

2015

Halbjahresbericht

Das Wichtigste in Kürze	4
Aktionärsbrief	7
Finanzbericht	9
Liegenschaftsspiegel	28
Kontakt/Agenda/Impressum	32

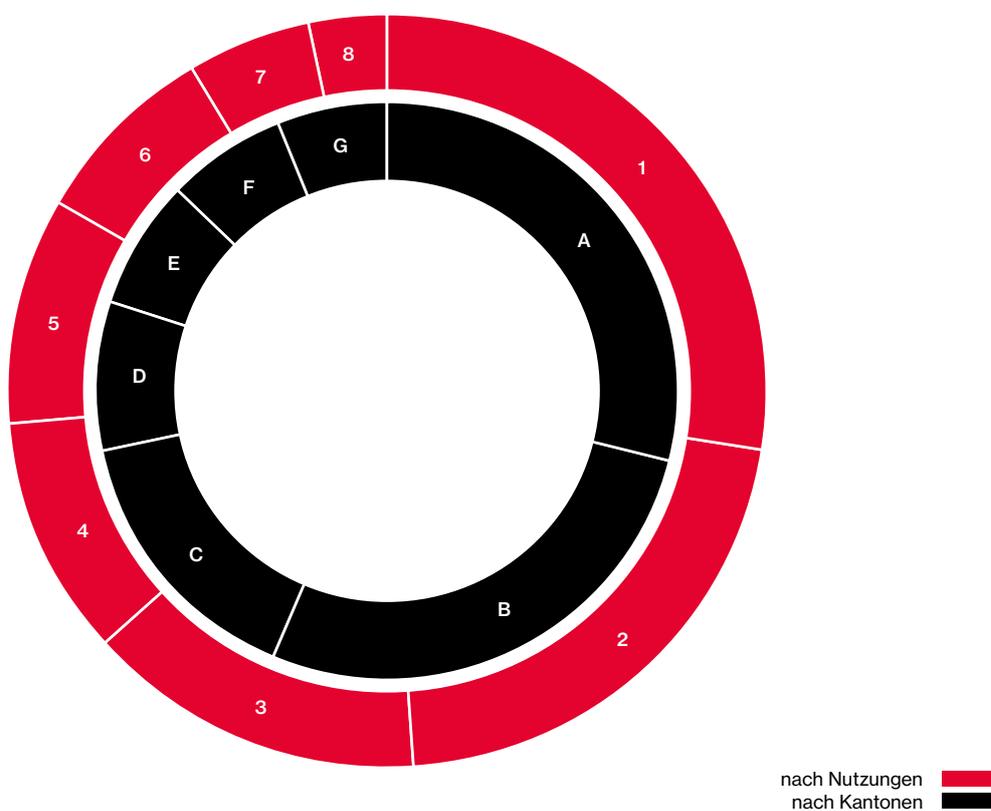
Das Wichtigste in Kürze

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 30.06.2015

1	Industrie, Gewerbe	27.7%
2	Wohnen	21.4%
3	Verkauf	14.2%
4	Büro	10.5%
5	Distribution, Logistik	9.5%
6	Bauland	8.1%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.2%
8	Übrige	3.3%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 30.06.2015

A	Aargau	29.1%
B	Zürich	27.4%
C	Zug	15.4%
D	Solothurn	8.3%
E	Basel-Landschaft	7.1%
F	Genf	6.7%
G	Diverse	6.0%

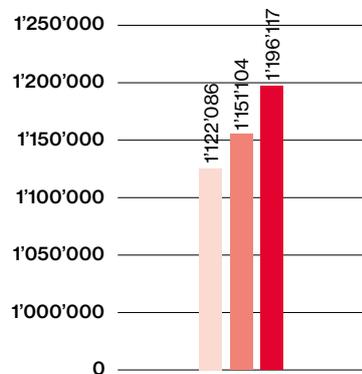


86%

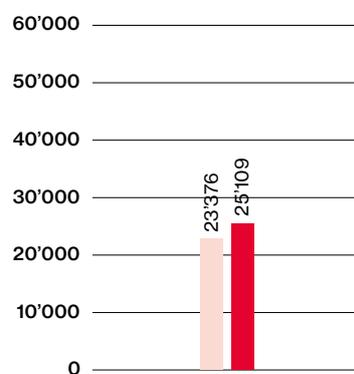
des Immobilienportfolios der HIAG Immobilien befinden sich in den Regionen Zürich/Zug, Baden/Brugg, Basel und Genf.

Immobilien, Liegenschaftsertrag, Unternehmensergebnis

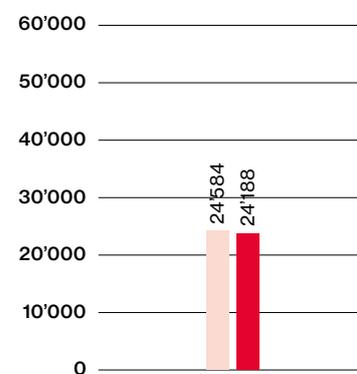
Immobilienanlagen



Liegenschaftsertrag



Unternehmensergebnis



30.06.2014
31.12.2014
30.06.2015

Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	30.06.2015	30.06.2014
Liegenschaftsertrag	25'109	23'376
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	15'245	16'190
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	30'354	30'924
Unternehmensergebnis	24'188	24'584
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkauf Promotion	20'863	13'563

	30.06.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	26'369	62'155
Eigenkapital	673'618	675'574
Eigenkapitalquote	53.90%	54.37%
LTV-Ratio	38.30%	36.97%
Bilanzsumme	1'249'694	1'242'553
Anzahl Mitarbeiter	45	42
davon Hauswartung und Liegenschaftsverwaltung	16	15

