

HIAG

## Halbjahresbericht

017

---

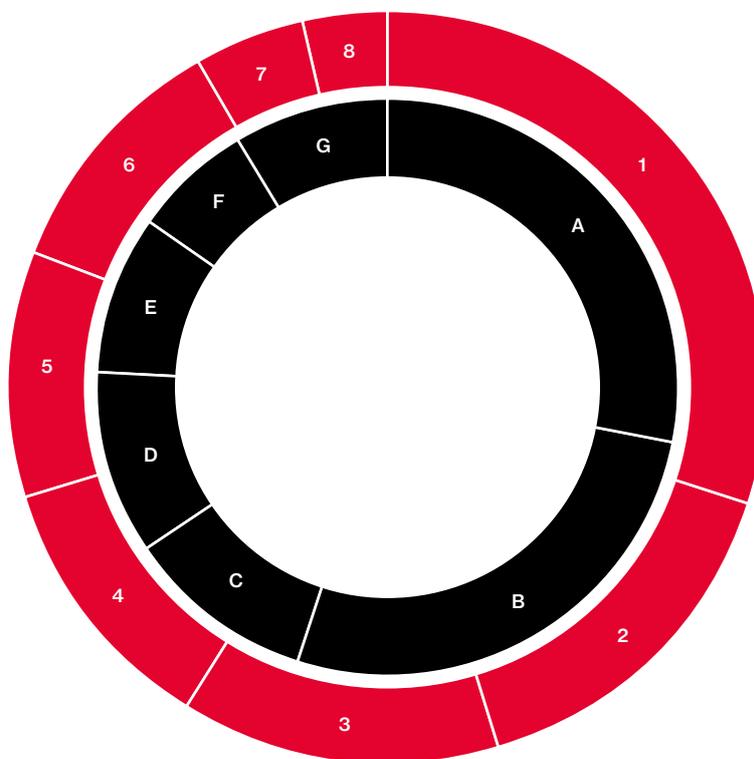
# Inhalt

---

<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>3</b>
<b>Aktionärsbrief</b>	<b>6</b>
<b>Finanzbericht</b>	<b>8</b>
<b>Liegenschaftsspiegel</b>	<b>33</b>
<b>Kontakt/Agenda/Impressum</b>	<b>35</b>

# Das Wichtigste in Kürze

## Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen █  
nach Kantonen █

### Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 30.06.2017

1	Industrie, Gewerbe	30.0%
2	Wohnen	15.5%
3	Verkauf	13.5%
4	Büro	11.4%
5	Bauland	10.7%
6	Distribution, Logistik	10.6%
7	Wohn- und Geschäftliegenschaften	4.8%
8	Übrige	3.5%

### Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2017

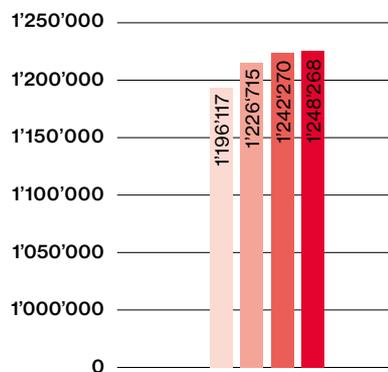
A	Aargau	28.3%
B	Zürich	26.8%
C	Genf	10.5%
D	Zug	10.3%
E	Solothurn	8.9%
F	Basel-Landschaft	6.8%
G	Diverse	8.4%

# 92%

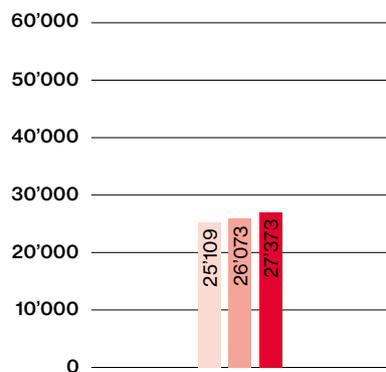
des Immobilienportfolios der HIAG  
befinden sich in den Regionen Aargau,  
Zürich, Genf, Zug, Solothurn und Basel.

## Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, Unternehmensergebnis

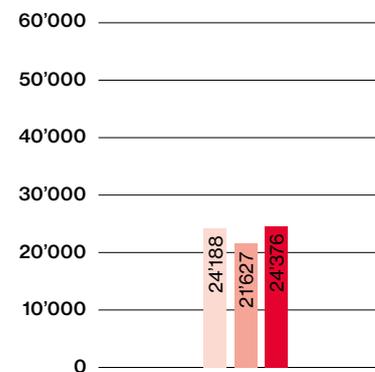
Immobilienanlagen in TCHF



Liegenschaftsertrag in TCHF



Unternehmensergebnis in TCHF



30.06.2015  
30.06.2016  
31.12.2016  
30.06.2017

## Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	30.06.2017	30.06.2016
Liegenschaftsertrag	27'373	26'073
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	10'772	7'395
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	32'810	24'027
Unternehmensergebnis	24'376	21'627
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkauf Promotion	41'036	22'225

in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel	66'316	62'766
Eigenkapital	724'727	729'126
Eigenkapitalquote	53.5%	54.7%
LTV-Ratio	36.8%	36.2%
Bilanzsumme	1'354'387	1'334'132
Anzahl Mitarbeiter	50	49
- davon Hauswartung und Liegenschaftsverwaltung	16	17

## Portfoliokennzahlen

in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
Immobilienanlagen	1'248'268	1'242'270
Bestandesportfolio	809'883	755'511
Entwicklungsportfolio	438'385	486'759
Immobilienanlagen (Anzahl Liegenschaften)	113	112
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	50	50
Investitionen in Immobilien	25'020	88'756
Annualisierter Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)	54.6	54.2
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	12.5%	11.7%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	32.4%	32.5%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	12.3%	15.2%

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

## EPRA-Kennzahlen

in TCHF	30.06.2017	30.06.2016
EPRA Earnings	18'655	14'448

in TCHF	30.06.2017	31.12.2016
EPRA NAV	795'715	796'240
EPRA Eigenkapitalquote	58.8%	59.8%
EPRA Leerstandsquote	15.1%	15.3%
Adjusted EPRA Leerstandsquote exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	12.5%	11.7%

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

## Kennzahlen pro Aktie

in CHF	30.06.2017	30.06.2016
Gewinn pro Aktie (EPS)	3.03	2.70
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung	1.69	1.78
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	1.50	1.95

in CHF	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie vor latenten Steuern	99.04	99.15
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Aktie nach latenten Steuern	90.19	90.73

---

# Aktionärsbrief

---

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

HIAG ist im ersten Halbjahr auf Kurs und steigert den Liegenschaftsertrag um 5.0% auf CHF 27.4 Mio. Bei den Neubewertungen beträgt das Plus CHF 3.4 Mio. Mit Anlageverkäufen in Biberist wurde ein Einmalsertrag von CHF 6.5 Mio. erzielt. HIAG Data konnte im ersten Halbjahr weitere Produkte erfolgreich lancieren und schreitet beim Aufbau des Geschäfts planmässig voran. Das Ergebnis pro Aktie steigt um 12.2% auf CHF 3.03.

Der annualisierte Liegenschaftsertrag konnte im Vorjahresvergleich um CHF 3.1 Mio. bzw. 6.0% auf CHF 54.6 Mio. und zum Stichtag per 31. Dezember 2016 um CHF 0.4 Mio. bzw. 0.7% gesteigert werden. Auf Vergleichsbasis (Like for Like) betrug die Steigerung des vereinnahmten Liegenschaftsertrags im Vorjahresvergleich 2.1%. Der Gewinn je Aktie legte um 12.2% von CHF 2.70 auf CHF 3.03 zu. Mit der erfolgreichen Platzierung einer dritten Anleihe über CHF 150 Mio. konnte die gewichtete durchschnittliche Zinsanbindung von 3.1 Jahren auf 4.0 Jahre gesteigert und die Bilanzbasis weiter gestärkt werden.

