

**HIAG**

## **Geschäftsbericht**

**016**

<b>3</b>	<b>Unternehmensportrait</b>
<b>5</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>
<b>8</b>	<b>Aktionärsbrief</b>
<b>11</b>	<b>Interview Geschäftsleitung</b>
<b>16</b>	<b>Das Jahr im Überblick</b>
<b>21</b>	<b>Strategie und Nachhaltigkeit</b>
<b>27</b>	<b>Arealentwicklung</b>
<b>27</b>	<b>Standorte</b>
<b>28</b>	<b>Projektpipeline</b>
<b>29</b>	<b>Areale Carouge/Lancy: Interview Antonio Hodgers</b>
<b>33</b>	<b>Kunzareal Windisch: Businesspark Kunzwerk</b>
<b>36</b>	<b>Walzmühle-Areal Frauenfeld: Loft-Projekt</b>
<b>39</b>	<b>Areal Cham</b>
<b>41</b>	<b>Areal Yverdon</b>
<b>43</b>	<b>HIAG Data: Kundeninterview</b>
<b>47</b>	<b>Corporate Governance</b>
<b>69</b>	<b>Vergütungsbericht</b>
<b>80</b>	<b>Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht</b>
<b>81</b>	<b>Konsolidierter Abschluss</b>
<b>121</b>	<b>Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung</b>
<b>125</b>	<b>Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten</b>
<b>130</b>	<b>EPRA-Performance-Kennzahlen</b>
<b>132</b>	<b>Einzelabschluss</b>
<b>141</b>	<b>Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung</b>
<b>144</b>	<b>Liegenschaftsspiegel</b>
<b>146</b>	<b>Aktieninformationen</b>
<b>148</b>	<b>Kontakt/Agenda/Impressum</b>

---

# Unternehmensportrait

## Arealentwicklung in der Schweiz

---

**HIAG ist führend im Bereich der Umnutzung und Entwicklung von ehemals industriell genutzten Arealen in der Schweiz. Die Gruppe konzentriert sich auf grosse, gut positionierte Standorte mit signifikantem Entwicklungspotenzial in dicht besiedelten Gebieten. Das Portfolio der HIAG umfasst an 40 Standorten eine Landfläche von insgesamt 2.5 Mio. m<sup>2</sup> und war per Ende 2016 mit CHF 1.2 Mrd. bewertet.**

**HIAG versteht sich als Bereitstellerin von Infrastrukturen, die ihren Nutzern Wettbewerbsvorteile bieten. Auf ihrem Areal-Netz und darüber hinaus stellt HIAG daher mit der Tochtergesellschaft HIAG Data physikalische Netzwerk- und Cloud-Infrastrukturen zur Verfügung.**

HIAG steht für Arealentwicklung in der Schweiz. Als langfristige Eigentümerin ihres Portfolios vermietet die Gruppe an eine breit diversifizierte Mieterbasis, mit der zusammen eine stetige Steigerung der Wertschöpfung angestrebt wird. Durch die Entwicklung von Arealen entstehen Quartiere, die als Orte für Arbeiten und Wohnen eine nachhaltige Basis für neuen Lebensraum bilden. Die Hauptaktivitäten von HIAG beinhalten die Steuerung von Gestaltungsplan- und Baugenehmigungsverfahren, die Vermarktung von Standorten, die Steuerung von Entwicklungsprozessen sowie das Portfoliomanagement einschliesslich Steuerung von Liegenschaftsverwaltungen. Analog der Bereitstellung von Flächen an ihre Mieter stellt HIAG mit der Tochtergesellschaft HIAG Data IT-Dienstleistern mit cloudbasierten Geschäftsmodellen und grossen Unternehmen eine leistungsfähige IT-Infrastrukturplattform zur Verfügung.

### Projektpipeline ermöglicht

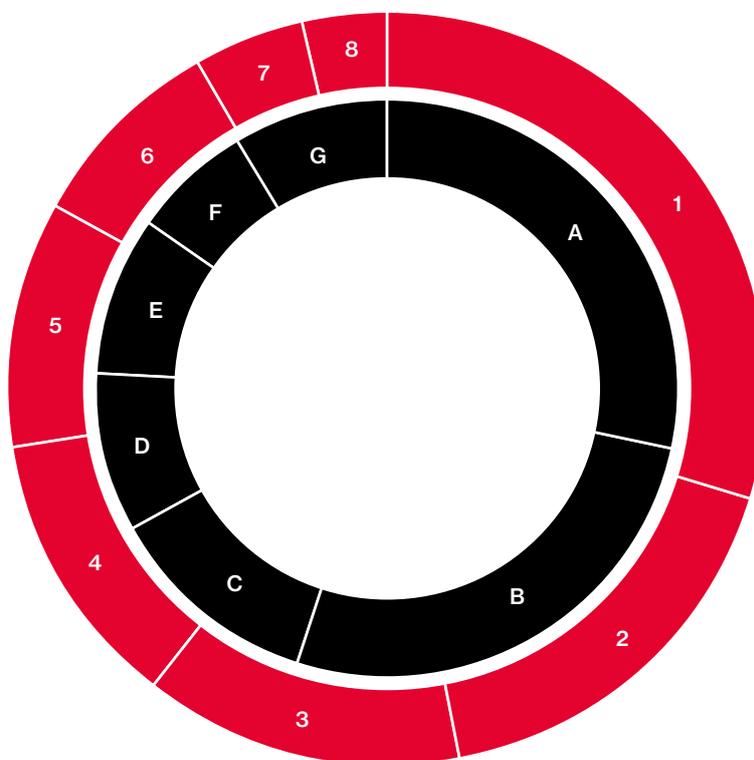
Das Liegenschaftsportfolio von HIAG umfasste per 31. Dezember 2016 eine vermietbare Fläche von ca. 489'000 m<sup>2</sup> mit einem jährlichen Liegenschaftsertrag von CHF 54.2 Mio. Mit Abschluss der derzeit 50 kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsprojekte könnte HIAG ihr Portfolio um eine zusätzlich vermietbare Fläche von rund 639'000 m<sup>2</sup> erweitern. Erlöse aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum ermöglichen die weitgehend autonome Finanzierung der Entwicklungspipeline. Das Liegenschaftsportfolio der Gruppe ist breit gefächert und weist als Hauptnutzungen die Bereiche Industrie/Gewerbe, Distribution/Logistik, Wohnen, Retail und Büro auf.

### Unternehmen mit industriellen Wurzeln

HIAG ging 2008 aus der Aufteilung der 1876 gegründeten Holzindustrie-Aktiengesellschaft (HIAG) hervor. Heute arbeiten an den Standorten Basel, Genf und Zürich im Kernteam 32 Mitarbeitende. Rund 92% des Immobilienportfolios der HIAG befinden sich in den Wirtschaftszentren Zürich/Zug, Baden/Brugg, Basel und Genf. Seit Mai 2014 ist die HIAG Immobilien Holding AG an der SIX Swiss Exchange kotiert.

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen █  
nach Kantonen █

### Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016

1	Industrie, Gewerbe	29.8%
2	Wohnen	17.2%
3	Verkauf	13.6%
4	Büro	12.0%
5	Distribution, Logistik	10.4%
6	Bauland	8.7%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	4.8%
8	Übrige	3.5%

### Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2016

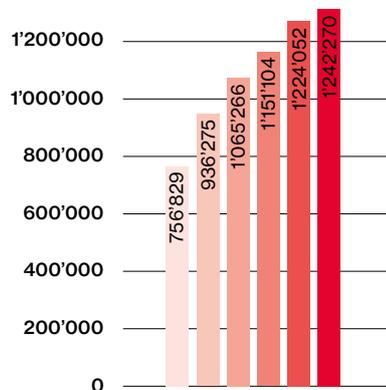
A	Aargau	28.4%
B	Zürich	26.8%
C	Zug	11.8%
D	Genf	9.1%
E	Solothurn	8.7%
F	Basel-Landschaft	6.8%
G	Diverse	8.4%

# 92%

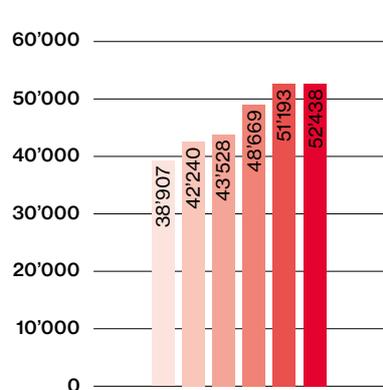
des Immobilienportfolios der HIAG  
befinden sich in den Regionen Zürich/Zug,  
Baden/Brugg, Basel und Genf.

## Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, EBT vor Wertänderung

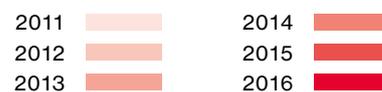
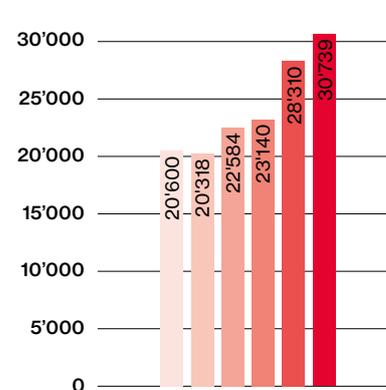
Immobilienanlagen in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



EBT vor Wertänderung in TCHF



## Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Liegenschaftsertrag	52'438	51'193
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	19'962	31'493
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	56'037	65'021
Unternehmensergebnis	46'374	59'491
Flüssige Mittel	62'766	52'351
Eigenkapital	729'126	708'721
Eigenkapitalquote	54.7%	54.4%
LTV-Ratio	36.2%	36.8%
Bilanzsumme	1'334'132	1'303'087
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkäufe Promotion	72'308	44'634
Anzahl Mitarbeiter	49	47
– davon Hauswartung und Liegenschaftsverwaltung	17	17

## Portfoliokennzahlen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Immobilienbestand	1'242'270	1'224'052
Bestandesportfolio	755'511	717'017
Entwicklungsportfolio	486'759	507'035
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	112	115
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	50	54
Investitionen in Immobilien	88'756	80'375
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)	54.2	51.4
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	11.7%	11.1%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	32.5%	32.4%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	15.2%	19.3%

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

## EPRA-Kennzahlen

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
EPRA Earnings	30'537	28'281
EPRA NAV	796'240	771'883
Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV	59.8%	59.2%
EPRA-Leerstandsquote	15.3%	15.0%
Adjusted EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup> )	11.7%	11.1%

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

## Kennzahlen pro Aktie

in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Gewinn pro Aktie (EPS)	5.80	7.44
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung	3.30	3.50
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	3.59	4.33
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	3.60	3.50
Payout Ratio <sup>2</sup>	100%	81%
Barrendite <sup>3</sup>	3.44%	3.85%

<sup>1</sup> Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 20. April 2017 für das Geschäftsjahr 2016:  
Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen

<sup>2</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion

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

---

# Aktionärsbrief

---



Dr. Felix Grisard, Präsident des Verwaltungsrats (links), und Martin Durchschlag, Geschäftsführer

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

**HIAG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück und konnte Liegenschaftsertrag und Ergebnisse vor Neubewertung erneut steigern. Die Infrastrukturplattform HIAG Data ist mit namhaften Ankerkunden in den Bereichen Finance und Healthcare erfolgreich gestartet. Sie wird 2016 erstmals als eigenständiges Segment ausgewiesen.**

Der annualisierte Liegenschaftsertrag konnte um CHF 2.8 Mio. bzw. 5.4% auf CHF 54.2 Mio. gesteigert werden. Der Gewinn (EBT) je Aktie legte vor Neubewertung von CHF 3.54 auf CHF 3.84 bzw. um 8.6% zu. Ebenfalls erfolgreich verläuft die Vermarktung der Stockwerkeigentumsprojekte The Cloud in Baar mit 83% und Feinspinnerei in Windisch mit 52% Vermarktungsstand. Die aus den Verkäufen zurückgeflossenen Mittel wurden in die Akquisition in Yverdon-les-Bains, in das Portfolio sowie in eine weitere Steigerung der Eigenkapitalquote investiert. Verstärkt wurde die Bilanzbasis zudem durch die erfolgreiche Platzierung einer zweiten Anleihe über CHF 115 Mio. Mit einer siebenjährigen Laufzeit konnte die gewichtete durchschnittliche Duration des Fremdkapitals von 1.9 Jahren auf 3.1 Jahre gesteigert werden. Im Entwicklungsportfolio wurden insbesondere in Meyrin, Biberist und Cham grosse Fortschritte erzielt, was sich in den entsprechenden Neubewertungseffekten niederschlägt. Mit der Nachsteuerrendite von 6.6% und einer Dividendenausschüttung von rund 4.0% auf den NAV für das Geschäftsjahr 2016 konnte die Dividende um 2.9% auf CHF 3.60 je Aktie gesteigert werden.

### Laufende Verbesserung der Portfoliostruktur

Die Leerstandsquote konnte in der Berichtsperiode im Gesamtportfolio von 16.0% auf 15.3% erneut gesenkt und die gewichtete Restmietdauer auf 5.2 Jahre gesteigert werden. Verantwortlich dafür sind Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen mit Dachser Spedition, Sieber Transport, BL Fenster, General Dynamics (Mowag) und Brugg Rohrsystem im Umfang eines annualisierten Liegenschaftsertrags von rund CHF 4.0 Mio. Die Nettorendite im Bestandesportfolio konnte mit 5.5% gegenüber Vorjahr leicht gesteigert werden. Die erfolgreiche Vermarktung von Promotionsprojekten hat Mittel für zukünftige Investitionen freigesetzt: In 2016 konnten an den Standorten Windisch (AG) und Baar (ZG) 60 Wohnungen mit CHF 66.5 Mio. Verkaufserlös veräussert werden. Mit den noch zum Verkauf stehenden Wohnungen werden nach Rückzahlung der damit verbundenen Finanzierungen zukünftig CHF 56 Mio. freigesetzt. Insbesondere die erfolgreiche Vermarktung der Feinspinnerei auf dem Kunzareal in Windisch unterstreicht, dass es uns mit nachhaltiger Areal- und Standortentwicklung gelingt, Qualitäten zu erzeugen und hochstehende Projekte erfolgreich zu positionieren. Die Feinspinnerei steht rund ein Jahr vor Fertigstellung bei knapp 50% Vermarktungsstand und konnte zu rund 35% höheren Erlösen positioniert werden als das erste Promotionsprojekt am Areal.

### Erfolge in der Arealentwicklung

Die Entwicklung in Biberist (SO) nimmt eine weitere wichtige Hürde: Als direkte Folge der Rechtskraft der Rahmenbaubewilligung konnte das Hochregallager instand gesetzt und der bereits im Vorjahr unterzeichnete Mietvertrag vollzogen werden. Seit Ende 2016 wird so ein zusätzlicher annualisierter Mietertrag von rund CHF 1.0 Mio. verrechnet. Zudem sind in Biberist die ersten zwei Ausbautetappen für HIAG Data bewilligt. Die erste Etappe wird im ersten Quartal 2017 in Betrieb gehen, das Rechenzentrum in der Walzenhalle mit 2 Megawatt Leistung soll per Mitte 2018 einsatzbereit sein. In Bremgarten (AG) ist mit der ersten Halle und dem Büroneubau die erste Erneuerungsetappe des Hauptsitzes der Jeld-Wen weitgehend abgeschlossen. In Meyrin (GE) schreitet die Realisierung des EMEA Headquarters von HP Inc. und Hewlett Packard Enterprise mit einer Nutzungsfläche von 8'300 m<sup>2</sup> ohne Zeitverzug voran. Die Übergabe ist für das dritte Quartal 2017 geplant. Bereits in 2016 wurden die Baubewilligungen für den Walzmühlebau und den Zentralbau in Frauenfeld (TG) rechtskräftig. In 2017 soll dort mit dem Bau von 21 Wohnungen und 1'500 m<sup>2</sup> Büro-/Gewerbefläche begonnen werden. In Neuenburg laufen vielversprechende Gespräche mit grossen Detailhändlern über Flächen im noch nicht belegten Teil der ehemaligen Gewerbehalle. Auf dem Areal Camembert im Genfer Stadtteil Lancy eröffnete im Herbst 2016 mit dem Club Village du Soir der neue Puls des Genfer Nachtlebens. Diese Zwischennutzung soll bis zur langfristigen Umnutzung zur Belebung und Profilierung des zentrumsnahen Standorts direkt neben dem Stade de Genève und der bis 2019 eröffneten S-Bahn-Haltestelle Carouge-Bachet beitragen.

### Mittelfristige Pipeline weiter ausgebaut

Auch mittelfristig hat sich die Pipeline weiter gefüllt: Mit Coop und der Doka Schweiz AG konnten langfristige Mietverträge abgeschlossen werden. Sowohl der Mietvertrag mit Coop im Aathal (ZH) als auch der Mietvertrag mit der Doka Schweiz AG in Niederhasli (ZH) sind bedingt abgeschlossen und mit rechtskräftigen Baubewilligungen verbunden. In Niederhasli prüft die Gemeinde zudem die Aufwertung des Areals um den Bahnhof in der Kernzone, was über grosse Teile des Areals eine

verdichtete Wohnnutzung möglich machen würde. Am Standort Cham Nord konnte mit der geplanten Errichtung des privaten Ausbildungs- und Trainingszentrums für Spitzenathleten «On Your Marks» ein wertvoller Anker Nutzer für das Quartier gewonnen werden, der in 2017 eine Baubewilligung anstrebt. Die Realisierung von rund 300 Wohnungen kann damit im gleichen Zeitrahmen konkretisiert werden.

### Von der Arealinfrastruktur zur digitalen Infrastruktur

Ein halbes Jahr nach der Lancierung der HIAG Data konnten wichtige Partnerschaften abgeschlossen und weitere Ankerkunden gewonnen werden. Die bis anhin nur auf Open Cloud operative voll skalierbare Virtualisierung wird im ersten Halbjahr 2017 in Partnerschaft mit Microsoft auf AZURE-Cloud ausgeweitet. Zusammen mit dem eigenen hochbandbreitigen Glasfasernetz wird HIAG für die schnellste Anbindung an die Public AZURE-Cloud in der Schweiz sorgen und mit der Swiss Cloud das leistungsfähigste AZURE-Angebot in der Schweiz bereitstellen. Die Angebotspalette wird durch ein leistungsfähiges Angebot im Storage-Bereich und ein Billing Modul abgerundet. HIAG Data wird dabei nicht direkt am Markt auftreten, sondern ihre Infrastrukturen an Dienstleister im Cloud Umfeld zur Verfügung stellen. Um Engpässe in der Entwicklung eigener Flächen abzufedern und bei der Weiterentwicklung der Leistungen flexibel zu sein, ist HIAG eine Partnerschaft mit dem europaweiten Colocationanbieter InterXion eingegangen. Weitere Ankerkunden und Partner neben Safe Swiss Cloud, Noser Engineering, itnetX, SBB, Smart Linth-Region AG und Glarner Kantonalbank werden am offiziellen Launch am Digital Economic Forum im Mai 2017 der Branche vorgestellt.

### Ausblick

Das vergangene Geschäftsjahr zeigte einmal mehr, dass der grosse Bestand an Landreserven im Portfolio in einer Zeit des hohen Anlagedrucks im Immobilienbereich ein wichtiges und stabilisierendes Element ist. Diese Konstellation erlaubt uns, antizyklisch und nur sehr selektiv zuzukaufen, was zum Schutz der zukünftigen Ertragskraft des Portfolios beiträgt.

Drei Jahre nach Börsengang bestätigt sich, dass die Kombination von langfristigem strategischem Planungshorizont, kurzen Entscheidungswegen eines Familienunternehmens und der Schlagkraft des Kapitalmarktes eine zentrale Stärke der HIAG darstellt. Dies zeigt sich nicht nur im Wertgewinn der Aktien um rund 50% seit IPO, sondern auch in der Fähigkeit, Opportunitäten zu nutzen: Nach mehrjähriger Vorbereitungszeit haben wir mit HIAG Data eine Plattform lanciert, die uns hilft, unsere Areale in das digitale Zentrum zu rücken. Wir wollen uns auch weiterhin als Inkubator von Ideen verstehen, welche zukünftig für den Standort Schweiz relevant sind und das Wertschöpfungspotenzial auf unseren Arealen steigern. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Lektüre.



Dr. Felix Grisard  
Präsident des Verwaltungsrats



Martin Durchschlag  
Geschäftsführer

---

## Interview Geschäftsleitung

---



**«In allen Bereichen zugelegt»**

**HIAG ist mit der Arealentwicklung im ganzen Land erfolgreich unterwegs. Mit dem Vorstoss ins Geschäft mit Daten soll den Kunden ein sicherer und effizienter Zugang in die Cloud geboten werden. HIAG will der führende Schweizer Partner für Cloud-Dienstleister werden.**

### Welches waren für Sie die Höhepunkte 2016?

Martin Durchschlag: **Die Lancierung von HIAG Data. Damit schaffen wir in unseren Arealen die Basis, dass unsere Nutzer bestmöglich von der vierten industriellen Revolution profitieren. Wir verweben analoge und digitale Infrastrukturen und schaffen so die Grundlage für neue Angebote. Weiter ist es uns gelungen, auf der gesamten Breite unseres Geschäfts der Arealentwicklung vorwärtszukommen. Besonders hervorheben möchte ich die guten Vermarktungserfolge im Stockwerkeigentum bei den Projekten The Cloud und Feinspinnerei, welche 2016 im Fokus standen.**

Laurent Spindler: **Als CFO steht für mich natürlich unsere zweite festverzinsliche Anleihe von 115 Millionen Franken im Vordergrund, die wir erfolgreich platzieren konnten. Damit haben wir deutlich an Zinssicherheit gewonnen und konnten unsere Finanzierungsbasis breiter abstützen. Mich persönlich hat die erfolgreiche Expansion in der Westschweiz mit der Akquisition in Yverdon sehr gefreut. Auch haben wir grosse Fortschritte an unseren Standorten in Genf gemacht, wo wir mit dem Areal Camembert mit Village du Soir und in Meyrin mit der Realisierung des neuen Hauptsitzes von HP Inc. und Hewlett Packard Enterprise (HPE) starke Akzente setzen konnten. Der Genfer Standort von HPE wird neben London das zweite Customer Center in Europa beherbergen.**

### Nach welchen Kennzahlen beurteilen Sie Ihren Erfolg am liebsten?

MD: **Ich bin nicht sehr von Kennzahlen getrieben. Für uns steht ganz klar die Wertschöpfung im Vordergrund und um Werte zu schaffen, muss man langfristig orientiert sein. Dass uns das zugetraut wird, lässt sich auch daran ablesen, dass sich unser Aktienkurs seit dem Börsengang 2014 um 50% erhöht hat.**

LS: **Ich finde den annualisierten Liegenschaftsertrag sehr relevant. Er drückt am direktesten den Stand unserer Vermarktungsleistung aus. Auch die Projektpipeline ist sehr wichtig. Sie widerspiegelt das Potenzial, das in unseren bestehenden Standorten vorhanden ist.**

### Wie qualifizieren Sie das Geschäftsergebnis?

MD: **Wir haben ein solides Resultat erzielt. Wir haben unseren Liegenschaftsertrag erneut verbessert, obwohl 2016 eigentlich die Vermarktung von Stockwerkeigentum und Bauprojekte, die 2017 ertragsrelevant werden, im Vordergrund standen.**

LS: **Das Geschäftsjahr entwickelte sich klar im Rahmen unserer Erwartungen – ohne besondere Überraschungen, sei es negativer oder positiver Art.**

**«Wir schaffen Orte. Wir formen unsere Areale zu Quartieren, die für wertschöpfende Nutzungen attraktiv sind und Lebensqualität ausstrahlen.»**

Martin Durchschlag



---

**Insofern haben Sie auch keine Enttäuschungen erlebt?**

MD: Dass es in Bezug auf die langfristigen Entwicklungsprojekte immer wieder zu Veränderungen und vor allem zu Verzögerungen kommen kann, sind wir uns gewohnt. In Alternativen zu denken und einen Plan B in der Schublade zu haben, gehört zu unserem Kerngeschäft. Umso mehr haben wir uns gefreut, dass am Standort Frauenfeld 2016 sämtliche Bewilligungen rechtskräftig geworden sind, da die Einsprache nicht bis zum Bundesgericht weitergezogen wurde. Das war für uns eine schöne Überraschung!

LS: Ein sehr positiver Trend zeichnet sich auch im Quartier Camembert ab, wo wir seit vier Jahren tätig sind. Der Kern des Genfer Nachtlebens hat sich zu uns verlagert. Es ist ein urbaner Ort geworden, wo man regelrecht hinpilgert. Unsere Investitionen haben eine grosse Resonanz ausgelöst – auch auf der politischen Seite. Um diese Nutzung ist richtiggehend eine Bewilligungsdynamik entstanden. Der Quartierplan, der 2017 gestartet wird, sieht eine starke Verdichtung mit Gebäuden von bis zu 100 Meter Höhe vor. Auch ist der Bau der S-Bahn-Haltestelle Carouge-Bachet voll am Laufen, welche in 2019 eröffnet werden soll.

**Wie haben sich die für Sie relevanten Märkte entwickelt?**

MD: Wie erwartet hat das Angebot auf dem Büromarkt zugenommen und Retail ist durch Online unter Druck geraten. Digital getriebene Geschäftsmodelle führen zu einer spürbaren Marktdynamik, was uns zugutekommt. Wir schauen nicht so sehr auf den momentanen Gesamtmarkt, sondern fokussieren auf die Verbesserung der Lagequalität unserer Standorte. Wir sind überzeugt: Markt kann man bis zu einem gewissen Grad auch schaffen.



**«Mit unserer zweiten Anleihe haben wir deutlich an Zins-sicherheit gewonnen und konnten unsere Finanzierungs-basis breiter abstützen.»**

Laurent Spindler

---

#### **Wie sehen Sie die steigenden Leerstände im Wohnen?**

MD: Im Wohnungsbau sind wir in der Schweiz weit weg von generellen Überkapazitäten. Zugegeben, der Nachfragesog ist nicht immer genau da, wo es neue Wohnungen im Angebot hat. Auch den gewerblichen Bereich sehen wir als eher trocken an. Hier wirken sich die aufwendigen Bewilligungsprozesse verknappend aus.

LS: Unsere Angebote sind gut auf den Markt ausgerichtet. Entscheidend sind stets Lage und Qualität der Infrastruktur. Wir arbeiten an beidem.

#### **Ihr Vorstoss mit HIAG Data zeigt, dass Sie auf Industrie 4.0 setzen. Macht die Digitalisierung das traditionelle Officegeschäft obsolet?**

MD: Es wird nicht eine Nutzung durch eine andere bedrängt. Die Verzahnung der beiden führt zu neuen Konzepten. Nehmen Sie unser Areal in Windisch, wo gewohnt und gearbeitet wird: Hier haben wir zusammen mit der Firma Village Office ein Shared-Office-Konzept lanciert, in dem die beiden Dimensionen von analog und digital ineinanderfliessen und eine flexible Nutzung der Infrastruktur ermöglichen.

Village Office hat Windisch als Ankerstandort für ihr Schweizer Netz mit geplanten 30 Offices gewählt. Ihr Konzept bietet eine Alternative zum Homeoffice, die von einer ganz anderen Qualität ist. In einem Village Office treffen sich Gleichgesinnte. Insbesondere Mitarbeiter grösserer Unternehmen können so geografisch gesehen flexibler arbeiten und auch viel Arbeitsweg sparen, indem sie nicht jeden Tag in die Zentrale fahren müssen.

LS: Eine attraktive Erschliessung bezieht sich längst nicht mehr nur auf öffentlichen und individuellen Verkehr oder Energieversorgung. Es geht ebenso sehr um Anschluss, Verfügbarkeit und Schnelligkeit digitaler Erschliessung. Diese wird immer mehr zu einem weiteren wichtigen Standortkriterium.

### Was bietet HIAG Data konkret?

MD: Wir stellen für Dienstleister cloudbasierter Geschäftsmodelle Infrastruktur zur Verfügung, die es ihnen erlaubt, schneller zu wachsen als ihre Konkurrenten. Ein zentrales Element ist das private Netzwerk. Das öffentliche Internet wurde nicht für die Verlagerung in die Cloud konzipiert. Und das vor allem in Bezug auf Sicherheit und Leistungsfähigkeit. Ein weiteres Element ist die flexible und skalierbare Beziehbarkeit von Cloud-Kapazität, sodass unser Kunden ihre Kräfte auf die Entwicklung ihrer Märkte fokussieren können. Wir werden in den nächsten zwei, drei Jahren 30 bis 40 Millionen Franken in dieses Segment investieren.

Wir setzen unsere Innovation auch in der Vermarktung der HIAG Standorte ein: Auf unseren Arealen kommt die Cloud inskünftig aus der Steckdose. Und das auf einem viel höheren Sicherheits- und Leistungsniveau als im öffentlichen Internet.

### Dazu benötigen Sie jedoch Partner.

MD: Bei der Entwicklung der AZURE-Cloud-Lösungen arbeiten wir eng mit Microsoft-Partner inetX zusammen. Das Open-Cloud-Geschäft entwickeln wir mit unserem eigenen Team weiter. Wir wollen der starke Schweizer Partner für Microsoft sein, der weltweiten Nummer zwei im Cloudbereich. Das sowohl bei der Anbindung der Microsoft Public Cloud und Office 365 als auch für eine rein schweizerische Lösung. Das zeigt, dass wir mit HIAG Data zwar alle unsere Areale bedienen wollen, aber letztlich über unser Immobiliengeschäft hinauszielen. Wir bauen dazu geschlossene Glasfasernetze, die Unternehmen, von Punkt zu Punkt gesichert, direkt mit anderen Unternehmensstandorten oder dem globalen Netz verbinden. Wichtige Wachstumsbereiche sehen wir im e-Health-Bereich, wo wir Noser Health mit ihrem e-Health Portal als Kunden, wie auch im Finanzbereich, die Glarner Kantonalbank als weiteren Kunden aus der Finanzbranche gewinnen konnten.

### Was bringt das Jahr 2017?

MD: Geopolitisch häufen sich die Herausforderungen. Gleichzeitig erleben wir eine Dichte an technischen Entwicklungen, die einzigartig ist. Wir stellen eine optimistische Grundstimmung fest und sind darum sehr zuversichtlich für das Geschäft von HIAG. Die Standortqualität der Schweiz ist allerdings nicht gottgegeben. Es lohnt sich aber, täglich dafür einzustehen.

---

# Das Jahr im Überblick

---



Januar

## Sanierungsarbeiten auf dem Reichholdareal

Anfang des Jahres 2016 wurde mit der Sanierung der Altlasten auf dem Reichholdareal in Hausen/Lupfig (AG) begonnen. (1)



Februar

## Neuer Mieter in Füllinsdorf (BL)

Im Februar 2016 wurde ein Mietvertrag mit der Belfor Suisse AG über 1'470 m<sup>2</sup> Lager- und Produktionsfläche sowie 140 m<sup>2</sup> Bürofläche abgeschlossen. Das Mietverhältnis begann per 15. April 2016. Belfor ist führend in den Bereichen Vorbeugung und nachhaltige Behebung von Schäden an Gebäuden und deren Infrastruktur.

## Neuentwicklung für Doka Schweiz AG am Standort Niederhasli

HIAG und Doka Schweiz AG haben sich auf die Eckpunkte für eine langfristige Entwicklung am Standort Niederhasli (ZH) verständigt. Das auf Schalungstechnik spezialisierte Unternehmen Doka plant zusammen mit HIAG, den bisherigen Standort in Niederhasli neu zu entwickeln und an internationale Standards anzupassen. (2)



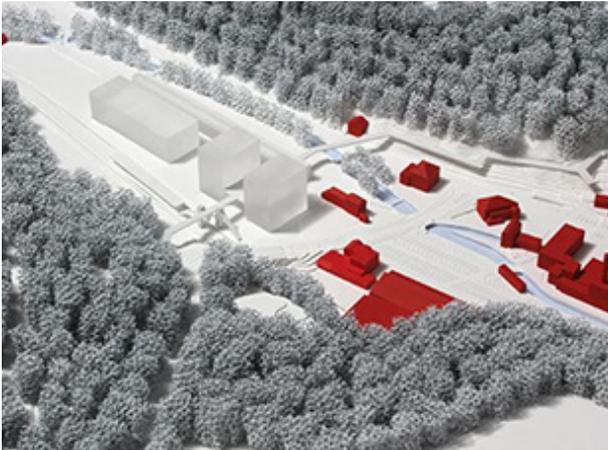
März

## Entwicklungsperspektive für Cham Nord gestärkt

Der von privater Hand geplante Sportkomplex setzt einen wichtigen Impuls für das Areal Cham Nord (ZG). Mit diesem Ankernutzer für die Gewerbeflächen ist das Fundament für die zügige Entwicklung des Gesamtareals gelegt. (3)

## Pressekonferenz zum Jahresergebnis

Am 21. März 2016 findet in Zürich in den Räumen der SIX Swiss Exchange die Pressekonferenz der HIAG zur Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2015 statt.



4

April

**HIAG Generalversammlung**

Die ordentliche Generalversammlung der HIAG findet am 19. April 2016 im Aathal (ZH) statt und genehmigt alle Anträge des Verwaltungsrats.

**Planungsfortschritt im Aathal**

Auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs «Vision Aathal» erarbeitet HIAG derzeit einen privaten Gestaltungsplan für das Gebiet Talwis, was eine Teilrevision der Bauzonenordnung in der Gemeinde Seegraben (ZH) bedingt. Die Gemeindeversammlung wird darüber im Sommer 2017 abstimmen. (4)

Mai

**HIAG platziert erfolgreich eine festverzinsliche Anleihe von CHF 115 Mio.**

Die HIAG Immobilien Holding AG platziert im Mai 2016 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 115 Mio. mit einem Coupon von 1.0% und einer Laufzeit von 7 Jahren.

