

**HIAG**

**Halbjahresbericht**

**18**

# **2018 Halbjahresbericht**

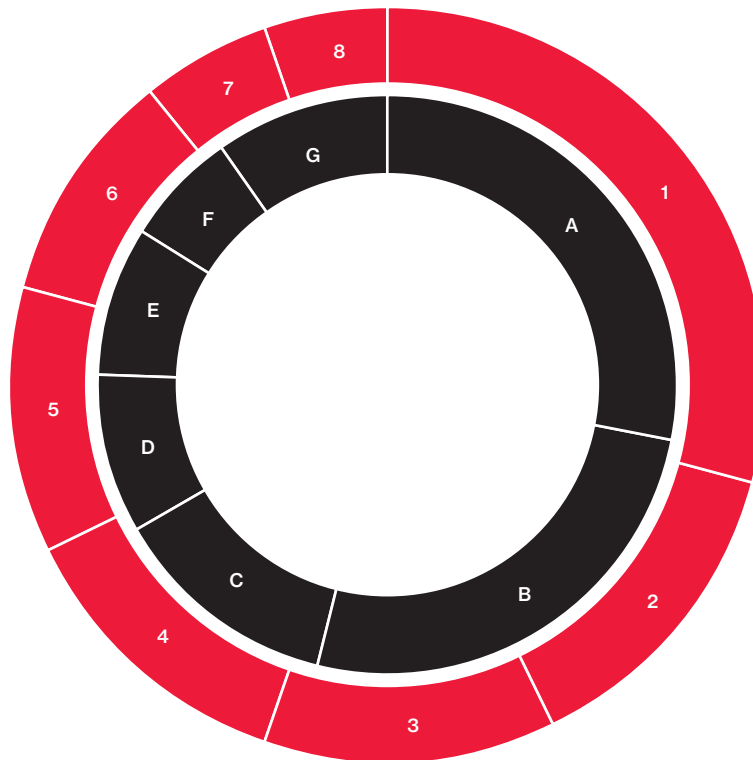
**Wer in der Schweiz  
Industrieareale  
mit Respekt aufwertet,  
ist langfristig erfolgreich.**

# Inhalt

4	Das Wichtigste in Kürze
7	Aktionärsbrief
10	Finanzbericht
36	Liegenschaftsspiegel
38	Kontakt/Agenda/Impressum

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen ●  
nach Kantonen ●

### Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 30.06.2018

1	Industrie, Gewerbe	29.3%
2	Wohnen	13.5%
3	Verkauf	12.7%
4	Distribution, Logistik	12.3%
5	Büro	11.4%
6	Bauland	10.2%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.4%
8	Übrige	5.2%

### Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2018

A	Aargau	28.3%
B	Zürich	25.8%
C	Genf	12.6%
D	Zug	8.9%
E	Solothurn	8.4%
F	Basel-Landschaft	6.5%
G	Diverse	9.5%

# 91%

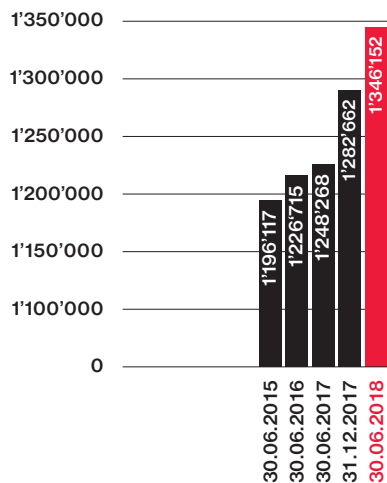
des Immobilienportfolios der HIAG  
befinden sich in den Regionen Aargau,  
Zürich, Genf, Zug, Solothurn und Basel

# Das Wichtigste in Kürze

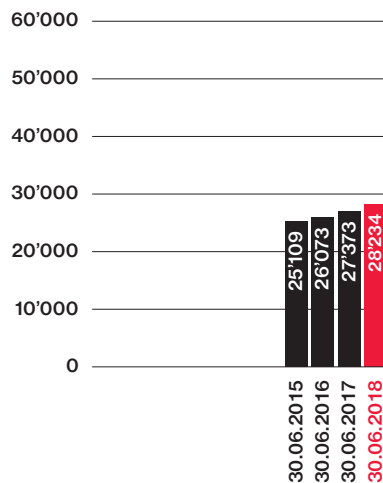
## Schlüsselkennzahlen

### Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, Unternehmensergebnis

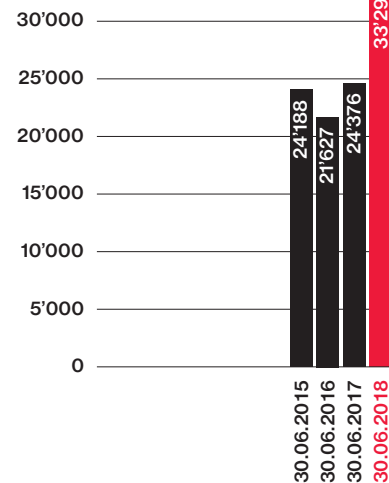
Immobilienanlagen in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



Unternehmensergebnis in TCHF



### Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	H1 18	H1 17
Liegenschaftsertrag	28'234	27'373
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	26'722	10'772
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	43'347	32'810
Unternehmensergebnis	33'296	24'376
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkäufe Promotion	22'287	41'036

in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	31'976	38'920
Eigenkapital	761'890	760'693
Eigenkapitalquote	51.8%	54.4%
LTV-Ratio	42.0%	37.6%
Bilanzsumme	1'471'363	1'389'069
Anzahl Mitarbeiter	61	56
- davon Hauswartung und Liegenschaftsverwaltung	18	18

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen

### Portfoliokennzahlen

in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Immobilienbestand	1'346'152	1'282'662
Bestandesportfolio	944'776	901'297
Entwicklungsportfolio	401'375	381'364
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	114	111
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	46	44
Investitionen in Immobilien	51'740	58'471
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)	56.8	56.1
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	14.3%	12.3%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	36.9%	36.8%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	14.4%	13.1%

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

### EPRA-Kennzahlen

in TCHF	H1 18	H1 17
EPRA Earnings	9'832	18'655

in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
EPRA NAV	839'188	834'144
Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV	57.0%	59.7%
EPRA-Leerstandsquote	16.4%	14.5%
Adjusted EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung) <sup>1</sup>	14.3%	12.3%

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

### Kennzahlen pro Aktie

in CHF	H1 18	H1 17
Gewinn pro Aktie (EPS)	4.14	3.03
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung	0.82	1.69
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	0.86	1.50

in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie vor latenten Steuern	104.32	103.69
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie nach latenten Steuern	94.74	94.52