### Erfolgreiche Verlängerungen von Ankermietverträgen

Im ersten Halbjahr konnten wichtige Mietverträge neu verhandelt und verlängert werden. Die Vertragsverlängerungen mit Media Markt, Baoshida und die neu abgeschlossenen Verträge mit Hewlett Packard Enterprise und HP Inc. bewirken eine weitere Steigerung der gewichteten Restmietdauer (WALT) auf 5.5 Jahre. Durch Neuvermietungen in Füllinsdorf, Cham und Biberist konnte die Leerstandsquote erneut leicht auf 15.1% reduziert werden.

### The Hive: IT-Cluster «der Bienenstock» im Kanton Genf nimmt Gestalt an

Das neue Bürogebäude in Meyrin wurde im Juni 2017 an Hewlett Packard Enterprise und HP Inc. für den Innenausbau übergeben. Das Projekt übertrifft aufgrund der Übergabe nur rund 18 Monate nach Erhalt der Baubewilligung, der Unterschreitung

des Kostenbudgets und der uneingeschränkten Zustimmung der Mitarbeiter von Hewlett Packard die Erwartungen. Nicht nur finanziell trägt das Areal Früchte: Die parkähnlich angelegten Grünflächen schaffen eine besondere Aussenraumqualität und stehen symbolisch für das Aufblühen des Areals. Letzteres wird nicht zuletzt durch die auf dem Areal eigens stationierten Bienenvölker gefördert. HIAG leistet so einen nachhaltigen Beitrag für das Quartier und die Umgebung. Ebenso erfreulich ist der zehnjährige Mietvertrag mit Ankernutzer Hewlett Packard Enterprise für Flächen im 1968 erstellten Bestandesgebäude, wodurch die Entwicklung des Areals als IT-Cluster nahtlos weitergeführt wird.

### Attraktive Ergänzung des Portfolios

Unweit des Bestandesareals in Meyrin bei Genf und in unmittelbarer Umgebung des Bahnhofs Meyrin konnte HIAG das Portfolio um das Areal der Uhlmann-Eyraud erweitern. Der Bahnhof Meyrin wird in den nächsten Jahren im Zuge der Fertigstellung des Léman Express aufgewertet, was in einem Zeithorizont von etwa zehn Jahren eine verdichtete Entwicklung an diesem Standort zulässt. Bis dahin kann das Mietpotenzial in der heute voll vermieteten Hallenstruktur optimiert werden.

### Spatenstiche in Frauenfeld und Cham

Aufgrund des erfolgreich verlaufenden Verkaufs der Wohnungen des Projekts The Cloud in Baar (Vermarktungsstand: 89%) und der Feinspinnerei in Windisch (Vermarktungsstand: 59%) ist der Wohnungsanteil im Portfolio inklusive gemischt genutzter Liegenschaften auf nunmehr 20.3% gesunken. Mit den über den Sommer erfolgten Spatenstichen in Frauenfeld und Cham Projekt (On Your Marks) wurden an diesen Standorten Entwicklungen angestossen, bei denen insgesamt rund 340 Mietwohnungen entstehen werden, wodurch der Anteil Wohnen im Portfolio wieder auf rund ein Drittel erhöht wird.

### Maschinenverkauf spielt Flächen frei

Mit dem Verkauf der Papiermaschine 9 in Biberist gelingt ein weiterer Meilenstein auf dem Areal. So werden bis Mitte 2018 rund 28'000 Quadratmeter Nutzfläche freigespielt, die mittelfristig für eine neue Nutzung zur Verfügung gestellt werden können. Gleichzeitig kann der Betrieb des geplanten Rechenzentrums durch den Rückbau der Anlagen nicht mehr gestört werden. HIAG Data, die das Rechenzentrum nutzen wird, hat im Verwaltungsgebäude ihre Zelte aufgeschlagen und wird von dort aus die Cloud-Infrastruktur betreiben und überwachen.

### Cloud-Infrastruktur mit grosser Kundennachfrage

Planmässig konnte HIAG Data im ersten Halbjahr das schweizweite Glasfasernetz in Betrieb nehmen. Über unseren Kunden Smart Linth Region konnte die Glarner Kantonalbank den Zugriff auf ihre Kernapplikationen seit Mai 2017 substanziell beschleunigen. Für die Branchenlösungen im Gesundheits- und im Medienbereich konnten erfolgreiche Proofs of Concept (PoCs) bei potenziellen nationalen und internationalen Kunden etabliert werden. Auf dieser Basis wurde die Partnerschaft mit Microsoft und Noser vertieft und durch gemeinsame Vermarktungsanstrengungen ergänzt. In Kooperation mit Microsoft und Noser kann HIAG Data zukünftig ihre Cloud-Infrastruktur im Medienbereich auch deutschen Radio- und Fernsehstationen anbieten. Das Team der HIAG Data wurde an strategischen Positionen ergänzt, die Betriebs- und Entwicklungstätigkeit erfolgt seit Mitte 2017 von Biberist aus, wo die zweite Ausbaustufe des Rechenzentrums in Umsetzung ist. Für Ende 2017 ist die Lancierung eines Portals geplant, das eine automatisierte Zugänglichkeit der Cloud-Infrastruktur sowie die Einbindung von branchenspezifischen Lösungen ermöglicht.



Dr. Felix Grisard  
Verwaltungsratspräsident

### Ausblick

Im zweiten Halbjahr erwarten wir einige Weichenstellungen in Bezug auf Ankernutzer und Entwicklungsschritte. Insbesondere in Windisch sind wir zuversichtlich, dass wir mit der Stiftung FARO einen Nachnutzer für das Rekrutierungszentrum finden können. Sie möchte den gesamten Komplex nach dem Auszug des Rekrutierungszentrums im April 2018 langfristig für betreute Wohnformen nutzen. Auch für den per Ende August 2018 gekündigten Mietvertrag mit Athleticum laufen bereits Verhandlungen mit potenziellen Mietinteressenten. Dies bestätigt uns, dass eine nachhaltige Arealentwicklung es erlaubt, Qualitäten zu erzeugen, die auch die erfolgreiche Vermarktung von nutzerspezifischen Objekten ermöglichen.

Die Reaktionen des Markts bestätigen uns, dass wir mit dem Infrastrukturangebot der HIAG Data eine wichtige Antwort für viele Dienstleistungsanbieter gefunden haben, die ihre Kunden auf dem Weg in die Enterprise Cloud begleiten. Neben dem Potenzial, das wir dabei für die Vermarktung unserer Standorte erkannt haben, arbeiten wir mit unseren Partnern aktiv an der Weiterentwicklung und Vermarktung der Anwendungsmöglichkeiten des HIAG Data Infrastrukturangebots.



Martin Durchschlag  
Geschäftsführer

---

# Finanzbericht

## Konsolidierter Halbjahresabschluss

### 30. Juni 2017 (nach Swiss GAAP FER)

---

#### Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel		66'316	62'766
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'502	3'938
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit nahe stehenden Personen		108	238
Übrige kurzfristige Forderungen	1	13'222	4'949
Übrige kurzfristige Finanzanlagen		2'958	4'495
Liegenschaften zum Verkauf	3	42'236	65'985
Aktive Rechnungsabgrenzung		5'043	3'576
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>131'385</b>	<b>145'947</b>
Übrige langfristige Forderungen	2	1'504	-
Immobilienanlagen	3	1'206'032	1'176'285
Übrige Sachanlagen	4	8'505	5'168
Finanzanlagen		2'588	2'336
Finanzanlagen Aktionäre		3'827	3'851
Finanzanlagen mit nahe stehenden Personen		545	545
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1'223'002</b>	<b>1'188'185</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1'354'387</b>	<b>1'334'132</b>

in TCHF		30.06.2017	31.12.2016
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	15'460	6'365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'097	4'614
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		7'683	6'678
Kurzfristige Rückstellungen		751	274
Steuerverbindlichkeiten		-	157
Passive Rechnungsabgrenzung		14'191	7'002
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>42'183</b>	<b>25'090</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	510'257	506'339
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		4'750	4'750
Langfristige Rückstellungen		1'329	1'200
Latente Steuern		71'142	67'628
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>587'478</b>	<b>579'917</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>629'661</b>	<b>605'006</b>
Aktienkapital		8'036	8'036
Kapitalreserven		51'374	80'303
Gewinnreserven		665'317	640'787
<b>Eigenkapital</b>	15	<b>724'727</b>	<b>729'126</b>
<b>Passiven</b>		<b>1'354'387</b>	<b>1'334'132</b>

## Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		30.06.2017	30.06.2016
Liegenschaftsertrag	6	27'373	26'073
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	7	10'772	7'395
Infrastructure as a Service (IaaS)	8	338	-
Übriger Betriebsertrag	9	7'894	579
Eigenleistung	10	177	-
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>46'555</b>	<b>34'048</b>
Personalaufwand		-4'288	-4'061
Unterhalt und Reparaturen		-3'044	-1'828
Versicherungen und Gebühren		-523	-479
Energieaufwand und Hauswartung		-1'253	-1'229
Allgemeiner Betriebsaufwand		-294	-393
Büro- und Verwaltungsaufwand		-3'149	-1'019
Marketing- und Vertriebsaufwand		-412	-324
Mieten und Leasing		-782	-689
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-13'745</b>	<b>-10'021</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>32'810</b>	<b>24'027</b>
Abschreibungen	11	-720	-137
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>32'090</b>	<b>23'890</b>
Finanzertrag		145	307
Finanzaufwand	12	-2'758	-2'598
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>29'477</b>	<b>21'599</b>
Ertragssteuern	14	-5'102	28
<b>Unternehmensergebnis</b>		<b>24'376</b>	<b>21'627</b>
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	15	3.03	2.70
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	15	3.03	2.70

## Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	30.06.2017	30.06.2016
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	11'311	14'603
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	8'340	9'023
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-16'101	-39'227
Veränderung flüssige Mittel	3'550	-15'601
Flüssige Mittel am 01.01.	62'766	52'351
Veränderung flüssige Mittel	3'550	-15'601
Flüssige Mittel am 30.06.	66'316	36'750

Es gab keine nicht liquiditätswirksamen Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

## Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital <sup>1</sup>	Kapitalreserven <sup>2</sup>	Gewinnreserven <sup>3</sup>	Eigenkapital
<b>Eigenkapital am 01.01.2016</b>	<b>8'000</b>	<b>105'794</b>	<b>594'927</b>	<b>708'721</b>
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>3</sup>	-	-	254	254
Dividende	-	-28'000	-	-28'000
Unternehmensergebnis	-	-	21'627	21'627
<b>Eigenkapital am 30.06.2016</b>	<b>8'000</b>	<b>77'794</b>	<b>616'808</b>	<b>702'602</b>
<b>Eigenkapital am 01.01.2017</b>	<b>8'036</b>	<b>80'303</b>	<b>640'787</b>	<b>729'126</b>
Aktienbezogene Vergütungspläne <sup>3</sup>	-	-	154	154
Dividende	-	-28'929	-	-28'929
Unternehmensergebnis	-	-	24'376	24'376
<b>Eigenkapital am 30.06.2017</b>	<b>8'036</b>	<b>51'374</b>	<b>665'317</b>	<b>724'727</b>

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

<sup>2</sup> Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'572 (30. Juni 2016: TCHF 1'400).

<sup>3</sup> Siehe Ziffer 13 der Erläuterungen zum konsolidierten Halbjahresbericht.

## Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

### Grundlagen der Rechnungslegung

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

Die in der vorliegenden Konzernrechnung angewandten Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Konzernrechnung 2016 wiedergegebenen Grundsätzen.

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

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

### Konsolidierungskreis

Die Konzernrechnung umfasst alle Tochtergesellschaften der HIAG Immobilien Holding AG, an denen die Gesellschaft direkt oder indirekt mit einem Stimmrechts- und Kapitalanteil von mehr als 50% beteiligt ist. Dabei wird die Methode der Vollkonsolidierung 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 2017 <sup>1</sup> in %	Anteil 2016 <sup>1</sup> in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Baar
HIAG AG	150	100	100	Basel
HIAG Immobilien AG	5'000	100	100	St. Margrethen
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Aigle
Léger SA	400	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
HIAG Immobilien Menziken AG	100	100	100	Menziken
HIAG Data AG	100	100	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG IaaS Operations AG	400	100	100	Zürich
Village 52 SA	100	100	100	Yverdon-les-Bains
Safe Swiss Cloud AG	220	26	26	Basel

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

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 Zürich sowie IT-Infrastruktur, die auf Open-Source und Microsoft-Technologie 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 in 2016 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

In der Berichtsperiode haben keine Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden.

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

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

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

### Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

#### Allgemein

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

Die Bewertungsmethodik und- technik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2017 gegenüber dem 31. Dezember 2016 nicht geändert.

#### Liegenschaften

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

#### Liegenschaften im Bau

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

#### Liegenschaften zum Verkauf

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

### Übrige Sachanlagen und immaterielle 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.

### Liegenschaftsertrag

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

### Infrastructure as a Service (IaaS)

Die Position Infrastructure as a Service (IaaS) umfasst 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 und Microsoft-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.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Verzicht des Kantons Genf auf sein Vorkaufsrecht konnte am 31. Juli 2017 der Eigentumsantritt des 10'400 m<sup>2</sup> grossen Areals der Uhlmann-Eyraud mit einer Nutzfläche von rund 9'700 m<sup>2</sup> in Meyrin (GE) vollzogen werden.

## Erläuterungen zum konsolidierten Halbjahresabschluss

### 1 Übrige kurzfristige Forderungen

	30.06.2017	31.12.2016
Übrige kurzfristige Forderungen	13'222	4'949

Per 30. Juni 2017 ist in den übrigen kurzfristigen Forderungen eine Vorauszahlung für den Erwerb des Areals der Uhlmann-Eyraud in Meyrin, in Höhe von TCHF 1'836 (31. Dezember 2016: TCHF 0) enthalten.

Im Rahmen einer Zusammenarbeitsvereinbarung mit Microsoft hat sich HIAG per 30. Juni 2017 verpflichtet Lizenzvolumen für Cloudprodukte im Umfang von TCHF 5'429 (31. Dezember 2016: TCHF 0) zu vermarkten. In diesem Zusammenhang wurde Ende Juli 2017 eine entsprechende Vorauszahlung an Microsoft geleistet, welche per 30. Juni 2017 in den übrigen kurzfristigen Forderungen ausgewiesen wird.

### 2 Übrige Langfristige Forderungen

	30.06.2017	31.12.2016
Übrige langfristige Forderungen	1'504	-

Die übrige langfristige Forderung besteht aus einer Forderung von TCHF 2'554, welche infolge der Nutzung von Flächen über die ordentliche Mietdauer hinaus entstanden ist. Im Vorjahr betrug diese TCHF 2'268 und war in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten. Aufgrund von Bonitätsrisiken beläuft sich die Wertberichtigung dieser Forderung per 30. Juni 2017 auf TCHF 1'050 (31. Dezember 2016: TCHF 1'050). In 2017 wurde eine Zahlungsvereinbarung unterzeichnet, welche die Abzahlung ab 2020 regelt.

