welchen Einfluss hat die Aufnahme in den EPRA-Index auf die HIAG-Aktie?

LS: Die Liquidität hat sich seit der Aufnahme in den EPRA-Index praktisch verdoppelt, da für manche Anlagegefässe die Indexaufnahme Voraussetzung für ein Investment war. Die haben nun investiert.

MD: Die Aufnahme in den Index unterstützt langfristig die Handelbarkeit der Aktie, was letztendlich allen Aktionären zugutekommt.

HIAG gelingt in einem hart umkämpften Investitionsmarkt regelmässig strategiegerechte Akquisitionen. Was ist Ihr Erfolgsrezept?

MD: Das kann von Transaktion zu Transaktion ganz unterschiedlich sein. Bei den dieses Jahr erfolgten Sale-and-Lease-Back-Transaktionen zum Beispiel verhandeln wir mit Partnern, die an diesen Standorten langfristige strategische Interessen verfolgen. Unsere Erfahrung und Kompetenz bei industriellen Nutzungen spielen dabei eine zentrale Rolle. Dass wir diese Unternehmen in ihrer Strategieumsetzung unterstützen können, wird mindestens so hoch gewichtet wie die wirtschaftlichen Faktoren und kann den Ausschlag geben, dass wir zum Zug kommen.

Sie haben im Geschäftsjahr 2018 einige Sale-and-Lease-Back-Transaktionen getätigt. Welche strategischen Überlegungen liegen diesen Investitionen zugrunde?

MD: Die drei Sale-and-Lease-Back-Transaktionen in Brunegg, Goldach und Pratteln sind konsistent mit unserer Strategie, haben aber unterschiedliche Ausgangssituationen. In Brunegg handelt es sich um die Arrondierung einer bestehenden Liegenschaft, die uns eine Erweiterung und damit bessere Positionierung unseres bestehenden Logistikstandorts ermöglicht. In Goldach umfasst der Produktionsstandort einen Campus von rund 63'000 m<sup>2</sup>, auf dem in eine neue Halle investiert wird. Sollte hier einmal nicht mehr industriell produziert werden, ist aufgrund der Lage zudem eine andere Nutzung

## Interview Geschäftsleitung

**«2018 war das bislang erfolgreichste Jahr der HIAG. Bei vielen Entwicklungsprojekten haben wir Fortschritte erzielt, die das Ertragswachstum langfristig unterstützen.»**

Geschäftsführer Martin Durchschlag



denkbar. In Pratteln hingegen läuft definitiv der letzte Nutzungszyklus der Gebäudestruktur. Hier kann in den nächsten Jahren eine Umzonung vorbereitet werden.

LS: Bei Sale-and-Lease-Back-Transaktionen planen wir immer in Szenarien, um auf den Fall einer Veränderung in der Mieterstruktur vorbereitet zu sein. Dabei spielen auch Möglichkeiten für eine Drittverwendung der Gebäude eine entscheidende Rolle.

Sie haben also bei einer Akquisition immer eine Strategie für das Areal hinterlegt?

MD: Das ist korrekt. Nur wenn die Grösse, der Kontext und die Arealstrategie zu unserem Portfolio passen, kommt eine Akquisition für uns infrage.

LS: Das gilt genauso auch für Brunegg, Goldach und Pratteln. Zum einen streben wir mit langfristigen Mietverträgen eine mittelfristige Steigerung des Cashflows im Portfolio an und unterstützen damit auch die Dividendenausschüttung an die Aktionäre der HIAG. Zum anderen haben wir bei zwei der drei Areale bereits langfristig orientierte Entwicklungsstrategien hinterlegt.

Wie führt man ein Areal zum Erfolg?

MD: Entscheidend ist für uns eine unternehmerische Vision. Wohin kann sich ein Areal entwickeln? Wo und wie kann ein Zentrum entstehen, das eine lebendige Nutzung mit Arbeitsplätzen, Bewohnern und kulturellem Austausch ermöglicht? Diese Überlegungen fliessen in unsere Masterplanung ein und werden weiter geschärft, je näher wir dem Zeitpunkt der konkreten Umsetzung kommen. Entlang dieses Prozesses entwickeln wir Vorstellungen und Konzepte, mit denen wir gegebenenfalls potenzielle Nutzer identifizieren und direkt ansprechen, um den Mix zu optimieren, den wir uns auf einem Areal langfristig vorstellen.

## Interview Geschäftsleitung

LS: Jedes Areal ist einzigartig. Deshalb ist es wichtig, dass wir die Vision immer neu denken und gleichzeitig Synergien von bewährten Konzepten über das Portfolio nutzen. Der Erfolg spiegelt sich langfristig in den Wertänderungen wider. Diese sind getrieben von konkreten Entwicklungsschritten wie Bewilligungen, Kostensicherheit und Mietverträge. Das Resultat wird dann sowohl in der Erfolgsrechnung als auch in der Cash-flow-Entwicklung sichtbar und zeigt, was wir auf den Arealen leisten.

Wann beginnen Sie damit, Mieter für Ihre Areale zu gewinnen?

MD: Die Anstrengungen beginnen unmittelbar. Bei einem Sale-and-Lease-Back-Vertrag stellt sich naturgemäss die Frage nicht. Bei einem Areal, das sich in einem langfristigen Umnutzungsprozess befindet, dauert es eine gewisse Zeit, bis wir die rechtliche Grundlage geschaffen haben, damit eine Fläche zwischengenutzt werden kann. Je früher eine Fläche so verfügbar wird, desto aktiver können wir in die Diskussion mit Mietern einsteigen oder solche ansprechen, die wir gerne auf dem Areal hätten.

LS: Solche Initiativen können sowohl vom Portfoliomanagement als auch von der Arealentwicklung ausgehen.

Was zeichnet HIAG in der Arealentwicklung besonders aus?

MD: Wir sehen die Arealentwicklung als intensive Kommunikationsaufgabe, bei der wir die Interessen von gewachsenen Strukturen, bestehenden Nutzern und der Öffentlichkeit abwägen. Darauf aufbauend entwickeln wir unsere unternehmerische Vision und bringen unsere Erfahrung als Familienunternehmen mit industrieller Vergangenheit ein. Ausserdem ist uns wichtig, dass unsere teilweise sehr grossen Areale eine starke eigene Identität entwickeln. Wir wollen lebendige Communities anziehen, die sich mit einem Standort identifizieren und sich einbringen.

LS: Durch eine aktive und teilweise ausgedehnte Bewirtschaftung der Übergangsnutzung geben wir uns für die Positionierung eines neuen Quartiers die erforderliche Zeit.

HIAG ist solide eigenfinanziert. Liessen sich mit einem höheren Leverage die Projektentwicklungen rascher realisieren?

LS: Die erfolgreiche Entwicklung der Areale ist nicht nur von den finanziellen Möglichkeiten abhängig. Mit einer gut entwickelten Nutzung und einem langfristigen Mietvertrag lässt sich jedes Projekt finanzieren. Diesen Zustand auf der Zeitschiene zu erzwingen, hiesse aber, Kompromisse machen zu müssen.

MD: Die Zeit können wir uns leisten, weil wir auf den Arealen eine aktive Übergangsnutzung betreiben und Mieteinnahmen generieren. Je besser wir ein Areal positionieren, desto grösser ist letztlich der Hebel für die langfristige Wertschöpfung.

Und was läuft auf den Arealen, zum Beispiel in Dietikon, St. Margrethen oder Biberist?

MD: Die künftige Positionierung des Retail-Areals Dietikon steht noch unter dem Einfluss der Entwicklung der Limmattalbahn. Statt den ganzen Standort in einem Schritt neu zu bebauen, haben wir uns für eine schrittweise Aufwertung in der gegebenen Struktur entschieden und Verträge mit Ankermietern wie Media Markt langfristig verlängert. Die bauliche Erneuerung läuten wir mit dem Neubau für XXXLutz mit guter Sichtbarkeit von der Autobahn her ein. Dieses Gebäude wird den Ton für die weitere Entwicklung des Areals setzen.

## Interview Geschäftsleitung

LS: In St. Margrethen verfolgen wir einen ganz anderen Ansatz. Hier treten wir rund 70'000 m<sup>2</sup> von insgesamt 100'000 m<sup>2</sup> Fläche des HIAG-Stammareals bis 2080 im Bau-recht an Stadler Rail ab. Damit haben wir die Laufzeiten der Nutzung unserer zwei an-einandergrenzenden Teilareale in St. Margrethen harmonisiert und ermöglichen der Region einen wichtigen Entwicklungsschritt. In Biberist haben wir 2018 die letzten Pa-piermaschinen verkauft, die jetzt abgebaut werden. Ab Mitte Jahr werden wir frei sein, die Belebung des gesamten Areals in Angriff zu nehmen.

MD: Ein guter Teil der verfügbaren Flächen in Biberist wird heute wieder genutzt. Es sind bereits zwischen 100 und 150 Arbeitsplätze am Standort entstanden. Unser Ziel ist ein unternehmerisch geprägter Innovationsstandort, an dem verschiedene Firmen neue Konzepte realisieren. Unter den neuen Mietern ist zum Beispiel ein innovatives 3D-Druck-unternehmen, und in 2019 werden regelmässig eSports-Events der Schweizer Ligen in Biberist stattfinden.

Bei der HIAG redet man nicht nur über die Digitalisierung, sondern treibt diese mit HIAG Data aktiv voran. Kann man sagen, HIAG ist als Anbieterin von spezifischen Cloud-Infrastrukturlösungen auch ein Enabler der digitalen Transformation?

MD: Wir nutzen Synergien aus den beiden Tätigkeitsgebieten, um die strategische Dis-kussion auf ein anderes Niveau zu heben. Was sich im Moment technologisch abspielt, ist in immer mehr Bereichen disruptiv. Früher oder später betreffen diese Veränderungen jedes Geschäftsmodell. Wir sprechen deshalb nicht von zwei unterschiedlichen, sondern von zwei ineinanderfliessenden Welten.



**«Die Aufnahme in den EPRA-Index hat die Visibilität der HIAG-Aktie deutlich erhöht. Die Liquidität hat sich seither praktisch verdoppelt.»**

Leiter Finanzen Laurent Spindler

## Interview Geschäftsleitung

Was hat es mit der im Dezember angekündigten strategischen Partnerschaft mit SIX auf sich?

MD: Der Verwaltungsrat der HIAG Data hat entschieden, den Fokus auf grosse Partner im hoch regulierten Umfeld zu richten, die auf den Plattformen von HIAG Data selbst wieder eigene Leistungen entwickeln. Mit dieser Schärfung des Profils geht eine Verlängerung der Investitionsphase einher. Auch die Wertschöpfungstiefe der HIAG Data entwickelt sich über jene eines reinen Infrastrukturanbieters hinaus. Mit SIX haben wir die Absicht bekundet, im dritten Quartal Kunden von SIX erste Services auf dieser Plattform anzubieten.

Welche Ziele verfolgt HIAG im Bereich der Nachhaltigkeit?

MD: Das Geschäftsmodell der HIAG ist per se nachhaltig: Areale so zu entwickeln, dass pulsierende, gut durchmischte Quartiere entstehen, in denen eine hohe Wertschöpfung realisiert werden kann. Die Vereinten Nationen haben in der Agenda 2030 17 Nachhaltigkeitsziele definiert, die sich in vielen unserer Entwicklungen erkennen lassen. Vor allem die Ziele «Industrie, Innovation und Infrastruktur», «Nachhaltige Städte und Gemeinden» sowie «Verantwortungsvoller Konsum und Produktion» sind Kern unseres Verständnisses von Arealentwicklung. Erstmals stellen wir im Nachhaltigkeitsbericht unsere Projekte im Kontext dieser Nachhaltigkeitsziele dar.

Abschliessend noch ein paar Worte zu Ihren Zielen im Geschäftsjahr 2019?

MD: Jedes der Areale hat seinen Rhythmus und spezifische Schwerpunkte. Aufgrund der langfristigen Ausrichtung der Projekte leiten wir grundsätzlich keine Jahresziele ab. Wir freuen uns, dass wir in Genf im Entwicklungsgebiet PAV und in Niederhasli die ersten Schritte zur Formulierung unserer Vision machen können. Der Aufbau von Communities bleibt eine Herausforderung im ganzen Portfolio, bei welcher auch Synergien mit HIAG Data eine wichtige Rolle spielen.

Welche Rahmenbedingungen brauchen Sie, um Ihre Ziele zu erreichen?

LS: Für die Zukunft wünschen wir uns möglichst stabile politische und wirtschaftliche Verhältnisse innerhalb und ausserhalb von Europa. Die Standortvorteile der Schweiz sind international anerkannt, und deren Erhalt ist wichtig für die Ansiedlung von Firmen.

MD: Die Dynamik kommt von jungen Unternehmen, die mit globalen Geschäftsmodellen von der Schweiz aus tätig sind. Um solche Unternehmen anzuziehen, ist deren Zugang zu Top-Fachkräften aus der ganzen Welt entscheidend. Die rigiden Drittstaatenkontingente führen dazu, dass viele innovative Start-ups die Schweiz nicht auf dem Radar haben.

# Das Jahr im Überblick



1



2



3



4

## Januar

### Baubewilligung für Neubau der Doka Schweiz AG in Niederhasli (ZH) erteilt

Die Baubewilligung für ein Bürogebäude von rund 3'500 m<sup>2</sup> und für Produktionshallen von rund 4'300 m<sup>2</sup> für das auf Schalungstechnik spezialisierte Unternehmen wurde erteilt. Mit dem Umzug von Doka in die Neubauten wird das Bahnhofsareal von rund 16'500 m<sup>2</sup> frei werden für eine langfristige Zentrumsentwicklung. (1)

## Februar

### HIAG schliesst bedeutenden Mietvertrag für Retail-Flächen in Dietikon (ZH) ab

HIAG hat einen Mietvertrag für Flächen auf dem direkt an der A1 gelegenen Retail-Areal in Dietikon mit der österreichischen Einrichtungshauskette XXXLutz abgeschlossen.

## März

### HIAG erweitert Portfolio um Logistikliegenschaft

HIAG hat im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion das Areal der Sulser Logistik AG in Brunegg (AG) übernommen. Das Areal umfasst rund 28'000 m<sup>2</sup>. Für den Mieter ist ein Erweiterungsbau des bestehenden Hochregallagers geplant.

### Regus wird ab Frühling 2019 Mieter auf dem Areal «The Hive»

Die Entwicklung des Campus «The Hive» in Meyrin (GE) wird fortgesetzt. Der Mietvertrag mit Regus, dem weltweit grössten Anbieter von flexiblen Bürolösungen, entspricht der Entwicklungsvision von «The Hive». Regus wird die Büros nach einer tiefgreifenden Modernisierung des Gebäudes «Hive 1» im Frühling 2019 eröffnen.

### Publikation Jahresergebnis 2017

Am 19. März 2018 präsentierte HIAG in Zürich das Jahresergebnis 2017.

## April

### HIAG Generalversammlung

Die ordentliche Generalversammlung der HIAG Immobilien Holding AG vom 19. April 2018 auf dem Kunzareal in Windisch (AG) genehmigte alle Anträge des Verwaltungsrats. (2)

### Partizipationsverfahren in Dornach (SO)

In Dornach fand am 21. April 2018 der Auftakt zum Mitwirkungsverfahren statt. Rund 90 Dornacherinnen und Dornacher diskutierten Vorschläge und Fragen zur Entwicklung des Areals. HIAG berücksichtigt die Beiträge der Bevölkerung bei der Erstellung des Masterplans.

## Juni

### Restaurant «Neue Spinnerei» langfristig in der Spinnerei-Aathal verankert

Das Restaurant «Neue Spinnerei» in Aathal (ZH) bekennt sich langfristig zum Standort und verlängerte seinen Vertrag um 20 Jahre bis 2038. Für die Spinnerei-Aathal ist damit das kulinarische Angebot sowie ein verlässlicher Frequenzbringer gesichert. Das seit mehreren Jahren erfolgreich etablierte Restaurant mietet auf 613 m<sup>2</sup> Bewirtungs-, Büro- und Lagerfläche. (3)

### Neuer Mieter für das Grossraumbüro im «Kunzwerk» in Windisch (AG)

Der Businesspark «Kunzwerk» in Windisch konnte eine neue Mieterin begrüßen: Die wps medienservice AG, ein Unternehmen für Produktkommunikation, hat im Herbst 2018 ein Grossraumbüro mit knapp 1'000 m<sup>2</sup> bezogen. Das «Kunzwerk» konnte damit seine Position als Workspace für Kreative in der Region Brugg/Windisch stärken und einen wichtigen Arbeitgeber gewinnen, der zu einer gesunden Durchmischung von Wohnen und Arbeiten beiträgt. (4)

## Juli

### Neuer Mieter für das ehemalige Rekrutierungszentrum in Windisch (AG)

Die «Stiftung FARO» hat einen langfristigen Mietvertrag für das Gebäude des ehemaligen Rekrutierungszentrums unterzeichnet. Die Bauarbeiten laufen und das Gebäude soll im Sommer 2019 bezogen werden.

# Das Jahr im Überblick



5

## Spatenstich von Stadler und HIAG in St. Margrethen (SG)

Nachdem die Umzonung, der Überbauungsplan und die Baubewilligung rechtskräftig wurden, erfolgte am 4. Juli 2018 der Spatenstich für das neue Produktionswerk der Stadler Rail AG auf dem HIAG-Stammareal in St. Margrethen. (5)

## Europas grösste E-Commerce-Apotheke «Zur Rose» ist neue Mieterin in der «Walzmühle» Frauenfeld (TG)

Die Schweizer Zur Rose Group hat knapp 1'000 m<sup>2</sup> Bürofläche auf dem Areal der HIAG in der Walzmühle in Frauenfeld gemietet. Die Mietflächen erstrecken sich über zwei Gebäude. Der Mietbeginn erfolgt im ersten Halbjahr 2019.

## Oktober

### Richtfest in Neuchâtel (NE)

Am 3. Oktober 2018 erfolgte das Richtfest für die Renovierung des Industriegebäudes auf dem HIAG-Areal in Neuchâtel. Die Mieterausbauten werden bis Ende März 2019 abgeschlossen.

### Erfolgreicher Tag der offenen Tür bei «Village 52» in Yverdon-les-Bains (VD)

Am 6. Oktober fand in Yverdon im Zusammenhang mit der Einweihung der neuen Lagerhalle des Museums Yverdon auf dem ehemaligen Industrieareal von Leclanché ein Tag der offenen Tür statt. Durch verschiedene Ausstellungen und Animationen konnten die Besucher die vielfältigen Aktivitäten und Unternehmen des Areals kennenlernen. Die Veranstaltung entsprach der Areal-Entwicklungsvision der HIAG, die Ausstrahlung und Dynamik des Areals zu verstärken. (9)



6

## HIAG verkauft die letzten Papiermaschinen der ehemaligen Papierfabrik Biberist (SO)

Während die Demontearbeiten der bereits 2017 verkauften Papiermaschine 9 kurz vor dem Abschluss standen, konnten auch die zwei letzten Papiermaschinen 6 und 8 erfolgreich verkauft werden. Der Abschluss der Demontage wird bis Mitte 2019 erwartet.

## September

### Publikation Halbjahresergebnis 2017

Am 3. September 2018 präsentierte HIAG im Rahmen eines Live-Webcasts das Halbjahresergebnis 2018.

### HIAG am 24. September in den EPRA-Index aufgenommen

Die Aufnahme in den EPRA-Index ist ein wichtiger Meilenstein in der Entwicklung der HIAG und stärkt die Voraussetzungen für eine gute Erweiterung der Aktionärsbasis.



7

## Ansiedlung der Restaurantkette «Luigia» am Standort «The Hive»

Die Restaurantkette «Luigia» wird in Meyrin (GE) auf dem Campus von «The Hive» ein neues italienisches Restaurant sowie ihr erstes Schulungszentrum eröffnen. Der 700 m<sup>2</sup> grosse Pavillon inmitten einer Grünfläche wird das Zentrum des Standorts bilden. Zudem wird ein Restaurant mit Terrasse entstehen. Die Eröffnung des Pavillons ist für Anfang 2020 vorgesehen. (6)

### HIAG-Geschäftsbericht gewinnt EPRA Silber BPR Award

Im Rahmen der Annual Report Survey von Deloitte wurde der HIAG-Geschäftsbericht mit dem renommierten Silber Award der EPRA für transparente Finanzberichterstattung unter Berücksichtigung der EPRA Best Practice Recommendations (BPR) ausgezeichnet.

### Beginn der Abbrucharbeiten an der Weststrasse in Wetzikon (ZH)

Mitte Oktober 2018 erfolgte der Startschuss für die Abbrucharbeiten an der Weststrasse in Wetzikon. Auf dem rund 1'900 m<sup>2</sup> grossen Grundstück entsteht ein Ersatzneubau mit 17 Mietwohnungen. Die Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern werden ab Frühjahr 2020 bezugsbereit sein.



8

## August

### HIAG erweitert Portfolio im Raum Basel

HIAG hat im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion das RohnerChem-Areal der Rohner AG Pratteln in Pratteln (BL) übernommen. Das Areal umfasst rund 32'000 m<sup>2</sup> und liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Pratteln. (7)

### Gold für HIAG-Geschäftsbericht im Schweizer Geschäftsbericht-Rating

Der HIAG-Geschäftsbericht 2017 landete auf dem ersten Platz in der Kategorie Design (Print und Online) des Schweizer Geschäftsberichte-Ratings. (8)



9

# Das Jahr im Überblick



10

## Auf dem Walzmühle-Areal in Frauenfeld (TG) kehrt weiter Leben ein

Im Frühjahr 2019 wird die Bäckerei-Konditorei Stähli ihre neue Filiale auf 217 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss des direkt an der Walzmühlestrasse gelegenen Bau 4 auf dem Walzmühle-Areal eröffnen. Für die Bäckerei-Konditorei Stähli wird es die 3. Filiale in Frauenfeld sein. Der Bau 4 ist mit dem Zuzug vollvermietet. (10)



11

## November

### «Club Village du Soir» feierte sein zweijähriges Bestehen auf dem Areal in Lancy (GE)

Am 10. November 2018 feierte der «Club Village du Soir» sein zweijähriges Jubiläum mit einem aussergewöhnlichen Abend. Mit dem «Club Village du Soir» wurde auf dem Areal «Camembert» im Genfer Stadtteil Lancy eine attraktive Übergangsnutzung für den zentrumsnahen Standort direkt neben dem Stade de Genève geschaffen. Der «Club Village du Soir» gilt mittlerweile als Referenz für After-Work-Events in Genf. (11)



12

### «The Hive» mit Solar-LED-Lampen beleuchtet

Auf dem Parkplatz des Areals «The Hive» in Meyrin (GE) wurden Solar-Strassenlaternen installiert. Die Solarzellen sammeln im Laufe des Tages Sonnenenergie, die nachts autonom über die LED-Lampen abgegeben wird. Durch Nutzung innovativer Technologien bei der Umgestaltung des Aussenraums kann HIAG so einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen leisten.

## Dezember

### HIAG erwirbt Areal der Amcor Flexibles in Goldach (SG)

Im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion hat HIAG das Areal der Amcor Flexibles Rorschach AG in Goldach übernommen. Das Areal umfasst rund 64'000 m<sup>2</sup> und liegt im westlichen Stadtteil der Gemeinde Goldach am Bodensee. Amcor Flexibles Rorschach AG ist eine Tochtergesellschaft des australischen Verpackungskonzerns Amcor Limited. (12)

### HIAG Data und SIX planen eine strategische Partnerschaft für Secure Swiss Cloud Services

HIAG Data und SIX haben eine strategische Partnerschaft angekündigt, die einen hochsicheren Schweizer Cloud-Service für Kunden aus dem Finanzmarkt anbietet und auf den neusten Standards, Regularien und Funktionalitäten hinsichtlich Swissness, Compliance, Sicherheit, Skalierbarkeit und Performance aufbauen wird.

# Strategie und Nachhaltigkeit

## Organisation und Führungsstrukturen

### Unternehmenskultur

HIAG vereint die Stärken eines Familienunternehmens mit der finanziellen Schlagkraft einer börsenkotierten Firmengruppe. Die Unternehmenskultur ist geprägt von Vertrauen, Transparenz und Dialog. Sie basiert auf flachen Strukturen mit kurzen Entscheidungswegen. Damit kann HIAG rasch auf veränderte Rahmenbedingungen eingehen und Opportunitäten nutzen.

### Führungsstruktur

Die Areale der HIAG unterscheiden sich in Hinblick auf Einbettung in Makro- und Mikro-lage, geschichtlichen Hintergrund, Ankermieter, Nutzungsmix und Entwicklungsstand. So wie die Entwicklung der Areale voranschreitet, muss auch die Organisation mit den Herausforderungen Schritt halten. Der direkte und persönliche Kontakt zu Ankermietern, den lokalen Behörden und weiteren Stakeholdern steht zu jedem Zeitpunkt im Fokus der HIAG. Diese Rolle nehmen die verantwortlichen Arealentwickler und der Leiter Portfoliomanagement über das gesamte Portfolio hinweg wahr. Sie steuern die lokalen Entwicklungsprozesse, nutzen Erfahrungen und setzen Erkenntnisse aus dem gesamten Portfolio zur Schärfung der unternehmerischen Vision jeder einzelnen Entwicklung ein. Der Erfahrungsaustausch bezieht sich insbesondere auf Nutzungskonzepte, Positionierungen, Dienstleistungen zur Belegung der Quartiere sowie Erkenntnisse zum effizienten und effektiven Management von Bauprojekten. Um den Netzwerkeffekt maximal zu nutzen, bringt die Konzernleitung portfolioübergreifend strategische Impulse in die Entwicklungsprozesse ein.

### HIAG Führungsstrukturen

#### Verwaltungsrat

**Dr. Felix Grisard**  
Präsident

**John Manser**  
Vizepräsident<sup>1,2</sup>

**Salome Grisard**

**Dr. Walter Jakob**

**Dr. Jvo Grundler**

#### Geschäftsleitung

**Martin Durchschlag**  
Geschäftsführer

**Laurent Spindler**  
Leiter Finanzen

**Dr. Jvo Grundler**  
General Counsel

#### Erweiterte Geschäftsleitung

Arealentwicklung

**Michele Muccioli**  
Lean Development

**Alex Römer**  
Digitalisierung

**Thorsten Eberle**  
Akquisition

**Yves Perrin**  
Direktor  
Westschweiz

Portfoliomanagement

**Ralf Küng**  
Leiter  
Portfoliomanagement

<sup>1</sup> Bis Generalversammlung 2019.

<sup>2</sup> Balz Halter zur Wahl an der Generalversammlung 2019 vorgeschlagen.

## Strategie

### Arealentwicklung, Vermietung und Infrastruktur als Werttreiber

Unter Arealentwicklung versteht HIAG den Prozess, in dem ein historisch gewachsener Standort in einen neuen, sehr langfristigen Nutzungszyklus überführt wird. Dieser Entwicklungsprozess beeinflusst nicht nur Gebäude, sondern auch Arealinfrastrukturen wie grossmassstäbliche Erschliessungen bis hin zu Autobahnzubringern und neuen S-Bahn-Haltestellen, die eine massgebliche Auswirkung sowohl auf die Erreichbarkeit als auch auf die langfristig ausgerichtete Verdichtung haben. Da Massnahmen mit raumplanerischen Dimensionen Zeit beanspruchen, ist die aktive Bewirtschaftung mit teilweise ausgedehnten Phasen der Übergangsnutzung eine wichtige Grundlage des Geschäftsmodells der HIAG. Die so erzielte Rendite stellt eine adäquate Verzinsung des «Landanteils» der künftigen Entwicklung dar und ermöglicht es, Lösungen anzustreben, die über die zugrunde liegenden Rahmenbedingungen hinausgehen. HIAG setzt auf diese Weise den Faktor Zeit als strategischen Hebel ein und skaliert Investitionen in immaterielle Werte über Generationen.

Auf einen Blick: Das macht HIAG einzigartig

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

**41 Areale mit durchschnittlich 42'000 m<sup>2</sup> Fläche**

**Fähigkeit, komplexe Transaktionen abzuwickeln**

**Familienunternehmen mit über 140-jähriger Geschichte**

**Kompetenzen in analoger und digitaler Infrastruktur**

**Industrieller Ursprung prägt Unternehmenskultur**

**Strategie von HIAG fokussiert langfristiges Eigentum**

# Strategie und Nachhaltigkeit

Zudem steigert HIAG die Attraktivität der mit ihrer Unterstützung entstehenden Quartiere mit einer aktiven Gestaltung und Kuratierung des lokalen Dienstleistungsangebots und kann aufgrund des geringeren Leerstandsrisikos Investitionen in höhere Erträge wandeln. Die realisierten Bauten verzinsen nicht nur die entsprechenden Baukosten, sondern auch die auf dem Landanteil geschaffenen immateriellen Werte.

## «Landbank» – schlummerndes Potenzial

HIAG verfügt über ein Arealportfolio von 2.7 Mio. m<sup>2</sup> Landfläche an mehr als 40 Standorten in der Schweiz. Zusätzlich zum bestehenden Liegenschaftsportfolio plant HIAG in rund 50 Entwicklungsprojekten kurz-, mittel- und langfristig die Schaffung von rund 700'000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche mit einem Investitionsvolumen von über CHF 2 Mrd. Diese «Landbank» bietet Potenzial, das HIAG laufend im Wandel von Übergangsnutzungen in Entwicklungsprojekte realisiert. Über 90% des HIAG-Portfolios befinden sich in wirtschaftlichen Kernregionen der Schweiz in den Wirtschaftsräumen Baden/Brugg, Zürich/Zug sowie in der Nordwestschweiz und in Genf. Die knappen Landressourcen in diesen Regionen unterstreichen die Verantwortung von HIAG, durch Umnutzung und Verdichtung auf diesen ehemals industriell genutzten Arealen eine intensivere Nutzung zu ermöglichen.

## Mitarbeitende als Erfolgsfaktoren

Die Mitarbeitenden der HIAG leben die Unternehmenskultur und tragen mit teils hohem Spezialisierungsgrad zum Gesamterfolg des Unternehmens bei. In diesem Bewusstsein fördert HIAG aktiv Aus- und Weiterbildungen. Zwischen 2015 und 2018 haben 8 von insgesamt 62 Mitarbeitenden von HIAG unterstützte Weiterbildungen absolviert, darunter auch mehrjährige Studiengänge und Zusatzausbildungen. HIAG will an allen Standorten angemessene Arbeitsanforderungen, faire Entlohnung sowie attraktive Arbeitsbedingungen anbieten.

## Mehrwert durch Markenführung

Konsistentes, wertebasiertes Handeln auf den Arealen schafft Vertrauen in die Organisation und die Dachmarke HIAG. Diese Präsenz steht in einer Wechselwirkung mit Areal- und Projektmarken. Arealmarken bestehen langfristig und werden als identitätsstiftendes Element eingesetzt. Projektmarken spielen mit ihrem zeitlich befristeten Charakter eine wichtige Rolle in der Positionierung und Vermarktung von Arealen; sie bleiben auch nach Projektabschluss sichtbar. Zusätzlich stehen flexible Kommunikationsbausteine zur Verfügung, die konzernübergreifend als Toolbox die Reaktionsfähigkeit und Schlagkraft auf allen Kommunikationsebenen stärken.

## Leistung, Sicherheit und Verfügbarkeit

Die HIAG-Tochtergesellschaft HIAG Data stellt als technologieunabhängiger Partner Cloud Services auf einer hoch performanten Multi-Cloud-Plattform zur Verfügung, die den höchsten Ansprüchen und technologischen Standards entsprechen. Sie unterstützt die Migration von eigenständigen IT-Lösungen auf hochflexible Multi-Cloud-Plattformen und ermöglicht attraktive neue Geschäftsmodelle, insbesondere für Unternehmen der Finanz-, Versicherungs-, Gesundheits- und Medienindustrie.

# Strategie und Nachhaltigkeit

## Nachhaltigkeit

Im Zentrum der Arealentwicklung von HIAG steht eine nachhaltige Wertschöpfung. Als langfristige Eigentümerin der Areale gestaltet HIAG Quartiere an Schnittstellen wichtiger Verkehrswege. Sie stellt sich als Aufgabe, die Identität und die Seele eines Standorts so zu verstehen und umzusetzen, dass sie als Kern des Quartiers erhalten bleiben und ein sorgfältiger Umgang mit dem Lebensraum künftiger Generationen gewährleistet ist. Damit leistet HIAG einen wirksamen Beitrag, dem Zersiedlungsdruck entgegenzuwirken.