# Aktionärsbrief



## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

**HIAG ist erfolgreich in das Geschäftsjahr 2018 gestartet und konnte den Mietertrag durch die Akquisitionen in Brunegg und Pratteln um insgesamt rd. CHF 3.7 Mio. steigern. Aufgrund von Erfolgen bei Vertragsabschlüssen und Entwicklungsprojekten liegt auch das Ergebnis der Neubewertung mit CHF 26.7 Mio. deutlich über dem Vorjahr. HIAG Data konnte 14 Verträge mit namhaften Partnern abschliessen und erweitert Ihr Angebot auf den Finanzbereich.**

Im ersten Halbjahr konnte HIAG den Liegenschaftsertrag um 3.1% auf CHF 28.2 Mio. steigern. Der annualisierte Liegenschaftsertrag konnte im Vorjahresvergleich um CHF 2.2 Mio. bzw. 4.0% auf CHF 56.8 Mio. und zum Stichtag per 31. Dezember 2017 um CHF 0.7 Mio. bzw. 1.1% gesteigert werden. Der Gewinn je Aktie legte um 36.6% von CHF 3.03 auf CHF 4.14 zu. Mit einer EPRA Eigenkapitalquote von 57.0% ist die Gruppe weiterhin stark finanziert und das Portfolio weist eine solide gewichtete Restmietdauer von über sieben Jahren aus.

### **Portfolio wächst im Raum Basel**

Mit der Sale- und Leaseback Transaktion mit der Rohner AG Pratteln mit einer Mietdauer von mindestens 15 Jahren kann die gewichtete Restmietdauer im Portfolio weiter gesteigert werden. Rohner nutzt etwa 80% der Arealflächen langfristig für die Produktion

## Aktionärsbrief

von Wirkstoffen, sodass ein Teil der Gebäude für betriebliche Erweiterungen oder Zwischennutzungen zur Verfügung stehen. Langfristig - und aus heutiger Sicht betrieblich nicht absehbar - bietet das Areal der Gemeinde Pratteln die Möglichkeit um den Bahnhof südlich des heute entstehenden Zentrums weiterzuentwickeln. Die Transaktion fügt sich demnach ideal in die Strategie der langfristigen Standortentwicklung der HIAG ein.

### Dietikon in neuem Nutzungszyklus

Am Standort in Dietikon kann nach dem Auszug von LIPO im September 2020 und dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrags mit XXXLutz die zur Autobahn gewandte Arealseite umfassend neu entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten langfristigen Abschlüsse mit Media Markt wurde gleichzeitig die Umgebung neugestaltet und das Areal für einen weiteren Nutzungszyklus höherwertig positioniert, sodass die weitere langfristige Entwicklung koordiniert mit dem heute noch pendenten Entscheid über den Ausbau der Limmattalbahn und damit der S-Bahn Haltestelle Silbern erfolgen kann.

### Stadler läutet neue Epoche in St. Margrethen ein

Mit dem Spatenstich der Stadler Rail in St. Margrethen ist der Startschuss für eine Entwicklung über rund 50'000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche erfolgt. Stadler Rail hat das Areal in St. Margrethen bis mindestens 2081 im Baurecht übernommen und wird wesentliche Teile ihrer Produktion aus Altenrhein verlagern und effizient neu organisieren. Der Entscheid das Projekt Europuls nicht zu realisieren und stattdessen den Prozess einer Rückzonung von Zentrumszone zu Industriezone anzustossen war ein eher ungewöhnlicher Schritt, hat aber eine für die Region und für die Schweiz bedeutende Entwicklung erst möglich gemacht. Der Heimfall des Stadler Rail Areals ist mit dem sich ebenfalls im Eigentum der HIAG befindlichen Nachbarareals koordiniert, was nachfolgenden Generationen die Möglichkeit offenhält, 100'000 m<sup>2</sup> im Zentrum von St. Margrethen neu zu planen.

### Umbau für Stiftung Faro kann starten

Im Juli konnte der bereits lang verhandelte Mietvertrag mit der Stiftung Faro unterzeichnet werden. Die Umnutzung des ehemaligen Rekrutierungszentrums der Schweizer Armee in ein Wohnheim der Stiftung Faro ist insofern ein Glücksfall, als dass in die statisch herausfordernde Gebäudestruktur nur minimal eingegriffen werden muss und der Nutzungszyklus der Grundstruktur damit mindestens um 25 Jahre verlängert werden kann.

### Biberist tritt in eine neue Phase ein

Im ersten Halbjahr 2018 konnten die Verkäufe für die letzten beiden Papiermaschinen abgeschlossen werden. Die drei Anlagen werden in Ägypten, Grossbritannien und Rumänien neu aufgebaut und dort voraussichtlich mehrere Jahrzehnte weiter genutzt. Die Investition in Zeit und qualifiziertes Personal hat sich mehrfach ausgezahlt, da in den letzten zwei Jahren aus dem Verkauf ein Nettogewinn von rd. CHF 12 Mio. erzielt werden konnte und mit der Wiederinbetriebnahme gegenüber Verschrottung ein wesentlicher Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen geleistet werden konnte.

Mit der Ansiedlung des Operations-Teams der HIAG Data in Biberist wurde ein neues Kapitel aufgeschlagen. Nicht zuletzt aufgrund der hochverfügbaren Datenverbindung wird im 4. Quartal ein EA Sports FIFA 2019 Launch Event stattfinden und der Standort als schweizweiter eSports Hub positioniert.

### Meyrin – Arealübergreifende Anbindung des CERN

In Meyrin konnte mit Regus neben HPE ein weiterer Ankermieter im Bestandesgebäude gefunden werden, das derzeit von Grund auf erneuert wird. Zudem wird im Zentrum des Areals ein Restaurant und Schulungspavillon für das bereits international erfolgreiche Restaurantkonzept Luigia errichtet. Diese Entwicklung wird die Zentrumsgestaltung des



## Aktionärsbrief

HIAG Areals darstellen und gleichzeitig ein Verbindungselement zu dem in Gehdistanz befindlichen Campus des CERN darstellen, deren Mitarbeiter für Luigia eine wichtige Zielgruppe darstellen.

