

# 2016

## Halbjahresbericht

---

# Inhalt

---

<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>3</b>
<b>Aktionärsbrief</b>	<b>6</b>
<b>Finanzbericht</b>	<b>8</b>
<b>Liegenschaftsspiegel</b>	<b>28</b>
<b>Kontakt/Agenda/Impressum</b>	<b>32</b>

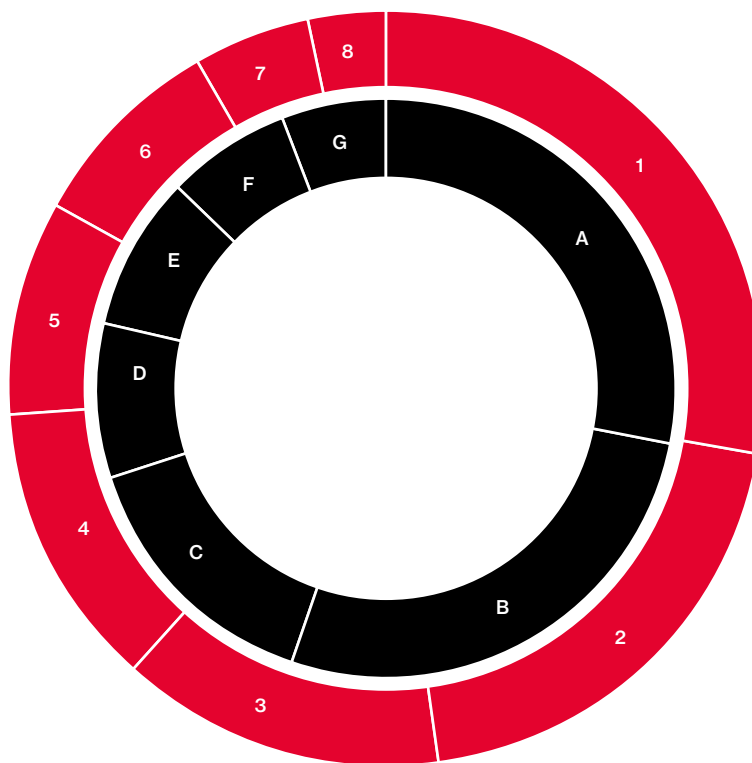
# Das Wichtigste in Kürze

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 30.06.2016

1	Industrie, Gewerbe	27.8%
2	Wohnen	20.2%
3	Verkauf	13.7%
4	Büro	12.4%
5	Distribution, Logistik	9.2%
6	Bauland	8.5%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.0%
8	Übrige	3.2%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2016

A	Aargau	28.3%
B	Zürich	27.0%
C	Zug	14.9%
D	Solothurn	8.6%
E	Genf	8.6%
F	Basel-Landschaft	6.8%
G	Diverse	5.8%

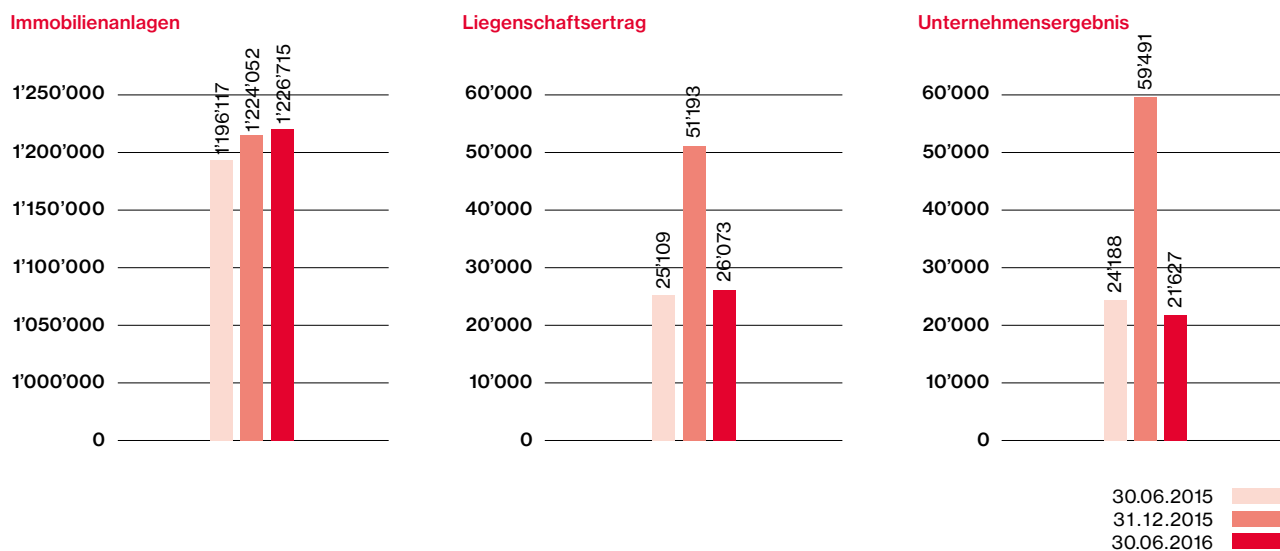


nach Nutzungen ■  
nach Kantonen ■

# 94%

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

## Immobilien, Liegenschaftsertrag, Unternehmensergebnis (in TCHF)



## Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	30.06.2016	30.06.2015
Liegenschaftsertrag	26'073	25'109
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	7'395	15'245
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	24'027	30'354
Unternehmensergebnis	21'627	24'188
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkäufe Promotion	22'225	20'863

	30.06.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel in TCHF	36'750	52'351
Eigenkapital in TCHF	702'602	708'721
Eigenkapitalquote	54.6%	54.4%
LTV-Ratio	37.0%	36.8%
Bilanzsumme in TCHF	1'285'814	1'303'087
Anzahl Mitarbeiter	46	47
- davon Hauswartung und Liegenschaftsverwaltung	17	17

## Portfoliokennzahlen

	30.06.2016	31.12.2015
Immobilienanlagen in TCHF	1'226'715	1'224'052
Bestandesportfolio in TCHF	714'398	717'017
Entwicklungsportfolio in TCHF	512'316	507'035
Immobilienanlagen (Anzahl Liegenschaften)	113	115
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	52	54
Investitionen in Immobilien in TCHF	34'407	80'375
Annualisierter Liegenschaftsertrag in Mio. CHF	51.5	51.4
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	11.3%	11.1%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	32.0%	32.4%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	18.6%	19.3%

<sup>1</sup> Liegenschaften Mandachstrasse 50–56 ZH, Lorzenparkstrasse 2–16 ZG und Sternenfeldpark 14 BL

## EPRA-Kennzahlen

in TCHF	30.06.2016	30.06.2015
EPRA Earnings	14'488	12'744

	30.06.2016	31.12.2015
EPRA NAV	765'303	771'883
EPRA Eigenkapitalquote	59.5%	59.2%
EPRA Leerstandsquote	15.1%	15.0%
EPRA Leerstandsquote exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	11.3%	11.1%

<sup>1</sup> Liegenschaften Mandachstrasse 50–56 ZH, Lorzenparkstrasse 2–16 ZG und Sternenfeldpark 14 BL

## Kennzahlen pro Aktie

in CHF	30.06.2016	30.06.2015
Gewinn pro Aktie (EPS)	2.70	3.02
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung	1.78	1.12
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	1.95	1.58

	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie vor latenten Steuern	95.69	96.49
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie nach latenten Steuern	87.83	88.59

---

# Aktionärsbrief

---

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

HIAG Immobilien setzt ihren Erfolgskurs fort und legt auch im ersten Halbjahr 2016 im Liegenschaftsertrag um 3.8% auf CHF 26.1 Mio. zu (30. Juni 2015: CHF 25.1 Mio.). Der Gewinn je Aktie konnte vor Neubewertung und unter Berücksichtigung von Promotionsprojekten von CHF 1.58 auf CHF 1.95 um 23.4% gesteigert werden. Zudem erhält die HIAG Familie Zuwachs: Mit dem Aufbau der HIAG Data lanciert HIAG im zweiten Halbjahr eine Infrastrukturplattform für IT-Dienstleister, die Antworten auf die zukünftigen Anforderungen im Hinblick auf Internet of Things und Industrie 4.0 bietet.

Ebenfalls erfolgreich läuft die Vermarktung der Stockwerkeigentumsprojekte in Baar und Windisch womit der für 2016 geplante Nettoerlös klar erreicht werden kann. Die Bilanzbasis konnte durch die erfolgreiche Platzierung einer weiteren Anleihe über CHF 115 Mio. erneut gestärkt und die gewichtete durchschnittliche Laufzeit des Fremdkapitals substanziell auf 3.1 Jahren gesteigert werden (Vorjahr: 2.1 Jahre). Im Entwicklungsportfolio wurden insbesondere in Meyrin, Biberist und Cham grosse Fortschritte erzielt, was sich in den entsprechenden Neubewertungseffekten niederschlägt. Mit einer Nachsteuerrendite von 3.2% zum Halbjahr ist eine solide Basis für die Dividendenausschüttung von 4.0% auf den NAV für das Geschäftsjahr 2016 gelegt.