Portfoliokennzahlen

	30.06.2015	31.12.2014
Immobilienbestand in TCHF	1'196'117	1'151'104
Bestandesportfolio in TCHF	704'951	703'235
Entwicklungsportfolio in TCHF	491'166	447'869
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	115	115
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	54	53
Investitionen in Immobilien in TCHF	53'259	52'535
Annualisierter Liegenschaftsertrag in CHF Mio	51.5	49.8
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in %	10.0%	11.7%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung in %	33.0%	33.8%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften in %	22.2%	24.9%

EPRA-Kennzahlen

in TCHF	30.06.2015	30.06.2014
EPRA Earnings	12'744	11'458

	30.06.2015	31.12.2014
EPRA NAV	737'214	731'953
EPRA-Eigenkapitalquote	58.99%	58.91%
EPRA-Leerstandsquote	14.25%	15.77%
EPRA-Leerstandsquote exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung ¹	9.94%	11.69%

1 Liegenschaften Mandachstrasse 50-56 ZH, Lorzenparkstrasse 2-16 ZG und Sternenfeldpark 14 BL

Kennzahlen pro Aktie

	30.06.2015	30.06.2014
Gewinn pro Aktie (EPS)	3.02	3.44
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung	1.12	1.17
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	1.58	1.54

	30.06.2015	31.12.2014
NAV pro ausstehende Aktie vor latenten Steuern	92.2	91.6
NAV pro ausstehende Aktie nach latenten Steuern	84.2	84.5

Aktionärsbrief

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

HIAG Immobilien ist im ersten Halbjahr 2015 auf Kurs. Die Gruppe erwirtschaftete einen Gewinn von CHF 24.2 Mio. und konnte den Liegenschaftsertrag um 7.4% steigern.

Nach dem Börsengang im Mai 2014 hat HIAG Immobilien im ersten Halbjahr 2015 mit der Platzierung einer Anleihe über CHF 100 Mio. einen weiteren wichtigen Schritt zur Diversifizierung ihrer Finanzierungsstruktur erfolgreich umgesetzt. Dabei konnte das tiefe Zinsumfeld genutzt und das Fälligkeitsprofil der Finanzverpflichtungen deutlich verlängert werden. Nach wie vor werden keine Absicherungsgeschäfte in Form von Zinsswaps getätigt.

Im ersten Halbjahr 2015 hat HIAG Immobilien den Liegenschaftsertrag um 7.4% auf CHF 25.1 Mio. (30. Juni 2014: CHF 23.4 Mio.) gesteigert und den Leerstand sowohl im Bestandesportfolio als auch im Gesamtportfolio weiter reduziert. Aufgrund der erfolgreichen Vermarktung der Entwicklungsprojekte erreichten die Neubewertungseffekte knapp das Niveau des Vorjahres. HIAG Immobilien verfügt über eine solide Grundlage für die angestrebte Ausschüttung von 4% des Net Asset Value (NAV) bei gleichzeitigem organischem Wachstum der Gesellschaft.

Solide Steigerung des Liegenschaftsertrags und des Betriebsertrags

HIAG Immobilien steigerte im ersten Semester 2015 den vereinnahmten Liegenschaftsertrag im Vorjahresvergleich um 7.4% auf CHF 25.1 Mio. (30. Juni 2014: CHF 23.4 Mio.) und den annualisierten Liegenschaftsertrag gegenüber dem 31. Dezember 2014 um 3.4% auf CHF 51.5 Mio. (31. Dezember 2014: CHF 49.8 Mio.). Die Zuwachsrate auf Vergleichsbasis (Like for Like) entsprach 3.1%. Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.02 (30. Juni 2014: CHF 3.44). Vor Wertänderungen und unter Berücksichtigung der Werteffekte aus Promotionsprojekten wurde ein Gewinn pro Aktie von CHF 1.58 (30. Juni 2014: CHF 1.54) erzielt.

Die Neubewertungseffekte entsprachen im ersten Halbjahr 2015 CHF 15.2 Mio. (30. Juni 2014: CHF 16.2 Mio.). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das Gesamtportfolio lag per Ende Juni 2015 bei 4.69% (31. Dezember 2014: 4.73%). Der Betriebsertrag vor Neubewertungseffekten enthält weitere Anlagenverkäufe in Biberist und wurde gegenüber der Vergleichsperiode um 9.0% auf CHF 26.2 Mio. (30. Juni 2014: CHF 24.0 Mio.) gesteigert. Das aus 115 Objekten bestehende Liegenschaftsportfolio war am 30. Juni 2015 (Stichtag) mit CHF 1.2 Mrd. bewertet.

Weiterhin starke Eigenkapitalbasis

HIAG Immobilien ist mit einer Eigenkapitalquote von 53.9% per 30. Juni 2015 (31. Dezember 2014: 54.4%) weiterhin solide finanziert. Auf EPRA-Basis (European Public Real Estate Association) betrug die Eigenkapitalquote 58.9% (31. Dezember 2014: 58.9%). Die Loan-To-Value Ratio (LTV-Ratio) entsprach 38.3% (31. Dezember 2014: 37.0%). Der durchschnittliche Zinssatz für die Finanzverbindlichkeiten lag im ersten Semester 2015 bei 1.04% (30. Juni 2014: 1.11%). Am 29. April 2015 wurden für das Geschäftsjahr 2014 CHF 26.4 Mio. aus den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet.