### HIAG Data erweitert Angebot

Im ersten Halbjahr hat SWICA mit dem Health Navigator die erste Applikation lanciert, welche alle gesetzlichen Auflagen als Medical Device erfüllt. Möglich war dies durch die im Mai lancierte Infrastruktur der HIAG Data, welche seitdem schrittweise weiterentwickelt wird. Der Einbau einzelner Funktionalitäten verzögert zwar das Onboarding bestehender Kunden, eröffnet mit weiteren Differenzierungsmerkmalen jedoch das Wachstumspotenzial in neuen Geschäftsfeldern – z.B. dem Finanzbereich. Auch die Einordnung des Leistungsspektrums der HIAG Data als Edge Cloud Funktionalität nimmt konkrete Formen an: So hat HIAG Data mit Microsoft und UPC Business ein gemeinsames schweizweites Produkt entwickelt, das am 7. September im Rahmen der Gennex in Dübendorf der Öffentlichkeit vorgestellt wird.

### Ausblick

Die Unterzeichnung der Verträge mit Faro und die Sale- und Leaseback Transaktion mit der Rohner AG Pratteln werden per Ende Jahr nicht nur Portfoliokennzahlen wie gewichtete Restmietdauer und Leerstandsquote positiv beeinflussen, sondern stützen unmittelbar die Basis für eine solide Dividendenentwicklung. Mit dem Spatenstich in Niederhasli für Doka Schweiz AG, der nach Aufhebung der Planungszone im zweiten Halbjahr erfolgen wird sowie die in 2019 startende Entwicklung für rund 370 Wohnungen in Cham ist diese Entwicklung bereits heute mittelfristig vorgezeichnet.



**Dr. Felix Grisard**  
Präsident des Verwaltungsrats



**Martin Durchschlag**  
Geschäftsführer

# Finanzbericht Konsolidierter Halbjahresabschluss 30. Juni 2018 (nach Swiss GAAP FER)

## Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel		31'976	38'920
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'740	2'748
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre		-	392
Übrige kurzfristige Forderungen		12'524	13'042
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		2'200	2'852
Liegenschaften zum Verkauf	1	19'340	31'073
Aktive Rechnungsabgrenzung		8'846	7'101
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>77'626</b>	<b>96'128</b>
Übrige langfristige Forderungen		2'554	2'554
Immobilienanlagen	1	1'326'812	1'251'589
Übrige Anlagevermögen	2	58'957	42'236
Finanzanlagen		679	1'280
Finanzanlagen Aktionäre		4'735	4'282
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'393'737</b>	<b>1'301'941</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'471'363</b>	<b>1'398'069</b>

# Finanzbericht

## Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2018	31.12.2017
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	9'428	6'577
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'272	12'416
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		8'816	5'975
Kurzfristige Rückstellungen		824	335
Steuerverbindlichkeiten		297	194
Passive Rechnungsabgrenzung		12'185	9'523
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>34'823</b>	<b>35'020</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	591'467	522'470
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		4'500	4'500
Langfristige Rückstellungen		1'695	1'600
Latente Steuern		76'988	73'786
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>674'650</b>	<b>602'356</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>709'473</b>	<b>637'376</b>
Aktienkapital		8'050	8'050
Kapitalreserven		21'733	52'344
Eigene Aktien		-1'041	-282
Gewinnreserven		733'357	700'371
<b>Eigenkapital exkl. Minderheitsanteile</b>	<b>12</b>	<b>762'100</b>	<b>760'484</b>
Minderheitsanteile		-210	209
<b>Eigenkapital inkl. Minderheitsanteile</b>		<b>761'890</b>	<b>760'693</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'471'363</b>	<b>1'398'069</b>

# Finanzbericht

## Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		H1 18	H1 17
Liegenschaftsertrag	4	28'234	27'373
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	5	26'722	10'772
Infrastructure as a Service (IaaS)	6	631	338
Übriger Betriebsertrag	7	4'619	7'894
Eigenleistung		-	177
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>60'206</b>	<b>46'555</b>
Personalaufwand		-6'084	-4'288
Unterhalt und Reparaturen		-3'953	-3'044
Versicherungen und Gebühren		-708	-523
Energieaufwand und Hauswartung		-1'156	-1'253
Allgemeiner Betriebsaufwand		-310	-294
Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand		-3'196	-3'149
Marketing- und Vertriebsaufwand		-647	-412
Mieten und Leasing		-804	-782
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-16'859</b>	<b>-13'745</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>43'347</b>	<b>32'810</b>
Abschreibungen	8	-4'335	-720
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>39'012</b>	<b>32'090</b>
Finanzertrag		232	145
Finanzaufwand	9	-2'841	-2'758
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>36'403</b>	<b>29'477</b>
Ertragssteuern	11	-3'532	-5'102
<b>Unternehmensergebnis inkl. Minderheitsanteile</b>		<b>32'872</b>	<b>24'376</b>
Minderheitsanteile		-424	-
<b>Unternehmensergebnis exkl. Minderheitsanteile</b>		<b>33'296</b>	<b>24'376</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	12	4.14	3.03
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	12	4.14	3.03

# Finanzbericht

## Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	H1 18	H1 17
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	7'315	11'311
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-45'767	8'340
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	31'336	-16'101
Effekte aus Währungsumrechnung und Veränderungen im Konsolidierungskreis	172	-
Veränderung flüssige Mittel	-6'944	3'550
Flüssige Mittel am 01.01.	38'920	62'766
Veränderung flüssige Mittel	-6'944	3'550
Flüssige Mittel am 30.06.	31'976	66'316

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital <sup>1</sup>	Kapitalreserven <sup>2</sup>	Eigene Aktien <sup>3</sup>	Gewinnreserven	Total exkl. Minderheitsanteile	Minderheitsanteile <sup>5</sup>	Total inkl. Minderheitsanteile
<b>Eigenkapital am 01.01.2017</b>	8'036	80'303	–	640'787	729'126	–	729'126
Aktienbezogene Vergütungspläne	–	–	–	154	154	–	154
Dividende	–	–28'929	–	–	–28'929	–	–28'929
Unternehmensergebnis	–	–	–	24'376	24'376	–	24'376
<b>Eigenkapital am 30.06.2017</b>	8'036	51'374	–	665'317	724'727	–	724'727
<b>Eigenkapital am 01.01.2018</b>	8'050	52'344	–281	700'371	760'484	209	760'693
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>4</sup>	–	–	–	–310	–310	–	–310
Dividende	–	–30'510	–	–	–30'510	–	–30'510
Erwerb Eigener Aktien	–	–	–3'484	–	–3'484	–	–3'484
Verkauf Eigener Aktien	–	–101	2'724	–	2'622	–	2'622
Erstkonsolidierung Gesellschaft mit Minderheiten	–	–	–	–	–	5	5
Unternehmensergebnis	–	–	–	33'296	33'296	–424	32'872
<b>Eigenkapital am 30.06.2018</b>	8'050	21'733	–1'041	733'357	762'100	–210	761'890

<sup>1</sup> Per 30. Juni 2018 besteht das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert CHF 1 je Aktie (30. Juni 2017: 8'035'855 Namenaktien zum Nennwert CHF 1 je Aktie).