### Solide Entwicklung des Liegenschaftsertrags

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum konnte der Liegenschaftsertrag um 3.8% auf CHF 26.1 Mio. gesteigert werden, was vor allem auf Neuvermietungen in Füllinsdorf und Flächenausweitungen bei Mietverträgen in Biberist zurückzuführen ist. Der Betriebsertrag vor Neubewertungseffekten legte gegenüber der Vergleichsperiode um 1.8% auf CHF 26.7 Mio. zu (30. Juni 2015: CHF 26.2 Mio.). Mit einem Gewinn pro Aktie (vor Wertänderungen und unter Berücksichtigung der Werteffekte aus Promotionsprojekten) von CHF 1.95 (30. Juni 2015: CHF 1.58) konnte der cashwirksame Beitrag aus dem Ergebnis deutlich verbessert werden. Der

Gewinn nach EPRA (European Public Real Estate Association) stieg zum Vorjahr um 13.7% auf CHF 14.5 Mio.

### Verbesserte Finanzierungsstruktur

Mit der Emission einer 7-jährigen Anleihe über CHF 115 Mio. konnte die gewichtete Laufzeit um rund 50% auf 3.1 Jahre verlängert werden, bei einem gleichbleibend tiefen durchschnittlichen Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten von 1.03%. Die Loan-To-Value Ratio (LTV-Ratio) betrug 37.0% (31. Dezember 2015: 36.8%). Auch nach einer Dividendenausschüttung von CHF 3.5 je Aktie bzw. CHF 28 Mio. am 19. April 2016 konnte die Eigenkapitalquote auf EPRA-Basis auf 59.5% ausgeweitet werden (31. Dezember 2015: 59.2%).

### Erfolgreiche Projektvermarktung

In Windisch konnten auf dem Kunzareal die Projekte Stegbünt (100%) und Spinnerei III (96%) die Vermarktungsphasen weitgehend abschliessen. Das qualitativ hochwertig positionierte Projekt Feinspinnerei unterstreicht mit 44% Vermarktungsstand, mehr als ein Jahr vor Fertigstellung, die Wahrnehmung von Unterwindisch als attraktives Wohnquartier. Das Projekt The Cloud in Baar wird mit derzeit 76% Vermarktungsstand ab Mitte 2016 zu einem bedeutenden Mittelrückfluss führen.

### Wichtige Entwicklungsfortschritte in Biberist, Cham und Meyrin

In Biberist konnte für die Rahmenbaubewilligung Rechtskraft erreicht werden. Als Folge daraus kann das Hochregallager instandgesetzt und der bereits im Vorjahr unterzeichnete Mietvertrag vollzogen werden. Ab Ende 2016 wird so ein zusätzlicher annualisierter Mietertrag von rund CHF 1.0 Mio. verrechnet. In Meyrin entsteht das neue EMEA Headquarter von HP Inc. und Hewlett Packard Enterprise mit einer Nutzungsfläche von 8'300 m<sup>2</sup>, welches bereits vollständig vermarktet ist. Die Übergabe ist für das dritte Quartal 2017

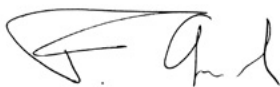
geplant. Am Standort Cham Nord kann mit der Errichtung eines privaten Ausbildungs- und Trainingszentrums für Spitzenathleten ein wertvoller Ankernutzer für das Quartier gewonnen werden. Die Realisierung von rund 200 Wohnungen kann somit konkretisiert werden, eine Baubewilligung ist für 2017 angestrebt. Für den Walzmühlebau und den Zentralbau in Frauenfeld konnte die Rechtskraft der Baubewilligungen bereits erreicht werden. In Bremgarten wurde die erste Phase der Entwicklung für den Hauptsitz der Jeld-Wen Schweiz abgeschlossen. Die erste Halle konnte bereits übergeben werden, die Übergabe für den Büroneubau wird im Oktober 2016 erfolgen.

### Bedeutende Mietverträge abgeschlossen

Mit Coop und Doka Schweiz AG konnten neue langfristige Mietverträge abgeschlossen werden. Sowohl der Mietvertrag mit Coop im Aathal (ZH) als auch der Mietvertrag mit der Doka Schweiz AG (ZH) in Niederhasli sind bedingt abgeschlossen und mit rechtskräftigen Baubewilligungen verbunden. In Niederhasli prüft die Gemeinde im Rahmen einer Aufwertung der Zone um den Bahnhof eine Aufzoning von Gewerbe in verdichtete Wohnnutzung, weswegen die Realisierbarkeit des Projektes für Doka Schweiz derzeit nicht absehbar ist.

### HIAG Familie wächst um HIAG Data

HIAG hat in ihrem Arealportfolio bereits zahlreiche komplexe industrielle Infrastrukturen entwickelt und sich in den letzten Jahren intensiv mit den zukünftigen Anforderungen von Internet of Things und Industrie 4.0 auseinandergesetzt. Wie schon bei der Bereitstellung von Flächen an ihre Mieter plant HIAG, IT-Dienstleistern schweizweit eine physikalische Plattform zur Verfügung zu stellen, um ihnen bei der Umsetzung ihrer cloudbasierten Geschäftsmodellen die beste «Lage» anzubieten.




Dr. Felix Grisard  
Verwaltungsratspräsident

HIAG Immobilien hat dazu die 100% Tochtergesellschaft HIAG Data aufgebaut, welche diese Strategie basierend auf dem Netzwerk der HIAG Areale umsetzt. HIAG Data positioniert sich dabei als Infrastrukturprovider, der ausschliesslich eine intelligente IT-Infrastrukturplattform zur Verfügung stellt. Diese besteht aus einem carrierunabhängigen schweizweiten Glasfasernetz, den Ankerstandorten Biberist und Menziken sowie IT-Infrastruktur, die basierend auf Open Source Technologie und Microsoft Azure eine flexible Skalierung von Rechner- und Speicherkapazität erlaubt. Die Plattformlösung wird in Bezug auf Geschwindigkeit, Verbindungsstabilität, Sicherheit und Skalierbarkeit neue Standards setzen.

### Ausblick

Der Immobilienmarkt ist weiterhin von einem rekordtiefen Zinsumfeld geprägt, das vor allem von institutioneller Seite das Investitionsvolumen treibt und damit zu einer Angebotsausweitung führt. Dies lässt sich insbesondere im Mietwohnungsmarkt gut verfolgen. Gleichzeitig lassen sich Transaktionspreise beobachten, die weit über den Verkehrswerten der unabhängigen Immobilienschätzer liegen. Dies bietet Opportunitäten, die wir entsprechend unserer langfristigen Strategie nur bei nicht strategischen Objekten nutzen wollen. HIAG ist weiterhin aktiv in der Prüfung von Akquisitionsmöglichkeiten. Aufgrund der grossen bestehenden Entwicklungspipeline sieht sich HIAG jedoch nicht gezwungen, Kompromisse bei der Rentabilität der Projekte einzugehen. Wir sind überzeugt, dass es uns mit nachhaltiger Areal- und Standortentwicklung weiterhin gelingen wird, Qualitäten zu erzeugen und auf die jeweilige Lage ausgerichtet qualitativ hochstehende Projekte erfolgreich zu positionieren.



Martin Durchschlag  
Geschäftsführer

---

# Finanzbericht

## Konsolidierter Halbjahresabschluss

### 30. Juni 2016 (nach Swiss GAAP FER)

---

## Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel		36'750	52'351
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2'656	1'574
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre		-	8'767
Übrige kurzfristige Forderungen		4'578	5'550
Steuerforderungen		10	-
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		5'819	5'990
Liegenschaften zum Verkauf	1	103'199	118'732
Aktive Rechnungsabgrenzung		2'805	1'502
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>155'817</b>	<b>194'466</b>
Immobilienanlagen	1	1'123'516	1'105'320
Übrige Sachanlagen		1'858	1'823
Immaterielles Anlagevermögen		203	7
Finanzanlagen		1'305	1'306
Finanzanlagen Nahestehende/Aktionäre		3'115	165
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'129'997</b>	<b>1'108'621</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'285'814</b>	<b>1'303'087</b>



in TCHF		30.06.2016	31.12.2015
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2	77'560	8'870
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'517	4'741
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		10'269	8'945
Kurzfristige Rückstellungen		527	193
Steuerverbindlichkeiten		-	186
Passive Rechnungsabgrenzung		8'325	7'223
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>100'198</b>	<b>30'158</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2	413'260	493'389
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		4'750	4'750
Langfristige Rückstellungen		2'050	2'858
Latente Steuern		62'955	63'211
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>483'014</b>	<b>564'208</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>583'212</b>	<b>594'366</b>
Aktienkapital		8'000	8'000
Kapitalreserven		77'794	105'794
Gewinnreserven		616'808	594'927
<b>Eigenkapital</b>	8	<b>702'602</b>	<b>708'721</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'285'814</b>	<b>1'303'087</b>

## Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		30.06.2016	30.06.2015
Liegenschaftsertrag	3	26'073	25'109
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	4	7'395	15'245
Übriger Betriebsertrag		579	1'074
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>34'048</b>	<b>41'428</b>
Personalaufwand		-4'061	-3'831
Unterhalt und Reparaturen		-1'828	-2'237
Versicherungen und Gebühren		-479	-572
Energieaufwand und Hauswartung		-1'229	-1'504
Allgemeiner Betriebsaufwand		-393	-423
Büro- und Verwaltungsaufwand		-1'019	-1'429
Marketing- und Vertriebsaufwand		-324	-436
Mieten und Leasing		-689	-642
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-10'021</b>	<b>-11'074</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>24'027</b>	<b>30'354</b>
Abschreibungen		-137	-229
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>23'890</b>	<b>30'125</b>
Finanzertrag		307	197
Finanzaufwand	5	-2'598	-2'414
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>21'599</b>	<b>27'908</b>
Ertragssteuern	7	28	-3'720
<b>Unternehmensergebnis</b>		<b>21'627</b>	<b>24'188</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	8	2.70	3.02
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	8	2.70	3.02

## Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	30.06.2016	30.06.2015
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	14'603	9'961
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	9'023	-16'844
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-39'227	-28'914
Veränderung flüssige Mittel	-15'601	-35'786
Flüssige Mittel am 01.01.	52'351	62'155
Veränderung flüssige Mittel	-15'601	-35'786
Flüssige Mittel am 30.06.	36'750	26'369

Es gab keine nicht liquiditätswirksamen Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

## Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital <sup>1</sup>	Eigene Aktien <sup>2</sup>	Kapitalreserven <sup>3</sup>	Gewinnreserven <sup>4</sup>	Eigenkapital
<b>Eigenkapital am 01.01.2015</b>	<b>8'000</b>	-	<b>132'195</b>	<b>535'379</b>	<b>675'574</b>
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>4</sup>	-	-	-	245	245
Dividende	-	-	-26'400	-	-26'400
Umrechnungsdifferenzen	-	-	-	11	11
Unternehmensergebnis	-	-	-	24'188	24'188
<b>Eigenkapital am 30.06.2015</b>	<b>8'000</b>	-	<b>105'795</b>	<b>559'823</b>	<b>673'618</b>
<b>Eigenkapital am 01.01.2016</b>	<b>8'000</b>	-	<b>105'794</b>	<b>594'927</b>	<b>708'721</b>
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>4</sup>	-	-	-	254	254
Dividende	-	-	-28'000	-	-28'000
Unternehmensergebnis	-	-	-	21'627	21'627
<b>Eigenkapital am 30.06.2016</b>	<b>8'000</b>	-	<b>77'794</b>	<b>616'808</b>	<b>702'602</b>

<sup>1</sup> Per 30. Juni 2016 besteht das Aktienkapital aus 8'000'000 Namenaktien zum Nennwert CHF 1 je Aktie.

<sup>2</sup> Im Geschäftsjahr 2015 wurden 5'114 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 459 durch die Gesellschaft gekauft. Diese 5'114 Aktien wurden hauptsächlich an die Geschäftsleitung der Gruppe für den Long Term Incentive Plan verkauft. Per 30. Juni 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

<sup>3</sup> Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'400 (31. Dezember 2015: TCHF 1'400).

<sup>4</sup> Siehe Anhang Ziffer 6 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

## Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

### Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende, nicht geprüfte Konzernrechnung ist in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» welche im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zulässt, erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (True and Fair View) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Es wurde das gesamte Swiss GAAP FER Regelwerk angewandt.

Die in der vorliegenden Konzernrechnung angewandten Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Konzernrechnung 2015 wiedergegebenen Grundsätzen.

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 angewendet, das heisst, Aktiven, Passiven, Aufwand und Ertrag der zu konsolidierenden Gesellschaften werden zu 100% übernommen und alle konzerninternen Beziehungen eliminiert.

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.

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2015 <sup>1</sup> in %	Anteil 2014 <sup>1</sup> in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Baar
HIAG AG	150	100	100	Basel
B-Immobilien GmbH <sup>2</sup>	–	–	100	Monheim (D)
HIAG Immobilien AG	5'000	100	100	St. Margrethen
HIAG Immobilien 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
Streiff AG <sup>3</sup>	–	–	100	Seegräben
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
HIAG Immobilien Menziken AG	100	100	100	Menziken
HIAG Data AG	100	100	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
Swiss Datagrid AG	400	100	100	Zürich

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

<sup>2</sup> Die Gesellschaft B-Immobilien GmbH wurde im Berichtszeitraum liquidiert.

<sup>3</sup> Die Gesellschaft Streiff AG wurde im Berichtszeitraum mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert (Fusionsvertrag vom 17. Mai 2016).

Die Gesellschaft HIAG AG erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Personalvorsorge und Personalwesen. Der Zweck der HIAG Data AG und der Swiss Datagrid AG ist die Bereitstellung von Infrastrukturen für IT-Nutzungen, die neben räumlicher auch Netz- und Hardwareinfrastrukturen als eine Plattform für IT-Dienstleister anbietet. Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie der HIAG Immobilien und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Verkauf von Liegenschaften.

### Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode (Purchase-Methode). Dabei wird der Kaufpreis einer akquirierten Gesellschaft mit den zum Zeitpunkt des Erwerbs nach konzerneinheitlichen Grundsätzen neu bewerteten Nettoaktiven verrechnet. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der akquirierten Gesellschaft ergebende Differenz wird als Goodwill oder Badwill bezeichnet. Der Goodwill wird erfolgsneutral mit den Gewinnreserven verrechnet. 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 ausser der Liquidation der Gesellschaft B-Immobilien GmbH keine Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden.

## 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 angewendet. 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 im Periodenergebnis erfasst. Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten sind von einem unabhängigen Umweltexperten auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen geschätzt und von den Marktwerten der Liegenschaften abgezogen worden. Baukreditzinsen werden aktiviert. Andere Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet. Das Portfolio beinhaltet keine selbst genutzten Betriebsliegenschaften.

Die Bewertungsmethodik ist unverändert zu den in der Konzernrechnung 2015 angewandten Methodik.

#### Liegenschaften

Liegenschaften umfassen «Bestandesliegenschaften» und «Entwicklungsliegenschaften». Als Bestandesliegenschaften werden jene Liegenschaften bezeichnet, bei denen keine Entwicklung geplant ist. Als Entwicklungsliegenschaften werden jene 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 bis Abschluss des Bauprojektes beziehungsweise Bezugsbereitschaft.

Liegenschaften zum Verkauf

«Liegenschaften zum Verkauf» beinhalten Wohnprojekte, die im Stockwerkeigentum entwickelt und vermarktet werden, sowie nicht strategische Liegenschaften, die zum Verkauf angeboten werden.

### 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.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

HIAG Immobilien Holding AG hat am 31. Mai 2016 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 115 Mio. mit einem Coupon von 1.00% und einer Laufzeit von 7 Jahren erfolgreich platziert. Da der Geldeingang dieser Anleihe erst am Juli 2016 stattgefunden hat wird die Transaktion im zweiten Halbjahr bilanziert. Der Erlös wird hauptsächlich für die Rückzahlung von Bankfinanzierungen verwendet werden.

## Erläuterungen zum konsolidierten Halbjahresabschluss

### 1 Immobilienanlagen

	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2015</b>	<b>72'095</b>	<b>983'899</b>	<b>95'110</b>	<b>1'151'104</b>
Reklassifikationen	-	-19'123	19'123	-
Zugänge	895	47'722	31'758	80'375
Abgänge	-	-7'638	-20'675	-28'314
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	4'681	2'699	24'064	31'444
Wertkorrektur Umweltrisiken	-	-10'658	100	-10'558
<b>Bestand per 31.12.2015</b>	<b>77'671</b>	<b>996'901</b>	<b>149'480</b>	<b>1'224'052</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-4'048	-114'684	-118'732
<b>Bestand nach Reklassifikation per 31.12.2015</b>	<b>77'671</b>	<b>992'853</b>	<b>34'796</b>	<b>1'105'320</b>
<b>Bestand per 01.01.2016</b>	<b>77'671</b>	<b>996'901</b>	<b>149'480</b>	<b>1'224'052</b>
Zugänge	47	5'313	29'048	34'407
Abgänge	-	-4'266	-34'895	-39'161
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	4'228	-614	3'334	6'948
Wertkorrektur Umweltrisiken	419	-10	59	468
<b>Bestand per 30.06.2016</b>	<b>82'365</b>	<b>997'324</b>	<b>147'026</b>	<b>1'226'715</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-838	-102'361	-103'199
<b>Bestand nach Reklassifikation per 30.06.2016</b>	<b>82'365</b>	<b>996'486</b>	<b>44'665</b>	<b>1'123'516</b>

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 2.5% bis 7.0% (31. Dezember 2015: 2.5% bis 7.0%).

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 25'028 (31. Dezember 2015: TCHF 25'496) 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 erfolgswirksamen Minderung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 468 (31. Dezember 2015: erfolgswirksame Minderung von TCHF -206) geführt. Per 30. Juni 2016 wurde ein Diskontierungssatz von 2.5% angewendet (31. Dezember 2015: 2.5%).