Die vierte industrielle Revolution hat einen beispiellosen globalen Wandel ausgelöst. Für HIAG und für die Schweiz bietet dieser Transformationsprozess einzigartige Chancen, den Rahmen für einen Prozess mitzugestalten, der wie im frühen 17. Jahrhundert mit der Arbeitsteilung begann und im Zusammentreffen der besten Denker der Aufklärung zu einem enormen Innovationsschub führte. Die grosse Wirtschaftskraft, die politische Stabilität und die touristische Anziehungskraft der Schweiz bieten für HIAG die Möglichkeit, sich mit ihren Arealen in Initiativen und Projekten mit globaler Ausstrahlung zu engagieren.

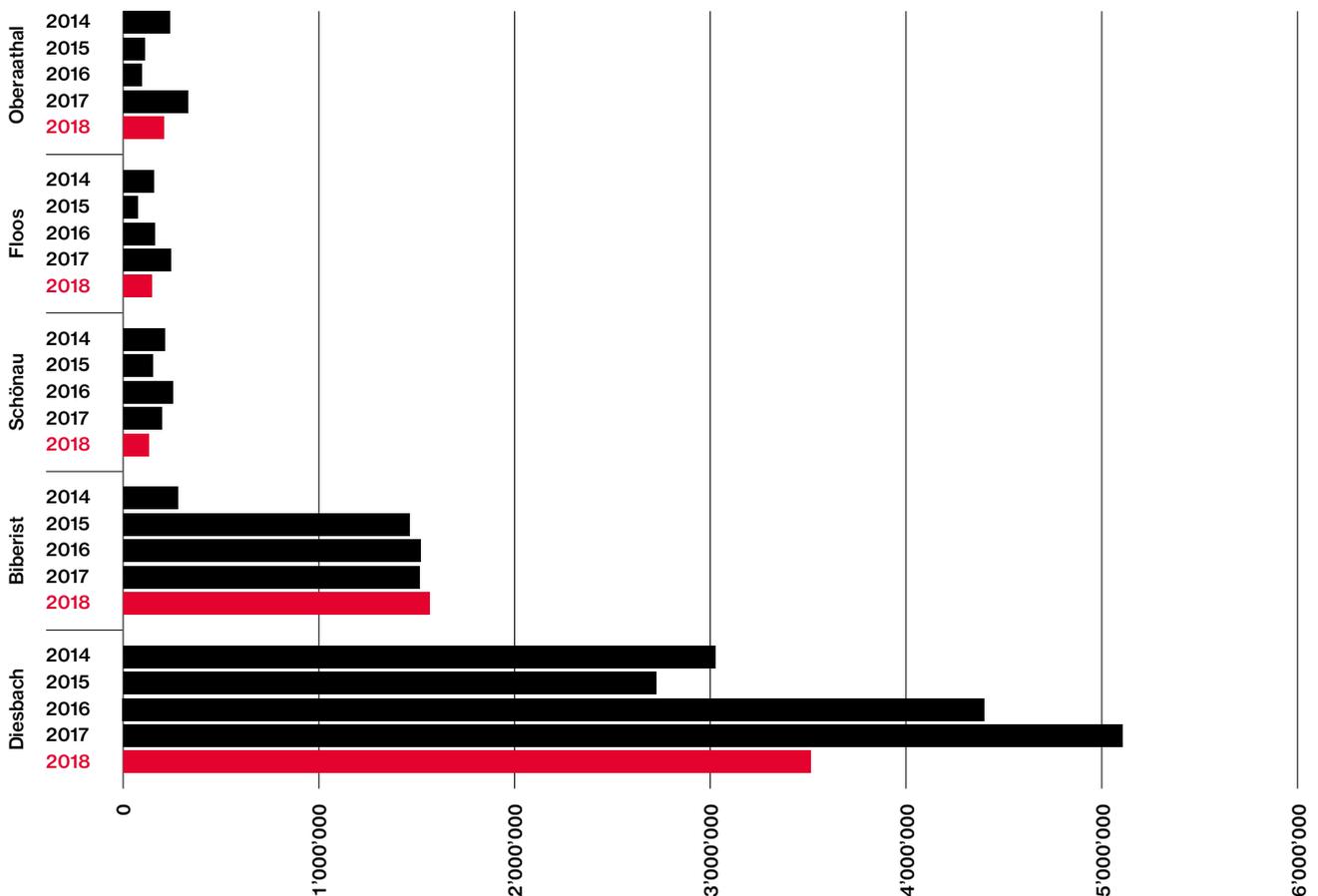
Die Zusammenführung der Werte von HIAG mit ihrer gesellschaftlichen Verantwortung zeigt sich auch in den in der Agenda 2030 der Vereinten Nationen formulierten Nachhaltigkeitszielen, an denen sich HIAG orientiert. So können die Areale der HIAG Mittelpunkt sinnstiftender unternehmerischer Initiativen werden und als Rahmen für eine technologiebasierte Renaissance dienen: Infrastruktur, Innovationskraft und Produktionskapazität schaffen Lösungen für künftige Generationen.

# Strategie und Nachhaltigkeit

## Ökologische Nachhaltigkeit

### 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 instand gesetzt und modernisiert. Sie werden heute an drei Standorten im Zürcher Oberland, in Biberist sowie in Diesbach wieder zur Stromproduktion genutzt. 2018 erzeugten fünf Kleinwasserkraftwerke mit einer installierten Leistung von rund 2 MW insgesamt rund 5'670'961 kWh Strom aus erneuerbaren Energien, was dem durchschnittlichen Jahresbedarf von ca. 1'400 Wohnungen entspricht. Die Leistung in Diesbach entsprach in 2018 lediglich 8.5 Monaten, weil die Turbine in Diesbach nach einem Ermüdungsbruch längere Zeit ausfiel. Und als Folge des heissen Sommers mit entsprechend tiefen Pegelständen produzierten die Kraftwerke in Biberist (SO), Schönau (ZH), Floos (ZH) und Oberaathal (ZH) in den Sommermonaten 2018 nur reduziert oder standen still.



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

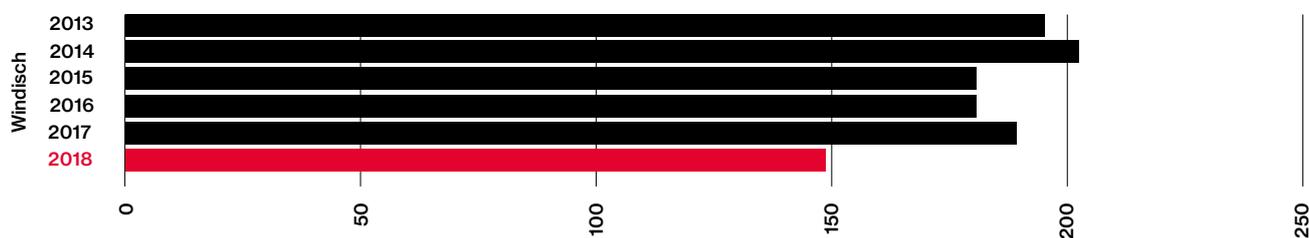
# Strategie und Nachhaltigkeit

## Photovoltaik

Auf dem Dach des ehemaligen Rekrutierungszentrums im Kunzareal installierte HIAG eine der grössten Photovoltaikanlagen der Region Brugg-Windisch mit einer Stromproduktion von 149 MWh aus 794 Modulen 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 2018 auf ca. 573 Tonnen CO<sub>2</sub>.

Bei Neubauten prüft HIAG grundsätzlich, ob sich die Dachflächen für den Einsatz von Photovoltaik eignen und die produzierte Energie lokal verbraucht oder gespeichert werden kann.

Jahresproduktion Photovoltaik in MWh



## 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.

## Firmenmobilität

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

# Strategie und Nachhaltigkeit

## Soziale Nachhaltigkeit

### Qualität in Architektur und Städtebau

Arealentwicklung ist eine intensive Kommunikationsaufgabe, in der neben baurechtlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die Bedürfnisse von Politik, Denkmalschutz, bestehenden Nutzern, der lokalen Öffentlichkeit und gegebenenfalls Verbänden abzuwägen sind. Um die komplexen Interessenslagen zu moderieren, werden für städtebauliche Fragestellungen und Masterplanverfahren häufig geladene Wettbewerbsverfahren durchgeführt. In mindestens zweistufigen Prozessen und in Gremien, in denen die wichtigsten Stakeholder vertreten sind, werden anhand konkreter Beiträge Interessen erkannt und moderiert. So kann HIAG ihre unternehmerische Vision für den Standort mit den involvierten Parteien abstimmen und gleichzeitig Vorschläge mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität in die Prozesse einfließen lassen. Da HIAG langfristig Eigentümerin der Areale bleibt, können sehr früh auch betriebsstrategische Aspekte eingebracht werden. Das unterstützt massgeblich die Entwicklung einer eigenständigen Identität der Areale und eines lebendigen Quartierlebens.

### 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 wie zum Beispiel an der Universität Zürich oder an der Hochschule Luzern als Gastdozenten zu spezifischen Fachthemen engagieren.

## Ökonomische Nachhaltigkeit

### Kundenbedürfnisse im Mittelpunkt

Kunden sind für HIAG alle direkten und indirekten Nutzer der Areale. Das schliesst die Kunden und Mitarbeitenden 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 Multitenantfähigkeit 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.

### Partner des Werkplatzes Schweiz

Areale entwickeln heisst für HIAG auch, den Werkplatz Schweiz stärken. Zu den kommerziellen Mietern von HIAG zählen namhafte Grossunternehmen wie ABB, Brugg Rohrsysteme, Doka Schweiz, Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., Media Markt, Jeld-Wen oder Stadler Rail. 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 lokale Anbieter in den Vergabeprozess eingeladen und können so Teil der lokalen Entwicklung werden. Auch die Bewirtschaftung der Standorte erfolgt meistens in Zusammenarbeit mit lokal gut verankerten Dienstleistern oder mit eigenen Teams vor Ort.

# Strategie und Nachhaltigkeit

## UN-Nachhaltigkeitsziele



- UN-Nachhaltigkeitsziele 2030
- Davon Ziele von HIAG

Folgende HIAG-Areale verfolgen die UN-Nachhaltigkeitsziele:

	Areal Dietikon	Areal Meyrin	Leglerareal Diesbach	Papieri-Areal Biberist	Areal St. Margrethen
<b>7</b> Bezahlbare und saubere Energie	●	●	●	●	
<b>8</b> Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum	●	●	●	●●	●
<b>9</b> Industrie, Innovation und Infrastruktur	●	●●	●●	●●	●●●
<b>11</b> Nachhaltige Städte und Gemeinden	●	●	●●	●●	●●
<b>12</b> Nachhaltige/r Konsum und Produktion			●	●●	
<b>13</b> Massnahmen zum Klimaschutz		●			
<b>15</b> Leben an Land		●		●	
<b>17</b> Partnerschaften zur Erreichung der Ziele	●	●	●●●	●●	●

- identifizierte HIAG-Beiträge zu den UN-Nachhaltigkeitszielen

# Strategie und Nachhaltigkeit

## Verfolgung der UN-Nachhaltigkeitsziele

### Papieri-Areal Biberist

HIAG nutzt digitales Unternehmertum als Hebel in der Standortentwicklung

Die Arbeit in der Papierfabrik Biberist hat den Standort geprägt. Beeindruckende Strukturen sind Zeugen dieses vergangenen Nutzungszyklus. Mit dem Rückbau der Papiermaschinen und der Nutzbarmachung der Flächen wird der Weg frei, das grosse Potenzial dieses Industriareals und die Leistungsfähigkeit der HIAG Data Infrastrukturen zu bündeln.

Heute gründen und skalieren Start-ups am Standort Biberist grenzüberschreitende Geschäftsmodelle der vierten industriellen Revolution, die auf der Schaffung von immateriellen Werten, geistigem Eigentum, digitalen Schwarmbewegungen und den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen aufbauen. Aktuell wird erst 1% der Gebäudfläche so genutzt. Unter den innovativen Start-ups befinden sich ein Unternehmen, das 3-D-Printing-Lösungen für Anwendungen im Spitzensport, in der Mobilität und zur Sicherstellung sauberen Trinkwassers in Drittweltländern produziert, ein eSports-Leistungszentrum mit einem Veranstaltungsort für eSports-Turniere sowie cloudgestützten High-End-Simulatoren für den Rennsport. Global ausgerichteten Unternehmen bietet der Standort mit der Ansiedlung des Logistikunternehmens Sieber Transport auf dem Areal eine nahtlose Anbindung an eine leistungsfähige internationale Versorgungskette.

HIAG hat den Standort Biberist somit als Destination für Start-ups positioniert, die ihre Geschäftsmodelle auf neuen Technologien aufbauen, zu denen unter anderem auch Big Data, maschinelles Lernen, Datensicherheit und hochleistungsfähige Netzanbindungen zählen. Diese Fortschritte, die operative Dateninfrastruktur und die geplanten baulichen Massnahmen stehen mit sechs der 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen in Einklang.

### Leglerareal Diesbach

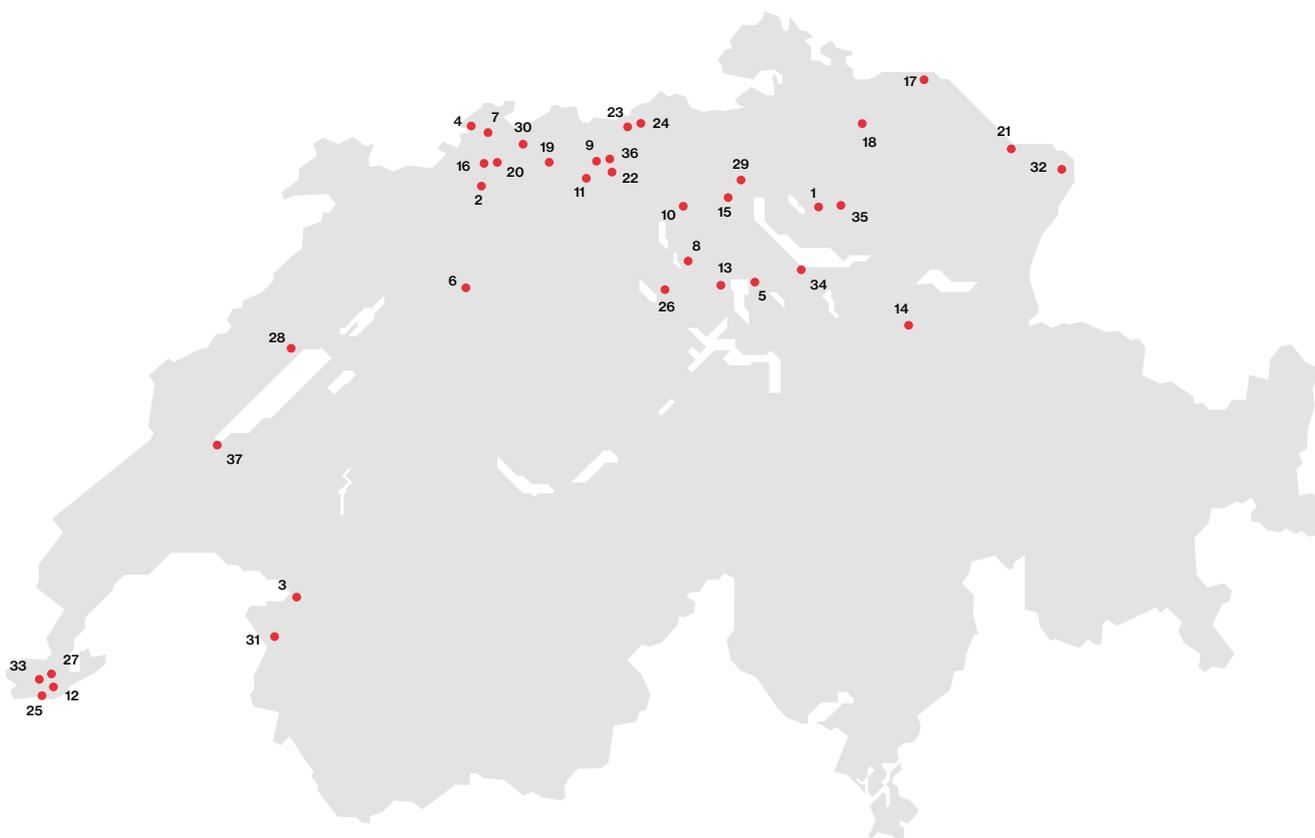
Pioniere der industriellen Entwicklung

Im Leglerareal schraubten Pioniere der letzten industriellen Revolution einst die ersten Glühbirnen ein, nahmen eines der ersten Wasserkraftwerke der Schweiz in Betrieb und versorgten ganz Europa mit Jeansstoffen. HIAG hat an diesem Standort Alpine Co-Working als Partner gewählt, um das Areal zu einem Rückzugsort zu machen, der Teams von grossen Konzernen und Organisationen Raum zum Umdenken und Neuerfinden ihrer Geschäftsmodelle bietet, damit die Unternehmen den Herausforderungen der digitalen Wirtschaft und der vierten industriellen Revolution gerecht werden.

Das Projekt auf dem Leglerareal wird die Nachfrage von etablierten Unternehmen bedienen, die für Retreats bis anhin auf Boutiquehotels und Spa-Resorts zurückgegriffen oder gar ihre eigenen Resorts geschaffen haben. Die bevorstehende Umnutzung entspricht diesem stark wachsenden Trend. Neben Räumen für Workshops und Veranstaltungen wird der Standort über ein angemessenes Unterkunfts- und Verpflegungsangebot verfügen und sich für Unternehmens- und Familienanlässe mit bis zu 150 Gästen eignen. Gleichzeitig wird es zu einem «Alpine Hub» für die digitalen Nomaden unserer Zeit.

HIAG verbindet mit dieser Strategie die Kernwerte der Nachhaltigkeit mit der Investition in historisch wertvolle Bausubstanz, aktiviert das lokale Gewerbe, unterstützt die Entwicklung der ganzen Region und berücksichtigt sechs Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (vgl. Tabelle).

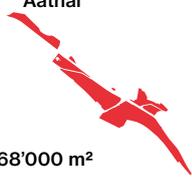
# Arealentwicklung Standorte



---

1 Aathal	9 Brugg	17 Ermatingen	25 Lancy	33 Vernier
2 Aesch	10 Brunegg	18 Frauenfeld	26 Menziken	34 Wädenswil
3 Aigle	11 Buchs	19 Füllinsdorf	27 Meyrin	35 Wetzikon
4 Allschwil	12 Carouge	20 Gempen	28 Neuchâtel	36 Windisch
5 Baar	13 Cham	21 Goldach	29 Niederhasli	37 Yverdon-les-Bains
6 Biberist	14 Diesbach	22 Hausen/Lupfig	30 Pratteln	
7 Birsfelden	15 Dietikon	23 Kleindöttingen	31 Saint-Maurice	
8 Bremgarten	16 Dornach	24 Klingnau	32 St. Margrethen	

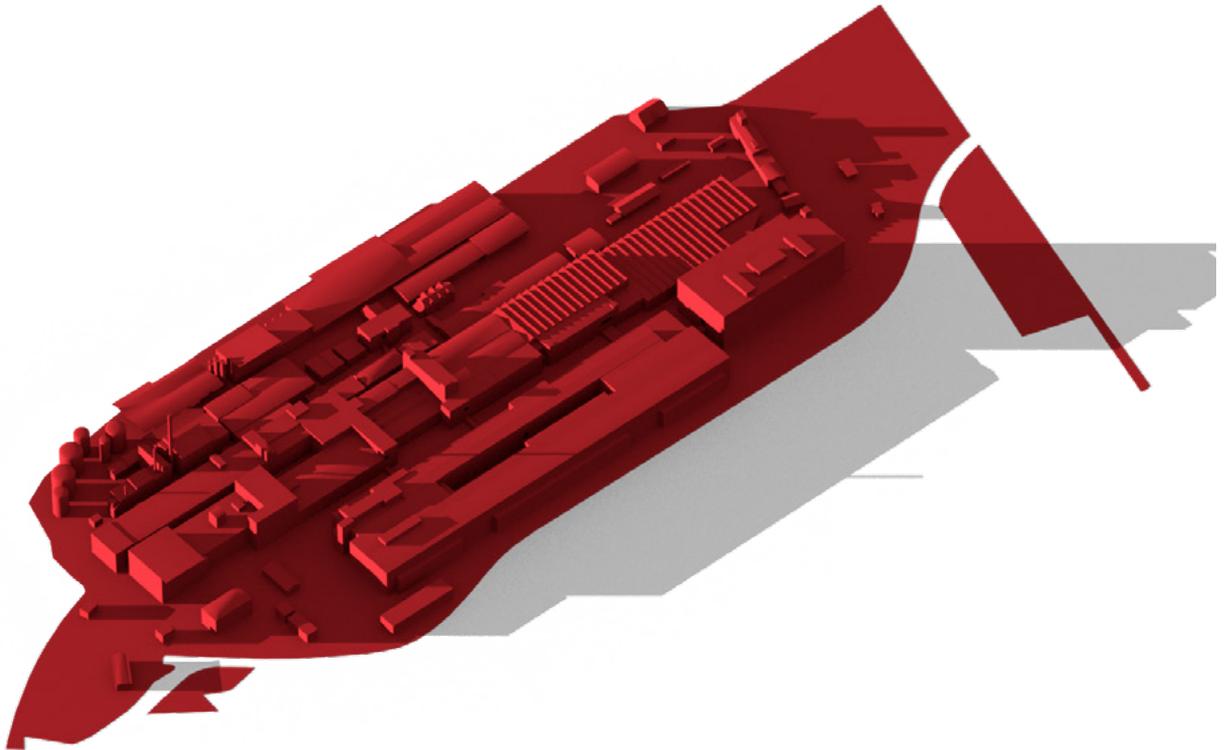
# Arealentwicklung Standorte

1 Aathal  368'000 m <sup>2</sup>	2 Aesch  36'000 m <sup>2</sup>	3 Aigle  12'000 m <sup>2</sup>	4 Allschwil  2'000 m <sup>2</sup>	5 Baar  9'000 m <sup>2</sup>
6 Biberist  357'000 m <sup>2</sup>	7 Birsfelden  18'000 m <sup>2</sup>	8 Bremgarten  21'000 m <sup>2</sup>	9 Brugg  45'000 m <sup>2</sup>	10 Brunegg  43'000 m <sup>2</sup>
11 Buchs  18'000 m <sup>2</sup>	12 Carouge  11'000 m <sup>2</sup>	13 Cham  40'000 m <sup>2</sup>	14 Diesbach  61'000 m <sup>2</sup>	15 Dietikon  39'000 m <sup>2</sup>
16 Dornach  137'000 m <sup>2</sup>	17 Ermatingen  31'000 m <sup>2</sup>	18 Frauenfeld  21'000 m <sup>2</sup>	19 Füllinsdorf  16'000 m <sup>2</sup>	20 Gempen  89'000 m <sup>2</sup>
21 Goldach  64'000 m <sup>2</sup>	22 Hausen/Lupfig  62'000 m <sup>2</sup>	23 Kleindöttingen  188'000 m <sup>2</sup>	24 Klingnau  71'000 m <sup>2</sup>	25 Lancy  9'000 m <sup>2</sup>
26 Menziken  11'000 m <sup>2</sup>	27 Meyrin «The Hive»  43'000 m <sup>2</sup>	27 Meyrin Grand-Puits  10'000 m <sup>2</sup>	28 Neuchâtel  11'000 m <sup>2</sup>	29 Niederhasli  56'000 m <sup>2</sup>
30 Pratteln  32'000 m <sup>2</sup>	31 Saint-Maurice  33'000 m <sup>2</sup>	32 St. Margrethen  84'000 m <sup>2</sup>	33 Vernier  5'000 m <sup>2</sup>	34 Wädenswil  11'000 m <sup>2</sup>
35 Wetzikon  113'000 m <sup>2</sup>	36 Windisch  29'000 m <sup>2</sup>	37 Yverdon- les-Bains  20'000 m <sup>2</sup>		

# Projektpipeline

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Effective area to be developed in m <sup>2</sup>	Expected investment volume in CHFm
<b>Under Construction</b>	Frauenfeld, Walzmühle phase 1	residential and commercial							2'700	13
	Frauenfeld, Walzmühle phase 1	residential and commercial							3'500	11
	Meyrin, Hive 1	commercial							9'000	22
	Neuchâtel	commercial							3'100	8
	Niederhasli	commercial							7'100	25
	Stegenmühle, Wetzikon	residential							800	4
	Wetzikon, Weststrasse	residential							1'500	8
<b>Upcoming (next 3 years)</b>	Meyrin, Pavillon Hive	commercial							700	3
	Goldach	commercial							5'100	10
	Meyrin, Hive 1	commercial							3'000	12
	Dietikon	commercial							19'100	21
	Frauenfeld, Walzmühle phase 3	residential							4'400	15
	Aathal, Talwies	residential and commercial							6'300	19
	Biberist, Walzenhalle	commercial							1'500	14
<b>Other Long Term</b>	commercial									
	commercial									
	commercial									
	commercial									
	residential									
	commercial									
	commercial									
	commercial									
	commercial									
	commercial									
	commercial									
	commercial									
	residential and commercial									
	commercial									
	commercial									
	residential and commercial									
	commercial									
	commercial									
	commercial									
	commercial									
	residential									
	commercial									
	commercial									
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
residential										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										
commercial										
residential and commercial										
commercial										
commercial										

# Papieri-Areal Biberist



## **Start-ups und eSports-Szene setzen Akzente auf dem Papieri-Areal**

**Der von HIAG erarbeitete Masterplan für das Papieri-Areal in Biberist ist mittlerweile in der kantonalen Vorprüfung und in der öffentlichen Mitwirkung. Bis der Masterplan rechtskräftig wird, was ein bis zwei Jahre dauern kann, konzentriert sich HIAG weiterhin auf eine lebendige Übergangsnutzung auf dem Papieri-Areal.**

# Arealentwicklung

## Papieri-Areal Biberist

HIAG verfolgt konsequent das Ziel, in Biberist einen unternehmerisch geprägten Innovationsstandort zu schaffen, an dem verschiedene Firmen neue Konzepte realisieren. Die letzten Papiermaschinen der früheren Papierfabrik auf dem Papieri-Areal sind verkauft, und bis Mitte 2019 wird der Weg frei sein, die Belegung des gesamten Areals in Angriff zu nehmen. Derzeit werden rund 80% der verfügbaren Flächen in Biberist genutzt, und es sind zwischen 100 und 150 Arbeitsplätze am Standort entstanden. Unter den neuen Mietern ist zum Beispiel ein innovatives 3-D-Druckunternehmen, das unter anderem Spezialteile für die Downhill-Bike-Szene produziert.

Im Endausbau soll sich das Papieri-Areal mit Verkaufsflächen, Büros, stillem Gewerbe, einem vielseitigen Freizeitangebot und Wohnen mit einer lebendigen Durchmischung als neues Quartier in Biberist eingliedern. Hierzu ist auch die bahnhofsnahe Lage des Papieri-Areals von Vorteil. Zudem geht der an Biberist angrenzende Bereich des Papieri-Areals in eine Wohnnutzungszone über und bietet damit vielseitige Möglichkeiten für eine eigenständige Entwicklung in Richtung Gemeindezentrum.

Neue Impulse mit einer Strahlkraft, die über die Gemeinde Biberist auf die ganze Region wirken wird, bietet das Projekt, auf dem Papieri-Areal einen eSports-Hub einzurichten. Mit STARK eSports wurde eine der führenden europäischen eSports-Agenturen als Partnerin gewonnen. Sie will Biberist zu einem Fixpunkt der eSports-Szene aufbauen. Bereits im laufenden Jahr werden regelmässig eSports-Events der Schweizer Ligen in Biberist durchgeführt.

**Papieri-Areal Biberist**



Arealfläche:	791'000 m <sup>2</sup>		
Industriefläche:	312'000 m <sup>2</sup>		
Projektstatus:			
Akquisition	Planung	Realisierung	Bezug
Zuständiger Arealentwickler:	Michele Muccioli		

**Nachhaltigkeit**

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

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

# Arealentwicklung Papieri-Areal Biberist

Die Strahlkraft von eSports geht über die Region hinaus



Fünf Fragen an Martin Wyss,  
Managing Director STARK eSports GmbH

## 1

Was ist unter eSports zu verstehen?

eSports ist der Überbegriff für verschiedene Games, die auf einem kompetitiven Niveau gespielt werden. Teams und Einzelspieler treten unter Wettkampfbedingungen gegeneinander an. eSports ist heute gemessen an den Zuschauerzahlen der am schnellsten wachsende Markt im Bereich Entertainment und Sport.

## 2

Mit der Tochtergesellschaft «skilled» will STARK eSports in Biberist ein Zentrum für eSports aufbauen. Was sind Ihre Pläne?

Wir verfolgen das Ziel, unterschiedliche Zielgruppen auf das Papieri-Areal zu bringen. Dazu gehören Gamer, eSportler, Turnierpublikum und Start-ups aus den Sektoren Entertainment, eSports und Technologie.

## 3

Welches Potenzial bietet eSports Partnern wie Ringier oder HIAG?

eSports ermöglicht den Zugang zur jungen Generation. Neueste Studien zeigen, dass die zwischen 1997 und 2012 Geborenen, die sogenannte Generation Z, täglich über sechs Stunden verschiedene Inhalte konsumieren, davon aber nur 20 % lesen. eSports ermöglicht es, gezielt auf diese Zielgruppe zuzugehen.

## 4

Wie wollen Sie vorgehen?

Als Erstes werden wir eigene Turnierserien aufbauen. Einmal im Monat wird in Biberist ein Turnier stattfinden, an dem bis zu 200 Spieler teilnehmen und sich in verschiedenen Games messen. Dabei können sie Preisgelder bis zu CHF 3'000 pro Turnier und Titel gewinnen. Das ist der erste Schritt, um Biberist in der eSports-Szene zu platzieren. Weiter wollen wir eine Nachwuchsakademie aufbauen, die sich den Themen Jugend, Gaming und Sucht widmet. Zusätzlich zur Akademie bieten wir eine Boot-Camp-Location an für Teams, die sich in Biberist auf eSports-Wettkämpfe vorbereiten wollen. Der Standort Biberist eignet sich unserer Meinung nach auch ideal für ein Freizeitzentrum, das sich um das Thema eSports gruppiert.

## 5

Wie soll es in Biberist weitergehen?

Ich bin überzeugt, dass wir mit unserem Projekt einen grossen Einfluss auf die Entwicklung des Papieri-Areals haben können. Als eSports-Zentrum mit Akademie und Gaming-Center wird es Ausstrahlung auf die Region und darüber hinaus haben. Auf dem Papieri-Areal soll erstmals in der Schweiz ein grosser eSports-Hub entstehen, auf dem wir Turniere und andere spannende Events durchführen werden. Unsere Turnierserie wird in der Saison 2019 von Ringier unterstützt. Ringier wird regelmässig über die Anlässe berichten. Und unser grosses Ziel ist, dass wir in Biberist ein eigenes eSports-Team betreiben können, das an den internationalen Top-Turnieren mitspielt.

# Areal St. Margrethen



## Langfristige Standortentwicklung in St. Margrethen

**In St. Margrethen (SG), wo 1876 HIAG als Holzhandelsunternehmen gegründet wurde, liegt das HIAG-Areal mit dem derzeit längsten Planungshorizont. Mit einer Laufzeit bis 2080 wurden 70'000 m<sup>2</sup> von insgesamt 100'000 m<sup>2</sup> im Baurecht an Stadler Rail abgetreten, abgestimmt mit der Nutzungsdauer des angrenzenden Restareals. Die Konstellation schafft für St. Margrethen und die Region Rheintal langfristiges Entwicklungspotenzial.**

Stadler plant in St. Margrethen langfristig und schafft über zwei Generationen wirtschaftliche Impulse für die ganze Region. Zwischen Ende 2019 und Frühling 2020 wird der Löwenanteil der bisherigen Produktion von Stadler Rail aus dem nahe gelegenen Altenrhein (SG) in das neue Werk in St. Margrethen umziehen. Es wird mit rund 900 Mitarbeitenden das Kompetenzzentrum für Doppelstocktriebzüge des Typs KISS. Auch Strassenbahnen und andere Schienenfahrzeuge für den Schweizer und den internationalen Markt wird Stadler Rail in St. Margrethen bauen. Zudem wird eine Engineering-Abteilung mit rund 250 hoch qualifizierten Mitarbeitenden in St. Margrethen Dienstleistungen für die gesamte Stadler Gruppe erbringen.