Weitere Reduktion der Leerstandsquote

Die Leerstandsquote konnte in der Berichtsperiode im Gesamtportfolio um 1.7 Prozentpunkte auf 16.3% reduziert werden (31. Dezember 2014: 18.0%). Die Leerstandsquote im Bestandesportfolio ging von 11.7% auf 10.0% zurück. Bei den Liegenschaften in Reposititionierung wurde der Leerstand von 33.8% auf 33.0% und im Entwicklungsportfolio von 24.9% auf 22.2% reduziert. Die Nettorendite im Bestandesportfolio blieb mit 5.4% auf dem guten Vorjahresniveau (31. Dezember 2014: 5.4%).

Erfolgreiche Vermarktung von Stockwerkeigentum

Weiterhin entwickelt sich die Vermarktung der Promotionsprojekte erfolgreich. Die Nettoerlöse aus Verkauf von Stockwerkeigentum beliefen sich im ersten Semester 2015 auf CHF 10.9 Mio. (30. Juni 2014: CHF 5.0 Mio.). Insgesamt wurden in der Berichtsperiode 24 Wohnungen verkauft und 12 reserviert. Beim Projekt in Baar waren per Ende Juli 2015 35% der Einheiten vermarktet, in Windisch standen bei der Spinnerei III nur noch 9 von 50 Lofts zum Verkauf. Das Mietobjekt Spinnerkönig ist seit Ende Juli 2015 voll vermietet. Der Baubeginn des auf dem gleichen Areal in Windisch geplanten Projekts Feinspinnerei ist für Oktober 2015 vorgesehen. Es befindet sich derzeit in der Vorvermarktung.

Entwicklungsportfolio verbreitert

In Bremgarten wird HIAG Immobilien den Neubau am Hauptsitz der JELD-WEN Schweiz erstellen. Über einen Zeitraum von zwei Jahren entstehen rund 2'500 m² Büroflächen und 4'900 m² Gewerbeflächen, die im laufenden Betrieb realisiert werden. Gleichzeitig wurde der Mietvertrag für das Gesamtareal um weitere 12 Jahre verlängert.

Nach der Erfüllung der vertraglich vorgesehenen Vollzugsbedingungen konnte am 12. Januar 2015 der Eigentumsantritt des Areals in Dornach vollzogen werden. Mit der Akquisition des rund 130'000 m² grossen Areals hat HIAG Immobilien ein für den Grossraum Basel bedeutendes Entwicklungsgebiet übernommen, auf dem langfristig eine Mischnutzung mit einem substanziellen Wohnanteil vorgesehen ist.

Ausblick

HIAG Immobilien erwartet, dass sich die Abkühlung der Konjunktur in der Schweiz im zweiten Halbjahr 2015 fortsetzen wird. Jedoch geht das Management davon aus, dass die Nachfrage für ein hochwertiges Immobilienangebot an attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Standorten weiterhin sowohl von der Binnenwirtschaft wie auch von der Nettozuwanderung gestützt werden wird. Insbesondere dürfte sich der Markt für Stockwerkeigentum aufgrund des attraktiven Zinsumfelds stabil entwickeln. Vor diesem Hintergrund strebt HIAG Immobilien für das Geschäftsjahr 2015 unverändert einen um rund 4% höheren Liegenschaftsertrag ohne Akquisitionen und eine Steigerung des Betriebsertrags (ohne Wertänderung und Akquisitionen) um rund 6% an.



Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats



Martin Durchschlag
Geschäftsführer

Finanzbericht

Konsolidierter Halbjahresabschluss

30. Juni 2015 (nach Swiss GAAP FER)

Konzernbilanz

in TCHF		30.06.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel		26'369	62'155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		833	568
Forderungen Nahestehende/Aktionäre		139	507
Übrige kurzfristige Forderungen		7'485	6'701
Liegenschaften zum Verkauf	1	114'013	102'375
Aktive Rechnungsabgrenzung		3'141	2'306
Umlaufvermögen		151'980	174'612
Immobilienanlagen	1	1'082'104	1'048'729
Übrige Sachanlagen		2'077	2'253
Immaterielles Anlagevermögen		13	20
Finanzanlagen		4'555	1'308
Finanzanlagen Nahestehende/Aktionäre		8'965	15'631
Anlagevermögen		1'097'714	1'067'941
Aktiven		1'249'694	1'242'553

in TCHF		30.06.2015	31.12.2014
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	2	95'335	11'272
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'897	1'979
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		8'950	7'403
Kurzfristige Rückstellungen		1'085	83
Steuerverbindlichkeiten		640	819
Passive Rechnungsabgrenzung		4'085	4'778
Kurzfristiges Fremdkapital		114'992	26'334
Langfristige Bankverbindlichkeiten	2	389'911	476'488
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		4'750	4'750
Langfristige Rückstellungen		2'582	2'469
Latente Steuern		63'841	56'938
Langfristiges Fremdkapital		461'084	540'645
Fremdkapital		576'076	566'979
Aktienkapital		8'000	8'000
Kapitalreserven		105'795	132'195
Gewinnreserven		559'823	535'379
Eigenkapital	8	673'618	675'574
Passiven		1'249'694	1'242'553

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		30.06.2015	30.06.2014
Liegenschaftsertrag	3	25'109	23'376
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	4	15'245	16'190
Übriger Betriebsertrag		1'074	638
Total Betriebsertrag		41'428	40'204
Personalaufwand		(3'831)	(3'100)
Unterhalt und Reparaturen		(2'237)	(1'427)
Versicherungen und Gebühren		(572)	(594)
Energieaufwand und Hauswartung		(1'504)	(1'229)
Allgemeiner Betriebsaufwand		(423)	(347)
Büro- und Verwaltungsaufwand		(1'429)	(1'769)
Marketing- und Vertriebsaufwand		(436)	(252)
Mieten und Leasing		(642)	(562)
Total Betriebsaufwand		(11'074)	(9'280)
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		30'354	30'924
Abschreibungen		(229)	(320)
Betriebsergebnis (EBIT)		30'125	30'604
Finanzertrag		197	160
Finanzaufwand	5 ¹	(2'414)	(4'442)
Ergebnis vor Steuern (EBT)		27'908	26'322
Ertragssteuern	7	(3'720)	(1'738)
Unternehmensergebnis		24'188	24'584
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	8	3.0	3.7
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	8	3.0	3.7