### 3 Immobilienanlagen

	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
<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	-
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>77'671</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 Reklassifikation per 31.12.2016</b>	<b>91'642</b>	<b>1'022'203</b>	<b>62'440</b>	<b>1'176'285</b>
<b>Bestand per 01.01.2017</b>	<b>91'642</b>	<b>1'022'203</b>	<b>128'425</b>	<b>1'242'270</b>
Reklassifikationen	-	1'780	-1'780	-
Zugänge	73	6'931	18'016	25'020
Abgänge	-	-70	-29'725	-29'795
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	3'435	-268	8'359	11'526
Wertkorrektur Umweltrisiken	-32	-664	-58	-754
<b>Bestand per 30.06.2017</b>	<b>95'118</b>	<b>1'029'912</b>	<b>123'238</b>	<b>1'248'268</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-42'236	-42'236
<b>Bestand nach Reklassifikation per 30.06.2017</b>	<b>95'118</b>	<b>1'029'912</b>	<b>81'002</b>	<b>1'206'032</b>

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Liegenschaften durch die Firma Wüest Partner AG bewertet. Die den Liegenschaftsbewertungen zugrundeliegenden Diskontsätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 2.0% bis 7.0% (31. Dezember 2016: 2.25% bis 7.0%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden durch die Firma Ecosens AG auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 28'806 (31. Dezember 2016: TCHF 28'052) in den Immobilienanlagen berücksichtigt. Die Abklärung von Umweltrisiken ist ein laufender Prozess. Neue Erkenntnisse aus historischen oder technischen Untersuchungen werden am Bilanzstichtag berücksichtigt und haben in der laufenden Berichtsperiode zu einer Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF -754 (30. Juni 2016: TCHF 468) geführt. Per 30. Juni 2017 wurde ein Diskontierungssatz von 2.0% angewendet (31. Dezember 2016: 2.25%). Die effektiven Anschaffungskosten sind aufgrund der teilweise sehr lange zurückliegenden Anschaffungszeitpunkte und Investitionen in einzelnen Fällen nicht zuverlässig ermittelbar. Aus diesem Grund wird auf die Angabe der Anschaffungswerte verzichtet.

Die Zugänge im ersten Halbjahr 2017 in Höhe von TCHF 25'020 erfolgten aus Investitionen bei 56 Liegenschaften. Die grössten Investitionen erfolgten in Meyrin (TCHF 6'126 für den neuen Hauptsitz von Hewlett-Packard International Sàrl und HP International Sàrl), in Baar (TCHF 4'511 für das Projekt The Cloud), in Bremgarten (für TCHF 3'792 für den Hauptsitz von Jeld-Wen) und in Windisch (TCHF 5'044 davon für das Projekt Feinspinnerei TCHF 2'469 und TCHF 1'419 für die Sanierung des Parkhauses Heinrich).

Abgänge in Höhe von TCHF 29'795 betreffen den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen des Projektes The Cloud in Baar (TCHF 20'660) und der Projekten Spinnerei III und Feinspinnerei in Windisch (TCHF 9'135).

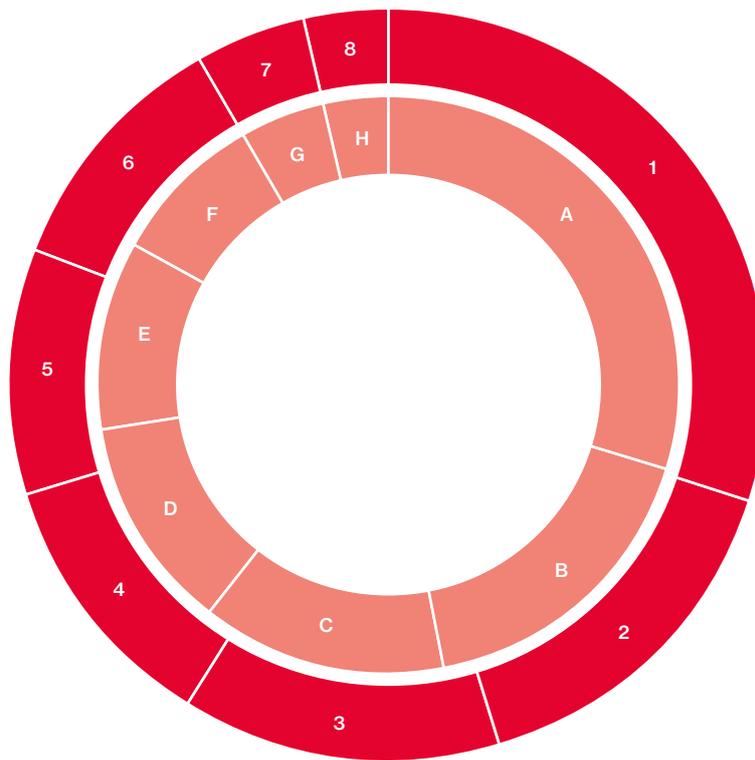
#### Liegenschaften zum Verkauf

	30.06.2017	31.12.2016
Projekt Spinnerei III (Windisch)	-64	1'525
Projekt The Cloud (Baar)	31'010	49'430
Projekt Feinspinnerei (Windisch)	11'290	15'030
<b>Total</b>	<b>42'236</b>	<b>65'985</b>

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

Bei den beurkundeten Einheiten sind folgenden restlichen Zahlungen, die mit Zahlungsverprechen von Banken besichert sind per 30. Juni 2017 noch offen:

	30.06.2017	31.12.2016
Projekt Spinnerei III (Windisch)	-	1'020
Projekt The Cloud (Baar)	5'101	15'916
Projekt Feinspinnerei (Windisch)	4'000	7'190
<b>Total</b>	<b>9'101</b>	<b>24'126</b>



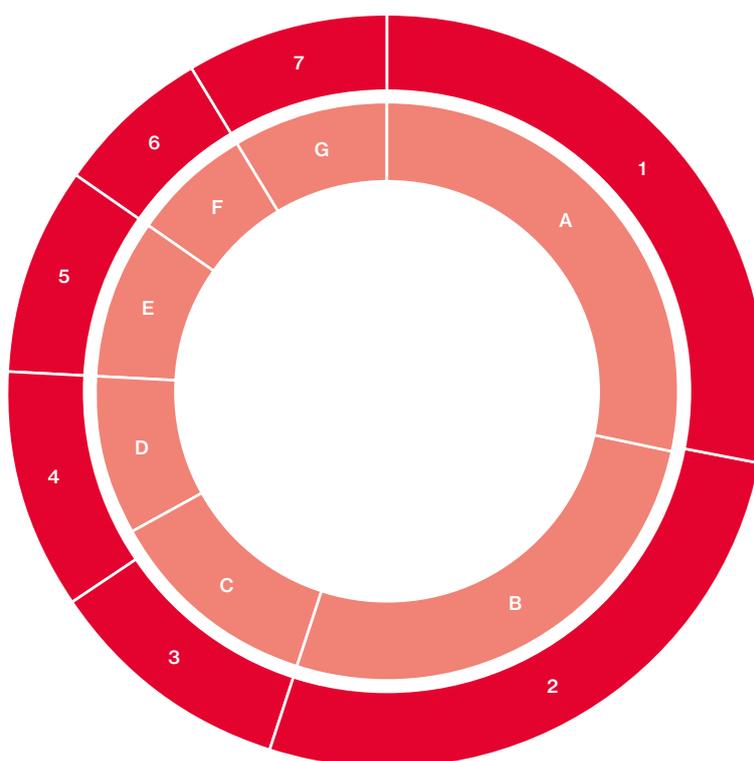
2017 █  
2016 █

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 30.06.2017**

1	Industrie, Gewerbe	30.0%
2	Wohnen	15.5%
3	Verkauf	13.5%
4	Büro	11.4%
5	Bauland	10.7%
6	Distribution, Logistik	10.6%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	4.8%
8	Übrige	3.5%

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016**

A	Industrie, Gewerbe	29.8%
B	Wohnen	17.2%
C	Verkauf	13.6%
D	Büro	12.0%
E	Distribution, Logistik	10.4%
F	Bauland	8.7%
G	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	4.8%
H	Übrige	3.4%