**Leglerareal neu auf Twitter**

Neuigkeiten zur Entwicklung des Leglerareals in Diesbach (GL) können jetzt auch auf Twitter abgerufen werden.



5

Juni

**Aufrichte in Meyrin**

In Meyrin (GE) findet am 9. Juni 2016 die Feier zur Aufrichte des HP-Headquarters EMEA auf dem Areal Meyrin statt. Zudem wird das Areal erstmalig mit seinem neuen Namen «The Hive» vorgestellt. Informationen zur Entwicklung können neu unter [www.thehive-gva.ch](http://www.thehive-gva.ch) abgerufen werden. (5)

**Leglerareal jetzt mit Website online**

Das Leglerareal in Diesbach (GL) ist nun mit einer Website präsent und informiert dort über das Angebot am Standort.

**Juli**

**Rahmenbaugesuch für Papieri-Areal bewilligt**

Im Juni 2015 wurde bei der Gemeinde Biberist (SO) ein Rahmenbaugesuch für Zwischen-  
nutzungen auf dem Papieri-Areal eingereicht – im Juli 2016 wird es bewilligt. Damit kann die  
bestehende Gebäudestruktur z. B. für Lager-  
nutzung in Betrieb genommen werden, ohne dass  
ein separates Bewilligungsverfahren durchlaufen  
werden muss: ein wichtiger Meilenstein für die  
Entwicklung des Areals.

**Zwei Projekte auf dem Walzmühle-Areal bewilligt**

Die Baugenehmigungen für die Teilprojekte  
Walzmühle-Bau und Zentralbau auf dem  
Walzmühle-Areal in Frauenfeld (TG) werden  
im Juli 2016 erteilt und sind rechtskräftig.

**August**

**Coop Bau+Hobby steht als Hauptmieter für Areal  
Talwis fest**

Im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan  
Talwis am Bahnhof Aathal (ZH) und der daraus  
entstehenden Überbauung steht der Haupt-  
mieter fest: Coop Bau+Hobby hat mit HIAG einen  
Vertrag über 10 Jahre mit Verlängerungsoptionen  
unterzeichnet.



6

**September**

**Webcast zum Halbjahresergebnis 2016**

Am 5. September 2016 findet ein Webcast mit  
Conference Call anlässlich der Veröffentlichung  
des Halbjahresergebnisses 2016 statt. Erst-  
malig wird in diesem Kontext auch HIAG Data  
vorgestellt.

**Aufrichte der Feinspinnerei**

Am 8. September 2016 findet die Aufrichte-Feier  
für die Feinspinnerei auf dem Kunzareal in  
Windisch (AG) statt. Das Projekt umfasst 29  
Eigentumswohnungen, die im Sommer 2017 fertig-  
gestellt sein werden.

**HIAG übernimmt Village 52 SA**

Die Village 52 SA besitzt den ehemaligen Pro-  
duktionsstandort der börsenkotierten Leclanché  
in Yverdon-les-Bains (VD) mit rund 19'800 m<sup>2</sup>  
Arealfläche und rund 20'300 m<sup>2</sup> Nutzfläche. (6)

**Teilnahme an EPRA-Konferenz**

HIAG nimmt an der European Public Real Estate  
Association (EPRA) Annual Conference in Paris  
teil und vertritt am Investors' Day die Region  
Schweiz.

**Geschäftsbericht ausgezeichnet**

Der HIAG Geschäftsbericht 2015 wurde vom  
Schweizer Geschäftsberichte-Rating mit Rang 3  
in der Kategorie Design (Print und Online) aus-  
gezeichnet. (7)

**EPRA Silver BPR Award für HIAG**

Das Reporting von HIAG wurde von der European  
Public Real Estate Association (EPRA) mit Silber  
ausgezeichnet.



7



8

Oktober

**Village Office und HIAG starten Kooperation**

Im Rahmen einer Zusammenarbeit werden HIAG und Village Office auf dem Kunzareal in Windisch (AG) im Businesspark Kunzwerk ein Coworking-Konzept als Pionierprojekt umsetzen. Anfang 2017 werden 15 Arbeitsplätze auf ca. 100 m<sup>2</sup> entstehen. (8)



9

November

**Areal Camembert in Genf mit neuer Zwischennutzung**

Auf dem Areal Camembert im Genfer Stadtteil Lancy eröffnete im Herbst 2016 der Club Village du Soir mit drei Bereichen auf ca. 2'000 m<sup>2</sup>. Die Nutzung ist bis 2022 vorgesehen und soll bis zur langfristigen Umnutzung die Belebung und Profilierung des zentrumsnahen Standorts direkt neben dem Stade de Genève und der bis 2019 eröffneten Haltestelle Carouge-Bachet der CEVA unterstützen. (9)

**Erste Sanierungsetappe auf dem Reichholdareal abgeschlossen**

Auf dem Reichholdareal in Hausen/Lupfig (AG) wurde im November 2016 der erste Teil der Sanierungsarbeiten abgeschlossen. Das Konzept für die zweite und finale Etappe wird 2017 eingereicht.

**Inbetriebnahme Hochregallager**

Nach Abschluss der Revisionsarbeiten konnte das Hochregallager auf dem Papierei-Areal in Biberist (SO) mit rund 20'000 Stellplätzen Ende November 2016 fristgerecht dem künftigen Betreiber Sieber AG übergeben werden. (10)

**Vorstudie für Swissmetal-Areal abgeschlossen**

Die städtebauliche Vorstudie, welche die Grundlage für die weitere Planung darstellt, ist per Ende November 2016 abgeschlossen und wurde dem Gemeinderat Dornach (SO) vorgestellt. In der nächsten Phase steht die Testplanung an, um die Erkenntnisse und Annahmen aus der Vorstudie zu erhärten.



10



11



12

## Dezember

### HIAG Data, Noser Health und Microsoft Schweiz stellen Zusammenarbeit vor

Am 5. Dezember 2016 wurden an einer Pressekonferenz in Zürich die strategische Partnerschaft zwischen den drei Unternehmen sowie deren gemeinsame Schweizer Lösung für das Gesundheitswesen vorgestellt. (11)

### Kunzwerk mit neuer Website

Die Website für den Businesspark Kunzwerk auf dem Kunzareal in Windisch (AG) ist nun online. Das Kunzwerk beheimatet unter anderem Coworking-Space der gemeinsam mit Village Office entwickelt wurde und sich an Kreative aus der Umgebung richtet.

### Walzmühle-Areal vollständig bewilligt

Mit der Bewilligung der acht Loft-Bauten und des Baus 4 mit Tiefgarage wurde per Dezember 2016 das dritte und letzte Entwicklungsprojekt auf dem Walzmühle-Areal in Frauenfeld (TG) rechtskräftig bewilligt. (12)

---

# Strategie und Nachhaltigkeit

---

## Strategie

### Kombination von Ertragsquellen

HIAG verfügt über mehrere Werttreiber, die zusammen eine attraktive Gesamtrendite für die Aktionäre generieren. Auf der Grundlage eines diversifizierten und qualitativ hochwertigen Mieterstamms sichert das Bestandesportfolio mit seinem stabilen und planbaren Einkommen die Auszahlung von entsprechenden Dividenden. Die Mehrwerte bei der Arealentwicklung werden durch drei Kerndisziplinen erarbeitet: Architektur und Planungsprozesse, Standort- und Projektvermarktung sowie Kosten- und Prozesssteuerung. Die im Entwicklungsprozess geschaffenen Mehrwerte vergrössern zudem die Belehnbasis für die Finanzierung neuer Projekte. Damit gelingt es der Gesellschaft, weitere Entwicklungen im eigenen Portfolio ohne wesentlichen zusätzlichen Eigenmittelbedarf voranzutreiben. HIAG investiert dort in Infrastrukturen, wo deren Einbindung in das Areal einen ökonomischen oder ökologischen Nutzen darstellt. Aus diesem Grund hält HIAG im Portfolio fünf Wasserkraftwerke und investiert in die Netzwerkerschliessung und Cloud-Infrastrukturen.

### Differenzierung durch Landbank

Die Gruppe verfügt an rund 40 Standorten über ein Arealportfolio von 2.5 Mio. m<sup>2</sup> Gesamtfläche, wovon 1.6 Mio. m<sup>2</sup> eingezont sind. Zusätzlich zum bestehenden Liegenschaftsportfolio plant die Gesellschaft derzeit in rund 50 Entwicklungsprojekten kurz-, mittel- und langfristig die Schaffung von 639'000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche mit einem Investitionspotenzial von rund CHF 1.8 Mrd. Diese grosse «Landbank» bildet zusammen mit dem Leistungsausweis in der Arealentwicklung das wesentliche Differenzierungsmerkmal der Gesellschaft. Zudem verfügt das Portfolio über einen sehr breiten Nutzungsmix, der im Vergleich zu anderen Portfolios eine gute Gewichtung zwischen Wohnen und Industrie- oder Gewerbenutzung darstellt und einen relativ geringen Büroanteil aufweist.

### Fokussierte Organisation und kontinuierliche Prozessverbesserung

HIAG richtet ihren strategischen Fokus auf jene Tätigkeiten, die sie im Entwicklungsprozess als die wertschöpfungsintensivsten betrachtet. Kernprozesse wie Arealakquisition, Steuerung von Entwicklungsprozessen, Bewilligungsverfahren, Infrastrukturanbindung, Portfoliomanagement sowie Vermarktungsaktivitäten erfolgen vornehmlich intern und können durch eine offene Feedbackkultur laufend verbessert werden. Das Gebäudemanagement auf den Arealen wird in jenen Fällen intern durchgeführt, wo HIAG die Nähe zum Objekt als wichtig erachtet, beispielsweise bei Entwicklungstätigkeiten auf Arealen mit industriellem Hintergrund. Gleichzeitig setzt sich die Organisation intensiv mit den Auswirkungen und der Einsetzbarkeit von neuen Technologien bei der Gestaltung von Nutzungen, aber auch bei allen Kernprozessen auseinander. Aktivitäten, die einem stärkeren Wettbewerb ausgesetzt sind, geringe Margen aufweisen oder sehr arbeitsintensiv sind, werden ausgelagert. Beispiele dafür sind architektonische und technische Planungen, Bauarbeiten oder die Liegenschaftsverwaltung für Bestandesliegenschaften.

## Arbeitsumfeld und Mitarbeiterentwicklung

Die hoch qualifizierten Mitarbeiter von HIAG sind Gestalter der Unternehmenskultur, auf deren Basis sich individuelle und ganzheitliche Entwicklungswege ergeben. Aufgrund der flachen Organisationsstruktur sowie der oftmals sehr hohen Spezialisierungsgrade trägt jeder Mitarbeiter Verantwortung, trifft Entscheidungen und ist oftmals direkter Ansprechpartner für das jeweilige verantwortete Fachgebiet. Im Bewusstsein, dass jeder Mitarbeiter zum Erfolg beiträgt, fördert HIAG daher die Aus- und Weiterbildung und bespricht mögliche Massnahmen im Rahmen von individuellen Mitarbeitergesprächen. Der offene Austausch – regelmässig sowie sporadisch stattfindend – zwischen Mitarbeitern und Führungskräften wird durch die Wertekultur von HIAG gefördert: Diese ist geprägt von Vertrauen, Mut zur Initiative und einem ausgeprägten Teamgeist. HIAG strebt stets angemessene Arbeitsanforderungen, eine faire Entlohnung sowie ein äusserst attraktives Arbeitsumfeld an.

## Gute Lagen in den Wirtschaftsräumen

Die Standorte von HIAG weisen eine sehr gute Lage auf. Rund 92% des Portfolios befinden sich in den wirtschaftlichen Kernregionen der Schweiz rund um Baden/Brugg, Zürich/Zug, in der Nordwestschweiz und Genf. Die knappen Landressourcen in diesen Regionen sowie die kürzlich gesetzlich verankerte Einschränkung der Einzonung von Landwirtschaftsflächen unterstreichen den Bedarf nach Verdichtung und Umnutzung ehemals industriell genutzter Areale.

## Marken- und Kommunikationsstrategie

Durch langfristig konsistentes, wertebasiertes Handeln der verantwortlichen Mitarbeiter auf den Arealen entsteht bei wichtigen lokalen Anspruchsgruppen wie Mietern, Anwohnern und Gemeindebehörden wertvolles Vertrauen in die Organisation und die Dachmarke HIAG. Diese Präsenz steht in einer Wechselwirkung mit Areal- und Projektmarken. Arealmarken bestehen langfristig und sind entsprechend strategisch als identitätsstiftende Einheiten ausgerichtet. Projektmarken hingegen sind in ihrer Existenz zeitlich befristet und dienen primär der Vermarktung, bleiben jedoch auch nach Projektabschluss als Referenz sichtbar.

Die transparente und konsistente Kommunikation der erbrachten Entwicklungsleistung ist wesentlich, um die Markenwelt von HIAG glaubwürdig mit relevantem Inhalt zu füllen. Durch den persönlichen Dialog mit Stakeholdern kann die Wahrnehmung der Markenwelt von HIAG realistisch eingeschätzt werden. Die gewonnenen Eindrücke fliessen als wichtiger Bestandteil der Ausrichtung von Arealen mehrmals jährlich in Strategiesitzungen der Geschäftsleitung ein.

Im Jahr 2016 wurde die Marke HIAG Immobilien in HIAG geändert. Die visuelle Fokussierung stärkt den Markenauftritt durch ein klares und prägnantes Profil. Die angepasste Form entspricht der Art und Weise, in der Stakeholder die Marke einsetzen und wahrnehmen. Dabei profitiert HIAG auch von der gewachsenen Bekanntheit als Marke, die für nachhaltige Arealentwicklung in der Schweiz steht. Die Markenfamilie von HIAG bekam im ersten Halbjahr 2016 mit der Tochtergesellschaft HIAG Data Zuwachs. HIAG Data tritt in Form einer eigenständigen Wortmarke auf und symbolisiert die logische Erweiterung und Weiterentwicklung des Geschäftsmodells der Arealentwicklung bis hin zu Netzwerkanbindung und Cloud-Infrastrukturen.

## Nachhaltigkeit

### Nachhaltigkeit: Verantwortung für Lebensraum in der Schweiz

In der Schweiz ist Land knapp bemessen, was zu einer in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht nachhaltigen Nutzung verpflichtet. Als langfristige Eigentümerin richtet HIAG ihr Handeln deshalb auf die Sicherung der langfristigen Qualität neu entstehender Quartiere aus und stellt die Pflege ihrer Areale, Standorte und Infrastrukturen sicher. Im Zentrum steht die Aufgabe, die Identität und die «Seele» eines Standorts so zu begreifen und umzusetzen, dass sie als Kern des künftigen Quartiers erhalten bleiben und daraus ein sorgfältiger Umgang mit dem Lebensraum entsteht.

### Ökologische Nachhaltigkeit: Wasserkraftwerke, graue Energie und Photovoltaik

#### Wasserkraft

Einige Standorte von HIAG befinden sich an Flussläufen, die für die ehemaligen Industriebetriebe wichtige Energielieferanten waren und auch heute als erneuerbare Energiequellen für die Stromproduktion genutzt werden können. An drei Standorten im Zürcher Oberland, in Biberist sowie in Diesbach produzierten 2016 fünf Kleinwasserkraftwerke mit einer kumulierten Maximalleistung von 1'810 kW insgesamt ca. 6'456'935 kWh Strom. Dies entspricht etwa dem durchschnittlichen Jahresbedarf von rund 1'614 Zwei-Personen-Haushalten mit vier Zimmern. Damit die Wasserkraft langfristig für die Stromproduktion genutzt werden kann, müssen auch die Wasserkraftwerke stets in einem Zustand sein, der einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Das folgende Wasserkraft-Logbuch führt die Einspeisung bzw. Stromproduktion für das Jahr 2016 auf und zeigt, welche Zwischenfälle 2016 Eingriffe erforderlich machten.

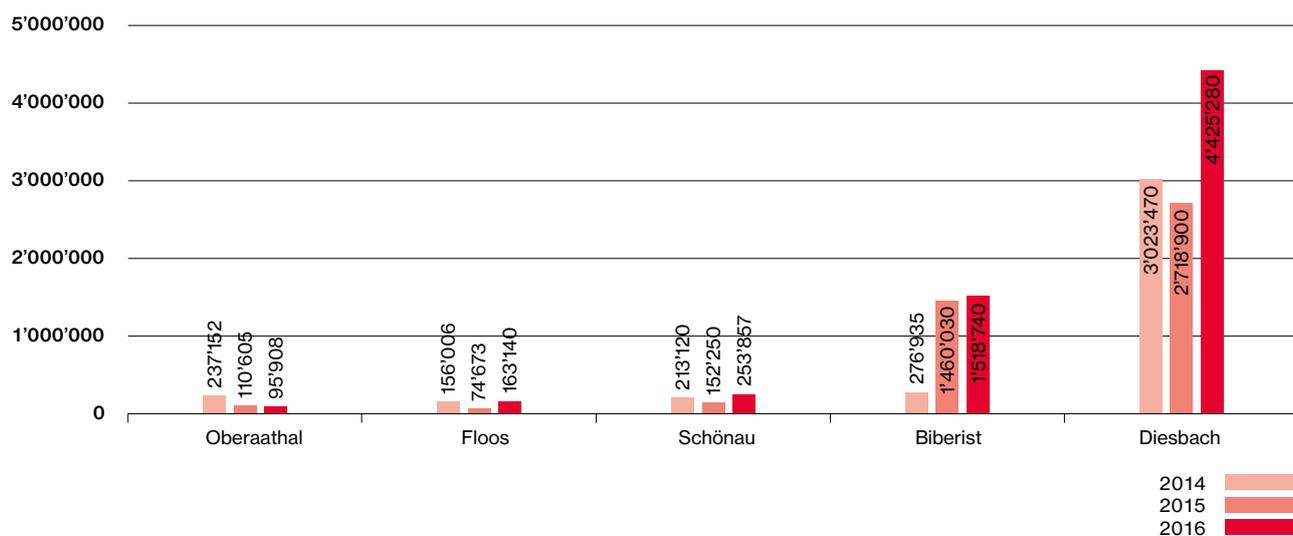
#### Wasserkraft-Logbuch

<b>Wasserkraftwerk Diesbach (GL)</b>	Vier Tage Stillstand im März aufgrund ausgeschlagener Führungselemente. Im April stand das Wasserkraftwerk deshalb zusätzlich fünf Tage still. Eine Lagerreparatur im Mai sorgte für fünf Tage Stillstand. Weitere zwei Tage Stillstand im Juni aufgrund von Vibrationen am Generator. Die Stillstände aufgrund von aussergewöhnlichen Wettersituationen* betragen insgesamt acht Tage. Die Stromproduktion bzw. Einspeisung im Jahr 2016 bei einer Maximalleistung von 935 kW betrug: 4'425'285 kWh.
<b>Wasserkraftwerk Biberist (SO)</b>	Insgesamt über fünf Monate Stillstand aufgrund von Instandsetzungen. Acht Tage Stillstand im Mai entfielen auf einen Riss in der unterwasserseitigen Turbinengehäuseabstützung. Sieben Tage Stillstand im Juli erfolgten aufgrund eines gerissenen Laufradmantels. Ein erneuter Riss im Laufradmantel im August erforderte den Ersatz eines 32 Jahre alten Mantelteils, was zu einem aussergewöhnlich langen Ausfall von gut viereinhalb Monaten führte. Der Stillstand aufgrund von aussergewöhnlichen Wettersituationen* betrug insgesamt sechs Tage. Stromproduktion im Jahr 2016 bei einer Maximalleistung von 493 kW: 1'518'745 kWh.
<b>Wasserkraftwerk Schönau (ZH)</b>	Vollbetrieb. Stromproduktion im Jahr 2016 bei einer Maximalleistung von 82 kW: 253'857 kWh.
<b>Wasserkraftwerk Floos (ZH)</b>	Die Maschine konnte zwischen Januar und März 2016 nur mit 20% der möglichen Leistung betrieben werden. Grund war ein defektes Proportionalventil. Stromproduktion im Jahr 2016 bei einer Maximalleistung von 120 kW: 163'140 kWh.
<b>Wasserkraftwerk Oberaathal (ZH)</b>	Mitte Mai fiel die Steuerung aus, die ersetzt werden musste. Das Kraftwerk konnte Mitte November wieder in Betrieb genommen werden. Stromproduktion im Jahr 2016 bei einer Maximalleistung von 180 kW: 95'908 kWh.

\* Die Kraftwerke Diesbach und Biberist werden von Gewässern gespiesen, die bei starken Niederschlägen oder Gewittern sehr viel Holz (Geschwemmsel), Geschiebe (Kies) und Sand in die Kanäle eintragen – diese verstopfen die Rechen- und Wehranlagen. Im Wissen, dass die Folgekosten wesentlich höher sind als die Produktionsverluste, werden die Anlagen in solchen Fällen daher vorübergehend präventiv ausser Betrieb gesetzt. Ein weiterer Grund für eine Ausserbetriebsetzung ist der Umstand, dass bei längeren Trockenperioden zu wenig Wasser zur Verfügung steht.

Ziel von HIAG ist es, das Potenzial der Wasserkraftwerke möglichst vollständig zu nutzen. Die Jahresproduktion ist jedoch stark abhängig von der Wassermenge, die zur Verfügung steht. Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Zuverlässigkeit der Anlagen, welche durch die 2016 erfolgten Instandsetzungen in den kommenden Jahren höher sein dürfte. Folgende Darstellung zeigt die Jahresproduktion aller Kraftwerke für die Jahre 2014, 2015 und 2016 im Überblick.

### Jahresproduktion in kWh



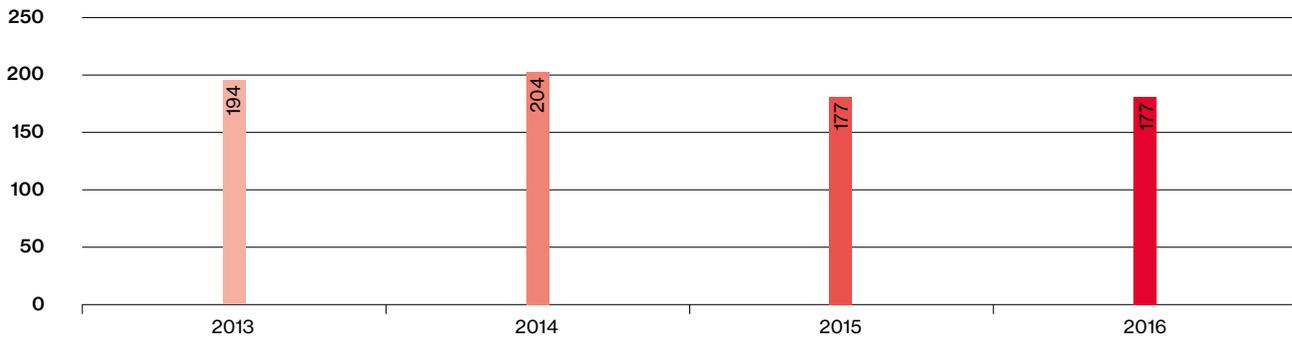
Im Aathal (ZH) ist das Thema Wasserkraft auch aufseiten des Kantons und des Denkmalschutzes von Bedeutung. Drei von zwölf Kraftwerken aus der sogenannten Wasserkraftwerkskette, die sich durch die Region zieht, sollen auf Grundlage eines von HIAG entworfenen Konzepts mittelfristig Sanierungssubventionen des Kantons erhalten. So werden diese geschützten Energielieferanten nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhalten. HIAG wird somit in der Lage sein, die drei Wasserkraftwerke im Aathal künftig wirtschaftlich und langfristig betreiben zu können.

#### Graue Energie und Photovoltaik

HIAG entwickelt vielerorts denkmalgeschützte Objekte. Zum Erhalt der historischen Bausubstanz und deren ästhetischer Ausstrahlung kommt die Nutzung an bereits investierter grauer Bauenergie hinzu. Die graue Energie des Rohbaus der Spinnerei III beispielsweise beträgt 10'800'000 kWh, womit das sanierte Gebäude ca. 150 Jahre beheizt werden könnte. Ebenfalls auf dem Kunzareal errichtete HIAG auf dem Dach des Rekrutierungszentrums eine der grössten Photovoltaikanlagen der Region Windisch-Brugg. Im Jahr 2016 betrug die Stromproduktion der 794 Module mit einer Fläche von 1'300 m<sup>2</sup> rund 177 MWh. Die seit 2013 vermiedenen CO<sub>2</sub>-Emissionen beliefen sich per Ende 2016 auf ca. 535 Tonnen.

Eine Besonderheit der Anlage ist das aerodynamisch optimierte Aufständersystem, das ermöglicht, dass sich die Anlage kaum sichtbar und dezent in das Gesamtbild des Quartiers integriert. Es handelt sich dabei um eine gemeinsam mit der Solventure AG und der Fachhochschule Nordwestschweiz in Windisch realisierte Entwicklung.

### Ertrag Photovoltaik Windisch in MWh pro Jahr



#### Energetische Standards

Als Arealentwicklerin setzt HIAG Wohnprojekte um und achtet dabei auf die Vereinbarkeit von Anforderungen künftiger Bewohner und einem schonenden Umgang mit Ressourcen. So sind beispielsweise die Gebäude der 61 bereits bezogenen Mietwohneinheiten des Projekts Spinnerkönig sowie die 2016 noch im Bau befindlichen 29 Eigentumswohnungen der Feinspinnerei Minergie-zertifiziert. Ebenfalls im Minergie-Standard wurden die 99 Eigentumswohnungen des Wohnprojekts The Cloud erstellt, die im Jahr 2016 zum Teil bezogen wurden. Das Projekt zeichnet sich zudem durch eine CO<sub>2</sub>-neutrale Holzsplitzelheizung aus, wofür eigens ein Contracting mit einem Schweizer Holzsplitzellieferanten abgeschlossen werden konnte. Minergie-zertifiziert wird auch der HP-EMEA-Hauptsitz in Meyrin bei Genf sein.

#### Soziale Nachhaltigkeit: Qualität in Städtebau und Architektur

Das Zusammenleben in einem Quartier wird massgeblich vom städtebaulichen und architektonischen Niveau beeinflusst. Um eine hochwertige Qualität bei den Überbauungen und Entwicklungsarbeiten sicherzustellen, führt HIAG Architekturwettbewerbe und Masterplanungen durch. In den letzten Jahren wurden mehr als zehn Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Dabei nehmen externe und interne Experten Einsitz in der Jury. Dieses Vorgehen ermöglicht, Antworten auf komplexe Entwicklungsfragen zu finden. Gleichzeitig kann das soziale, ökonomische und ökologische Potenzial der Standorte erweitert werden.

Die städtebauliche Planung bewirkt, dass Aspekte der Entwicklung wie Nutzungsart, Erschliessung oder Aussenraumgestaltung ganzheitlich berücksichtigt werden und einzelne Projekte eines Areals im Gesamtkontext optimal funktionieren. Dies fördert letztlich die gesunde Durchmischung der Quartiere und trägt damit zu einem positiven sozialen Klima bei.

Wo HIAG Areale entwickelt, ist der Standort meist von einer industriellen Vergangenheit geprägt. Oftmals ist die «geerbte» historische Substanz denkmalgeschützt, was einen sorgsamen Umgang mit ihr bei der Sanierung erfordert. Dabei müssen Details berücksichtigt werden, die von unseren Mitarbeitern und Dienstleistern ein besonderes Know-how erfordern. Das spezielle Flair historischer Bauten wird auch bei der Entwicklung des Walzmühle-Areals in Frauenfeld gezielt für die Schaffung einzigartiger Raumqualitäten eingesetzt. Daher wurden 2016 die Denkmalschutzbehörden bei der Ausarbeitung der Baueingabe für die geplanten Lofts als Teil der ersten Entwicklungsetappe mit ins Boot geholt.

## Ökonomische Nachhaltigkeit: Kundenbedürfnisse und den Werkplatz Schweiz im Blick

Kundenbedürfnisse im Mittelpunkt

Die Kunden von HIAG profitieren von einer Organisation mit flachen Hierarchien und kurzen Entscheidungswegen. Der direkte Kontakt zu entscheidungskompetenten Ansprechpartnern ermöglicht schnelle und verlässliche Antworten. Zu den Kunden von HIAG zählen staatliche, private und kommerzielle Mieter, Unternehmen sowie Käufer von Stockwerkeigentum. Vom Erstkontakt bis zum Vertragsabschluss und auch danach werden sie von ihren Ansprechpartnern betreut. Dort, wo Stockwerkeigentum auf einem Areal veräussert wird, sind die Käufer zugleich die künftigen Nachbarn von HIAG. Der vertrauensvolle Dialog mit dem Kunden steht daher im Vordergrund der Vermarktungsaktivitäten.

Partner des Werkplatzes Schweiz

Areale entwickeln heisst auch, den Werkplatz Schweiz zu entwickeln. Zu den kommerziellen Mietern von HIAG zählen namhafte Grossunternehmen und Marken wie ABB, Media Markt, HP Inc., Hewlett Packard Enterprise sowie Jeld-Wen. Zu den Ankermietern aus der Industrie pflegt das Portfoliomanagement der HIAG enge Beziehungen. Durch die Nähe bauen sich Verständnis und Know-how für firmenspezifische Anforderungen auf. Dabei profitiert HIAG von der eigenen industriellen Herkunft und bietet Produkte an, die für verschiedene Nutzungen geeignet sind und gleichzeitig an Mieterbedürfnisse angepasst werden können. So wie in Kleindöttingen (AG), wo in den letzten Jahren elf multifunktionale Industriehallen für industrielle und gewerbliche Nutzer erstellt wurden. Unternehmen und Gemeinden profitieren zudem von den Standortqualitäten. Da die meisten Areale schon früher industriell genutzt wurden, sind sie meist sehr gut erschlossen. So können Mieter von HIAG ihren Mitarbeitern kurze Arbeitswege und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bieten. Infrastrukturen in den Gemeinden werden dadurch besser genutzt. Eine besondere Qualität kommt immer dann zustande, wenn alle an der Entwicklung Beteiligten sich mit dem Projekt identifizieren. Sofern ein entsprechendes Angebotsspektrum vorhanden ist, versucht HIAG daher, bei der Entwicklung der Areale primär das lokale Gewerbe zu berücksichtigen, wie beispielsweise bei der Wohnüberbauung The Cloud in Baar. Auch die Bewirtschaftung der Standorte erfolgt zum grossen Teil in Zusammenarbeit mit lokalen Dienstleistern, die im Sinne von HIAG die Philosophie einer persönlichen und dialogorientierten Mieterbetreuung umsetzen.

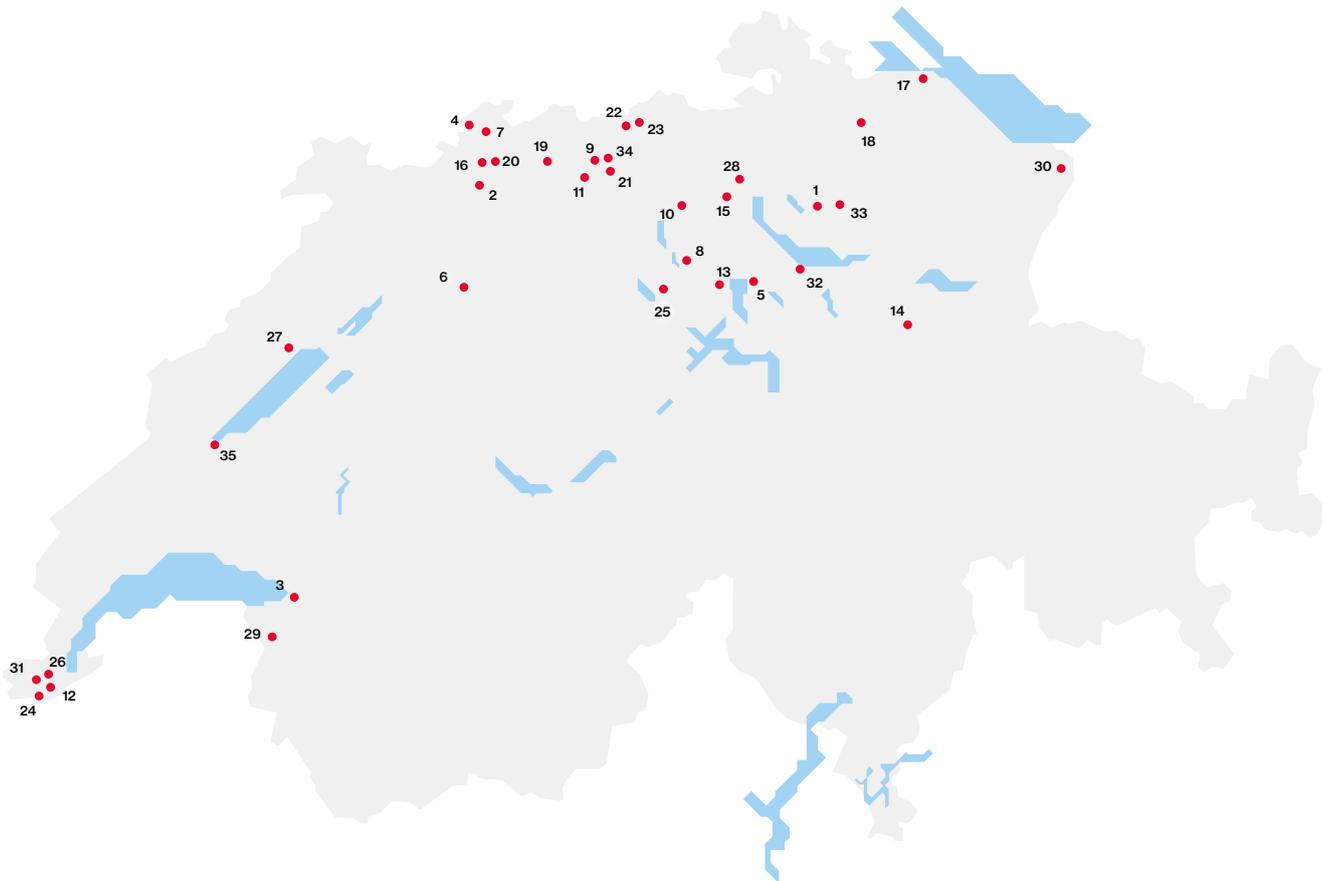
Auch mit dem Geschäftsmodell von HIAG Data und der Umsetzung innovativer Nutzungskonzepte, wie beispielsweise der Coworking-Workspace mit Village Office auf dem Kunzareal in Windisch (AG), entstehen vermehrt Verbindungen zu national und international agierenden Unternehmen der IT-Branche sowie dem Kreativgewerbe. Somit erweitert sich der Stakeholder-Kreis von HIAG um neue wertvolle Kontakte, was den Wissensaustausch und die Vernetzung über die Organisationsgrenzen hinaus fördert. 2016 entstanden so Partnerschaften mit der itnetX, Microsoft Schweiz, Safe Swiss Cloud und Noser Health, einer Marke von Noser Engineering.