1 davon Kotierungskosten TCHF 1'525 in 2014

Konsolidierte Geldflussrechnung (verkürzt)

in TCHF	30.06.2015	30.06.2014
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	9'961	8'592
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	(16'844)	(60'763)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	(28'914)	102'411
Veränderung flüssige Mittel	(35'786)	50'240
Flüssige Mittel am 01.01.	62'155	18'967
Veränderung flüssige Mittel	(35'786)	50'240
Flüssige Mittel am 30.06.	26'369	69'207

Es gab keine nicht liquiditätswirksamen Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital ¹	Eigene Aktien ²	Kapitalreserven ³	Gewinnreserven ⁴	Eigenkapital
Eigenkapital am 01.01.2014	7'000	(44'240)	53'311	487'210	503'281
Kapitalerhöhung	1'000	-	69'924	-	70'924
Verkauf eigener Aktien	-	44'240	8'960	-	53'200
Aktienbezogene Vergütungspläne ⁵	-	-	-	559	559
Goodwill	-	-	-	(1'276)	(1'276)
Unternehmensergebnis	-	-	-	48'886	48'886
Eigenkapital am 31.12.2014	8'000	-	132'195	535'379	675'574
Aktienbezogene Vergütungspläne ⁵	-	-	-	245	245
Dividende	-	-	(26'400)	-	(26'400)
Umrechnungsdifferenzen	-	-	-	11	11
Unternehmensergebnis	-	-	-	24'188	24'188
Eigenkapital am 30.06.2015	8'000	-	105'795	559'823	673'618

- 1 Per 30. Juni 2015 besteht das Aktienkapital aus 8'000'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1 je Aktie.
- 2 Am 17. Dezember 2013 wurden 700'000 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu nominal CHF 10 für TCHF 44'240 durch die Gesellschaft gekauft. Bei der Kotierung wurden 700'000 Aktien der Gesellschaft zu TCHF 53'200 veräussert. Per 30. Juni 2015 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.
- 3 Die Kosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und dem Verkauf von eigenen Aktien, welche als Reduktion der Kapitalreserven verbucht worden sind, belaufen sich auf TCHF 5'076 per 31. Dezember 2014. Der Gewinn aus dem Verkauf von eigenen Aktien (TCHF 8'960) wurde in den Kapitalreserven ausgewiesen.
- 4 Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'400 (31. Dezember 2014: TCHF 1'400).
- 5 Siehe Ziffer 6 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende, nicht geprüfte Konzernrechnung ist in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen», welcher im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Auweis 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 2014 wiedergegebenen Grundsätzen.

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

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

Konsolidierungskreis

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

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

Alle Beteiligungen haben den Bilanzstichtag am 31. Dezember.

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2015* in %	Anteil 2014* in %	Sitz
HIAG Biberist AG	10'000	100	100	Biberist
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Baar
HIAG AG	150	100	100	Basel
B-Immobilien GmbH	TEUR 3'498	100	100	Monheim (Deutschland)
HIAG Immobilien AG	5'000	100	100	St. Margrethen
HIAG Immobilien Léman SA	1'000	100	100	Aigle
Léger SA	400	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Streiff AG	300	100	100	Seegräben
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Cham Nord Immobilien AG**	100	100	-	Cham
Swissfiberinvest Menziken AG	100	100	-	Menziken
Swiss Datahall AG	100	100	-	Menziken
Trans Fiber Systems SA	107	100	-	Menziken

* Stimmrechts- und Kapitalanteil

** Die Gesellschaft Cham Nord Immobilien AG wurde im Berichtszeitraum mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert (Fusionsvertrag vom 20. Mai 2015)

Die Gesellschaft HIAG AG erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Personalvorsorge und Personalwesen. Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie der HIAG Immobilien und bezwecken das Halten, 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 keine Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden.

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

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

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

Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

Allgemein

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

Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresrechnung 2015 gegenüber dem 31. Dezember 2014 nicht geändert.

Liegenschaften

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

Liegenschaften im Bau

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

Liegenschaften zum Verkauf

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

HIAG Immobilien Holding AG hat am 3. Juni 2015 eine festverzinsliche Anleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 1.00% und einer Laufzeit von 6 Jahren erfolgreich platziert. Da der Geldeingang dieser Anleihe erst am Juli 2015 stattgefunden hat, wird die Transaktion im zweiten Halbjahr bilanziert. Der Erlös wird hauptsächlich für die Rückzahlung von Bankfinanzierungen verwendet werden.

Erläuterungen zur konsolidierten Konzernrechnung

1 Immobilienanlagen

	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2014	30'575	903'332	131'359	1'065'266
Reklassifikationen	6'248	45'591	(51'839)	-
Zugänge	500	25'254	26'782	52'535
Abgänge	-	(11'983)	(18'873)	(30'856)
Änderung Konsolidierungskreis	28'794	11'753	-	40'546
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	5'994	9'939	7'681	23'614
Wertkorrektur Umweltrisiken	(15)	14	-	(1)
Bestand per 31.12.2014	72'095	983'899	95'110	1'151'104
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	(7'265)	(95'110)	(102'375)
Bestand nach Reklassifikation per 31.12.2014	72'095	976'634	-	1'048'729
Bestand per 01.01.2015	72'095	983'899	95'110	1'151'104
Reklassifikationen	-	(8'287)	8'287	-
Zugänge	808	42'631	9'821	53'259
Abgänge	-	(6'714)	(6'138)	(12'852)
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	2'604	9'370	3'505	15'479
Wertkorrektur Umweltrisiken	419	(11'292)	-	(10'873)
Bestand per 30.06.2015	75'926	1'009'606	110'585	1'196'117
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	(3'428)	(110'585)	(114'013)
Bestand nach Reklassifikation per 30.06.2015	75'926	1'006'178	0	1'082'104

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 2.5% bis 7.0% (31. Dezember 2014: 2.5% bis 7.0%).