2017 ■  
2016 ■

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2017**

1	Aargau	28.3%
2	Zürich	26.8%
3	Genf	10.5%
4	Zug	10.3%
5	Solethurn	8.9%
6	Basel-Landschaft	6.8%
7	Diverse	8.4%

**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	Solethurn	8.7%
F	Basel-Landschaft	6.8%
G	Diverse	8.4%

#### 4 Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen

	Übrige Sachanlagen	Netz- und IT-Infrastruktur HIAG Data	Total	Immaterielle Anlagen
<b>Buchwert per 01.01.2016</b>	<b>4'142</b>	<b>–</b>	<b>4'142</b>	<b>81</b>
Zugänge	265	3'513	3'778	5
<b>Buchwert per 31.12.2016/01.01.2017</b>	<b>4'407</b>	<b>3'513</b>	<b>7'920</b>	<b>86</b>
Zugänge	23	5'046	5'069	–
Abgänge	–1'011	–	–1'011	–
<b>Buchwert per 30.06.2017</b>	<b>3'419</b>	<b>8'559</b>	<b>11'978</b>	<b>86</b>
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2016</b>	<b>2'319</b>	<b>–</b>	<b>2'319</b>	<b>74</b>
Planmässige Abschreibungen	365	68	433	12
<b>Stand per 31.12.2016/01.01.2017</b>	<b>2'684</b>	<b>68</b>	<b>2'752</b>	<b>86</b>
Planmässige Abschreibungen	129	591	720	–
<b>Kumulierte Wertberichtigungen per 30.06.2017</b>	<b>2'813</b>	<b>659</b>	<b>3'472</b>	<b>86</b>
<b>Nettobuchwerte per 01.01.2016</b>	<b>1'823</b>	<b>–</b>	<b>1'823</b>	<b>7</b>
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2016/01.01.2017</b>	<b>1'723</b>	<b>3'445</b>	<b>5'168</b>	<b>–</b>
<b>Nettobuchwerte per 30.06.2017</b>	<b>605</b>	<b>7'900</b>	<b>8'505</b>	<b>–</b>

Die Abgänge der «Übrige Sachanlagen» in Höhe von TCHF 1'011 umfassen die Anlageverkäufe in Biberist. Für intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit dem Aufbau der IT-Infrastruktur der HIAG Data, wurden in der Berichtsperiode TCHF 177 aktiviert (31. Dezember 2016: TCHF 89).

#### 5 Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2017	31.12.2016
Langfristige Bankverbindlichkeiten	145'257	291'339
Anleihe	365'000	215'000
<b>Total</b>	<b>510'257</b>	<b>506'339</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 ( $[\text{Flüssige Mittel} + \text{Finanzverbindlichkeiten}] / \text{Immobilienwert}$ ) belief sich zum Stichtag auf 37% (31. Dezember 2016: 36%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten (Bankverbindlichkeiten / Immobilienwert) liegt bei 13% (31. Dezember 2016: 23%). Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 0.96% (30. Juni 2016: 1.03%). Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 15'460 (31. Dezember 2016: TCHF 6'365) und sind als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Mai 2017 wurde eine dritte festverzinsliche Anleihe über TCHF 150'000 mit einer Laufzeit von fünf Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankverbindlichkeiten verwendet.

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

#### Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2017

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	160'717	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeit in TCHF per 30.06.2017»	Zwischen 0.7% und 3.4%
Anleihe	365'000	CHF	01.07.2021, 04.07.2023 und 30.05.2022	1.0% und 0.8%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3.0%
<b>Total</b>	<b>530'217</b>			

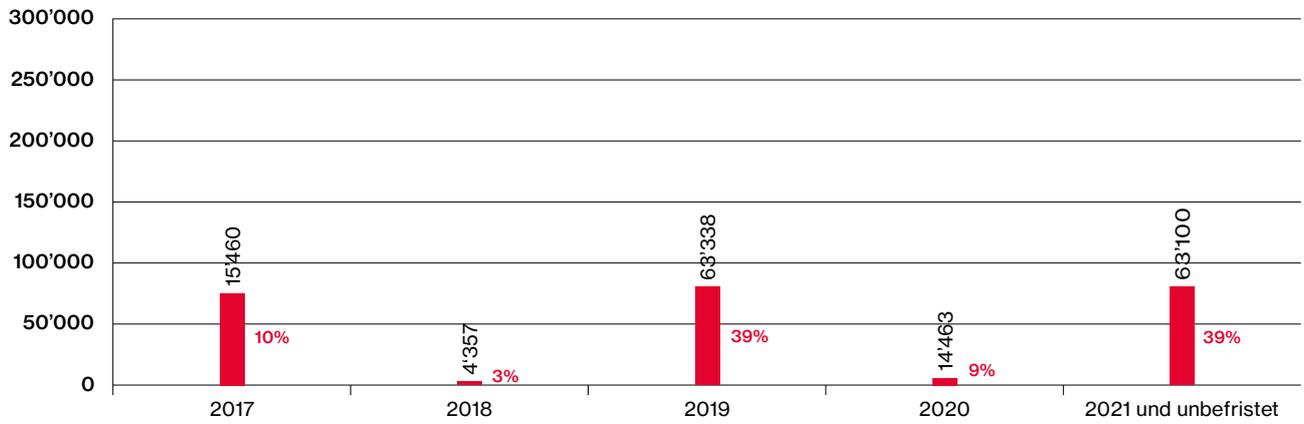
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

#### Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2016

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	297'704	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeit 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>			

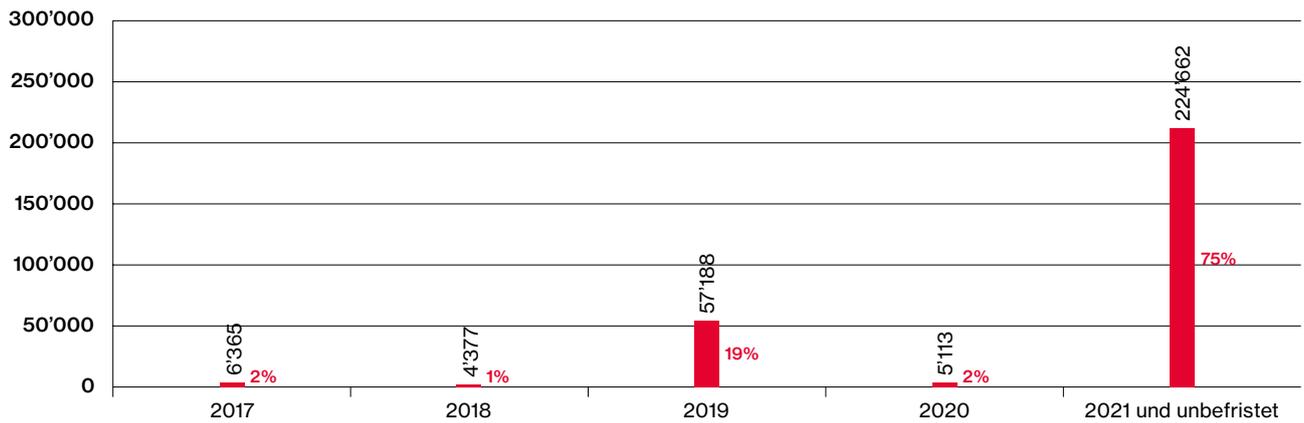
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 30.06.2017



Total: TCHF 160'717 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2016



Total: TCHF 297'704 = 100%

**Per 30. Juni 2017 bestanden folgende Zinsbindungen der Bankverbindlichkeiten (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):**

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	106'656	66%
2018	4'397	3%
2019	26'688	17%
2020 und länger	23'016	14%
<b>Total</b>	<b>160'717</b>	<b>100%</b>

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

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	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>

## 6 Liegenschaftsertrag

	30.06.2017	30.06.2016
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	26'528	25'089
Nebenkosten	516	645
Übriger Liegenschaftsertrag	500	394
Erlösminderung	-171	-55
<b>Total</b>	<b>27'373</b>	<b>26'073</b>

Per 30. Juni 2017 beinhaltet die Position «Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten» TCHF 426 Mieteinnahmen (30. Juni 2016: TCHF 0) aus Mietverträgen, für welche mietzinsfreie Zeiten gewährt worden sind. Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkauf aus den eigenen Kraftwerken von TCHF 503 für das erste Halbjahr 2017 (30. Juni 2016: TCHF 383).