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



Die Zugänge im ersten Halbjahr 2016 in Höhe von TCHF 34'407 erfolgten aus Investitionen bei 57 Liegenschaften. Die grössten Investitionen erfolgten in Baar (TCHF 18'232 für das Projekt The Cloud), in Meyrin (TCHF 3'928 für den neuen Hauptsitz von HP), in Windisch (TCHF 3'511 hauptsächlich für das Projekt Feinspinnerei), in Bremgarten (für TCHF 3'725 für den Hauptsitz von Jeld-Wen) und in Biberist (TCHF 1'708 hauptsächlich für das Hochregallager).

Abgänge in Höhe von TCHF 39'161 betreffen den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen des Projektes The Cloud in Baar (TCHF 30'070) der Projekten Spinnerei III, Feinspinnerei und Stegbünt in Windisch (TCHF 7'851) sowie den Verkauf von zwei Liegenschaften in Seegräben und Diesbach für TCHF 1'240.

#### Liegenschaften zum Verkauf

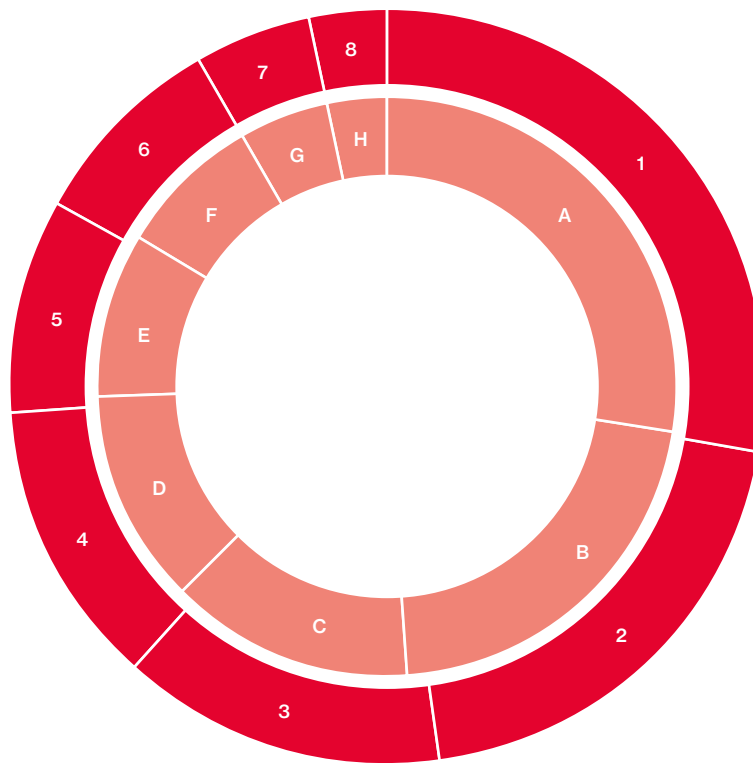
	30.06.2016	31.12.2015
Projekt Stegbünt	-	2'416
Projekt Spinnerei III	1'091	4'924
Projekt The Cloud	85'320	97'060
Projekt Feinspinnerei	15'950	12'700
Liegenschaft Aretshalden 30	838	1'292
Liegenschaft Hauptstrasse 25	-	340
<b>Total</b>	<b>103'199</b>	<b>118'732</b>

Per Bilanzstichtag standen Stockwerkeigentumsanteile in Windisch (Projekte Spinnerei III und Feinspinnerei) und in Baar (Projekt The Cloud) sowie eine Liegenschaft in Seegräben (Aretshalden 30) zum Verkauf. Die Liegenschaft Aretshalden 30 wurde am 14. Juli 2016 für TCHF 838 verkauft.

Bei den beurkundeten Einheiten sind folgende restliche Zahlungen, welche mit Zahlungsverprechen von Banken besichert sind per 30. Juni 2016 noch offen:

	30.06.2016	31.12.2015
Projekt Stegbünt	-	1'026
Projekt The Cloud	37'030	41'240
Projekt Feinspinnerei	2'870	1'270
<b>Total</b>	<b>39'900</b>	<b>43'536</b>

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen



2016 ■  
 2015 ■

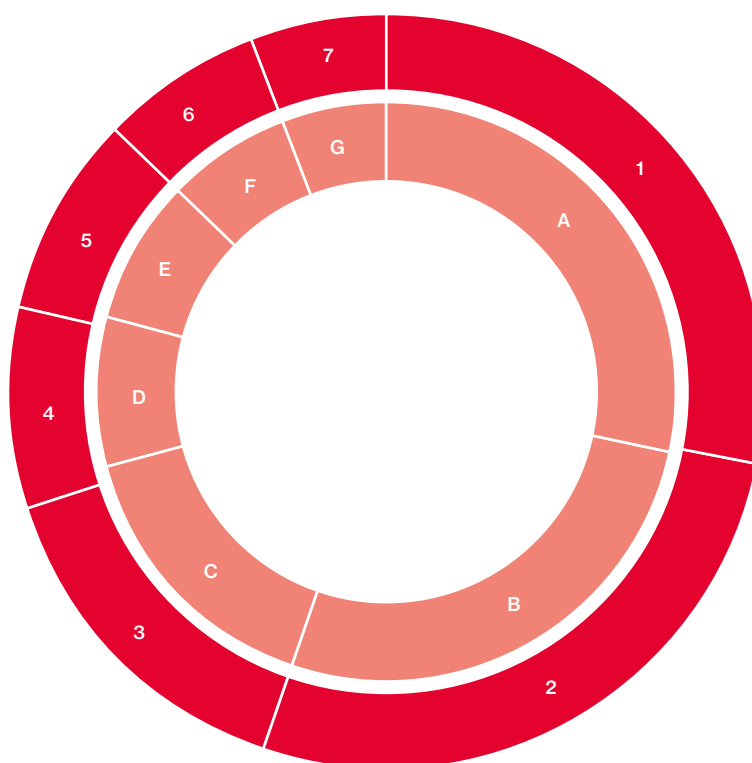
### Per 30.06.2016

1	Industrie, Gewerbe	27.8%
2	Wohnen	20.2%
3	Verkauf	13.7%
4	Büro	12.4%
5	Distribution, Logistik	9.2%
6	Bauland	8.5%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.0%
8	Übrige	3.2%

### Per 31.12.2015

A	Industrie, Gewerbe	27.7%
B	Wohnen	21.3%
C	Verkauf	13.6%
D	Büro	12.0%
E	Distribution, Logistik	9.0%
F	Bauland	8.0%
G	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.0%
H	Übrige	3.3%

## Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen



2016 ■  
 2015 ■

### Per 30.06.2016

1	Aargau	28.3%
2	Zürich	27.0%
3	Zug	14.9%
4	Solothurn	8.6%
5	Genf	8.6%
6	Basel-Landschaft	6.8%
7	Diverse	5.8%

### Per 31.12.2015

A	Aargau	28.6%
B	Zürich	26.8%
C	Zug	15.7%
D	Solothurn	8.2%
E	Genf	8.1%
F	Basel-Landschaft	6.8%
G	Diverse	5.8%

## 2 Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2016	31.12.2015
Langfristige Bankverbindlichkeiten	313'260	393'389
Anleihe	100'000	100'000
<b>Total</b>	<b>413'260</b>	<b>493'389</b>

Unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die per Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten aufwiesen. Diese betragen zum Bilanzstichtag TCHF 413'260 (Vorjahr: TCHF 493'389).

Der Grossteil der Bankfinanzierungen ist grundpfandgesichert.

Die Loan-To-Value Ratio ([Flüssige Mittel + Finanzverbindlichkeiten] / Immobilienwert) beläuft sich auf 37% (31. Dezember 2015: 37%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten (Bankverbindlichkeiten/Immobilienwert) liegt bei 31% (31. Dezember 2015: 32%).

Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten beträgt im Berichtsjahr 1.03% (30. Juni 2015: 1.04%). Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 77'560 (31. Dezember 2015: TCHF 8'870) und sind als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Dieser Betrag beinhaltet die Bankfinanzierungen, die mit dem Geldeingang der Anleihe von Juli 2016 bis 31. Dezember 2016 zurückbezahlt werden (TCHF 71'840).