Die aufgrund von Umweltrisiken zu erwartenden Mehrkosten wurden durch die Firma Ecosens AG auf Basis von historischen und technischen Untersuchungen analysiert und per Bilanzstichtag mit einem Betrag von TCHF 25'811 (31. Dezember 2014: TCHF 14'938) 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 im laufenden Berichtsjahr zu einer Erhöhung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 109 (31. Dezember 2014: TCHF -1) geführt. Zusätzlich gab es wie erwartet eine nicht erfolgswirksame Erhöhung von TCHF 10'764 aufgrund der Akquisition des Areals in Dornach. Die zu erwartenden Mehrkosten werden diskontiert. Per 30. Juni 2015 wurde ein Diskontierungssatz von 2.5% angewendet (31. Dezember 2014: 2.5%).

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

der Anschaffungswerte verzichtet.

Die Zugänge im ersten Halbjahr 2015 in Höhe von TCHF 53'259 erfolgten zu TCHF 16'754 aus Investitionen bei 45 Liegenschaften und zu TCHF 36'505 aus Akquisitionen vom Areal Dornach und einer Arrondierung in Wetzikon. Die grössten Investitionen erfolgten in Baar (TCHF 8'921 für das Projekt The Cloud), in Windisch (TCHF 1'754 für die Projekte Spinnerei III, Spinnerkönig, Stegbünt und Feinspinnerei) und in Frauenfeld (TCHF 788).

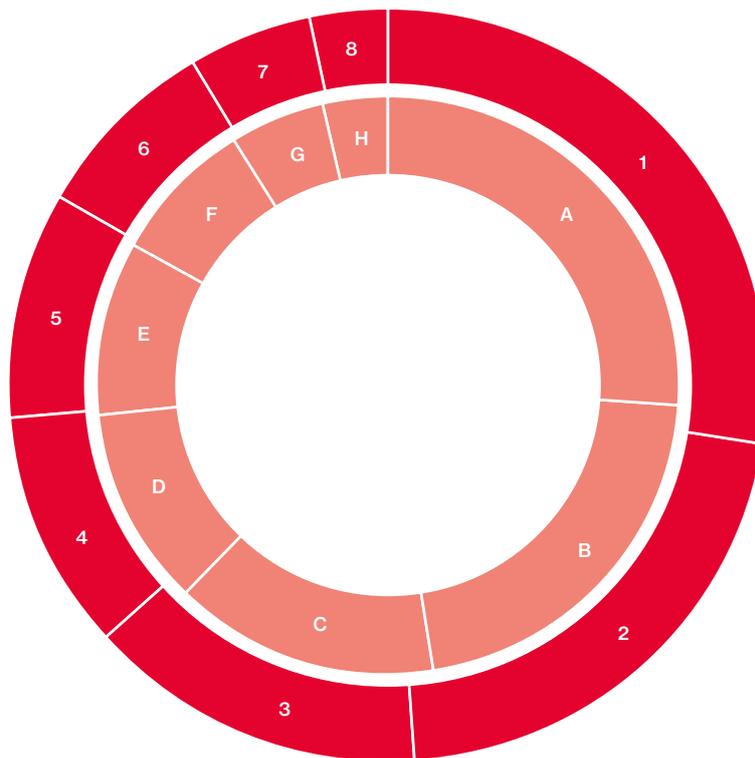
Abgänge in Höhe von TCHF 12'852 betreffen den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen der Projekte Spinnerei III und Stegbünt in Windisch (TCHF 9'369), des Projektes The Cloud in Baar (TCHF 1'763) sowie den Verkauf der Liegenschaft Seestrasse 210 in Wädenswil (TCHF 1'720).

Liegenschaften zum Verkauf

	30.06.2015	31.12.2014
Projekt Stegbünt	2'567	6'404
Projekt Spinnerei III	11'790	15'060
Projekt The Cloud	89'870	80'050
Projekt Feinspinnerei	8'925	0
Liegenschaft Gstalderstrasse 59	861	861
Total	114'013	102'375

Per Bilanzstichtag standen Stockwerkeigentumsanteile in Windisch (Projekte Stegbünt, Spinnerei III und neulich Feinspinnerei) und in Baar (Projekt The Cloud) sowie eine Liegenschaft in Seegräben (Gstalderstrasse 59) zum Verkauf. Die Liegenschaft Gstalderstrasse 59 wurde am 27. Juli für TCHF 910 verkauft.