# Arealentwicklung

## Areal St. Margrethen

### Bekenntnis für den Werkplatz Schweiz

Im Entscheid für St. Margrethen sieht Stadler ein klares Bekenntnis zum Werkplatz Schweiz. Die Ostschweizer Gemeinde stach in der Evaluation kostengünstigere Standorte in Osteuropa aus. Der Stadler-Verwaltungsrat entschied sich für St. Margrethen, weil bei vergleichbaren Produktionskosten wie in Altenrhein substantielle Effizienzvorteile im neuen Werk in St. Margrethen die Wettbewerbsfähigkeit von Stadler Rail auf den internationalen Märkten langfristig stärken. Weitere Trümpfe von St. Margrethen waren, dass das «Altfeld»-Areal bereits über einen Gleisanschluss verfügt und das direkt hinter dem Bahnhof St. Margrethen zu liegen kommende Stadler-Werk optimal an den öffentlichen und privaten Verkehr angebunden werden kann.

### Areal St. Margrethen




---



Arealfläche:	100'000 m <sup>2</sup>
Nutzungsfläche Stadler Rail:	70'000 m <sup>2</sup>
Nutzungsfläche Sieber Logistik:	30'000 m <sup>2</sup>
Projektstatus:	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Akquisition</span> <span>Planung</span> <span>Realisierung</span> <span style="color: red;">Bezug</span> </div> <div style="border-top: 1px solid red; margin-top: 5px; position: relative;"> <span style="position: absolute; right: 0; top: -5px; color: red;">→</span> </div>	
Zuständiger Arealentwickler:	Thorsten Eberle

#### Nachhaltigkeit

- Ermöglichung nachhaltiger Industrialisierung und Unterstützung von Innovationen
- Unterstützung bei der Schaffung hoch qualifizierter Arbeitsplätze und Ermöglichung der wirtschaftlichen Entwicklung der Region
- Begleitung nachhaltiger Produktionsmuster

---

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

# Arealentwicklung

## Areal St. Margrethen

Wirtschaftliche Impulse für die ganze Region



Fünf Fragen an Reto Friedauer,  
Gemeindepäsident St. Margrethen

# 1

Was bedeutet der Zuzug von Stadler für St. Margrethen?

Der Zuzug von Stadler führt zu einer hochwertigen und zukunftsgerichteten Neunutzung des bahnhofsnahe «Altfeld»-Areal. Wir erwarten uns davon grosse Impulse für die Gemeindeentwicklung.

# 2

Wie erleben Sie die Zusammenarbeit mit HIAG?

Ich darf mittlerweile auf eine über zehnjährige Zusammenarbeit mit HIAG zurückblicken und empfinde die Kooperation als partnerschaftlich und lösungsorientiert. Wir meisterten schwierige Situationen, lösten komplexe Erschliessungsaufgaben, durchlebten fachlich und rechtlich anspruchsvolle Einspracheverfahren und verkräfteten Rückschlüsse. Letztlich haben wir mit vereinten Kräften das hervorragend gelegene «Altfeld»-Areal einer hochwertigen Nutzung zugeführt.

# 3

Wie wird die Ansiedlung des Stadler-Werks St. Margrethen verändern?

Der Umzug von Stadler nach St. Margrethen führt zu einer hochwertigen und zukunftsorientierten Neunutzung des bahnhofsnahe Areal und setzt bereits heute sichtbare Entwicklungsimpulse. Die Nähe zu Stadler eröffnet zudem in der Nachbarschaft neue Perspektiven und wird Belebung in die Gemeinde bringen. St. Margrethen erhält durch den Umzug rund 900 neue, hochwertige Arbeitsplätze. Daraus erwarte ich positive Auswirkungen auf das Gewerbe und die Steuereinnahmen in St. Margrethen.

# 4

Welchen Beitrag leistete St. Margrethen, um die Ansiedlung zu unterstützen?

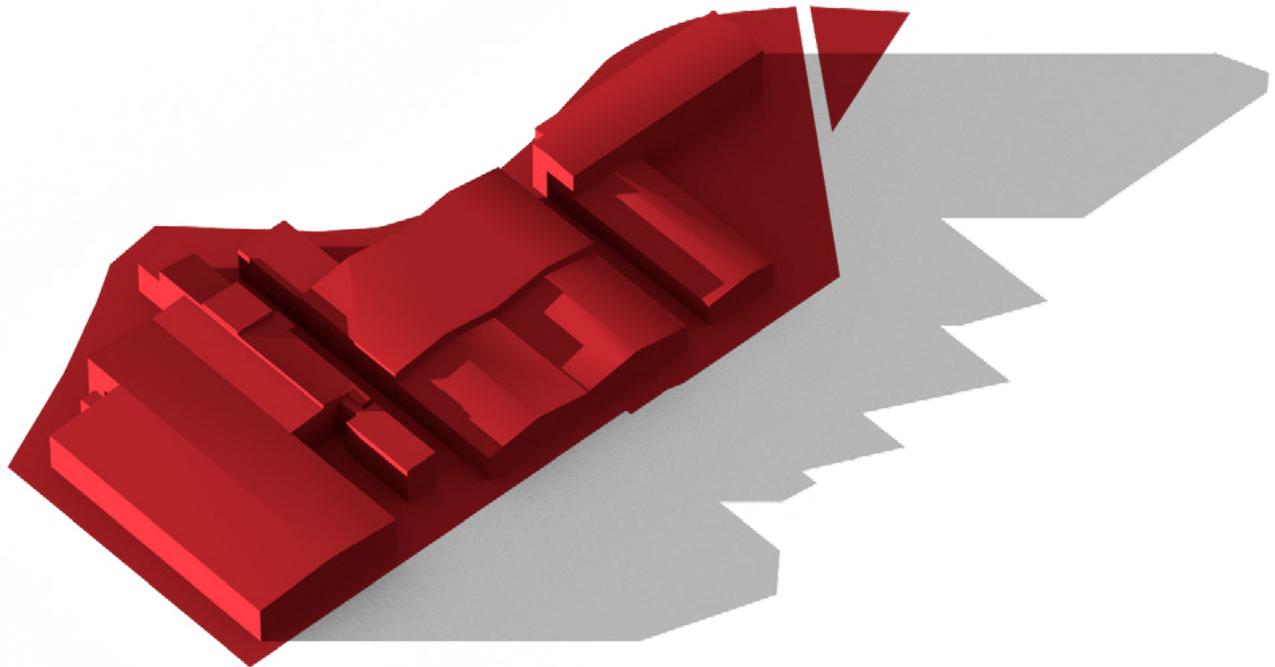
Die Gemeinde St. Margrethen erbrachte für die erfolgreiche Arealentwicklung beachtliche personelle und finanzielle Leistungen, zuerst für das Quartierprojekt «europuls», das nicht realisiert werden konnte, und jetzt für die Ansiedlung von Stadler. Wir führten zwei Umzonungs- und Sondernutzungsplanverfahren durch und wickelten schwierige Einspracheverfahren ab. Weiter wurden grössere Vorleistungen für den Ausbau vorgelagerter Versorgungs- und Erschliessungsinfrastrukturen realisiert. Schliesslich bauen wir 2019/20 eine Passerelle für Fussgänger und Velofahrer vom Bahnhof zum «Altfeld»-Areal. Sie wird als neue barrierefreie Langsamverkehrsverbindung über die Geleise hinweg für täglich 300 bis 400 Personen einen zweckmässigen Zugang zum Stadler-Werk bieten. HIAG beteiligt sich mit einem namhaften Investitionsbeitrag an dieser Passerelle.

# 5

Welches Potenzial sehen Sie für die langfristige Entwicklung von St. Margrethen?

St. Margrethen hat gute Zukunftsaussichten. Wir sind Teil des leistungs- und exportstarken Wirtschafts- und Lebensraums Rheintal. Mit dem Zuzug von Stadler wird sich St. Margrethen als Wohn- und Arbeitsort in einem urbanen Verdichtungsraum weiter profilieren.

# Areal Dietikon



## Retail-Areal mit langfristigem Potenzial

**Wer auf der Autobahn A1 die Ausfahrt Dietikon (ZH) passiert, sieht im Industriegebiet Silbern das Areal der HIAG, das direkt über den Autobahnanschluss erreichbar ist: Ein florierender Retail-Standort mit bekannten Fachmärkten wie Media Markt, Ottos, Reno, Fressnapf und Lipo.**

Die Zeit arbeitet für das Gebiet Silbern, mitten in der lebendigen «Limmattstadt» zwischen Baden und Zürich gelegen. Die dynamische Region ist verkehrstechnisch ausgezeichnet erschlossen sowohl für den Individualverkehr wie mit einer städtischen Buslinie und in Zukunft auch mit einer eigenen Haltestelle der geplanten Limmattalbahn, die den westlichen Teil der Stadt Zürich und die Gemeinden Schlieren, Urdorf, Dietikon, Spreitenbach und Killwangen-Spreitenbach miteinander verbinden soll. Das Limmattal gehört zu den am schnellsten wachsenden Regionen im Raum Zürich, für die in den nächsten Jahren ein starker Anstieg der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen erwartet wird. Mittendrin liegt das rund 39'000 m<sup>2</sup> umfassende Areal der HIAG, bereits heute ein pulsierender Retail-Standort mit langfristigem Potenzial.

Die künftige Positionierung des Retail-Areals Dietikon steht noch unter dem Einfluss der Entwicklung der Limmattalbahn. Statt den ganzen Standort in einem Schritt neu zu bauen, wird das Areal schrittweise in der gegebenen Struktur aufgewertet. Die Verträge mit Ankermietern wie Media Markt sind langfristig verlängert worden. Im Zuge des

# Arealentwicklung

## Areal Dietikon

Mieterwechsels von Lipo zu XXXLutz plant HIAG an auf dem Areal auf 20'000 m<sup>2</sup> Fläche einen Teil-Neubau mit guter Sichtbarkeit von der Autobahn her und den Umbau des Bestandesgebäudes. Der Neubau wird ab 2021 den Ton für die weitere Entwicklung des Areals setzen. Mit eigenem Restaurant und Dachterrasse soll der Bau für XXXLutz zu einem lebendigen Treffpunkt im Gebiet Silbern werden.

«Das Dietikon-Areal ist als Fachmarkt-Standort in der Retail-Landschaft sehr gut etabliert und wird sich auch gegenüber der Konkurrenz aus dem Onlinehandel behaupten», ist Thorsten Eberle überzeugt, der bei HIAG für die Entwicklung des Standorts verantwortlich ist. «Der Wandel auf unserem Areal in Dietikon folgt den Erwartungen der Kunden: Weniger Fläche für die Produktpräsentation dafür mehr Raum für ein breit diversifiziertes Angebot für Verpflegung und Begegnungen im Umfeld. Es zeigt sich, dass wir trotz der für den Handel schwierigen Rahmenbedingungen in Dietikon erfolgreich sind», sagt Eberle weiter.

**Areal Dietikon**




---



Arealfläche:	38'700 m <sup>2</sup>
Büroflächen:	3'900 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächen:	1'400 m <sup>2</sup>
Verkaufsflächen:	23'600 m <sup>2</sup>
Flächen für Freizeit und Kultur:	5'700 m <sup>2</sup>
Lagerflächen:	3'000 m <sup>2</sup>
Parkplätze:	550
Projektstatus:	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">Akquisition</div> <div style="margin-right: 20px;">Planung</div> <div style="margin-right: 20px;">Realisierung</div> <div style="margin-right: 20px;">Bestand</div> <div style="border-top: 1px solid red; width: 100%; position: relative;"> <div style="position: absolute; top: -5px; left: 80%; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border-radius: 50%;"></div> <div style="position: absolute; top: -5px; left: 90%; font-size: 10px;">→</div> </div> </div>
Zuständiger Arealentwickler:	Thorsten Eberle
Portfoliomanagement:	Ralf Küng

**Nachhaltigkeit**

- Einbindung der bestehenden Bausubstanz bei der Entwicklung für XXXLutz
- Aufwertung des Aussenraums und Signalistik zugunsten aller Nutzer auf dem Gebiet

---

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

## Arealentwicklung Areal Dietikon



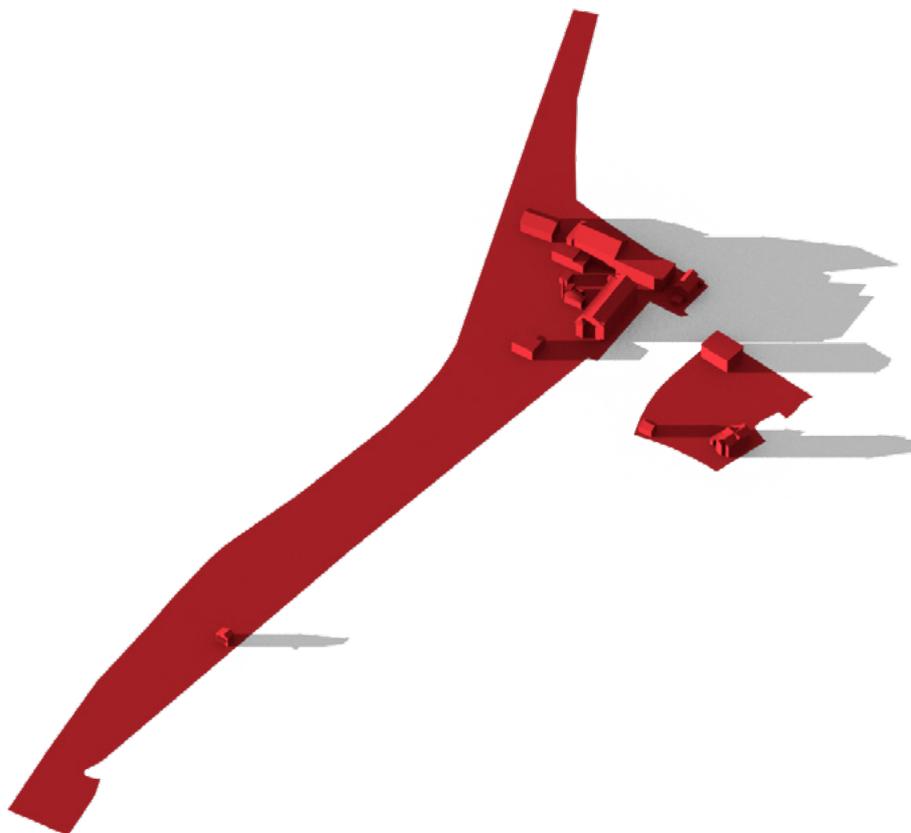
### Optimierte Strukturen bieten Kunden mehr Einkaufskomfort

Auch 2018 investierte HIAG wieder in die Auffrischung des Arealaufttritts, um den Zugang zu den Geschäften zu erleichtern. Mit Sitzgelegenheiten im Aussenraum wurde die Aufenthaltsqualität angehoben. Von der Vereinheitlichung der Signalistik profitieren alle Nutzer am Standort. «Wir betrachten das Gebiet Silberner integral. Für uns ist es wichtig, dass das Gesamtkonzept funktioniert», betont Thorsten Eberle. «Das wird auch mit dem Neubau für XXXLutz sicht- und erlebbar werden»

### Partner in einer dynamischen Region

Das Gebiet Silberner befindet sich im Herzen des dynamischen Wirtschaftsraums Limmattal zwischen Zürich Altstetten und Killwangen-Spreitenbach. Mit der Realisierung des geplanten Limmattalbahn-/S-Bahnanschluss «Silberner» wird die Attraktivität des Gebiets weiter zunehmen und einen Entwicklungsschub erhalten, an dem auch HIAG aktiv teilhaben wird.

# Leglerareal Diesbach



## Treffpunkt für Nomaden unserer Zeit

**Das Legler Areal wird ein Fixpunkt auf der Landkarte einer internationalen Gemeinschaft von Weltbürgern, die das Leben an einzigartigen Plätzen individuell gestalten. Versteckt in einem grünen Tal entwickelt sich die frühere Weberei Legler & Co. in Diesbach (GL) zu einem Rückzugsort mit einzigartiger Atmosphäre für Firmenmeetings und Retreats.**

In Diesbach erwacht das Legler Areal zu neuem Leben. Seit 2001 schlummerte das Stammareal der 1856 gegründeten Weberei Legler & Co. am Fusse eines der letzten Wasserfälle im Glarnerland, dem «Stüber» wie ihn die Diesbacherinnen und Diesbacher nennen. Erweckt wird das 2012 von HIAG erworbene Areal jetzt von der jungen Firma Alpine Co-Working, hinter der die Umweltwissenschaftlerin Isabelle Behrens und der Hotelkaufmann Robert Pfandt stehen. Die beiden sammelten an 21 Retreats mit insgesamt 600 Teilnehmenden an verschiedenen Standorten Erfahrungen als Veranstalter von Co-Working-Events für Unternehmen und individuelle Gruppen. In Diesbach werden sie jetzt im Legler Areal mit einem fixen Retreat-Ort sesshaft. Es entsteht ein Rückzugsort für Kreativprozesse und effizientes Arbeiten in kleinen und grossen Gruppen.

# Arealentwicklung Leglerareal Diesbach

## Oase für Körper und Kopf

Das Angebot auf dem Legler Areal orientiert sich an den Bedürfnissen der Nomaden unserer Zeit, die in der digitalen Welt arbeiten und nicht an einen fixen Ort gebunden sind. Das Alpine-Co-Working-Konzept widerspiegelt diese Arbeitskultur, in der Menschen sich da einfinden, wo sich Gleichgesinnte treffen, mit denen sie gemeinsam Projekte entwickeln und realisieren können. Dazu wird im Leglerareal an alles gedacht. Weil das richtige Essen und Trinken für Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit ebenso wichtig sind wie Atmosphäre und Erholung, wird es auf dem Leglerareal neben eigens gestalteten Übernachtungs-, Arbeits- und Freizeitangeboten auch ein Restaurant geben, das gesunde, ausgewogene Kost anbietet. Alles inmitten der ursprünglichen Natur des Glarnerlands, die jahrein, jahraus zu einem erfrischenden Spaziergang einlädt.

## Langfristige Perspektive

«Im Moment wird noch geplant, und zwar langfristig», sagt der bei HIAG zuständige Arealentwickler Alex Römer, «Alpine Co-Working und HIAG führen das Legler Areal gemeinsam in die Zukunft.» Die HIAG bleibt Besitzerin und ist Bauherrin, Alpine Co-Working kümmert sich als Mieterin um das neue Leben auf dem Leglerareal. Dabei ist es beiden Partnern wichtig, den Charme der ehemaligen Weberei Legler & Co. integral zu erhalten. Wenn alles nach Plan verläuft, wird noch 2019 mit den ersten Arbeitsgruppen die Zukunft auf dem Leglerareal Einzug halten.



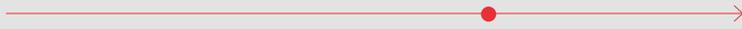
# Arealentwicklung Leglerareal Diesbach

## Ein Projekt mit internationaler Ausstrahlung

Die Lancierung eines neuen Abschnitts auf dem Leglerareal gemeinsam mit innovativen Nutzern entspricht der Strategie der HIAG. Aus der Verbindung von Bestehendem und Neuem wird langfristiges Entwicklungspotenzial geschaffen, das neue Nutzungsformen eröffnet. Die Team-Retreats, die von Alpine Co-Working an malerischer Lage in Diesbach angeboten werden, erzeugen eine lebendige Durchmischung auf dem in ursprünglicher Natur eingebetteten, historischen Areal, das mit seiner Anbindung an die schnellste Datenautobahn der Alpen (100 Gbps) bereits mitten in der digitalen Welt angekommen ist. Das Leglerareal wird ein inspirierender Ort mit internationaler Ausstrahlung, an dem moderne Arbeitsformen, zeitgemässe Erholung, lebendiger Austausch und Rückzug gleichermaßen Raum finden: Ein Treffpunkt für digitale Nomaden und Künstler, der sich auch für Workshops und Retraiten von Firmen, für Feste, aber auch für den Rückzug zu sich selbst anbietet.

### Leglerareal Diesbach



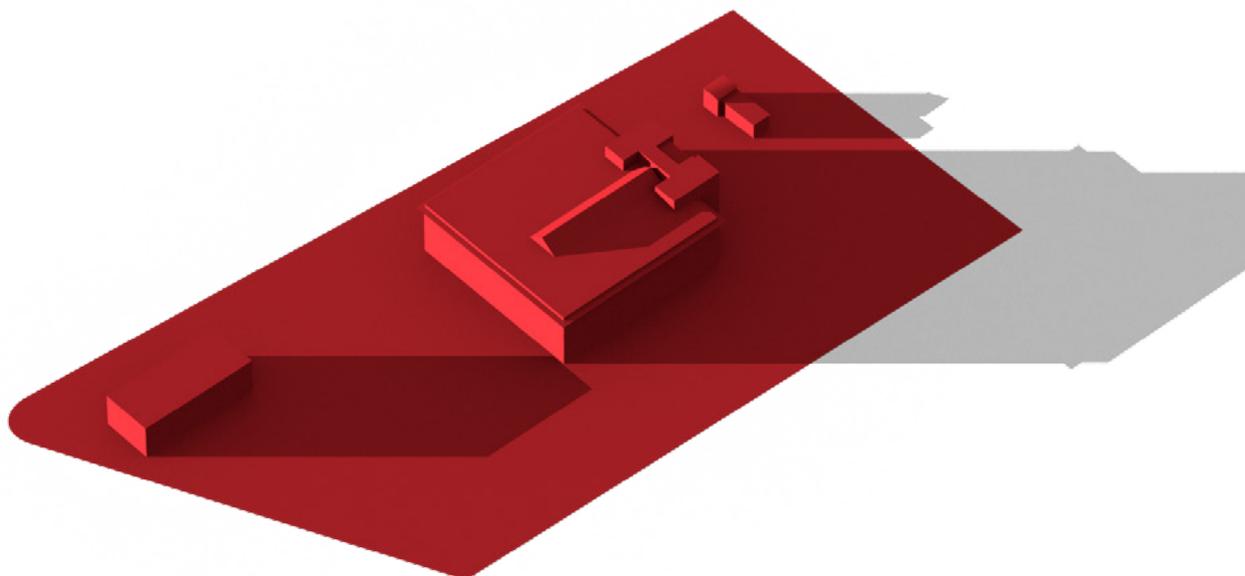

Arealfläche:	60'000 m <sup>2</sup>
Veranstaltungsräume:	über 1'000 m <sup>2</sup>
Gastronomie:	210 m <sup>2</sup>
Hotelzimmer:	60
Diverse Kreativ- und Break-out-Räume	
Yoga-Space:	170 m <sup>2</sup>
Ateliers:	150 m <sup>2</sup>
Projektstatus:	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>Akquisition</span> <span>Planung</span> <span style="color: red;">Realisierung</span> <span>Bestand</span> </div> 
Zuständiger Arealentwickler:	Alex Römer

### Nachhaltigkeit

- Umnutzung und Erhalt geschützter Bausubstanz
- Energie aus lokaler Wasserkraft
- Unterstützung von Innovation

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

# Areal Meyrin «The Hive»



## Arbeits- und Lebensqualität als Magnet für die besten Talente

Im Zentrum des Campus «The Hive» in Meyrin (GE) entsteht für die dynamische Schweizer Restaurantgruppe «Luigia» ein Restaurant- und Schulungspavillon mit einer schattigen Terrasse. Der neue Pavillon mit einer Fläche von 700 m<sup>2</sup> wird ab 2020 den Treffpunkt im Herzen des Campus und ein Verbindungselement zum nahe gelegenen CERN bilden, dessen Mitarbeitenden für das «Luigia» eine wichtige Zielgruppe darstellen.

## Arealentwicklung Areal Meyrin «The Hive»



Pasta und Pizza gehören nach den gutbürgerlichen Mahlzeiten zu den beliebtesten Speisen der Schweizer. Diesen Appetit nutzt das Genfer Unternehmen Capomondo, das derzeit den Pasta-Pizza-Markt mit dem Restaurantkonzept «Luigia» in der Schweiz und international aufmischt. Das erste «Luigia» öffnete vor neun Jahren in der Schweiz seine Tore. Heute gibt es sechs «Luigia» in der Romandie. 2018 eröffneten der Capomondo-Gründer Luigi Guarnaccia und sein Partner Enrico Coppola das erste «Luigia» im Wüstenstaat Dubai. 2019 wird in der Zürcher City das erste «Luigia» in der Deutschschweiz die Tore öffnen. Aktuell erzielt «Luigia» mit gegen 200 Mitarbeitenden einen Jahresumsatz von rund CHF 30 Mio.

Das von HIAG entwickelte Konzept des Campus «The Hive» ist wie bei einem Bienenstock auf die lebendige Vernetzung der Mieter auf dem Campus ausgerichtet und will eine ideale Umgebung für effizientes und erfolgreiches Arbeiten bieten – ein zentraler Faktor für eine hohe Arbeitsplatzattraktivität. Von Anfang an wurde einem grosszügigen Aussenraum mit zahlreichen Grünflächen eine zentrale Bedeutung beigemessen. Der Wunsch, die Kommunikation zu fördern, spiegelt sich im Gesamtkonzept der Anlage wider. Die Gebäude liegen um einen zentralen Platz, einem Ort der Begegnung, Inspiration und Erholung. Das «Multi-Space-Layout» im Innern der Gebäude unterstützt ideal das Zusammenleben verschiedener Firmenkulturen auf dem Campus.

# Arealentwicklung

## Areal Meyrin

### «The Hive»

#### Neue Partner und ein innovatives Beleuchtungssystem auf dem Campus «The Hive»

Die Entwicklung des Campus «The Hive» in Meyrin (GE) schreitet planmässig voran. Mit einem abwechslungsreichen, hochwertigen Raumangebot und einem attraktiven Arbeitsumfeld, das etablierten Unternehmen ebenso zur Verfügung steht wie Start-ups, bietet «The Hive» seinen Nutzern vielfältige Möglichkeiten. Ab 2019 wird Regus, der weltweit grösste Anbieter von Bürolösungen, nach einer tiefgreifenden Gebäudemoder- nisierung attraktive Büros im «The Hive 1» nutzen.

Seit September 2018 verwöhnt Restaurantmanager Julien Tordeux mit seinem Team vom SV Service von Montag bis Freitag die Gäste auf dem Campus «The Hive» mit einer Auswahl an gesunden Gerichten. Täglich stehen zwei Menüs, ein vielfältiges Salatbuffet, hausgemachte Sandwiches und verschiedene Desserts zur Wahl. Eine ruhige und sonnige Terrasse lädt ein, sich zum Gespräch zu treffen oder ganz einfach nur Energie zu tanken.

2018 wurde auf dem Campus-Parkplatz ein innovatives Solar-Beleuchtungssystem installiert, das über eine raffinierte technische Lösung verfügt. Jede Laterne ist mit einem eigenen Steuermodul ausgestattet und sammelt im Laufe des Tages die Sonnenenergie, die in einer Batterie gespeichert und nachts autonom über die LED-Lampen abgegeben wird. Mit der Nutzung dieser nachhaltigen Technologie bei der Umgestaltung der Raum- planung wurde die Beleuchtung des Areals bereits an die Herausforderungen der Ener- giewende herangeführt.

#### Areal Meyrin «The Hive»



Arealfläche:	43'000 m <sup>2</sup>
Nutzungsfläche «The Hive 1»:	8'200 m <sup>2</sup>
Nutzungsfläche «The Hive 2»:	7'700 m <sup>2</sup>
Nutzungsfläche «Luigia»:	700 m <sup>2</sup>
Projektstatus:	
Akquisition	Planung
Realisierung	Bezug
Zuständiger Arealentwickler:	Yves Perrin

#### Nachhaltigkeit

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

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

# Kunzareal Windisch



## Attraktive Infrastruktur und gute Nachbarschaft

**HIAG versteht sich als langfristiger Immobilienpartner und konzentriert sich auf die Entwicklung lebendiger Quartiere oder ganzer Stadtteile mit eigenständigem Charakter. Im Fokus stehen der städtebauliche Kontext, politische Anliegen, der Nutzermix, Verpflegungsmöglichkeiten und Orte für Zusammenkünfte sowie eine gemeinsam genutzte Infrastruktur. Das trifft ganz besonders auch auf das Kunzareal in Windisch zu.**

Im Sommer 2019 bezieht die Stiftung FARO das neue Wohnzentrum Spitzmatt für Menschen mit einer Beeinträchtigung. Die bestehenden rund 6'500 m<sup>2</sup> Geschossflächen des ehemaligen Rekrutierungszentrums der Schweizer Armee werden derzeit mit leichten Eingriffen den neuen Bedürfnissen angepasst. Das äussere Erscheinungsbild der Liegenschaft wird dabei nur leicht verändert. So wird die Fassade gestrichen, die zwei bestehenden Lifte werden eingehaust, und im Innern werden im Wohnbereich zusätzliche Nasszellen realisiert. Zudem wird ein spezifisches Farbkonzept Orientierungshilfe und mehr Wohnlichkeit in das Gebäude bringen.

## Arealentwicklung Kunzareal Windisch

«Rund 50 Personen werden im ehemaligen Rekrutierungszentrum ein neues Zuhause finden und die Mitarbeitenden der Stiftung FARO einen neuen Arbeitsort», sagt FARO-Co-Geschäftsführerin Rosey Schär. «Nachdem wir die bisherigen Räume auf dem Areal Königsfelden wegen der Bauprojekte der Psychiatrischen Dienste Aargau (PDAG) verlassen müssen, haben wir auf dem Kunzareal einen idealen Standort gefunden.»

Für Alex Römer, den bei HIAG für das Kunzareal zuständigen Arealentwickler, stellt die Stiftung FARO einen idealen Partner dar: «Die neuen Bewohner profitieren vom vielseitigen Angebot auf dem Kunzareal und von der Nähe zu weiterer Infrastruktur ebenso, wie sie selbst mit der Öffnung der Turnhalle und des Spitzmatt-Restaurants für eine breitere Nutzung attraktiven Mehrwert für das Quartier schaffen werden.»

In den letzten Jahren ist auf dem Kunzareal in Windisch ein bunt gemischtes, lebendiges Quartier im Ortsteil Unterwindisch gewachsen, das Wohnen und Arbeiten in einem idyllischen Umfeld vereint und Raum für innovative Geschäftsmodelle bietet. Bewohner, Jungunternehmer, traditionsreiche Firmen und neu die Stiftung FARO profitieren von einer gemeinsamen Infrastruktur und der guten Nachbarschaft im Quartier.

### Kunzareal Windisch



Arealfläche:	29'000 m <sup>2</sup>
Nutzungsfläche Stiftung FARO:	ca. 6'500 m <sup>2</sup>
Nutzungsfläche Kunzareal gesamt:	ca. 15'500 m <sup>2</sup>
Projektstatus:	
Akquisition	Planung
Realisierung	Bestand
Zuständiger Arealentwickler:	Alex Römer

### Nachhaltigkeit

- Wiederverwendung «grauer Energie» bei der Umnutzung des Rekrutierungszentrums zum Wohnzentrum Spitzmatt der Stiftung FARO
- Vielfältiger Nutzermix auf dem Kunzareal
- Entwicklung eines lebendigen Quartiers
- Einsatz von Photovoltaik als komplementäre Energiequelle
- Anbindung an umweltfreundliche Mobilität (ÖV-Anschluss, Mobility-Carsharing)

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

# Arealentwicklung Kunzareal Windisch

Das neue Wohnzentrum schafft Mehrwert für alle



Fünf Fragen an Dani Hohler,  
Co-Geschäftsführer Stiftung FARO

## 1

Wie wird sich die Stiftung FARO auf dem Kunzareal integrieren?