---

# Arealentwicklung

## Standorte

---



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



---

# Areale Carouge/Lancy

## Interview Antonio Hodgers

---

«Vor dem Hintergrund des Platzmangels im Kanton würde ich sagen, in Genf ist jedes Gebiet wertvoll»

Seit 2013 ist Antonio Hodgers Mitglied der Regierung des Kantons Genf. In diesem Interview legt der Politiker seine Sicht der Dinge auf das an sein Departement angegliederte Raumentwicklungsprojekt Praille Acacias Vernets (PAV) dar und macht deutlich, welchen Einfluss dieses auf die Entwicklung von Genf haben wird.

Herr Regierungsrat Hodgers, Sie sind in Meyrin bei Genf aufgewachsen. Dort entsteht heute auf einem HIAG Areal das EMEA-Headquarter von zwei internationalen Unternehmen, Hewlett Packard Enterprise und HP Inc. Wie hat sich Ihr Heimatort seit Ihrer Jugend entwickelt?

Antonio Hodgers: Aus städtebaulicher Sicht kann die Stadt Meyrin als beispielhafte Gemeinde dargestellt werden, die anpassungsfähig ist und die aktuelle Entwicklung des Kantons Genf begrüsst. Bekannt für ihre Wohnblöcke, ihre räumliche Entfernung zum Genfer Stadtzentrum und ihre Multikulturalität, wurde sie einst als unglücklicher Auswuchs empfunden. Heute beherbergt sie das Ökoquartier Les Vergers mit seinen Kooperativen und ist durch eine Strassenbahn an das Zentrum angebunden, das binnen 30 Minuten erreichbar ist. Einen Steinwurf vom CERN und der grössten Industriezone des Kantons entfernt, konnte sie ihre Identität beibehalten und wirtschaftliche und soziale Entwicklungschancen nutzen.

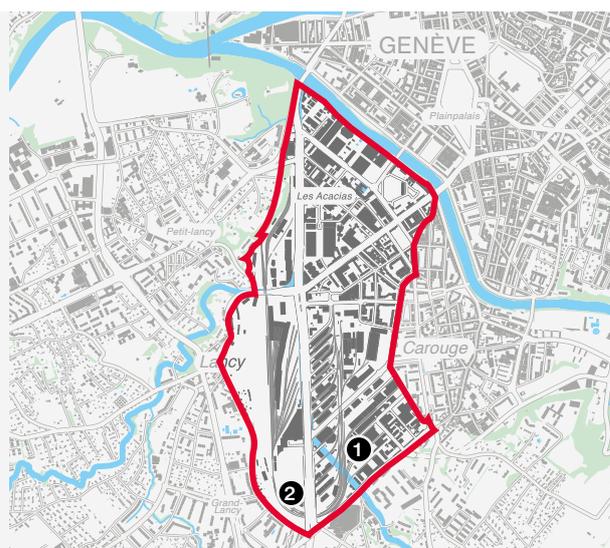
### Projekt PAV



#### Zwei HIAG Standorte im Quartier PAV

Das Grossprojekt Praille Acacias Vernets (PAV) sieht die Umnutzung von industriellen Flächen vor, die sich unmittelbar an das Stadtzentrum von Genf anschliessen und unter anderem in den Stadtgebieten Carouge und Lancy liegen. In beiden Gebieten hält und bewirtschaftet HIAG Areale. PAV umfasst 230 Hektar und bietet das Potenzial für Wohnraum mit 11'000 Wohnungen.

[www.ge.ch/pav](http://www.ge.ch/pav)



1 Areal Carouge

2 Areal Lancy

### **Vor welchen Herausforderungen steht die Region Genf heute im Hinblick auf Stadt- und Raumentwicklung?**

AH: Der Regierungsrat verfügt über ein ehrgeiziges Dokument, den kantonalen Richtplan 2030, der vom Grossen Rat und vom Bundesrat verabschiedet wurde. Dieser Richtplan legt den Schwerpunkt auf eine Siedlungsentwicklung nach innen. Mit anderen Worten, er will die Zersiedlung bremsen. Wir müssen also verdichten, aber nur da, wo es auch Sinn macht: in der Nähe der Verkehrswege, insbesondere der öffentlichen Verkehrsmittel. Die zweite Herausforderung für den Regierungsrat ist die Unterbringung der in Genf arbeitenden Menschen. Ein Drittel der in Genf Tätigen pendelt jeden Morgen. Es werden also Leute beschäftigt, für die kein Wohnraum vorhanden ist.

### **Wie möchte der Kanton diesen Herausforderungen begegnen?**

AH: Durch den Bau neuer Wohnviertel. Mein Departement steuert zehn grosse Gestaltungspläne, bei denen Zehntausende Wohnungen entstehen. Sie verteilen sich auf den Perimeter der LEMAN-Express-Linie und die bestehenden Stadtzentren. Ein erweitertes, diversifiziertes und auf den ganzen Kanton verteiltes Wohnangebot bietet Angestellten die Möglichkeit, (wieder) näher an ihrem Arbeitsplatz zu wohnen, was wiederum die Belastung durch den regionalen Pendelverkehr reduziert.

### **Das Grossprojekt PAV soll der Region Genf Wachstum ermöglichen. Was bedeutet das genau?**

AH: Durch das Projekt Praille Acacias Vernets wird demnächst ein neues Zentrum in Genf entstehen. Mit 12'000 neuen Wohneinheiten und 6'200 zusätzlichen Arbeitsplätzen sowie Infrastrukturen und öffentlichen Einrichtungen wird PAV den Kanton Genf neu strukturieren. Dieses Quartier stelle ich mir offen, lebendig und dynamisch vor. Es werden Service-, Industrie- und Handwerksbetriebe untergebracht. Aber es sollen auch Räume für festliche Veranstaltungen und Kultur sowie hochwertige, erschwingliche Wohnungen entstehen.

### **Das Projekt wird seit über zehn Jahren vorangetrieben. Wie ist der aktuelle Stand?**

AH: Mittlerweile wurden die vier grossen Quartiere enthüllt: Etoile, Acacias, Grosselin und Praille Ouest. Architekturwettbewerbe haben für Etoile und den Standort Les Vernets stattgefunden, der in einer Volksabstimmung mit über 70% stark befürwortet wurde. Die Veränderungen sind im südlichen und westlichen Bereich der PAV-Fläche bereits an den Baustellen der beiden LEMAN-Express-Haltestellen und den um sie entstehenden neuen Quartieren erkennbar. Um Bewegung in die Quartierentwicklung zu bringen, müssen die in der PAV-Zone tätigen 1'600 Unternehmen nun schnellstmöglich umgesiedelt werden. Zu diesem Zweck schlägt der Regierungsrat die Gründung der PAV-Stiftung vor, deren Ziel der Erwerb des PAV-Baulands ist, das für die verschiedenen Projektabschnitte bereitgestellt werden soll.

**«Der Regierungsrat ergreift die notwendigen Massnahmen, um die 2'000-Watt-Gesellschaft ohne Kernkraft zu erreichen.»**

Antonio Hodgers



---

**Welche Gebiete sehen Sie für das Wachstum von Genf als wesentlich an?**

AH: Vor dem Hintergrund des Platzmangels im Kanton würde ich sagen, in Genf ist jedes Gebiet wertvoll. Jedes entspricht einem Bedarf. Der städtische Bereich und das Umland können hauptsächlich für Wohnraum genutzt werden, landwirtschaftliche Gebiete zur Erholung und zum Anbau. Industriegebiete halten unsere industriellen und handwerklichen Strukturen lebendig und aktiv. Es ist dem Regierungsrat und meinem Departement ein Anliegen, jedem dieser Gebiete jenen Stellenwert einzuräumen, den es verdient, und die Anforderungen von morgen zu antizipieren.

**Mit dem PAV soll Industriefläche für Wohnen weichen. Welche Alternativen werden Unternehmen, die in der Nähe von Genf bleiben wollen, geboten?**

AH: Genf verfügt über eine Stiftungseinrichtung, die FTI (Fondation pour les terrains industriels), die Industriegebiete durch Ankauf, Gestaltung und Parzellierung von industriellen Liegenschaften aufwertet und so die Ansiedlung von Unternehmen ermöglicht. Im Rahmen des Nutzungstauschs des PAV hat die FTI die Aufgabe, die Unternehmen bei ihrer Umsiedlung zu begleiten, indem sie ihnen insbesondere neue Standorte anbietet.

**Wie gut wird es künftig gelingen, Unternehmen in der Region anzusiedeln, und was wird dafür unternommen?**

AH: Zusätzlich zu den von der FTI bereitgestellten Arealen in 54 Industriegebieten und der Unterstützung durch die kantonale Wirtschaftsförderung hat der Regierungsrat soeben seine Pläne für die Umsetzung der Unternehmenssteuerreform III vorgelegt. Diese Reform bietet einen wettbewerbsfähigen Steuersatz von 13.49%. Ausserdem ist der Kanton Genf ein bevorzugter Standort für die Unternehmensansiedlung, sowohl was die Lage und die Infrastrukturanbindung betrifft als auch die Internationalität und Vielfalt der vorhandenen Wirtschaftszweige.

**In Praille Ouest bei Carouge besitzt HIAG das Areal «Camembert», direkt neben dem Stade de Genève. Welches Potenzial sehen Sie für dieses Gebiet im Rahmen des PAV-Projekts?**

AH: «Camembert» ist ein Gebiet mit hohem Entwicklungspotenzial. Im Quartierrichtplan PAV wird es übrigens als prägender Ort bezeichnet, genau wie Etoile und Pointe Nord. Deshalb soll im Laufe des Jahres 2017 in Partnerschaft mit den Eigentümern, der Gemeinde Lancy und dem Staat ein Projektansatz starten.

**PAV wird in mehrerer Hinsicht Einfluss auf die Stadtentwicklung von Genf nehmen. Welche Rolle spielt dabei das Thema Nachhaltigkeit?**

AH: Auch wenn die nachhaltige Entwicklung über den Energiesektor hinausgeht, möchte ich betonen, dass der Kanton Genf seit jeher Vorreiter auf diesem Gebiet ist. Der Regierungsrat ergreift die notwendigen Massnahmen, um die 2'000-Watt-Gesellschaft ohne Kernkraft zu erreichen. Die kantonale Energiestrategie ist gut aufgestellt, da sie sich auf den Ausbau erneuerbarer Energien und die Sanierung ihres Bestands stützt. Der Nachhaltigkeitsanspruch unserer Stadtentwicklung ist erfüllt und die Beteiligten sind insgesamt positiv eingestellt.

**Welche Themen möchten Sie künftig als Politiker in Genf besonders vorantreiben?**

AH: Als Mitglied der Kantonsregierung engagiere ich mich für eine kontrollierte Entwicklung des Kantons, die auf Qualität basiert. Diese harmonische Entwicklung betrifft sowohl die Raumplanung als auch die Steuerpolitik, Kultur und Mobilität.

### Antonio Hodgers

Antonio Hodgers, geboren 1976 in Buenos Aires, Argentinien, kam 1981 in die Schweiz. Er ist seit seiner Jugend politisch engagiert und wurde bereits mit 21 Jahren als Kandidat der Grünen in den Grossrat gewählt. Seit 2013 ist er Mitglied der Regierung des Kantons Genf und zuständig für das Departement Planung, Wohnungen und Energie. Zuvor war Hodgers von 2007 bis 2013 Mitglied des Nationalrats. Von 2011 bis 2013 war er Präsident der Grünen Fraktion.

Antonio Hodgers ist Absolvent des Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID). Im Jahr 2004 gründete er Mobilidée sàrl, ein Beratungsunternehmen für nachhaltige Mobilität, das sich an Gebietskörperschaften und Privatunternehmen richtet. Bis zu seiner Berufung in den Regierungsrat im Dezember 2013 war er hier als geschäftsführender Partner und Mobilitätsberater tätig.

---

# Kunzareal Windisch

## Businesspark Kunzwerk

---



## Coworking-Pionierstandort als Alternative zum Homeoffice

Im Businesspark Kunzwerk auf dem Kunzareal in Windisch begannen im Frühjahr 2016 die Planungen für die Umsetzung eines Coworking-Konzepts. Mit diesem Pilotprojekt wollen die Genossenschaft Village Office und HIAG im Homeoffice tätigen Personen den Zugang zu flexiblen Arbeitsplätzen und einer inspirierenden Community ermöglichen.

Einst wurde Textilgeschichte auf dem Kunzareal geschrieben, als über zwei Jahrhunderte hinweg Baumwolle unter denkbar harten Arbeitsbedingungen zu Garn gesponnen wurde. Heute ist aus dem Areal ein Quartier gewachsen, das Wohnen und Arbeiten in einem idyllischen Umfeld vereint und einen fruchtbaren Boden für innovative Geschäftsmodelle bildet. Raum dafür bietet der Businesspark am Eingang des Areals – er beherbergt Jungunternehmen und traditionsreiche Firmen. Verschiedene Unternehmen kommen hier an einem Ort zusammen. Dabei profitieren diese von einer gemeinsamen Infrastruktur und der Möglichkeit, sich mit den «Nachbarn» auszutauschen.

### Förderung alternativer Arbeitsmodelle

Künftig wird die Vielfalt an Menschen und Unternehmen im Businesspark weiter wachsen, denn Village Office wird gemeinsam mit HIAG 15 Coworking-Arbeitsplätze einrichten und so neue Arbeitsmodelle fördern. Die Idee dahinter: Angestellte oder Freiberufliche aus der Umgebung können statt an ihrem Arbeitsplatz oder in ihrem Homeoffice halbtagsweise im Coworking-Workspace und seiner Community arbeiten. Dabei profitieren die Nutzer von der optimalen und leistungsfähigen Infrastruktur, von den Synergien und Kontakten, die sich durch den Austausch innerhalb und ausserhalb der Community ergeben können. Das Projekt am Standort in Windisch ist das Leuchtturmprojekt für Village Office. Das Raumkonzept wurde gemeinsam mit HIAG entworfen und Ende 2016 umgesetzt.



## Community als Mehrwert

Anfang 2017 wird der Workspace unter dem Namen Kunzwerk bezugsbereit sein. Vorgesehen ist eine Aufteilung der ca. 100 m<sup>2</sup> grossen Fläche in Arbeits-, Ruhe- und Besprechungszonen. Doch auf die Bereitstellung des sogenannten Workspace alleine komme es nicht an, betont der für das Kunzareal verantwortliche Arealentwickler Alex Römer, denn «beim Coworking geht es primär um den Community-Gedanken und damit haben wir Erfahrung, denn so, wie wir auf dem Kunzareal zum Gedeihen des Quartiers beigetragen haben, möchten wir das auch für das Coworking umsetzen». Um dem Community-Anspruch gerecht zu werden, soll die Kommunikation der Coworking-Nutzer durch eine entsprechende Atmosphäre und Architektur gefördert werden. Dies geschieht etwa durch Rückzugsorte wie eine Lounge, die erhöht in eine Galerie integriert wird, was aufgrund der Raumhöhe von fünf Metern problemlos möglich ist.

## Konzept mit Potenzial

Das Kunzwerk soll über das Kunzareal hinaus auch den Standort Windisch stärken, der um ein attraktives Angebot reicher wird. Alex Römer ist zuversichtlich und überzeugt, dass die Nachfrage nicht nur in der Region Brugg vorhanden ist. «Wir sehen das Potenzial des Village Office-Konzepts, das nach einer ersten Pilotphase auch andernorts in der Schweiz umgesetzt werden könnte», erklärt Römer. So könnte dort, wo sich einst ein Industriepionier niederliess, um Baumwolle zu spinnen, eine weitere Pionierleistung vollbracht werden – eine, die den Bedürfnissen der Arbeitswelt im 21. Jahrhundert vollauf gerecht wird, ganz getreu dem Village Office-Credo «Work where you live».

### Coworking im Businesspark Kunzwerk mit Village Office



Fläche:	100 m <sup>2</sup>
Realisation:	2016/2017
Bezug:	Anfang 2017
Projektstatus:	
	Akquisition    Planung <b>Realisierung</b> Bezug
Zuständiger Arealentwickler:	Alex Römer

#### Nachhaltigkeit

- Gewährleistung einer umweltfreundlichen Mobilität (ÖV-Anschluss, Mobility)
- Ideale Ressourcennutzung und Beitrag zur Verdichtung entsprechen den Zielsetzungen der Gemeinde
- Involvierung des Quartiersvereins bei der Planung, um den Austausch und die Integration der Nutzer zu fördern

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

[www.kunzwerk.ch](http://www.kunzwerk.ch)

---

# Walzmühle-Areal Frauenfeld

## Loft-Projekt

---

### Industrieflair und Einfamilienhaus-Komfort

Für die geplanten Reiheneinfamilienlofts auf dem Walzmühle-Areal in Frauenfeld wurde 2016 die Baubewilligung erteilt. Dies bedeutet den Auftakt für die erste Entwicklungsetappe.

Mit der Ende 2016 erteilten Baubewilligung für acht Lofts können 2017 im nördlichen Teil des Walzmühle-Areals die ersten Bauarbeiten beginnen. Die Gebäude sollen den Charme eines Industrielofts mit dem Komfort eines Einfamilienhauses vereinen. Deshalb wird besonderer Wert auf den Erhalt historischen Flairs gelegt; die Anforderungen des Denkmalschutzes werden vollumfänglich umgesetzt. «Die Geschichte des Areals soll zur Lebensqualität beitragen, weshalb wir die Baueingabe von Anfang an in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege ausgearbeitet haben», erklärt Thorsten Eberle, zuständiger Arealentwickler bei HIAG.

#### Umnutzung im Sinne des Denkmalschutzes

Auf der vorgesehenen Parzelle befindet sich derzeit ein Fabrikgebäude aus dem Jahr 1926, das sogenannte «Shed Haus 3». Dieses wird aufgrund der teilweise baufälligen Substanz bis auf die geschützte Nordfassade zurückgebaut und ist zugleich im Hinblick auf Aspekte des Denkmalschutzes das Vorbild für die Rekonstruktion und Materialisierung bestimmter Elemente der geplanten Lofts. Der Bau verfügt über Sichtziegel und aufgesetzte Oberlichter; beide Elemente werden in der Architektur der Neubauten wieder aufgenommen. So erhält jedes Loft eine Backsteinfassade und ein Oberlicht, was einzigartige Lichtverhältnisse und ein aussergewöhnliches Raumgefühl ermöglicht. Die acht geplanten zweigeschossigen Lofts mit Raumhöhen von bis zu sechs Metern fügen sich in die Umrissform der ursprünglichen Halle und damit ideal ins Gesamtbild des Industrieensembles ein. Wer von Norden her auf das Areal zufährt, blickt auf die prägende und denkmalgeschützte Nordfassade, die erhalten wird und eine authentische Abgrenzung zum benachbarten Grundstück bildet. Sollte dieses einst bebaut werden, ist eine Freihaltezone ab Fassade von ca. 45 Metern gewährleistet.



### **Autarker Komfort, kombiniert mit Industriecharme**

Im introvertierten Bereich der Lofts ist die Intimsphäre durch eine versetzte Anordnung der Baukörper sichergestellt. Wer als künftiger Bewohner seine Terrasse nutzt, bleibt so weitestgehend von Nachbarn ungesehen. Die Raumaufteilung der Häuser mit bis zu 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein hohes Mass an Flexibilität. Lediglich die zwei Bäder, die Toilette sowie die Küchenbereiche sind definiert; Trennwände können jedoch nach Belieben eingezogen werden. Die Stromanschlüsse werden vorinstalliert, wodurch der Verputz bei Bezug nicht geöffnet werden muss. Dem Komfort im Innenraum wird auch die Erschliessung gerecht, denn jedes Gebäude besitzt ein Untergeschoss mit Zugang zur jeweiligen Doppeltiefgarage mit eigenen Kellerräumen. Ein besonderes Highlight ist der Eingangsbereich der Lofts in Form eines eigenen Innenhofs, ein ca. 40 m<sup>2</sup> grosses Freiluft-Atrium als verbindendes Element hin zur Wohngasse. Diese zieht sich entlang der Lofts und erhält durch verdichteten Netztaler Schotter eine entschleunigende Funktion. Die Autarkie der einzelnen Gebäude ist durch eigene Heizanlagen auch energetisch gewährleistet. Dabei erfolgt die Wärme- und Brauchwassererzeugung über eine elektrisch angetriebene Aussenluft- und Wasserwärmepumpe mit verkleideter Verdampferereinheit auf dem Dach.

## Historisches Denkmal gesetzt

Die künftigen Bewohner der Lofts werden von einem nahezu autofreien Areal profitieren, da die Zufahrt zur Tiefgarage neu direkt über die Westseite des Areals erfolgt und Fahrzeuge von der an das Areal angrenzenden Walzmühlestrasse aufgenommen werden. Auch die Umgebung sorgt mit gestalteten Grünflächen und einem Fussweg entlang der Murg, der direkt in das Stadtzentrum führt, für Lebensqualität. Besonderes Flair wird den Bewohnern und Gästen des Walzmühle-Areals ein historisches Denkmal stiften: Die sogenannte Schuler-Pressen stand bisher verborgen in der baufälligen Fabrikhalle. Die Tiefziehpressen aus dem Jahr 1920, die einst der Herstellung von Milchkanne diente, wird nun den Lofts weichen, soll aber am Eingang des Areals wieder aufgebaut werden. Dort, wo ab 2019 gewohnt wird, erinnert sie an die industrielle Vergangenheit.

### Loft-Projekt



Anzahl Lofts:	8
Wohnfläche pro Loft:	160–180 m <sup>2</sup>
Realisation:	2017–2019
Bezug:	2019
Projektstatus:	
	Akquisition <b>Planung</b> Realisierung    Bezug
Architektur:	Antoniol + Huber + Partner
Zuständiger Arealentwickler:	Thorsten Eberle

### Nachhaltigkeit

- Enge Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde im Planungsprozess
- Sanierung der Nordfassade in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz
- 20–30% der benötigten Energie eines Lofts wird aus erneuerbaren Energiequellen gewonnen

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

---

# Areal Cham

---



## Areal Cham wird zum Standort für Spitzensport

Die erste Entwicklungsetappe für das Areal in Cham rückt mit dem geplanten Ausbildungs- und Trainingszentrum für Spitzenathleten näher. Dieses hat das Potenzial, neue Massstäbe in der Schweizer Sportlandschaft zu setzen, und soll 2017 die Baubewilligung erhalten.

Seit 2014 ist HIAG alleinige Grundeigentümerin des Gebiets Cham Nord. Das Areal mit 46'282 m<sup>2</sup> soll in den nächsten fünf bis zehn Jahren zu einem gemischten Quartier entwickelt werden. Der für das Gebiet durchgeführte Studienauftrag sieht rund 300 Wohnungen vor und etwa 25'000 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche. Der Weg zur Realisierung der ersten Etappe dürfte nächstes Jahr besritten werden. Den Anfang der Entwicklung soll das mit «On Your Marks» (OYM) betitelte Projekt machen, das nicht nur für das sehr gut erschlossene Gebiet Cham Nord, sondern schweizweit einen gesellschaftlichen Mehrwert bietet: Von privater Hand ist auf einer Fläche von ca. 6'000 m<sup>2</sup> ein Sportkomplex geplant, der in Zusammenarbeit mit HIAG entwickelt wird. Dieser soll dem Eishockeyclub EV Zug (EVZ) ganzjährig ideale Trainingsmöglichkeiten bieten und junge Talente an den Spitzensport heranzuführen. Zudem soll Athletiktraining für diverse Sportarten angeboten werden. Der private Investor wird die Fläche nach Vorliegen der Baubewilligung übernehmen und das Ausbildungs- und Trainingszentrum unabhängig erstellen und betreiben. So könnten für Nachwuchs- und Leistungssportler Top-Infrastrukturen bis Ende 2019 zur Realität werden. Der Baubeginn ist für 2017 geplant. Der Neubau umfasst unter anderem ein Trainingsfeld, eine Athletikhalle mit rund 3'000 m<sup>2</sup> Fläche, eine Dreifachturnhalle, einen Running Track von 80 Metern Länge sowie zahlreiche Schulungs- und Seminarräume. Zudem ist eine Beherbergung der Sportler im Rahmen von Trainingslagern möglich. Motorik- und Skatemillanlagen, eine Schussanlage sowie Räume für Leistungsdiagnostik und Therapie sollen ein aussergewöhnliches und sportartenübergreifendes Training ermöglichen.

## Ideale Voraussetzungen für die erste Etappe

Nachdem seit 2015 feststeht, dass die einst projektierte Tagesschule an einem anderen Standort realisiert wird, bietet der geplante Sportkomplex eine mindestens ebenso attraktive Ausgangslage, um das Areal Cham im Einklang mit dem bestehenden Gebäude des Lorzenparks zu entwickeln. «On Your Marks ist ein absoluter Wunschnachbar für das künftige Quartier und passt ideal zum geplanten Mix aus Wohnen und Arbeiten», erklärt Lukas Fehr, verantwortlicher Arealentwickler von HIAG. Mit Erteilung der Baubewilligung in 2017 kann mit der Umsetzung des Projekts begonnen und gleichzeitig das Vorprojekt für das gesamte Gebiet in Angriff genommen werden.

### Areal Cham



Entwicklungshorizont:	5–10 Jahre
Büro- und Gewerbefläche (ohne Sportkomplex):	ca. 13'000 m <sup>2</sup>
Wohnungen:	ca. 200
Gesamtfläche Sportkomplex:	ca. 15'000 m <sup>2</sup>
Projektstatus:	Akquisition <b>Planung</b> Realisierung    Bezug
Zuständiger Arealentwickler:	Lukas Fehr

### Nachhaltigkeit

- Nachhaltige Belebung des Areals durch OYM mit EVZ als Ankernutzer
- Studienauftrags-Ergebnisse als Grundlage für eine nachhaltige Quartierentwicklung
- Entwicklung legt Fokus auf öffentliche Räume, sowohl bei der belebten öffentlichen Hauptachse (Corso) als auch bei den beruhigteren Wohngassen
- Gemeinsame Entwicklung mit Gemeinde, Nachbarn und Kanton
- Freiräume sind ökologisch im Quartier und der Umgebung vernetzt und realisieren ökologischen Ausgleich
- Einspeisung der Abwärme in arealweites Energienetz oder Fernwärmenetz

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 21

---

# Areal Yverdon

---

## Gewachsene Vielfalt

Mit der Übernahme der Village 52 SA im September 2016 wuchs das Bestandesportfolio von HIAG um den Westschweizer Standort Yverdon-les-Bains (VD), den eine vielfältige Mieterschaft und eine gute Gebäudesubstanz auszeichnet.

Die Village 52 SA besitzt den ehemaligen Produktionsstandort der börsenkotierten und auf die Produktion von Lithium-Ionen-Zellen spezialisierten Leclanché SA mit Sitz im Kurort Yverdon-les-Bains. 2016 konnte HIAG die Gesellschaft und das Areal mit rund 19'800 m<sup>2</sup> Arealfläche und ca. 20'300 m<sup>2</sup> Nutzfläche übernehmen. Elf Gebäude wurden damit in das Bestandesportfolio integriert. Die bestehende Substanz wurde nach Schliessung der Batterieproduktion im Jahr 2008 instand gesetzt und erfreut sich heute einer vielfältigen und qualitativ guten Mieterstruktur. Das seit bald zehn Jahren gewachsene Leben im einstigen Industrieensemble, das unter anderem eine Schule, Kreativgewerbe, Künstler, Architekten und Handwerksbetriebe beherbergt, schafft eine besondere Atmosphäre. «Inzwischen ist ein Quartier gewachsen, das eine eigene, sehr kreative Atmosphäre mitbringt», meint Yves Perrin, der als Direktor Westschweiz für das Areal verantwortlich ist.





---

# HIAG Data

## Kundeninterview

---

**«Für unsere Kunden ist es extrem wichtig, dass die Daten das Land nicht verlassen»**

HIAG Data bietet IT-Dienstleistern den Zugang zu einer IT-Infrastrukturplattform in der Schweiz. Seit 2016 steht mit Noser Health ein strategischer Kunde und Partner fest. Im Interview erklärt Geri Moll, Verwaltungsratspräsident der Noser Gruppe und CEO der Noser Engineering AG, wie es um die Digitalisierung der Schweizer Industrie steht und welche Vorteile eine Zusammenarbeit mit sich bringt.



**Herr Moll, mit der Noser Engineering AG bieten Sie weltweit Software-Lösungen an, beraten Unternehmen zu den Themen des Internet of Things und begleiten sie bei der digitalen Transformation. Mit welchen wesentlichen Herausforderungen sehen sich Ihre Kunden konfrontiert?**

Geri Moll: **Das Internet of Things ist ein unwiderrufliches Hype-Thema. Viele Firmen wissen jedoch nicht, wie sie mit dem Internet of Things neue Geschäftsfelder erschliessen und ihre Kunden wiederum davon profitieren können. Der Kunde muss wissen, was er mit den Daten anfängt, die etwa durch Sensoren erfasst werden. Letztlich stellt sich auch die Frage, wie dadurch mehr Umsatz generiert werden kann, denn unsere Kunden investieren und sind natürlich an einem Return on Investment und erweiterter Kundenbindung interessiert.**

**Inwiefern beeinflussen das Internet of Things und die zunehmende Vernetzung die Betriebsabläufe von Unternehmen und wie kann deren «Business Continuity» sichergestellt werden?**

GM: Der Einfluss auf Betriebsabläufe ist sehr stark. Ein allgemeines Beispiel ist die Produktion eines Unternehmens. Dort geht es vor allem um Prozessoptimierung. Dank dem Internet of Things gibt es Informationen, die bewährte Prozesse infrage stellen. Es gibt Optimierungs- und Überwachungsmöglichkeiten bis auf die Ebene der Sensoren. Sie wissen zum Beispiel, wann welche Maschine fertig sein wird, ob es Störungen gibt oder sogar, mit welchem Material welcher Output generiert werden kann. So werden neue Informationen in neuen Prozessen verarbeitet. Die Themen Big Data, Digitalisierung, Sensortechnik und Cloud-Lösungen spielen dabei ineinander. Oft werden jedoch die internen oder kundenseitigen Business-Prozessstrukturen vergessen, die durch solche Lösungen beeinflusst werden. Die Spezialität von Noser Engineering ist dabei, dass wir das Ganze von A bis Z aus einer Hand anbieten können.

**Was denken Sie, wie gut ist der Schweizer Werkplatz für den digitalen Wandel gerüstet?**

GM: Zum einen sind wir in der Schweiz von der Entwicklungsseite her sehr gut gerüstet. Wir haben Pioniere, Technologien und Lösungen. Zum anderen ist die Zeit zum Markt in der Schweiz oft noch lang. Es dauert, bis etwas Anwendung findet. Da sind uns andere Regionen voraus und schneller in der Umsetzung.

**Wo steht die Schweizer IT-Infrastruktur Ihrer Meinung nach in Sachen Sicherheit?**

GM: Sicherheit hat verschiedene Aspekte. Die technische Sicherheit können wir in der Schweiz umsetzen. Aber zunächst muss diesem Thema genügend Beachtung geschenkt werden, vor allem im Hinblick auf die Cyberkriminalität. Das ist meiner Meinung nach noch nicht genügend der Fall.

**Sicherheit ist eng verknüpft mit der Datenverwendung; wie beurteilen Sie hier die Situation?**

GM: Da verhält sich die Gesellschaft zwiespältig, die Auseinandersetzung dazu ist noch im Gange. Einerseits sind wir mit dem Mobiltelefon unterwegs und unser Bewegungsprofil könnte jederzeit aufgezeichnet werden. Unsere Kommunikationsdaten müssen sogar von Gesetzes wegen festgehalten werden, also mit wem ich wann wie lange telefoniere. Gleichzeitig haben viele ein Problem damit, ein Billett mit demselben Gerät zu kaufen, da jemand erfahren könnte, wohin die Reise geht. Diese teils widersprüchliche Haltung erleben wir in der Schweiz sehr häufig.