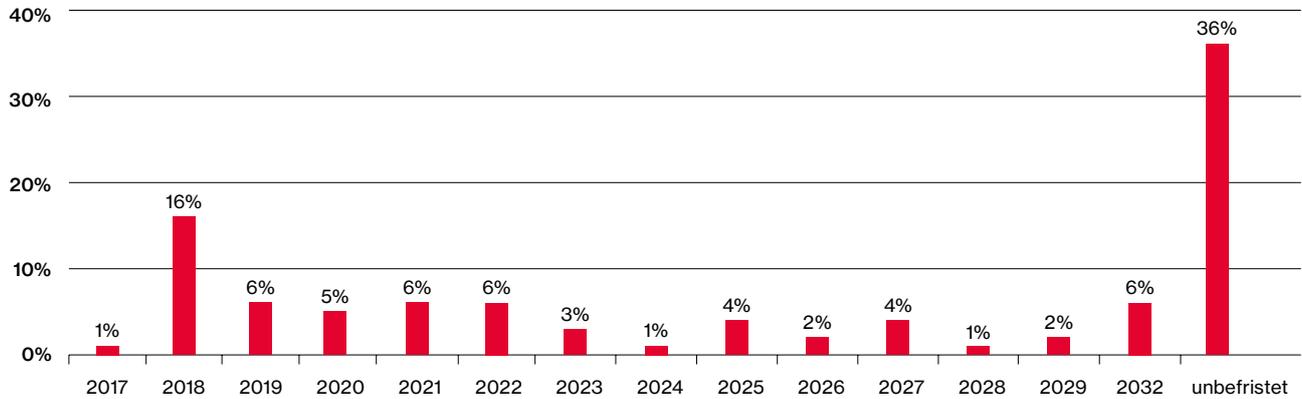
### Bedeutendste Mieter

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

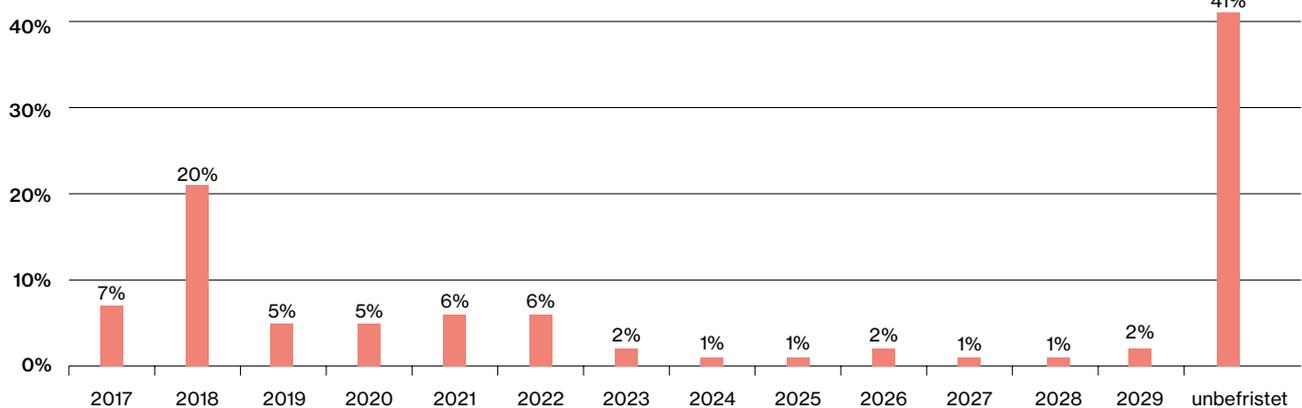
Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	30.06.2017	30.06.2016
auf den grössten Mieter	4%	5%
auf die drei grössten Mieter	11%	14%
auf die fünf grössten Mieter	17%	20%
auf die zehn grössten Mieter	30%	34%

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 30.06.2017



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2016



Leerstandsquote

	30.06.2017	31.12.2016
Bestandesliegenschaften	12.5%	11.7%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung <sup>1</sup>	32.4%	32.5%
Entwicklungsliegenschaften	12.3%	15.2%
<b>Gesamtes Portfolio</b>	<b>15.1%</b>	<b>15.3%</b>

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

**7 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen**

	30.06.2017	30.06.2016
Positive Marktwertanpassungen	23'830	19'682
Negative Marktwertanpassungen	-10'746	-14'476
Marktwertanpassungen der Immobilien zum Verkauf	-1'558	1'722
Anpassung der Abzüge für Umweltrisiken	-754	468
<b>Total</b>	<b>10'772</b>	<b>7'395</b>

Die grössten Wertänderungen erfolgten bei den Liegenschaften in Meyrin (TCHF 11'848), Wetzikon (TCHF 2'111), Cham (TCHF 1'466), Windisch (TCHF 1'188), Baar (TCHF -2'271) und Frauenfeld (TCHF -1'610). Von insgesamt 118 Liegenschaften erfuhren 65 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertänderungen waren 46 Liegenschaften betroffen und bei 7 Liegenschaften gab es keine Wertänderung.

**8 Infrastructure as a Service (IaaS)**

	30.06.2017	30.06.2016
Cloud-Infrastruktur	331	-
Punkt zu Cloud Verbindung	7	-
<b>Total</b>	<b>338</b>	<b>-</b>

**9 Übriger Betriebsertrag**

	30.06.2017	30.06.2016
Dienstleistungen gegenüber Dritten	375	397
Sonstiger Betriebsertrag	7'519	1'035
Wertberichtigung sonstiger Betriebsertrag	-	-853
<b>Total</b>	<b>7'894</b>	<b>579</b>

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

In der Position «Sonstiger Betriebsertrag» sind in 2017 Erträge in Höhe von TCHF 7'278 aus Anlagenverkäufe in Biberist ausgewiesen (30. Juni 2016: TCHF 0). Zudem sind in Folge dieser Transaktionen externe Dienstleistungen in Höhe von TCHF 777 (30. Juni 2016: TCHF 0) in der Position «Büro- und Verwaltungsaufwand» abgegrenzt. Im Vorjahr ist eine Entschädigung für die Weiterbenutzung von Flächen in Höhe von 900 TCHF im «sonstigen Betriebsertrag» enthalten. Die Wertberichtigung von TCHF 853 ist mit dieser Entschädigung verbunden und wurde aufgrund von Bonitätsrisiken verbucht.

**10 Eigenleistung**

	30.06.2017	30.06.2016
Davon Personalaufwand	40	–
Davon Büro- und Verwaltungsaufwand (Drittentwicklungsleistungen)	137	–
<b>Total</b>	<b>177</b>	<b>–</b>

Für intern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit dem Aufbau der IT-Infrastruktur der HIAG Data wurden in der Berichtsperiode TCHF 177 aktiviert (30. Juni 2016: TCHF 0).

**11 Abschreibungen**

	30.06.2017	30.06.2016
Übrige Sachanlagen	129	137
IT- und Netzinfrastruktur	591	–
<b>Total</b>	<b>720</b>	<b>137</b>

**12 Finanzaufwand**

	30.06.2017	30.06.2016
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	1'281	1'909
Zinsaufwand Anleihe	1'175	500
Bankspesen und Bankzinsen	71	84
Übriger Kapitalaufwand <sup>1</sup>	232	106
<b>Total</b>	<b>2'758</b>	<b>2'598</b>

<sup>1</sup> Enthält in 2017 anteilige Emissionskosten der Anleihe TCHF 65 (30. Juni 2016: TCHF 29), welche über die Laufzeit der Anleihe über die Erfolgsrechnung amortisiert werden.

Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten und Anleihe betrug in der Berichtsperiode 0.96% (30. Juni 2016: 1.03%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.7% und 3.4% (30. Juni 2016: zwischen 0.60% und 2.95%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 57 wurden aktiviert (30. Juni 2016: TCHF 236).