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen



2015 ■
2014 ■

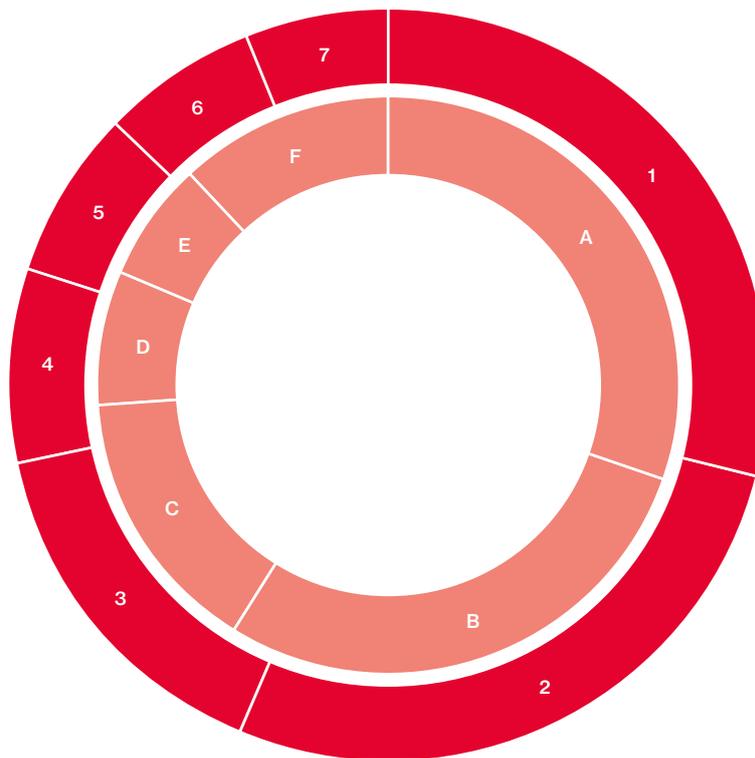
Per 30.06.2015

1	Industrie, Gewerbe	27.7%
2	Wohnen	21.4%
3	Verkauf	14.2%
4	Büro	10.5%
5	Distribution, Logistik	9.5%
6	Bauland	8.1%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.2%
8	Übrige	3.3%

Per 31.12.2014

A	Industrie, Gewerbe	26.3%
B	Wohnen	21.3%
C	Verkauf	14.8%
D	Büro	11.1%
E	Distribution, Logistik	9.7%
F	Bauland	8.2%
G	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.2%
H	Übrige	3.5%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen



2015 ■
 2014 ■

Per 30.06.2015

1	Aargau	29.1%
2	Zürich	27.4%
3	Zug	15.4%
4	Solothurn	8.3%
5	Basel-Landschaft	7.1%
6	Genf	6.7%
7	Diverse	6.0%

Per 31.12.2014

A	Aargau	30.5%
B	Zürich	28.7%
C	Zug	14.9%
D	Basel-Landschaft	7.4%
E	Genf	6.8%
F	Diverse	11.8%

2 Bankverbindlichkeiten

Unter «Langfristige Bankverbindlichkeiten» sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die per Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten aufwiesen. Diese betragen zum Bilanzstichtag TCHF 389'911 (31. Dezember 2014: TCHF 476'488). Der Grossteil dieser Finanzierungen ist grundpfandgesichert. Die Loan-To-Value Ratio beläuft sich auf 38% (31. Dezember 2014: 37%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten liegt bei 41% (31. Dezember 2014: 42%). Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten beträgt im Berichtsjahr 1.04% (30. Juni 2014: 1.11%). Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 95'335 (31. Dezember 2014: TCHF 11'272) und sind als kurzfristige Bankverbindlichkeiten ausgewiesen. Dieser Betrag beinhaltet die Bankfinanzierungen, die mit dem Geldeingang der Anleihe von Juli 2015 bis 31. Dezember 2015 zurückbezahlt werden (TCHF 88'775).

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 30.06.2015

Position	Buchwert	Betrag in Fremdwährung	Fälligkeit	Zinssatz
Hypotheken	485'246	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 30.06.2015»	Zwischen 0.5% und 4.0%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3%
Total	489'746			

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Per 30. Juni 2015 bestanden keine hybriden Finanzinstrumente.

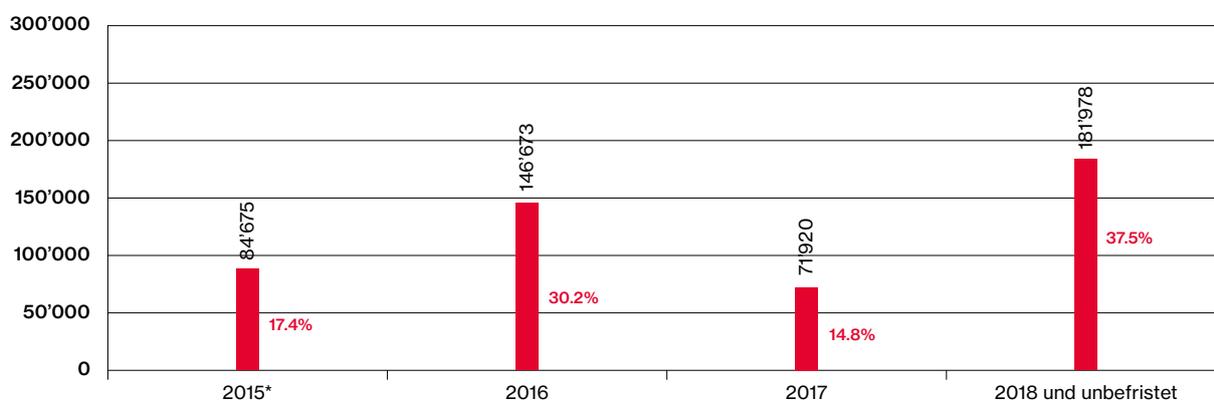
Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2014

Position	Buchwert	Betrag in Fremdwährung	Fälligkeit	Zinssatz
Hypotheken	487'760	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2014»	Zwischen 0.5% und 4.0%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3%
Total	492'260			

Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Per 31. Dezember 2014 bestanden keine hybriden Finanzinstrumente.