### Über HIAG Data

HIAG Data stellt IT-Dienstleistern schweizweit eine hybride IT-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Diese besteht aus einem privaten schweizweiten Glasfasernetz, den Ankerstandorten Biberist und Lugano sowie IT-Infrastruktur, die auf Open-Source-Technologie und Microsoft AZURE aufbaut und eine flexible Skalierung von Rechner- und Speicherkapazität ermöglicht. HIAG Data ist eine 100%-Tochtergesellschaft der HIAG Immobilien Holding AG.

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

**«Rechenzentren haben andere Security-Möglichkeiten als die IT in Unternehmen, da sie spezialisiert sind und mehr in das Thema Cybersecurity investieren können.»**

Gerit Moll

---

**Wie relevant ist das Thema Datenspeicherung in der Schweiz für die Kunden von Noser Health?**

GM: Das Thema ist sehr wichtig. Gerade im Gesundheitswesen möchte man, dass die sensiblen Daten im Land bleiben. Das gilt auch für Banken, Versicherungen oder überall dort, wo staatliche Angaben gemacht werden. Für unsere Kunden ist es extrem wichtig, dass deren Daten das Land nicht verlassen. Diesen Aspekt deckt HIAG Data für uns ab. So ist nicht nur das Datacenter in der Schweiz, sondern auch die Übertragung bleibt in der Schweiz. Kurz gesagt: Geschäftsrelevante Kommunikation geht nie nach aussen. Das ist für uns ein ganz grosses Plus in all den Gesprächen mit Kunden.

**Mit der Marke Noser Health bieten Sie spezielle Lösungen für das Gesundheitswesen an. Wie schätzen Sie den künftigen Bedarf in diesem Segment ein?**

GM: Das Gesundheitswesen ist ein Wachstumsmarkt und aufgrund der Digitalisierung und neuer Geschäftsmodelle einem Wandel unterzogen. Damit wandeln sich auch die Bedürfnisse. Zum Beispiel haben Arztpraxen oder Spitäler noch immer ihre IT-Infrastrukturen mit eigenen IT-Abteilungen im Haus. Neue Geschäftsmodelle führen jedoch dazu, dass Spitäler und Arztpraxen nur noch Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten. Wir können mithilfe der Digitalisierung und des Internet of Things auch die Pflege von Patienten unterstützen, wodurch sich das Personal auf seine Haupttätigkeit konzentrieren kann und die Zeit nicht in Dokumentationstätigkeiten investieren muss.

**Sehen Sie neben dem Gesundheitswesen weitere Branchen, die ähnliche Bedürfnisse aufweisen?**

GM: Im Gleichschritt mit Health entwickelt sich das Thema Bürgerdaten. Bei Health steht die Frage im Vordergrund, wem welche Daten gehören – dem Arzt oder dem Patienten? Rund um Bürgerdaten sind das im öffentlichen Bereich recht ähnliche Fragestellungen. Wie übermittle ich bei einem Umzug die Daten von der einen Einwohnerkontrolle zur anderen? Ein ganz grosses Thema ist zudem der Gesundheitstrend, bei dem freiwillig Angaben übermittelt werden. Es gibt Menschen, die sich fernüberwachen lassen möchten, zum Beispiel durch einen Schrittmesser. Dafür geben bereits die ersten Krankenkassen Prämien-Reduktionen. Das ist ein stark wachsender Bereich.

**Ein akutes Trendthema in der Branche sind Cloud-Lösungen. Worauf legen Kunden besonders Wert?**

GM: Unsere Kunden wollen ihre Datenhaltung optimieren – und zwar so, dass sie nur das zur Verfügung haben, was sie im Moment auch wirklich brauchen. Auch die Kosten spielen eine Rolle. Tendenziell sind Cloud-Lösungen günstiger, denn Unternehmen brauchen kein eigenes Rechenzentrum und keine eigene Hardware. Die Kunden wollen zudem wissen, was mit den Daten beim Provider passiert und wo diese überall gespeichert werden. Wichtig ist zudem die Sicherheit. Rechenzentren haben andere Security-Möglichkeiten als die IT in Unternehmen, da sie spezialisiert sind und mehr in das Thema Cybersecurity investieren können.

**Welche Themen wird die Digitalisierung in den nächsten Jahren noch hervorbringen?**

GM: Grundsätzlich wird sich die Veränderungsgeschwindigkeit im Hinblick auf die Digitalisierung erhöhen, was Einfluss auf verschiedene Bereiche nehmen wird. Laut Gartner werden bis zum Jahr 2020 mehr als 26 Milliarden Geräte mit 215 Billionen stabilen Verbindungen und 63 Millionen neue Verbindungen pro Sekunde miteinander verbunden werden. Infrastrukturanwendungen und Geschäftsprozesse werden mehr und mehr in die Cloud verschoben, wobei die Datensicherheit ein wesentlicher Punkt dabei ist. Durch schnelle Technologiezyklen oder Prozessanpassungen verändert sich die Customer Experience, was einen neuen Ansatz erfordert, um effizient neue Arten der Interaktion designen zu können.

**Heisst das, es werden noch mehr Daten analysiert und die Systeme somit noch intelligenter?**

GM: Intelligenz beinhaltet nicht nur die Analyse der Daten, sondern auch, wie Systeme lernen bzw. entscheiden können – und zwar unabhängig. Algorithmen zusammen mit künstlicher Intelligenz werden das Herzstück dieser Art Intelligenz sein. Durch Maschinen, die aus der Erfahrung lernen, können wir unerwartete Ergebnisse produzieren, welche früher durch Zufall entdeckt wurden. Es kommt noch viel auf uns zu. Freuen wir uns darauf!

## Gerit Moll

### Zur Person

Gerit Moll, Jahrgang 1962, ist Dipl. Ing. HTL und verfügt über einen Executive MBA HSG. Seit 1988 ist er bei Noser Engineering beschäftigt, seit 1991 als Geschäftsführer. Im Jahr 2015 übernahm er zudem den Posten des Verwaltungsratspräsidenten der Noser Gruppe. Gerit Moll lebt mit seiner Familie in Weisslingen im Zürcher Oberland.

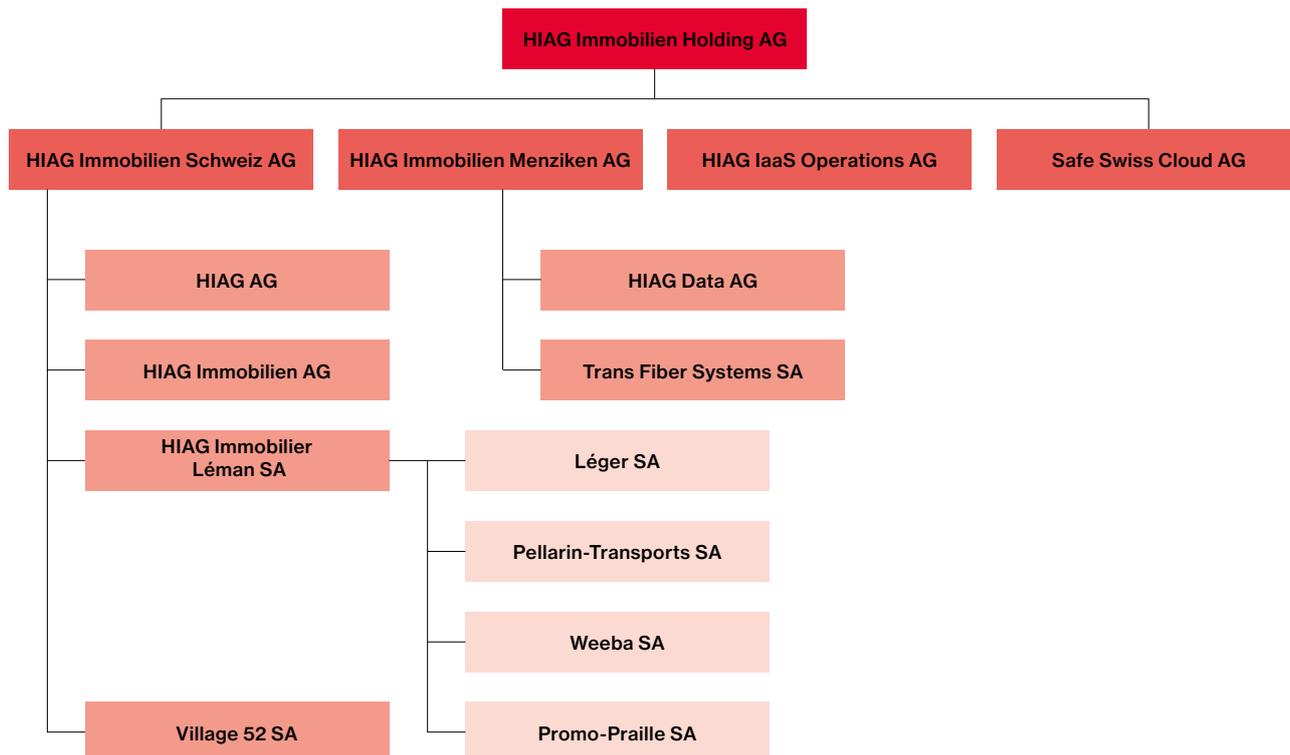
### Zum Unternehmen

Noser Engineering bietet seit 1984 Dienstleistungen in der technischen Informatik an, unter anderem mit der Marke Noser Health. Die Kunden sind lokale, europäische und multinationale Unternehmen verschiedener Branchen. Noser Engineering beschäftigt 170 Mitarbeitende und gehört zur Schweizer Unternehmensgruppe Noser Group mit Kernkompetenzen in Telekommunikation und Informatik.

# Corporate Governance

## Gruppenstruktur und Aktionariat

### 1 Gruppenstruktur



#### Kotierte Holdinggesellschaft

Gesellschaft	HIAG Immobilien Holding AG
Sitz	Basel, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2016	CHF 841.4 Mio.
Symbol	HIAG
Valor	23'951'877
ISIN	CH0239518779

**Nicht kotierte Beteiligungen (mit Angabe der Beteiligungsquote)**  
vgl. Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, Anmerkung  
«Konsolidierungskreis», Seite 86 bis 88.

## 2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2016

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

	Stimmrechtsanteil
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.0%
SFAG Holding AG	
Dr. Felix Grisard	
Salome Grisard Varnholt	
Andrea Grisard	
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>	

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

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

Der HIAG Immobilien Holding AG sind keine anderen Aktionäre mit einem Stimmrechtsanteil von 3% oder mehr per 31. Dezember 2016 bekannt. Detaillierte Angaben zu den Offenlegungsmeldungen finden sich unter:

---

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

---

### 3 Aktionariat per 31. Dezember 2016

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	235	27.7%	13'660	0.2%			
101 bis 1'000	404	47.6%	155'541	1.9%			
1'001 bis 10'000	159	18.8%	532'003	6.6%			
10'001 bis 100'000	42	5.0%	1'080'291	13.4%			
100'001 bis 1'000'000	7	0.8%	1'853'433	23.1%			
1'000'001 und mehr	1	0.1%	4'000'020	49.8%			
<b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b>	<b>848</b>	<b>100%</b>	<b>7'634'948</b>	<b>95.0%</b>			<b>7'634'948</b>
Total nicht eingetragene Aktien					400'937	5.0%	400'937
<b>Total</b>			<b>7'634'948</b>		<b>400'937</b>		<b>8'035'885</b>

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	633	74.6%	1'869'136	24.5%
Juristische Personen	47	5.5%	4'187'962	54.9%
Pensionskassen	85	10.0%	935'468	12.3%
Versicherungen	11	1.3%	53'008	0.7%
Fonds	39	4.6%	392'441	5.1%
Übrige Stiftungen	22	2.6%	100'594	1.3%
Banken	11	1.3%	96'339	1.3%
<b>Total</b>	<b>848</b>	<b>100.0%</b>	<b>7'634'948</b>	<b>100.0%</b>
Schweiz	801	94.5%	7'513'409	98.4%
Europa (ohne Schweiz)	39	4.6%	100'741	1.3%
Nordamerika	2	0.2%	12'818	0.2%
Andere Länder	6	0.7%	7'980	0.1%
<b>Total</b>	<b>848</b>	<b>100.0%</b>	<b>7'634'948</b>	<b>100.0%</b>

### 4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2016 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

## Kapitalstruktur HIAG Immobilien Holding AG

### 1 Aktienkapital per 31. Dezember 2016

Am 31. Dezember 2016 betrug das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG CHF 8'035'885, eingeteilt in 8'035'885 Namenaktien zu je CHF 1.00 Nennwert. Gemäss Artikel 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital um maximal CHF 1'600'000.00 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 1'600'000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.00 bis zum 19. April 2018 (genehmigte Kapitalerhöhung). Das Aktienkapital wird gemäss Artikel 3b der Statuten um maximal CHF 364'115.00 erhöht durch Ausgabe von höchstens 364'115 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 (bedingte Kapitalerhöhung).

Die Aktien sind vollständig liberiert.

Zum bedingten Aktienkapital vgl. zudem die nachfolgende Ziffer 2.

### 2 Bedingtes Aktienkapital im Besonderen

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

- (1) Das Aktienkapital der Gesellschaft wird um maximal CHF 364'115.00 erhöht durch Ausgabe von höchstens 364'115 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1.00 infolge der Ausübung von Options- oder ähnlichen Rechten, welche Mitarbeitern, Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsplänen eingeräumt werden. Der Verwaltungsrat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Vergütungsausschuss die entsprechenden Mitarbeiterbeteiligungspläne.
- (2) Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Der Erwerb von Namenaktien unter den Mitarbeiterbeteiligungsplänen sowie die nachfolgende Übertragung von Namenaktien unterliegen den Beschränkungen gemäss Art. 5 der Statuten.

### 3 Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in TCHF
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2014	8'000'000	1.00	8'000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2015	8'000'000	1.00	8'000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2016	8'035'885	1.00	8'036
<b>Gesetzliche Reserven (allgemeine Reserven)</b>			in TCHF
31. Dezember 2014			1'400
31. Dezember 2015			1'400
31. Dezember 2016			1'491
<b>Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)</b>			in TCHF
31. Dezember 2014			127'354
31. Dezember 2015			100'954
31. Dezember 2016			72'954
<b>Freie Reserven</b>			in TCHF
31. Dezember 2014			108'000
31. Dezember 2015			108'000
31. Dezember 2016			108'000
<b>Bilanzgewinn</b>			in TCHF
31. Dezember 2014			36'756
31. Dezember 2015			38'571
31. Dezember 2016			40'099

### 4 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die unter Ziffer 1 auf Seite 50 erwähnten 8'035'885 ausgegebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 1 auf Seite 65 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2016 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

## 5 Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen

Der Verwaltungsrat führt ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Aktionäre, die das Stimmrecht für Aktien, die nicht in ihrem Eigentum stehen, ausüben dürfen, können auf Gesuch im Aktienbuch eingetragen werden, falls ihre Berechtigung auf einer gesetzlichen Grundlage beruht. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder als Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Die Übertragung von Aktien, ob zu Eigentum oder zur Nutzniessung, sowie die Eintragung ihrer Erwerber als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch bedürfen in jedem Fall der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Die Zustimmung kann aus folgenden Gründen verweigert werden:

- die Verunmöglichung des durch die Anerkennung des Erwerbers von der Gesetzgebung geforderten Nachweises über die Zusammensetzung des Aktionärskreises (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG);
- der Erwerb oder das Halten von Aktien im Namen und auf Rechnung Dritter.  
Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.

## 6 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2016 waren keine Wandelanleihen und keine Optionen ausstehend.

## Verwaltungsrat



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

## 1 Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
Dr. Felix Grisard, CH, 1968, Präsident des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2010	2017
Salome Grisard Varnholt, CH, 1966, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2009	2017
Dr. Walter Jakob, CH, 1949, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv, unabhängig)	2010	2017
John Manser, CH, 1947, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Lead Director (nicht exekutiv, unabhängig)	2014	2017

### Dr. oec. HSG Felix Grisard

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

#### Präsident des Verwaltungsrats

##### Beruflicher Hintergrund

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

##### Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

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

##### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Delegierter des Verwaltungsrats der HIAG Beteiligung Holding AG – Basel, Mitglied des Verwaltungsrats der Botiss Medical AG – Berlin, Mitglied des Verwaltungsrats der Holland Private Equity – Amsterdam, Mitglied des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG – Basel, Verwaltungsratspräsident der MedTech Innovation Partners AG – Basel, Stiftungsratspräsident der HIAG Pensionskasse – Baar.

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

### Dipl. Arch. ETH Salome Grisard Varnholt

Ausbildung: dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich

#### Mitglied Verwaltungsrat

##### Beruflicher Hintergrund

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

##### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

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

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

### Dr. oec. HSG Walter Jakob

Ausbildung: Steuerberater, Dr. oec. HSG

#### Mitglied Verwaltungsrat

##### Beruflicher Hintergrund

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

##### Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Dixia AG – St. Gallen, Mitglied des Verwaltungsrats der Kalabota AG – St. Gallen, Mitglied des Verwaltungsrats der Globetrotter Travel Service AG – Bern, Verwaltungsratspräsident der eloxalwerk züri-oberland ag – Wetzikon.  
Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Konzerngesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren.

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

**John Manser**

Ausbildung: MBA Alexander Hamilton Institute, Swiss Banking Diploma

**Vizepräsident des  
Verwaltungsrats**

**Beruflicher Hintergrund**

1996–2007            Group Treasurer – Novartis AG  
1990–1996            Group Treasurer – Ciba-Geigy

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien**

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

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

## 2 Wahl und Amtsdauer

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

Per 31. Dezember 2016 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

## 3 Interne Organisation

### 3.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

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

### 3.2 Verwaltungsratsausschüsse

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

Gemäss Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG umfasst der Aufgabenbereich des Vergütungsausschusses die periodische Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Vergütungspolitik zuhanden des Verwaltungsrats mit dem Ziel, Mitarbeitende zu fördern und zu halten, um damit die Wettbewerbsfähigkeit und den langfristigen Erfolg der Gesellschaft und der Konzerngesellschaften zu sichern, sowie die Evaluation der Umsetzung der vergütungsbezogenen Grundsätze durch die Geschäftsleitung. Der Vergütungsausschuss evaluiert und bereitet die Vergütungsrichtlinien und -programme vor. Er definiert die anwendbaren Leistungskriterien im Bereich der Vergütung und stellt entsprechende Anträge an den Verwaltungsrat. Dazu gehören neben

dem Grundgehalt auch die variable Barvergütung, die Vergütung in Optionen, Aktien und/oder ähnlichen Instrumenten gemäss den anwendbaren Beteiligungsprogrammen, die Vorsorge und/oder zusätzliche Leistungen im Sinn der Gesamtvergütung. Der Ausschuss überprüft die Wirkung, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit dieser Programme mindestens alle drei Jahre. Er arbeitet Vorschläge und Antragstellungen an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der erweiterten Geschäftsleitung sowie bezüglich der von der Generalversammlung zu genehmigenden Gesamtbeträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten und Beteiligungsprogramme für die Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften aus. Der Vergütungsausschuss ist auch verantwortlich für die Vorbereitung des Vergütungsberichts und die entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat. Gemäss Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG umfasst der Aufgabenbereich des Revisionsausschusses die Oberaufsicht über die interne und externe Revision, die Überwachung der finanziellen Berichterstattung und die Beurteilung und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems.

### 3.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

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

Im Geschäftsjahr 2016 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt (8. März 2016, 20. Mai 2016, 26. August 2016 und 8. Dezember 2016), deren Dauer im Durchschnitt drei Stunden betrug.

Der Vergütungsausschuss tagte im Geschäftsjahr 2016 zweimal (29. Januar 2016 und 15. Juli 2016), mit einer Sitzungsdauer von je einer Stunde. Der Geschäftsführer nimmt in der Regel an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil, ausser wenn seine Leistung beurteilt oder seine Vergütung festgelegt wird. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder der Verwaltungsräte, der Leiter Finanzen, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte zur Erbringung von Dienstleistungen an den Vergütungsausschuss bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrates. An den Sitzungen des Vergütungsausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Konzernleitung und insbesondere mit den Vergütungen an deren Mitglieder befassen, sind die Mitglieder der Konzernleitung nicht anwesend. Bei der Beschlussfassung des Verwaltungsrates über die Entschädigung des Verwaltungsratspräsidenten tritt dieser in den Ausstand. Jedem Verwaltungsrat kommt ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Entschädigung der Verwaltungsräte zu. Da sämtliche Verwaltungsräte, mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten, die gleiche fixe Entschädigung erhalten,

treten die Mitglieder des Verwaltungsrates beim Entscheid über die Entschädigung der Verwaltungsräte nicht in den Ausstand, mit Ausnahme des Ausstandes des Verwaltungsratspräsidenten bei der Festlegung seiner Entschädigung.

Jährlich finden mindestens zwei ordentliche Revisionsausschusssitzungen (eine Sitzung pro Halbjahr) statt. Der Revisionsausschuss tagte am 3. März 2016, 22. August 2016 und 8. November 2016 mit einer Sitzungsdauer von jeweils ein- einhalb Stunden. Der Leiter Finanzen nimmt in der Regel an den Sitzungen des Revisionsausschusses teil. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsführer, Mitglieder der erweiterten Geschäfts- leitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

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

#### 4 Kompetenzregelung

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

- Oberleitung der Gesellschaft und Erteilung der nötigen Weisungen, was unter anderem die Festlegung der mittel- und langfristigen Strategien und Planungsschwerpunkte sowie der Richtlinien für die Unternehmenspolitik umfasst;
- Festlegung der grundlegenden Organisation;
- Festlegung der Richtlinien für die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;
- Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und Vertretung betrauten Personen, namentlich der Mitglieder der Ausschüsse des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, bzw. Delegation von Geschäftsführungsaufgaben, einschliesslich Erteilung von Zeichnungsberechtigungen; dabei gilt, dass in der Gesellschaft auf allen Ebenen grundsätzlich kollektiv zu zweien gezeichnet wird;
- Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- Beschlussfassung über die Vergütungspolitik und -grundsätze der Gesellschaft und der Konzerngesellschaften sowie über die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der erweiterten Geschäftsleitung (vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung);
- Genehmigung von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften;
- Verabschiedung des Vergütungsberichts zuhanden der Generalversammlung;
- Antragstellung an die Generalversammlung betreffend die Vergütungen von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und erweiterter Geschäftsleitung;
- Erstellung des Geschäftsberichts sowie Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse; Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung; Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung

von Einlagen auf nicht vollständig liberierten Aktien; Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen; Prüfung der fachlichen Voraussetzungen der Revisoren; Entscheid über Geschäfte von massgebender strategischer Bedeutung; Vertretung der Gesellschaft gegenüber der Öffentlichkeit, den Behörden und den Aktionären; Durchführung und regelmässige Überprüfung einer Risikobeurteilung und Festlegen des internen Kontrollsystems; Delegation von Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung zur Einsitznahme in den Verwaltungsräten der Konzerngesellschaften zwecks Umsetzung der Strategie und der Entscheide des Verwaltungsrats: Entscheidungsrecht betreffend Liegenschaftstransaktionen, Gesellschaftstransaktionen oder Investitionsanträge mit einer Gesamtsumme von über CHF 0.5 Mio.

## 5 Informations- und Kontrollinstrument gegenüber der Geschäftsleitung

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

Der Verwaltungsrat lässt sich in regelmässigen Abständen und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Halbjahres- und Jahresberichterstattungen über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der HIAG Gruppe orientieren. Der Verwaltungsrat nimmt mindestens einmal jährlich eine Neubeurteilung der Risiken vor und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems informieren. Die HIAG Immobilien Holding AG verfügt über ein implementiertes standardisiertes Risikomanagement. Der Verwaltungsrat beurteilt die identifizierten Risiken nach ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Tragweite. Bei der Beurteilung der Tragweite werden sowohl finanzielle Auswirkungen als auch operationelle und reputationsmässige Auswirkungen berücksichtigt. Der Verwaltungsrat beschliesst wo erforderlich Massnahmen, welche die identifizierten Risiken vermeiden oder vermindern sollen. Wo dies nicht möglich ist, sollen diese Risiken soweit möglich auf Dritte, z. B. Versicherungen, überwältigt werden.

Derzeit besteht keine interne Revisionsstelle. Die interne Kontrolle und das Risikomanagement werden durch den Bereich Finanzen wahrgenommen. Der Verwaltungsrat und sein Revisionsausschuss stehen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen. Ein Verhaltenskodex für die HIAG Gruppe ist implementiert und wurde an alle Mitarbeiter der Gruppe kommuniziert. Der Verhaltenskodex findet sich unter:

---

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

---

## Geschäftsleitung



Laurent Spindler, Yves Perrin, Michele Muccioli, Thorsten Eberle, Ralf Küng, Hans-Lukas Fehr, Martin Durchschlag, Alex Römer (von links)

## 1 Mitglieder der Geschäftsleitung

### Martin Durchschlag

**Geschäftsführer** (in dieser Funktion seit 2011)

1976, Österreich

Herr Durchschlag ist seit 2004 bei der HIAG Gruppe tätig.

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

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

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** Stiftungsratsmitglied der Anlagestiftung Pensimo – Zürich, Geschäftsführer der HIAG Pensionskasse – Baar, Mitglied des Verwaltungsrats der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud – Genf, Mitglied des Verwaltungsrats der Safe Swiss Cloud AG – Basel

### Laurent Spindler

**Leiter Finanzen** (in dieser Funktion seit Dezember 2013)

1978, Frankreich

Herr Spindler ist seit 2011 bei der HIAG Gruppe tätig.

**Ausbildung:** ICN Business School, Nancy (Frankreich), International Management Program und Master Finanzen, Controlling und Wirtschaftsprüfung

**Berufliche Tätigkeiten:** Herr Spindler war bis 2009 bei Ernst & Young Strasbourg (FR) im Audit-Bereich und ab 2009 bei Ernst & Young Basel als Manager und Prüfungsleiter tätig. Er prüfte in dieser Zeit KMU, Familiengesellschaften und kotierte Gesellschaften. Es stiess 2011 als Konzerncontroller zur HIAG Gruppe.

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** Mitglied des Verwaltungsrats der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud – Genf

## 2 Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung

### Ralf Küng

**Leiter Portfoliomanagement**

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

1972, Schweiz

Herr Küng ist seit 2007 bei der HIAG Gruppe tätig.

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

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

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** keine

### Hans-Lukas Fehr

**Arealentwickler**

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

1975, Schweiz

Herr Fehr ist seit 2010 bei der HIAG Gruppe tätig.

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

**Berufliche Tätigkeiten:** Vor seiner Tätigkeit bei der HIAG Gruppe war er zehn Jahre als Architekt in Zürich tätig, davon drei Jahre als Miteigentümer eines Büros. Daneben war er freier Mitarbeiter bei Wüest Partner. Ab 2017 ist er Dozent für Arealentwicklung im Rahmen des MAS Real Estate an der Universität Zürich.

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** keine

**Alex Römer**

1978, Schweiz

**Arealentwickler**

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

---

Herr Römer ist seit 2011 bei der HIAG Gruppe tätig.

---

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

---

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

---

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** keine

**Thorsten Eberle**

1981, Deutschland

**Arealentwickler**

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

---

Herr Eberle ist seit 2011 bei der HIAG Gruppe tätig.

---

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

---

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

---

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** Mitglied des Stiftungsrates der Fürsorgestiftung der Spinnerei Streiff AG – Seegräben

**Michele Muccioli**

1978, Italien

**Arealentwickler**

(in dieser Funktion seit 2012 und seit 2013 Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung)

---

Herr Muccioli ist seit 2012 bei der HIAG Gruppe tätig.

---

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

---

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

---

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** Mitglied des Verwaltungsrates der Energie Biberist AG, Biberist

**Yves Perrin**

1956, Schweiz

**Arealentwickler und Direktor für die Westschweiz**

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

---

Herr Perrin ist seit 2010 bei der HIAG Gruppe tätig.

---

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

---

**Berufliche Tätigkeiten:** Während 20 Jahren war er als Direktor der Göhner AG und der Karl Steiner AG im Bereich Immobilienentwicklung und -marketing in der Westschweiz tätig.

---

**Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien:** Präsident des Verwaltungsrats der Société coopérative en faveur du développement des terrains industriels de la Praille-Sud – Genf

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

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

- Mitglieder des Verwaltungsrats: 10 Mandate, wovon höchstens 4 Mandate von Publikumsgesellschaften;
- Mitglieder der Geschäftsleitung: 10 Mandate, wovon höchstens 2 Mandate von Publikumsgesellschaften.

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

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

### **4 Managementverträge**

Per 31. Dezember 2016 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der HIAG Immobilien Gruppe.

## Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

### 1 Inhalt und Festsetzungsverfahren für Entschädigungen

Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Beträge mit Unterstützung des Vergütungsausschusses fest. Der Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festsetzung und Überprüfung von Vergütungsmodellen. Er bereitet die Anträge zuhanden der Generalversammlung betreffend die Vergütung des Verwaltungsrats und der Konzernleitung vor und kann dem Verwaltungsrat Vorschläge zu weiteren Vergütungsfragen unterbreiten. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen. HIAG ist bestrebt, talentierte, qualifizierte und motivierte Führungs- und Fachkräfte zu gewinnen und zu halten. Ein faires und auf dem Niveau von Vergleichsunternehmen ausgestaltetes Vergütungssystem unterstützt dieses Bestreben. Im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung werden kurz-, mittel- und langfristige Aspekte mitberücksichtigt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Konzernleitung haben Anspruch auf eine ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung. Die Vergütung kann durch die Gesellschaft oder durch eine Gruppengesellschaft ausgerichtet werden, sofern sie von der durch die Generalversammlung jeweils genehmigten Gesamtvergütung gedeckt ist. Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für ihre Tätigkeit gemäss statutarischen Regelungen eine fixe Vergütung in bar. Diese fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung für Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrates in Ausschüssen des Verwaltungsrates und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten. Zusätzliche Tätigkeiten von Verwaltungsräten für die HIAG Gruppe werden nach Aufwand und zu marktüblichen Stundensätzen vergütet. Marktüblichkeit bedeutet, dass der zur Anwendung kommende Stundensatz für die jeweilige Dienstleistung den von Dritten für solche Dienstleistungen üblicherweise verrechneten Stundensätzen für Mitarbeiter mit entsprechender Qualifikation entspricht. Dementsprechend kommt beispielsweise für Dienstleistungen eines Verwaltungsrates im Bereich Steuern der Stundensatz eines gleich erfahrenen externen Steuerberaters zur Anwendung.

Die Vergütung der Mitglieder der Konzernleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalar sowie allfälligen weiteren Vergütungselementen, welche nicht erfolgsabhängig sind (wie zum Beispiel Kinderzulagen). Die fixe Vergütung wird in bar ausbezahlt. Bezüglich der Offenlegung von Dienst- und Sachleistungen sowie Spesen wird auf die steuerliche Betrachtung abgestellt. Die Kleinspesen werden auf Basis einer von den Steuerbehörden genehmigten Pauschalregelung und die übrigen Spesen nach Aufwand ausgerichtet. Sie sind nicht in der Vergütung aufgerechnet. Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten, einer jährlichen individuellen Zielprämie und dem Long Term Incentive Plan (LTIP). Die individuelle Zielprämie wird basierend auf individuellen Zielen des einzelnen Mitglieds der Konzernleitung bestimmt. Individuelle Ziele können zum Beispiel Abschlüsse von wichtigen Mietverträgen, definierte Planungsfortschritte in Entwicklungsprojekten oder der Abbau von Leerständen in bestimmten Liegenschaften darstellen. Alle Ziele werden berücksichtigt, um die individuelle Zielprämie zu bestimmen. Die Auszahlung dieser individuellen Zielprämie erfolgt in bar. Die individuelle Zielprämie des Geschäftsführers wird durch den Vergütungsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Mitglieder der

Konzernleitung werden nach Ermessen des Geschäftsführers festgelegt. Werden die Ziele nicht erreicht, so kann entweder der Geschäftsführer für die restlichen Mitglieder der Konzernleitung oder der Vergütungsausschuss für den Geschäftsführer die individuelle Zielprämie kürzen oder entfallen lassen.

Der LTIP verknüpft die Vergütung der Konzernleitung mit der langfristigen Wertschöpfung im Konzern. Die Laufzeit des aktuellen LTIP beträgt fünf Jahre (2014–2018). Für den Geschäftsführer und den Leiter Finanzen bemisst sich die variable Entschädigung gemäss LTIP am Return on Equity des Konzerns. Für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung (Arealentwickler und Leiter Portfoliomanagement) bemisst sich der LTIP an der Wertsteigerung des Immobilienportfolios der HIAG Gruppe während des relevanten Zeitraums. Im Übrigen gelten für alle Mitglieder der Konzernleitung die gleichen Regelungen bezüglich Aktien- und Barkomponente, welche nachfolgend erläutert werden.

Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen am Return on Equity, ist eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 6% mit einer Obergrenze von rund 13% über die Laufzeit des LTIP. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Wertsteigerung des Immobilienportfolios, ist eine durchschnittliche jährliche positive Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen von CHF 10 Mio. (kumuliert CHF 50 Mio.) mit einer kumulierten Obergrenze von durchschnittlich CHF 70 Mio. (kumuliert CHF 350 Mio.) während des gesamten relevanten Zeitraums.

Der Bonuskorb für die Konzernleitung gemäss dem 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. Wertsteigerung ab Beginn des Durchrechnungszeitraumes im Sinne einer Highwatermark. Der Erwerb der Mitarbeiteraktien 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 Diskont 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 Barkomponente dar. Diese wird gesamthaft, d. h. für die gesamte Dauer des LTIP, nur ausbezahlt, wenn sich das jeweilige Mitglied der Konzernleitung am 30. Juni 2019 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet. Die Einzelheiten des LTIPs werden vom Verwaltungsrat oder, soweit an ihn delegiert, vom Vergütungsausschuss festgelegt und jeweils in einem Zusatz zu den individuellen Arbeitsverträgen geregelt.