Die Stiftung FARO sieht das Wohnzentrum Spitzmatt als integrierten Teil des Kunzareals und will sich aktiv am Quartierleben beteiligen. Mit der Möglichkeit der breiten Nutzung der Turnhalle und der Öffnung des Restaurants im Wohnzentrum Spitzmatt wollen wir einen attraktiven Mehrwert bieten. Die Restauration dient zwar hauptsächlich der Verpflegung der Spitzmatt-Bewohnerinnen und -Bewohner; aber wir werden auch die Anliegen und Wünsche der Mitarbeitenden der verschiedenen Firmen auf dem Kunzareal und der Quartierbevölkerung abklären und unser Angebot entsprechend ergänzen.

## 2

Wie erleben Sie die Zusammenarbeit mit HIAG?

Die Zusammenarbeit mit den Vertretern der HIAG war von Anfang an sehr partnerschaftlich und konstruktiv. Die Kommunikation ist offen und auch bei grösseren Herausforderungen, die bei einem solchen Umbau immer wieder vorkommen, lassen sich gemeinsam und unkompliziert Lösungen finden, die die Anliegen aller Beteiligten berücksichtigen.

## 3

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit in der Gemeinde Windisch?

Die Gemeinde Windisch verfolgt unser Projekt interessiert und wohlwollend. Heidi Ammon, die Gemeindepräsidentin von Windisch, hat sich öffentlich immer wieder sehr positiv über unser Projekt geäußert, insbesondere auch zur geplanten Nutzung der Sporthallen. Mit der Plattform «gemeinsam aktiv» sollen Begegnungen von Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen gefördert werden. In der zweiten Jahreshälfte 2019 wollen wir in diesem Rahmen zwei Sportarten anbieten: Aikido in Zusammenarbeit mit dem Aikido-Klub Brugg und Sportklettern in Zusammenarbeit mit der SAC Sektion Brugg. Beide Angebote werden Teil des Jahresprogramms des Vereins Behindertensport Region Brugg.

## 4

Welche Vorteile/Möglichkeiten bietet das Wohnzentrum Spitzmatt für die Bewohner?

Der gemeindenaher Standort ermöglicht es unseren Bewohnerinnen und Bewohnern, aktiv am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Dabei ist es uns ein grosses Anliegen, sie zu begleiten, damit aus dem Zusammenleben eine für alle Beteiligten gewinnbringende Erfahrung entsteht.

## 5

Was wünschen Sie sich für die Stiftung FARO am neuen Standort auf dem Kunzareal?

Für die Bewohnerinnen und Bewohner wünschen wir uns ein gesellschaftsnahes Leben in einer Infrastruktur, die ihre Bedürfnisse abdeckt. Der neue Standort in der Mietliegenschaft der HIAG wird das ermöglichen. Deshalb freuen wir uns sehr auf den Bezug des Wohnzentrums Spitzmatt im kommenden Sommer.

# Areal Niederhasli



## Langfristige Perspektive

**Wo heute die Spezialistin für Schalungstechnik, Doka Schweiz, Flächen um den Bahnhof Niederhasli belegt, kann bald eine attraktive Zentrumsentwicklung mit Gewerbe und bis zu 300 Wohnungen angestossen werden. Die ambitionierte Standortplanung der HIAG bringt die Bedürfnisse von Doka Schweiz, der Gemeinde Niederhasli sowie der regionalen Bevölkerung und des lokalen Gewerbes in Einklang.**

HIAG baut für das auf Schalungstechnik spezialisierte Unternehmen Doka Schweiz am Standort Niederhasli (ZH) ein Bürogebäude von rund 3'500 m<sup>2</sup> und Produktionshallen von rund 4'300 m<sup>2</sup> Fläche mit insgesamt 70 bis 100 Arbeitsplätzen. Mit dem Umzug von Doka Schweiz wird im Laufe des Jahres 2020 das Bahnhofsareal von Niederhasli mit ca. 16'500 m<sup>2</sup> Fläche frei für eine langfristige Zentrumsentwicklung. Das Konzept der HIAG für das Areal in Niederhasli hat den Gemeinderat überzeugt, da es eine schrittweise Steigerung der Nutzungsqualität der Kernzone ermöglicht. Deshalb bot er 2018 mit einer Sonderbewilligung Hand für den Neubau der Doka Schweiz innerhalb der verhängten Planungszone. Im zweiten Halbjahr 2018 erfolgte der Spatenstich.

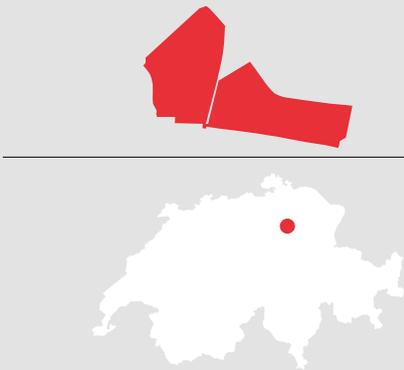
# Arealentwicklung

## Areal Niederhasli

Die Sonderbewilligung war notwendig, da die Gemeinde Niederhasli Ende 2014 eine Planungszone für das gesamte Industriegebiet Farn und Fevlig/Egelsee verhängte. Die Zeit beansprucht die Gemeinde insbesondere für Umzonungen innerhalb der insgesamt 235'000m<sup>2</sup> Fläche, weg vom reinen Industriegebiet, hin zu einer Mischnutzung mit Gewerbe und Wohnraum. «Es ist entscheidend, dass wir die mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung professionell planen und mit unseren Nachbarn abstimmen», hält Marco Kurer, Gemeindepräsident von Niederhasli, fest.

Der Neubau der HIAG im Industriequartier von Niederhasli bietet mit einer hochwertigen Ausgestaltung ausgezeichnete Arbeitsbedingungen für Doka Schweiz und stellt sicher, dass das attraktive Gebäude auch bei einer späteren Weiterentwicklung des Quartiers um den Bahnhof mit Schwerpunkt Wohnen Bestand haben wird. Gleichzeitig schaffte es als gut integrierter Riegel am Rand der Industriezone die Voraussetzungen, um die Zentrumsentwicklung in der frei werdenden Kernzone höherwertiger zu positionieren.

**Areal Niederhasli**



Arealfläche:	56'000 m <sup>2</sup>		
Arealanteil Doka Schweiz:	28'000 m <sup>2</sup>		
Projektstatus:			
Akquisition	Planung	Realisierung	Bestand
Zuständiger Arealentwickler:	Alex Römer		

**Nachhaltigkeit**

- Architektonische Qualität des Bürogebäudes mit allen relevanten energetischen Standards
- Die neuen Entwicklungsprojekte sichern langfristig Arbeitsplätze und legen die Basis für die Entstehung eines neuen Wohnquartiers
- Enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Gemeinde

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

# Arealentwicklung Areal Niederhasli

## Langfristige Perspektive

Drei Fragen an Marco Kurer,  
Gemeindepräsident Niederhasli



# 1

Was war ausschlaggebend für die Sonderbewilligung des Neubaus der Doka?

Die Gemeindeversammlung hat im Jahr 2013 im Rahmen einer BZO-Revision das Gebiet um den Bahnhof Niederhasli zur Zentrumszone erklärt. Im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Entwicklungsstrategie wurde die Erweiterung einer solch gemischten Wohn- und Gewerbezone Richtung Osten in Betracht gezogen. Obwohl es sich beim Bauprojekt der Doka Schweiz nicht um ein Projekt im Sinne dieser langfristigen Entwicklungsabsichten handelt und trotz rechtskräftiger Planungszone war der Gemeinderat bereit, das Bauprojekt mit Gewerbebauten und Lagerflächen für Doka Schweiz zu bewilligen. Der Gemeinderat hat damit der Doka Schweiz als attraktiver Arbeitgeberin innerhalb der Gemeinde Niederhasli eine Erweiterungsoption ermöglicht. Ausschlaggebend war unter anderem auch, dass sich das betroffene Areal im hinteren Teil des Ent-

wicklungsareals rund um den Bahnhof befindet. In den nächsten Jahren soll sich die Zentrumszone in erster Linie direkt um den Bahnhof im Bereich der heutigen Gebäulichkeiten der Doka Schweiz entwickeln.

# 2

Wie erleben Sie die Zusammenarbeit mit HIAG?

Die Zusammenarbeit mit der HIAG als Grundeigentümerin und Immobilienentwicklerin verläuft sehr angenehm. Dies sowohl aus Sicht der politischen Vertreter als auch der Gemeindeverwaltung mit Fokus auf die Abteilung Bau und Umwelt. Geschätzt wird insbesondere die Gesprächsbereitschaft, die Offenheit, aber auch das Verständnis der HIAG gegenüber politischen und formalen Prozessen.

# 3

Was wünschen Sie sich für die langfristige Entwicklung des Zentrums von Niederhasli?

Nebst dem bestehenden Dorfzentrum rund um das Gemeindehaus soll das Entwicklungspotenzial rund um den Bahnhof Niederhasli optimal genutzt werden. Es sollen interessante Geschäftsbetriebe angesiedelt sowie bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue Jobs geschaffen werden. Zudem wird attraktiver Wohnraum in direkter Nähe zum Bahnhof entstehen. Das gesamte Erscheinungsbild des Bahnhofareals wird mittelfristig an Attraktivität gewinnen.

# HIAG Data The Swiss Secure Digital Cloud Platform

**HIAG Data ermöglicht Unternehmen mit einem sehr hohen Anspruch an Datensicherheit, Datenunabhängigkeit und Datenverfügbarkeit den sicheren Betrieb ihrer cloudbasierten Lösungen. HIAG Data ergänzt damit in enger Zusammenarbeit mit führenden Industrie- und Technologiepartnern das globale Public-Cloud-Angebot um Secure Swiss Cloud Services.**

«Dass wir unsere Cloud-Plattform von Grund auf basierend auf neusten Technologien und Erkenntnissen designen und realisieren können, bringt unseren Kunden entscheidenden Mehrwert, da sie mit unserer Lösung eine hochsichere und hochleistungsfähige Cloud-Plattform zur Verfügung haben, die langfristig sämtliche Anforderungen an Sicherheit, Funktionalität, Technologieunabhängigkeit und Verfügbarkeit abdeckt», erklärt Christoph Pfister, Chief Operating Officer von HIAG Data. Er betont, dass HIAG Data bei der Entwicklung und dem Betrieb ihrer Cloud-Plattform eng mit spezialisierten Partnern zusammenarbeitet, die über ausgewiesenes Branchenwissen verfügen und in der Cloud-Technologie führend sind.

## **Strategische Partnerschaft mit SIX für Secure Swiss Cloud Services beabsichtigt**

Der Einsatz von Cloud-Lösungen und damit von transaktionsbasierten Software-Lösungen ermöglicht industriunabhängig attraktive neue Geschäftsmodelle. Um die Grundlage zu schaffen, dass regulierte Unternehmen, die sensible Daten verarbeiten, diesen Wandel schneller bewältigen können, haben SIX als Betreiberin der Schweizer Finanzplatzinfrastruktur und HIAG Data im Dezember 2018 die Absicht bekannt gegeben, gemeinsam Secure Swiss Cloud Services zu entwickeln und zu vertreiben. Damit schaffen SIX und HIAG Data die Basis für ein cloudbasiertes Ökosystem für den Schweizer Finanzmarkt. Dabei will HIAG Data eine hochsichere und hochleistungsfähige Cloud-Plattform bereitstellen. SIX soll ihr Know-how in Bezug auf Regulierung und Compliance einbringen und die verschiedenen Provider orchestrieren. HIAG Data und SIX beabsichtigen, Kunden von SIX im dritten Quartal 2019 erste Secure Swiss Cloud Services anzubieten.

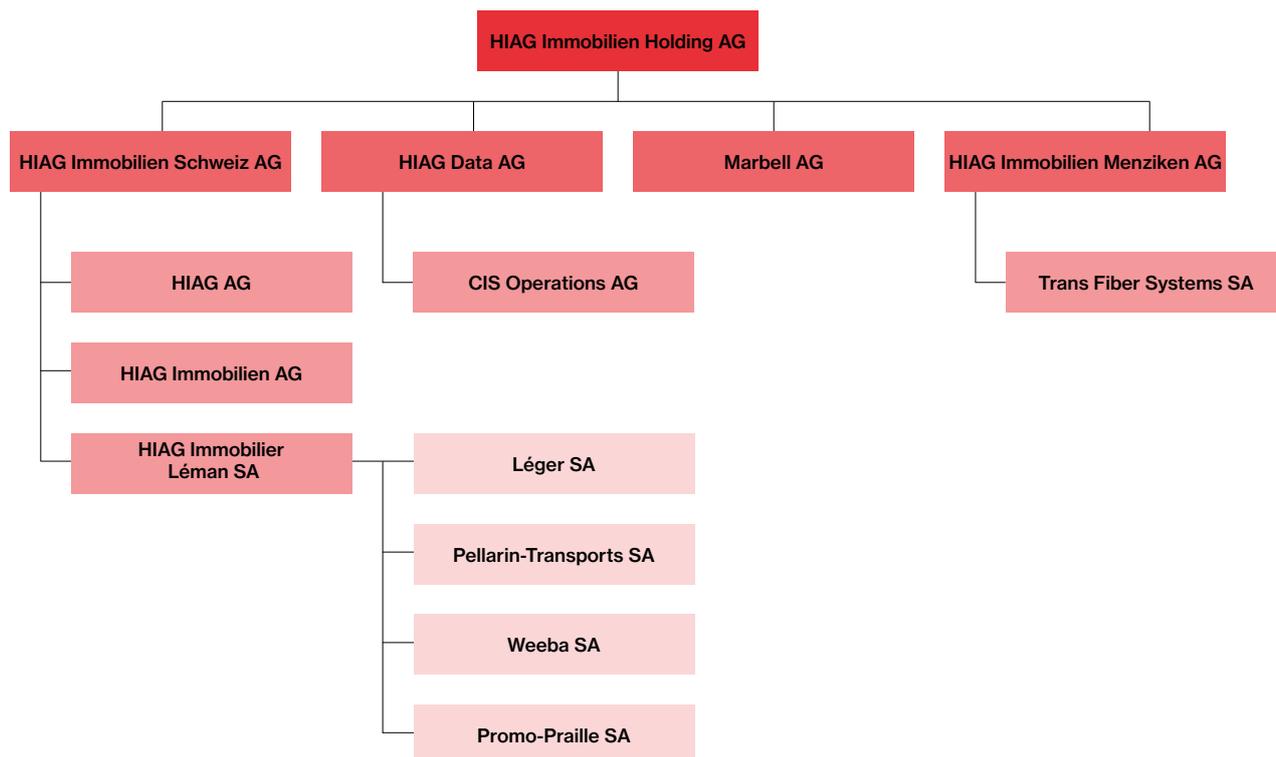
## **Grosses Bedürfnis nach lokaler Schweizer Lösung**

Das geplante Angebot von SIX und HIAG Data erfüllt das Bedürfnis von grossen, insbesondere regulierten Unternehmen in der Schweiz, für die eine uneingeschränkte Kontrolle über ihre ausgelagerten Cloud Services wichtig ist und die vom Regulator (FINMA) vorgegebene Auflagen erfüllen müssen, unter anderem bezüglich der Einhaltung des Bankgeheimnisses, des Schutzes der Privatsphäre oder hinsichtlich der Verfügbarkeit.

# Corporate Governance

## Gruppenstruktur und Aktionariat

### 1 Gruppenstruktur



### Kotierte Holdinggesellschaft

Gesellschaft	HIAG Immobilien Holding AG
Sitz	Basel, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2018	CHF 937.8 Mio.
Symbol	HIAG
Valor	23'951'877
ISIN	CH0239518779

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

# Corporate Governance

## 2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2018

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

	Stimmrechtsanteil
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.5%
SFAG Holding AG	
Dr. Felix Grisard	
Salome Grisard Varnholt	
Andrea Grisard	
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>	

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

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

Der HIAG Immobilien Holding AG sind per 31. Dezember 2018 keine anderen Aktionäre mit einem Stimmrechtsanteil von 3% oder mehr bekannt. Detaillierte Angaben zu den Offenlegungsmeldungen finden sich unter:

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

# Corporate Governance

## 3 Aktionariat per 31. Dezember 2018

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	299	29.6%	16'961	0.2%			
101 bis 1'000	498	49.3%	185'241	2.3%			
1'001 bis 10'000	173	17.1%	573'882	7.1%			
10'001 bis 100'000	32	3.2%	865'008	10.7%			
100'001 bis 1'000'000	7	0.7%	1'912'777	23.8%			
1'000'001 und mehr	1	0.1%	4'025'805	50.0%			
<b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b>	<b>1'010</b>	<b>100%</b>	<b>7'579'674</b>	<b>94.2%</b>			<b>7'634'948</b>
Total nicht eingetragene Aktien					470'326	5.8%	470'326
<b>Total</b>			<b>7'579'674</b>		<b>470'326</b>		<b>8'050'000</b>

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	780	77.2%	1'996'470	25.3%
Juristische Personen	57	5.6%	4'210'702	54.6%
Pensionskassen	81	8.0%	665'449	11.1%
Versicherungen	9	0.9%	46'570	0.8%
Fonds	41	4.1%	308'002	4.5%
Übrige Stiftungen	27	2.7%	138'877	1.9%
Banken	15	1.5%	213'604	1.8%
<b>Total</b>	<b>1'010</b>	<b>100.0%</b>	<b>7'579'674</b>	<b>100.0%</b>
Schweiz	930	92.1%	7'130'333	94.1%
Europa (ohne Schweiz)	73	7.2%	325'538	4.3%
Nordamerika	4	0.4%	123'407	1.6%
Andere Länder	3	0.3%	396	0.0%
<b>Total</b>	<b>1'010</b>	<b>100.0%</b>	<b>7'579'674</b>	<b>100.0%</b>

## 4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2018 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

## Kapitalstruktur HIAG Immobilien Holding AG

### 1 Aktienkapital per 31. Dezember 2018

Am 31. Dezember 2018 betrug das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG CHF 8'050'000, eingeteilt in 8'050'000 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Gemäss Artikel 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital um maximal CHF 1'600'000.00 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 1'600'000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 bis zum 19. April 2020 (genehmigte Kapitalerhöhung). Das Aktienkapital wird gemäss Artikel 3b der Statuten um maximal CHF 350'000.00 erhöht durch Ausgabe von höchstens 350'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 (bedingte Kapitalerhöhung).

Die Aktien sind vollständig liberiert.

Zum bedingten Aktienkapital vgl. zudem die nachfolgende Ziffer 2.

### 2 Bedingtes Aktienkapital im Besonderen

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

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

## 3 Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in TCHF
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2016	8'035'885	1.00	8'036
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2017	8'050'000	1.00	8'050
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2018	8'050'000	1.00	8'050
<b>Gesetzliche Reserven (allgemeine Reserven)</b>			<b>in TCHF</b>
31. Dezember 2016			1'491
31. Dezember 2017			1'572
31. Dezember 2018			1'610
<b>Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)</b>			<b>in TCHF</b>
31. Dezember 2016			72'500
31. Dezember 2017			47'682
31. Dezember 2018			17'171
<b>Freie Reserven</b>			<b>in TCHF</b>
31. Dezember 2016			108'000
31. Dezember 2017			108'000
31. Dezember 2018			108'000
<b>Bilanzgewinn</b>			<b>in TCHF</b>
31. Dezember 2016			40'099
31. Dezember 2017			42'861
31. Dezember 2018			63'538

## 4 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die unter Ziffer 1 auf Seite 58 erwähnten 8'050'000 ausgegebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 1 auf Seite 58 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2018 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 diese Limite 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 2018 waren keine Wandelanleihen und keine Optionen ausstehend.

## Corporate Governance Verwaltungsrat



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

# Corporate Governance

## 1 Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
Dr. Felix Grisard, CH, 1968, Präsident des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2010	2019
Salome Grisard Varnholt, CH, 1966, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2009	2019
Dr. Jvo Grundler, CH, 1966, General Counsel und Mitglied des Verwaltungsrats (exekutiv)	2017	2019
Dr. Walter Jakob, CH, 1949, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv, unabhängig)	2010	2019
John Manser, CH, 1947, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Lead Director (nicht exekutiv, unabhängig) <sup>1,2</sup>	2014	2019

<sup>1</sup> Bis Generalversammlung 2019.

<sup>2</sup> Balz Halter zur Wahl an der Generalversammlung 2019 vorgeschlagen.

**Dr. oec. HSG Felix Grisard**  
Präsident des  
Verwaltungsrats

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

### Beruflicher Hintergrund

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

### Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

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

### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Präsident des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG – Basel, Mitglied des Verwaltungsrats der Botiss Medical AG – Berlin, Mitglied des Verwaltungsrats der Ultra-Brag AG – Basel, Mitglied des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG – Basel, Verwaltungsratspräsident der MTIP AG – Basel, Präsident des Stiftungsrats des Wohlfahrtsfonds der HIAG Gruppe – Baar, Präsident des Stiftungsrats 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

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

Ausbildung: dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich

### Beruflicher Hintergrund

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

### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

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

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

# Corporate Governance

**Dr. iur. HSG Jvo Grundler**  
Mitglied Verwaltungsrat  
und General Counsel

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

---

**Beruflicher Hintergrund**

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

---

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien**

Vizepräsident des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG – Luzern

---

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

**Dr. oec. HSG Walter Jakob**  
Mitglied Verwaltungsrat

Ausbildung: Steuerberater, Dr. oec. HSG

---

**Beruflicher Hintergrund**

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

---

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien**

Mitglied des Verwaltungsrats der Dixia AG – St. Gallen, Mitglied des Verwaltungsrats der Kalabota AG – St. Gallen, Mitglied des Verwaltungsrats der Globetrotter Travel Service AG – Bern, Verwaltungsratspräsident der 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

**John Manser**  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats

Ausbildung: MBA Alexander Hamilton Institute, Swiss Banking Diploma

---

**Beruflicher Hintergrund**

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

---

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien**

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

---

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

## 2 Wahl und Amtsdauer

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

Per 31. Dezember 2018 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

# Corporate Governance

## 3 Interne Organisation

### 3.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

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

### 3.2 Verwaltungsratsausschüsse

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

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 Gesamtbeträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten und Beteiligungsprogramme für die Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Der Vergütungsausschuss ist auch verantwortlich für die Vorbereitung des Vergütungsberichts und die entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat.

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

Das Organisationsreglement findet sich unter:

---

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

---

# Corporate Governance

## 3.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

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

Im Geschäftsjahr 2018 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt (12. März 2018, 24. Mai 2018, 27. August 2018 und 7. Dezember 2018), deren Dauer im Durchschnitt drei Stunden betrug. Alle Mitglieder haben an den vier Sitzungen 2018 teilgenommen.

Der Vergütungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2018 zweimal (am 22. Januar 2018 mit einer Sitzungsdauer von eineinhalb Stunden und am 18. Juni 2018 mit einer Sitzungsdauer von einer Stunde). Der Geschäftsführer und der General Counsel nehmen in der Regel an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil, ausser wenn ihre Leistungen beurteilt oder ihre Vergütungen festgelegt werden. Alle Mitglieder des Ausschusses haben an den zwei Sitzungen 2018 teilgenommen.

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

Jährlich finden mindestens zwei ordentliche Revisionsausschusssitzungen (eine Sitzung pro Halbjahr) statt. Der Revisionsausschuss tagte am 8. März 2018 und am 24. August 2018 mit einer Sitzungsdauer von jeweils eineinhalb Stunden. Der Leiter Finanzen nimmt in der Regel an den Sitzungen des Revisionsausschusses teil. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsführer, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Alle Mitglieder des Ausschusses haben an den zwei Sitzungen teilgenommen.

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

## 4 Kompetenzregelung

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

- Oberleitung der Gesellschaft und Erteilung der nötigen Weisungen, was unter anderem die Festlegung der mittel- und langfristigen Strategien und Planungsschwerpunkte sowie der Richtlinien für die Unternehmenspolitik umfasst;
- Festlegung der grundlegenden Organisation;
- Festlegung der Richtlinien für die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;
- Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und Vertretung betrauten Personen, namentlich der Mitglieder der Ausschüsse des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bzw. Delegation von Geschäftsführungsaufgaben, einschliesslich Erteilung von Zeichnungsberechtigungen; dabei gilt, dass in der Gesellschaft auf allen Ebenen grundsätzlich kollektiv zu zweien gezeichnet wird;
- Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- Beschlussfassung über die Vergütungspolitik und -grundsätze der Gesellschaft und der Konzerngesellschaften sowie über die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der erweiterten Geschäftsleitung (vorbehältlich der Genehmigung durch die Generalversammlung);
- 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 liberierten Aktien; Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen; Prüfung der fachlichen Voraussetzungen der Revisoren; Entscheid über Geschäfte von massgebender strategischer Bedeutung; Vertretung der Gesellschaft gegenüber der Öffentlichkeit, den Behörden und den Aktionären; Durchführung und regelmässige Überprüfung einer Risikobeurteilung und 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.

# Corporate Governance

## 5 Informations- und Kontrollinstrument gegenüber der Geschäftsleitung

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

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

Der Verhaltenskodex findet sich unter:

---

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

---

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

## Corporate Governance Geschäftsleitung



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

# Corporate Governance

## 1 Mitglieder der Geschäftsleitung

**Martin Durchschlag**  
1976, Österreich

Geschäftsführer (CEO, in dieser Funktion seit 2011)

Herr Durchschlag ist seit 2004 bei der HIAG Gruppe tätig.

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

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: Stiftungsratsmitglied der Anlagestiftung Pensimo – Zürich, Stiftungsratspräsident der HIAG Pensionskasse – Baar, Mitglied des Stiftungsrats und Geschäftsführer des Wohlfahrtsfonds der HIAG Gruppe – Baar, Mitglied des Stiftungsrats der Fürsorgestiftung der HIAG Immobilien Schweiz AG – Zug

**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

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

General Counsel (in dieser Funktion seit Mai 2017) und Mitglied des Verwaltungsrats

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

Beruflicher Hintergrund

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Vizepräsident des Verwaltungsrats der Datacolor AG, Mitglied des Verwaltungsrats der SHL Business Areas AG – Luzern

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

# Corporate Governance

## 2 Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung

**Ralf Küng**  
1972, Schweiz

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

---

Herr Küng ist seit 2007 bei der HIAG Gruppe tätig.

---

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

---

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

---

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

**Alex Römer**  
1978, Schweiz

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

---

Herr Römer ist seit 2011 bei der HIAG Gruppe tätig.

---

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

---

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

---

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

**Thorsten Eberle**  
1981, Deutschland

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

---

Herr Eberle ist seit 2011 bei der HIAG Gruppe tätig.

---

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

---

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

---

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: Mitglied des Stiftungsrats der Fürsorgestiftung der HIAG Immobilien Schweiz AG – Zug

**Michele Muccioli**  
1978, Italien

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

---

Herr Muccioli ist seit 2012 bei der HIAG Gruppe tätig.

---

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

---

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

---

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

**Yves Perrin**  
1956, Schweiz

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

---

Herr Perrin ist seit 2010 bei der HIAG Gruppe tätig.

---

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

---

Berufliche Tätigkeiten: Er war als Architekt in den USA und in Genf tätig. Nach seinem MBA war er während 20 Jahren als Direktor der Göhner AG und der Karl Steiner AG im Bereich Immobilienentwicklung und -marketing in der Westschweiz und Frankreich tätig.

---

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

# Corporate Governance

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

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

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

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

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

## 4 Managementverträge

Per 31. Dezember 2018 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der HIAG Immobilien Gruppe.

## Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

### 1 Inhalt und Festsetzungsverfahren für Entschädigungen

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

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

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung haben Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung. Die Vergütung kann durch die Gesellschaft oder durch eine Gruppengesellschaft ausgerichtet werden, sofern sie von der durch die Generalversammlung jeweils genehmigten Gesamtvergütung gedeckt ist. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit gemäss statutarischen Regelungen eine fixe Vergütung in bar sowie 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. Werden die Ziele nicht erreicht, so kann entweder der Geschäftsführer für die restlichen Mitglieder der Konzernleitung oder der Vergütungsausschuss für den Geschäftsführer die individuelle Zielprämie kürzen oder entfallen lassen.

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

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

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

## 2 Geschäftsjahr 2018

Zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen 2018 vgl. Vergütungsbericht, Seiten 77 bis 87.

## Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Übertragbarkeit der Aktien ist nach Massgabe von Artikel 5 der Statuten beschränkt. Für Details zu den Übertragungsbeschränkungen wird auf Seite 60 des Corporate-Governance-Berichts verwiesen. Nach Artikel 10 der Statuten gibt jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, das Recht auf eine Stimme.

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

# Corporate Governance

## 2 Statutarische Quoren

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

## 3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre

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

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

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

Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter bzw. dessen Stellvertreter auch auf elektronische Weise Vollmachten und Weisungen für die Ausübung der Stimmrechte erteilen können. Er ist ermächtigt, vom Erfordernis der qualifizierten Signatur abzusehen. Der Verwaltungsrat sorgt dafür, dass die Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter bzw. dessen Stellvertreter zu jedem in der Einberufung gestellten Antrag Weisungen erteilen können und zu neuen Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände sowie zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen allgemeine Weisungen erteilen können.

## 4 Stichtag für die Eintragungen ins Aktienbuch

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

## Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### 1 Angebotspflicht

Es bestehen keine statutarischen Regelungen betreffend «Opting-out» oder «Opting-up» im 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 19. April 2018 für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 betragen die Prüfungshonorare für die Revision der Jahresrechnung und der Konzernrechnung 2018 TCHF 237 (Vorjahr: TCHF 199) und für zusätzliche prüfungsnaher Dienstleistungen (Audit-related Services) TCHF 5 (Vorjahr: TCHF 6).

### 3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode 2018 wurden von der Ernst & Young AG TCHF 3 zusätzliche Honorare im Zusammenhang mit Mehrwertsteuerdienstleistungen in Rechnung gestellt (Vorjahr: TCHF 6).

### 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 Revisionsergebnisse mit den externen Prüfern.

# Corporate Governance

## Informationspolitik

Die HIAG Immobilien Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Halbjahres- und Jahresberichten. Diese werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Aktuelle Mitteilungen, die wichtigsten Termine sowie allgemeine Informationen der HIAG Immobilien Holding AG bzw. der HIAG Gruppe können unter [www.hiag.com](http://www.hiag.com) abgerufen werden. Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der HIAG Immobilien Holding AG finden sich auch auf den Seiten 157 bis 158 dieses Geschäftsberichts. Die Statuten der HIAG Immobilien Holding AG sind auf unserer Website unter folgender URL zu finden:

---

<https://www.hiag.com/media/1048518/HIM-Ho-Statuten-19-04-18.pdf>

---

### Investor Relations

Martin Durchschlag, 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 2018) sind unter [www.hiag.com](http://www.hiag.com) abrufbar. Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.

# Vergütungsbericht

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

## 1 Einleitende Bemerkungen

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

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

---

<https://www.hiag.com/media/1048518/HIM-Ho-Statuten-19-04-18.pdf>

---

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

## 2 Vergütungspolitik von HIAG

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

# Vergütungsbericht

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

### 3.1 Vergütungselemente: Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit gemäss statutarischen Regelungen eine fixe Vergütung in bar. Diese fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung für Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen des Verwaltungsrats und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten. Zusätzliche Tätigkeiten von Verwaltungsräten für die HIAG werden nach Aufwand und zu marktüblichen Stundensätzen vergütet. Marktüblichkeit bedeutet, dass der zur Anwendung kommende Stundensatz für die jeweilige Dienstleistung den von Dritten für solche Dienstleistungen üblicherweise verrechneten Stundensätzen für Mitarbeiter mit entsprechender Qualifikation entspricht. Dementsprechend kommt beispielsweise für Dienstleistungen eines Verwaltungsrats im Bereich Steuern der Stundensatz eines gleich erfahrenen externen Steuerberaters zur Anwendung. Die statutarischen Regelungen sehen keine aussergesetzlichen Vorsorgeleistungen für Mitglieder des Verwaltungsrats vor. Im Berichtsjahr wurden dementsprechend keine solchen Zahlungen geleistet. Der General Counsel ist gleichzeitig Verwaltungsratsmitglied und Mitglied der Konzernleitung. Seine Gesamtvergütung wird ausschliesslich unter der Verwaltungsratsvergütung ausgewiesen. Seine Vergütung setzt sich aus einer fixen Entschädigung in bar und einer fixen jährlichen Aktienvergütung zusammen. Die fixe Vergütung in bar wird in 13 Beträgen ausbezahlt. Für die Pauschalspesen und Spesen gelten die gleichen Regelungen wie für die Konzernleitung.