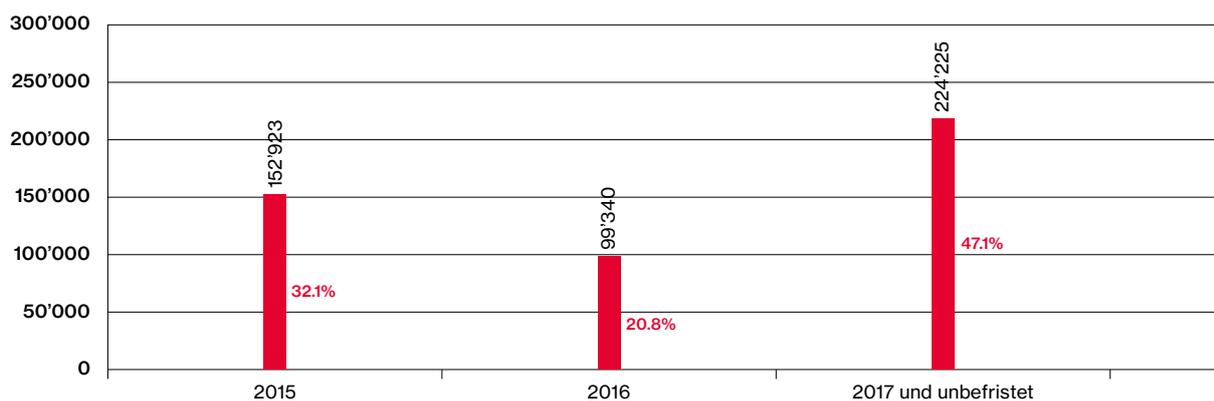
Fälligkeiten in TCHF per 30.06.2015



Total: TCHF 485'246 = 100%

* Rückzahlung aufgrund Anleihe Juli 2015

Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2014



Total: TCHF 476'488 = 100%

Es bestehen folgende Zinsbindungen per 30. Juni 2015 (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	234'356	48.3%
2016	146'673	30.2%
2017	71'920	14.8%
Ab 2018	32'297	6.7%
Total	485'246	100.0%

Es bestehen folgende Zinsbindungen per 30. Juni 2014 (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr inkl. Baukredit	240'152	49.2%
2015	40'815	8.4%
2016	146'018	29.9%
2017	59'830	12.3%
2018	896	0.2%
Total	487'711	100.0%

3 Liegenschaftsertrag

	30.06.2015	30.06.2014
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	24'077	22'629
Nebenkosten	606	638
Übriger Liegenschaftsertrag	424	278
Erlösminderung	2	(169)
Total	25'109	23'376

Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkauf aus den eigenen Kraftwerken von TCHF 424 für das erste Halbjahr 2015 (30. Juni 2014: TCHF 272).

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, Kuratle HIAG Handel AG und Otto's AG.

Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	2015	2014
auf den grössten Mieter	5%	5%
auf die drei grössten Mieter	13%	13%
auf die fünf grössten Mieter	20%	20%
auf die zehn grössten Mieter	34%	34%

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

Fälligkeitsübersicht Mietverträge, Anteil in %	30.06.2015	30.06.2014
Unter 1 Jahr	4%	7%
Über 1 Jahr	3%	6%
Über 2 Jahre	24%	11%
Über 3 Jahre	10%	20%
Über 4 Jahre	7%	6%
Über 5 Jahre	1%	1%
Über 6 Jahre	17%	14%
unbefristet	34%	35%
Total	100%	100%

Leerstandsquote

	30.06.2015	31.12.2014
Bestandesliegenschaften	10.0%	11.7%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung ¹	33.0%	33.8%
Entwicklungsliegenschaften	22.2%	24.9%
Gesamtes Portfolio	16.3%	18.0%

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

4 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

	30.06.2015	30.06.2014
Positive Marktwertanpassungen	15'489	26'852
Negative Marktwertanpassungen	(7'867)	(12'945)
Marktwertanpassungen der Immobilien zum Verkauf	7'732	2'250
Anpassung der Abzüge für Umweltrisiken	(109)	33
Total	15'245	16'190

Die grössten Wertänderungen erfolgten bei den Liegenschaften in Dornach (TCHF 5'046), Baar (TCHF 2'662), Windisch (TCHF 2'432) und Dietikon (TCHF -2'229). Von insgesamt 123 Liegenschaften erfuhren 61 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen, von negativen Wertveränderungen waren 62 Liegenschaften betroffen.

5 Finanzaufwand

	30.06.2015	30.06.2014
Zinsaufwand	2'290	2'770
Bankspesen und Bankzinsen	57	74
Übriger Zinsaufwand	68	73
Kotierungskosten	-	1'525
Total	2'415	4'442

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten beträgt im Berichtsjahr 1.04% (30. Juni 2014: 1.11%). Die Bandbreite der Zinssätze liegt zwischen 0.50% und 4.00% (30. Juni 2014: zwischen 0.60% und 4.25%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 218 wurden aktiviert (30. Juni 2014: TCHF 78).

6 Aktienbezogene Vergütungen

Für die Konzernleitung besteht eine variable Komponente in Form von 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 12.65 Mio. limitiert. Die Obergrenze des Bonuskorbs entspricht einer Partizipation am bei den Aktionären entstandenen Mehrwert von etwa 2.6%. 50% des Incentives werden jährlich in Form von gesperrten Mitarbeiteraktien angesetzt. 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 Erwerbs und ist unverfallbar. Die Aktien werden den Mitgliedern der Konzernleitung entsprechend zu 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.

Die Berechnungsgrundlage für die Aktienkomponente ist die Hochrechnung 2015 und für die Barkomponente die erwartete Rendite während des gesamten relevanten Zeitraums.