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

Darlehen und Kredite an ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung dürfen nur zu marktüblichen Bedingungen ausgerichtet werden. Der Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen und Kredite darf CHF 10 Mio. nicht überschreiten.

Ein Aktien-Optionsplan besteht nicht.

## 2 Geschäftsjahr 2016

Zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen 2016 vgl. Vergütungsbericht, Seite 69 bis 79.

# Mitwirkungsrechte der Aktionäre

## 1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Übertragbarkeit der Aktien ist nach Massgabe von Artikel 5 der Statuten beschränkt. Für Details zu den Übertragungsbeschränkungen wird auf Seite 52 des Corporate-Governance-Berichts verwiesen. Nach Artikel 10 der Statuten gibt jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, das Recht auf eine Stimme.

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

## 2 Statutarische Quoren

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

### **3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre**

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

Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter sowie dessen Stellvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters und seines Stellvertreters endet mit dem Abschluss der jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Generalversammlung kann den unabhängigen Stimmrechtsvertreter auf das Ende der Generalversammlung abberufen.

Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter bzw. dessen Stellvertreter auch auf elektronische Weise Vollmachten und Weisungen für die Ausübung der Stimmrechte erteilen können. Er ist ermächtigt, vom Erfordernis der qualifizierten Signatur abzusehen.

Der Verwaltungsrat sorgt dafür, dass die Aktionäre dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter bzw. dessen Stellvertreter zu jedem in der Einberufung gestellten Antrag Weisungen erteilen können und zu neuen Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände sowie zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen allgemeine Weisungen erteilen können.

### **4 Stichtag für die Eintragungen ins Aktienbuch**

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

## Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### 1 Angebotspflicht

Es bestehen keine statutarischen Regelungen betreffend «Opting-out» oder «Opting-up» im Sinn von Art. 22 bzw. 32 BEHG.

### 2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

## Revisionsstelle

### 1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Ernst & Young AG, Basel, hat ihr bestehendes Revisionsmandat in 2001 übernommen (Eintragung ins Handelsregister des Kantons Basel-Stadt am 26. Januar 2001). Sie wurde zuletzt durch die ordentliche Generalversammlung vom 19. April 2016 für das Geschäftsjahr 2016 als Revisionsstelle wiedergewählt.

Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche Lead-Engagement-Partner, Herr André Schaub, hat sein Amt per Geschäftsjahr 2014 angetreten; die maximale Amtsdauer bemisst sich nach Art. 730a Abs. 2 OR.

### 2 Revisionshonorar

Für die Berichtsperiode 2016 betragen die Prüfungshonorare für die Revision der Jahresrechnung und der Konzernrechnung 2016 TCHF 189 (Vorjahr: TCHF 174) und für zusätzliche prüfungsnahe Dienstleistungen (Audit-related Services) TCHF 16 (Vorjahr TCHF 14).

### 3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode 2016 wurden von der Ernst & Young AG TCHF 186 zusätzliche Honorare im Zusammenhang mit Rechtsberatungsdienstleistungen in Rechnung gestellt (Vorjahr: TCHF 147).

### 4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Der Revisionsausschuss beurteilt jährlich die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle und rapportiert an den Verwaltungsrat. Dieser stellt der Generalversammlung einen Antrag zur Wahl der Revisionsstelle und überwacht die Einhaltung des Rotationsrhythmus des leitenden Revisors von sieben Jahren. Der Revisionsausschuss prüft zusammen mit der Geschäftsleitung jährlich den Umfang der externen Revision sowie die Bedingungen für allfällige Zusatzaufträge und bespricht jeweils die Revisionsergebnisse mit den externen Prüfern.

## Informationspolitik

Die HIAG Immobilien Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Halbjahres- und Jahresberichten. Diese werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Aktuelle Mitteilungen, die wichtigsten Termine sowie allgemeine Informationen der HIAG Immobilien Holding AG bzw. der HIAG Gruppe können unter [www.hiag.com](http://www.hiag.com) abgerufen werden. Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der HIAG Immobilien Holding AG finden sich auch auf den Seiten 146 bis 148 dieses Geschäftsberichts. Die Statuten der HIAG Immobilien Holding AG sind auf unserer Website unter folgender URL zu finden:

---

<http://www.hiag.com/media/642692/HIM-Ho-Statuten-23-12-2016.pdf>

---

### Investor Relations

Martin Durchschlag, Geschäftsführer  
Laurent Spindler, Leiter Finanzen

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

---

Weitere Informationen sowie alle Publikationen (insbesondere der Geschäftsbericht 2016) sind unter [www.hiag.com](http://www.hiag.com) abrufbar. Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.

---

---

# Vergütungsbericht

---

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

## 1 Einleitende Bemerkungen

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

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

---

<http://www.hiag.com/media/642692/HIM-Ho-Statuten-23-12-2016.pdf>

---

Die ausgerichteten Vergütungen werden gemäss dem Periodisierungskonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip, unabhängig vom Zahlungsstrom) offengelegt, das heisst, alle Vergütungen werden in jener Periode (hier Geschäftsjahr) ausgewiesen, in welcher diese in der Jahresrechnung erfasst werden.

Dies gilt aufgrund der Ausgabe von gesperrten Aktien auch für die Aktienkomponente des bestehenden Long Term Incentive Plans (LTIP). Für die Barkomponente des LTIP wird jährlich eine Berechnung durchgeführt und eine neue Rückstellung gebildet beziehungsweise die Rückstellung des Vorjahrs angepasst. Die Konzernleitung besteht aus den Mitgliedern der Geschäftsleitung und der erweiterten Geschäftsleitung der HIAG Gruppe. Die Konzernleitung entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss Statuten der HIAG Immobilien Holding AG und der VegüV.

## 2 Vergütungspolitik von HIAG

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

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

### 3.1 Vergütungselemente: Verwaltungsrat

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für ihre Tätigkeit gemäss statutarischen Regelungen eine fixe Vergütung in bar. Diese fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung für Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrates in Ausschüssen des Verwaltungsrates und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten. Zusätzliche Tätigkeiten von Verwaltungsräten für die HIAG Gruppe werden nach Aufwand und zu marktüblichen Stundensätzen vergütet. Marktüblichkeit bedeutet, dass der zur Anwendung kommende Stundensatz für die jeweilige Dienstleistung den von Dritten für solche Dienstleistungen üblicherweise verrechneten Stundensätzen für Mitarbeiter mit entsprechender Qualifikation entspricht. Dementsprechend kommt beispielsweise für Dienstleistungen eines Verwaltungsrates im Bereich Steuern der Stundensatz eines gleich erfahrenen externen Steuerberaters zur Anwendung. Die statutarischen Regelungen sehen keine aussergesetzlichen Vorsorgeleistungen für Mitglieder des Verwaltungsrates vor. Im Berichtsjahr wurden dementsprechend keine solchen Zahlungen geleistet.

### 3.2 Vergütungselemente: Konzernleitung

Die Vergütung der Mitglieder der Konzernleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung. Die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft kann den Mitgliedern der Konzernleitung einen Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausrichten.

#### 3.2.1 Fixe Vergütung der Konzernleitung

Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalär sowie allfälligen weiteren Vergütungselementen, welche nicht erfolgsabhängig sind (wie zum Beispiel Kinderzulagen), die unter «Übrige Vergütungskomponenten» in Ziffer 4.2 ausgewiesen sind. Die fixe Vergütung wird in bar ausbezahlt. Bezüglich der Offenlegung von Dienst- und Sachleistungen sowie Spesen wird auf die steuerliche Betrachtung abgestellt. Die Kleinspesen werden auf Basis einer von den Steuerbehörden genehmigten Pauschalregelung und die übrigen Spesen nach Aufwand ausgerichtet. Sie sind nicht in der Vergütung aufgerechnet.

### 3.2.2 Variable Vergütung der Konzernleitung

Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten, einer jährlichen individuellen Zielprämie und dem Long Term Incentive Plan (LTIP). Für das Geschäftsjahr 2016 beträgt der prozentuale Anteil der gesamten variablen Vergütung für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 80% (Vorjahr: 131%) der fixen Entschädigung und für die Konzernleitung durchschnittlich 40% (Vorjahr: 85%) der fixen Entschädigung. Für das Geschäftsjahr 2016 beträgt der prozentuale Anteil des LTIP für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 20% (Vorjahr: 53%) der gesamten variablen Vergütung und für die Konzernleitung 38% (Vorjahr: 73%). Für das Geschäftsjahr 2016 beträgt der prozentuale Anteil des LTIP für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 16% (Vorjahr: 70%) der gesamten fixen Vergütung und für die Konzernleitung 15% (Vorjahr: 62%).

#### Individuelle Zielprämie

Die individuelle Zielprämie wird basierend auf individuellen Zielen des einzelnen Mitglieds der Konzernleitung bestimmt. Individuelle Ziele können zum Beispiel Abschlüsse von wichtigen Mietverträgen, definierte Planungsfortschritte in Entwicklungsprojekten oder der Abbau von Leerständen in bestimmten Liegenschaften darstellen. Alle Ziele werden berücksichtigt, um die individuelle Zielprämie zu bestimmen. Die Auszahlung dieser individuellen Zielprämie erfolgt in bar. Die individuelle Zielprämie des Geschäftsführers wird durch den Vergütungsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Mitglieder der Konzernleitung werden nach Ermessen des Geschäftsführers festgelegt. Werden die Ziele nicht erreicht, so kann entweder der Geschäftsführer für die restlichen Mitglieder der Konzernleitung oder der Vergütungsausschuss für den Geschäftsführer die individuelle Zielprämie kürzen oder entfallen lassen. Im Berichtsjahr wurden die individuellen Ziele vom Geschäftsführer zu 111% (Vorjahr: 100%) und von der Konzernleitung zu 110% (Vorjahr: 100%) erreicht.

#### Long Term Incentive Plan (LTIP)

Der LTIP verknüpft die Vergütung der Konzernleitung mit der langfristigen Wertschöpfung im Konzern. Die Laufzeit des aktuellen LTIP beträgt fünf Jahre (2014–2018). Für den Geschäftsführer und den Leiter Finanzen bemisst sich die variable Entschädigung gemäss LTIP am Return on Equity des Konzerns. Für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung (Arealentwickler und Leiter Portfoliomanagement) bemisst sich der LTIP an der Wertsteigerung des Immobilienportfolios der HIAG Gruppe während des relevanten Zeitraums. Im Übrigen gelten für alle Mitglieder der Konzernleitung die gleichen Regelungen bezüglich Aktien- und Barkomponente, welche nachfolgend erläutert werden.

Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen am Return on Equity, ist eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 6% mit einer Obergrenze von rund 13% über die Laufzeit des LTIP. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Wertsteigerung des Immobilienportfolios, ist eine durchschnittliche jährliche positive Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen von CHF 10 Mio. (kumuliert CHF 50 Mio.) mit einer kumulierten Obergrenze von durchschnittlich CHF 70 Mio. (kumuliert CHF 350 Mio.) während des gesamten relevanten Zeitraums.

Der Bonuskorb für die Konzernleitung gemäss dem 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. Wertsteigerung ab Beginn des Durchrechnungszeitraumes im Sinne einer Highwatermark. Der Erwerb der Mitarbeiteraktien 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 Diskont 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 Barkomponente dar. Diese wird gesamthaft, d. h. für die gesamte Dauer des LTIP, nur ausbezahlt, wenn sich das jeweilige Mitglied der Konzernleitung am 30. Juni 2019 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Die Einzelheiten des LTIPs werden vom Verwaltungsrat oder, soweit an ihn delegiert, vom Vergütungsausschuss festgelegt und jeweils in einem Zusatz zu den individuellen Arbeitsverträgen geregelt.

Der Verwaltungsrat hat kein Ermessen, die Auszahlungsbeträge anzupassen, sofern die Ziele erreicht worden sind.

### 3.2.3 Nebenleistungen

Nebenleistungen sind in erster Linie Sozial- und Vorsorgepläne, die einen angemessenen Rentenbeitrag sowie eine angemessene Absicherung bei Risiken im Todes- oder Invaliditätsfall gewähren. Alle Mitglieder der Konzernleitung haben einen Schweizer Arbeitsvertrag und sind wie alle in der Schweiz ansässigen Mitarbeitenden in der HIAG Pensionskasse für ihr fixes Grundsalar und ihren budgetierten jährlichen Bonus versichert. Die Planleistungen gehen nicht über den gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) zulässigen Umfang hinaus und decken sich mit der üblichen Marktpraxis. Der Pensionsplan besteht aus einem BVG-Plan, einem Basisplan und einem Kaderplan. Im Rahmen des BVG-Plans und des Basisplans leistet der Arbeitgeber den gleichen Beitrag wie der Arbeitnehmer. Im Rahmen des Kaderplans leistet der Arbeitgeber einen höheren Beitrag als der Arbeitnehmer. Die Mitglieder der Konzernleitung erhalten keine besonderen Nebenleistungen. Sie erhalten eine Pauschalentschädigung für Geschäfts- und Repräsentationsspesen in Übereinstimmung mit dem von den zuständigen kantonalen Steuerbehörden genehmigten Spesenreglement.

### 3.3 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Beträge mit Unterstützung des Vergütungsausschusses fest. Bei der Diskussion und Beschlussfassung des Verwaltungsrates über die Entschädigung der Konzernleitung sind keine Konzernleitungsmitglieder anwesend. Bei der Beschlussfassung der Verwaltungsräte über die Entschädigung des Verwaltungsratspräsidenten tritt dieser in den Ausstand. Jedem Verwaltungsrat kommt ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Entschädigung der Verwaltungsräte zu. Da sämtliche Verwaltungsräte, mit Ausnahme des

Verwaltungsratspräsidenten, die gleiche fixe Entschädigung erhalten, treten die Mitglieder des Verwaltungsrates beim Entscheid über die Entschädigung der Verwaltungsräte nicht in den Ausstand, mit Ausnahme des Ausstandes des Verwaltungsratspräsidenten bei der Festlegung seiner Entschädigung.

Der Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festsetzung und Überprüfung von Vergütungsmodellen. Er bereitet die Anträge zuhanden der Generalversammlung betreffend die Vergütung des Verwaltungsrates und der Konzernleitung vor und kann dem Verwaltungsrat Vorschläge zu weiteren Vergütungsfragen unterbreiten. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen.

Gemäss Organisationsreglement der Gesellschaft umfasst der Aufgabenbereich des Vergütungsausschusses Folgendes:

- periodische Überprüfung der Ziele und Grundsätze der Vergütungspolitik zuhanden des Verwaltungsrates mit dem Ziel, Mitarbeitende zu fördern und zu halten, um damit die Wettbewerbsfähigkeit und den langfristigen Erfolg der Gesellschaft und der Konzerngesellschaften zu sichern;
- Kenntnisnahme von und Evaluation der Umsetzung der vergütungsbezogenen Grundsätze durch die Geschäftsleitung (u. a. betreffend Konzepte für Löhne und Incentives);
- Evaluierung und Vorbereitung der Vergütungsrichtlinien und -programme sowie der anwendbaren Leistungskriterien im Bereich der Vergütung und Stellung entsprechender Anträge an den Verwaltungsrat. Dazu gehören neben dem Grundgehalt auch die variable Barvergütung, die Vergütung in Optionen, Aktien und/oder ähnlichen Instrumenten gemäss den anwendbaren Beteiligungsprogrammen, die Vorsorge und/oder zusätzliche Leistungen im Sinn der Gesamtvergütung;
- Überprüfung der Wirkung, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit dieser Programme mindestens alle drei Jahre;
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrates (vorbehältlich des jeweiligen von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrages nach Massgabe der Statuten);
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung (vorbehältlich des von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrages nach Massgabe der Statuten);
- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung (vorbehältlich des jeweiligen von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrages nach Massgabe der Statuten);

- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrates bezüglich der von der Generalversammlung zu genehmigenden Gesamtbeiträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten;
- gegebenenfalls Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrates bezüglich des von der Generalversammlung zu genehmigenden Zusatzbetrages für neue Mitglieder der Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten;
- Ausarbeitung von Beteiligungsprogrammen für Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften;
- Vorbereitung des Vergütungsberichts und entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat.

Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vergütungsausschusses je einzeln für eine Amtsdauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Nur die Mitglieder des Verwaltungsrates sind wählbar.

Der Geschäftsführer nimmt in der Regel an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil, ausser wenn seine eigene Leistung beurteilt oder seine Vergütung festgelegt wird. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrates, der Leiter Finanzen, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

Der Vergütungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens einmal jährlich. Im Berichtsjahr trafen sich die Mitglieder des Vergütungsausschusses zu zwei Sitzungen: am 29. Januar 2016 mit einer Sitzungsdauer von einer Stunde und am 15. Juli 2016 mit einer Sitzungsdauer von einer Stunde. Der Inhalt der Sitzungen wird wie folgt zusammengefasst:

- Erläuterung und Diskussion der Vergütungen 2015 der Konzernleitung
- Besprechung Vergütungsbericht 2016
- Besprechung Mitarbeiterbeteiligung durch Einkauf der Konzernleitung und Darlehen an die Konzernleitung
- Anpassung der Vergütungen 2016 der Konzernleitung

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

#### 3.4 Benchmarking

**Die Gesamtvergütungen des Verwaltungsrates und der Konzernleitung orientieren sich an marktüblichen Ansätzen vergleichbarer Immobilienunternehmen in der Schweiz. Der Verwaltungsrat führt periodisch ein Benchmarking auf Basis der Vergütungsberichte vergleichbarer Immobilienunternehmen durch. Der Verwaltungsrat berücksichtigt dabei auch Informationen seiner Mitglieder aus Funktionen in anderen Unternehmen. In der Regel werden für das Benchmarking keine externen Berater beigezogen.**

**Es werden sowohl die fixen Lohnbestandteile als auch die variablen Lohnbestandteile einem Benchmarking unterzogen.**

#### 3.5 Weitere Informationen betreffend Arbeitsverhältnisse der Konzernleitung

##### 3.5.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung

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

##### 3.5.2 Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Konzernleitung

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

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

Die folgenden Tabellen zeigen eine Bruttodarstellung der Vergütungen, das heisst inklusive Arbeitgeberbeiträge.

##### 4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

2016 in TCHF	Fixe Vergütung in bar (netto)	Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	Übrige Vergütungs- komponenten	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesen- pauschale
Dr. Felix Grisard	300 <sup>1</sup>	–	–	39 <sup>2</sup>	339	–
Salome Grisard Varnholt	70	–	–	5	75	–
Dr. Walter Jakob	70	2	–	–	72	–
John Manser	70	25	–	3	98	–
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)</b>	<b>510</b>	<b>27</b>	<b>–</b>	<b>47</b>	<b>584</b>	<b>–</b>

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

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

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2016 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2016 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrates (TCHF 584) um TCHF 25 (–4%) gesunken (Vorjahr: TCHF 609).

2015 in TCHF	Fixe Vergütung in bar (netto)	Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	Übrige Vergütungs- komponenten	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesen- pauschale
Dr. Felix Grisard	300 <sup>1</sup>	–	–	43 <sup>2</sup>	343	–
Salome Grisard Varnholt	70	–	–	5	75	–
Dr. Walter Jakob	70	23	–	–	93	–
John Manser	70	25	–	3	98	–
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)</b>	<b>510</b>	<b>48</b>	<b>–</b>	<b>52</b>	<b>609</b>	<b>–</b>

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

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

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2015 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2015 sind die Bruttovergütungen des Verwaltungsrates (TCHF 609) um TCHF 6 (–1%) gesunken (Vorjahr: TCHF 615).

## 4.2 Vergütungen an die Konzernleitung

2016 in TCHF	Total Konzernleitung	Davon Martin Durchschlag (GF)
Fixe Vergütung in bar (netto)	1'632	390
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	400	250
LTIP für das Jahr 2016 (in 2019 auszahlbar in bar, netto) <sup>1</sup>	133	33
LTIP für das Jahr 2016 (aktienbasierte Vergütung, netto) <sup>1</sup> und übrige aktienbasierte Vergütung <sup>2</sup>	469	43
Übrige Vergütungskomponenten	30	5
Altersvorsorgeleistungen	240	30
Übrige Sozialleistungen	181	51
<b>Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)</b>	<b>3'085</b>	<b>802</b>
Pauschalspesen	66	12

<sup>1</sup> TCHF 236 wurden per 31. Dezember 2016 abgegrenzt und nicht ausbezahlt. Dieser Betrag stellt den Anteil für das Jahr 2016 des gesamten maximalen Bonuskorbs des LTIP von CHF 14 Mio. dar (siehe Ziffer 3.2.2). Die Rückstellung, den in bar auszahlbaren Anteil beläuft sich auf TCHF 1'000 per 31. Dezember 2016 (Vorjahr: TCHF 858).

<sup>2</sup> Die übrige aktienbasierte Vergütung entspricht dem Mitarbeiterdiskont für Aktien mit einer Sperrfrist von fünf Jahren, welche die Konzernleitung ausserhalb des LTIP erworben hat (TCHF 351). Dabei wurden 14'924 Aktien, am 28. Juli 2016 und 22. November 2016 zum Kurs von CHF 92.88 respektive CHF 101.16 (gewichteter durchschnittlicher Aktienkurs über die 6 Monate vor der Zuteilung) zugeteilt und wurden bei der Kapitalerhöhung vom 23. Dezember 2016 ausgeübt.

**Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2016 keine ausgerichtet.**

**Im Geschäftsjahr 2016 sind die Vergütungen der Konzernleitung (TCHF 3'085) um TCHF 444 (-12.6% gesunken (Vorjahr: TCHF 3'529), hauptsächlich aufgrund der tieferen Abgrenzungen für den LTIP (TCHF 811).**

2015 in TCHF	Total Konzernleitung	Davon Martin Durchschlag (GF)
Fixe Vergütung in bar (netto)	1'638	390
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto) <sup>1</sup>	380	240
LTIP für das Jahr 2015 (in 2019 auszahlbar in bar, netto) <sup>2</sup>	438	117
LTIP für das Jahr 2015 (aktienbasierte Vergütung, netto) <sup>2</sup>	578	155
Übrige Vergütungskomponenten	25	5
Altersvorsorgeleistungen	208	26
Übrige Sozialleistungen	262	73
<b>Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)</b>	<b>3'529</b>	<b>1'006</b>
Pauschalspesen	66	12

<sup>1</sup> Im Berichtsjahr wurde für die Berechnung der Abgrenzung der variablen Vergütung an die Mitglieder der Konzernleitung von einer 100-prozentigen Zielerreichung ausgegangen.

<sup>2</sup> Diese Beträge wurden per 31. Dezember 2015 abgegrenzt und nicht ausbezahlt. Diese zwei Beträge stellen den Anteil für das Jahr 2015 des gesamten maximalen Bonuskorbs des LTIP von CHF 14 Mio. dar (siehe Ziffer 3.2.2).

**Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2015 keine ausgerichtet.**

**Im Geschäftsjahr 2015 sind die Vergütungen der Konzernleitung (TCHF 3'529) um TCHF 145 (+4.3%) gestiegen (Vorjahr: TCHF 3'384), hauptsächlich aufgrund der höheren Abgrenzungen für den LTIP (TCHF 94).**

4.3 Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Konzernleitung  
**Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Konzernleitung dürfen gemäss Statuten nur zu marktüblichen Bedingungen ausgerichtet werden. Der Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen und Kredite darf CHF 10 Mio. nicht überschreiten.**

Im Dezember 2014 wurde ein Darlehen an Michele Muccioli, Mitglied der Konzernleitung, gewährt. Das Darlehen wird marktkonform verzinst und ist besichert. Das Darlehen belief sich auf TCHF 151 per 31. Dezember 2016 (Vorjahr: TCHF 165). Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher Mitarbeiteraktien des Darlehensnehmers besichert und ist spätestens am 31. Dezember 2019 zur Rückzahlung fällig.

Im Dezember 2016 wurde ein Darlehen an Yves Perrin, Mitglied der Konzernleitung, gewährt, um eine Mitarbeiterbeteiligung mit einem Diskont von 25.274% für eine Sperrfrist von fünf Jahren zu erwerben. Das Darlehen wird marktkonform verzinst und ist besichert. Das Darlehen belief sich auf TCHF 800 per 31. Dezember 2016 (Vorjahr: TCHF 0). Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher Mitarbeiteraktien des Darlehensnehmers besichert und ist spätestens am 30. Juni 2021 zur Rückzahlung fällig.

Per 31. Dezember 2016 war ein Darlehen an Martin Durchschlag, Geschäftsführer, ausstehend. Das Darlehen über TCHF 1'900 (Vorjahr: TCHF 2'950) wurde zum Erwerb einer Mitarbeiterbeteiligung von 15'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 10 je Aktie in 2010 gewährt und wird marktkonform verzinst. Das Darlehen wurde im Berichtsjahr verlängert und ist durch Verpfändung sämtlicher Mitarbeiteraktien des Darlehensnehmers besichert und ist spätestens bis zum 30. September 2019 rückzahlbar.

4.4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen  
**Es wurden 2016 keine nicht marktüblichen Vergütungen oder Kredite an nahestehende Personen ausgerichtet oder gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2015 ausstehend.**

Der Aktionärin SFAG Holding AG, eine Gesellschaft, die von Salome Grisard Varnholt, Felix Grisard, Andrea Grisard und der HIAG Beteiligung Holding AG gehalten wird, wurde im Dezember 2013 ein Darlehen über TCHF 12'200 zu marktüblichen Konditionen gewährt. Das Darlehen belief sich auf TCHF 5'600 per 31. Dezember 2015. Das Darlehen wurde wie geplant im Berichtsjahr zurückbezahlt.

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

An der Generalversammlung vom 19. April 2016 wurde über die Maximalbeträge der Vergütungen an den Verwaltungsrat sowie die Konzernleitung abgestimmt. Die unten stehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Konzernleitung und vergleicht sie mit den effektiv im 2016 erfassten Beträgen gemäss Accrual-Prinzip.

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung 19. April 2016	Vergütungen 2016 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung in bar (netto)	510	510
Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	120	27
Gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	70	47
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)</b>	<b>700</b>	<b>584</b>

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung 19. April 2016	Vergütungen 2016 gemäss Ziffer 4
Fixe Vergütung in bar (netto)	1'700	1'632
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, netto)	400	400
LTIP für das Jahr 2016 (aktienbasierte Vergütung und in 2019 auszahlbare Baranteile, netto) und übrige aktienbasierte Vergütung	2'500	602
Übrige Vergütungskomponenten, gesetzliche Arbeitgeberbeiträge und Altersvorsorgeleistungen	900	451
<b>Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)</b>	<b>5'500</b>	<b>3'085</b>

# Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 9  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2017

## Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 – 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) welche in Abschnitt 4 des Vergütungsberichts (auf den Seiten 69 bis 79) ausgewiesen werden.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung des Prüfers

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

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

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



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Ernst & Young AG

André Schaub  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte

---

# Konsolidierter Abschluss

---

## Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel		62'766	52'351
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3'938	1'574
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit nahe stehenden Personen		238	
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre	5.4	-	8'767
Übrige kurzfristige Forderungen	2	4'949	5'550
Übrige kurzfristige Finanzanlagen	5.5	4'495	5'990
Liegenschaften zum Verkauf	3	65'985	118'732
Aktive Rechnungsabgrenzung		3'576	1'502
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>145'947</b>	<b>194'466</b>
Immobilienanlagen	3	1'176'285	1'105'320
Übrige Sachanlagen	4	5'168	1'823
Immaterielles Anlagevermögen	4	-	7
Finanzanlagen	5.1	2'336	1'306
Finanzanlagen Aktionäre	5.2	3'851	165
Finanzanlagen mit nahe stehenden Personen	5.3	545	-
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'188'185</b>	<b>1'108'621</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'334'132</b>	<b>1'303'087</b>

## Konsolidierter Abschluss

in TCHF		31.12.2016	31.12.2015
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	6'365	8'870
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'614	4'741
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	6'678	8'945
Kurzfristige Rückstellungen	7	274	193
Steuerverbindlichkeiten		157	186
Passive Rechnungsabgrenzung		7'002	7'223
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>25'090</b>	<b>30'158</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	506'339	493'389
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		4'750	4'750
Langfristige Rückstellungen	7	1'200	2'858
Latente Steuern	9	67'628	63'211
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>579'917</b>	<b>564'208</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>605'006</b>	<b>594'366</b>
Aktienkapital		8'036	8'000
Kapitalreserven		80'303	105'794
Gewinnreserven		640'787	594'927
<b>Eigenkapital</b>	26	<b>729'126</b>	<b>708'721</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'334'132</b>	<b>1'303'087</b>

## Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		2016	2015
Liegenschaftsertrag	11	52'438	51'193
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	12	19'962	31'493
Infrastructure as a Service (IaaS)		202	-
Übriger Betriebsertrag	13	1'101	2'864
Eigenleistung	14	89	-
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>73'791</b>	<b>85'550</b>
Personalaufwand	10, 15	-5'580	-7'582
Unterhalt und Reparaturen		-3'616	-3'509
Versicherungen und Gebühren		-939	-813
Energieaufwand und Hauswartung	17	-2'425	-2'424
Allgemeiner Betriebsaufwand		-163	-724
Büro, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	18	-2'931	-3'273
Marketing- und Vertriebsaufwand		-664	-861
Mieten und Leasing	19	-1'435	-1'343
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-17'754</b>	<b>-20'529</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>56'037</b>	<b>65'021</b>
Abschreibungen	20	-445	-578
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>55'592</b>	<b>64'443</b>
Finanzertrag	21	753	425
Finanzaufwand	22	-5'644	-5'065
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>50'701</b>	<b>59'803</b>
Ertragssteuern	23	-4'327	-312
<b>Unternehmensergebnis</b>		<b>46'374</b>	<b>59'491</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	26	5.80	7.44
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	26	5.80	7.44

## Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2016	2015
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>46'374</b>	<b>59'491</b>
Abschreibungen	445	578
Emissionskosten/Kotierungskosten	-	-20
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2'577	-1'006
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'170	-909
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen	2'151	-679
Veränderungen übriges kurzfristiges Fremdkapital	-1'646	877
Veränderung Finanzanlagen mit Börsenwert	74	-40
Veränderung aktivierte Arbeitgeberbeitragsreserve	-1'089	-
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzungen	-2'817	659
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzungen	217	-2'025
Veränderungen langfristige Rückstellungen	-1'958	389
Veränderungen latente Steuern	2'436	6'273
Veränderungen aktivierte Verlustvorträge	1'495	-5'990
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-18'631	-31'650
Aktivierung aus Eigenleistungen	-89	0
<b>Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>25'556</b>	<b>25'948</b>
Investitionen in Immobilien	-67'497	-59'977
Investitionen in immaterielle Anlagen	-5	-
Investitionen in übrige Sachanlagen	-3'258	-135
Devestitionen von Immobilien	87'620	29'064
Auszahlungen für Investitionen in Finanzanlagen	-2'372	-
Einzahlungen aus Devestitionen von Finanzanlagen	6'893	6'958
Erwerb konsolidierter Gesellschaften, abzüglich übernommener flüssiger Mittel	-13'143	-
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>8'238</b>	<b>-24'090</b>
Aufnahme von Hypotheken	29'383	16'528
Amortisationen und Rückzahlungen von Hypotheken	-142'282	-102'029
Anleihenemission	114'975	100'232
Kapitalerhöhung inklusive Agio	2'545	-
Erwerb eigener Aktien	-	-459
Verkauf eigener Aktien	-	458
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-28'000	-26'400
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-23'380</b>	<b>-11'670</b>
Währungseffekte	-	8
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>10'415</b>	<b>-9'804</b>

in TCHF	2016	2015
Flüssige Mittel am 01.01.	52'351	62'155
Flüssige Mittel am 31.12.	62'766	52'351
Veränderung flüssige Mittel	10'415	-9'804

Es gab keine nicht liquiditätswirksamen Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

## Eigenkapitalnachweis

in TCHF	Aktienkapital <sup>1</sup>	Eigene Aktien <sup>2</sup>	Kapitalreserven <sup>3,4</sup>	Gewinnreserven	Eigenkapital
<b>Eigenkapital am 01.01.2015</b>	<b>8'000</b>	-	<b>132'195</b>	<b>535'379</b>	<b>675'574</b>
Erwerb eigener Aktien	-	459	-	-	459
Verkauf eigener Aktien	-	-459	-1	-	-460
Aktienbezogene Vergütungspläne	-	-	-	49	49
Dividende	-	-	-26'400	-	-26'400
Umrechnungsdifferenzen	-	-	-	8	8
Unternehmensergebnis	-	-	-	59'491	59'491
<b>Eigenkapital am 31.12.2015</b>	<b>8'000</b>	-	<b>105'794</b>	<b>594'927</b>	<b>708'721</b>
Kapitalerhöhung	36	-	2'509	-	2'545
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>5</sup>	-	-	-	-514	-514
Dividende	-	-	-28'000	-	-28'000
Unternehmensergebnis	-	-	-	46'374	46'374
<b>Eigenkapital am 31.12.2016</b>	<b>8'036</b>	-	<b>80'303</b>	<b>640'787</b>	<b>729'126</b>

<sup>1</sup> Per 31. Dezember 2016 bestand das Aktienkapital aus 8'035'885 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie. Am 23. Dezember 2016 wurde eine Kapitalerhöhung von 35'885 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie aus dem bedingten Kapital gemäss Art. 3b der Statuten durchgeführt.