### 13 Aktienbezogene Vergütungen

Für die Konzernleitung besteht eine variable Komponente in Form eines Long Term Incentive Plans (LTIP). Die Laufzeit des aktuellen LTIP beträgt fünf Jahre (2014–2018). Für den Geschäftsführer und den Leiter Finanzen bemisst sich die variable Entschädigung gemäss LTIP an der Eigenkapitalrendite des Konzerns. Für die Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung (Arealentwickler und Leiter Portfoliomanagement) bemisst sich der LTIP an der Wertänderung des Immobilienportfolios der HIAG Gruppe während des relevanten Zeitraums. Im Übrigen gelten die gleichen Regelungen bezüglich Aktien- und Barkomponente, welche nachfolgend erläutert werden. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Eigenkapitalrendite, ist eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 6% mit einer Obergrenze von rund 13% über die Laufzeit des LTIP. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Wertänderung des Immobilienportfolios, ist eine durchschnittliche jährliche Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen von CHF 10 Mio. (kumuliert CHF 50 Mio.) mit einer kumulierten Obergrenze von durchschnittlich CHF 70 Mio. (kumuliert CHF 350 Mio.) während des gesamten relevanten Zeitraums. Der Bonuskorb für die Konzernleitung gemäss dem aktuellen LTIP ist insgesamt nach oben mit CHF 14 Mio. limitiert. Die Obergrenze des Bonuskorbs entspricht einer Partizipation am bei den Aktionären entstandenen Mehrwert von etwa 2.8%. 50% des Incentives werden jährlich in Form von gesperrten Mitarbeiteraktien angespart. Als Berechnungsgrundlage dient die per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche Rendite bzw. Wertänderung ab Beginn des Durchrechnungszeitraumes im Sinne einer Highwatermark. Der Erwerb durch die Mitglieder der Konzernleitung erfolgt mit einer Sperrfrist von fünf Jahren ab Datum des Erwerbes und ist unverfallbar. Die Aktien werden den Mitgliedern der Konzernleitung entsprechend mit einem Abschlag von 25.274% auf die anteilige Incentivierung angerechnet. Die Ausrichtung der Aktienkomponente gemäss LTIP kann aus dem bedingten Kapital oder aus dem eigenen Bestand eigener Aktien der Gesellschaft erfolgen. Die weiteren 50% des LTIP stellen eine Bargeldkomponente dar. Diese wird nur ausbezahlt, wenn sich das jeweilige Mitglied der Konzernleitung am 30. Juni 2019 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

Der LTIP wirkt sich auf das Unternehmensergebnis der Periode mit TCHF 308 (30. Juni 2016: TCHF 387) aus, wovon TCHF 154 (30. Juni 2016: TCHF 133) der Barkomponente (Rückstellung als Gegenposition) und TCHF 154 (30. Juni 2016: TCHF 254) der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind. Für die Barkomponente, die im Jahr 2019 ausbezahlt wird, beläuft sich die kumulierte Rückstellung per 30. Juni 2017 auf TCHF 1'154 (31. Dezember 2016: TCHF 1'000).

**14 Steuern**

	30.06.2017	30.06.2016
Ertragssteuer	-51	-43
Latente Steuern	-3'514	256
Aktivierung Verlustvorträge	162	2'393
Verwendung aktivierter Verlustvorträge	-1'699	-2'578
<b>Total</b>	<b>-5'102</b>	<b>28</b>

In der Berichtsperiode wurden TCHF 3'514 an Rückstellungen für latente Steuern gebildet (30. Juni 2016: Auflösung von TCHF 256).

Da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können, ist per 30. Juni 2017 ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 2'958 aus Verlustvorträgen aktiviert (31. Dezember 2016: TCHF 4'495). Die Aktivierung entspricht dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzen innerhalb der nächsten zwölf Monaten. Von den aktivierten Verlustvorträgen per 31. Dezember 2016 wurden TCHF 1'669 im ersten Halbjahr 2017 verwendet.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 15'829 (31. Dezember 2016: TCHF 14'138). Die potenziellen Steuerreduktionen durch noch nicht aktivierte Verlustvorträge betragen per 30. Juni 2017 TCHF 2'431 (31. Dezember 2016: TCHF 2'015).

**15 Eigenkapital****Zusammensetzung Grundkapital**

	Nominalwert CHF	30.06.2017	31.12.2016
Namenaktien	1.00	8'035'885	8'035'885
<b>Total</b>		<b>8'035'885</b>	<b>8'035'885</b>

Per 30. Juni 2017 bestand das Aktienkapital aus 8'035'885 Namenaktien zum Nennwert CHF 1 je Aktie (31. Dezember 2016: 8'035'855). Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Art. 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt das Aktienkapital der Gesellschaft um maximal TCHF 1'600 bis zum 19. April 2018 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 30. Juni 2017 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 364 (31. Dezember 2016: TCHF 364). In der Berichtsperiode hat keine Ausübung stattgefunden.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'572 (31. Dezember 2016: TCHF 1'491).

**Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie**

in CHF	01.01.2017–30.06.2017	01.01.2016–30.06.2016
Unternehmensergebnis	24'376	21'627
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'053'885	8'000'000
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	3.03	2.70
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	3.03	2.70
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	3.03	2.70
in CHF	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	99.04	99.15
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	90.19	90.73

Per 30. Juni 2017 gibt es keine verwässernd wirkenden Effekte.

**16 Segmentberichterstattung**

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

Im vierten Quartal 2016 wurde HIAG Data erstmals aktiv. HIAG Data stellt IT-Dienstleistern schweizweit eine intelligente IT-Infrastrukturplattform zur Verfügung. Diese besteht aus einem Carrier-unabhängigen schweizweiten Glasfasernetz, den Ankerstandorten Biberist und Zürich sowie IT-Infrastruktur, die auf Open-Source- und Microsoft-Technologie aufbaut und eine flexible Skalierung von Rechner- und Speicherkapazität ermöglicht. Diese Geschäftstätigkeit ist seit 31. Dezember 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 2017 bis 30. Juni 2017

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

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

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

# Liegenschaftsspiegel (per 30.06.2017)

## 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 <sup>2</sup> (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	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	51.3	3.0	2.9	95.2%	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	46.2	2.2	2.2	100.0%	13,500	1982	–	1993	4.2	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	29.2	1.6	1.4	90.6%	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	–	–	–	4.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.0	0.0		
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39–41	Industrial	30.7	1.4	1.3	97.7%	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	32.9	2.0	1.9	91.5%	38,314	1971	2012	–	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	14%	–	68%	17%	–	17,006	–	0.4	–	1.6	0.0	0.0	2.0	
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3	Logistics	18.4	1.5	0.6	36.8%	14,517	1971	1999	2008	5.4	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	19%	–	74%	7%	–	15,461	–	0.4	–	1.0	0.1	0.0	1.5	
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	2.1	0.3	0.3	86.3%	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	5.0	0.7	0.3	37.0%	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	43.4	3.3	2.4	71.8%	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	20.1	1.4	1.3	91.5%	16,691	1991	–	–	4.8	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	100%	–	–	7,883	–	–	–	1.3	–	0.1	1.4	
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 32	Industrial	8.0	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	5.4	0.4	0.4	92.1%	12,257	1994	–	–	4.8	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	100%	–	–	3,301	–	–	–	0.3	–	0.1	0.4	
10601	BL	Füllinsdorf	Wölfstrasse 27/27a	Logistics	14.3	1.0	0.9	97.8%	16,000	1971	1983	2015	4.9	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	19.8	1.9	1.4	73.4%	10,871	1970	2003	–	4.8	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	2.0	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	79.3%	13,880	–	–	–	3.0	Building right	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0.1	0.1		
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5/Kanalstrasse 8	Industrial	15.4	1.0	1.0	100.0%	12,984	1965	2008	–	4.7	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	73.4%	5,529	1955	–	–	5.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	4%	–	90%	5%	–	5,914	–	0.0	–	4.4	0.0	0.0	0.4	
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46–50	Industrial	12.4	0.9	0.6	66.0%	13,009	1955	2008	–	5.3	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	65.6%	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	4.6	0.4	0.3	61.8%	11,035	1949	1961	–	5.6	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	26.7	1.2	1.0	80.3%	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	11.9	0.6	0.5	87.6%	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	49.4	3.4	2.5	74.0%	13,537	2008	–	–	4.5	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	27.0	1.8	1.4	80.0%	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
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Office	52.0	2.9	2.9	100%	6,821	2017	–	–	3.4	Building right	100%	No	–	–	–	–	81%	–	19%	–	8,015	–	2.0	–	–	0.1	0.8	2.9	
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66–80	Residential	4.1	0.3	0.3	97.7%	7,861	1870	1915	1988	4.1	Sole ownership	100%	No	–	–	–	100%	–	–	–	–	2,139	0.3	–	–	–	0.0	0.0	0.3	
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50–62/192	Res. mixed	1.8	0.2	0.2	99.2%	6,639	1849	1880	1985	4.4	Sole ownership	100%	No	–	–	–	100%	–	–	–	–	1,096	0.2	–	–	–	–	0.0	0.2	
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13–25	Retail	37.0	2.3	1.8	78.7%	16,597	1862	2014	–	4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	2%	29%	36%	3%	18%	11%	13,757	0.0	0.5	0.8	0.3	0.4	0.4	2.3
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial	4.4	0.4	0.4	97.4%	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	76.5%	4,343	1900	–	1995	3.9	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	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0	100.0%	257	1860	–	1990	4.0	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	97.9%	–	1839	–	2003	4.0	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	98.0%	1,745	1895	–	1990	3.3	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	3.5	Sole ownership	100%	No	–	–	–	100%	–	–	–	–	500	0.1	–	–	–	–	0.0	0.1	
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	4.8	0.2	0.2	99.2%	1,569	1870	2007	–	3.2	Sole ownership	100%	No	–	–	–	98%	–	–	–	2%	1,065	0.2	–	–	–	–	0.0	0.2	
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	3.2	–	–	–	1,741	1971	–	1991	3.2	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	5.9	0.3	0.3	97.6%	1,899	1990	–	–	3.3	Sole ownership	100%	No	–	–	–	100%	–	–	–	–	1,347	0.3	–	–	–	–	0.0	0.3	
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88–104	Residential	0.9	–	–	–	2,078	1791	–	1990	3.3	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
32102	AG	Windisch	Spinnereistrasse 10–12/15	Residential	35.8	1.4	1.1	83.5%	5,122	2014	–	–	3.3	Sole ownership	100%	No	–	–	–	100%	–	–	–	–	5'317	1.4	–	–	–	–	–	1.4	
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office	7.4	0.6	0.2	32.6%	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	15.3	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	12.3	0.9	0.9	100.0%	11,105	1916	–	–	3.8	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	84.4%	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	50.6%	7,683	1961	1970	–	5.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	100													