Eckwerte	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 100'000
Laufzeit	6 Jahre (01.07.2015–01.07.2021)
Zinssatz	1.00%
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	28'460'739
ISIN	CH0284607394

### Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2016

Position	Buchwert	Betrag in Fremdwährung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	390'820	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeit in TCHF per 30.06.2016»	Zwischen 0.6% und 2.95%
Anleihe	100'000	CHF	01.07.2021	1.0%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3.0%
<b>Total</b>	<b>495'320</b>			

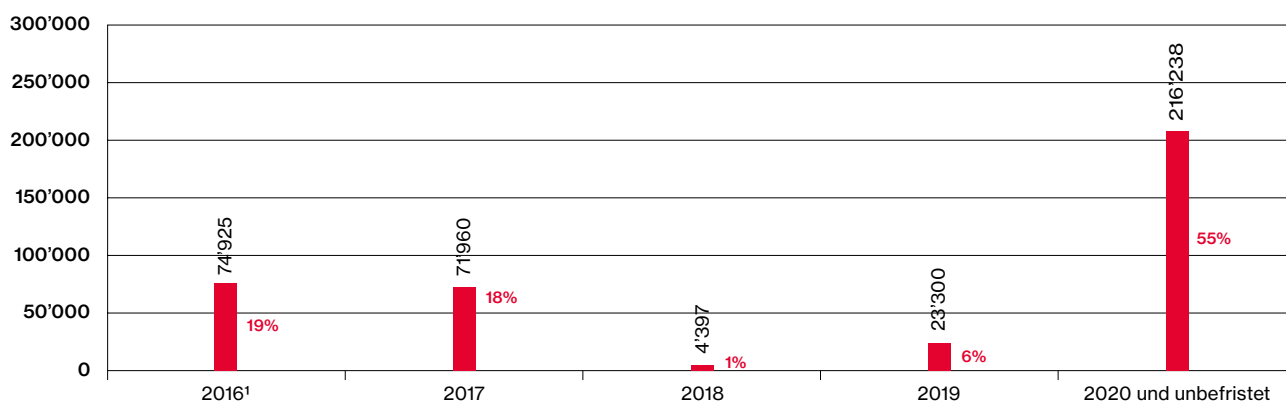
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2015

Position	Buchwert	Betrag in Fremdwährung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	402'259	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeit in TCHF per 31.12.2015»	Zwischen 0.5% und 2.95%
Anleihe	100'000	CHF	01.07.2021	1.0%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3.0%
<b>Total</b>	<b>506'759</b>			

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

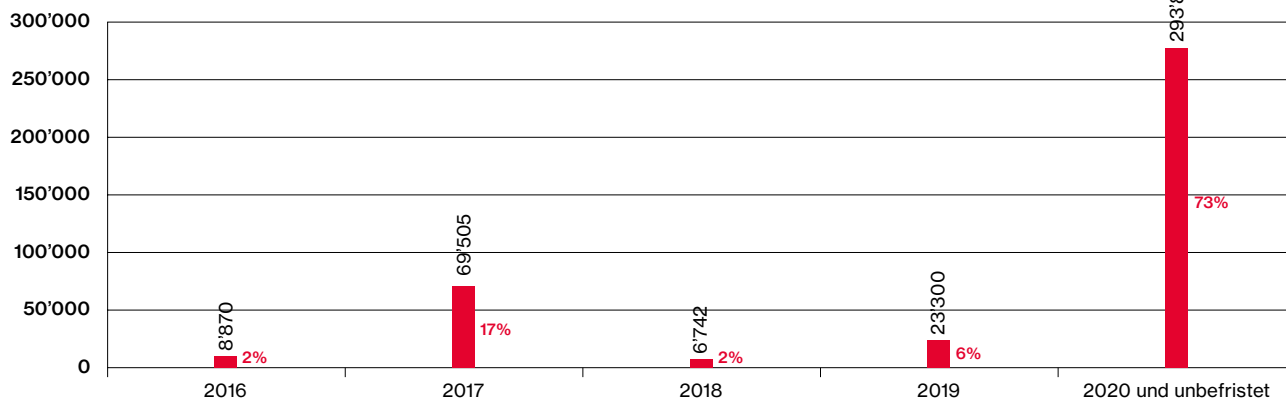
Fälligkeiten in TCHF per 30.06.2016



Total: TCHF 390'820 = 100%

<sup>1</sup> davon TCHF 71'840 Rückzahlung aufgrund Anleihe Juli 2016

Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2015



Total: TCHF 402'259 = 100%

**Es bestehen folgende Zinsbindungen bei den Bankverbindlichkeiten per 30. Juni 2016 (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):**

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	286'573	73%
2017	69'325	18%
2018	4'397	1%
2019 und länger	30'525	8%
<b>Total</b>	<b>390'820</b>	<b>100%</b>

**Es bestehen folgende Zinsbindungen den Bankverbindlichkeiten per 31. Dezember 2015 (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):**

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	300'937	75%
2017	69'505	17%
2018	842	0%
2019 und länger	30'975	8%
<b>Total</b>	<b>402'259</b>	<b>100%</b>

### 3 Liegenschaftsertrag

	30.06.2016	30.06.2015
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	25'089	24'077
Nebenkosten	645	606
Übriger Liegenschaftsertrag	394	424
Erlösminderung	-55	2
<b>Total</b>	<b>26'073</b>	<b>25'109</b>

Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkauf aus den eigenen Kraftwerken von TCHF 383 für das erste Halbjahr 2016 (30. Juni 2015: TCHF 424).

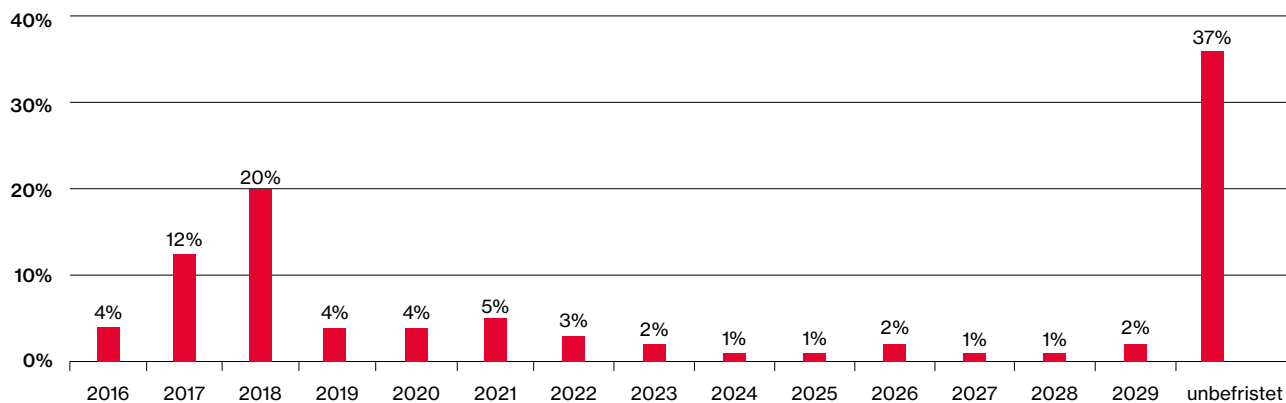
#### Bedeutendste Mieter

Die gemessen am Ist-Mietertrag bedeutendsten fünf Mieter waren namentlich (in alphabetischer Reihenfolge): Athleticum Sportmarkets AG, Doka Schweiz AG, Hewlett Packard, Kuratle HIAG Handel AG und Otto's AG.

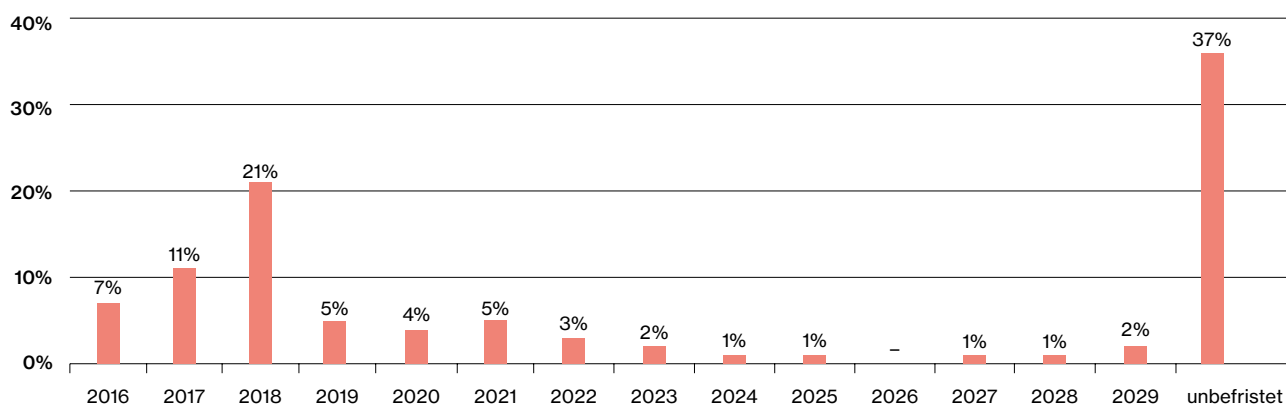
Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	30.06.2016	30.06.2015
auf den grössten Mieter	5%	5%
auf die drei grössten Mieter	14%	13%
auf die fünf grössten Mieter	20%	20%
auf die zehn grössten Mieter	34%	34%

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 30.06.2016



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2015



Leerstandsquote

	30.06.2016	31.12.2015
Bestandesliegenschaften	11.3%	11.1%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	32.0%	32.4%
Entwicklungsliegenschaften	18.6%	19.3%
<b>Gesamtes Portfolio</b>	<b>15.9%</b>	<b>16.0%</b>

<sup>1</sup> Liegenschaften Mandachstrasse 50–56 ZH, Lorzenparkstrasse 2–16 ZG und Sternenfeldpark 14 BL

#### 4 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

	30.06.2016	30.06.2015
Positive Marktwertanpassungen	19'682	15'489
Negative Marktwertanpassungen	-14'476	-7'867
Marktwertanpassungen der Immobilien zum Verkauf	1'722	7'732
Anpassung der Abzüge für Umweltrisiken	468	-109
<b>Total</b>	<b>7'395</b>	<b>15'245</b>

Die grössten Wertänderungen per 30.06.2016 erfolgten bei den Liegenschaften in Biberist (TCHF 4'009), Meyrin (TCHF 1'842), Cham (TCHF 1'604), Kleindöttingen (TCHF -1'631) und Birsfelden (TCHF -1'136). Von insgesamt 119 Liegenschaften erfuhren 65 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertveränderungen waren 54 Liegenschaften betroffen.