<sup>2</sup> Per 31. Dezember 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Im Vorjahr hat die Gesellschaft 5'114 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 459 erworben. Diese 5'114 Aktien wurden hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Long Term Incentive Plan an Mitglieder der Geschäftsleitung der Gruppe verkauft.

<sup>3</sup> Die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung, welche als Reduktion der Kapitalreserven verbucht wurden, beliefen sich per 31. Dezember 2016 auf TCHF 37 und sind im Betrag von TCHF 2'509 enthalten. Der Diskont für die Sperrfrist von Mitarbeiteraktien, der im Zusammenhang mit der Ausgabe der 35'885 Namenaktien bei der Kapitalerhöhung vom 23. Dezember 2016 (TCHF 874) ) gewährt wurde, wurde als Reduktion der Kapitalreserven verbucht.

<sup>4</sup> Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'491 (Vorjahr: TCHF 1'400).

<sup>5</sup> Siehe Ziffer 16 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

## Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

### Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

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

### Konsolidierungskreis

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

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 2016 <sup>1</sup> in %	Anteil 2015 <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 (DE)
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
Streff AG <sup>3</sup>	–	–	100	Seegräben
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
HIAG Immobilien Menziken AG	100	100	100	Menziken
HIAG Data AG <sup>4</sup>	100	100	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG IaaS Operations AG <sup>5</sup>	400	100	100	Zürich
Village 52 SA <sup>6</sup>	100	100	–	Yverdon-les-Bains
Safe Swiss Cloud AG <sup>7</sup>	210	26	–	Basel

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

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

<sup>3</sup> Die Streiff AG wurde auf Basis des Fusionsvertrages vom 17. Mai 2016 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert.

<sup>4</sup> Die Swiss Datahall AG wurde im Berichtsjahr in HIAG Data AG umfirmiert.

<sup>5</sup> Die Swiss Datagrid AG wurde im Berichtsjahr in HIAG IaaS Operations AG umfirmiert.

<sup>6</sup> Die Village 52 SA wurde am 5. September 2016 erworben.

<sup>7</sup> Die Aktien der Safe Swiss Cloud AG wurden am 23. Dezember 2016 im Rahmen einer Kapitalerhöhung erworben.

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

Die HIAG Data AG und HIAG IaaS Operations AG stellen IT-Dienstleistern schweizweit eine intelligente IT-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Diese besteht aus einem Carrier-unabhängigen schweizweiten Glasfasernetz, den Ankerstandorten Biberist und Lugano sowie IT-Infrastruktur, die auf Open-Source-Technologie und Microsoft AZURE aufbaut und eine flexible Skalierung von Rechner- und Speicherkapazität ermöglicht. Safe Swiss Cloud AG bietet Cloud Services, basierend auf der Open-Cloud-Technologie an. HIAG Data AG hat die durch Safe Swiss Cloud AG entwickelte Infrastrukturplattform übernommen und Safe Swiss Cloud AG nutzt diese als Ankerkunde. HIAG Immobilien Holding AG beabsichtigt, nicht langfristig an der Safe Swiss Cloud AG beteiligt zu sein.

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

## Kapitalkonsolidierung

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

## Veränderung Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

Konsolidierte Gesellschaft		Anteil in %
Village 52 SA, Yverdon-les-Bains	Kauf per 5. September 2016	100
Safe Swiss Cloud AG, Basel	Kauf per 23. Dezember 2016	26

Zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung (1. September 2016) wies die Gesellschaft Village 52 SA folgende wesentliche Bilanzpositionen aus:

in TCHF	
Flüssige Mittel	320
Übriges Umlaufvermögen	237
Liegenschaften	24'250
Kurzfristiges Fremdkapital	327
Übriges langfristiges Fremdkapital	11'824
Eigenkapital	12'656

Aus dieser Akquisition resultierte weder ein Goodwill noch ein Badwill.

Safe Swiss Cloud AG wurde zum anteiligen Eigenkapital (Equity-Methode) einbezogen.

Die B-Immobilien GmbH wurde im Berichtsjahr liquidiert.

Im Vorjahr wurden folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis vorgenommen:

Konsolidierte Gesellschaft		Anteil in %
Swiss Datagrid AG, Zürich	Gründung am 8. Dezember 2015	100

## Umrechnung von Fremdwährungen

Per Bilanzstichtag gab es keine Gesellschaft in Fremdwährung. Im Vorjahr wurden alle Aktiven und Passiven von Gesellschaften in Fremdwährung zum Jahresendkurs in Schweizer Franken umgerechnet. Die Positionen des Eigenkapitals wurden zu historischen Kursen, die Erfolgsrechnung und die Geldflussrechnung zum Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Aus der Umrechnung resultierende Kursdifferenzen wurden direkt im Eigenkapital der konsolidierten Bilanz verbucht und den Gewinnreserven zugeordnet.

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

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

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

### Flüssige Mittel

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

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

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

### Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

#### Allgemein

Sämtliche Immobilienanlagen werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 zum Marktwert auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet und bilanziert. Zur Ermittlung des Marktwertes für unbebaute Grundstücke wird die Residualwertmethode angewandt. Die Bewertung wird durch einen unabhängigen Experten vorgenommen und halbjährlich aktualisiert. Eine Besichtigung der Liegenschaften erfolgt mindestens alle drei Jahre. Es werden keine planmässigen Abschreibungen vorgenommen. Auf- und Abwertungen werden in der Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen erfasst. Die aufgrund von Umwelt- und Risiken 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.

#### 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.

#### 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 Promotionsprojekten zum Fair Value führt zu keiner wesentlich anderen Darstellung, als wenn die Projekte zu Anschaffungs- und Herstellkosten bilanziert worden wären.

### Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagen

«Übrige Sachanlagen» umfassen Netz- und IT-Infrastruktur der HIAG Data, Büroeinrichtungen, Maschinenanlagen und Fahrzeuge. «Immaterielle Anlagen» umfassen hauptsächlich die erworbenen und intern erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der IT-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, für Netz- und IT-Infrastruktur drei bis fünf Jahre und für immaterielle Anlagen ebenfalls drei bis fünf Jahre.

### Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

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

### Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

Diese Position umfasst folgende Finanzanlagen mit nahe stehenden Personen: langfristige Darlehen und Beteiligungen, die mit der Equity-Methode einbezogen worden sind.

### Latente Ertragssteueransprüche

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

### Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

### Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

### Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

### Rückstellungen für latente Steuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen im Jahresabschluss angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der laufenden Ertragssteuer und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursachen primär in den Bewertungsunterschieden zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wurde für jede Liegenschaft eine Resthaldedauer geschätzt. War aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern möglich, wurden diese in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2016 wurde ein Diskontierungssatz von 2.25% angewendet (Vorjahr: 2.50%).

### Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

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

### Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst Mieterträge nach Abzug von Leerstandsausfällen, Erlöse aus Stromverkauf von eigenen Kraftwerken sowie Erlösminderungen wie zum Beispiel Mietzinsausfälle. Mieterträge werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst.

### Infrastructure as a Service (IaaS)

Die Position Infrastructure as a Service (IaaS) umfasst die Erträge der HIAG Data AG. HIAG Data AG stellt IT-Dienstleistern schweizweit Infrastructure as a Service (IaaS) zur Verfügung. Der Leistungsumfang umfasst ein Carrier-unabhängiges schweizweites Glasfasernetz sowie IT-Infrastruktur, die auf Open-Source-Technologie und Microsoft-AZURE-Technologie aufbaut und eine flexible Skalierung von Rechner- und Speicherkapazität ermöglicht. HIAG Data AG stellt IaaS-Dienstleistungen auf White-Label-Basis zur Verfügung. Das Angebot richtet sich somit nicht an Endkunden, sondern ist für IT 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 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.

### Unterhalt und Reparaturen

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

### Finanzergebnis

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

### Ertragssteuern

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

### Transaktionen mit Aktionären und nahe stehenden Personen

Wesentliche Transaktionen mit Nahestehenden sind im Sinne der Swiss GAAP FER 15 unter «5. Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre und Finanzanlagen mit nahe stehenden Personen» und «25. Übrige Transaktionen mit nahe stehenden Personen» offengelegt.

### Aktienbezogene Vergütungen

Gemäss Swiss GAAP FER 31, Ziffer 3, sind aktienbezogene Vergütungen als Personalaufwand zu erfassen. Bei Vergütungen mit Ausgleich in Aktien bildet das Eigenkapital die Gegenposition, bei Vergütungen mit Barausgleich das Fremdkapital (Rückstellung). Aktienbezogene Vergütungen sind unter Ziffer 16 offengelegt.

### Ausserbilanzgeschäfte

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

### Schätzungen

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

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die Abnahme der konsolidierten Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 14. März 2017. Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

## Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

### 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2016	2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5'152	1'850
Wertberichtigung	-1'214	-276
<b>Total</b>	<b>3'938</b>	<b>1'574</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen per 31. Dezember 2016 von insgesamt TCHF 3'938 enthalten Forderungen von TCHF 2'884 aus laufenden Mieten (Vorjahr: TCHF 574) sowie eine Forderung von TCHF 2'268, die für die Weiterbenützung von Flächen über die ordentliche Mietdauer hinaus entstanden ist (Vorjahr: TCHF 1'200). Ein Teil dieser Forderung wurde mittels einer Schuldanerkenntnis des Mieters bestätigt. Aufgrund von Bonitätsrisiken beläuft sich die Wertberichtigung dieser Forderung per 31. Dezember 2016 auf TCHF 1'050 (Vorjahr: TCHF 200).

Die Debitorenverluste im Jahre 2016 belaufen sich auf TCHF 14 (0.03% vom Liegenschaftsertrag) im Vergleich zu TCHF 33 (0.1% vom Liegenschaftsertrag) im Vorjahr.

### 2 Übrige kurzfristige Forderungen

	2016	2015
Mehrwertsteuerforderungen	70	-
Heiz- und Nebenkosten	2'817	4'857
Sonstige kurzfristige Forderungen	711	693
Escrow-Konto	1'350	-
<b>Total</b>	<b>4'949</b>	<b>5'550</b>

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

### 3 Immobilienanlagen

	2016	2015
Brandversicherungswerte	1'505'741	1'586'952
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	541'350	559'490

Durch Zukäufen von Liegenschaften stiegen die Brandversicherungswerte in der Berichtsperiode um insgesamt TCHF 28'122 an (Vorjahr: TCHF 112'698).

	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 Reklassifikationen 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>
Reklassifikationen	7'506	–13'727	6'221	0
Zugänge	738	35'278	52'740	88'756
Abgänge	–	–2'428	–85'542	–87'970
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	6'319	8'147	5'522	19'987
Wertkorrektur Umweltrisiken	–591	–1'969	4	–2'556
<b>Bestand per 31. 12. 2016</b>	<b>91'642</b>	<b>1'022'203</b>	<b>128'425</b>	<b>1'242'270</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	–	–	–65'985	–65'985
<b>Bestand nach Reklassifikationen per 31. 12. 2016</b>	<b>91'642</b>	<b>1'022'203</b>	<b>62'440</b>	<b>1'176'285</b>

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Liegenschaften durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrunde liegenden Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.25% bis 7.00% (31. Dezember 2015: 2.50% bis 7.00%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten werden hauptsächlich durch die Firma Ecosens AG auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 28'052 (Vorjahr: TCHF 25'496) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Davon betreffen TCHF 1'521 Umweltrisiken das Areal in Frauenfeld, die mit TCHF 1'350 durch einen Beitrag von den ehemaligen Eigentümern des Areals gedeckt sind. Dieser Beitrag wurde im Berichtsjahr auf ein Escrow Konto überwiesen, welcher in den übrigen kurzfristigen Forderungen ausgewiesen ist. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen werden am Bilanzstichtag berücksichtigt und haben im Berichtsjahr zu einer erfolgswirksamen Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF –6 (31. Dezember 2015: erfolgswirksame Minderung von TCHF 206) geführt. Aufgrund der Akquisition des Areals in Yverdon-les-Bains erfolgte eine nicht erfolgswirksame Erhöhung von TCHF 1'200, welche im Kaufpreis berücksichtigt war.

Die zu erwartenden Mehrkosten aufgrund von Umweltrisiken werden diskontiert. Per 31. Dezember 2016 wurde ein Diskontierungssatz von 2.25% angewendet (31. Dezember 2015: 2.5%).

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

Die Zugänge im Jahr 2016 in Höhe von TCHF 88'756 erfolgten aus Investitionen bei 67 Liegenschaften und zu TCHF 24'250 aus der Akquisition des Areals in Yverdon-les-Bains. Die grössten Investitionen erfolgten in Baar (TCHF 27'323 für das Projekt The Cloud), in Meyrin (TCHF 11'605 für den neuen Hauptsitz von HP), in Windisch (TCHF 6'046, hauptsächlich für das Projekt Feinspinnerei), in Bremgarten (TCHF 7'664 für den Hauptsitz von Jeld-Wen) und in Biberist (TCHF 3'464, hauptsächlich für das Hochregallager).

Abgänge in Höhe von TCHF –87'970 betreffen den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen des Projektes The Cloud in Baar (TCHF 74'766) und der Projekte Spinnerei III, Feinspinnerei und Stegbünt in Windisch (TCHF 11'126) sowie den Verkauf von zwei Liegenschaften in Seegräben und Diesbach für TCHF 2'078.

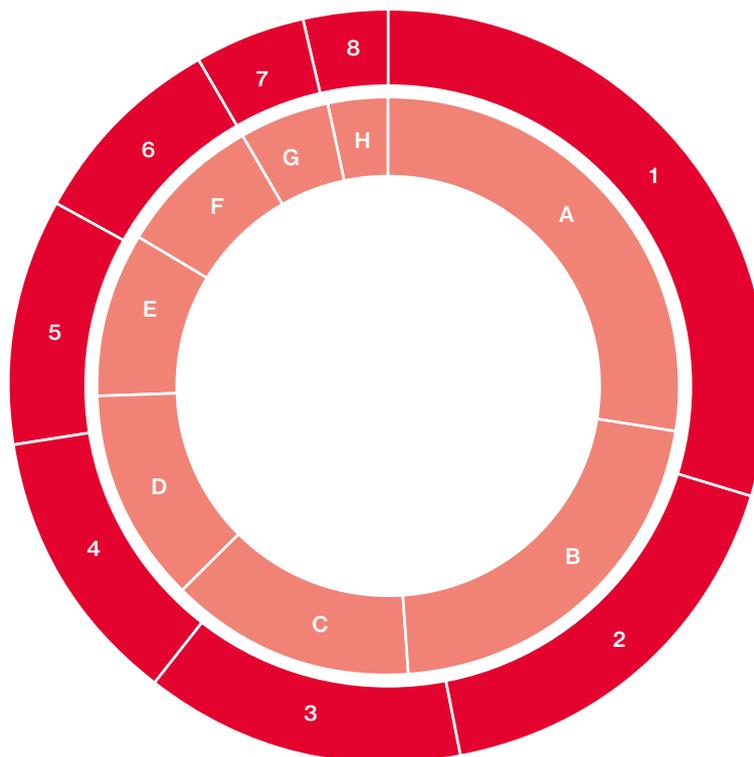
#### Liegenschaften zum Verkauf

	2016	2015
Projekt Stegbünt (Windisch)	-	2'416
Projekt Spinnerei III (Windisch)	1'525	4'924
Projekt The Cloud (Baar)	49'430	97'060
Projekt Feinspinnerei (Windisch)	15'030	12'700
Liegenschaft Aretshalden 30 (Seegräben)	-	1'292
Liegenschaft Hauptstrasse 25 (Diesbach)	-	340
<b>Total</b>	<b>65'985</b>	<b>118'732</b>

Per Bilanzstichtag standen Stockwerkeigentumsanteile in Windisch (Projekt Spinnerei III und Projekt Feinspinnerei) und in Baar (Projekt The Cloud) zum Verkauf. Die letzten Einheiten beim Projekt Stegbünt in Windisch sowie die Liegenschaften Aretshalden 30 in Seegräben und Hauptstrasse 25 in Diesbach wurden im Berichtsjahr verkauft.

Bei den beurkundeten Einheiten waren folgende restliche Zahlungen, die mit Zahlungsverprechen von Banken besichert sind, per 31. Dezember 2016 noch offen:

	2016	2015
Projekt Stegbünt (Windisch)	-	1'026
Projekt Spinnerei III (Windisch)	1'020	0
Projekt The Cloud (Baar)	15'916	41'240
Projekt Feinspinnerei (Windisch)	7'190	1'270
<b>Total</b>	<b>24'126</b>	<b>43'536</b>



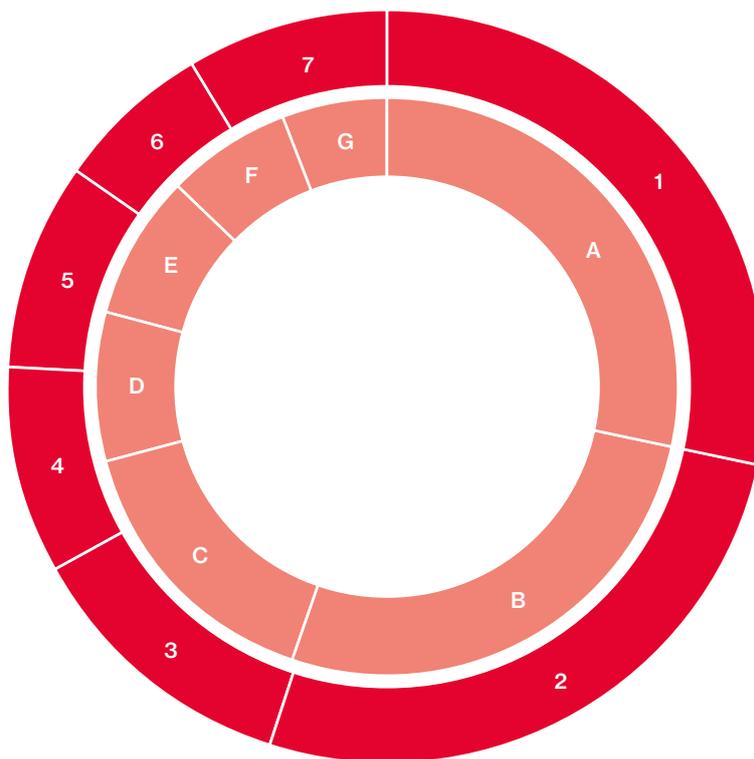
2016 ■  
2015 ■

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016**

1	Industrie, Gewerbe	29.8%
2	Wohnen	17.2%
3	Verkauf	13.6%
4	Büro	12.0%
5	Distribution, Logistik	10.4%
6	Bauland	8.7%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	4.8%
8	Übrige	3.4%

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen 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%



2016 █  
2015 █

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2016**

1	Aargau	28.4%
2	Zürich	26.8%
3	Zug	11.8%
4	Genf	9.1%
5	Solothurn	8.7%
6	Basel-Landschaft	6.8%
7	Diverse	8.4%

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen 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%

#### 4 Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen

	Übrige Sachanlagen	Netz- und IT-Infrastruktur HIAG Data	Total	Immaterielle Anlagen
<b>Buchwert per 01.01.2015</b>	<b>4'006</b>	<b>–</b>	<b>4'006</b>	<b>81</b>
Zugänge	136	–	136	–
Buchwert per 31.12.2015/01.01.2016	4'142	–	4'142	81
Zugänge	265	3'513	3'778	5
<b>Buchwert per 31.12.2016</b>	<b>4'407</b>	<b>3'513</b>	<b>7'920</b>	<b>86</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2015</b>	<b>1'754</b>	<b>0</b>	<b>1'754</b>	<b>61</b>
Planmässige Abschreibungen	565	0	565	13
Stand per 31.12.2015/01.01.2016	2'319	0	2'319	74
Planmässige Abschreibungen	365	68	433	12
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 31.12.2016</b>	<b>2'684</b>	<b>68</b>	<b>2'752</b>	<b>86</b>
<b>Nettobuchwerte per 01.01.2015</b>	<b>2'252</b>	<b>0</b>	<b>2'252</b>	<b>20</b>
Nettobuchwerte per 31.12.2015/01.01.2016	1'823	0	1'823	7
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2016</b>	<b>1'723</b>	<b>3'445</b>	<b>5'168</b>	<b>–</b>

Für intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit dem Aufbau der IT-Infrastruktur der HIAG Data, wurden in 2016 TCHF 89 aktiviert (Vorjahr: TCHF 0).

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

##### 5.1 Finanzanlagen

	2016	2015
Arbeitgeberbeitragsreserve	1'091	14
Übrige Finanzanlagen	1'166	1'213
Nicht konsolidierte Beteiligungen	79	79
<b>Total</b>	<b>2'336</b>	<b>1'306</b>

Da im Berichtsjahr Rechtssicherheit über die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Arbeitgeberbeitragsreserve bei einer patronalen Vorsorgeeinrichtung besteht, wurde eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 1'089 aktiviert.

«Übrige Finanzanlagen» enthalten per 31. Dezember 2016 TCHF 1'134 an WIR-Stammanteilen, die mit der Akquisition der HIAG Immobilien Menziken AG im Jahr 2014 übernommen worden sind (Vorjahr: TCHF 1'181). Diese WIR-Stammanteile sind zum Stichtagskurs (Börsenkurs) bewertet.

Die Position «Nicht konsolidierte Beteiligungen» enthält die Gesellschaft Schwert AG (Beteiligung mit einem Kapitalanteil von 9.9%) und die Gesellschaft Energie Biberist AG (EBAG, Beteiligung mit einem Kapitalanteil von 20%). Die Beteiligungen sind zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet. Der Buchwert der Beteiligungen betrug per 31. Dezember 2016 TCHF 79 (Vorjahr: TCHF 79). Der Zweck der Schwert AG ist die Führung des Hotel- und Restaurantsbetriebes «Schwert» in Netstal. Der Zweck der Energie Biberist AG (EBAG) beinhaltet den Erwerb, Betrieb, Unterhalt und Ausbau der Energiezentrale der Papierfabriken Biberist und Utzenstorf. Seit der Schliessung der Papierfabriken Biberist hat die EBAG ihre Betriebstätigkeit eingestellt.

5.2 Finanzanlagen Aktionäre

	2016	2015
Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung	2'851	165
Darlehen gegenüber Mitarbeitern der Gruppe	1'000	–
<b>Total</b>	<b>3'851</b>	<b>165</b>

Finanzanlagen gegenüber Aktionären betreffen per 31. Dezember 2016 drei Darlehen gegenüber Mitgliedern der Konzernleitung gesamthaft in Höhe von TCHF 2'851 (Vorjahr: TCHF 165) und ein Darlehen gegenüber einem Mitarbeiter (TCHF 1'000, Vorjahr: TCHF 0). Diese Darlehen werden marktkonform verzinst und sind durch Mitarbeiteraktien besichert.

5.3 Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

	2016	2015
Beteiligung nach Equity-Methode konsolidiert	275	–
Darlehen	270	–
<b>Total</b>	<b>545</b>	<b>–</b>

Die Position «Beteiligung nach Equity-Methode konsolidiert» enthält die Beteiligung an der Safe Swiss Cloud AG mit einem Kapitalanteil von 26.2%, die im Berichtsjahr erworben wurde.

Die Position «Darlehen» umfasst per 31. Dezember 2016 zwei Darlehen mit der Gesellschaft Safe Swiss Cloud AG. Diese Darlehen werden marktkonform verzinst.

5.4 Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre

	2016	2015
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	–	8'767
<b>Total</b>	<b>–</b>	<b>8'767</b>

Gegenüber der Aktionärin SFAG Holding AG bestand ein Darlehen von TCHF 5'600 und ein Kontokorrent über TCHF 217. Die Rückzahlung erfolgte im Jahr 2016. Das Darlehen gegenüber einem Mitglied der Konzernleitung wurde im Berichtsjahr verlängert und ist unter Finanzanlagen ausgewiesen.

5.5 Übrige kurzfristige Finanzanlagen

	2016	2015
Aktivierete Verlustvorträge	4'495	5'990
<b>Total</b>	<b>4'495</b>	<b>5'990</b>

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, wurde im Geschäftsjahr 2016 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 4'495 bilanziert (Vorjahr: TCHF 5'990). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monate.

**6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

	2016	2015
Gegenüber Dritten	2'825	4'982
Mehrwertsteuer	–	743
Vorauszahlungen	3'853	3'220
<b>Total</b>	<b>6'678</b>	<b>8'945</b>

Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten enthalten hauptsächlich aufgelaufene Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in der Höhe von TCHF 2'697 (Vorjahr: TCHF 3'939). Die offene Restzahlung für eine Arrondierung eines Areals in der Höhe von TCHF 993 wurde im Berichtsjahr ausgeglichen.

Vorauszahlungen umfassen Mietzinse über TCHF 2'369 (Vorjahr: TCHF 2'470), Anzahlungen für Stockwerkeigentumsverkäufe in Höhe von TCHF 400 (Vorjahr: TCHF 750) und Vorauszahlungen für ein Bauprojekt von TCHF 1'084 (Vorjahr: TCHF 0).

**7 Rückstellungen**

	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung LTIP	Total
<b>Buchwert per 01.01.2015</b>	<b>2'133</b>	<b>419</b>	<b>2'552</b>
Bildung	193	469	662
Verwendung	–3	–	–3
Auflösung	–130	–30	–160
<b>Buchwerte per 31.12.2015/01.01.2016</b>	<b>2'193</b>	<b>858</b>	<b>3'051</b>
– davon kurzfristig	193	–	193
– davon langfristig	2'000	858	2'858
Veränderung Konsolidierungskreis	300	–	300
Bildung	36	142	178
Verwendung	–55	–	–55
Auflösung	–2'000	–	–2'000
<b>Buchwerte per 31.12.2016</b>	<b>474</b>	<b>1'000</b>	<b>1'474</b>
– davon kurzfristig	274	–	274
– davon langfristig	200	1'000	1'200

Im Zusammenhang mit dem Long Term Incentive Plan (LTIP, siehe Ziffer 16) wurde per 31. Dezember 2016 eine Abgrenzung für die Barkomponente über TCHF 142 gebildet (Vorjahr: TCHF 469). Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen in Höhe von TCHF 2'000 ohne Verwendung aufgelöst. Dieser Betrag beinhaltet eine Rückstellung für MwSt.-Risiken bei einer übernommenen Gesellschaft in Höhe von TCHF 1'500. Weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden Rückstellungen für Vorsorgeverpflichtungen oder Restrukturierungen. Es sind nur Risiken berücksichtigt, bei denen die Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens 50% beträgt.

**8 Finanzverbindlichkeiten**

	2016	2015
Langfristige Bankverbindlichkeiten	291'339	393'389
Anleihen	215'000	100'000
<b>Total</b>	<b>506'339</b>	<b>493'389</b>

Unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die per Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten aufwiesen. Der Grossteil der Bankfinanzierungen ist grundpfandgesichert.

Die Loan-To-Value Ratio ([Flüssige Mittel + Finanzverbindlichkeiten]/Immobilienwert) belief sich zum Stichtag auf 36% (Vorjahr: 37%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten (Bankverbindlichkeiten/Immobilienwert) lag bei 23% (Vorjahr: 32%). Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 1.1% (Vorjahr: 1.0%). Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 6'365 (Vorjahr: TCHF 8'870) und sind als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Juli 2016 wurde eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 115'000 mit einer Laufzeit von sieben Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankverbindlichkeiten verwendet.

Eckwerte	Anleihe Juli 2016	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 115'000	TCHF 100'000
Laufzeit	7 Jahre (04.07.2016–04.07.2023)	6 Jahre (01.07.2015–01.07.2021)
Zinssatz	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0326371421	CH0284607394

#### Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2016

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	297'704	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2016»	Zwischen 0.7% und 3.4%
Anleihe	215'000	CHF	01.07.2021 und 04.07.2023	1.0%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3.0%
<b>Total</b>	<b>517'204</b>			

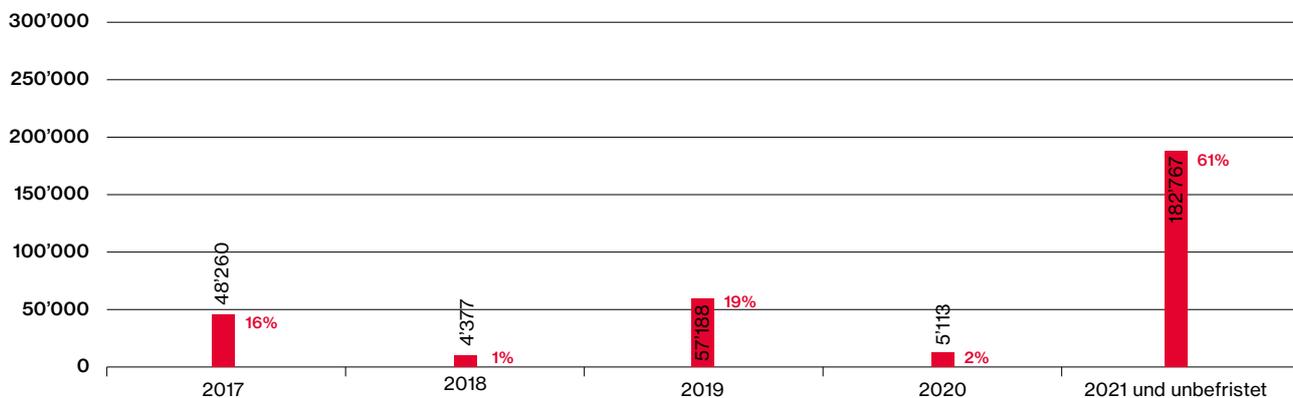
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

#### Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2015

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	402'259	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2015»	Zwischen 0.5% und 3.0%
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>			

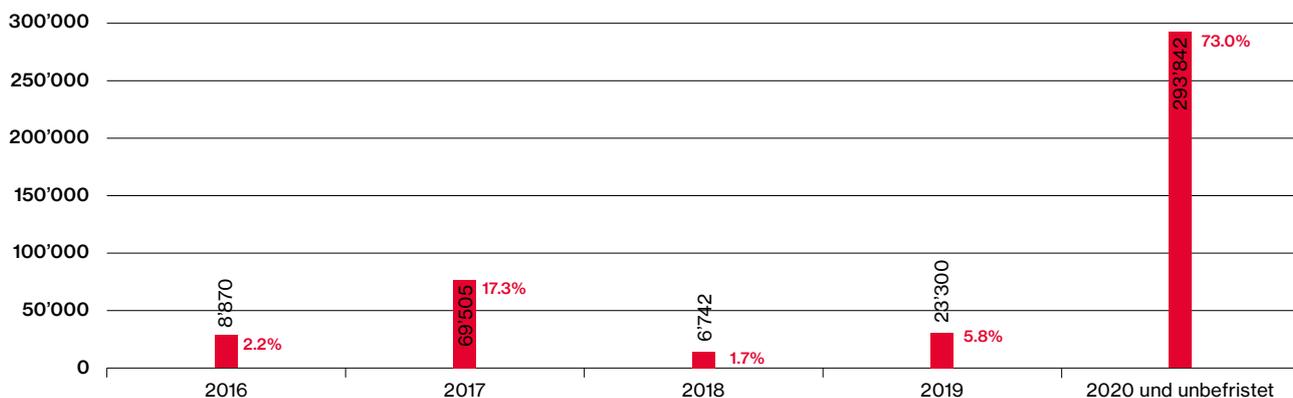
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2016



Total: TCHF 297'704 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2015



Total: TCHF 402'259 = 100%

Per 31. Dezember 2016 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr	215'480	72%
2018	4'377	1%
2019	63'838	21%
2020 und länger	14'009	5%
<b>Total</b>	<b>297'704</b>	<b>100%</b>

Per 31. Dezember 2015 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr	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>

## 9 Latente Steuern

	2016	2015
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	63'211	56'938
Veränderung Konsolidierungskreis	1'981	-
Erfolgswirksame Netto-Bildung	2'436	6'273
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	67'628	63'211

Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2016 wurde ein Diskontierungssatz von 2.25% angewendet (Vorjahr: 2.50%).

## 10 Personalvorsorge

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

	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	2016	31.12.2015	2016	2015
Patronale Fonds <sup>1</sup>	1'089	-	1'089	1'500	-	411	-
Vorsorgeeinrichtungen	2	-	2	-	14	12	42
<b>Total</b>	<b>1'091</b>	<b>-</b>	<b>1'091</b>	<b>1'500</b>	<b>14</b>	<b>423</b>	<b>42</b>

<sup>1</sup> Da im Berichtsjahr Rechtssicherheit über die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Arbeitgeberbeitragsreserve bei einer patronalen Vorsorgeeinrichtung besteht, wurde die Arbeitgeberbeitragsreserve aktiviert.

	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung/erfolgswirk- sam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abge- grenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand
	31.12.2016	31.12.2016			2016
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	1'480	-	-	-	497
<b>Total</b>	<b>1'480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>497</b>

<b>Zusammensetzung Vorsorgeaufwand</b>	<b>2016</b>
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	74
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)	423
<b>Total Beiträge</b>	<b>497</b>
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.	-
<b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven</b>	<b>497</b>
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Überdeckungen	-
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Unterdeckungen	-
<b>Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen</b>	<b>-</b>
<b>Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode</b>	<b>497</b>

	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung erfolgswirk- sam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abge- grenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand
	31.12.2015	31.12.2015			2015
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	3'726	-	-	-	445
<b>Total</b>	<b>3'726</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>445</b>

<b>Zusammensetzung Vorsorgeaufwand</b>	<b>2015</b>
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	403
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)	42
<b>Total Beiträge</b>	<b>445</b>
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.	-
<b>Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven</b>	<b>445</b>
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Überdeckungen	-
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Unterdeckungen	-
<b>Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen</b>	<b>-</b>
<b>Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode</b>	<b>445</b>

## 11 Liegenschaftsertrag

	2016	2015
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	50'291	48'901
Nebenkosten	1'307	1'338
Übriger Liegenschaftsertrag	951	1'017
Erlösminderung	-111	-63
<b>Total</b>	<b>52'438</b>	<b>51'193</b>

Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkaufserlöse aus den eigenen Kraftwerken in der Höhe von TCHF 883 für 2016 (Vorjahr: TCHF 772).