### 3.2 Vergütungselemente: Konzernleitung

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

#### 3.2.1 Fixe Vergütung der Konzernleitung

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

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

#### 3.2.2 Variable Vergütung der Konzernleitung

Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten: einer jährlichen individuellen Zielprämie und einem Long-Term-Incentive-Plan. Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt der prozentuale Anteil der gesamten variablen Vergütung für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 267% (Vorjahr: 119%) der fixen Entschädigung und für die Konzernleitung durchschnittlich 176% (Vorjahr: 76%) der fixen Entschädigung. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr liegt darin begründet, dass der LTIP für die Periode 2014–2018 2018 abgerechnet worden ist. Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt der prozentuale Anteil des LTIP für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 76% (Vorjahr: 46%) der gesamten variablen Vergütung und für die Konzernleitung 85% (Vorjahr: 67%). Für das Geschäftsjahr 2018 beträgt der prozentuale Anteil des LTIP für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 203% (Vorjahr: 55%) der gesamten fixen

# Vergütungsbericht

Vergütung und für die Konzernleitung 149% (Vorjahr: 50%). Weitere Details zum LTIP sind im Absatz LTIP HIAG Immobilien ausgewiesen.

## Individuelle Zielprämie

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

## LTIP

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

### LTIP HIAG Immobilien

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

# Vergütungsbericht

Konzernleitung am 30. Juni 2019 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet. Die definitive Abrechnung des Plans wird im ersten Semester 2019 stattfinden. Die provisorische Abrechnung des LTIP HIAG Immobilien, die per 31. Dezember 2018 erstellt worden ist, ergibt für die Konzernleitung für die Periode 2014–2018 einen provisorischen Gesamtbetrag des Incentives von CHF 5.4 Mio. Dieser Betrag entspricht einer kumulierten positiven Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen von CHF 189.8 Mio. und einer durchschnittlichen Eigenkapitalrendite von 9.8% während des gesamten relevanten Zeitraums.

Ein neuer Plan für die Periode 2019–2023 wurde vom Verwaltungsrat am 11. März 2019 genehmigt.

## LTIP HIAG Data

Der LTIP HIAG Data wurde im Vorjahr in Kraft gesetzt und gilt für den Geschäftsführer HIAG, den Leiter Finanzen HIAG sowie für ein Mitglied der Geschäftsleitung der HIAG Data AG. Die Incentivierung basiert ausschliesslich auf dem Enterprise Value der HIAG Data AG mit ihren Tochtergesellschaften. Der Enterprise Value der HIAG Data AG wird für die Zwecke des LTIP HIAG Data anhand sogenannter auslösender Ereignisse bestimmt. Als solche gelten eine Kotierung der HIAG Data AG an einer Börse – mit oder ohne IPO – oder der Verkauf an Dritte. Dies gewährleistet eine durch den Markt bestimmte Berechnung des Enterprise Values. Der LTIP HIAG Data besteht für alle Planteilnehmer aus einer echten Aktienbeteiligung an der HIAG Data AG (rund 50% des Wertes des LTIP HIAG Data) im Umfang von insgesamt 5% des Aktienkapitals der HIAG Data AG und einem Cash-Bonus (rund 50% des Wertes des LTIP HIAG Data).

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

Der Cash-Bonus wird nur ausbezahlt, wenn ein auslösendes Ereignis bis zu einem definierten Datum eingetreten ist. Die Höhe des Cash-Bonus ist vom Zeitpunkt des auslösenden Ereignisses und des sich daraus ergebenden Enterprise Values abhängig. Der Cash-Bonus ist für alle Planteilnehmer zusammen bei CHF 15 Mio. gedeckelt. Wird das Arbeitsverhältnis mit dem Planteilnehmer durch die jeweilige Arbeitgeberin aus wichtigem Grund aufgelöst oder kündigt der Planteilnehmer das Arbeitsverhältnis ohne triftigen, durch die Arbeitgeberin gesetzten Grund, verfällt der Anspruch auf Auszahlung des Cash-Bonus des LTIP HIAG Data. Die Mitarbeiteraktien kann der Planteilnehmer behalten, die HIAG Data AG und die Gesellschaft erhalten jedoch eine Call-Option auf diese Aktien.

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

## 3.2.3 Nebenleistungen

Nebenleistungen sind in erster Linie Sozial- und Vorsorgepläne, die einen angemessenen Rentenbeitrag sowie eine angemessene Absicherung bei Risiken im Todes- oder Invaliditätsfall gewähren. Alle Mitglieder der Konzernleitung haben einen Schweizer Arbeitsvertrag und sind wie alle in der Schweiz ansässigen Mitarbeitenden in der HIAG Pensionskasse für ihr fixes Grundsalär und ihren budgetierten jährlichen Bonus bis zu einer Obergrenze von CHF 315'400 versichert. Die Planleistungen gehen nicht über den gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-,

# Vergütungsbericht

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 Konzernleitung erhalten keine besonderen Nebenleistungen. Sie erhalten eine Pauschalentschädigung für Geschäfts- und Repräsentationsspesen in Übereinstimmung mit dem von den zuständigen kantonalen Steuerbehörden genehmigten Spesenreglement.

## 3.3 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Beträge mit Unterstützung des Vergütungsausschusses fest. Bei der Diskussion und Beschlussfassung des Verwaltungsrats über die Entschädigung der Konzernleitung sind keine Konzernleitungsmitglieder anwesend. Bei der Beschlussfassung der Verwaltungsräte über die Entschädigung des Verwaltungsratspräsidenten tritt dieser in den Ausstand. Jedem Verwaltungsrat kommt ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Entschädigung der Verwaltungsräte zu. Da sämtliche Verwaltungsräte, mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsels, die gleiche fixe Entschädigung erhalten, treten die Mitglieder des Verwaltungsrats beim Entscheid über die Entschädigung der Verwaltungsräte nicht in den Ausstand, mit Ausnahme des Ausstandes des Verwaltungsratspräsidenten und des General Counsels bei der Festlegung ihrer Entschädigungen. Der Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festsetzung und Überprüfung von Vergütungsmodellen. Er bereitet die Anträge zuhanden der Generalversammlung betreffend die Vergütung des Verwaltungsrats und der Konzernleitung vor und kann dem Verwaltungsrat Vorschläge zu weiteren Vergütungsfragen unterbreiten. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen. Gemäss Organisationsreglement der Gesellschaft umfasst der Aufgabenbereich des Vergütungsausschusses Folgendes:

- Periodische Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Vergütungspolitik zuhanden des Verwaltungsrats mit dem Ziel, Mitarbeitende zu fördern und zu halten, um damit die Wettbewerbsfähigkeit und den langfristigen Erfolg der Gesellschaft und der Gruppengesellschaften zu sichern;
- Kenntniserhebung von und Evaluation der Umsetzung der vergütungsbezogenen Grundsätze durch die Geschäftsleitung (u. a. betreffend Konzepte für Löhne und Incentives);
- Evaluierung und Vorbereitung der Vergütungsrichtlinien und -programme sowie der anwendbaren Leistungskriterien im Bereich der Vergütung und Stellung entsprechender Anträge an den Verwaltungsrat. Dazu gehören neben dem Grundgehalt auch die variable Barvergütung, die Vergütung in Optionen, Aktien und/oder ähnlichen Instrumenten gemäss den anwendbaren Beteiligungsprogrammen, die Vorsorge und/oder zusätzliche Leistungen im Sinne 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 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 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 Gesamtbeträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten;
- gegebenenfalls Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrats bezüglich des von der Generalversammlung zu genehmigenden Zusatzbetrags für neue Mitglieder der Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten;
- Ausarbeitung von Beteiligungsprogrammen für Mitarbeiter der Gesellschaft und 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, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Der Vergütungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens zweimal jährlich. Im Berichtsjahr trafen sich die Mitglieder des Vergütungsausschusses zu zwei Sitzungen: am 22. Januar 2018 mit einer Sitzungsdauer von eineinhalb Stunden und am 18. Juni 2018 mit einer Sitzungsdauer von einer Stunde. Alle Mitglieder des Vergütungsausschusses, der Geschäftsführer sowie der General Counsel haben an beiden Sitzungen teilgenommen. An den Sitzungen wurden folgende Traktanden behandelt:

- Erläuterung und Diskussion der Gesamtvergütungen 2017 der Konzernleitung
- Anpassung der Vergütungen 2018 der Konzernleitung
- Information über den aktuellen Stand des laufenden LTIP HIAG Immobilien und LTIP HIAG Data
- Diskussion der Organisation der Konzernleitung
- Besprechung der Mitarbeiterbeteiligung ausserhalb eines LTIP
- Besprechung der Darlehensübersicht 2017
- Besprechung der Grundsätze des LTIP HIAG Immobilien für die Periode 2019–2023
- Benchmarking der Vergütung der Organe der Gesellschaft
- Besprechung des Vergütungsberichts 2017

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

### 3.4 Benchmarking

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

# Vergütungsbericht

## 3.5 Weitere Informationen betreffend die Arbeitsverhältnisse der Konzernleitung

### 3.5.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung sind unbefristet und beinhalten in der Regel Kündigungsfristen von sechs Monaten. Die maximale Kündigungsfrist für unbefristete Arbeitsverträge beträgt zwölf Monate. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln für den Fall eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft. Gemäss Statuten ist die Vereinbarung von Konkurrenzverboten für die Zeit nach Beendigung des Arbeitsvertrags nicht zulässig.

### 3.5.2 Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Konzernleitung

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

# Vergütungsbericht

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

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

### 4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

2018 in TCHF	Fixe Vergütung in bar (netto)	Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	Übrige Vergütungskomponenten	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesepauschale
Dr. Felix Grisard	300 <sup>1</sup>	–	–	39 <sup>2</sup>	339	–
Salome Grisard Varnholt	70	–	–	5	75	–
Dr. Walter Jakob	70	20	–	–	90	–
John Manser	70	25	–	3	98	–
Dr. Jvo Grundler	300 <sup>3</sup>	–	241 <sup>4</sup>	56 <sup>2</sup>	597	6
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)</b>	<b>810</b>	<b>45</b>	<b>241</b>	<b>103</b>	<b>1'199</b>	<b>6</b>

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

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

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

<sup>4</sup> Die übrigen Vergütungskomponenten umfassen die arbeitsvertragliche Aktienvergütung. Sowohl die Aktien, die im Rahmen der aktienbasierten Vergütung zugeteilt worden sind, als auch diejenigen, die ausserhalb der aktienbasierten Vergütung erworben worden sind, werden den Mitarbeitern der fünfjährigen Sperrfrist entsprechend mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Vergütung bzw. Zahlung angerechnet.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2018 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2018 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrats (TCHF 1'199) (Vorjahr: TCHF 1'078) um TCHF 121 (+11.2%) gestiegen, da Dr. Jvo Grundler zwölf Monate anstatt wie im Vorjahr acht Monate für HIAG tätig war.

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

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

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

<sup>3</sup> Seine Gesamtvergütung ist bei der Vergütung des Verwaltungsrats ausgewiesen.

<sup>4</sup> Die fixe Vergütung gilt für die Verwaltungsratsfunktion sowie für die General-Counsel-Funktion.

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

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2017 keine ausgerichtet.

# Vergütungsbericht

## 4.2 Vergütungen an die Konzernleitung

2018 in TCHF	Total Konzernleitung	Davon Martin Durchschlag (GF)
Fixe Vergütung in bar (netto)	1'654	390
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	447	250
LTIP für das Jahr 2018 (2019 auszahlbar in bar, netto) <sup>1</sup>	1'420	384
LTIP für das Jahr 2018 (aktienbasierte Vergütung, netto) <sup>1</sup>	1'039	407
Übrige Vergütungskomponenten	24	5
Altersvorsorgeleistungen	174	30
Übrige Sozialleistungen	342	103
<b>Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)</b>	<b>5'099</b>	<b>1'569</b>
Pauschalspesen	65	12

<sup>1</sup> TCHF 4'000 wurden per 31. Dezember 2018 abgegrenzt und nicht ausbezahlt. Dieser Betrag entspricht dem Anteil am gesamten maximalen Bonuskorb des LTIP HIAG Immobilien von CHF 14 Mio. für das Jahr 2018 (siehe Ziffer 3.2.2). Die Rückstellung für den in bar auszahlbaren Anteil des LTIP HIAG Immobilien beläuft sich auf TCHF 2'890 per 31. Dezember 2018 (Vorjahr: TCHF 1'422). Sowohl die Aktien der Gesellschaft und der HIAG Data AG, die im Rahmen der LTIPs zugeteilt worden sind, als auch die Aktien der Gesellschaft, die ausserhalb des LTIP HIAG Immobilien erworben worden sind, werden den Mitgliedern der Konzernleitung der fünfjährigen Sperrfrist entsprechend mit einem Diskont von 25.274% (diskontierter Steuerwert) auf die anteilige Incentivierung bzw. Zahlung angerechnet.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2018 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2018 sind die Vergütungen der Konzernleitung (TCHF 5'099) um TCHF 1'735 (+51.6%) gestiegen (Vorjahr: TCHF 3'364), hauptsächlich aufgrund der Auswirkungen der deutlichen höheren Wertänderungen aus Neubewertungen des Geschäftsjahres 2018 auf die LTIP Abrechnung (TCHF 1'748).

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

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

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2017 keine ausgerichtet.

# Vergütungsbericht

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

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

Im Dezember 2014 wurde ein Darlehen an Michele Muccioli, Mitglied der Konzernleitung, gewährt, um eine Immobilie zu erwerben. Das Darlehen wird marktkonform verzinst. Das Darlehen belief sich auf TCHF 110 per 31. Dezember 2018 (Vorjahr: TCHF 137). Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher vom Darlehensnehmer gehaltenen Aktien der Gesellschaft besichert und ist spätestens am 31. Dezember 2019 zur Rückzahlung fällig.

Im Dezember 2016 und im Mai 2018 wurden zwei Darlehen an Yves Perrin, Mitglied der Konzernleitung, gewährt, um Aktien der Gesellschaft mit einem Diskont von 25.274% für eine Sperrfrist von fünf Jahren zu erwerben. Beide Darlehen werden marktkonform verzinst. Die Darlehen beliefen sich auf TCHF 1'300 per 31. Dezember 2018 (Vorjahr: TCHF 800). Die Darlehen sind durch Verpfändung sämtlicher vom Darlehensnehmer gehaltenen Aktien der Gesellschaft besichert und sind spätestens am 30. Juni 2021 für das Darlehen aus dem Jahr 2016 und am 30. Juni 2023 für das Darlehen aus dem Jahr 2018 zur Rückzahlung fällig.

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

Per 31. Dezember 2018 war ein Darlehen an Martin Durchschlag, Geschäftsführer, ausstehend. Das Darlehen über TCHF 1'900 (Vorjahr: TCHF 1'900) wurde zum Erwerb von 15'000 Aktien der Gesellschaft zum damaligen Nennwert von CHF 10 je Aktie in 2010 gewährt und wird marktkonform verzinst. Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher vom Darlehensnehmer gehaltenen Aktien der Gesellschaft besichert und ist spätestens am 30. September 2019 zur Rückzahlung fällig.

## 4.4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2018 keine nicht marktüblichen Vergütungen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2018 ausstehend.

# Vergütungsbericht

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

An der Generalversammlung vom 19. April 2018 wurde über die Maximalbeträge der Vergütungen an den Verwaltungsrat sowie die Konzernleitung abgestimmt. Die unten stehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Konzernleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2018 erfassten Beträgen gemäss Accrual-Prinzip.

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung 19. April 2018	Vergütungen 2018 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung in bar (netto)	900	810
Aktienbasierte Vergütung	300	241
Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	100	45
Gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	200	103
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)</b>	<b>1'500</b>	<b>1'199</b>

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung 19. April 2018	Vergütungen 2018 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung in bar (netto)	1'800	1'654
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	600	447
LTIP für das Jahr 2018 (aktienbasierte Vergütung und 2019 auszahlbare Baranteile, netto) und übrige aktienbasierte Vergütung	2'000	2'459
Übrige Vergütungskomponenten, gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	700	540
<b>Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)</b>	<b>5'100</b>	<b>5'099</b>

# Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 9  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2019

## Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14–16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) welche in Abschnitt 4 des Vergütungsberichts (auf den Seiten 77 bis 87) ausgewiesen werden.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung des Prüfers

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

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

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



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

André Schaub  
Zugelassener Revisionsexperte

# Konsolidierter Abschluss

## Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel		34'531	38'920
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3'136	2'748
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre	2	-	392
Übrige kurzfristige Forderungen	2	15'293	13'042
Übrige kurzfristige Finanzanlagen	7.3	320	2'852
Kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre	7.4	2'010	-
Liegenschaften zum Verkauf	4	11'780	31'073
Aktive Rechnungsabgrenzung	6	8'443	7'101
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>75'512</b>	<b>96'128</b>
Übrige langfristige Forderungen	3	2'554	2'554
Immobilienanlagen	4	1'476'411	1'251'589
Übriges Anlagevermögen	5	40'401	42'236
Immaterielles Anlagevermögen	5	25	-
Finanzanlagen	7.1	1'307	1'280
Finanzanlagen Aktionäre	7.2	2'725	4'282
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'523'423</b>	<b>1'301'942</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'598'935</b>	<b>1'398'069</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2018	31.12.2017
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	10	14'640	6'577
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'522	12'416
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	8'650	5'975
Kurzfristige Rückstellungen	9	3'324	335
Steuerverbindlichkeiten		1'462	194
Passive Rechnungsabgrenzung	11	13'966	9'523
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>45'564</b>	<b>35'020</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	10	687'337	522'470
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	10	-	4'500
Langfristige Rückstellungen	9	100	1'600
Latente Steuern	12	82'871	73'786
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>770'308</b>	<b>602'356</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>815'872</b>	<b>637'376</b>
Aktienkapital	29	8'050	8'050
Kapitalreserven		21'733	52'344
Eigene Aktien	31	-6'921	-282
Gewinnreserven		762'000	700'371
<b>Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile</b>		<b>784'863</b>	<b>760'484</b>
Minderheitsanteile		-1'800	209
<b>Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile</b>		<b>783'063</b>	<b>760'693</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'598'935</b>	<b>1'398'069</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		2018	2017
Liegenschaftsertrag	14	58'242	55'846
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	15	76'439	33'287
Ertrag Cloud Services	16	944	892
Übriger Betriebsertrag	17	7'047	9'939
Eigenleistung	18	-	294
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>142'672</b>	<b>100'258</b>
Personalaufwand	13, 19	-13'262	-9'294
Unterhalt und Reparaturen		-8'639	-5'875
Versicherungen und Gebühren		-1'131	-1'011
Energieaufwand und Hauswartung	21	-2'413	-2'139
Allgemeiner Betriebsaufwand		-506	-439
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	22	-9'271	-5'895
Marketingaufwand		-1'408	-897
Mieten und Leasing	23	-1'710	-1'561
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-38'340</b>	<b>-27'110</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>104'332</b>	<b>73'148</b>
Abschreibungen	24	-24'442	-1'759
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>79'889</b>	<b>71'389</b>
Finanzertrag	25	418	610
Finanzaufwand	26	-9'977	-5'384
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>70'330</b>	<b>66'615</b>
Ertragssteuern	27	-11'395	-9'158
<b>Unternehmensergebnis inkl. Minderheitsanteile</b>		<b>58'935</b>	<b>57'457</b>
Minderheitsanteile	28	-2'014	-2
<b>Unternehmensergebnis exkl. Minderheitsanteile</b>		<b>60'949</b>	<b>57'459</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	29	7.60	7.15
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	29	7.60	7.15

# Konsolidierter Abschluss

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2018	2017
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>58'935</b>	<b>57'457</b>
Abschreibungen	24'442	1'759
Erfolge aus Verkauf Anlagen und Verwendung von Vorauszahlungen	-4'058	-7'883
Zuteilung eigener Aktien an Mitarbeitende	645	512
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-388	-1'126
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-5'449	4'733
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen	1'936	-8'485
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital	6'724	-29
Veränderungen Finanzanlagen mit Börsenwert	6	52
Veränderungen aktivierte Arbeitgeberbeitragsreserve	362	362
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen	1'665	-4'276
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen	2'298	352
Veränderungen langfristige Rückstellungen	-1'500	400
Veränderungen latente Steuern	9'085	6'159
Veränderungen aktivierte Verlustvorräte	1'450	2'725
Veränderungen aus Neubewertung Immobilienanlagen	-76'439	-33'287
Aktivierung aus Eigenleistungen	-	-294
Erfolg aus Währungseffekten	62	-
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>19'776</b>	<b>19'131</b>
Investitionen in Immobilien	-159'449	-56'189
Investitionen in immaterielle Anlagen	-30	-
Investitionen in übrige Sachanlagen	-16'929	-27'357
Devestitionen von Immobilien	26'895	51'127
Devestitionen übriger Sachanlagen	4'370	8'715
Verkauf Anteile Beteiligungen	-	1'641
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-1'360	-896
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	1'123	1'100
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-145'381</b>	<b>-21'859</b>

# Konsolidierter Abschluss

in TCHF	2018	2017
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	158'936	15'389
Amortisationen und Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten	-124'654	-157'600
Aufnahme von Anleihen	124'757	149'832
Kapitalerhöhung inklusive Agio	-	1'106
Erwerb eigener Aktien	-9'364	-2'390
Verkauf eigener Aktien	1'979	1'474
Ausschüttung aus Kapitalreserven an Aktionäre	-30'510	-28'929
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>121'144</b>	<b>-21'118</b>
Währungseffekte	-62	-
Zugang aus Erstkonsolidierung beherrschter Gesellschaften	133	-
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-4'389</b>	<b>-23'846</b>
Flüssige Mittel am 01.01.	38'920	62'766
Flüssige Mittel am 31.12.	34'531	38'920
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>-4'389</b>	<b>-23'846</b>

# Konsolidierter Abschluss

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital <sup>1</sup>	Eigene Aktien <sup>2</sup>	Kapitalreserven <sup>3,4</sup>	Gewinnreserven	Total exkl. Minderheitsanteile	Minderheitsanteile	Total inkl. Minderheitsanteile
<b>Eigenkapital am 01.01.2017</b>	<b>8'036</b>	–	<b>80'303</b>	<b>640'787</b>	<b>729'126</b>	–	<b>729'126</b>
Kapitalerhöhung	14	–	1'092	–	1'106	–	1'106
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>5</sup>	–	–	–	336	336	–	336
Dividende	–	–	–28'929	–	–28'929	–	–28'929
Erwerb eigener Aktien	–	–2'389	–	–	–2'389	–	–2'389
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	–	2'108	–122	–	1'986	–	1'986
Verkauf Minderheitsanteile <sup>6</sup>	–	–	–	2'000	2'000	–	2'000
Veränderung Besitzverhältnisse einer Gruppengesellschaft <sup>6</sup>	–	–	–	–211	–211	211	–
Unternehmensergebnis	–	–	–	57'459	57'459	–2	57'457
<b>Eigenkapital am 31.12.2017</b>	<b>8'050</b>	<b>–281</b>	<b>52'344</b>	<b>700'371</b>	<b>760'484</b>	<b>209</b>	<b>760'693</b>
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>5</sup>	–	–	–	680	680	–	680
Dividende	–	–	–30'510	–	–30'510	–	–30'510
Erwerb eigener Aktien	–	–9'364	–	–	–9'364	–	–9'364
Verkauf/Zuteilung eigener Aktien	–	2'725	–101	–	2'624	–	2'624
Erstkonsolidierung Gesellschaft mit Minderheiten	–	–	–	–	–	5	5
Unternehmensergebnis	–	–	–	60'949	60'949	–2'014	58'935
<b>Eigenkapital am 31.12.2018</b>	<b>8'050</b>	<b>–6'920</b>	<b>21'733</b>	<b>762'000</b>	<b>784'863</b>	<b>–1'800</b>	<b>783'063</b>

<sup>1</sup> Per 31. Dezember 2018 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'050'000). Am 21. Dezember 2017 wurde eine Kapitalerhöhung von 14'115 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie aus dem bedingten Kapital gemäss Art. 3b der Statuten durchgeführt.

<sup>2</sup> Per 31. Dezember 2018 hielt die Gesellschaft 55'938 eigene Aktien (Vorjahr: 2'371 Aktien). Die Gesellschaft hat 75'593 eigene Aktien zu TCHF 9'364 erworben (Vorjahr: 20'420 Aktien zu TCHF 2'389). 22'026 dieser Aktien (Vorjahr: 18'049 Aktien) wurden im Berichtsjahr hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Long-Term-Incentive-Plan an Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe und an Mitarbeiter der Gruppe im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsplans zugeteilt oder verkauft.

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

<sup>4</sup> Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (Vorjahr: TCHF 1'572).

<sup>5</sup> Siehe Ziffer 20 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

<sup>6</sup> Im Vorjahr wurden 5% der Anteile an HIAG Data AG zu einem Wert von 2'000 TCHF im Rahmen des LTIP der HIAG Data an Mitglieder der Geschäftsleitung des Segments «Cloud Services» veräussert (siehe Ziffer 20 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung).

# Konsolidierter Abschluss

## Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

### Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

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

### Konsolidierungskreis

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

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

Alle Beteiligungen haben den Bilanzstichtag am 31. Dezember.

## Konsolidierter Abschluss

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2018 <sup>1</sup> in %	Anteil 2017 <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
Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud	35	86	–	Lancy
HIAG Immobilien Menziken AG	100	100	100	Menziken
HIAG Data AG <sup>2</sup>	10'000	95	95	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
CIS Operations AG	400	95	95	Zürich
Village 52 SA <sup>3</sup>	100	–	100	Yverdon-les-Bains
Marbell AG <sup>4</sup>	100	100	–	Zürich

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

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

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

<sup>4</sup> Die Gesellschaft Marbell AG wurde am 22. Juni 2018 neu gegründet.

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

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

Die Marbell AG ist eine Holdinggesellschaft, die in der Berichtsperiode keine Aktivitäten hatte.

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

# Konsolidierter Abschluss

## Kapitalkonsolidierung

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

## Veränderung Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

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

Im Vorjahr wurden folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis vorgenommen:

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

# Konsolidierter Abschluss

## Umrechnung von Fremdwährungen

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

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

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

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

### Flüssige Mittel

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

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

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

### Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

### Allgemein

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

# Konsolidierter Abschluss

## Liegenschaften

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

## Liegenschaften im Bau

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

## Liegenschaften zum Verkauf

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

## Übriges Anlagevermögen und immaterielles Anlagevermögen

Das «Übrige Anlagevermögen» umfasst die Multi-Cloud-Infrastruktur des Segments «Cloud Services» und die intern erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der Multi-Cloud-Infrastruktur sowie Büroeinrichtungen, Maschinenanlagen und Fahrzeuge. Das «Immaterielle Anlagevermögen» umfasst hauptsächlich erworbene Software-Produkte.

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

Die Abschreibung erfolgt linear, die Abschreibungsdauer beträgt für Büroeinrichtungen drei bis zehn Jahre.

Für die Multi-Cloud-Infrastruktur wurde eine Änderung der Nutzungsdauer bestimmt. Bisher erfolgte die Abschreibung über drei bis fünf Jahre. Neu wird die Abschreibung grundsätzlich über fünf Jahre erfolgen, ausser es bestehen Gründe für eine kürzere Abschreibungsdauer. Bei Vorliegen solcher Gründe wird die dem Umstand entsprechende kürzere oder längere Abschreibungsdauer gewählt. Bei Anlagen, bei denen die Nutzungsdauer geändert wurde, wird ab 1. Januar 2018 vom dannzumaligen Nettobuchwert über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Erhöhung der Nutzungsdauer erfolgte aufgrund der längeren wirtschaftlich möglichen Nutzung der Anlagen. Diese Änderung der Abschreibungsdauer hat einen positiven Einfluss von TCHF 463 auf die Abschreibungen des laufenden Jahres. Wird für einzelne Anlagen absehbar, dass ihre wirtschaftliche Nutzbarkeit kürzer ist als die geplante Nutzungsdauer, so werden einmalige Wertberichtigungen auf den erzielbaren Wert vorgenommen.

Geleaste Anlagen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

## Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

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

# Konsolidierter Abschluss

## Latente Ertragssteueransprüche

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

## Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

## Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

## Leasing

Beim Leasing wird zwischen Finanzierungsleasing und operativem Leasing unterschieden. Um Finanzierungsleasing handelt es sich, wenn bei Vertragsabschluss der Barwert der Leasingraten und eine allfällige Restzahlung ungefähr dem Anschaffungswert der geleaste Anlage entsprechen. Ebenfalls handelt es sich um ein Finanzierungsleasing, wenn die erwartete Leasingdauer in etwa der erwarteten Nutzungsdauer entspricht, das Leasinggut am Ende der Nutzungsdauer auf den Leasingnehmer übergeht oder eine allfällige Restzahlung unter dem dann vorliegenden Netto-Marktwert liegt. Liegt ein Finanzierungsleasing vor, so wird die geleaste Anlage aktiviert und gleichzeitig werden die Leasingverbindlichkeiten aus den verbleibenden Leasingraten passiviert. Die Leasingraten werden in eine Zins- und eine Amortisationskomponente unterteilt. Die Zinskomponente wird erfolgswirksam im Finanzaufwand verbucht und die Amortisationskomponente wird als Reduktion der Leasingverbindlichkeit verbucht. Die Leasingverbindlichkeit wird in eine kurzfristige (innerhalb der nächsten 12 Monate ab Bilanzstichtag) und eine langfristige (restliche Verbindlichkeit) aufgeteilt. Der Ausweis der kurzfristigen Leasingverbindlichkeit erfolgt unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und der Ausweis der langfristigen Leasingverbindlichkeiten unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Die geleaste Anlage wird über die zu erwartende Nutzungsdauer abgeschrieben.

# Konsolidierter Abschluss

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 12 Monate) für die Standorte der Gruppe. Diese werden nicht bilanziert, jedoch im Anhang unter «28. Leasingverbindlichkeiten» offengelegt.

## Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

## Rückstellungen für latente Steuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen im Jahresabschluss angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der laufenden Ertragssteuer und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursachen primär in den Bewertungsunterschieden zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wurde für jede Liegenschaft eine Resthaltungsdauer geschätzt. War aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern möglich, wurden diese in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2018 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewandt (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 Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Liegenschaftsertrags erfasst.

## Ertrag Cloud Services

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

## Eigenleistung

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

# Konsolidierter Abschluss

## Unterhalt und Reparaturen

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

## Finanzergebnis

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

## Ertragssteuern

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

## Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen

Wesentliche Transaktionen mit Nahestehenden sind im Sinne der Swiss GAAP FER 15 unter «7. Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre und Finanzanlagen mit nahe stehenden Personen» offengelegt.

## Aktienbezogene Vergütungen

Gemäss Swiss GAAP FER 31 sind aktienbezogene Vergütungen als Personalaufwand zu erfassen. Bei Vergütungen mit Ausgleich in Aktien bildet das Eigenkapital die Gegenposition, bei Vergütungen mit Barausgleich das Fremdkapital (Rückstellung). Aktienbezogene Vergütungen sind unter Ziffer 20 offengelegt.

## Ausserbilanzgeschäfte

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

## Schätzungen

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

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die Abnahme der konsolidierten Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 14. März 2019. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

# Konsolidierter Abschluss

## Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

### 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4'327	3'593
Wertberichtigung	-1'191	-845
Total	3'136	2'748

Die Debitorenverluste in 2018 belaufen sich auf TCHF 42 (0.06% vom Betriebsertrag ohne Wertänderungen und Eigenleistungen) im Vergleich zu TCHF 18 (0.03% vom Betriebsertrag ohne Wertänderungen und Eigenleistungen) im Vorjahr.

### 2 Übrige kurzfristige Forderungen und übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre

#### 2.1 Übrige kurzfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Mehrwertsteuerforderungen	4'468	2'319
Heiz- und Nebenkosten	3'759	3'390
Sonstige kurzfristige Forderungen	579	554
Vorauszahlung Lizenzvolumen Cloudprodukte	5'136	5'429
Escrow-Konto	1'350	1'350
Total	15'293	13'042

In den Mehrwertsteuerforderungen sind im Berichtsjahr TCHF 3'423 an abgerechneter Vorsteuer enthalten, die im Vorjahr in der aktiven Rechnungsabgrenzung ausgewiesen war.