#### 5 Finanzaufwand

	30.06.2016	30.06.2015
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	1'909	2'290
Zinsaufwand Anleihe	500	-
Bankspesen und Bankzinsen	84	57
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	106	67
<b>Total</b>	<b>2'598</b>	<b>2'414</b>

<sup>1</sup> Enthält in 2016 anteilige Emissionskosten der Anleihe (TCHF 29), welche über die Laufzeit der Anleihe über die Erfolgsrechnung amortisiert werden.

Der durchschnittliche bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten und Anleihe betrug in der Berichtsperiode 1.03% (Vorjahr: 1.04%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.6% und 2.95% (Vorjahr: zwischen 0.50% und 4.0%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 236 wurden aktiviert (Vorjahr: TCHF 218).



## 6 Aktienbezogene Vergütungen

Für die Konzernleitung besteht eine variable Komponente 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 Immobilien Gruppe während des relevanten Zeitraums. Im Übrigen gelten die gleichen Regelungen bezüglich Aktien- und Barkomponente, welche 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 Durchrechnungszeitraumes im Sinne einer Highwatermark. Der Erwerb durch die Mitglieder der Konzernleitung erfolgt mit einer Sperrfrist von fünf Jahren ab Datum des Erwerbes 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 eigenen 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.

Der LTIP wirkt sich auf das Unternehmensergebnis der Periode mit TCHF 387 (Vorjahr: TCHF 436) aus, wovon TCHF 133 (Vorjahr: TCHF 191) der Barkomponente (Rückstellung als Gegenposition) und TCHF 254 (Vorjahr: TCHF 245) der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind.

Für die Barkomponente, die im Jahr 2019 ausbezahlt wird, beläuft sich die kumulierte Rückstellung per 30. Juni 2016 auf TCHF 1'050 (31. Dezember 2015: TCHF 858).

## 7 Steuern

	30.06.2016	30.06.2015
Ertragssteuer	-43	-32
Latente Steuern	256	-6'903
Aktivierung Verlustvorträge	2'393	3'215
Verwendung aktivierter Verlustvorträgen	-2'578	-
Total	28	-3'720

In der Berichtsperiode wurden TCHF 256 an Rückstellungen für latente Steuern aufgelöst (Vorjahr: Bildung von TCHF 6'903).

Per 30. Juni 2016 wurde ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 2'393 aus Verlustvorträgen aktiviert (Vorjahr: TCHF 3'215), da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können. Die Aktivierung entspricht dem erwarteten handelsrechtlichen Gewinn für die zwölf nächsten Monate der wesentlichen Gesellschaften der Gruppe. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2015 wurden TCHF 2'578 im ersten Halbjahr 2016 verwendet.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 24'431 (31. Dezember 2015: TCHF 40'774). Die potenziellen Steuerreduktionen durch diese Verlustvorträge, die noch nicht aktiviert sind betragen per 30. Juni 2016 TCHF 3'452 (31. Dezember 2015: TCHF 5'779).

## 8 Eigenkapital

### Zusammensetzung Grundkapital

	Nominalwert CHF	30.06.2016	31.12.2015
Namenaktien	1.00	8'000'000	8'000'000
<b>Total</b>		<b>8'000'000</b>	<b>8'000'000</b>

Per 30. Juni 2016 besteht das Aktienkapital aus 8'000'000 Namenaktien zum Nennwert CHF 1 je Aktie. 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 2018 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 30. Juni 2016 beträgt das bedingte Aktienkapital TCHF 400. Am 30. Juni 2016 hat keine Ausübung stattgefunden.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'400 (31. Dezember 2015: TCHF 1'400).

### Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	01.01.2016–30.06.2016	01.01.2015–30.06.2016
Unternehmensergebnis	21'627	24'188
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'000'000	8'000'000
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	2.70	3.02
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	2.70	3.02
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	2.70	3.02

in CHF	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	95.69	96.49
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	87.83	88.59

Per 30. Juni 2016 sowie per 31. Dezember 2015 gibt es keine verwässernd wirkende Effekte.

## 9 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. 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. ebenfalls im Segment «Corporate» ausgewiesen.

Da die HIAG Immobilien Holding ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist, wird auf geografische Segmentinformationen verzichtet.

### Segmente 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2016

	Bestand	Entwicklung	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	20'378	5'695	–	–	26'073
Übriger Betriebsertrag	79	102	398	–	579
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	–3'327	10'722	–	–	7'395
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>17'130</b>	<b>16'519</b>	<b>398</b>	<b>–</b>	<b>34'047</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>5'210</b>	<b>2'941</b>	<b>394</b>	<b>1'475</b>	<b>10'020</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>11'920</b>	<b>13'578</b>	<b>4</b>	<b>–1'475</b>	<b>24'027</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>15'247</b>	<b>2'856</b>	<b>4</b>	<b>–1'475</b>	<b>16'632</b>

### Segmente 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

	Bestand	Entwicklung	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	19'567	5'542	–	–	25'109
Übriger Betriebsertrag	–	550	524	–	1'074
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	1'185	14'060	–	–	15'245
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>20'752</b>	<b>20'152</b>	<b>524</b>	<b>–</b>	<b>41'428</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>4'519</b>	<b>4'378</b>	<b>519</b>	<b>1'658</b>	<b>11'074</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>16'233</b>	<b>15'774</b>	<b>5</b>	<b>–1'658</b>	<b>30'354</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>15'047</b>	<b>1'714</b>	<b>5</b>	<b>–1'658</b>	<b>15'109</b>