<sup>2</sup> Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (30. Juni 2017: TCHF 1'572).

<sup>3</sup> Per 30. Juni 2018 hielt die Gesellschaft 8'493 eigenen Aktien (30. Juni 2017: 0). Die Gesellschaft hat in der Berichtsperiode 28'148 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 3'484 erworben. 22'026 dieser Aktien wurden hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Long-Term-Incentive-Plan (LTIP) an Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe und an Mitarbeiter der Gruppe im Rahmen des Mitarbeiterbeteiligungsplans verkauft.

<sup>4</sup> Siehe Ziffer 10 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

<sup>5</sup> Die Minderheitsanteile umfassen 5% bei der Gesellschaft HIAG Data und 14% der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud.

# Finanzbericht

## Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

### Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende, nicht geprüfte Konzernrechnung ist in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» 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. Im Vergleich zur Jahresrechnung sind Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zulässig. Es wurde das gesamte Swiss GAAP FER Regelwerk angewandt.

Änderungen zu den in der Konzernrechnung 2017 wiedergegebenen Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unter den wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen ausgewiesen. Falls nicht explizit auf eine Änderung hingewiesen wird, wurden keine Änderungen an den Grundsätzen verglichen mit der Konzernrechnung 2017 vorgenommen.

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

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

### Konsolidierungskreis

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

# Finanzbericht

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 30.06.18 <sup>1</sup> in %	Anteil 31.12.17 <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 <sup>2</sup>	35	86	–	Genf
HIAG Immobilien Menziken AG	100	100	100	Menziken
HIAG Data AG	10'000	95	95	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
CIS Operations AG	400	100	100	Zürich
Village 52 SA <sup>3</sup>	–	–	100	Yverdon-les-Bains
Marbell AG <sup>4</sup>	100	100	–	Zürich

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

<sup>2</sup> Von der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud werden 6 von 7 Genossenschaftsanteilen durch die HIAG Gruppe gehalten. Aufgrund der dadurch entstehenden beherrschenden Stellung wird die Genossenschaft konsolidiert. Die Beherrschung bestand bereits in Vorjahren, jedoch wurde aufgrund von Wesentlichkeitsüberlegungen bislang auf eine Konsolidierung verzichtet. Die Genossenschaft ist Gegenpartei des Baurechtsvertrages für das Areal in Lancy (Genf).

<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 Cloud-Dienstleistern eine hochleistungsfähige Cloud-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Mit einem eigenen, Carrier-unabhängigen, Glasfasernetz ermöglichen sie ihren Kunden ein End-to-End Service Level, verbunden mit höchsten Anforderungen an Verfügbarkeit, Datensicherheit und Leistungsfähigkeit.

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

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



# Finanzbericht

## Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Dabei wird der Kaufpreis einer akquirierten Gesellschaft mit den zum Zeitpunkt des Erwerbs nach 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

In der Berichtsperiode haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

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

# Finanzbericht

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

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

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

### Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

### Allgemein

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

Die Bewertungsmethodik und- technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2018 gegenüber dem 31. Dezember 2017 nicht geändert.

### Liegenschaften

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

### Liegenschaften im Bau

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

# Finanzbericht

## Liegenschaften zum Verkauf

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

## Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen

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

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

Die Abschreibung erfolgt linear, die Abschreibungsdauer beträgt für Büroeinrichtungen drei bis zehn Jahre, und für immaterielle Anlagen drei bis fünf Jahre.

Für Netz- und Cloud-Infrastruktur wurde eine Änderung der Nutzungsdauer vorgenommen. Bisher erfolgte die Abschreibung über drei bis fünf Jahre. Neu wird die Abschreibung grundsätzlich über fünf Jahre erfolgen. Bei Anlagen, bei welchen die Nutzungsdauer geändert wurde, wird ab 1. Januar 2018 vom dortigen Nettobuchwert über die verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben. Die Erhöhung der Nutzungsdauer erfolgte aufgrund der längeren wirtschaftlich möglichen Nutzung der Anlagen. Wird für einzelne Anlagen absehbar, dass ihre wirtschaftliche Nutzbarkeit kürzer ist als die geplante Nutzungsdauer, so werden erhöhte Abschreibungen vorgenommen.

## Leasing

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

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

# Finanzbericht

## Liegenschaftsertrag

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

## Infrastructure as a Service (IaaS)

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

## Eigenleistung

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

## 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.

## Erläuterungen zum konsolidierten Halbjahresabschluss

### 1 Immobilienanlagen

in TCHF	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2017	91'642	1'022'203	128'425	1'242'270
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	721	-238
Bestand per 31.12.2017	107'229	1'113'321	62'113	1'282'663
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-372	-30'701	-31'073
Bestand nach Reklassifikation per 31.12.2017	107'229	1'112'949	31'412	1'251'589
Bestand per 01.01.2018	107'229	1'113'321	62'113	1'282'663
Zugänge	578	40'397	10'764	51'740
Abgänge	-	-	-14'972	-14'972
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	12'725	21'322	1'976	36'023
Wertkorrektur Umweltrisiken	-10	-10'091	800	-9'301
Bestand per 30.06.2018	120'522	1'164'950	60'681	1'346'152
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-19'340	-19'340
Bestand nach Reklassifikation per 30.06.2018	120'522	1'164'950	41'341	1'326'812

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

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden durch die Firma Ecosens AG auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 37'591 (31. Dezember 2017: TCHF 28'290) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen werden am Bilanzstichtag berücksichtigt und haben in der laufenden Berichtsperiode zu einer Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 9'301 (1. Halbjahr 2017: TCHF -754) geführt. Der Haupttreiber dieser Erhöhung ist das Areal in Lancy. Die Abzüge für Umweltrisiken wurden mit der Abbildung eines Entwicklungsprojekts während der Berichtsperiode aktualisiert. Per 30. Juni 2018 wurde ein Diskontierungssatz von 2.00% angewendet (31. Dezember 2017: 2.00%).

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

# Finanzbericht

Die Zugänge im ersten Halbjahr 2018 in Höhe von TCHF 51'740 erfolgten aus Investitionen bei 54 Liegenschaften wovon TCHF 32'809 aus Akquisitionen (Areal in Brunegg (AG) und eine Arrondierung in Wetzikon (ZH)). Die grössten Investitionen erfolgten in Frauenfeld (TCHF 5'619), in Baar (TCHF 1'827), in Neuenburg (TCHF 1'898), in Meyrin (TCHF 1'607 davon TCHF 1'606 für die Instandsetzung des Gebäudes Hive 1), in Wetzikon (TCHF 1'505 für die Sanierung der Haldenstrasse) und in St. Margrethen (TCHF 1'018).