Im Rahmen einer Zusammenarbeitsvereinbarung mit Microsoft hat sich HIAG im Vorjahr verpflichtet, Lizenzvolumen für Cloudprodukte zu beschaffen. In diesem Zusammenhang wurde im Vorjahr eine Vorauszahlung an Microsoft in Höhe von TCHF 5'429 geleistet. Die Veränderung der Position im Vergleich zum Vorjahr geht auf die Nutzung von Lizenzvolumen zurück. Die Nutzung wird erfolgswirksam im Büro- und Verwaltungsaufwand erfasst.

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Entwicklung des Areals in Frauenfeld wurde HIAG 2016 von den ehemaligen Eigentümern für die Übernahme der Altlastenrisiken mit einem Beitrag in Höhe von TCHF 1'350 entschädigt. Dieser Beitrag wurde auf ein Escrow-Konto überwiesen und wird ab 2019 mit den Sanierungsaufwendungen verrechnet.

#### 2.2 Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre	-	392

Im Rahmen des Verkaufes von 5% der HIAG Data AG Aktien (siehe Ziffer 20 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung) bestanden im Vorjahr Forderungen zwischen der HIAG Immobilien Holding AG und Mitgliedern der Geschäftsleitung von insgesamt TCHF 392.

# Konsolidierter Abschluss

## 3 Übrige langfristige Forderungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Übrige langfristige Forderungen	2'554	2'554

Die übrigen langfristigen Forderungen bestehen aus einer Forderung von TCHF 2'554, die infolge der Nutzung von Flächen über die ordentliche Mietdauer hinaus entstanden ist. In 2017 wurde eine Zahlungsvereinbarung unterzeichnet, welche die Abzahlung ab 2020 regelt. Zur Sicherstellung dieser Forderung wurde im Vorjahr eine Vereinbarung über die Übergabe von Schuldbriefen im ersten Rang von einem industriell genutzten Areal unterzeichnet.

## 4 Immobilienanlagen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Brandversicherungswerte	1'621'205	1'527'670
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	344'840	344'860

Durch Zukäufe von Liegenschaften stiegen die Brandversicherungswerte in der Berichtsperiode um insgesamt TCHF 165'663 an (Vorjahr: TCHF 24'997).

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2017</b>	91'642	1'022'203	62'440	1'176'285
Reklassifikationen	21'927	18'776	-40'702	-
Zugänge	643	42'401	15'427	58'471
Abgänge	-7'850	-3'254	-40'263	-51'367
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	918	34'102	-1'495	33'525
Wertkorrektur Umweltrisiken	-52	-907	71	-238
<b>Bestand per 31.12.2017</b>	<b>107'229</b>	<b>1'113'321</b>	<b>62'113</b>	<b>1'282'663</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-372	-30'701	-31'073
<b>Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2017</b>	<b>107'229</b>	<b>1'112'949</b>	<b>31'412</b>	<b>1'251'589</b>
<b>Bestand per 01.01.2018</b>	<b>107'229</b>	<b>1'113'321</b>	<b>62'113</b>	<b>1'282'663</b>
Reklassifikationen	-	-33'220	33'220	-
Zugänge	1'255	123'528	33'990	158'773
Abgänge	-	-1'466	-24'590	-26'056
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	24'596	40'091	6'867	71'555
Wertkorrektur Umweltrisiken	990	-553	821	1'258
<b>Bestand per 31.12.2018</b>	<b>134'070</b>	<b>1'241'701</b>	<b>112'421</b>	<b>1'488'191</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-11'780	-11'780
<b>Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2018</b>	<b>134'070</b>	<b>1'241'701</b>	<b>100'641</b>	<b>1'476'412</b>

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Liegenschaften durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 1.95% bis 7.00% (31. Dezember 2017: 2.00% bis 7.00%).

## Konsolidierter Abschluss

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten werden hauptsächlich durch die Firma Ecosens AG auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 27'032 (Vorjahr: TCHF 28'290) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Neue Erkenntnisse aus getätigten Sanierungen und historischen oder technischen Untersuchungen werden am Bilanzstichtag berücksichtigt und haben im Berichtsjahr zu einer erfolgswirksamen Abnahme der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 4'887 (31. Dezember 2017: erfolgswirksame Erhöhung von TCHF 238) geführt. Aufgrund der Akquisitionen der Areale Pratteln und Goldach erfolgte eine nicht erfolgswirksame Erhöhung von TCHF 3'629, die im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

Die zu erwartenden Mehrkosten aufgrund von Umweltrisiken werden diskontiert. Per 31. Dezember 2018 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewandt (31. Dezember 2017: 2.00%).

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

Die Zugänge im Jahr 2018 in Höhe von TCHF 158'773 erfolgten aus Investitionen bei 69 Liegenschaften und zu TCHF 112'245 aus der Akquisition der Areale in Brunegg, Pratteln und Goldach. Die grössten Investitionen erfolgten in Frauenfeld (TCHF 11'845), in Meyrin (TCHF 9'092 für die Projekte «Hive 1» und «Hive 2»), in Neuenburg (TCHF 4'356), in Baar (TCHF 2'860 für das Projekt «The Cloud») und in Niederhasli (TCHF 2'207).

Abgänge in Höhe von TCHF –26'056 betreffen vorwiegend den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen des Projektes «The Cloud» in Baar (TCHF 14'340) und der Projekte «Spinnerei III» und «Feinspinnerei» in Windisch (TCHF 11'680).

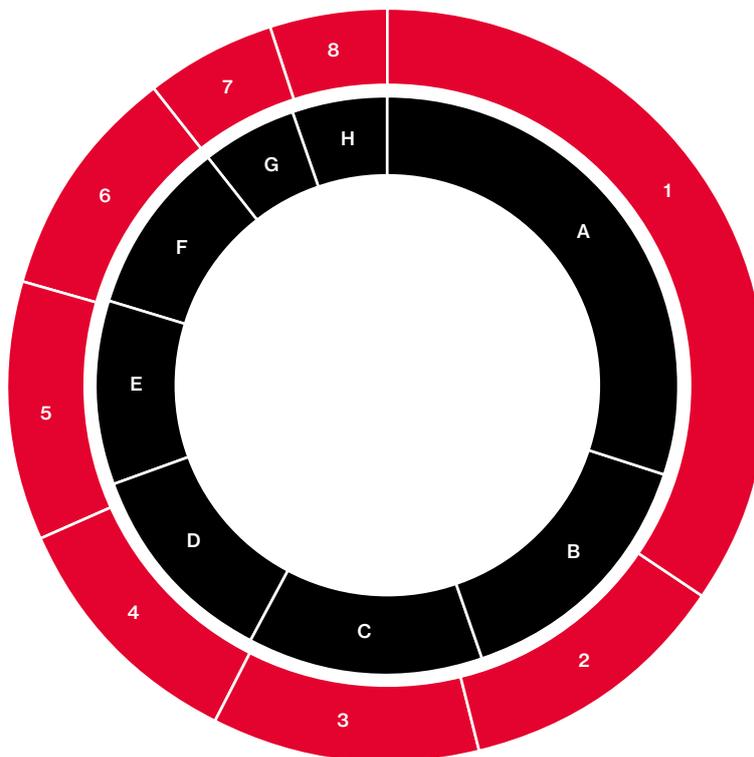
Liegenschaften zum Verkauf in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Projekt «Spinnerei III» (Windisch)	-	372
Projekt «The Cloud» (Baar)	11'780	23'880
Projekt «Feinspinnerei» (Windisch)	-	6'821
<b>Total</b>	<b>11'780</b>	<b>31'073</b>

Per Bilanzstichtag standen nur noch Stockwerkeigentumsanteile in Baar (Projekt «The Cloud») zum Verkauf. Die Einheiten der Projekte «Spinnerei III» und «Feinspinnerei» in Windisch sind per Bilanzstichtag vollständig verkauft und bezahlt.

Bei den beurkundeten Einheiten waren folgende restliche Zahlungen, die mit Zahlungsverprechen von Banken besichert sind, per 31. Dezember 2018 offen:

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Projekt «The Cloud» (Baar)	-	3'360
Projekt «Feinspinnerei» (Windisch)	-	2'310
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>5'670</b>

# Konsolidierter Abschluss



2018 ●  
2017 ●

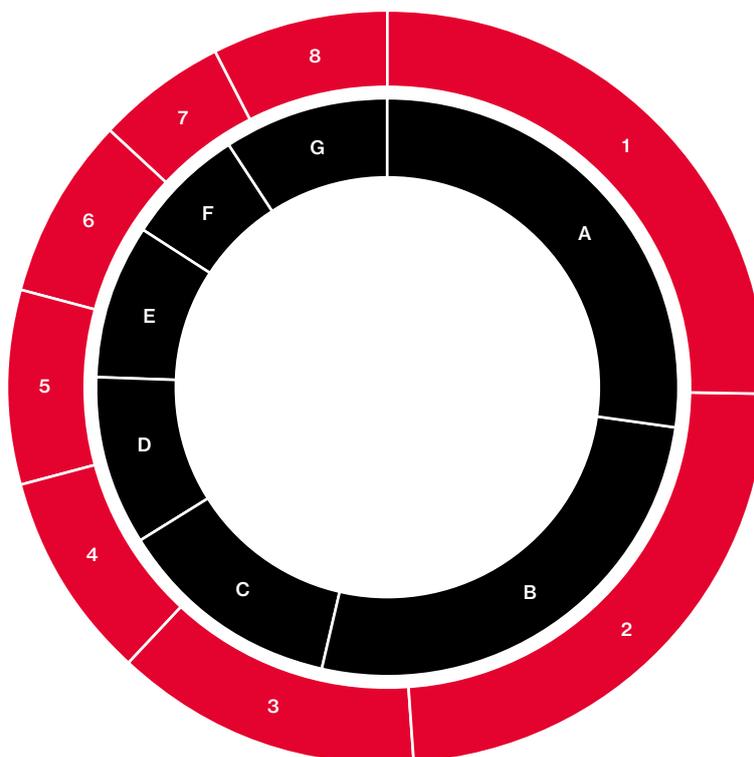
## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2018

1	Industrie, Gewerbe	34.6%
2	Wohnen	11.7%
3	Verkauf	11.3%
4	Distribution, Logistik	11.0%
5	Büro	10.9%
6	Bauland	10.2%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.5%
8	Übrige	4.8%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2017

A	Industrie, Gewerbe	30.2%
B	Wohnen	14.7%
C	Verkauf	13.0%
D	Büro	11.7%
E	Distribution, Logistik	10.3%
F	Bauland	9.7%
G	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.2%
H	Übrige	5.2%

# Konsolidierter Abschluss



2018 ●  
2017 ●

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2018**

1	Aargau	25.3%
2	Zürich	23.7%
3	Genf	13.0%
4	Basel-Landschaft	8.9%
5	Zug	8.4%
6	Solothurn	7.7%
7	St. Gallen	5.5%
8	Diverse	7.5%

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2017**

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

# Konsolidierter Abschluss

## 5 Übrige Anlagevermögen

in TCHF	Übrige Sachanlagen	Multi-Cloud- Infrastruktur	Multi-Cloud- Infrastruktur in Leasing	Total	Immaterielle Anlagen
<b>Buchwert per 01.01.2017</b>	4'407	3'513	-	7'920	86
Zugänge	295	31'021	8'552	39'867	-
Abgänge	-1'011	-29	-	-1'040	-
<b>Buchwert per 31.12.2017/01.01.2018</b>	3'690	34'505	8'552	46'748	86
Zugänge	254	13'219	9'147	22'620	30
Abgänge	-	-19	-	-19	-
<b>Buchwert per 31.12.2018</b>	3'944	47'706	17'699	69'349	116
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2017</b>	2'684	68	-	2'752	86
Planmässige Abschreibungen	334	1'425	-	1'759	-
Stand per 31.12.2017/01.01.2018	3'018	1'493	-	4'511	86
Planmässige Abschreibungen	185	8'344	3'319	11'848	5
Einmalige Wertberichtigungen	-	12'590	-	12'590	-
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 31.12.2018</b>	3'202	22'427	3'319	28'949	91
Nettobuchwerte per 01.01.2017	1'723	3'445	-	5'168	-
Nettobuchwerte per 31.12.2017/01.01.2018	673	33'012	8'552	42'237	-
Nettobuchwerte per 31.12.2018	742	25'278	14'380	40'400	25

Finanzierungsleasingsverträge für Multi-Cloud-Infrastruktur wurden im Berichtsjahr abgeschlossen und mit TCHF 9'147 aktiviert (Vorjahr: TCHF 8'552).

Für intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit dem Aufbau der Multi-Cloud-Infrastruktur des Segments «Cloud Services» wurden im Berichtsjahr keine Aktivierungen vorgenommen (Vorjahr: TCHF 294).

Die bereits getätigten Investitionen in die Multi-Cloud-Infrastruktur wurden vor dem Hintergrund der erfolgten technischen Weiterentwicklung und der beabsichtigten Partnerschaft mit der SIX Group auf Ende Jahr hin auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Die Neubeurteilung führt zu einer einmaligen Abschreibung von TCHF 12'590 per 31. Dezember 2018.

## 6 Aktive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Finanzierungskosten Anleihen	1'163	962
Versicherungsleistungen und -beiträge	2'622	131
Abgegrenzte Erträge (Mieten, Strom etc.)	2'270	2'012
Service- und Lizenzverträge mit Laufzeit über den Bilanzstichtag	1'777	415
Diverse	609	3'580
<b>Total</b>	<b>8'442</b>	<b>7'101</b>

In den «Versicherungsleistungen und -beiträgen» sind im Berichtsjahr Versicherungsschädigungen von TCHF 2'517 im Zusammenhang mit Brandfällen und sonstigen Schadenfällen enthalten (Vorjahr: TCHF 89). In der Position «Diverse» sind Abgrenzungen für noch nicht abgerechnete Mehrwertsteuerforderungen von TCHF 292 (Vorjahr: TCHF 3'423) enthalten.

# Konsolidierter Abschluss

## 7 Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre und Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

### 7.1 Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Arbeitgeberbeitragsreserve	365	727
Übrige Finanzanlagen	3	474
Nicht konsolidierte Beteiligungen	139	79
Darlehen gegenüber Dritten	800	-
<b>Total</b>	<b>1'307</b>	<b>1'280</b>

Die Position «Übrige Finanzanlagen» enthielt im Vorjahr eine Finanzanlage in Höhe von TCHF 460 gegenüber einem Unternehmen, das im Berichtsjahr vollkonsolidiert wurde. Aufgrund der Vollkonsolidierung wurde diese Beziehung im Berichtsjahr eliminiert.

Die Position «Nicht konsolidierte Beteiligungen» enthält per 31.12.2018 folgende Gesellschaften:

Beteiligung	Zweck	Buchwert in TCHF	Anteil
Schwert AG	Hotel- und Restaurationsbetriebsung	79	9.9%
Energie Biberist AG	Erwerb, Betrieb, Unterhalt und Ausbau der Energiezentrale der Papierfabrik Biberist und Utzenstorf. Nach der Schliessung der Papierfabrik Biberist hat die Gesellschaft ihre Betriebstätigkeit eingestellt.	-	20%
Limmattal AG	Förderung der Positionierung, Vernetzung, Imagestärkung und künftigen Entwicklung des Limmattals	10	1.7%
Next Property AG	Aufbau einer Plattform für die Vermittlung von Immobilien in der deutschsprachigen Schweiz	50	1.9%
<b>Total</b>		<b>139</b>	

Die Position «Nicht konsolidierte Beteiligungen» enthält per 31.12.2017 folgende Gesellschaften:

Beteiligung	Zweck	Buchwert in TCHF	Anteil
Schwert AG	Hotel- und Restaurationsbetriebsung	79	9.9%
Energie Biberist AG	Erwerb, Betrieb, Unterhalt und Ausbau der Energiezentrale der Papierfabrik Biberist und Utzenstorf. Nach der Schliessung der Papierfabriken Biberist hat die Gesellschaft ihre Betriebstätigkeit eingestellt.	-	20%
<b>Total</b>		<b>79</b>	

Die nicht konsolidierten Beteiligungen sind zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Die Position «Darlehen gegenüber Dritten» enthält verschiedene Darlehen gegenüber Drittparteien, die marktkonform verzinst werden. Eines dieser Darlehen in Höhe von TCHF 3'892, das im Berichtsjahr gewährt wurde, wurde per Bilanzstichtag komplett über den Finanzaufwand wertberichtigt. Die Wertberichtigung ist erfolgt, da die finanzielle Situation der Gegenpartei als kritisch eingestuft wurde.

# Konsolidierter Abschluss

## 7.2 Finanzanlagen Aktionäre

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung	1'395	2'932
Darlehen gegenüber Mitarbeitenden der Gruppe	1'330	1'350
<b>Total</b>	<b>2'725</b>	<b>4'282</b>

Finanzanlagen gegenüber Aktionären betreffen per 31. Dezember 2018 Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung in Höhe von gesamthaft TCHF 1'395 (Vorjahr: TCHF 2'932) und Darlehen gegenüber Mitarbeitenden (TCHF 1'330, Vorjahr: TCHF 1'350). Diese Darlehen werden marktkonform verzinst und sind durch Mitarbeiteraktien besichert.

Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung in Höhe von TCHF 2'010 werden innert 12 Monaten ab Bilanzstichtag zur Rückzahlung fällig, weshalb diese im Berichtsjahr unter den «Kurzfristigen Finanzanlagen Aktionäre» ausgewiesen werden.

## 7.3 Übrige kurzfristige Finanzanlagen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Aktiviert Verlustvorträge	320	1'770
WIR-Stammanteile	-	1'082
<b>Total</b>	<b>320</b>	<b>2'852</b>

Die WIR-Stammanteile wurden in der Berichtsperiode alle verkauft.

Bei den aktivierten Verlustvorträgen handelt es sich um den erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten 12 Monate.

## 7.4 Kurzfristige Finanzanlagen Aktionäre

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung	2'010	-
<b>Total</b>	<b>2'010</b>	<b>-</b>

Die Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung waren im Vorjahr unter den «Finanzanlagen Aktionäre» (langfristig) ausgewiesen. Da die Darlehen in den nächsten 12 Monaten zur Rückzahlung fällig werden, werden sie im Berichtsjahr als kurzfristig ausgewiesen.

# Konsolidierter Abschluss

## 8 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Gegenüber Dritten	3'838	3'971
Vorauszahlungen	4'812	2'004
<b>Total</b>	<b>8'650</b>	<b>5'975</b>

Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten enthalten aufgelaufene Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in Höhe von TCHF 2'935 (Vorjahr: TCHF 3'390).

Vorauszahlungen umfassen Mietzinsen über TCHF 3'564 (Vorjahr: TCHF 1'595), Anzahlungen für Stockwerkeigentumsverkäufe in Höhe von TCHF 50 (Vorjahr: TCHF 160) und Vorauszahlungen für ein Bauprojekt von TCHF 1'198 (Vorjahr: TCHF 249).

## 9 Rückstellungen

in TCHF	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung LTIP	Total
<b>Buchwert per 01.01.2017</b>	<b>474</b>	<b>1'000</b>	<b>1'474</b>
Bildung	65	450	515
Verwendung	-54	-	-54
Auflösung	-	-	-
<b>Buchwert per 31.12.2017/01.01.2018</b>	<b>485</b>	<b>1'450</b>	<b>1'935</b>
- davon kurzfristig	335	-	335
- davon langfristig	150	1'450	1'600
Bildung	101	1'440	1'541
Verwendung	-52	-	-52
Auflösung	-	-	-
<b>Buchwert per 31.12.2018</b>	<b>534</b>	<b>2'890</b>	<b>3'424</b>
- davon kurzfristig	434	2'890	3'324
- davon langfristig	100	-	100

Im Zusammenhang mit dem Long-Term-Incentive-Plan HIAG Immobilien (siehe Ziffer 20) wurde per 31. Dezember 2018 eine Abgrenzung für die Barkomponente über TCHF 1'440 gebildet (Vorjahr: TCHF 450). Die Rückstellung für diesen LTIP wird im Berichtsjahr als kurzfristig ausgewiesen, da die Auszahlung in den nächsten 12 Monaten ab Bilanzstichtag fällig werden wird.

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

# Konsolidierter Abschluss

## 10 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Bankverbindlichkeiten	187'744	150'208
Anleihen	490'000	365'000
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	9'593	7'262
<b>Total</b>	<b>687'337</b>	<b>522'470</b>

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

Der Grossteil der Bankfinanzierungen ist grundpfandgesichert.

Die Loan-To-Value-Ratio ( $[\text{Flüssige Mittel} + \text{Finanzverbindlichkeiten}] / (\text{Immobilienwert} + \text{Multi-Cloud-Infrastruktur})$ ) belief sich zum Stichtag auf 43% (Vorjahr: 37%). Die Belehnungsquote zu Marktwerten ( $\text{Bankverbindlichkeiten} / \text{Immobilienwert}$ ) lag bei 13% (Vorjahr: 12%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 0.9% (Vorjahr: 1.0%). Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 4'721 (Vorjahr: TCHF 5'453) und die innerhalb von 12 Monaten fälligen Leasingverbindlichkeiten betragen TCHF 5'419 (Vorjahr: TCHF 1'123). Beide Beträge sowie ein Darlehen mit Dritten in Höhe von TCHF 4'500 sind im Berichtsjahr als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Oktober 2018 wurde eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 125'000 mit einer Laufzeit von vier Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankverbindlichkeiten verwendet.

Eckwerte	Anleihe Oktober 2018	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 125'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000	TCHF 100'000
Laufzeit	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	1.0%	0.8%	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	43'467'844	36'274'830	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421	CH0284607394

# Konsolidierter Abschluss

## Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2018

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

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Das Darlehen mit Dritten in Höhe von TCHF 4'500 wurde im Berichtsjahr aufgrund der Fälligkeit von den «Übrigen langfristigen Verbindlichkeiten» in die «Übrigen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten» umklassiert.

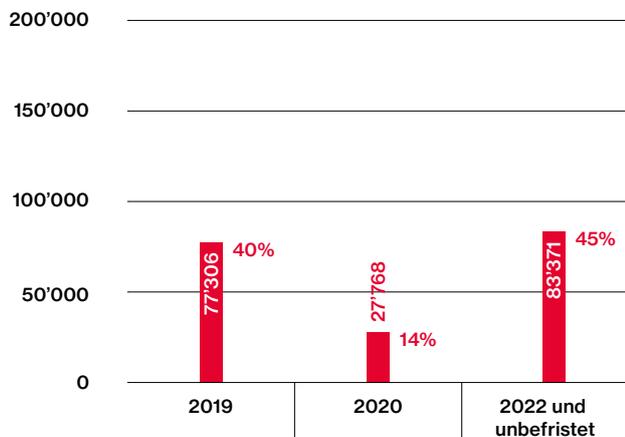
## Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2017

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

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

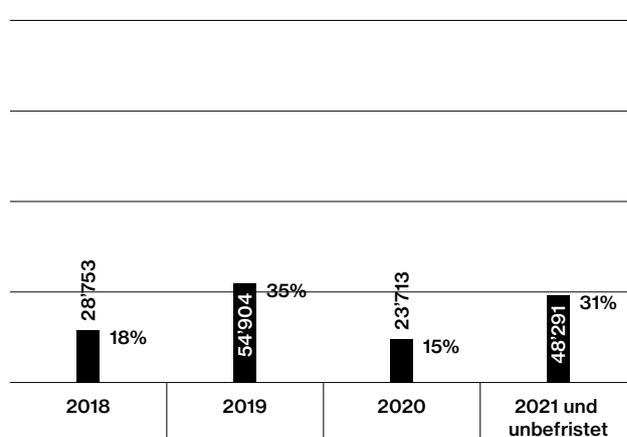
# Konsolidierter Abschluss

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2018



Total: TCHF 192'465 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2017



Total: TCHF 155'662 = 100%

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

Bis zu einem Jahr	180'581	94%
2020	4'513	2%
2021 und länger	7'371	4%
<b>Total</b>	<b>192'465</b>	<b>100%</b>

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

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

## 11 Passive Rechnungsabgrenzung

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Betriebsaufwand	3'436	1'833
Finanzierungskosten	2'911	2'682
Investitionen	5'682	4'207
Personalbezogene Abgrenzungen	1'332	704
Diverse	605	96
<b>Total</b>	<b>13'966</b>	<b>9'523</b>

Die Position «Betriebsaufwand» beinhaltet TCHF 2'395 für Büro- und Verwaltungsaufwand (Vorjahr: TCHF 1'040), TCHF 558 für Energie und Hauswartungen (Vorjahr: TCHF 579) sowie TCHF 469 für Unterhaltsaufwände (Vorjahr: TCHF 131).

Unter «Diverse» ist im Berichtsjahr die Abgrenzung für die Handänderungssteuer im Zusammenhang mit dem Kauf eines Areals von TCHF 467 enthalten.

# Konsolidierter Abschluss

## 12 Latente Steuern

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	73'786	67'628
Erfolgswirksame Netto-Bildung	9'085	6'158
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	82'871	73'786

Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2018 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewandt (Vorjahr: 2.00%).

## 13 Personalvorsorge

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

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

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

# Konsolidierter Abschluss

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

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

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

in TCHF	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil	Veränderung erfolgswirk-	Auf die Periode	Vorsorgeaufwand
	31.12.2017	des Unternehmens			
Patronale Fonds	-	-	2017	2017	31.12.2017
Vorsorgeeinrichtungen	4'274	-	-	-	488
<b>Total</b>	<b>4'274</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>488</b>

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand		2017
in TCHF		
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung		124
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)		364
<b>Total Beiträge</b>		<b>488</b>
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.		-
<b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven</b>		<b>488</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>488</b>
- davon im Personalaufwand erfasst		451
- davon im Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand erfasst		37
<b>Total</b>		<b>488</b>

# Konsolidierter Abschluss

## 14 Liegenschaftsertrag

in TCHF	2018	2017
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	56'496	53'841
Nebenkosten	1'116	1'055
Übriger Liegenschaftsertrag	1'162	1'647
Erlösminderung	-532	-698
Total	58'242	55'846

Per 31. Dezember 2018 beinhaltet die Position «Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten» TCHF 368 Mieteinnahmen (31. Dezember 2017: TCHF 1'732) aus Mietverträgen, für die mietzinsfreie Zeiten gewährt worden sind. Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkaufserlöse aus den eigenen Kraftwerken in Höhe von TCHF 906 für 2018 (Vorjahr: TCHF 1'037).

### Bedeutendste Mieter

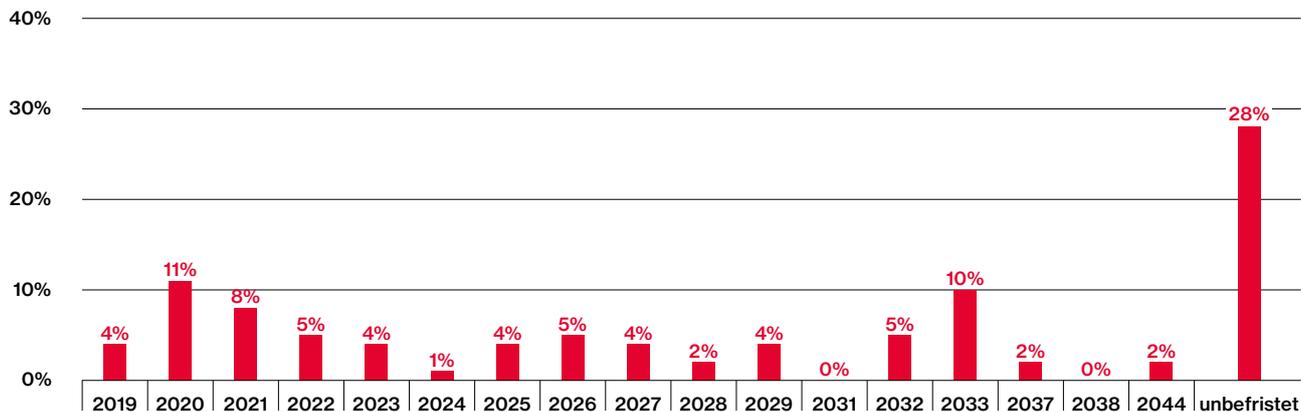
Die gemessen am annualisierten Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter waren namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Amcor Flexibles Rorschach AG, Doka Schweiz AG, Rohner AG, Sieber Transport AG und Otto's AG.

Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	2018	2017
auf den grössten Mieter	4%	4%
auf die drei grössten Mieter	11%	12%
auf die fünf grössten Mieter	18%	18%
auf die zehn grössten Mieter	30%	31%

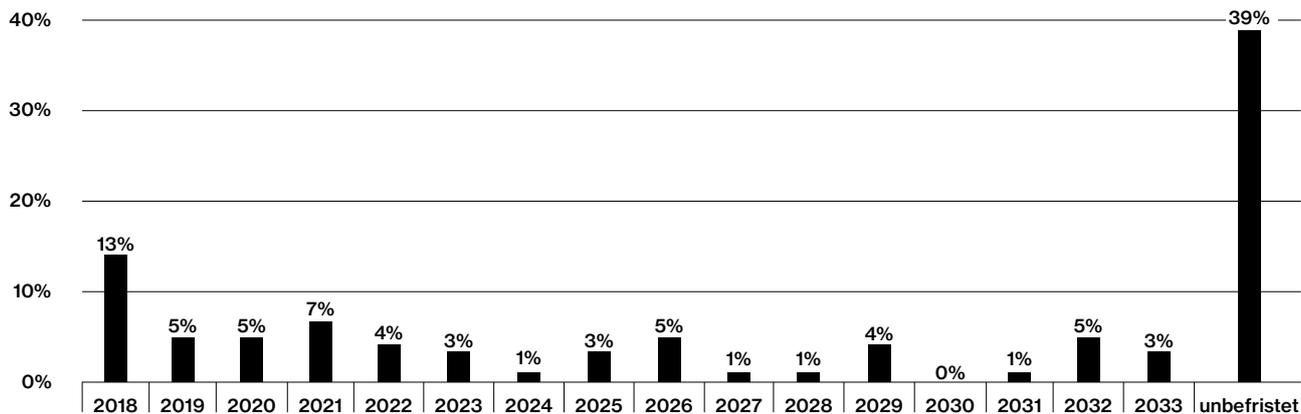
# Konsolidierter Abschluss

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

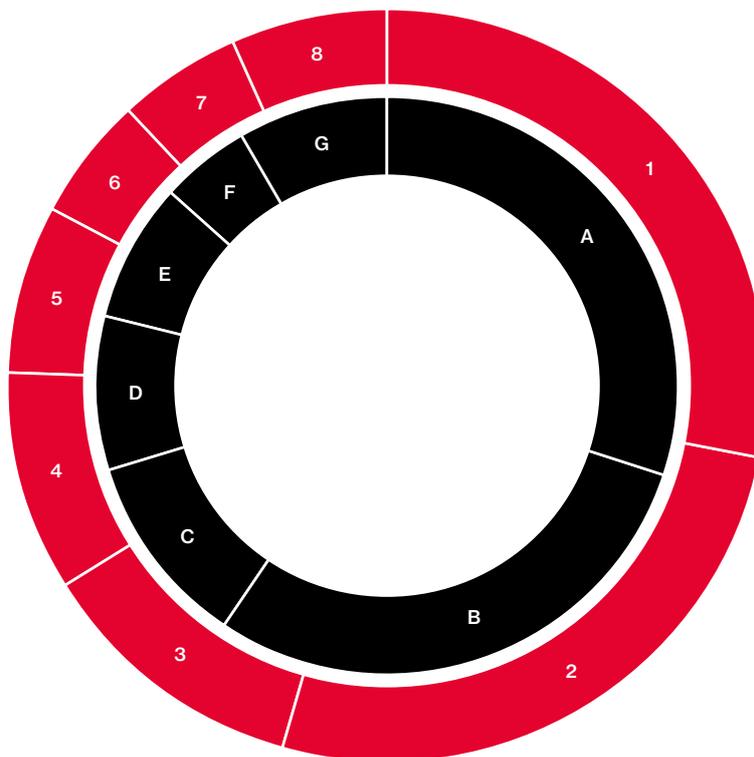
Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2018



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2017



# Konsolidierter Abschluss



2017 ●  
2016 ●

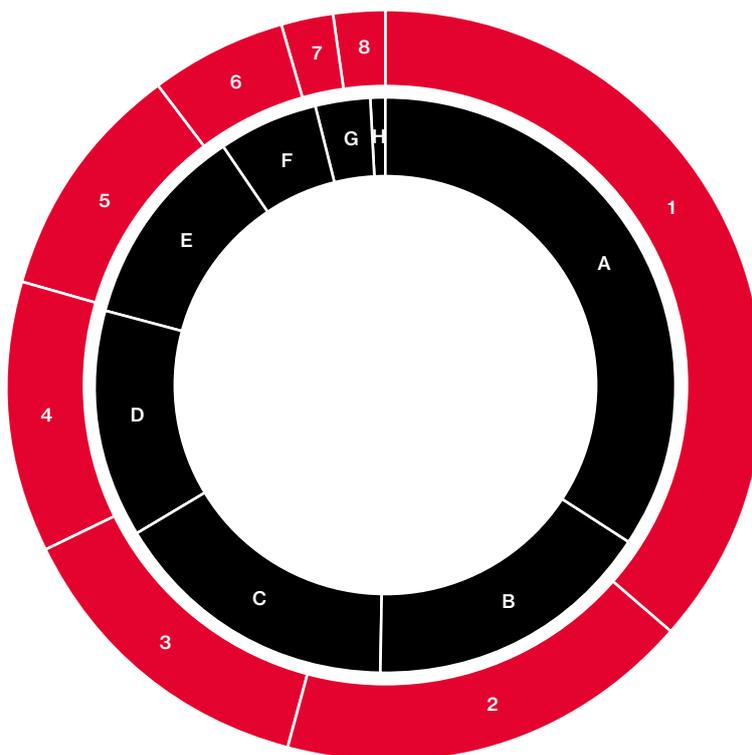
**Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen per 31.12.2018**

1	Aargau	28.2%
2	Zürich	26.4%
3	Basel-Landschaft	11.7%
4	Genf	9.5%
5	Solothurn	7.3%
6	Zug	5.3%
7	St. Gallen	5.2%
8	Diverse	6.5%

**Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Kantonen per 31.12.2017**

A	Zürich	30.2%
B	Aargau	29.7%
C	Genf	10.7%
D	Basel-Landschaft	8.8%
E	Solothurn	7.7%
F	Zug	4.9%
G	Diverse	8.3%

# Konsolidierter Abschluss



2018 ●  
2017 ●

**Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2018**

1	Industrie, Gewerbe	36.4%
2	Distribution, Logistik	17.9%
3	Verkauf	13.5%
4	Büro	11.7%
5	Wohnen	10.4%
6	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.7%
7	Übrige	2.4%
8	Bauland	2.1%

**Annualisierter Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2017**

A	Industrie, Gewerbe	34.3%
B	Verkauf	16.2%
C	Distribution, Logistik	16.2%
D	Büro	12.9%
E	Wohnen	11.4%
F	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.8%
G	Übrige	2.9%
H	Bauland	0.7%

# Konsolidierter Abschluss

Leerstandsquote in TCHF	2018	2017
Bestandesliegenschaften	12.1%	12.3%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	39.7%	36.8%
Entwicklungsliegenschaften	13.6%	13.1%
<b>Gesamtes Portfolio</b>	<b>14.3%</b>	<b>14.3%</b>

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

Auf vergleichbarer Basis (ohne Berücksichtigung der Akquisitionen in Brunegg, Pratteln und Goldach) beträgt die Leerstandsquote der Bestandesliegenschaften 13.6% und des gesamten Portfolios 15.6%.