# Liegenschaftsspiegel (per 30.06.2016)

## 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> )	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	52.2	3.0	2.8	94.0%	13,690	1982	2002	2007	4.6
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail	44.8	2.2	2.2	100.0%	13,500	1982	-	1993	4.6
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	Retail	30.0	1.6	1.4	90.6%	10,543	1982	-	-	4.6
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others	0.3	0.0	0.0	100.0%	930	-	-	-	4.4
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39-41	Industrial	29.5	1.4	1.3	98.1%	65,356	1997	2007	-	5.1
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial	33.4	2.1	1.9	91.7%	38,314	1971	2012	-	5.0
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3	Logistics	19.3	1.5	0.7	45.9%	14,517	1971	1999	2008	5.3
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	2.1	0.3	0.3	85.7%	6,625	1961	1977	-	5.7
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial	5.1	0.7	0.4	61.8%	12,849	1969	1974	-	5.7
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50-56	Office	45.1	3.3	2.4	70.8%	10,918	1992	2007	-	4.8
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Logistics	20.9	1.4	1.3	91.5%	16,691	1991	-	-	4.8
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 32	Industrial	8.3	0.7	0.7	100.0%	16,122	1955	2001	-	5.2
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics	4.0	0.4	0.4	100.0%	12,257	1994	-	-	5.4
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics	13.3	1.0	0.6	61.2%	16,000	1971	1983	2015	5.4
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13-15	Logistics	19.3	1.8	1.4	73.8%	10,871	1970	2003	-	5.1
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others	2.1	0.2	0.2	100.0%	5,485	-	-	-	2.8
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Others	3.0	0.1	0.1	100.0%	13,880	-	-	-	3.0
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8	Industrial	16.1	1.0	1.0	100.0%	12,984	1965	2008	-	4.8
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial	5.4	0.4	0.3	72.6%	5,529	1955	-	-	5.6
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	Industrial	13.3	0.9	0.8	82.2%	13,009	1955	2008	-	5.1
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41	Industrial	4.1	0.4	0.2	67.9%	6,170	1953	1955	-	5.4
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	4.4	0.4	0.2	49.2%	11,035	1949	1961	-	5.7
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	Residential	26.8	1.2	1.1	94.0%	13,071	1999	2008	-	3.5
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7-13	Residential	12.0	0.6	0.5	91.5%	6,075	1999	2008	-	3.6
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2-16	Res. mixed	50.1	3.4	2.4	70.5%	13,537	2008	-	-	4.7
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66-80	Residential	4.0	0.3	0.3	98.7%	7,861	1870	1915	1988	4.3
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50-62/192	Res. mixed	1.7	0.2	0.2	100.0%	6,639	1849	1880	1985	4.5
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13-25	Retail	36.4	2.4	1.9	78.4%	16,597	1862	2014	-	4.7
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial	4.3	0.4	0.3	84.9%	16,250	1960	1964	-	5.1
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1-7	Residential	1.2	0.1	0.1	99.6%	4,343	1900	-	1995	4.1
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land / land without use	Others	1.6	-	-	-	196	-	-	-	2.5
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0	100.0%	257	1860	-	1990	4.8
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130-132/131-133	Residential	0.8	0.1	0.1	97.9%	0	1839	-	2003	4.2
30901	ZH	Wetzikon	Grundstrasse 6-10	Residential	1.0	0.1	0.1	98.0%	1,745	1895	-	1990	3.8
30902	ZH	Wetzikon	Schulhausstrasse 42-44	Residential	1.6	0.1	0.1	100.0%	2,076	1840	-	1982	3.9
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	4.5	0.2	0.2	100.0%	1,569	1870	2007	-	3.5
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	3.0	0.2	0.2	98.5%	1,741	1971	-	1991	3.3
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	5.8	0.3	0.3	99.6%	1,899	1990	-	-	3.7
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	Residential	0.7	0.1	0.1	99.0%	2,078	1791	-	1990	4.2
32102	AG	Windisch	Spinnereistrasse 10-12/15	Residential	34.1	1.4	1.3	95.0%	5,122	2014	-	-	3.5
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office	8.5	0.5	0.4	87.4%	2,466	1959	-	2008	5.0
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Others	16.3	1.4	1.3	97.4%	5,115	1960	-	2003	5.4
33101	ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	Industrial	12.0	0.9	0.9	100.0%	11,105	1916	-	-	4.0
35001	GL	Diesbach	Legler Fabrik	Industrial	-0.6	0.0	0.0	84.4%	9,890	1910	1996	-	4.6
35002	GL	Diesbach	Hauptstrasse 38-40	Office	0.4	0.0	0.0	50.6%	7,683	1961	1970	-	5.0
35004	GL	Diesbach	Power plant	Others	10.3	0.8	0.8	100.0%	-	1996	-	2015	4.7
36110	SO	Biberist	MEG Emenkanal, land	Others	-0.2	-	-	-	-	-	-	-	5.0
36112	SO	Biberist	Power plant	Others	3.2	0.3	0.3	100.0%	-	1984	-	-	4.7
36201	SO	Biberist	Herrenweg 1-7	Residential	1.7	0.1	0.1	100.0%	7,500	1920	-	-	4.0
36202	SO	Biberist	Derendingerstrasse 18-40, Herrenweg 6	Residential	4.1	0.3	0.3	97.4%	16,394	1920	-	-	4.1
36203	SO	Biberist	Herrenweg 4/8/10, Derendingerstrasse 16	Residential	2.4	0.0	0.0	100.0%	-	1928	-	1992	4.4
60101	BS	Basel	Rosentalstrasse 27	Residential	4.6	0.2	0.2	100.0%	574	1938	-	-	3.4
60301	BL	Birsfelden	Weidenweg 8-10	Residential	11.3	0.6	0.5	97.5%	3,798	1989	-	-	3.7
60302	BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88	Residential	10.0	0.6	0.5	86.8%	1,787	1989	-	-	4.3
60401	BL	Birsfelden	Sternenfeldpark 14	Office	21.9	1.7	1.0	57.2%	3,554	2009	-	-	5.1
60402	BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/18	Logistics	12.8	0.9	0.9	100.0%	8,383	1960	2006	-	4.8
60601	SO	Gempen	Schartenhof	Others	2.7	0.0	0.0	100.0%	2,331	1950	-	2006	2.6
62001	BL	Allschwil	Binningerstrasse 87-89	Industrial	5.0	0.4	0.4	100.0%	1,999	1809	1957	-	4.4
70001	AG	Brunegg	Industriestrasse 1	Logistics	17.4	1.4	1.4	100.0%	15,293	1974	1985	2001	4.7
70401	AG	Buchs	Fabrikweg	Retail	4.6	0.4	0.4	100.0%	18,211	1988	-	2007	5.0
Total			Total		714.4	46.1	39.1	84.9%	544,414				

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

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

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

Bestandesportfolio

Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Lettable area (% m²)							Full occupancy property income (CHF 1'000)							
				Residential	Office	Retail	Industry / Logistics	Storage	Others	Total	Residential	Office	Retail	Industry / Logistics	Storage	Others	Total	
Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	13%	37%	8%	5%	38%	17,003	-	0.4	1.3	0.2	0.1	1.0	3.0
Sole ownership	100%	No	-	-	-	7%	80%	-	13%	-	9,240	-	0.1	1.9	-	0.0	0.2	2.2
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	94%	-	6%	-	11,854	-	-	1.3	0.1	0.1	0.1	1.6
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	0.0
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	20%	-	79%	1%	-	16,113	-	0.2	-	0.8	0.0	0.4	1.4
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	14%	-	68%	17%	-	17,006	-	0.4	-	1.6	0.0	0.1	2.1
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	19%	-	74%	7%	-	15,461	-	0.4	-	1.1	0.1	0.0	1.5
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	83%	17%	-	4,775	-	0.0	-	0.3	0.0	0.0	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	-	6%	-	48%	39%	6%	11,359	-	0.1	-	0.5	0.1	0.0	0.7
Sole ownership	100%	No	-	-	-	41%	24%	22%	12%	-	19,187	-	0.6	0.7	1.4	0.4	0.3	3.4
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	100%	-	-	7,883	-	-	-	1.3	-	0.1	1.4
Sole ownership	100%	No	-	-	8%	11%	-	31%	50%	-	4,608	-	-	-	0.3	-	0.4	0.7
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	100%	-	3,301	-	-	-	0.3	-	0.1	0.4
Sole ownership	100%	No	-	-	-	4%	-	10%	86%	-	13,723	-	0.1	-	0.1	0.8	0.0	1.0
Building right	100%	No	-	-	-	10%	-	89%	1%	-	10,749	-	0.2	-	1.5	0.0	0.0	1.8
Building right	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2	0.2
Building right	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	-	10%	-	75%	15%	-	9,015	-	0.1	-	0.9	-	0.0	1.0
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	4%	-	90%	5%	-	5,914	-	0.0	-	0.4	0.0	0.0	0.4
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	3%	-	73%	23%	-	10,428	-	0.1	-	0.8	0.0	0.0	0.9
Sole ownership	100%	No	-	-	-	11%	-	43%	46%	-	5,741	-	0.1	-	0.3	0.0	0.0	0.4
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	7%	-	43%	51%	-	5,526	-	0.0	-	0.3	0.0	0.0	0.4
Sole ownership	100%	No	-	-	91%	-	-	-	-	9%	6,309	1.1	-	-	-	-	0.1	1.3
Sole ownership	100%	No	-	-	92%	-	-	-	-	8%	2,911	0.5	-	-	-	-	0.1	0.6
Sole ownership	100%	No	-	-	38%	26%	-	23%	6%	7%	14,812	1.2	1.3	-	0.6	0.1	0.3	3.5
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	2,139	0.3	-	-	-	0.0	0.0	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,096	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	Yes	No	No	2%	29%	36%	3%	18%	11%	13,757	0.0	0.5	0.7	0.3	0.4	0.4	2.3
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	100%	-	4,753	-	-	-	-	0.3	0.1	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	729	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sole ownership	100%	No	-	-	66%	-	-	34%	-	-	94	0.0	-	-	0.0	-	-	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	551	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	433	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	500	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	98%	-	-	-	-	2%	1,065	0.2	-	-	-	-	0.0	0.2
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	904	0.2	-	-	-	-	0.0	0.2
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,347	0.3	-	-	-	-	0.0	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	627	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	5'317	1.4	-	-	-	-	-	1.4
Sole ownership	100%	No	-	-	-	89%	-	-	10%	1%	3,147	-	0.4	-	-	0.0	0.1	0.5
Sole ownership	100%	No	-	-	2%	-	-	-	-	98%	8,380	0.0	-	-	-	-	1.4	1.4
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	3%	-	67%	30%	-	11,986	-	0.1	-	0.6	0.2	0.0	0.9
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	100%	-	-	170	-	-	-	0.0	-	-	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	200	0.0	-	-	-	-	-	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.8	0.8
Sole ownership	100%	No	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sole ownership	100%	No	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	0.3
Sole ownership	100%	Yes	No	No	100%	-	-	-	-	-	1,732	0.1	-	-	-	-	-	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	2,610	0.2	-	-	-	-	0.0	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,121	0.2	-	-	-	-	-	0.2
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,976	0.4	-	-	-	-	0.1	0.5
Sole ownership	100%	No	-	-	28%	24%	19%	11%	18%	-	3,157	0.2	0.2	0.1	0.1	0.0	0.1	0.6
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	58%	-	42%	-	-	10,165	-	0.9	-	0.5	0.1	0.2	1.7
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	14%	-	82%	5%	-	6,992	-	0.2	-	0.7	0.0	0.0	0.9
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	162	0.0	-	-	-	-	0.0	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	11%	16%	-	73%	-	-	2,443	0.1	0.1	-	0.2	-	0.0	0.4
Sole ownership	100%	No	-	-	-	12%	-	74%	14%	-	10,635	-	0.2	-	1.1	0.1	0.0	1.4
Building right	100%	No	-	-	-	39%	-	61%	-	-	4,950	-	0.2	-	0.2	-	-	0.4
					12%	14%	11%	40%	17%	6%	326,056	6.9	6.9	6.1	16.3	2.8	7.1	46.0

## Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value (CHFm)	Full occupancy	Annualised	Occupancy rate (%)	Net site area (m <sup>2</sup> )	Year of construction	Year of construction <sup>2,3</sup>
						property rent (CHFm)	property rent (CHFm)				
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	9.9	–	–	–	43,400	–	–
10304	ZH	Niederhasli	Plot no. 3131	Others	4.1	–	–	–	12,000	–	–
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	5.2	0.4	0.4	100.0%	12,125	1968	1997
12802	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse West	Industrial	8.8	0.4	0.2	39.6%	38,741	1951	–
12803	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse Ost	Industrial	4.2	0.3	0.2	63.0%	31,710	1937	–
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.9	–	–	–	2,144	–	–
16101	ZG	Baar	Ibelweg 18	Residential	85.3	–	–	–	9,218	2015	–
18102	ZG	Cham	Plot no. 2794	Others	7.7	–	–	–	6,514	–	–
18103	ZG	Cham	Plot no. 3195	Others	39.4	0.0	0.0	100.0%	26,231	–	–
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	1.6	0.3	0.3	100.0%	33,281	1960	1970
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Logistics	3.1	0.2	0.2	100.0%	11,410	1991	–
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1–3	Industrial	5.7	0.0	0.0	100.0%	4,507	1964	–
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20–26	Industrial	18.0	0.5	0.5	95.4%	8,783	1960	–
26101	AG	Bremgarten	Luzernerstrasse 48–50	Industrial	17.6	0.7	0.7	100.0%	20,613	1962	1983
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Office	34.9	2.5	2.4	95.7%	34,547	1981	–
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Office	27.1	–	–	–	8,418	2015	–
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	1.3	0.1	0.1	100.0%	8,163	–	–
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33–39, Gstalderstrasse 4	Residential	6.1	0.2	0.2	99.3%	23,938	1850	1870
30403	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 3	Res. mixed	0.9	0.1	0.0	8.3%	1,067	1870	–
30602	ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh. 1–7/11–21/158	Residential	2.4	0.2	0.2	99.7%	10,069	1440	–
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22–24	Res. mixed	2.0	0.2	0.2	76.0%	3,567	1870	1860
30701	ZH	Seegraben	Aretshaldenstrasse 30	Residential	0.8	–	–	–	733	1700	1850
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200–202/206, Zürichstr. 119–121	Industrial	6.4	0.6	0.3	48.0%	14,653	1872	1900
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5–13	Residential	5.0	0.3	0.2	69.2%	17,055	2016	–
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	19.9	0.1	0.0	58.7%	8,267	2016	–
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26–28	Residential	1.9	0.0	0.0	100.0%	1,908	1800	1896
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Res. mixed	2.0	0.1	0.0	10.6%	4,564	1926	–
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	1.6	0.1	0.0	12.7%	2,043	1922	–
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	3.5	0.2	0.2	82.9%	10,863	1832	–
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Res. mixed	1.4	0.0	0.0	84.2%	3,340	–	–
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Industrial	15.8	1.2	0.8	68.0%	11,397	1963	1967
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	29.7	0.2	0.2	84.1%	136,685	1895	–
32103	AG	Windisch	Kunzareal – Feinspinnerei	Residential	16.0	–	–	–	2,081	2015	–
32104	AG	Windisch	Spinnereistrasse 6	Residential	1.1	–	–	–	8,400	2014	–
32105	AG	Windisch	Kunzareal – Zentrum West	Industrial	1.1	0.1	0.1	100.0%	2,481	1827	–
32107	AG	Windisch	Kunzareal – Heinrich	Others	0.7	0.1	0.1	77.6%	3,252	1960	1890
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12–14	Office	5.0	0.6	0.5	94.7%	11,080	1960	–
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 6	Industrial	18.2	1.3	1.0	77.1%	33,505	1960	–
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2–8	Office	3.2	0.4	–	0.0%	22,524	1937	–
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14–34	Industrial	15.0	–	–	–	44,000	1972	–
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57–115	Industrial	10.6	0.7	0.7	100.0%	40,000	1946	1990
36104	SO	Biberist	Fabrikstrasse 36–38	Logistics	14.3	0.5	0.4	78.1%	23,000	1991	1991
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1–29	Industrial	4.6	0.2	0.2	100.0%	19,000	1932	–
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3–35	Industrial	1.8	–	–	–	18,962	1903	1947
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31–77	Industrial	1.0	–	–	–	16,000	1946	1939
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Others	3.3	0.3	0.3	100.0%	60,400	1991	–
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27–29	Others	7.6	–	–	–	44,183	–	–
36204	SO	Biberist	plot no. 944, 1172, 1179	Others	0.5	–	–	–	–	–	–
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	11.1	–	–	–	9,611	1911	–
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45–61	Industrial	9.1	0.8	0.8	97.6%	35,932	1900	–
72001	AG	Hausen	Hauptstrasse 96	Others	9.5	–	–	–	27,235	2017	–
72002	AG	Lupfig	Hauptstrasse 98–100	Others	4.3	–	–	–	34,933	2018	1940
Total					512.3	14.1	11.4	81.4%	1018,533	–	–

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 m<sup>2</sup> could be developed, only 40'000 m<sup>2</sup> have been planned as of June 30, 2016.

## Entwicklungsportfolio

Partial reno- vation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Effective area to be developed (m <sup>2</sup> )							Total	
						Residential (sale)	Residential (rent)	Office	Retail	Industry/ Logistics	Storage	Others		
-	3.8	Sole ownership	100%	No	-	-	3,500	14,500	-	-	19,992	-	-	37,992
-	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	7,800	-	-	7,800
-	5.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	826	-	11,107	-	11,933
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	12,500	-	6,000	18,500
-	2.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.5	Condominium	100%	No	-	-	12,208	-	-	-	-	-	-	12,208
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	21,000	2,000	-	-	-	23,000
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	11,000	11,000	2,700	2,200	-	-	-	26,900
-	5.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	12,600	7,470	-	-	20,070
2014	5.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	252	1,532	766	-	-	2,550
-	4.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	3,049	-	4,466	739	-	8,254
-	4.2	Building right	100%	Yes	No	No	-	-	25,701	-	-	-	21,243	46,945
-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	2,485	-	10,866	-	-	13,351
-	4.4	Building right	100%	No	-	-	-	-	24,210	-	23,700	-	-	47,910
-	3.4	Building right	100%	No	-	-	-	-	8,264	-	-	-	-	8,264
-	5.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	4,080	-	-	-	4,080
1993	5.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1988	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-
1989	4.9	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1993	5.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	1,900	298	1,669	1,569	-	772	-	6,208
1943	4.2	Sole ownership	100%	No	-	-	6,282	-	-	-	120	-	740	7,142
-	2.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	8,727	-	-	-	-	-	-	8,727
-	4.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4.2	Sole ownership	100%	Yes	No	No	1,515	-	-	623	-	423	-	2,561
-	4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	1,545	1,348	-	350	61	-	3,304
-	4.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	4,246	-	-	-	-	-	171	4,417
-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	6,263	-	-	-	-	6,263
2015	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	3,200	-	-	-	3,200
-	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	20,000	10,000	-	10,000	-	-	40,000
-	2.5	Condominium	100%	No	-	-	3,001	-	-	-	-	-	-	3,001
-	2.5	Condominium	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	2,437	-	-	-	-	2,437
-	4.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	3,252	3,252
-	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	3,439	-	-	313	-	3,752
-	5.1	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	13,520	-	-	-	13,520
-	7.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	1,416	1,416
-	6.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	30,954	15,000	-	45,954
-	5.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	33,952	14,000	-	47,952
-	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	386	-	4,457	6,804	1,900	13,547
-	5.9	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	20,110	-	20,110
-	6.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	5,257	22,010	-	27,267
-	6.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	11,000	-	-	11,000
-	5.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	17,700	-	-	17,700
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	7.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	-	10,200	10,200
-	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	27,000	-	27,000	-	-	54,000
-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	4,320	-	11,990	-	-	16,310
-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	Yes	Yes	-	-	2,600	-	13,500	-	-	16,100
						52,379	47,343	147,123	42,150	253,840	91,339	44,922	679,097	

## Kontakt

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

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

HIAG Immobilien  
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

Frank Butz  
Verantwortlicher für  
Kommunikation  
T +41 61 606 55 22  
[www.hiag.com](http://www.hiag.com)

## Börsenhandel

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

## Agenda

**20. März 2017**  
Veröffentlichung  
Jahresergebnis 2016,  
Pressekonferenz

**20. April 2017**  
Ordentliche Generalversammlung

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG

**Konzept und Gestaltung**  
schneidermeier AG, Zürich

---

Der Halbjahresbericht liegt in englischer und deutscher Sprache vor.  
Die deutsche Version ist alleine massgebend.