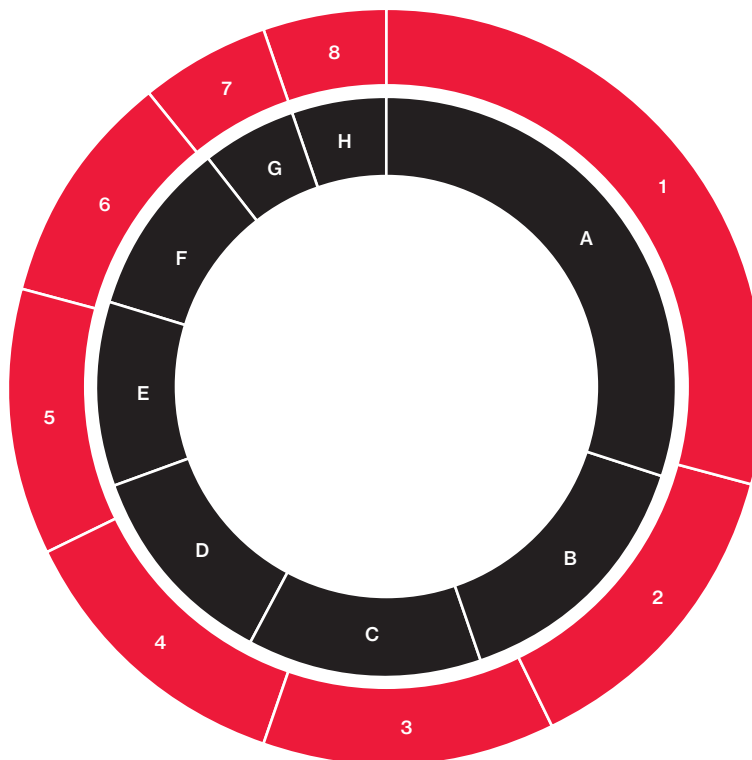
Abgänge in Höhe von TCHF 14'972 betreffen den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen des Projektes The Cloud in Baar (TCHF 8'630) und des Projekts Feinspinnerei in Windisch (TCHF 6'342).

Liegenschaften zum Verkauf in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Projekt «Spinnerei III» (Windisch)	1'255	372
Projekt «The Cloud» (Baar)	16'620	23'880
Projekt «Feinspinnerei» (Windisch)	1'465	6'821
<b>Total</b>	<b>19'340</b>	<b>31'073</b>

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

Bei den beurkundeten Einheiten sind folgenden restlichen Zahlungen, die mit Zahlungsverprechen von Banken besichert sind per 30. Juni 2018 noch offen:

in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Projekt «The Cloud» (Baar)	-	3'360
Projekt «Feinspinnerei» (Windisch)	1'385	2'310
<b>Total</b>	<b>1'385</b>	<b>5'670</b>



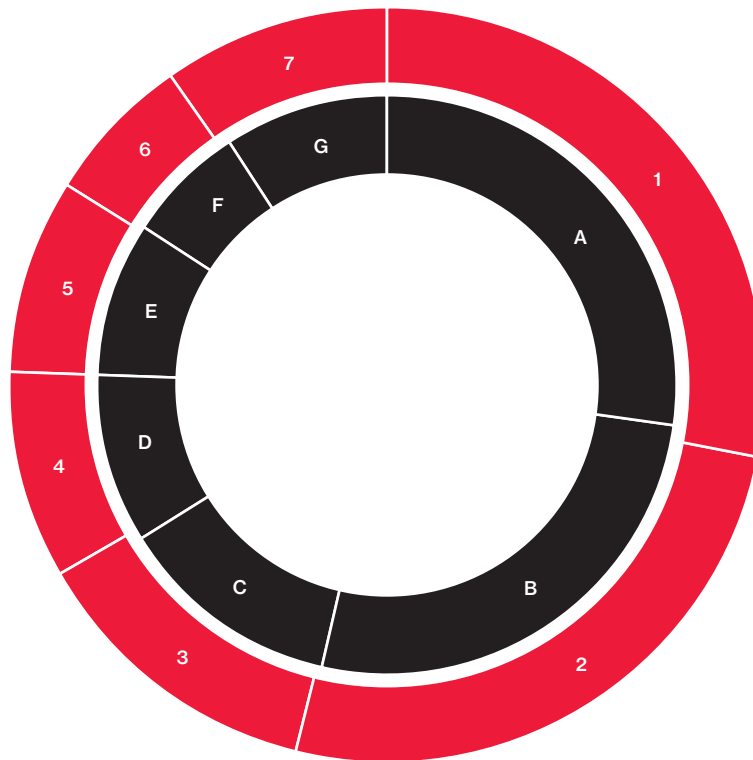
30.06.2018 ●  
31.12.2017 ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 30.06.2018

1	Industrie, Gewerbe	29.3%
2	Wohnen	13.5%
3	Verkauf	12.7%
4	Distribution, Logistik	12.3%
5	Büro	11.4%
6	Bauland	10.2%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.4%
8	Übrige	5.2%

## 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%



30.06.2018 ●  
31.12.2017 ●

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2018

1	Aargau	28.3%
2	Zürich	25.8%
3	Genf	12.6%
4	Zug	8.9%
5	Solothurn	8.4%
6	Basel-Landschaft	6.5%
7	Diverse	9.5%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2017

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



# Finanzbericht

## 2 Übriges Anlagevermögen

in TCHF	Übrige Sachanlagen	Netz- und Cloud- Infrastruktur HIAG Data	Netz- und Cloud- Infrastruktur HIAG Data in Leasing	Total
Buchwert per 01.01.2017	4'407	3'513	-	7'920
Zugänge	295	31'021	8'552	39'867
Abgänge	-1'011	-29	-	-1'040
Buchwert per 31.12.2017 / 01.01.2018	3'690	34'505	8'552	46'748
Zugänge	177	11'837	9'147	21'161
Abgänge	-	-107	-	-107
Buchwert per 30.06.2018	3'868	46'235	17'699	67'803
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2017</b>	<b>2'684</b>	<b>68</b>	<b>-</b>	<b>2'752</b>
Planmässige Abschreibungen	334	1'425	-	1'759
Stand per 31.12.2017 / 01.01.2018	3'018	1'493	-	4'511
Planmässige Abschreibungen	87	3'142	1'106	4'335
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 30.06.2018</b>	<b>3'105</b>	<b>4'635</b>	<b>1'106</b>	<b>8'846</b>
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 30.06.2018	764	41'600	16'593	58'957

Für intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit dem Aufbau der Cloud-Infrastruktur der HIAG Data wurden in der Berichtsperiode keine Aktivierungen vorgenommen (für das Jahr 2017: TCHF 294).