## 15 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	2018	2017
Positive Marktwertanpassungen	98'962	57'169
Negative Marktwertanpassungen	-23'776	-21'645
Marktwertanpassungen der Immobilien zum Verkauf	1'253	-2'237
<b>Total</b>	<b>76'439</b>	<b>33'287</b>

Die grössten Wertänderungen erfolgten bei den Arealen in Cham (TCHF 16'569), Goldach (TCHF 15'634), Lancy (TCHF 15'024), Pratteln (TCHF 10'195), Meyrin (TCHF 8'403), Wetzikon (TCHF 3'494), Dietikon (TCHF 3'344), Neuenburg (TCHF 3'285), Klingnau (TCHF -2'392) und Füllinsdorf (-1'959). Von insgesamt 120 Liegenschaften erfuhren 65 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertveränderungen waren 53 Liegenschaften betroffen und bei 2 Liegenschaften gab es keine Wertveränderung.

## 16 Ertrag Cloud Services

in TCHF	2018	2017
Cloud-Infrastruktur	690	859
Punkt-zu-Cloud-Verbindung	254	33
<b>Total</b>	<b>944</b>	<b>892</b>

# Konsolidierter Abschluss

## 17 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	2018	2017
Dienstleistungen gegenüber Dritten	765	765
Sonstiger Betriebsertrag	6'291	8'124
Auflösung/(Bildung) Wertberichtigung sonstiger Betriebsertrag	-	1'050
<b>Total</b>	<b>7'047</b>	<b>9'939</b>

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

In der Position «Sonstiger Betriebsertrag» ist in 2018 eine Versicherungsentschädigung in Höhe von TCHF 1'617 infolge des Brandfalls Füllinsdorf enthalten. Weiter sind Erträge in Höhe von TCHF 4'351 aus Verkauf von Maschinen und Ersatzteilen in Biberist in der Position «Sonstiger Betriebsertrag» ausgewiesen (31. Dezember 2017: TCHF 7'743). Zudem sind infolge dieser Transaktionen externe Dienstleistungen und Kosten in Höhe von TCHF 109 (Vorjahr: TCHF 677) in der Position «Büro- und Verwaltungsaufwand» verbucht.

Aufgrund einer Vereinbarung über die Übergabe von Schuldbriefen im ersten Rang von einem industriell genutzten Areal, die im Vorjahr unterzeichnet worden ist, wurde die Wertberichtigung der zugehörigen Forderung im Vorjahr zu 100% aufgelöst (TCHF 1'050).

## 18 Eigenleistung

in TCHF	2018	2017
Davon Personalaufwand	-	40
Davon Büro- und Verwaltungsaufwand (Drittentwicklungsleistungen)	-	254
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>294</b>

Für intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit dem Aufbau der Multi-Cloud-Infrastruktur des Segments «Cloud Services» wurden im Berichtsjahr keine Aktivierungen vorgenommen (Vorjahr: TCHF 294).

## 19 Personalaufwand

in TCHF	2018	2017
Löhne und Gehälter	10'736	6'900
Sozialleistungen	1'225	965
Übriger Personalaufwand <sup>1</sup>	1'301	1'429
<b>Total</b>	<b>13'262</b>	<b>9'294</b>

<sup>1</sup> Davon Diskont auf dem Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG Gruppe (TCHF 663, Vorjahr: TCHF 928 für Aktien der HIAG Immobilien Holding AG und HIAG Data AG).

In den Löhnen und Gehältern sind im Berichtsjahr TCHF 2'608 für den LTIP HIAG Immobilien enthalten (Vorjahr: TCHF 850).

# Konsolidierter Abschluss

	31.12.2018	31.12.2017
Anzahl Mitarbeiter	62	56
– davon Hauswartung und Verwaltung	17	18
Vollzeitkräfte	53.0	46.7
– davon Hauswartung und Verwaltung	11.9	12.0

Zum Stichtag waren an den Standorten Basel, Zürich, Genf, Biberist und Wallisellen 44 Personen beschäftigt (Vorjahr: 37). Davon sind sieben Mitarbeiter der Arealentwicklung zuzuordnen, sechs dem Portfolio- und Baumanagement, sieben der Finanzabteilung, eine der Vermarktung von Stockwerkeigentumseinheiten sowie 14 dem Bereich Cloud Services.

## 20 Aktienbezogene Vergütungen

### Long-Term-Incentive-Plan HIAG Immobilien

Der LTIP HIAG Immobilien verknüpft die Vergütung der Konzernleitung mit der langfristigen Wertschöpfung im Konzern. Die Laufzeit des LTIP HIAG Immobilien beträgt fünf Jahre (2014–2018). Für den Geschäftsführer und den Leiter Finanzen bemisst sich die variable Entschädigung gemäss LTIP HIAG Immobilien am Return on Equity des Konzerns. In die Berechnung des Return on Equity wird der Beitrag des Segments «Cloud Services» nicht einbezogen, da der LTIP sich nur auf das Immobiliengeschäft bezieht. Für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung (Arealentwickler und Leiter Portfoliomanagement) bemisst sich der LTIP HIAG Immobilien an der Wertsteigerung des Immobilienportfolios der HIAG während des relevanten Zeitraums. Im Übrigen gelten für alle Mitglieder der Konzernleitung die gleichen Regelungen bezüglich Aktien- und Barkomponente, die nachfolgend erläutert werden. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen am Return on Equity, ist eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 6% mit einer Obergrenze von rund 13% über die Laufzeit des LTIP HIAG Immobilien. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Wertsteigerung des Immobilienportfolios, ist eine durchschnittliche jährliche positive Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen von CHF 10 Mio. (kumuliert CHF 50 Mio.) mit einer kumulierten Obergrenze von durchschnittlich CHF 70 Mio. (kumuliert CHF 350 Mio.) während des gesamten relevanten Zeitraums. Der Bonuskorb für die Konzernleitung gemäss dem LTIP HIAG Immobilien ist insgesamt nach oben mit CHF 14 Mio. limitiert. Die Obergrenze des Bonuskorbs entspricht einer Partizipation am bei den Aktionären der Gesellschaft bei Erreichen der jeweiligen oberen Grenzwerte entstandenen Mehrwert von etwa 2.8%. 50% des Incentives werden jährlich in Form von gesperrten Mitarbeiteraktien angespart. Als Berechnungsgrundlage dient die per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche Rendite bzw. Wertsteigerung ab Beginn des Durchrechnungszeitraums im Sinne einer High-Water-Mark. Die von den Mitgliedern der Konzernleitung erworbenen Mitarbeiteraktien sind mit einer Sperrfrist von fünf Jahren ab Datum des Erwerbs versehen und können nicht verfallen. Die Aktien werden den Mitgliedern der Konzernleitung der fünfjährigen Sperrfrist entsprechend mit einem Diskont von 25.274% auf die anteilige Incentivierung angerechnet. Die Ausrichtung der Aktienkomponente gemäss LTIP HIAG Immobilien kann aus dem bedingten Kapital, aus dem Bestand eigener Aktien der Gesellschaft oder durch Erwerb über die Börse erfolgen. Die weiteren 50% des LTIP HIAG Immobilien stellen eine Barkomponente dar. Die definitive Abrechnung des Plans wird im ersten Semester 2019 stattfinden. Die provisorische Abrechnung des LTIP HIAG Immobilien, die per 31. Dezember 2018 erstellt worden ist, ergibt für die Konzernleitung für die Periode 2014–2018 einen provisorischen Gesamtbetrag des Incentives von CHF 5.4 Mio. Dieser Betrag entspricht einer kumulierten positiven Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen von CHF 189.8 Mio. und einer durchschnittlichen Eigenkapitalrendite von 9.8% während des gesamten relevanten Zeitraums.

## Konsolidierter Abschluss

Dieser LTIP wirkt sich auf das Unternehmensergebnis der Periode mit TCHF 2'550 (Vorjahr: TCHF 880) aus, wovon TCHF 1'440 (Vorjahr: TCHF 450) der Barkomponente (Rückstellung als Gegenposition) und TCHF 1'110 (Vorjahr: TCHF 430) der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind. Für die Barkomponente, die im Jahr 2019 ausbezahlt wird, beläuft sich die kumulierte Rückstellung per 31. Dezember 2018 auf TCHF 2'890 (Vorjahr: TCHF 1'450).

### Long-Term-Incentive-Plan Cloud Services

Der LTIP HIAG Data wurde im Vorjahr in Kraft gesetzt und gilt für den Geschäftsführer HIAG, den Leiter Finanzen HIAG sowie für ein Mitglied der Geschäftsleitung der HIAG Data AG. Die Incentivierung basiert ausschliesslich auf dem Enterprise Value der Subholding HIAG Data AG mit ihren Tochtergesellschaften. Der Enterprise Value HIAG Data AG wird für die Zwecke des LTIP HIAG Data anhand sogenannter auslösender Ereignisse bestimmt. Als solche gelten eine Kotierung der HIAG Data AG an einer Börse – mit oder ohne IPO – oder der Verkauf an Dritte. Dies gewährleistet eine durch den Markt bestimmte Berechnung des Enterprise Values. Der LTIP HIAG Data besteht für alle Planteilnehmer aus einer echten Aktienbeteiligung an der HIAG Data AG (rund 50% des Wertes des LTIP HIAG Data) im Umfang von insgesamt 5% des Aktienkapitals der HIAG Data AG und einem Cash-Bonus (rund 50% des Wertes des LTIP HIAG Data). Die Aktienbeteiligung hat im Vorjahr stattgefunden. Die den Planteilnehmern im Rahmen der Mitarbeiteraktienkomponente zustehenden Aktien der HIAG Data AG wurden von diesen im Vorjahr erworben. Die Aktien sind während fünf Jahren gesperrt und wurden den Planteilnehmern dementsprechend mit einem Diskont von 25.274% verkauft. Die Aktien dürfen auch nach Ablauf der Sperrfrist ausserhalb eines auslösenden Ereignisses nicht an Dritte veräussert werden.

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

Dieser LTIP hatte keine Auswirkung auf das Unternehmensergebnis der Periode (Vorjahr: TCHF 426). Für die Barkomponente wurde im Berichtsjahr keine Rückstellung gebildet.

Die kumulierte Rückstellung für beide Pläne beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf TCHF 4'000 (Vorjahr: TCHF 1'450).

### 21 Energie und Hauswartung

Die Position «Energie und Hauswartung» enthält Nebenkosten, die im Umfang von TCHF 1'116 an Mieter weiterverrechnet wurden (Vorjahr: TCHF 1'055). Diese Weiterverrechnungen sind in der Position «Liegenschaftsertrag» berücksichtigt.

# Konsolidierter Abschluss

## 22 Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand

in TCHF	2018	2017
Büro, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	9'271	5'895
– davon Liegenschaftsaufwand	1'969	2'029
– davon Cloud Services	4'048	632

Der Liegenschaftsaufwand umfasst hauptsächlich Honorare für lokale Liegenschaftsverwaltungen, Erstvermietungen und Schätzungen.

Die Cloud-Services-Aufwände haben zugenommen, da sich das Segment im Aufbau befindet.

Die externen Dienstleistungen und Kosten im Zusammenhang mit den Anlagenverkäufen in Biberist beliefen sich auf TCHF 109 (Vorjahr: TCHF 677).

## 23 Mieten und Leasing

in TCHF	2018	2017
Büromieten, Leasing	626	577
Mieten Cloud Services	232	142
Baurechtzins	851	842
Total	1'710	1'561

## 24 Abschreibungen

in TCHF	2018	2017
Übrige Sachanlagen	185	334
Übrige immaterielle Anlagen	5	–
Multi-Cloud-Infrastruktur	24'252	1'425
Total	24'442	1'759

Die bereits getätigten Investitionen in die Multi-Cloud-Infrastruktur wurden vor dem Hintergrund der erfolgten technischen Weiterentwicklung und der beabsichtigten Partnerschaft mit der SIX Group auf Ende Jahr hin auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Die Neubeurteilung führt zu einer einmaligen Abschreibung von TCHF 12'590 per 31. Dezember 2018.

## 25 Finanzertrag

in TCHF	2018	2017
Wertschriftenertrag	29	27
Wechselkursgewinn	77	197
Übriger Finanzertrag <sup>1</sup>	312	218
Finanzertrag aus Beteiligungsverkauf	–	167
Total	418	610

<sup>1</sup> Davon entsprechen TCHF 219 der Amortisation zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag der Anleihen im Berichtsjahr (Vorjahr: TCHF 183).

# Konsolidierter Abschluss

## 26 Finanzaufwand

in TCHF	2018	2017
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	1'688	2'021
Zinsaufwand Anleihen	3'558	2'850
Bankspesen und Bankzinsen	234	151
Anpassung Wertschriften mit Börsenkurs	6	52
Wechselkursverlust	133	2
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	467	307
Einmalige Wertberichtigung Finanzanlagen	3'892	–
<b>Total</b>	<b>9'977</b>	<b>5'384</b>

<sup>1</sup> Enthält in 2018 anteilige Emissionskosten der Anleihen in Höhe von TCHF 232, die über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr: TCHF 168).

Der durchschnittliche bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 0.9% (Vorjahr: 1.0%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.5% und 3.4% (Vorjahr: zwischen 0.5% und 3.4%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in Höhe von TCHF 188 wurden aktiviert (Vorjahr: TCHF 147).

Die einmalige Wertberichtigung Finanzanlagen enthält die Wertberichtigung eines Darlehens an Dritte in Höhe von TCHF 3'892, welches im Berichtsjahr gewährt wurde. Die Wertberichtigung ist erfolgt, da die finanzielle Situation der Gegenpartei als kritisch eingestuft wurde.

# Konsolidierter Abschluss

## 27 Ertragssteuern

in TCHF	2018	2017
Ertragssteuer	860	275
Latente Steuern	9'084	6'158
Aktivierung Verlustvorträge	-320	-234
Verwendung Verlustvorträge	1'771	2'959
<b>Total</b>	<b>11'395</b>	<b>9'158</b>

In der Berichtsperiode wurden TCHF 9'084 an Rückstellungen für latente Steuern gebildet (Vorjahr: TCHF 6'158).

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, wurde im Geschäftsjahr 2018 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 320 aktiviert (Vorjahr: TCHF 234). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monate. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2017 wurden im Geschäftsjahr 2018 TCHF 1'771 (Vorjahr: TCHF 2'959) verwendet.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in Höhe von insgesamt TCHF 47'245 (Vorjahr: TCHF 26'213). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 31. Dezember 2018 TCHF 9'099 (Vorjahr: TCHF 4'290).

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet worden ist, belief sich auf 15.9% in 2018 (Vorjahr: 14.8%). Der Steuereffekt aus der Verwendung der nicht bilanzierten steuerlichen Verlustvorträge betrug in 2018 TCHF 289 (Vorjahr: TCHF 241).

## 28 Leasingverbindlichkeiten

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

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Bis 1 Jahr	854	563
Zwischen 2 und 4 Jahre	1'696	1'408
5 Jahre und mehr	1'560	1'925
<b>Total</b>	<b>4'110</b>	<b>3'896</b>

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

# Konsolidierter Abschluss

## 29 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	8'050'000	8'050'000
Total	8'050'000	8'050'000

Per 31. Dezember 2018 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'050'000 Namenaktien). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Artikel 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 19. April 2020 um maximal TCHF 1'600 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 31. Dezember 2018 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (Vorjahr: TCHF 1'572).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	01.01.–31.12.2018	01.01.–31.12.2017
Unternehmensergebnis	60'949	57'459
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'023'893	8'035'289
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	7.60	7.15
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	7.60	7.15
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	7.60	7.15

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	108.55	103.67
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	97.18	94.50

Per 31. Dezember 2018 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

## 30 Bedeutende Aktionäre

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

Stimmrechtsanteil	31.12.2018	31.12.2017
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.5%	65.3%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
Salome Grisard Varnholt		
Andrea Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		

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

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend die Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 50.0% Hauptaktionärin (Vorjahr: 49.8%) der HIAG Immobilien Holding AG. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrags wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

# Konsolidierter Abschluss

## Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

	31.12.2018	31.12.2017
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	579'593	579'593
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats <sup>1</sup>	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
John Manser, Mitglied des Verwaltungsrats	3'000	3'000
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	38'878	27'642
Martin Durchschlag, Geschäftsführer	209'442	208'295
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	4'123	3'632
Ralf Küng, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	6'601	6'012
Hans-Lukas Fehr, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	6'766	6'177
Alex Römer, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	6'784	6'195
Thorsten Eberle, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	4'331	3'742
Michele Muccioli, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	3'510	2'921
Yves Perrin, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	26'626	20'419
<b>Total</b>	<b>1'175'050</b>	<b>1'153'024</b>

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

Im Zusammenhang mit der Aktienkomponente des LTIP hat die erweiterte Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2018 22'026 Aktien erworben (Vorjahr 1'982 Aktien).

## 31 Eigene Aktien

TCHF ausser Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	2018	2017
Buchwert per 01.01.	2'371	281	-
Kauf	75'593	9'364	2'389
Verkauf/Zuteilung	22'026	2'725	1'986
Buchwert per 31.12.	55'938	6'921	281

Im Berichtsjahr wurden 75'593 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 9'364 durch die Gesellschaft gekauft. Davon wurden 22'026 Aktien an Mitarbeiter zugeteilt oder verkauft. Da die Zuteilung und der Verkauf unter Abzug des steuerlich zugelassenen Mitarbeiterrabattes erfolgten, wurde ein Verlust von TCHF 101 bei diesem Verkauf realisiert und gegen die gesetzliche Gewinnreserve verbucht.

Per 31. Dezember 2018 hielt die Gesellschaft 55'938 eigene Aktien (Vorjahr: 2'371 Aktien).

## 32 Übrige verpfändete Aktiven

Im Vorjahr waren WIR-Stammanteile mit einem Wert von TCHF 1'082 verpfändet. Diese wurden im Berichtsjahr vollständig verkauft. Mietzinsdepots in Höhe von TCHF 104 (Vorjahr: TCHF 99) sind ebenfalls verpfändet sowie flüssige Mittel im Umfang von TCHF 156 im Zusammenhang mit Mietkautionen (Vorjahr: TCHF 0).

# Konsolidierter Abschluss

## 33 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Übrige kurzfristige Forderungen (Escrow-Konto)	1'350	1'350

## 34 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Garantie zugunsten Dritter	32'116	32'116
Verpflichtungen aus abgeschlossenen, aber noch nicht laufenden Leasingverträgen	-	9'248
<b>Total</b>	<b>32'116</b>	<b>41'364</b>

Im Vorjahr wurden Garantien über insgesamt TCHF 30'000 im Zusammenhang mit der Absicherung von Investitionen bei Tochtergesellschaften an Dritte gegeben.

Die Leasingverträge, welche im Vorjahr abgeschlossen wurden, hatten alle ihren Laufzeitbeginn im Berichtsjahr.

## 35 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	31.12.2018	31.12.2017
<b>Ausgewiesenes Eigenkapital (inkl. Minderheitsanteil)</b>	<b>784'863</b>	<b>760'484</b>
Eigenkapitalquote	49.1%	54.4%
Anschaffungswert Goodwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1'276	1'276
Zugänge	-	-
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1'276	1'276
Kumulierte Abschreibungen		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	830	574
Abschreibungen laufendes Jahr	255	255
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1'085	830
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	191	446
<b>Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill</b>	<b>785'054</b>	<b>760'930</b>
Theoretische Eigenkapitalquote	49.1%	54.4%

# Konsolidierter Abschluss

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

in TCHF	2018	2017
Unternehmensergebnis (inkl. Minderheitsanteil)	60'949	57'459
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-255	-255
Unternehmensergebnis nach Goodwill-Abschreibung	60'694	57'204

## 36 Segmentberichterstattung

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

Das Segment «Cloud Services» ist seit dem vierten Quartal 2016 aktiv. Das Segment «Cloud Services» stellt als Technologie unabhängigen Partnern Cloud Services auf einer hoch performanten, leistungsfähigen Multi-Cloud-Plattform zur Verfügung, welche den neusten Standards entspricht und die regulatorischen Anforderungen erfüllt.

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 alle Intersegment-Eliminationen gezeigt.

Die Segmentberichterstattung wurde im Vergleich zum Vorjahr angepasst. Die ehemaligen Segmente «Dienstleistungen» und «Corporate» werden nicht mehr ausgewiesen. Stattdessen wurde das Segment «Übrige» eingeführt. Darüber hinaus werden Transaktionen zwischen den Segmenten in der Spalte «Intersegment-Eliminationen» separat ausgewiesen. Dies widerspiegelt die Sicht des Managements für die Steuerung des Unternehmens. Die Segmentberichterstattung des Vorjahres wurde angepasst, um das Segment «Übrige» und die Intersegment-Elimination neu auszuweisen. Die Intersegment-Eliminationen für Transaktionen innerhalb von Segmenten werden separat ausgewiesen.

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

# Konsolidierter Abschluss

## Segmente 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	49'201	9'092	-	-	-51	58'242
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	26'620	49'819	-	-	-	76'439
Ertrag Cloud Services	-	-	944	-	-	944
Übriger Betriebsertrag	1'868	4'802	1	1'396	-1'021	7'047
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>77'690</b>	<b>63'712</b>	<b>945</b>	<b>1'396</b>	<b>-1'072</b>	<b>142'672</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-12'525</b>	<b>-9'198</b>	<b>-12'504</b>	<b>-5'186</b>	<b>1'072</b>	<b>-38'340</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>65'165</b>	<b>54'515</b>	<b>-11'558</b>	<b>-3'790</b>	<b>-</b>	<b>104'332</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>38'544</b>	<b>4'696</b>	<b>-11'558</b>	<b>-3'790</b>	<b>-</b>	<b>27'893</b>

## Segmente 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

in TCHF	Bestand	Entwicklung	Cloud Services	Übrige	Intersegment-Elimination	Gruppe
Liegenschaftsertrag	45'409	10'412	46	-	-21	55'846
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	11'056	22'231	-	-	-	33'287
Ertrag Cloud Services	-	-	892	-	-	892
Übriger Betriebsertrag	360	8'838	35	1'362	-656	9'939
Eigenleistung	-	-	294	-	-	294
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>56'824</b>	<b>41'482</b>	<b>1'267</b>	<b>1'362</b>	<b>-677</b>	<b>100'258</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-10'497</b>	<b>-8'483</b>	<b>-4'284</b>	<b>-4'523</b>	<b>677</b>	<b>-27'110</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>46'328</b>	<b>32'998</b>	<b>-3'017</b>	<b>-3'161</b>	<b>-</b>	<b>73'148</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>35'272</b>	<b>10'767</b>	<b>-3'017</b>	<b>-3'161</b>	<b>-</b>	<b>39'861</b>

Aufgrund der oben erwähnten Anpassung der Darstellung wurde die Segmentierung 2017 aktualisiert. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA) hat für das Segment «Bestand» um TCHF -1'169 abgenommen, für das Segment «Entwicklung» um TCHF 786 zugenommen, für das Segment «Cloud Services» um TCHF 48 zugenommen und für das Segment «Übrige» (Vorjahr: «Dienstleistungen» und «Corporate») um TCHF 336 zugenommen. Die Veränderungen entstanden primär, weil im Vorjahr bereits in den Segmenten selber die Intersegment-Eliminationen berücksichtigt wurden.

# Liegenschaftsspiegel

## Bestandesportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Lettable area (% m <sup>2</sup> )						Full occupancy property income (CHF '000)						Effective Area to be developed (m <sup>2</sup> )				
																	Residential	Office	Retail	Industry/Logistics	Storage	Others	Total	Residential	Office	Retail	Industry/Logistics	Storage		Others	Total		
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	46.3	3.0	2.6	86%	13'690	1982	2002	2007	4.6	Sole ownership	100%	–	–	–	13%	37%	8%	5%	38%	17'003	–	0.4	1.3	0.2	0.1	1.0	3.0	19'149	
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail	46.6	2.3	2.3	100%	13'500	1982	–	1993	4.1	Sole ownership	100%	–	–	–	7%	80%	–	13%	–	9'240	–	0.1	2.0	–	0.0	0.1	2.3	–	
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7–9	Retail	36.6	1.6	1.4	91%	10'543	1982	–	–	4.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	94%	–	6%	–	11'854	–	–	1.3	0.1	0.1	0.1	1.6	–	
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others	0.3	0.0	0.0	100%	930	–	–	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.0	0.0	–	–	
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39–41	Industrial	34.3	1.3	1.3	98%	65'356	1997	2007	–	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	20%	–	79%	1%	–	16'113	–	0.2	–	0.8	0.0	0.3	1.3	–	
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial	31.2	2.0	1.5	77%	38'314	1971	2012	–	4.9	Sole ownership	100%	–	–	–	14%	–	68%	17%	–	17'006	–	0.4	–	1.6	0.0	–	2.0	7'492	
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3, 40–44	Logistics	18.5	1.6	0.9	56%	14'517	1971	1999	2008	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	19%	–	74%	7%	–	15'461	–	0.4	–	1.0	0.1	0.0	1.6	–	
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	2.2	0.3	0.3	75%	6'625	1961	1977	–	5.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	83%	17%	–	4'775	–	0.0	–	0.3	0.0	0.0	0.3	–	
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial	4.7	0.7	0.2	28%	12'849	1969	1974	–	5.8	Sole ownership	100%	–	–	–	6%	–	48%	39%	6%	11'359	–	0.1	–	0.5	0.1	0.0	0.7	–	
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50–56	Office	41.2	3.4	2.2	64%	10'918	1992	2007	–	4.6	Sole ownership	100%	–	–	–	41%	24%	22%	12%	–	19'187	–	0.6	0.7	1.4	0.4	0.3	3.4	–	
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Logistics	19.2	1.4	1.4	100%	16'691	1991	–	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	100%	–	–	7'883	–	–	–	1.3	–	0.1	1.4	–	
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics	5.4	0.4	0.4	94%	12'257	1994	–	–	4.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	100%	–	3'301	–	–	–	0.3	–	0.1	0.4	–	
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics	12.7	0.9	0.9	100%	16'000	1971	1983	2015	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	4%	–	10%	86%	–	13'723	–	0.1	–	0.2	0.6	0.0	0.9	–	
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13–15	Logistics	19.9	1.9	1.4	73%	10'871	1970	2003	–	4.6	Building right	100%	–	–	–	10%	–	89%	1%	–	10'749	–	0.2	–	1.6	0.0	0.0	1.9	–	
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others	2.1	0.2	0.2	100%	5'485	–	–	–	2.5	Building right	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.2	0.2	–	–	
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Logistics	3.7	0.1	0.1	98%	13'880	–	–	–	2.8	Building right	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.1	0.1	–	–	
12802	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse	Industrial	25.3	0.8	0.8	100%	70'149	–	–	–	2.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.8	0.8	–	–
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8	Industrial	14.9	0.9	0.1	13%	12'984	1965	2008	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	10%	–	75%	15%	–	9'015	–	0.1	–	0.8	–	0.0	0.9	–	
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial	5.2	0.4	0.3	70%	5'529	1955	–	–	5.4	Sole ownership	100%	–	–	–	4%	–	90%	5%	–	5'914	–	0.0	–	0.4	0.0	0.0	0.4	–	
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46–50	Industrial	12.1	0.9	0.6	69%	13'009	1955	2008	–	5.3	Sole ownership	100%	–	–	–	3%	–	73%	23%	–	10'428	–	0.1	–	0.8	0.0	0.0	0.9	–	
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33–41	Industrial	3.8	0.4	0.2	60%	6'170	1953	1955	–	5.3	Sole ownership	100%	–	–	–	11%	–	43%	46%	–	5'741	–	0.1	–	0.3	0.0	0.0	0.4	–	
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	4.8	0.4	0.2	56%	11'035	1949	1961	–	5.5	Sole ownership	100%	–	–	–	7%	–	43%	51%	–	5'526	–	0.0	–	0.3	0.0	0.0	0.4	–	
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15–29	Residential	25.5	1.2	1.1	89%	13'071	1999	2008	–	3.2	Sole ownership	100%	–	–	–	91%	–	–	–	9%	6'309	1.1	–	–	–	–	–	0.1	1.2	–
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7–13	Residential	11.2	0.5	0.5	84%	6'075	1999	2008	–	3.3	Sole ownership	100%	–	–	–	92%	–	–	–	8%	2'911	0.5	–	–	–	–	–	0.5	–	–
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2–16	Res. mixed	53.5	3.3	3.0	90%	13'537	2008	–	–	4.1	Sole ownership	100%	–	–	–	38%	26%	–	23%	6%	7%	14'812	1.2	1.4	–	0.6	0.1	–	3.3	–
22501	VD	Yverdon	Route de Grandson 48	Industrial	27.0	1.7	1.5	91%	19'758	1910	2013	–	4.4	Sole ownership	100%	Yes	–	1%	12%	–	59%	28%	–	20'343	0.1	0.3	–	1.1	0.2	–	1.7	–	
26101	AG	Bremgarten	Luzernerstrasse 48–50	Industrial	28.5	1.6	1.6	100%	20'613	1983	2017	–	4.3	Sole ownership	100%	–	–	–	–	22%	–	63%	–	13'260	–	0.4	–	1.1	–	0.1	1.6	–	
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive II	Office	60.7	2.9	2.9	100%	6'821	2017	–	–	3.2	Building right	100%	–	–	–	81%	–	–	19%	–	8'015	–	2.1	–	–	0.0	0.8	2.9	–	
29101	GE	Meyrin	Chemin du Grand-Puits 28	Industrial	16.8	0.7	0.6	82%	10'383	1965	–	–	4.5	Sole ownership	100%	–	–	–	8%	–	–	90%	2%	9'664	–	0.1	–	–	0.6	–	0.7	–	
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66–80	Residential	4.5	0.3	0.3	98%	7'861	1870	1915	1988	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	2'139	0.3	–	–	–	0.0	0.0	0.3	–	–
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50–62/192	Res. mixed	1.8	0.2	0.2	100%	6'639	1849	1880	1985	4.3	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	1'096	0.2	–	–	–	–	–	0.0	0.2	–
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13–25	Retail	35.2	2.3	1.6	69%	16'597	1862	2014	–	4.6	Sole ownership	100%	–	–	–	2%	29%	36%	3%	18%	11%	13'757	0.0	0.5	0.8	0.3	0.4	0.4	2.3	–
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial	5.2	0.4	0.4	89%	16'250	1960	1964	–	4.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	100%	–	4'753	–	–	–	–	0.3	0.1	0.4	–	–
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1–7	Residential	1.3	0.1	0.1	100%	4'343	1900	–	1995	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	729	0.1	–	–	–	–	0.0	0.1	–	–
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land / land without use	Others	1.6	0.0	0.0	–	196	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	904	–	–	–	–	–	–	–	–	–
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0	100%	257	1860	–	1990	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	66%	–	–	34%	–	94	0.0	–	–	0.0	–	–	0.0	–	–
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130–132/131–133	Residential	0.8	0.1	0.1	98%	–	1839	–	2003	3.9	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	551	0.1	–	–	–	–	0.0	0.1	–	–
30901	ZH	Wetzikon	Grundstrasse 6–10	Residential	1.2	0.1	0.1	98%	1'745	1895	–	1990	3.1	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	433	0.1	–	–	–	–	0.0	0.1	–	–
30902	ZH	Wetzikon	Schulhausstrasse 42–44	Residential	2.0	0.1	0.1	100%	2'076	1840	–	1982	3.4	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	500	0.1	–	–	–	–	0.0	0.1	–	–
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	5.0	0.2	0.2	100%	1'569	1870	2007	–	3.1	Sole ownership	100%	–	–	–	98%	–	–	–	2%	1'065	0.2	–	–	–	–	0.0	0.2	–	–
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	6.7	0.3	0.3	87%	1'741	1971	–	1991	3.1	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	904	0.3	–	–	–	–	–	0.3	–	–
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	6.3	0.3	0.3	100%	1'899	1990	2018	–	3.1	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	1'347	0.3	–	–	–	–	0.0	0.3	–	–
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88–104	Residential	2.6	0.0	0.0	–	2'078	1791	2018	1990	3.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	809
31401	SG	Goldach	Langrütstrasse 19	Industrial	53.3	2.1	2.1	100%	63'811	1973	1995	–	3.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	100%	–	–	46'324	–	–	–	2.1	–	–	2.1	–	5'071
32102	AG	Windisch	Spinnerstrasse 10–12/15	Residential	35.2	1.3	1.0	76%	5'122	2014	–	–	3.2	Sole ownership	100%	–	–	–	100%	–	–	–	–	5'317	1.3	–	–	–	–	–	–	1.3	–
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office	7.2	0.5	0.4	84%	2'466	1959	–	2008	4.5	Sole ownership	100%	–	–	–	–	89%	–	–	10%	1%	3'147	–	0.5	–	–	–	–	0.5	–
32107	AG	Windisch	Kunzareal – Heinrich	Others	3.																												