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 <sup>2</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	10.7	–	–	–	43,400	–	–	–	3.8	Sole ownership	100%	No	–	–	3,500	14,500	–	–	19,992	–	–	37,992				
10304	ZH	Niederhasli	Plot no. 3131	Others	4.4	–	–	–	12,000	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	7,800	–	–	7,800				
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181 / 185	Logistics	5.1	0.5	0.5	99.7%	12,125	1968	1997	–	5.4	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	826	–	11,107	11,933				
12802	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse West	Industrial	10.6	0.2	0.1	60.1%	38,741	1951	–	–	2.3	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
12803	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse Ost	Industrial	8.1	0.2	0.1	59.0%	31,710	1937	–	–	2.3	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	–	–				
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.9	–	–	–	2,144	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
16101	ZG	Baar	Ibelweg 18	Residential	31.0	–	–	–	9,218	2015	–	–	2.0	Condominium	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–				
18102	ZG	Cham	Plot no. 2794	Others	7.9	–	–	–	6,514	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	21,000	2,000	–	–	–	23,000			
18103	ZG	Cham	Plot no. 3195	Others	40.8	–	–	–	26,231	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	11,000	11,000	2,700	2,200	–	–	26,900		
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	1.8	0.3	0.3	100.0%	33,281	1960	1970	–	5.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	12,600	7,470	–	–	20,070			
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Logistics	3.3	0.2	0.2	100.0%	11,410	1991	–	2014	5.1	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	252	1,532	766	–	–	2,550		
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1–3	Industrial	4.3	–	–	–	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	79.8%	8,783	1960	–	–	4.1	Building right	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	25,701	–	–	21,243	46,945			
26101	AG	Bremgarten	Luzernerstrasse 48–50	Industrial	25.0	1.0	1.0	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	13.9	–	–	–	7,681	1981	–	–	4.1	Building right	100%	No	–	–	–	–	–	–	9,011	–	–	–	9,011			
29003	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Others	23.5	–	–	–	28,464	–	–	–	2.0	Building right	100%	No	–	–	–	–	–	–	33,445	–	–	–	33,445			
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	1.2	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	99.3%	23,938	1850	1870	1990	4.2	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	4,080	–	–	–	4,080		
30403	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 3	Res. mixed	0.9	–	–	–	1,067	1870	–	–	1993	5.3	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
30602	ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh. 1–7/11–21/158	Residential	2.6	0.2	0.2	99.3%	10,069	1440	–	–	1988	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	–	–			
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22–24	Res. mixed	2.1	0.2	0.2	99.5%	3,567	1870	1860	1989	4.6	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200–202/206, Zürichstr. 119–121	Industrial	6.2	0.4	0.3	81.7%	14,653	1872	1900	1993	5.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	772	–	6,208			
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5–13	Residential	6.6	0.3	0.2	60.1%	17,055	2016	–	1943	3.2	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	120	–	740	7,142			
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	22.0	0.1	0.1	65.7%	8,267	2016	–	–	2.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	–	–	8,727			
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26–28	Residential	2.4	–	–	–	1,908	1800	1896	–	4.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–			
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Res. mixed	0.5	–	–	–	4,564	1926	–	–	3.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	623	–	423	–	2,561		
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	2.4	–	–	–	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	3.3	0.2	0.2	94.7%	10,863	1832	–	–	3.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	–	–	171	4,417		
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Res. mixed	1.9	0.0	0.0	56.5%	3,340	–	–	–	4.4	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	6,263	–	–	–	6,263		
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Industrial	15.7	0.8	0.8	100.0%	11,397	1963	1967	2015	4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	3,200	–	–	–	3,200		
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	31.4	0.9	0.8	94.6%	136,685	1895	–	–	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	20,000	10,000	–	10,000	–	–	40,000
32103	AG	Windisch	Kunzareal-Feinspinnerei	Residential	11.3	–	–	–	2,081	2015	–	–	2.0	Condominium	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,001	
32104	AG	Windisch	Spinnereistrasse 6	Residential	–0.1	–	–	–	8,400	2014	–	–	2.0	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	3.0	0.3	0.1	24.5%	3,252	1960	–	–	4.6	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	3,252		
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12–14	Office	4.9	0.6	0.5	93.2%	11,080	1960	–	–	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	3,439	–	–	313	–	3,752	
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 6	Industrial	19.3	1.4	1.4	96.3%	33,505	1960	–	–	4.9	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	13,520	–	–	–	13,520	
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2–8	Others	3.9	0.4	0.1	23.0%	22,524	1937	–	–	5.5	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	11.2	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	5.0	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	0.9	–	–	–	16,000	1946	–	–	6.1	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11,000	–	–	11,000
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Others	2.9	0.4	0.4	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	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
36204	SO	Biberist	plot no. 944, 1172, 1179	Others	0.5	–	–	–	–	–	–	–	2.0	Sole ownership	100%	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	10.2	–	–	–	9,611	1911	–	–	7.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10,200	10,200	
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45–61	Industrial	9.4	0.9	0.6	75.2%	35,932	1900	1940	–	4.9	Sole ownership	100%	Yes														

## Kontakt

HIAG Immobilien Holding AG  
Aeschenplatz 7  
4052 Basel

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

Laurent Spindler  
Leiter Finanzen  
T +41 61 606 55 00

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

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

**Für weitere Informationen**  
[www.hiag.com](http://www.hiag.com)

## Agenda

**19. März 2018**  
Veröffentlichung  
Jahresergebnis 2017,  
Pressekonferenz

**19. April 2018**  
Ordentliche Generalversammlung

## Börsenhandel

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

## Impressum

**Herausgeberin**  
HIAG Immobilien Holding AG

**Konzept und Gestaltung**  
schneitermeier AG, Zürich

Dieser Halbjahresbericht erscheint auf Deutsch und Englisch,  
massgebend und verbindlich ist die deutsche Version.