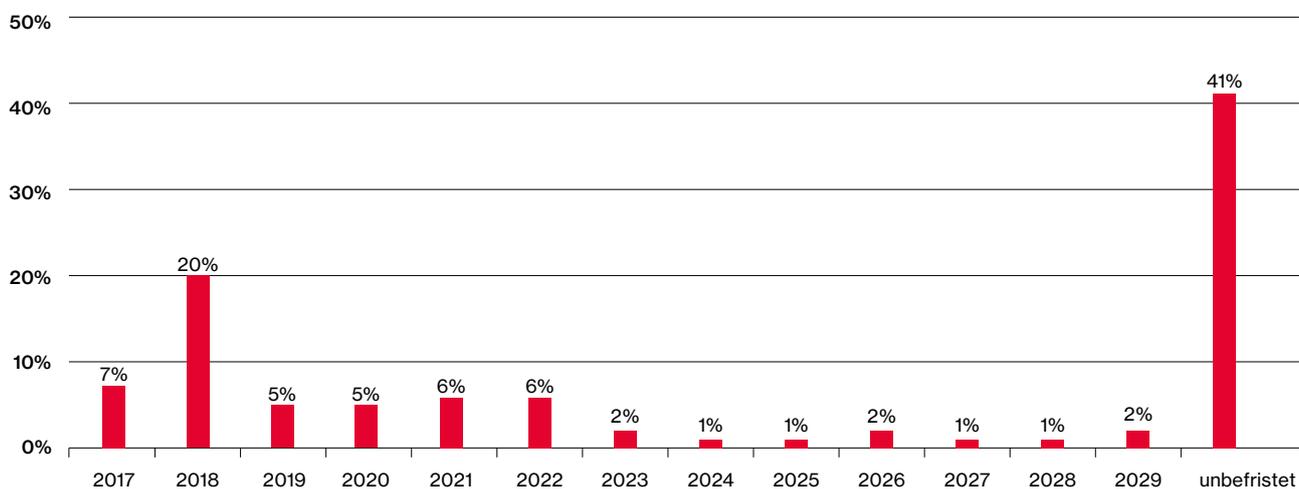
Bedeutendste Mieter

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

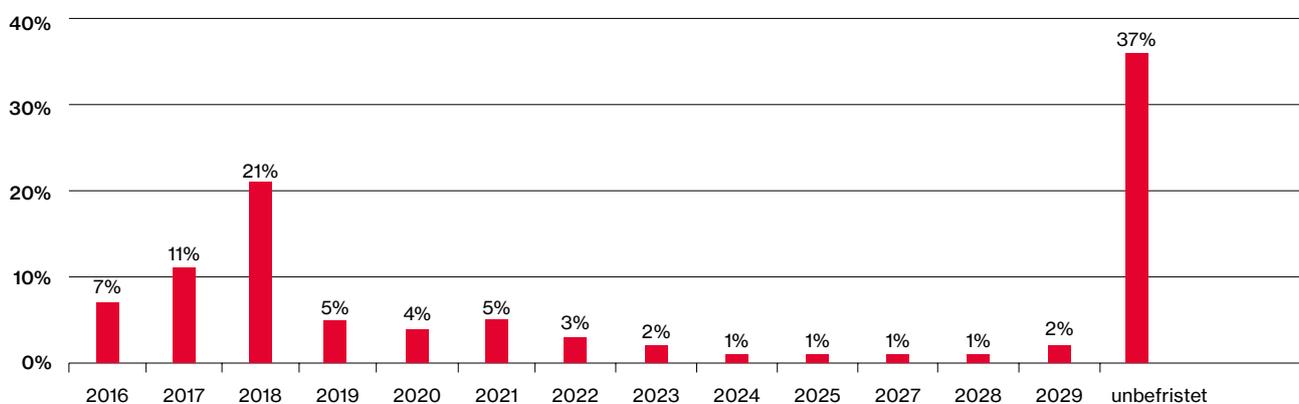
Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	2016	2015
auf den grössten Mieter	5%	5%
auf die drei grössten Mieter	12%	13%
auf die fünf grössten Mieter	19%	20%
auf die zehn grössten Mieter	32%	33%

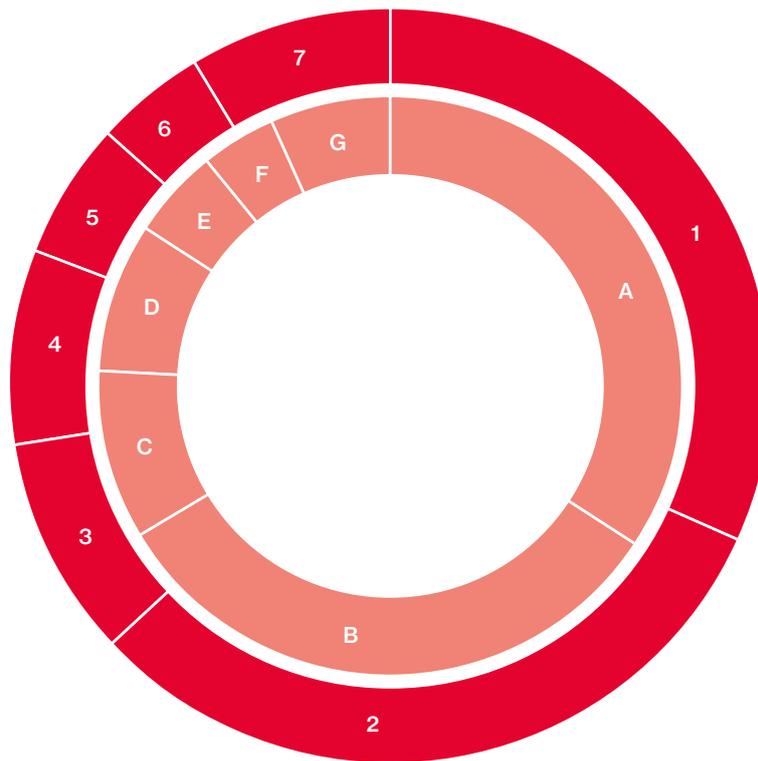
Die Fälligkeitsübersicht zeigt, auf welches Jahr die Mietverträge frühestens kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2016



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2015





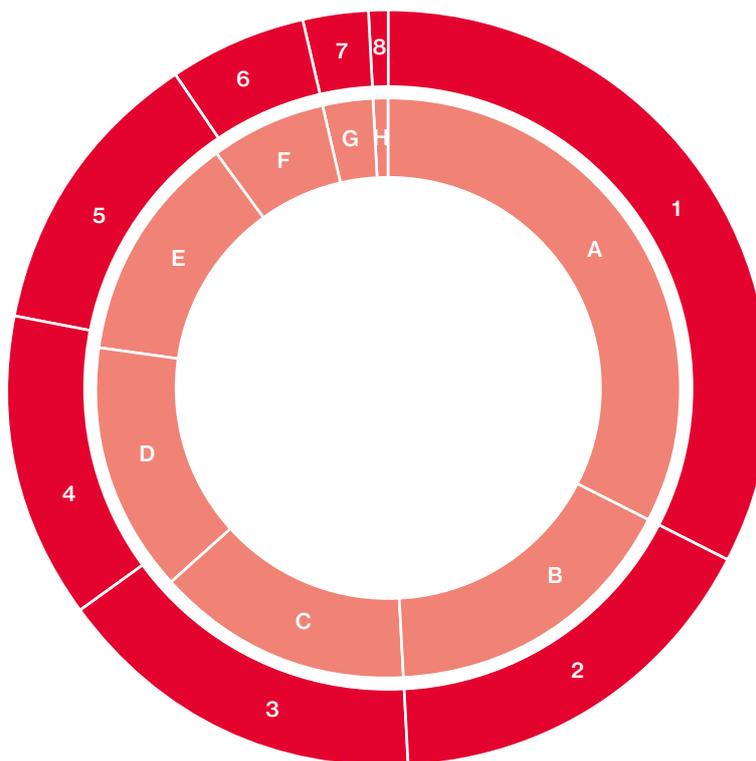
2016 ■  
2015 ■

**Ist-Liegenschaftsertrag  
nach Kantonen per 31.12.2016**

1	Aargau	31.8%
2	Zürich	31.5%
3	Basel-Landschaft	9.3%
4	Genf	8.5%
5	Solothurn	5.8%
6	Zug	4.6%
7	Diverse	8.5%

**Ist-Liegenschaftsertrag  
nach Kantonen per 31.12.2015**

A	Aargau	34.3%
B	Zürich	32.3%
C	Basel-Landschaft	9.2%
D	Genf	8.3%
E	Zug	5.0%
F	Solothurn	4.2%
G	Diverse	6.6%



2016 █  
2015 █

**Ist-Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016**

1	Industrie, Gewerbe	32.7%
2	Verkauf	16.5%
3	Distribution, Logistik	15.9%
4	Büro	13.0%
5	Wohnen	12.5%
6	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.7%
7	Übrige	2.8%
8	Bauland	0.8%

**Ist-Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2015**

A	Industrie, Gewerbe	32.7%
B	Verkauf	16.7%
C	Distribution, Logistik	14.2%
D	Wohnen	13.8%
E	Büro	12.6%
F	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	6.4%
G	Übrige	2.8%
H	Bauland	0.8%

Leerstandsquote

	2016	2015
Bestandesliegenschaften	11.7%	11.1%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	32.5%	32.4%
Entwicklungsliegenschaften	15.2%	19.3%
<b>Gesamtes Portfolio</b>	<b>15.3%</b>	<b>16.0%</b>

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

**Auf vergleichbarer Basis (ohne Berücksichtigung der Akquisition in Yverdon-les-Bains) beträgt die Leerstandsquote der Bestandesliegenschaften 11.4% und des gesamten Portfolios 15.2%.**

**12 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen**

	2016	2015
Positive Marktwertanpassungen	41'832	42'440
Negative Marktwertanpassungen	-24'216	-17'832
Marktwertanpassungen der Immobilien zum Verkauf	2'351	6'679
Anpassung der Abzüge für Umweltrisiken	-6	206
<b>Total</b>	<b>19'962</b>	<b>31'493</b>

Die grössten Wertänderungen erfolgten bei den Liegenschaften in St. Margrethen (TCHF 4'801), Biberist (TCHF 4'472), Yverdon-les-Bains (TCHF 3'774), Meyrin (TCHF 3'382), Wetzikon (TCHF 2'823), Dietikon (TCHF -1'135), Niederhasli (TCHF -1'831) und Klingnau (TCHF -1'980). Von insgesamt 120 Liegenschaften erfuhren 63 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertveränderungen waren 53 Liegenschaften betroffen. Bei vier Liegenschaften gab es keine Wertveränderung.

**13 Übriger Betriebsertrag**

	2016	2015
Dienstleistungen gegenüber Dritten	790	1'014
Sonstiger Betriebsertrag	1'161	2'050
Wertberichtigung sonstiger Betriebsertrag	-850	-200
<b>Total</b>	<b>1'101</b>	<b>2'864</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» ist in 2016 eine Entschädigung für die Weiterbenützung von Flächen (TCHF 900) ausgewiesen (Vorjahr: TCHF 1'200). Die Wertberichtigung von TCHF 850 ist mit dieser Entschädigung verbunden und wurde aufgrund von Bonitätsrisiken verbucht.

## 14 Eigenleistung

	2016	2015
Davon Personalaufwand	22	0
Davon Büro- und Verwaltungsaufwand (Drittentwicklungsleistungen)	67	0
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>0</b>

Für intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit der Aufbau der IT-Infrastruktur der HIAG Data wurden in 2016 TCHF 89 aktiviert. (Vorjahr: TCHF 0).

## 15 Personalaufwand

	2016	2015
Löhne und Gehälter	5'765	6'057
Sozialleistungen	600	1'020
Aktivierung Arbeitgeberbeitragsreserve <sup>1</sup>	-1'089	-
Übriger Personalaufwand	305	506
<b>Total</b>	<b>5'580</b>	<b>7'582</b>

<sup>1</sup> Da im Berichtsjahr Rechtssicherheit über die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Arbeitgeberbeitragsreserve bei einer patronalen Vorsorgeeinrichtung besteht, wurde eine Arbeitgeberbeitragsreserve von TCHF 1'089 aktiviert.

	2016	2015
Anzahl Mitarbeiter	49	47
- davon Hauswartung und Verwaltung	17	17
Vollzeitkräfte	42.3	39.2
- davon Hauswartung und Verwaltung	12.6	12.9

Zum Stichtag waren an den Standorten Basel, Zürich und Genf 32 Personen beschäftigt (Vorjahr: 30). Davon sind sechs Mitarbeiter der Arealentwicklung zuzuordnen, fünf dem Portfoliomanagement, vier der Buchhaltung, zwei der Vermarktung von Stockwerkeigentumseinheiten sowie vier dem Bereich Infrastructure as a Service.

## 16 Aktienbezogene Vergütungen

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 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 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 236 (Vorjahr: TCHF 1'077) aus, wovon TCHF 142 (Vorjahr: TCHF 469) der Barkomponente (Rückstellung als Gegenposition) und TCHF 94 (Vorjahr: TCHF 608) der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind. Für die Barkomponente, die im Jahr 2019 ausbezahlt wird, beläuft sich die kumulierte Rückstellung per 31. Dezember 2016 auf TCHF 1'000 (Vorjahr: TCHF 858).

## 17 Energie und Hauswartung

Die Position «Energie und Hauswartung» enthält Nebenkosten, welche im Umfang von TCHF 1'307 an Mieter weiterverrechnet wurden (Vorjahr: TCHF 1'338). Diese Weiterverrechnungen sind in der Position «Liegenschaftsertrag» berücksichtigt.

**18 Büro, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand**

	2016	2015
Büro, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand	2'931	3'273
– davon Liegenschaftsaufwand	1'529	1'416

Der Liegenschaftsaufwand umfasst hauptsächlich Honorare für lokale Liegenschaftsverwaltungen, Erstvermietungshonorare und Schätzungshonorare. Im Berichtsjahr wurde eine Rückstellung für MwSt.-Risiken von TCHF 1'500 bei einer Gesellschaft, welche in der Vergangenheit übernommen wurde, aufgelöst.

Die Aufwände im Bereich Büro, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand des Segments IaaS beliefen sich auf TCHF 607 im Berichtsjahr (Vorjahr: TCHF 95).

**19 Mieten und Leasing**

	2016	2015
Büromieten, Leasing	503	539
Data-Center-Mieten	120	0
Baurechtzins	812	804
<b>Total</b>	<b>1'435</b>	<b>1'343</b>

**20 Abschreibungen**

	2016	2015
Übrige Sachanlagen	365	565
Übrige immaterielle Anlagen	12	13
IT- und Netzinfrastruktur	68	–
<b>Total</b>	<b>445</b>	<b>578</b>

**21 Finanzertrag**

	2016	2015
Zinsertrag	1	228
Wertschriftenertrag	27	30
Wechselkursgewinn	–	78
Übriger Finanzertrag <sup>1</sup>	190	49
Finanzertrag aus Beteiligungskauf	186	–
Auflösung Zinsverzugsrisiko <sup>2</sup>	350	–
Anpassung Wertschriften mit Börsenkurs	–	40
<b>Total</b>	<b>753</b>	<b>425</b>

<sup>1</sup> Davon entsprechen TCHF 124 der Amortisation, zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag der Anleihen im Berichtsjahr.

<sup>2</sup> Aufgrund neuer Bestimmungen im Verrechnungssteuergesetz konnte eine Rückstellung für Verzugszins im Zusammenhang mit einer verspätet eingereichten Meldung einer konzerninternen Dividende vom Geschäftsjahr 2010 aufgelöst werden.

**22 Finanzaufwand**

	2016	2015
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	3'617	4'260
Zinsaufwand Anleihen	1'575	500
Bankspesen und Bankzinsen	137	130
Anpassung Wertschriften mit Börsenkurs	74	-
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	241	175
<b>Total</b>	<b>5'644</b>	<b>5'065</b>

<sup>1</sup> Enthält in 2016 anteilige Emissionskosten der Anleihen in Höhe von TCHF 86, welche über die Laufzeit der Anleihe über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (Vorjahr: TCHF 29)

Der durchschnittliche bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 1.1% (Vorjahr: 1.0%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.7% und 3.4% (Vorjahr: zwischen 0.5% und 3.0%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 331 wurden aktiviert (Vorjahr: TCHF 463).

**23 Ertragssteuern**

	2016	2015
Ertragssteuer	396	29
Latente Steuern	2'436	6'273
Aktivierung Verlustvorträge	- 2'314	-5'990
Verwendung Verlustvorträge	3'809	0
<b>Total</b>	<b>4'327</b>	<b>312</b>

In der Berichtsperiode wurden TCHF 2'436 an Rückstellungen für latente Steuern gebildet (Vorjahr: TCHF 6'273).

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, wurde im Geschäftsjahr 2016 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 4'495 bilanziert (Vorjahr: TCHF 5'990). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monate. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2015 wurden im Geschäftsjahr 2016 TCHF 3'809 verwendet.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 14'138 (Vorjahr: TCHF 40'774). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 31. Dezember 2016 TCHF 2'015 (Vorjahr: TCHF 5'779).

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet worden ist, belief sich in 2016 auf 16.1% (Vorjahr: 15.7%). Der Steuereffekt aus der Verwendung der nicht bilanzierten steuerlichen Verlustvorträge betrug in 2016 TCHF 231 (Vorjahr: TCHF 3'627).

## 24 Leasingverbindlichkeiten

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

	2016	2015
Bis 1 Jahr	611	485
Zwischen 2 und 4 Jahre	1'751	1'454
Über 5 Jahre	2'437	2'146
<b>Total</b>	<b>4'800</b>	<b>4'085</b>

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

## 25 Übrige Transaktionen mit nahe stehenden Personen

	2016	2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	238	-
Finanzanlagen	270	-

Die Safe Swiss Cloud AG ist als nahe stehende Person zu betrachten. Alle Transaktionen zwischen Gesellschaften der HIAG Gruppe und der Safe Swiss Cloud AG wurden zu Marktkonditionen abgeschlossen. Folgende Transaktionen haben im Berichtsjahr stattgefunden:

- Safe Swiss Cloud hat zwei Darlehen von insgesamt TCHF 270 von zwei HIAG Gesellschaften erhalten (Vorjahr: TCHF 0). Die Darlehen werden marktkonform verzinst.
- HIAG Data AG hat die durch Safe Swiss Cloud AG aufgebaute Cloud Infrastruktur aus einem Leasingvertrag mit einer unlimitierten Lizenz für die Plattform übernommen.
- HIAG Data AG, HIAG IaaS Operations AG und HIAG Immobilien Schweiz AG haben im Berichtszeitraum Leistungen für «Infrastructure as a Service»- in Höhe von TCHF 216 und für übrige Leistungen TCHF 22 Rechnung gestellt (Vorjahr: TCHF 0).

## 26 Eigenkapital (NAV)

### Zusammensetzung Grundkapital

	2016	2015
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert CHF 1.00)	8'035'885	8'000'000
<b>Total</b>	<b>8'035'885</b>	<b>8'000'000</b>

Per 31. Dezember 2016 bestand das Aktienkapital aus 8'035'885 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie (Vorjahr: 8'000'000). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Artikel 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 19. April 2018 um maximal TCHF 1'600 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 31. Dezember 2016 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 364 (Vorjahr: TCHF 400). 35'885 Aktien wurden in der Berichtsperiode bei der Kapitalerhöhung vom 23. Dezember 2016 ausgegeben (siehe Eigenkapitalnachweis) (Vorjahr: 0).

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'491 (Vorjahr: TCHF 1'400).

### Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
Unternehmensergebnis	46'374	59'491
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'000'787	8'000'000
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	5.80	7.44
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	5.80	7.44
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	5.80	7.44
in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	99.15	96.49
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	90.73	88.59

Per 31. Dezember 2016 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

## 27 Bedeutende Aktionäre

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

Stimmrechtsanteil	31.12.2016	31.12.2015
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.0%	65.3%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
Salome Grisard Varnholt		
Andrea Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		

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

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

### Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

	31.12.2016	31.12.2015
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	554'995	554'995
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats <sup>1</sup>	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
John Manser, Mitglied des Verwaltungsrats	3'000	3'000
Martin Durchschlag, Geschäftsführer	207'397	204'952
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	3'435	2'608
Ralf Küng, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	5'791	5'134
Hans-Lukas Fehr, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	5'791	5'134
Alex Römer, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	5'791	5'134
Thorsten Eberle, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	3'521	2'864
Michele Muccioli, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	2'700	2'042
Yves Perrin, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	20'198	5'133
<b>Total</b>	<b>1'098'015</b>	<b>1'076'392</b>

<sup>1</sup> Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG, die mit einem Aktienbesitz von 49.8% Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG ist. Sie sind auch Mitglieder des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG.

Im Zusammenhang mit der Aktienkomponente des LTIP hat die erweiterte Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2016 6'699 Aktien erworben (Vorjahr: 5'011 Aktien).

## 28 Eigene Aktien

Per 31. Dezember 2016 hält die Gesellschaft keine eigenen Aktien. Im Vorjahr wurden 5'114 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 459 durch die Gesellschaft gekauft. Diese Aktien wurden an Mitarbeiter der Gruppe, hauptsächlich an Mitglieder der Geschäftsleitung, im Zusammenhang mit dem Long Term Incentive Plan, verkauft.

## 29 Übrige verpfändete Aktiven

Die 2'732 WIR-Stammanteile, die mit einem Wert von TCHF 1'133 (Vorjahr: TCHF 1'181) unter «Übrige Finanzanlagen» ausgewiesen sind, sind für eine bestehende Finanzierung bei der WIR Bank verpfändet. Im Vorjahr waren Aktien von Tochtergesellschaften in Höhe von TCHF 106'349 (Beteiligungswert) im Rahmen von Finanzierungen verpfändet (Berichtsjahr: TCHF 0).

## 30 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

	2016	2015
Übrige kurzfristige Forderungen (Escrow-Konto)	1'350	-

## 31 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

	2016	2015
Garantie zugunsten Dritter	2'392	-

### 32 Goodwill-Behandlung

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

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

	2016	2015
Ausgewiesenes Eigenkapital	729'126	708'721
Eigenkapitalquote	54.6%	54.4%
Anschaffungswert Goodwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1'276	1'276
Zugänge	-	-
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1'276	1'276
Kumulierte Abschreibungen		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	319	64
Abschreibungen laufendes Jahr	255	255
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	574	319
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	702	957
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	729'828	709'678
Theoretische Eigenkapitalquote	54.7%	54.5%

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

	2016	2015
Unternehmensergebnis	46'374	59'491
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-255	-255
Unternehmensergebnis nach Goodwill-Abschreibung	46'119	59'236

### 33 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.

Im vierten Quartal 2016 wurde HIAG Data erstmals aktiv. HIAG Data stellt IT-Dienstleistungen schweizweit eine intelligente IT-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Diese besteht aus einem Carrier-unabhängigen schweizweiten Glasfasernetz, den Ankerstandorten Biberist und Lugano sowie IT-Infrastruktur, die auf Open-Source-Technologie und Microsoft AZURE aufbaut und eine flexible Skalierung von Rechner- und Speicherkapazität ermöglicht. Diese Geschäftstätigkeit wird ab 2016 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.

Segmente 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Bestand	Entwicklung	IaaS	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	41'285	11'098	54	–	–	52'438
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	1'062	18'899	–	–	–	19'962
Infrastructure as a Service (IaaS)	–	–	202	–	–	202
Übriger Betriebsertrag	168	119	17	792	5	1'101
Eigenleistung	–	–	89	–	–	89
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>42'516</b>	<b>30'115</b>	<b>362</b>	<b>792</b>	<b>5</b>	<b>73'791</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>7'834</b>	<b>5'496</b>	<b>1'325</b>	<b>634</b>	<b>2'465</b>	<b>17'754</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>34'682</b>	<b>24'620</b>	<b>–963</b>	<b>158</b>	<b>–2'460</b>	<b>56'037</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>33'620</b>	<b>5'720</b>	<b>–963</b>	<b>158</b>	<b>–2'460</b>	<b>36'074</b>

Segmente 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

	Bestand	Entwicklung	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	40'091	11'102	–	–	51'193
Übriger Betriebsertrag	154	1'688	1'016	6	2'864
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	–88	31'580	–	–	31'493
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>40'157</b>	<b>44'370</b>	<b>1'016</b>	<b>6</b>	<b>85'550</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>9'051</b>	<b>7'556</b>	<b>925</b>	<b>2'996</b>	<b>20'529</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>31'106</b>	<b>36'814</b>	<b>91</b>	<b>–2'990</b>	<b>65'021</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung</b>	<b>31'194</b>	<b>5'234</b>	<b>91</b>	<b>–2'990</b>	<b>33'529</b>

# Bericht der Revisionsstelle

## zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 9  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2017

### Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 81 bis 120), für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



#### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



#### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



#### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.



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

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

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

#### **Bewertung Immobilienanlagen, inkl. Liegenschaften zum Verkauf**

##### **Risiko**

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilienanlagen und Liegenschaften zum Verkauf belaufen sich per 31. Dezember 2016 auf insgesamt TCHF 1'242'270 und somit 93% der konsolidierten Aktiven. Die Bewertung der Immobilien erfolgt unter Einbezug eines externen Bewerter zum Verkehrswert unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode. Die Verkehrswertschätzung basiert auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wird die Bewertung der Immobilienanlagen in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 3 'Immobilienanlagen' thematisiert.

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



---

**Unser  
Prüfvorgehen** Im Rahmen unserer Prüfung erwogen wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenz des externen Bewerter. Mit Unterstützung unserer eigenen Bewertungsspezialisten beurteilten wir die den Bewertungen zugrundeliegenden Annahmen und stellten Branchenvergleich an. Ferner überprüften wir die zugrundeliegenden liegenschaftsspezifischen Daten, welche in die Bewertung miteinflussen, insbesondere in Bezug auf Entwicklungsrisiken, Mieteinnahmen und Verkaufserlöse, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

---

#### Latenten Steuerverbindlichkeiten

**Risiko** Die latenten Steuerverbindlichkeiten sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten zurückzuführen. Per 31. Dezember 2016 betragen diese TCHF 67'628. Die latenten Steuerverbindlichkeiten werden mit einem Satz von 2.25% diskontiert.

Im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung wird die Diskontierung der latenten Steuerverbindlichkeiten in den 'Wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen' sowie Anhangsangabe 9 'Latente Steuern' thematisiert.

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

---

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



**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

André Schaub  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG  
Aeschenplatz 7  
4052 Basel

Zürich, 10. Februar 2017

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2016

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer  
104390.1620 bis 104390.1627

### Auftrag

Im Auftrag der HIAG Immobilien Holding AG (HIAG) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die im Eigentum der HIAG befindlichen Grundstücke in der Schweiz zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2016 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile, landwirtschaftliche Grundstücke sowie Kraftwerke in Diesbach, Biberist, Oberaathal-Aabach, Wetzikon-Floos und Wetzikon-Schönau.

### Bewertungsstandards

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

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

### Definition des Marktwertes

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

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

### Bewertungsmethode

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

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

1 / 5

einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Die Liegenschaften im Bau wurden ebenfalls mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zum Fair Value bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung – unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

#### **Grundlagen der Bewertung**

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2016 wurden 31 Liegenschaften besichtigt.

#### **Ergebnisse**

Per 31. Dezember 2016 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte von insgesamt 118 Grundstücken in der Schweiz (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile und landwirtschaftliche Grundstücke). Der Marktwert (aktueller Wert) des gesamten Immobilienbestandes der HIAG vor Abzug von Altlasten beträgt per Bewertungsstichtag 1'270'321'680 Schweizerfranken.

#### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1.1.2016 bis 31.12.2016 fand ein Zugang einer Liegenschaft in Yverdon-les-Bains statt. Gleichzeitig wurden Liegenschaften in Diesbach, Biberist, Windisch und Aathal-Seegräben veräussert.

#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

Zürich, 10. Februar 2017  
Wüest Partner AG



Marco Feusi MRICS  
Partner



Peter Pickel MRICS  
Director

#### Anhang: Bewertungsannahmen und –hinweise

##### Renditelegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditelegenschaften zu Grunde:

- **Aktueller Wert:** Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden, sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zu Anschaffungs-/Herstellkosten abzüglich Abschreibungen auszuweisen. Der aktuelle Wert wird unter anderem nach dem zu erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen anerkannten Methode. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis zu erfassen.
- **Flächen:** In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der HIAG sowie anhand der mündlichen Informationen der HIAG abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit HIAG verifiziert.
- **Mieterspiegel:** Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2017 sind im Zeitraum November 2016 bis Januar 2017 bei Wüest Partner eingegangen.
- **Berechnungsmodell:** Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Perioden-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- **Diskontierung:** Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG bewegen sich zwischen 2.25% bis 7.00% (netto, real).
- **Teuerung:** In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt nominal.
- **Indexierung Mietverhältnisse:** Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- **Mieterrisiken:** Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- **Terminierung Zahlungsströme:** Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- **Auslagerung Nebenkosten:** Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.

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

#### **Liegenschaften im Bau**

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

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

---

# EPRA-Performance-Kennzahlen

---

## Performance-Kennzahlen der HIAG gemäss EPRA

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

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

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen je Aktie	2016	2015
<b>Gewinn nach FER-Erfolgsrechnung</b>	<b>46'374</b>	<b>59'491</b>
(i) Erfolg aus Neubewertung von Immobilien	-17'616	-24'816
(ii) Erfolg aus Verkauf Promotionsprojekte	-2'346	-6'677
(iii) Anteilige laufende Gewinnsteuer auf Verkäufe Promotionsprojekte	-	-
(iv) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	194	-
(v) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen und Aktivierung Verlustvorträge	3'931	283
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>30'537</b>	<b>28'281</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	8'000'787	8'000'000
<b>EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>3.8</b>	<b>3.5</b>

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

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen pro Aktie	2016	2015
<b>NAV gemäss Konzernrechnung</b>	<b>729'126</b>	<b>708'721</b>
(i) Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	514	-49
(ii) Latente Steuern	67'628	63'211
<b>EPRA NAV</b>	<b>797'268</b>	<b>771'883</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	8'035'885	8'000'000
<b>EPRA NAV pro Aktie</b>	<b>99.2</b>	<b>96.5</b>
Bilanzsumme	1'334'132	1'303'087
Eigenkapitalquote gemäss EPRA NAV	59.8%	59.2%

### C Triple Net Asset Value (NNAV)

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen je Aktie	2016	2015
<b>EPRA NAV</b>	<b>797'268</b>	<b>771'883</b>
(i) Latente Steuern	-67'628	-63'211
<b>EPRA NNAV</b>	<b>729'640</b>	<b>708'721</b>
Anzahl ausstehender Aktien	8'035'885	8'000'000
<b>EPRA NNAV pro Aktie</b>	<b>90.8</b>	<b>88.6</b>

### D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in TCHF	2016	2015
Anlageliegenschaften – Eigentum	1'176'285	1'106'952
Liegenschaften zum Verkauf (Promotionsprojekte)	65'985	117'100
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionsprojekte)	-486'759	-507'035
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>	<b>755'511</b>	<b>717'017</b>
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften</b>	<b>755'511</b>	<b>717'017</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	41'753	39'121
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-7'834	-9'051
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>	<b>33'919</b>	<b>30'070</b>
<b>«Topped-up» Netto-Mietertrag</b>	<b>33'919</b>	<b>30'070</b>
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.49%	4.2%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.49%	4.2%

### E EPRA-Leerstandsquote

in TCHF	2016	2015
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	7'520	6'937
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamt-Portfolio	49'273	46'058
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>15.3%</b>	<b>15.0%</b>

### Adjusted EPRA-Leerstandsquote (exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung!)

in TCHF	2016	2015
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	4'787	4'176
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamt-Portfolio	40'832	37'538
<b>Adjusted EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>11.7%</b>	<b>11.1%</b>

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

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

# Einzelabschluss 2016

## Bilanz

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel	12'366	13'126
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	37	32
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	325	296
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	-	8'767
Steuerforderung	300	296
Aktive Rechnungsabgrenzung	776	330
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>13'803</b>	<b>22'847</b>
Finanzanlagen gegenüber nahe stehenden Personen	70	-
Finanzanlagen gegenüber Gruppe	365'619	313'599
Finanzanlagen gegenüber Aktionären	3'700	-
Beteiligungen Gruppe	80'609	80'609
Beteiligungen nahe stehende Personen	275	-
<b>Anlagevermögen</b>	<b>450'273</b>	<b>394'208</b>
<b>Aktiven</b>	<b>464'076</b>	<b>417'055</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196	98
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	53	15
Passive Rechnungsabgrenzung	2'243	1'558
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'491</b>	<b>1'671</b>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	215'000	145'000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	4'500	4'500
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>219'500</b>	<b>149'500</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>221'991</b>	<b>151'171</b>
<b>Aktienkapital</b>	<b>8'036</b>	<b>8'000</b>
Gesetzliche Kapitalreserve	1'491	1'400
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlage	75'500	100'954
<i>Total gesetzliche Kapitalreserve</i>	<i>76'991</i>	<i>102'354</i>
Gesetzliche Gewinnreserve	8'959	8'959
Freiwillige Gewinnreserve	108'000	108'000
Vortrag aus dem Vorjahr	38'480	36'756
Unternehmensergebnis	1'619	1'815
<i>Bilanzgewinn</i>	<i>40'099</i>	<i>38'571</i>
<b>Eigenkapital</b>	<b>242'085</b>	<b>265'884</b>
<b>Passiven</b>	<b>464'076</b>	<b>417'055</b>

## Erfolgsrechnung

in TCHF	2016	2015
Finanzertrag	4'955	4'672
Übriger Betriebsertrag	5	6
<b>Betriebsertrag</b>	<b>4'960</b>	<b>4'678</b>
Personalaufwand	-123	125
Versicherungen und Gebühren	49	20
Allgemeiner Betriebsaufwand	121	106
Büro- und Verwaltungsaufwand	992	735
Kommunikationsaufwand	304	523
Finanzaufwand	1'998	1'355
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>3'341</b>	<b>2'864</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>1'619</b>	<b>1'814</b>
Ertragssteuern	-	-1
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>1'619</b>	<b>1'815</b>

## Anhang

### Unternehmensinformationen

Die HIAG Immobilien Holding AG ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht mit Sitz in Basel. Die HIAG Immobilien Holding ist die Muttergesellschaft der HIAG Immobilien Holding Gruppe, welche ihre Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER erstellt.