# Liegenschaftsspiegel

## Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	Year of construction	Year of construction <sup>2</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Effective area to be developed (m <sup>2</sup> )									
																	Residential (sale)	Residential (rent)	Office	Retail	Industry / Logistics	Storage	Others	Total		
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	13.0	0.0	–	–	43'400	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	4'900	19'900	3'700	–	3'700	–	–	32'200	
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 27–32, Parzelle 3131	Industrial	18.8	0.7	0.6	93%	28'122	1955	2001	–	4.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	2'750	–	4'300	–	–	7'050	
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	5.0	0.5	0.4	76%	12'125	1968	1997	–	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	600	–	1'084	5'291	–	6'975	
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.9	0.0	0.0	–	2'144	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
16101	ZG	Baar	Ibelweg 18	Residential	11.8	0.0	0.0	–	9'218	2015	–	–	2.0	Condominium	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
18103	ZG	Cham	Plot no. 3165	Others	60.1	0.1	0.1	99%	26'231	–	–	–	3.4	Sole ownership	100%	–	–	27'475	–	–	1'197	–	–	1'465	30'137	
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	1.9	0.3	0.3	100%	33'281	1960	1970	–	3.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	12'600	7'470	–	–	–	20'070	
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Industrial	2.6	0.2	0.2	100%	11'410	1991	–	2014	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	252	1'532	766	–	–	2'550	
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1–3	Industrial	5.2	0.0	0.0	0%	4'507	1964	–	–	4.3	Sole ownership	100%	–	–	–	–	3'049	–	4'466	739	–	8'254	
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20–26	Industrial	33.6	0.6	0.6	96%	8'783	1960	–	–	3.9	Building right	100%	–	–	–	11'440	24'370	7'280	–	–	17'222	60'312	
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Hive I	Office	30.8	0.0	0.0	–	7'681	1981	2018	–	3.9	Building right	100%	–	–	–	–	9'029	–	–	–	–	9'029	
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	25.4	0.0	0.0	–	27'512	–	–	–	2.0	Building right	100%	–	–	–	–	33'448	–	–	–	688	34'136	
29004	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150, Pavillon	Others	0.9	0.0	0.0	–	952	–	–	–	3.5	Building right	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	1.3	0.1	0.1	100%	8'163	–	–	–	4.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33–39, Gstalderstrasse 4	Residential	6.5	0.2	0.1	76%	23'938	1850	1870	1990	4.2	Sole ownership	100%	–	–	–	1'600	–	4'670	–	–	–	6'270	
30403	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 3	Industrial	0.8	0.0	0.0	100%	1'067	1870	–	1993	5.3	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30602	ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh. 1–7/11–21/158	Residential	2.6	0.2	0.2	94%	10'069	1440	–	1988	4.4	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22–24	Res. mixed	2.1	0.2	0.2	76%	3'567	1870	1860	1989	4.6	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200–202/206, Zürichstr. 119–121	Industrial	5.9	0.4	0.3	94%	14'653	1872	1900	1993	5.3	Sole ownership	100%	–	–	1'428	–	2'605	1'416	375	1294	373	7'491	
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5–13	Residential	10.7	0.2	0.2	86%	17'055	–	–	1943	2.9	Sole ownership	100%	–	–	2'410	2'500	–	–	920	–	400	6'230	
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	22.3	0.1	0.1	100%	8'267	–	–	–	3.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	7'600	–	–	–	–	7'600	
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26–28	Residential	4.2	0.0	0.0	–	2'444	1800	1896	–	3.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	1'508	–	–	–	–	1'508	
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Res. mixed	9.5	0.0	0.0	–	4'564	1926	2017	–	3.5	Sole ownership	100%	–	–	–	–	1'550	–	557	–	257	327	2'691
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	7.4	0.0	0.0	–	2'043	1922	2017	–	4.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	1'623	1'392	–	349	146	–	3'510
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	6.8	0.0	0.0	100%	10'863	1832	2017	–	3.4	Sole ownership	100%	–	–	4'246	–	–	–	–	–	171	4'417	
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Others	2.0	0.0	0.0	27%	3'340	–	–	–	4.3	Sole ownership	100%	–	–	–	–	6'263	–	–	–	–	6'263	
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Industrial	20.4	0.8	0.8	100%	7'978	1963	1967	2017	4.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	3'100	–	–	–	3'100	
31602	NE	Neuchâtel	Plot no. 10729	Others	4.4	0.0	0.0	–	3'419	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	5'500	–	–	–	–	5'500	
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	34.9	1.1	1.1	96%	136'685	1895	–	–	4.5	Sole ownership	100%	–	–	–	–	20'000	10'000	–	10'000	–	40'000 <sup>4</sup>	
32105	AG	Windisch	Kunzareal – Zentrum West	Industrial	0.9	0.0	0.0	100%	2'481	1827	1890	–	4.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	2'437	–	–	–	–	2'437	
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12–14	Office	5.1	0.6	0.5	95%	11'080	1960	–	–	4.7	Sole ownership	100%	–	–	–	–	3'439	–	–	313	–	3'752	
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 16	Industrial	16.9	1.5	1.1	76%	33'505	1960	–	–	4.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	13'520	–	–	–	13'520	
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2–8	Others	3.9	0.4	0.1	20%	22'524	1937	–	–	5.2	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14–34	Industrial	14.9	0.0	0.0	–	44'000	1972	1990	–	6.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	30'954	15'000	1'460	47'414
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57–115	Industrial	10.9	0.7	0.7	100%	40'000	1946	1991	–	5.6	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	33'952	14'000	–	47'952
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1–29	Industrial	4.8	0.2	0.1	33%	19'000	1932	1947	–	5.9	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	20'110	–	20'110	
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3–35	Industrial	1.7	0.0	0.0	–	18'962	1903	1939	–	6.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	5'257	22'010	–	27'267
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31–85	Industrial	0.5	0.0	0.0	–	16'000	1946	–	–	6.1	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	11'000	–	11'000	
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Industrial	3.9	0.4	0.3	85%	60'400	1991	–	–	5.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	17'700	–	17'700	
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27–29	Others	7.6	0.0	0.0	–	44'183	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
36204	SO	Biberist	Derendingerstrasse 16 (Plot no. 944, 1172, 1179)	Others	0.4	0.0	0.0	–	–	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	8.1	0.0	0.0	–	10'717	1911	–	–	7.0	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	–	8'240	8'240	
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45–61	Industrial	11.6	0.9	0.7	85%	35'932	1900	1940	–	4.8	Sole ownership	100%	–	–	–	–	–	–	–	27'000	–	–	54'000
72001	AG	Hausen	Hauptstrasse 96	Others	10.6	0.0	0.0	–	27'235	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	Yes	Yes	–	–	4'320	–	11'990	–	–	16'310	
72002	AG	Lupfig	Hauptstrasse 98–100	Others	6.5	0.0	0.0	–	34'933	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	Yes	Yes	–	–	2'600	–	13'500	–	–	16'100	
<b>Total</b>			<b>Total</b>		<b>460.3</b>	<b>10.2</b>	<b>8.8</b>	<b>86.4%</b>	<b>894'433</b>									<b>40'459</b>	<b>73'221</b>	<b>136'654</b>	<b>46'472</b>	<b>183'699</b>	<b>74'953</b>	<b>35'637</b>	<b>591'095</b>	

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

2 Net site area does not include agricultural land and land without utilisation (total approximately 1 million m<sup>2</sup>).

3 Second building phase.

4 according to the Masterplan as at December 2012 between 120'000 and 130'000 sqm could be developed, only 40'000 sqm have been planned as of December 31, 2018.

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 9  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2019

## Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 89 bis 134), für das am 31. Dezember 2018 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.



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

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

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

## Bewertung Immobilienanlagen, inkl. Liegenschaften zum Verkauf

### Risiko

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf beliefen sich per 31. Dezember 2018 auf insgesamt TCHF 1'488'191 und somit 93% der konsolidierten Aktiven. Die Bewertung der Immobilien erfolgte unter Einbezug eines externen Bewerthers zum Verkehrswert unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode. Die Verkehrswertschätzung basierte auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

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

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

### Unser Prüfvorgehen

Im Rahmen unserer Prüfung erwogen wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenz des externen Bewerthers. Mit Unterstützung unserer eigenen Bewertungsspezialisten beurteilten wir die den Bewertungen zugrundeliegenden Annahmen und stellten

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



3

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

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

#### **Ansatz und Bewertung der Latenten Steuerverbindlichkeiten**

**Risiko** Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten zurückzuführen. Per 31. Dezember 2018 betragen diese TCHF 82'871. 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 12 'Latente Steuern' thematisiert.

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

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

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

# Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung



4



## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

André Schaub  
Zugelassene Revisionsexperte

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG  
Aeschenplatz 7  
4052 Basel

Zürich, 06. Februar 2019

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2018

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer  
104390.1810 bis 104390.1816

### 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 2018 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile, landwirtschaftliche Grundstücke sowie Kraftwerke in Diesbach, Biberist, Oberaathal-Aabach, Wetzikon-Floos und Wetzikon-Schönau.

### Bewertungsstandards

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

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

### Definition des Marktwertes

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

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

### Bewertungsmethode

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

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

1 / 4

# 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.

#### 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 2018 wurden 30 Liegenschaften besichtigt.

#### Ergebnisse

Per 31. Dezember 2018 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 119 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 1'515'222'808 Schweizerfranken.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1.1.2018 bis 31.12.2018 wurden Liegenschaften in Brunnegg, Goldach und Pratteln erworben. Gleichzeitig wurden alle Stockwerkeigentumseinheiten von zwei Liegenschaften in Windisch veräussert.

#### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 06. Februar 2019  
Wüest Partner AG



Marco Feusi MRICS  
Partner



Silvana Dardikman  
Director

## Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

### Renditeeigenschaften

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 2019 sind im Zeitraum September 2018 bis Dezember 2018 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 1.95% bis 7.00% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt nominal.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterrisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

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

#### **Liegenschaften Im Bau**

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

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

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## Performance-Kennzahlen der HIAG gemäss EPRA

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

### A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen je Aktie	2018	2017
Gewinn nach FER-Erfolgsrechnung	58'935	57'457
(I) Erfolg aus Neubewertung von Immobilien	-75'183	-35'524
(II) Erfolg aus Verkauf Promotionsprojekte	-1'256	2'237
(IV) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen und Aktivierung Verlustvorträge	10'535	8'884
(V) Minderheitsanteile auf oben stehende Positionen	2'014	2
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>-4'955</b>	<b>33'056</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	8'023'893	8'035'289
<b>EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>-0.6</b>	<b>4.1</b>

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

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen je Aktie	2018	2017
EPRA-Gewinn	-4'955	33'056
(I) Beitrag HIAG Data	39'131	4'308
<b>Adjusted-EPRA-Gewinn</b>	<b>34'176</b>	<b>37'364</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	8'023'893	8'035'289
<b>Adjusted-EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>4.3</b>	<b>4.7</b>

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

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen pro Aktie	2018	2017
NAV gemäss Konzernrechnung	784'863	760'484
(I) Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	-680	-336
(II) Latente Steuern	82'871	73'786
<b>EPRA NAV</b>	<b>867'054</b>	<b>833'934</b>
Anzahl ausstehender Aktien	7'994'062	8'047'629
<b>EPRA NAV pro Aktie</b>	<b>108.5</b>	<b>103.6</b>
Bilanzsumme	1'598'935	1'398'069
<b>Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV</b>	<b>54.2%</b>	<b>59.7%</b>

# EPRA-Performance-Kennzahlen

## C Triple Net Asset Value (NNAV)

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen pro Aktie	2018	2017
EPRA NAV	867'054	833'934
(I) Latente Steuern	-82'871	-73'786
<b>EPRA NNAV</b>	<b>784'183</b>	<b>760'357</b>
Anzahl ausstehender Aktien	7'994'062	8'047'629
<b>EPRA NNAV pro Aktie</b>	<b>98.1</b>	<b>94.5</b>

## D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in TCHF	2018	2017
Anlageliegenschaften – Eigentum	1'476'411	1'251'588
Liegenschaften zum Verkauf (Promotionsprojekte)	11'780	31'073
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionsprojekte)	-460'323	-381'364
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>	<b>1'027'868</b>	<b>901'297</b>
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften</b>	<b>1'027'868</b>	<b>901'297</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	51'433	47'093
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-12'525	-10'497
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>	<b>38'908</b>	<b>36'596</b>
<b>«Topped-up»-Netto-Mietertrag</b>	<b>38'908</b>	<b>36'596</b>
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	3.8%	4.1%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	3.8%	4.1%

## E EPRA-Leerstandsquote

in TCHF	2018	2017
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	8'661	8'005
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	60'094	55'098
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>14.4%</b>	<b>14.5%</b>

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

in TCHF	2018	2017
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	6'699	6'126
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	55'157	49'994
<b>Adjusted EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>12.1%</b>	<b>12.3%</b>

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

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

# Einzelabschluss 2018

## Bilanz

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	4'713	6'614
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	44	18
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	176	1'632
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	1'926	414
Steuerforderung	-	309
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'195	983
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>8'054</b>	<b>9'970</b>
Finanzanlagen gegenüber Dritten	860	-
Finanzanlagen gegenüber Gruppe	597'013	485'550
Finanzanlagen gegenüber Aktionären	2'725	4'145
Beteiligungen Gruppe	89'809	89'709
<b>Anlagevermögen</b>	<b>690'407</b>	<b>579'404</b>
<b>Aktiven</b>	<b>698'461</b>	<b>589'374</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78	44
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten	17	49
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'500	-
Steuerverbindlichkeiten	177	-
Passive Rechnungsabgrenzung	3'503	3'061
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>8'275</b>	<b>3'154</b>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	490'000	365'000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-	4'500
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>490'000</b>	<b>369'500</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>498'275</b>	<b>372'654</b>
Aktienkapital	8'050	8'050
Gesetzliche Kapitalreserve	1'610	1'572
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage <sup>1</sup>	17'171	47'682
Total gesetzliche Kapitalreserve	18'782	49'254
Gesetzliche Gewinnreserve	8'736	8'837
Freiwillige Gewinnreserve	108'000	108'000
Vortrag aus dem Vorjahr	42'823	40'018
Unternehmensergebnis	20'716	2'843
Bilanzgewinn	63'538	42'861
Eigene Aktien	-6'921	-282
<b>Eigenkapital</b>	<b>200'186</b>	<b>216'720</b>
<b>Passiven</b>	<b>698'461</b>	<b>589'374</b>

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

# Einzelabschluss

## Erfolgsrechnung

in TCHF	2018	2017
Finanzertrag	27'447	8'360
Übriger Betriebsertrag	9	36
<b>Betriebsertrag</b>	<b>27'456</b>	<b>8'396</b>
Personalaufwand	-369	-398
Versicherungen und Gebühren	-79	-73
Allgemeiner Betriebsaufwand	-60	-95
Büro- und Verwaltungsaufwand	-1'628	-1'448
Kommunikationsaufwand	-394	-320
Finanzaufwand	-4'152	-3'219
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-6'683</b>	<b>-5'553</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>20'773</b>	<b>2'843</b>
Ertragssteuern	-58	-
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>20'716</b>	<b>2'843</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

#### Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

#### Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe

Die Position beinhaltet Kontokorrente mit Konzerngesellschaften.

#### Finanzanlagen

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

#### Definition «Gruppe»/«Aktionäre»

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

#### Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

#### Schätzungen und Beurteilungen

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten 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) Personalaufwand dar.

### Direkte Steuern

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

### Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

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

### Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen

Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2018 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 30'510 auf TCHF 17'171 reduziert.

Die per 18. Mai 2018 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) gemeldeten Kapitaleinlagen von insgesamt TCHF 17'171 wurden von der ESTV im Betrag von TCHF 13'978 anerkannt.

Nach der maximalen Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen 2019 von TCHF 13'900 werden nur noch TCHF 78 Reserven aus Kapitaleinlagen für eine weitere Ausschüttung verfügbar sein.

# Einzelabschluss

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

	31.12.2018	31.12.2017
Beteiligungen Gruppe	89'809	89'709
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>89'809</b>	<b>89'709</b>

### Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2018

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschaftskapital in TCHF	Beteiligung/Stimmanteil in %	Beteiligungsbuchwert in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	CH	11'000	100%	78'373
HIAG Immobilien Menziken AG	Menziken	CH	100	100%	1'836
HIAG Data AG	Zürich	CH	10'000	95%	9'500
Marbell AG <sup>1</sup>	Zürich	CH	100	100%	100
<b>Total</b>					<b>89'809</b>

<sup>1</sup> Die Gesellschaft Marbell AG wurde am 22. Juni 2018 neu gegründet.

### Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2018

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

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

HIAG Data AG und CIS Operations AG stellen als Technologie unabhängigen Partner Cloud Services auf einer hoch leistungsfähigen Multi-Cloud-Plattform zur Verfügung, welche den neusten Standards entspricht und die regulatorischen Anforderungen erfüllt.

Die Marbell AG ist eine Holdinggesellschaft, welche in der Berichtsperiode noch keine Aktivitäten aufweist.

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

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

# Einzelabschluss

## Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2017

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschafts-kapital in TCHF	Beteiligung/ Stimmanteil in %	Beteiligungs-buchwert in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	CH	11'000	100%	78'373
HIAG Immobilien Menziken AG	Menziken	CH	100	100%	1'836
HIAG Data AG <sup>1</sup>	Zürich	CH	10'000	95%	9'500
<b>Total</b>					<b>89'709</b>

<sup>1</sup> Bei der Gesellschaft HIAG Data AG wurden im Vorjahr eine Kapitalerhöhung von TCHF 9'900 durchgeführt und 5% der Aktien an Mitglieder der Geschäftsleitung der HIAG Gruppe und HIAG Data veräussert.

## Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2017

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

## Fremdkapital

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Übrige kurzfristige nicht verzinsliche Verbindlichkeiten	17	49
davon Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	14	5
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'500	–
– davon Darlehen gegenüber Dritten	4'500	–

Das unter den übrigen kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesene Darlehen in Höhe von TCHF 4'500 wird am 31. Dezember 2019 zur Rückzahlung fällig. Im Vorjahr wurde das Darlehen unter übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Verzinsung beträgt 3%.

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	490'000	365'000
Anleihen	490'000	365'000

Im Oktober 2018 wurde eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 125'000 mit einer Laufzeit von vier Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankverbindlichkeiten bei den Tochtergesellschaften der Gruppe verwendet.

# Einzelabschluss

Eckwerte	Anleihe Oktober 2018	Anleihe Mai 2017	Anleihe Juli 2016	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 125'000	TCHF 150'000	TCHF 115'000	TCHF 100'000
Laufzeit	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	1.0%	0.8%	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	43'467'844	36'274'830	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0434678444	CH0362748300	CH0326371421	CH0284607394

## Eigenkapital

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Aktienkapital	8'050	8'050
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	8'050'000	8'050'000

Gemäss Artikel 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 19. April 2020 um maximal TCHF 1'600 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 31. Dezember 2018 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (Vorjahr: TCHF 350).

in TCHF	2018	2017
Finanzertrag	27'447	8'360
– davon Gewinn aus Veräusserung von 5% der Aktien der HIAG Data AG	–	1'500
– davon ausserordentliche Dividende der HIAG <sup>1</sup>	20'000	–

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

in TCHF	2018	2017
Personalaufwand	369	398
– davon Diskont auf der Zuteilung oder dem Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG Gruppe	338	372
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	unter 10	unter 10
Büro- und Verwaltungsaufwand	1'628	1'448
– davon Verwaltungsrats honorare <sup>1</sup>	1'161	1'049
Finanzaufwand	4'152	3'219
– davon Emissionskosten <sup>2</sup>	232	168

<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 und Oktober 2018 von insgesamt TCHF 1'670 werden über die Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert (Vorjahr: TCHF 1'245).

# Einzelabschluss

## Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	2018	2017
Buchwert per 01.01.	2'371	281	-
Kauf	75'593	9'364	2'389
Verkauf/Zuteilung	22'026	2'725	1'986
Buchwert per 31.12.	55'938	6'921	281

Im Berichtsjahr wurden 75'593 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 9'364 durch die Gesellschaft gekauft. Davon wurden 22'026 Aktien an Mitarbeiter zugeteilt oder verkauft. Bei der Zuteilung und dem Verkauf der eigenen Aktien wurde ein Verlust von TCHF 101 realisiert und gegen die gesetzliche Gewinnreserve verbucht.

## Eventualverpflichtungen

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Garantien zugunsten Dritter	32'116	32'116

## Bedeutende Aktionäre

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

Stimmrechtsanteil	31.12.2018	31.12.2017
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.5%	65.3%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
Salome Grisard Varnholt		
Andrea Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		

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

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend die Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 50.0% Hauptaktionärin (Vorjahr: 49.8%) der HIAG Immobilien Holding AG. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrags wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

# Einzelabschluss

## Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

	31.12.2018	31.12.2017
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	579'593	579'593
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats <sup>1</sup>	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
John Manser, Mitglied des Verwaltungsrats	3'000	3'000
Dr. Jvo Grundler, Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung	38'878	27'642
Martin Durchschlag, Geschäftsführer	209'442	208'295
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	4'123	3'632
<b>Total</b>	<b>1'120'432</b>	<b>1'107'558</b>

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

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

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Abnahme der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 14. März 2019. Bis zu diesem Zeitpunkt sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

## Gewinnverwendung

Für das Geschäftsjahr 2018 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 11. April 2019 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.90 brutto pro Aktie für maximal 8'050'000 ausstehende Aktien. Die maximale Gesamtausschüttung beläuft sich auf TCHF 31'395 und wird aus dem Bilanzgewinn für maximal TCHF 17'495 und aus Kapitaleinlagereserven für maximal TCHF 13'900 ausgeschüttet.

Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinns

in TCHF	31.12.2018	31.12.2017
Unternehmensergebnis	20'716	2'843
Vortrag aus dem Vorjahr	42'823	40'018
Bilanzgewinn	63'538	42'861
Dividendenausschüttung aus Gewinnvortrag	-17'495	-
Zuweisung gesetzliche Kapitalreserve	-	38
Vortrag auf neues Jahr	46'043	42'823

in TCHF	31.12.2018
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage vor vorgeschlagener Ausschüttung	17'171
Vorgeschlagene ordentliche Ausschüttung	-13'900
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage nach vorgeschlagener Ausschüttung	3'271

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 9  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2019

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 145 bis 153), für das am 31. Dezember 2018 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 2018 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 gegenüber Gruppe und Beteiligungen Gruppe

**Risiko** Die per 31. Dezember 2018 ausgewiesenen Finanzanlagen von TCHF 597'013 und Beteiligungen gegenüber Gruppe von TCHF 89'809 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 und der Ermessensspielräume bei der Beurteilung der Werthaltigkeit dieser zwei Bilanzpositionen, erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

**Unser  
Prüfvorgehen** 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 Ansatz und Bewertung der Beteiligungen und Finanzanlagen gegenüber Gruppe.

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



3



## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

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

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

André Schaub  
Zugelassener Revisionsexperte

# Aktien- informationen

## Die HIAG Immobilien Holding Aktie

### 1 Dividendenpolitik

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

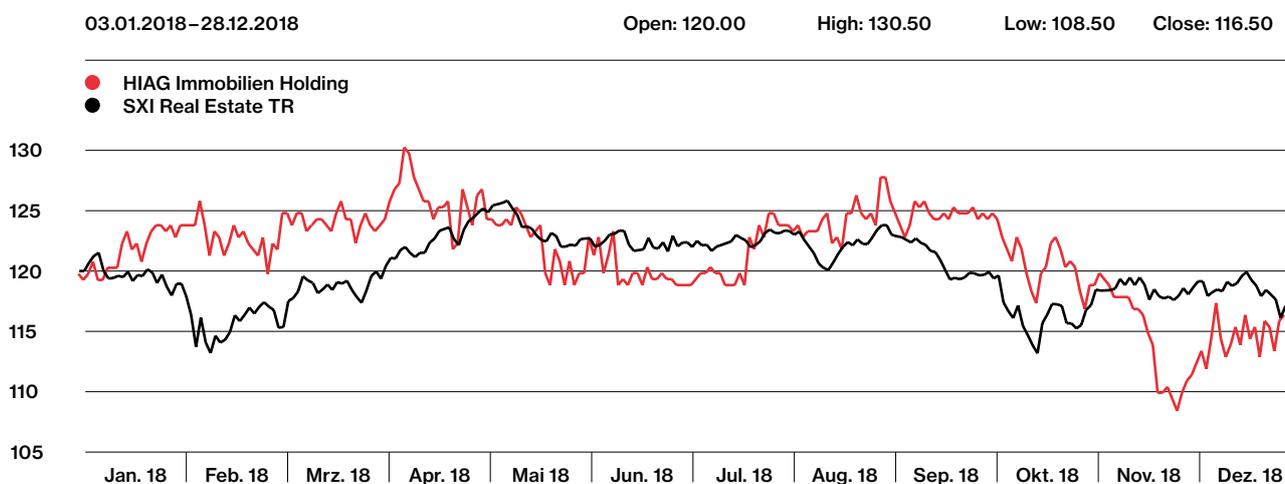
Die Ausschüttung der Dividende erfolgt soweit vorhanden über Kapitalreserven und ist somit für Schweizer Privatpersonen steuerfrei. Für das Geschäftsjahr 2018 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 11. April 2019 eine Ausschüttung einer Dividende aus Kapitaleinlagereserven und aus dem Bilanzgewinn.

### 2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Per Ende 2018 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 17'171. Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2018 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen in 2018 um TCHF 30'511 reduziert.

Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

### 3 Aktienkursentwicklung



Der Kurs der HIAG Immobilien Holding Aktie sank seit dem 1. Januar 2018 um 2.9% von CHF 120.00 auf CHF 116.50. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2018 CHF 98.18; somit wurde die HIAG Immobilien Holding Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 18.7% gehandelt. 2018 wurden im Schnitt täglich 3'512 Aktien gehandelt.

# Aktieninformationen

## 4 Kennzahlen

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

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Höchst	131.50	128.00
Tiefst	107.50	104.40
Periodenende	116.50	120.90

Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Höchst	1'058.58	1'030.40
Tiefst	865.38	840.42
Periodenende	937.83	973.25

Anzahl Aktien	31.12.2018	31.12.2017
Ausgegebene Aktien in Stück	8'050'000	8'050'000
Eigene Aktien in Stück	55'938	2'371
Ausstehende Aktien in Stück	7'994'062	8'047'629
Durchschnittlich ausstehende Aktien in Stück	8'023'893	8'035'289

Kennzahlen pro Aktie (in CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Gewinn pro Aktie (EPS)	7.60	7.15
Gewinn pro Aktie vor Wertänderung vor Beitrag HIAG Data	2.70	3.54
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	3.90	3.80
Payout-Ratio (in %) <sup>2</sup>	145%	107%
Barrendite (in %) <sup>3</sup>	3.35%	3.14%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	98.18	94.50
Prämie (Abschlag) zum NAV (in %)	18.66%	27.94%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	108.55	103.67
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern (in %)	7.33%	16.62%

<sup>1</sup> Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 11. April 2019 für das Geschäftsjahr 2018:

Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und aus dem Bilanzgewinn.

<sup>2</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn vor Wertänderung vor Beitrag HIAG Data.

Die Berechnung des Payout-Ratios wurde im Berichtsjahr geändert und das Vorjahr wurde angepasst. Die Payout-Ratio berechnet mit dem Gewinn ohne nicht geldwirksame Steueraufwände belief sich auf 101.9% per 31. Dezember 2018.

<sup>3</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs am Periodenende.

## 5 Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären finden sich unter Ziffer 30 des konsolidierten Abschlusses auf Seite 128.

## 6 Investor Relations

Martin Durchschlag, T +41 61 606 55 00

Laurent Spindler, T +41 61 606 55 00

investor.relations@hiag.com

## Kontakt

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

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

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

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

Laurent Spindler  
Leiter Finanzen  
T +41 61 606 55 00

[investor.relations@hiag.com](mailto:investor.relations@hiag.com)

**Presse**  
Martin Durchschlag  
Geschäftsführer  
T +41 61 606 55 00

[www.hiag.com](http://www.hiag.com)

## Börsenhandel

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

## Agenda

**18. März 2019**  
Veröffentlichung  
Jahresergebnis 2018

**11. April 2019**  
Ordentliche  
Generalversammlung

**2. September 2019**  
Veröffentlichung  
Halbjahresergebnis 2019

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG

**Konzept und Gestaltung**  
schneiterpartner AG, Zürich