## 3 Finanzverbindlichkeiten

in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Langfristige Bankverbindlichkeiten	214'161	150'208
Anleihen	365'000	365'000
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	12'306	7'262
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>591'467</b>	<b>522'470</b>

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

Der Grossteil der Bankfinanzierungen ist grundpfandgesichert.

Die Loan-To-Value Ratio ([Flüssige Mittel + Finanzverbindlichkeiten] / Immobilienwert) belief sich zum Stichtag auf 42% (31. Dezember 2017: 38%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten (Bankverbindlichkeiten / Immobilienwert) liegt bei 17% (31. Dezember 2017: 12%). Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 0.92% (1. Halbjahr 2017: 0.96%). Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 5'064 (31. Dezember 2017: TCHF 5'453) und sind in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

# Finanzbericht

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

## Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2018

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	219'226	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 30.06.2018»	Zwischen 0.5% und 3.4%
Anleihe	365'000	CHF	01.07.2021/ 04.07.2023/ 30.05.2022	Zwischen 0.8% und 1.0%
Leasingverbindlichkeiten	16'669	CHF	31.10.2021 mit vierteljährlichen Rückzahlungen	0.5%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3.0%
<b>Total</b>	<b>605'395</b>			

## Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

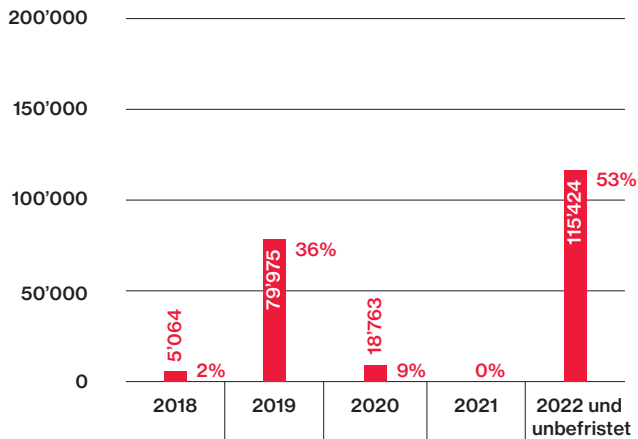
### Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2017

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	155'662	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2017»	Zwischen 0.7% und 3.4%
Anleihe	365'000	CHF	01.07.2021/ 04.07.2023/ 30.05.2022	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.

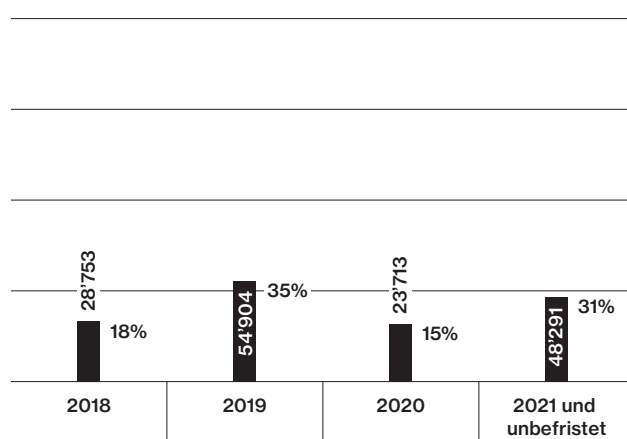
# Finanzbericht

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 30.06.2018



Total: TCHF 219'226 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2017



Total: TCHF 155'662 = 100%

Per 30. Juni 2018 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	179'521	82%
2019	27'294	12%
2020	4'663	2%
2021 und länger	7'749	4%
<b>Total</b>	<b>219'226</b>	<b>100%</b>

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

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	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>

# Finanzbericht

## 4 Liegenschaftsertrag

in TCHF	H1 18	H1 17
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	27'664	26'528
Nebenkosten	490	516
Übriger Liegenschaftsertrag	486	500
Erlösminderung	-405	-171
Total	28'234	27'373

Per 30.06.2018 beinhaltet die Position «Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten» TCHF 421 Mieteinnahmen (30.06.2017: TCHF 426) aus Mietverträge, für welche mietzinsfreie Zeiten gewährt worden sind. Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkauf aus den eigenen Kraftwerken von TCHF 517 für das erste Halbjahr 2018 (1. Halbjahr 2017: TCHF 503).

### Bedeutendste Mieter

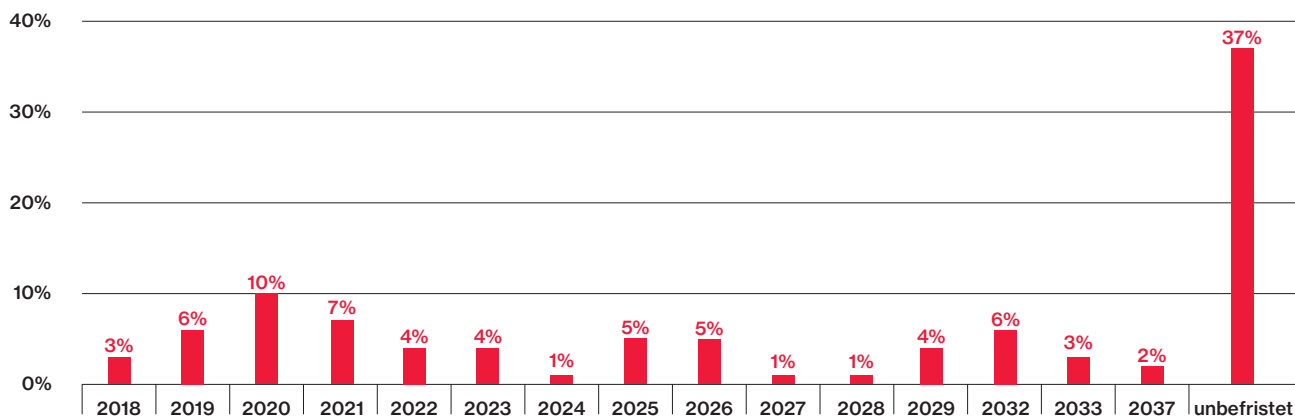
Die gemessen am Ist-Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter waren namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Doka Schweiz AG, Jeld-Wen Schweiz AG, Otto's AG, Sieber Transport AG und Sulser Logistics Solutions AG.