### Angewandtes Rechnungslegungsrecht

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

### Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

Beteiligungen

**Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.**

Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe

**Die Position beinhaltet Kontokorrente mit Konzerngesellschaften.**

Finanzanlagen

**Die Finanzanlagen beinhalten langfristige Gruppendarlehen mit Konzerngesellschaften.**

Definition «Gruppe» / «Aktionäre» / «nahe stehende Personen»

**Bei «Gruppe» handelt es sich um Konzerngesellschaften der HIAG Immobilien Holding Gruppe, bei «Aktionäre» hauptsächlich um die Konzernleitung und bei «nahe stehende Personen» um die Gesellschaft Safe Swiss Cloud AG. Die Forderungen und Kontokorrente werden im Umlaufvermögen und die langfristigen Darlehen im Anlagevermögen ausgewiesen.**

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

Schätzungen und Beurteilungen

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

Personalaufwand

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

Direkte Steuern

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

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

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

### **Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen**

**Die per 29. September 2016 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) gemeldeten Kapitaleinlagen von insgesamt TCHF 72'954 wurden von der ESTV im Betrag von TCHF 69'761 anerkannt. Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2016 und der Kapitalerhöhung im Dezember 2016 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen in 2016 um TCHF 25'454 auf TCHF 75'500 reduziert.**

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

	31.12.2016	31.12.2015
Beteiligungen Gruppe	80'609	80'609
Beteiligungen nahe stehende Personen	275	–
<b>Total Beteiligungen</b>	<b>80'884</b>	<b>80'609</b>

### Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2016

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschaftskapital in TCHF	Beteiligung/Stimmanteil in %	Beteiligungsbuchwert in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	CH	11'000	100.0%	78'373
HIAG Immobilien Menziken AG	Menziken	CH	100	100.0%	1'836
HIAG IaaS Operations AG <sup>1</sup>	Zürich	CH	400	100.0%	400
Safe Swiss Cloud AG	Basel	CH	210	26.2%	275
<b>Total</b>					<b>80'884</b>

<sup>1</sup> Umfirmierung der Swiss Datagrid AG in HIAG IaaS Operations AG im Geschäftsjahr 2016

Die Aktien der Safe Swiss Cloud AG wurden am 23. Dezember 2016 im Rahmen einer Kapitalerhöhung erworben.

### Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2016

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschaftskapital in TCHF	Beteiligung/Stimmanteil in %
HIAG AG	Basel	CH	150	100%
HIAG Immobilien AG	St. Margrethen	CH	5'000	100%
HIAG Immobilier Léman SA	Aigle	CH	1'000	100%
Léger SA	Lancy	CH	400	100%
Weeba SA	Lancy	CH	100	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	CH	50	100%
Promo-Praille SA	Lancy	CH	200	100%
HIAG Data AG <sup>1</sup>	Zürich	CH	100	100%
Village 52 SA <sup>2</sup>	Yverdon	CH	100	100%

<sup>1</sup> Die Swiss Datahall AG wurde im Berichtsjahr in HIAG Data AG umfirmiert.

<sup>2</sup> Die Village 52 SA wurde am 5. September 2016 erworben.

Die Streiff AG wurde auf Basis des Fusionsvertrages vom 17. Mai 2016 mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert.

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

HIAG Data AG und HIAG IaaS Operations AG stellen IT-Dienstleistern schweizweit eine intelligente IT-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Diese besteht aus einem Carrier-unabhängigen schweizweiten Glasfasernetz, den Ankerstandorten Biberist und Lugano sowie IT-Infrastruktur, die auf Open-Source-Technologie und Microsoft AZURE aufbaut und eine flexible Skalierung von Rechner- und Speicherkapazität ermöglicht.

Safe Swiss Cloud AG bietet Cloud Services, basierend auf Open-Cloud-Technologie an. HIAG Data hat die durch Safe Swiss Cloud AG entwickelte Infrastrukturplattform übernommen und Safe Swiss Cloud nutzt diese als Ankerkunde. HIAG Immobilien Holding AG beabsichtigt keine langfristige Beteiligung an der Safe Swiss Cloud.

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

### Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2015

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschaftskapital in TCHF	Beteiligung/Stimmanteil in %	Beteiligungsbuchwert in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	CH	11'000	100%	78'373
HIAG Immobilien Menziken AG <sup>1</sup>	Menziken	CH	100	100%	1'836
Swiss Datagrid AG <sup>2</sup>	Zürich	CH	400	100%	400
<b>Total</b>					<b>80'609</b>

<sup>1</sup> Umfirmierung der Swissfiberinvest Menziken AG in HIAG Immobilien Menziken AG im Geschäftsjahr 2015.

<sup>2</sup> Die Swiss Datagrid AG wurde am 8. Dezember 2015 gegründet. Der Zweck dieser Gesellschaft ist der Aufbau und Betrieb von Datacentern und die Erbringung von weiteren Dienstleistungen in diesem Bereich.

### Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2015

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschaftskapital in TCHF	Beteiligung/Stimmanteil in %
HIAG AG	Basel	CH	150	100%
HIAG Immobilien AG	St. Margrethen	CH	5'000	100%
Streiff AG	Seegräben	CH	300	100%
HIAG Immobilier Léman SA	Aigle	CH	1'000	100%
Léger SA	Lancy	CH	400	100%
Weeba SA	Lancy	CH	100	100%
Pellarin-Transports SA	Lancy	CH	50	100%
Promo-Praille SA	Lancy	CH	200	100%

Die Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie der HIAG Immobilien und bezwecken das Halten, das Entwickeln und den Verkauf von Liegenschaften.

	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196	98
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	215'000	145'000
Bankverbindlichkeiten	-	45'000
Anleihen	215'000	100'000

Im Juli 2016 wurde eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 115'000 mit einer Laufzeit von sieben Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankverbindlichkeiten verwendet.

## Einzelabschluss

Eckwerte	Anleihe Juli 2016	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 115'000	TCHF 100'000
Laufzeit	7 Jahre (04.07.2016–04.07.2023)	6 Jahre (01.07.2015–01.07.2021)
Zinssatz	1.0%	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	32'637'142	28'460'739
ISIN	CH0326371421	CH0284607394
in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
Aktienkapital	8'036	8'000
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert: CHF 1.00)	8'035'885	8'000'000

**Eine Kapitalerhöhung aus dem bedingten Kapital gemäss Artikel 3b der Statuten von 35'885 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1.00 je Aktie hat am 23. Dezember 2016 stattgefunden. Der Mitarbeiterdiskont im Zusammenhang mit der Ausübung der 35'885 Namenaktien bei der Kapitalerhöhung vom 23. Dezember 2016 (TCHF 874) wurde als Reduktion der gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen verbucht.**

in TCHF	2016	2015
<b>Personalaufwand</b>	<b>-123</b>	<b>125</b>
– davon Bildung/(Auflösung) Diskont auf dem Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG Gruppe	-139	115
<b>Finanzaufwand</b>	<b>1'998</b>	<b>1'355</b>
– davon Emissionskosten <sup>1</sup>	86	29

<sup>1</sup> Die Emissionskosten der Anleihen vom Juli 2015 und Juli 2016 von insgesamt TCHF 745 werden über die Laufzeit der Anleihen über die Erfolgsrechnung amortisiert (Vorjahr: TCHF 350).

## Eigene Aktien

in TCHF ausser Anzahl Aktien	Anzahl Aktien	2016	2015
<b>Buchwert per 01.01.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kauf	0	0	459
Verkauf	0	0	459
Buchwert per 31.12.	0	0	0

**Im Vorjahr wurden 5'114 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 459 durch die Gesellschaft gekauft. Diese 5'114 Aktien wurden hauptsächlich an Mitarbeiter der Geschäftsleitung im Zusammenhang mit dem Long Term Incentive Plan verkauft. Per 31. Dezember 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.**

## Eventualverpflichtungen

	31.12.2016	31.12.2015
Garantien zugunsten Dritter	2'116	0

## Bedeutende Aktionäre

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

Stimmrechtsanteil	31.12.2016	31.12.2015
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.0%	65.3%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
Salome Grisard Varnholt		
Andrea Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG <sup>1</sup>		

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

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

## Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

	31.12.2016	31.12.2015
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident <sup>1</sup>	554'995	554'995
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrates <sup>1</sup>	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrates	2'500	2'500
John Manser, Mitglied des Verwaltungsrates	3'000	3'000
Martin Durchschlag, Geschäftsführer	207'397	204'952
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	3'435	2'608
<b>Total</b>	<b>1'054'223</b>	<b>1'050'951</b>

<sup>1</sup> Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt sind als Aktionäre im Verwaltungsrat der SFAG Holding AG, die 4'000'020 Aktien an der HIAG Immobilien Holding AG hält. Die SFAG Holding AG ist mit einem Aktienbesitz von 49.8% die Hauptaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG. Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen zwei Drittel der Aktien an der SFAG Holding AG.

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

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Abnahme der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 14. März 2017. Bis zu diesem Zeitpunkt sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

## Gewinnverwendung

in TCHF	31.12.2016	31.12.2015
<b>Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>		
Unternehmensergebnis	1'619	1'815
Vortrag aus dem Vorjahr	38'480	36'756
Bilanzgewinn	40'099	38'571
Zuweisung gesetzliche Kapitalreserve	81	91
Vortrag auf neues Jahr	40'018	38'480

**Für das Geschäftsjahr 2016 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 20. April 2017 eine Barausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.60 pro Namenaktie bzw. maximal TCHF 28'929 insgesamt.**

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 9  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2017

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 132 bis 140), für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



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

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

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

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

**Risiko** Die per 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Finanzanlagen gegenüber Gruppe und Beteiligungen Gruppe betragen insgesamt TCHF 446'228 und somit 96% der Aktiven der HIAG Immobilien Holding AG. Weitere Informationen zu den Beteiligungen finden sich im Anhang zur Jahresrechnung.

Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und der Ermessensspielräume bei der Beurteilung der Werthaltigkeit, erachten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

**Unser Prüfverfahren** Wir haben das Bewertungsmodell der Gesellschaft nachvollzogen und die wesentlichen Annahmen der Bewertung untersucht. Weiter haben wir die Planungstreue der Gesellschaft bei wesentlichen Bewertungsannahmen beurteilt. Darüber hinaus haben wir Sensitivitätsbetrachtungen hinsichtlich Änderungen in den wesentlichen Bewertungsannahmen angestellt und die Annahmen zu unterstützenden Unterlagen abgeglichen.



#### **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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



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

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

Ernst & Young AG

André Schaub  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte

# Liegenschaftsspiegel

## Bestandesportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m <sup>2</sup> )	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Lettable area (% m <sup>2</sup> )							Full occupancy property income (CHF 1'000)									
																	Residential	Office	Retail	Logistics	Storage	Others	Total	Residential	Office	Retail	Logistics	Storage	Others	Total			
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	52.4	3.0	2.8	94.0%	13,690	1982	2002	2007	4.5	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	13%	37%	8%	5%	38%	17,003	-	0.4	1.3	0.2	0.1	1.0	3.0	
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail	44.7	2.2	2.2	100.0%	13,500	1982	-	1993	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	7%	80%	-	13%	-	9,240	-	0.1	1.9	-	0.0	0.2	2.2	
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	Retail	29.5	1.6	1.4	90.4%	10,543	1982	-	-	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	94%	-	6%	-	11,854	-	-	1.3	0.1	0.1	1.6		
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others	0.3	0.0	0.0	100.0%	930	-	-	-	4.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	0.0		
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39-41	Industrial	30.7	1.4	1.3	97.8%	65,356	1997	2007	-	4.9	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	20%	-	79%	1%	-	16,113	-	0.2	-	0.8	0.0	0.4	1.4	
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial	33.4	2.1	1.9	91.9%	38,314	1971	2012	-	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	14%	-	68%	17%	-	17,006	-	0.4	-	1.6	0.0	0.1	2.1	
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3	Logistics	18.8	1.6	0.6	36.1%	14,517	1971	1999	2008	5.4	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	19%	-	74%	7%	-	15,461	-	0.4	-	1.1	0.1	0.0	1.6	
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	2.1	0.3	0.3	87.5%	6,625	1961	1977	-	5.7	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	83%	17%	-	4,775	-	0.0	-	0.3	0.0	0.0	0.3	
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial	5.1	0.7	0.4	61.4%	12,849	1969	1974	-	5.7	Sole ownership	100%	No	-	-	-	6%	-	48%	39%	6%	11,359	-	0.1	-	0.5	0.1	0.0	0.7	
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50-56	Office	44.2	3.3	2.4	72.9%	10,918	1992	2007	-	4.7	Sole ownership	100%	No	-	-	-	41%	24%	22%	12%	-	19,187	-	0.6	0.7	1.4	0.4	0.2	3.3	
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Logistics	20.4	1.4	1.3	91.4%	16,691	1991	-	-	4.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	100%	-	-	7,883	-	-	-	1.3	-	0.1	1.4	
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 32	Industrial	8.1	0.7	0.7	100.0%	16,122	1955	2001	-	5.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	8%	11%	-	31%	50%	-	4,608	-	-	-	0.3	-	0.4	0.7
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics	4.5	0.4	0.4	100.0%	12,257	1994	-	-	4.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	100%	-	3,301	-	-	-	0.3	-	0.1	0.4	
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics	13.5	1.0	0.9	86.1%	16,000	1971	1983	2015	5.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	4%	-	10%	86%	-	13,723	-	0.1	-	0.1	0.8	0.0	1.0	
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13-15	Logistics	19.3	1.9	1.4	73.5%	10,871	1970	2003	-	5.0	Building right	100%	No	-	-	-	10%	-	89%	1%	-	10,749	-	0.2	-	1.6	0.0	0.0	1.9	
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others	2.1	0.2	0.2	100.0%	5,485	-	-	-	2.5	Building right	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2	0.2		
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Others	3.1	0.1	0.1	100.0%	13,880	-	-	-	3.0	Building right	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1		
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5/Kanalstrasse 8	Industrial	15.3	1.0	1.0	100.0%	12,984	1965	2008	-	4.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	10%	-	75%	15%	-	9,015	-	0.1	-	0.9	-	0.0	1.0	
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial	5.3	0.4	0.3	74.4%	5,529	1955	-	-	5.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	4%	-	90%	5%	-	5,914	-	0.0	-	0.4	0.0	0.0	0.4	
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	Industrial	13.0	0.9	0.8	81.5%	13,009	1955	2008	-	5.1	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	3%	-	73%	23%	-	10,428	-	0.1	-	0.8	0.0	0.0	0.9	
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41	Industrial	3.9	0.4	0.2	65.7%	6,170	1953	1955	-	5.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	11%	-	43%	46%	-	5,741	-	0.1	-	0.3	0.0	0.0	0.4	
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	4.3	0.4	0.2	59.0%	11,035	1949	1961	-	5.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	7%	-	43%	51%	-	5,526	-	0.0	-	0.3	0.0	0.0	0.4	
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	Residential	26.9	1.2	1.1	87.7%	13,071	1999	2008	-	3.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	91%	-	-	-	9%	6,309	1.1	-	-	-	-	0.1	1.2	
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7-13	Residential	12.0	0.6	0.5	87.5%	6,075	1999	2008	-	3.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	92%	-	-	-	8%	2,911	0.5	-	-	-	-	0.1	0.6	
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2-16	Res. mixed	48.8	3.4	2.3	67.3%	13,537	2008	-	-	4.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	38%	26%	-	23%	6%	7%	14,812	1.2	1.3	-	0.6	0.1	0.2	3.4
22501	VD	Yverdon	Route de Grandson 48	Industrial	26.9	1.8	1.4	80.7%	19,758	1910	2013	-	4.5	Sole ownership	100%	Yes	Yes	No	-	1%	12%	-	59%	28%	-	20,343	0.2	0.3	-	1.1	0.2	-	1.8
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66-80	Residential	4.0	0.3	0.3	96.7%	7,861	1870	1915	1988	4.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	2,139	0.3	-	-	-	0.0	0.0	0.3
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50-62/192	Res. mixed	1.7	0.2	0.2	100.0%	6,639	1849	1880	1985	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,096	0.2	-	-	-	-	0.0	0.2
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13-25	Retail	37.2	2.3	2.0	83.3%	16,597	1862	2014	-	4.6	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
30402	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 5	Industrial	4.4	0.4	0.3	89.5%	16,250	1960	1964	-	5.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	4,753	-	-	-	-	0.3	0.1	0.4
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1-7	Residential	1.2	0.1	0.1	100.0%	4,343	1900	-	1995	4.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	729	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land/land without use	Others	1.6	-	-	-	196	-	-	-	2.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0	100.0%	257	1860	-	1990	4.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	66%	-	-	34%	-	-	94	0.0	-	-	0.0	-	-	0.0
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130-132/131-133	Residential	0.8	0.1	0.1	100.0%	0	1839	-	2003	4.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	551	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
30901	ZH	Wetzikon	Grundstrasse 6-10	Residential	1.1	0.1	0.1	100.0%	1,745	1895	-	1990	3.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	433	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
30902	ZH	Wetzikon	Schulhausstrasse 42-44	Residential	1.6	0.1	0.1	100.0%	2,076	1840	-	1982	3.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	500	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	4.7	0.2	0.2	100.0%	1,569	1870	2007	-	3.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	98%	-	-	-	2%	1,065	0.2	-	-	-	-	-	0.0	0.2
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	3.1	0.2	0.1	82.4%	1,741	1971	-	1991	3.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	904	0.2	-	-	-	-	0.0	0.2
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	5.8	0.3	0.3	92.9%	1,899	1990	-	-	3.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,347	0.3	-	-	-	-	0.0	0.3
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	Residential	0.9	0.1	0.0	66.7%	2,078	1791	-	1990	3.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	627	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
32102	AG	Windisch	Spinnerstrasse 10-12/15	Residential	34.5	1.4	1.3	92.8%	5,122	2014	-	-	3.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	5,317	1.4	-	-	-	-	-	1.4
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office	7.5	0.6	0.3	43.1%	2,466	1959	-	2008	5.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	89%	-	-	10%	1%	3,147	-	0.5	-	-	0.0	0.1	0.6	
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Others	15.4	1.4	1.4	100.0%	5,115	1960	-	2003	5.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	2%	-	-	-	98%	8,380	0.0	-	-	-	-	1.4	1.4	
33101	ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	Industrial	12.1	0.9	0.9	100.0%	11,105	1916	-	-	3.9	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	3%	-	67%	30%	-	11,986	-	0.1	-	0.6	0.2	0.0	0.9	
35001	GL	Diesbach	Legler Fabrik	Industrial	-0.5	0.0	0.0	100.0%	9,890	1910	1996	-	4.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	100%	-	-	170	-	-	-	-	0.0	-	0.0	
35002	GL	Diesbach	Hauptstrasse 38-40	Office	0.4	0.0	0.0	100.0%	7,683	1961	1970	-	5.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	200	0.0	-	-	-	-	-	0.0
35004	GL	Diesbach	Power plant	Others	10.2	0.8	0.8	100.0%	-	1996	-	2015	4.7	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.8	0.8	
36104	SO	Biberist	Fabrikstrasse 36-38	Logistics	16.5	1.4	1.4	100.0%	23,000	1991	-	-	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	6%	-	92%	-	2%	3,797	-	0.0	-	1.0	-	0.0	1.1	
36110	SO	Biberist	MEG Emenkanal, land	Others	-0.2	-	-	-	-	-	-	-	5.0																				

Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m <sup>2</sup> )	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Effective area to be developed (m <sup>2</sup> )									
																		Residential (sale)	Residential (rent)	Office	Retail	Industry / Logistics	Storage	Others	Total		
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	10.4	-	-	-	43,400	-	-	-	3.8	Sole ownership	100%	No	-	-	3,500	14,500	-	-	19,992	-	-	37,992	
10304	ZH	Niederhasli	Plot no. 3131	Others	4.1	-	-	-	12,000	-	-	-	4.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	7,800	-	-	7,800	
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	5.2	0.5	0.5	100.0%	12,125	1968	1997	-	5.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	826	-	11,107	11,933		
12802	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse West	Industrial	10.5	0.2	0.1	72.2%	38,741	1951	-	-	2.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
12803	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse Ost	Industrial	8.1	0.2	0.1	65.0%	31,710	1937	-	-	2.3	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	-	-		
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.8	-	-	-	2,144	-	-	-	2.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
16101	ZG	Baar	Ibelweg 18	Residential	49.4	-	-	-	9,218	2015	-	-	2.3	Condominium	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
18102	ZG	Cham	Plot no. 2794	Others	7.9	-	-	-	6,514	-	-	-	2.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	21,000	2,000	-	-	-	23,000	
18103	ZG	Cham	Plot no. 3195	Others	39.8	0.0	0.0	100.0%	26,231	-	-	-	2.3	Sole ownership	100%	No	-	-	11,000	11,000	2,700	2,200	-	-	-	26,900	
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	1.6	0.3	0.3	100.0%	33,281	1960	1970	-	5.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	12,600	7,470	-	-	20,070	
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Logistics	3.2	0.2	0.2	100.0%	11,410	1991	-	2014	5.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	252	1,532	766	-	-	2,550	
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1-3	Industrial	4.9	0.0	0.0	100.0%	4,507	1964	-	-	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	3,049	-	4,466	739	-	8,254	
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20-26	Industrial	18.0	0.6	0.5	80.3%	8,783	1960	-	-	4.1	Building right	100%	Yes	No	No	-	-	25,701	-	-	-	21,243	46,945	
26101	AG	Bremgarten	Luzernerstrasse 48-50	Industrial	21.0	1.1	1.1	100.0%	20,613	1962	1983	-	4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	2,485	-	10,866	-	-	13,351	
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Office	34.9	2.5	2.4	95.7%	34,547	1981	-	-	4.4	Building right	100%	No	-	-	-	-	24,210	-	23,700	-	-	47,910	
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Office	36.3	-	-	-	8,418	2015	-	-	3.4	Building right	100%	No	-	-	-	-	8,264	-	-	-	-	8,264	
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	1.3	0.1	0.1	100.0%	8,163	-	-	-	5.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33-39, Gstalderstrasse 4	Residential	6.4	0.2	0.2	100.0%	23,938	1850	1870	1990	4.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	4,080	-	-	-	4,080	
30403	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 3	Res. mixed	0.9	0.2	0.1	93.3%	1,067	1870	-	1993	5.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30602	ZH	Aathal	Chälenerweg 1/11/164, Aretsh. 1-7/11-21/158	Residential	2.5	0.2	0.2	100.0%	10,069	1440	-	1988	4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-	
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22-24	Res. mixed	2.1	0.2	0.2	75.0%	3,567	1870	1860	1989	4.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200-202/206, Zürichstr. 119-121	Industrial	6.2	0.6	0.3	50.8%	14,653	1872	1900	1993	5.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	1,900	298	1,669	1,569	-	772	-	6,208	
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5-13	Residential	5.3	0.3	0.2	68.8%	17,055	2016	-	1943	4.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	6,282	-	-	120	-	740	7,142
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	21.7	0.1	0.0	42.9%	8,267	2016	-	-	2.3	Sole ownership	100%	Yes	No	No	8,727	-	-	-	-	-	-	8,727	
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26-28	Residential	2.1	0.0	0.0	100.0%	1,908	1800	1896	-	4.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Res. mixed	2.1	-	-	-	4,564	1926	-	-	4.1	Sole ownership	100%	Yes	No	No	1,515	-	-	623	-	423	-	2,561	
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	2.0	-	-	-	2,043	1922	-	-	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	1,545	1,348	-	350	61	3,304	
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	3.1	0.2	0.2	100.0%	10,863	1832	-	-	3.9	Sole ownership	100%	Yes	No	No	4,246	-	-	-	-	-	171	4,417	
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Res. mixed	1.6	0.1	0.0	60.0%	3,340	-	-	-	4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	6,263	-	-	-	-	6,263	
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Industrial	15.8	1.3	0.8	67.2%	11,397	1963	1967	2015	4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	3,200	-	-	-	3,200	
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	30.9	0.2	0.2	82.6%	136,685	1895	-	-	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	20,000	10,000	-	10,000	-	40,000	
32103	AG	Windisch	Kunzareal-Feinspinnerei	Residential	15.0	-	-	-	2,081	2015	-	-	2.3	Condominium	100%	No	-	-	3,001	-	-	-	-	-	-	3,001	
32104	AG	Windisch	Spinnereistrasse 6	Residential	1.5	-	-	-	8,400	2014	-	-	2.3	Condominium	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32105	AG	Windisch	Kunzareal - Zentrum West	Industrial	1.1	0.1	0.1	100.0%	2,481	1827	1890	-	4.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	2,437	-	-	-	-	2,437	
32107	AG	Windisch	Kunzareal-Heinrich	Others	1.8	0.1	0.1	72.7%	3,252	1960	-	-	4.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	3,252	3,252	
34001	AG	Brugg	Wildsachsenstrasse 12-14	Office	4.9	0.6	0.5	93.1%	11,080	1960	-	-	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	3,439	-	-	313	-	3,752	
34002	AG	Brugg	Wildsachsenstrasse 6	Industrial	19.3	1.4	1.4	96.5%	33,505	1960	-	-	4.9	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	13,520	-	-	-	13,520	
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2-8	Others	3.3	0.4	-	0.0%	22,524	1937	-	-	6.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	1,416	1,416	
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14-34	Industrial	14.9	-	-	-	44,000	1972	1990	-	6.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	30,954	15,000	3,000	48,954	
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57-115	Industrial	11.1	0.7	0.7	100.0%	40,000	1946	1991	-	5.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	33,952	14,000	-	47,952	
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1-29	Industrial	4.9	0.2	0.2	100.0%	19,000	1932	1947	-	5.9	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	20,110	-	20,110	
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3-35	Industrial	1.8	-	-	-	18,962	1903	1939	-	6.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	5,257	22,010	-	27,267
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31-77	Industrial	1.0	-	-	-	16,000	1946	-	-	6.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	11,000	-	11,000	
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Others	3.0	0.3	0.3	100.0%	60,400	1991	-	-	5.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	17,700	-	17,700	
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27-29	Others	6.6	-	-	-	44,183	-	-	-	2.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
36204	SO	Biberist	plot no. 944, 1172, 1179	Others	0.5	-	-	-	-	-	-	-	2.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	10.5	-	-	-	9,611	1911	-	-	7.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	10,200	-	10,200	
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45-61	Industrial	8.9	0.9	0.6	70.6%	35,932	1900	1940	-	5.1	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	27,000	-	27,000	-	-	54,000	
72001	AG	Hausen	Hauptstrasse 96	Others	10.5	-	-	-	27,235	2017	-	-	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	4,320	-	11,990	-	-	16,310	
72002	AG	Lupfig	Hauptstrasse 98-100	Others	6.0	-	-	-	34,933	2018	-	-	4.7	Sole ownership	100%	Yes	Yes	Yes	-	-	2,600	-	13,500	-	-	16,100	
<b>Total</b>				<b>Total</b>	<b>486.8</b>	<b>13.9</b>	<b>11.8</b>	<b>84.9%</b>	<b>994,800</b>										<b>40,171</b>	<b>47,343</b>	<b>146,737</b>	<b>42,150</b>	<b>236,883</b>	<b>84,535</b>	<b>40,022</b>	<b>637,842</b>	

1 Others refer to land, building rights, parking, official use, power plant, datacenter; Res. mixed refers to properties with residential and commercial use.  
 2 Net site area does not include agricultural land and land without utilisation (total approximately 1 million m<sup>2</sup>).  
 3 Second building phase.  
 4 According to the Masterplan as at December 2012 between 120'000 and 130'000 m<sup>2</sup> could be developed, only 40'000 m<sup>2</sup> have been planned as of December 31, 2016

---

# Aktieninformationen

---

## Die HIAG Immobilien Holding Aktie

### 1 Dividendenpolitik

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

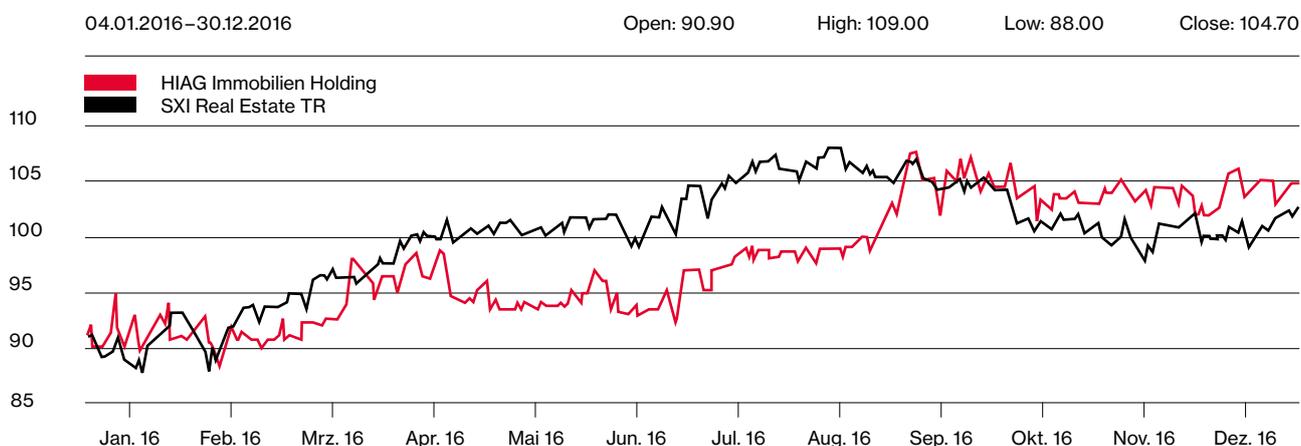
Die Ausschüttung der Dividende erfolgt soweit vorhanden über Kapitalreserven und ist somit für Schweizer Privatpersonen steuerfrei.

### 2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Per Ende 2016 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 75'500. Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2016 und der Kapitalerhöhung im Dezember 2016 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen in 2016 um TCHF 25'454 reduziert.

Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

### 3 Aktienkursentwicklung



Der Kurs der HIAG Immobilien Holding Aktie stieg seit dem 1. Januar 2016 um 15.0% von CHF 91.00 auf CHF 104.70. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2016 CHF 90.73; somit wurde die HIAG Immobilien Holding Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 15.39% gehandelt. 2016 wurden im Schnitt täglich 1'258 Aktien gehandelt.

## 4 Kennzahlen

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

Aktienkurs (in CHF)	31.12.2016	31.12.2015
Höchst	109.00	99.75
Tiefst	88.00	81.20
Periodenende	104.70	91.00
<b>Börsenkapitalisierung (in Mio. CHF)</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Höchst	875.91	798.00
Tiefst	707.16	649.60
Periodenende	841.36	728.00
<b>Anzahl Aktien</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Ausgegebene Aktien in Stück	8'035'885	8'000'000
Eigene Aktien in Stück	0	0
Ausstehende Aktien in Stück	8'035'885	8'000'000
Durchschnittlich ausstehende Aktien in Stück	8'000'787	8'000'000
<b>Kennzahlen pro Aktie (in CHF)</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Gewinn pro Aktie (EPS)	5.80	7.44
Gewinn pro Aktie vor Wertänderung	3.30	3.50
Gewinn pro Aktie vor Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	3.59	4.33
Ausschüttung pro Aktie <sup>1</sup>	3.60	3.50
Payout Ratio (in %) <sup>2</sup>	100%	81%
Barrendite (in %) <sup>3</sup>	3.44%	3.85%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	90.73	88.59
Prämie (Abschlag) zum NAV (in %)	15.39%	2.72%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	99.15	96.49
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern (in %)	5.60%	-5.69%

<sup>1</sup> Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 20. April 2017 für das Geschäftsjahr 2016: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen

<sup>2</sup> Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn vor Wertänderung

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

## 5 Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären finden sich unter Ziffer 27 des konsolidierten Abschlusses auf Seite 117.

## 6 Investor Relations

Martin Durchschlag, T +41 61 606 55 00  
 Laurent Spindler, T +41 61 606 55 00  
 investor.relations@hiag.com

## Kontakt

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

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

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

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

Laurent Spindler  
Leiter Finanzen  
T +41 61 606 55 00

investor.relations@hiag.com

**Presse**  
Frank Butz  
Verantwortlicher für  
Kommunikation  
T +41 61 606 55 22

www.hiag.com

## Börsenhandel

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

## Agenda

**20. April 2017**  
Ordentliche Generalversammlung

**4. September 2017**  
Veröffentlichung  
Halbjahresergebnis 2017

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG

**Konzept und Gestaltung**  
schneitermeier AG, Zürich