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

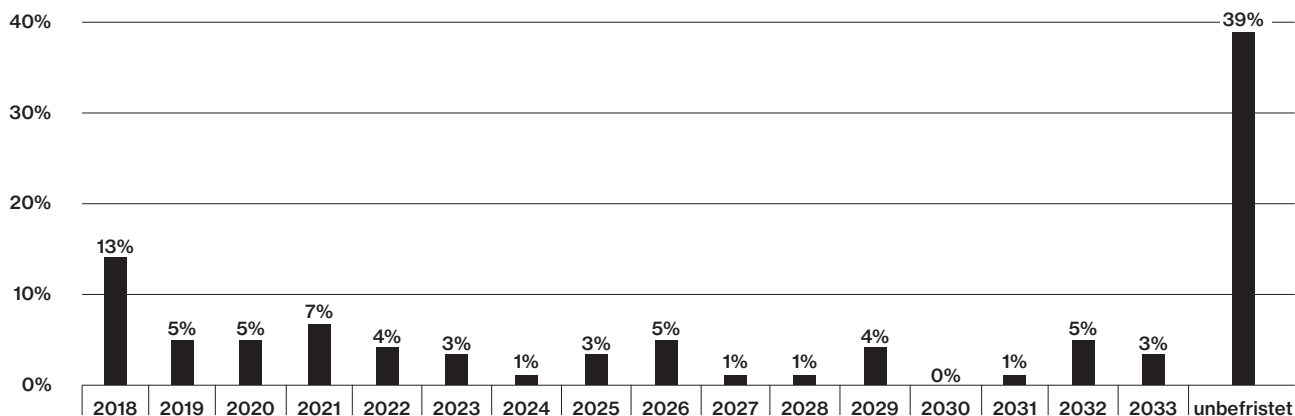
Die Fälligkeitsübersicht zeigt, auf welches Jahr die Mietverträge frühestens kündbar sind.

# Finanzbericht

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 30.06.2018



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2017



**Leerstandsquote**

in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Bestandesliegenschaften	14.3%	12.3%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	36.9%	36.8%
Entwicklungsliegenschaften	14.4%	13.1%
<b>Gesamtes Portfolio</b>	<b>16.1%</b>	<b>14.3%</b>

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

# Finanzbericht

## 5 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

in TCHF	H1 18	H1 17
Positive Marktwertanpassungen	45'622	23'830
Negative Marktwertanpassungen	-9'913	-10'746
Marktwertanpassungen der Immobilien zum Verkauf	315	-1'558
Anpassung der Abzüge für Umweltrisiken	-9'301	-754
<b>Total</b>	<b>26'722</b>	<b>10'772</b>

Die grössten Wertänderungen erfolgten bei den Liegenschaften in Cham (TCHF 6'613), Meyrin (TCHF 4'690), Dietikon (TCHF 4'448) und Niederhasli (TCHF -718). Von insgesamt 118 Liegenschaften erfuhren 62 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertänderungen waren 46 Liegenschaften betroffen und bei 10 Liegenschaften gab es keine Wertänderung.

## 6 Infrastructure as a Service (IaaS)

in TCHF	H1 18	H1 17
Cloud-Infrastruktur	488	331
Punkt-zu-Cloud-Verbindung	142	7
<b>Total</b>	<b>631</b>	<b>338</b>

## 7 Übriger Betriebsertrag

in TCHF	H1 18	H1 17
Dienstleistungen gegenüber Dritten	357	375
Sonstiger Betriebsertrag	4'262	7'519
<b>Total</b>	<b>4'619</b>	<b>7'894</b>

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

In der Position sonstiger Betriebsertrag sind 4'151 TCHF (1. Halbjahr 2017: TCHF 7'278) für Maschinenverkäufe in Biberist ausgewiesen. Zudem sind in Folge dieser Transaktionen externe Dienstleistungen in Höhe von TCHF 97 (1. Halbjahr 2017: TCHF 777) in der Position «Büro- und Verwaltungsaufwand» verbucht.

# Finanzbericht

## 8 Abschreibungen

in TCHF	H1 18	H1 17
Übrige Sachanlagen	87	129
Cloud- und Netzinfrastruktur	4'248	591
<b>Total</b>	<b>4'335</b>	<b>720</b>

Ab April 2018 wird die Cloud Infrastruktur über die vorgesehene Nutzungsdauer abgeschrieben, da ein Teil der Cloud 4.0 Infrastruktur ab diesem Zeitpunkt in Betrieb genommen wurde.

Die Netz Infrastruktur wurde bereits seit Mai 2017 abgeschrieben.

## 9 Finanzaufwand

in TCHF	H1 18	H1 17
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	793	1'281
Zinsaufwand Anleihe	1'675	1'175
Bankspesen und Bankzinsen	112	71
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	261	232
<b>Total</b>	<b>2'841</b>	<b>2'758</b>

<sup>1</sup> Enthält im 1. Halbjahr 2018 anteilige Emissionskosten der Anleihen von TCHF 107 (1. Halbjahr 2017: TCHF 65), welche über die Laufzeit der Anleihe erfolgswirksam amortisiert werden.

Der durchschnittliche bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten und Anleihe betrug in der Berichtsperiode 0.92% (1. Halbjahr 2017: 0.96%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.5% und 3.4% (1. Halbjahr 2017: zwischen 0.7% und 3.4%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 89 wurden aktiviert (1. Halbjahr 2017: TCHF 57).

## 10 Aktienbezogene Vergütungen

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

Für die Konzernleitung besteht eine variable Vergütungskomponente in Form eines Long-Term-Incentive-Plans (LTIP). Die Laufzeit des aktuellen LTIP beträgt fünf Jahre (2014 – 2018). Für den Geschäftsführer und den Leiter Finanzen bemisst sich die variable Entschädigung gemäss LTIP an der Eigenkapitalrendite des Konzerns. Für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung (Arealentwickler und Leiter Portfoliomanagement) bemisst sich der LTIP an der Wertänderung des Immobilienportfolios der HIAG Gruppe während des relevanten Zeitraums. Im Übrigen gelten die gleichen Regelungen bezüglich Aktien- und Barkomponente, die nachfolgend erläutert werden. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Eigenkapitalrendite, ist eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 6% mit einer Obergrenze von rund 13% über die Laufzeit des LTIP.

Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Wertänderung des Immobilienportfolios, ist eine durchschnittliche jährliche Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen von CHF 10 Mio. (kumuliert CHF 50 Mio.) mit einer kumulierten Obergrenze von durchschnittlich CHF 70 Mio. (kumuliert CHF 350 Mio.) während des gesamten relevanten Zeitraums. Der Bonuskorb für die Konzernleitung gemäss dem aktuellen LTIP ist insgesamt nach oben mit CHF 14 Mio. limitiert. Die Obergrenze des Bonuskorbs entspricht einer Partizipation am bei den Aktionären entstandenen Mehrwert von etwa 2.8%. 50% des Incentives werden jährlich in Form von gesperrten Mitarbeiteraktien angespart. Als Berechnungsgrundlage dient die per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche Rendite bzw. Wertänderung ab Beginn des

# Finanzbericht

Durchrechnungszeitraums im Sinn einer Highwatermark. Der Erwerb durch die Mitglieder der Konzernleitung erfolgt mit einer Sperrfrist von fünf Jahren ab Datum des Erwerbs und ist unverfallbar. Die Aktien werden den Mitgliedern der Konzernleitung entsprechend mit einem Abschlag von 25.274% auf die anteilige Incentivierung angerechnet. Die Ausrichtung der Aktienkomponente gemäss LTIP kann aus dem bedingten Kapital oder aus dem Bestand eigener Aktien der Gesellschaft erfolgen. Die weiteren 50% des LTIP stellen eine Bargeldkomponente dar. Diese wird nur ausbezahlt, wenn sich das jeweilige Mitglied der Konzernleitung am 30. Juni 2019 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Dieser LTIP wirkt sich auf das Unternehmensergebnis der Periode mit TCHF 240 (1. Halbjahr 2017: TCHF 308) aus, wovon TCHF 120 (1. Halbjahr 2017: TCHF 154) der Barkomponente (Rückstellung als Gegenposition) und TCHF 120 (1. Halbjahr 2017: TCHF 154) der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind. Für die Barkomponente, die im Jahr 2019 ausbezahlt wird, beläuft sich die kumulierte Rückstellung per 30. Juni 2018 auf TCHF 1'570 (31. Dezember 2017: TCHF 1'450).

## Long-Term-Incentive-Plan HIAG Data

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

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

Der LTIP HIAG Data besteht für alle Planteilnehmer aus einer echten Aktienbeteiligung an der HIAG Data AG (rund 50% des Wertes des LTIP HIAG Data) im Umfang von 5% des Aktienkapitals der HIAG Data AG und einem Cash-Bonus (rund 50% des Wertes des LTIP HIAG Data). Die 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 5 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 Berichtsperiode (1. Halbjahr 2017: TCHF 0). Es wurde für die Barkomponente noch keine Rückstellung gebildet.



# Finanzbericht

## 11 Steuern

in TCHF	H1 18	H1 17
Ertragssteuer	-274	-51
Latente Steuern	-3'202	-3'514
Aktivierung Verlustvorträge	882	162
Verwendung aktivierten Verlustvorträgen	-938	-1'699
Total	-3'532	-5'102

In der Berichtsperiode wurden TCHF 3'202 an Rückstellungen für latente Steuern gebildet (1. Halbjahr 2017: Bildung von TCHF 3'514).

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, ist per 30. Juni 2018 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 882 aus Verlustvorträgen aktiviert worden (30.06.2017: TCHF 162). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monaten. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2017 wurden TCHF 938 im ersten Halbjahr 2018 verwendet.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 27'386 (31. Dezember 2017: TCHF 26'213). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 30. Juni 2018 TCHF 4'993 (31. Dezember 2017: TCHF 4'290).

## 12 Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital in TCHF	30.06.2018	31.12.2017
Namenaktien (Nominalwert CHF 1.00)	8'050'000	8'050'000
Total	8'050'000	8'050'000

Per 30. Juni 2018 bestand das Aktienkapital aus 8'050'000 Namenaktien zum Nennwert CHF 1 je Aktie (31. Dezember 2017: 8'050'000). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Art. 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt das Aktienkapital der Gesellschaft um maximal TCHF 1'600 bis zum 19. April 2020 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 30. Juni 2018 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 350 (31. Dezember 2017: TCHF 350). In der Berichtsperiode hat keine Ausübung stattgefunden.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'610 (31. Dezember 2017: TCHF 1'572).

# Finanzbericht

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	H1 18	H1 17
Unternehmensergebnis	33'296	24'376
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'037'047	8'035'885
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	4.14	3.03
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	4.14	3.03
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	4.14	3.03
in CHF	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	104.32	103.69
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	94.74	94.52

Per 30. Juni 2018 gibt es keine verwässernd wirkenden Effekte.

## 13 Segmentberichterstattung

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

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

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

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

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

# Finanzbericht

## Segmente 1. Halbjahr 2018<sup>1</sup>

in TCHF	Bestand	Entwicklung	IaaS	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	24'116	4'118	-	-	-	28'234
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	7'038	19'685	-	-	-	26'722
Infrastructure as a Service (IaaS)	-	-	631	-	-	631
Übriger Betriebsertrag	108	4'153	-	358	-	4'619
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>31'262</b>	<b>27'956</b>	<b>631</b>	<b>358</b>	<b>-</b>	<b>60'206</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>5'593</b>	<b>3'995</b>	<b>4'679</b>	<b>250</b>	<b>2'342</b>	<b>16'859</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>25'669</b>	<b>23'961</b>	<b>-4'048</b>	<b>107</b>	<b>-2'342</b>	<b>43'347</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung</b>	<b>18'631</b>	<b>4'276</b>	<b>-4'048</b>	<b>107</b>	<b>-2'342</b>	<b>16'625</b>

## Segmente 1. Halbjahr 2017<sup>1</sup>

in TCHF	Bestand	Entwicklung	IaaS	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	20'793	6'550	30	-	-	27'373
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-684	11'456	-	-	-	10'772
Infrastructure as a Service (IaaS)	-	-	338	-	-	338
Übriger Betriebsertrag	195	7'289	35	375	-	7'894
Eigenleistung	-	-	177	-	-	177
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>20'304</b>	<b>25'295</b>	<b>580</b>	<b>375</b>	<b>0</b>	<b>46'555</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>4'708</b>	<b>5'289</b>	<b>1'784</b>	<b>303</b>	<b>1'661</b>	<b>13'745</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>15'597</b>	<b>20'006</b>	<b>-1'204</b>	<b>72</b>	<b>-1'661</b>	<b>32'810</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertänderung aus Neubewertung</b>	<b>16'281</b>	<b>8'550</b>	<b>-1'204</b>	<b>72</b>	<b>-1'661</b>	<b>22'038</b>

<sup>1</sup> ohne Minderheiten





## Kontakt

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

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

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

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

Laurent Spindler  
Leiter Finanzen  
T +41 61 606 55 00

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

## Börsenhandel

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

## Agenda

**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