Der LTIP hat auf das Halbjahresergebnis einen Einfluss von TCHF 436, davon TCHF 191 für die Barkomponente (Rückstellung als Gegenposition) und TCHF 245 für die Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition).

7 Steuern

	30.06.2015	30.06.2014
Ertragssteuer	(32)	(199)
Latente Steuern	(6'903)	(1'539)
Aktivierung Verlustvorträge	3'215	-
Total	(3'720)	(1'738)

Verlustvorträge für TCHF 3'215 wurden in der Berichtsperiode aktiviert, da es wahrscheinlich ist, dass diese in Zukunft mittels Verrechnung von steuerlichen Gewinnen realisiert werden können. Diese werden gemäss Swiss GAAP FER 11 unter Finanzanlagen ausgewiesen.

8 Eigenkapital

Zusammensetzung Grundkapital

	Nominalwert CHF	30.06.2015	31.12.2014
Namenaktien	1.00	8'000'000	8'000'000
Total		8'000'000	8'000'000

Per 30. Juni 2015 besteht das Aktienkapital aus 8'000'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1 je Aktie. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Art. 3 der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft um maximal TCHF 1'600 bis zum 15. April 2016 zu erhöhen (genehmigtes Aktienkapital). Per 30. Juni 2015 beträgt das bedingte Aktienkapital TCHF 400. Am 30. Juni 2015 hat keine Ausübung stattgefunden.

Die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven betragen TCHF 1'400 (31. Dezember 2014: TCHF 1'400).

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	01.01.2015–30.06.2015	01.01.2014–31.12.2014 ¹
Unternehmensergebnis	24'188	24'584
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'000'000	6'725'000
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	3.02	3.44
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	3.02	3.66
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	3.02	3.66

in CHF	30.06.2015	31.12.2014 ¹
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	92.18	91.56
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	84.20	84.45

Per 30. Juni 2015 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

9 Segmentberichterstattung

Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gruppe umfasst die Bewirtschaftung von bestehenden Flächen und die Entwicklung von Liegenschaftsprojekten. Die Berichterstattung wird dementsprechend in den Segmenten «Bestand» und «Entwicklung» dargestellt. Die Nebentätigkeiten im Bereich Personalsvorsorge 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 sind auf Basis der Inanspruchnahme auf die Segmente umgelegt. Des Weiteren sind die allgemeinen Firmenaufwendungen wie Revisionskosten, Kapitalsteuern usw. ebenfalls im Segment «Corporate» ausgewiesen. Da die HIAG Immobilien Holding ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist, wird auf geografische Segmentinformationen verzichtet.

Segmente 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015

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

Segmente 1. Januar 2014 bis 30. Juni 2014

	Bestand	Entwicklung	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	18'071	5'000	–	–	23'071
Übriger Betriebsertrag	250	69	623	–	942
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	3'006	13'185	–	–	16'190
Total Betriebsertrag	21'326	18'253	623	–	40'203
Total Betriebsaufwand	3'699	3'722	512	1'347	9'279
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	17'628	14'532	112	(1'347)	30'924
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung	14'622	1'347	112	(1'347)	14'734

Liegenschaftsspiegel

Liegenschaftsspiegel per 30.06.2015 – Bestandesportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	52.6	3.0	2.7
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail	45.0	2.2	2.2
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7–9	Retail	28.6	1.6	1.4
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others	0.3	0.0	0.0
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39–41	Industrial	29.4	1.4	1.3
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial	33.4	2.1	2.0
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3	Logistics	21.0	1.5	0.7
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	2.4	0.3	0.3
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial	5.3	0.7	0.4
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50–56	Office	44.1	3.3	2.3
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Logistics	21.6	1.4	1.4
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 32	Industrial	8.5	0.7	0.7
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics	4.2	0.4	0.4
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13–15	Logistics	19.6	1.6	1.6
10801	BS	Riehen	plot no. 1700	Others	1.8	0.2	0.2
12801	SG	St. Margrethen	plot no. 2957	Others	2.3	0.1	0.1
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5 / Kanalstrasse 8	Industrial	16.7	1.0	1.0
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial	5.8	0.4	0.3
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46–50	Industrial	13.9	0.9	0.8
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33–41	Industrial	4.2	0.4	0.3
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	4.9	0.4	0.2
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15–29	Residential	25.5	1.2	1.2
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7–13	Residential	11.6	0.5	0.5
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2–16	Res. mixed	50.7	3.4	2.3
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66–80	Residential	3.9	0.3	0.3
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50–62/192	Res. mixed	1.7	0.1	0.1
30301	ZH	Seegräben	Gstaldenstrasse 59	Residential	0.9	0.0	0.0
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13–25	Retail	36.0	2.3	1.6
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial	4.3	0.3	0.2
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1–7	Residential	1.1	0.1	0.1
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land/land without use	Others	1.5	0.0	0.0
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130–132/131–133	Residential	0.5	0.1	0.1
30901	ZH	Wetzikon	Grundstrasse 6–10	Residential	1.0	0.1	0.1
30902	ZH	Wetzikon	Schulhausstrasse 42–44	Residential	1.5	0.1	0.1
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	4.2	0.2	0.2
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	2.8	0.2	0.2
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	5.4	0.3	0.3
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88–104	Residential	0.6	0.1	0.1
32102	AG	Windisch	Spinnereistrasse 10–12/15	Residential	32.6	1.4	1.4
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office	8.7	0.5	0.4
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Others	18.3	1.4	1.4
33101	ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	Industrial	11.8	0.9	0.9
35001	GL	Diesbach	Legler Fabrik	Industrial	-0.9	0.0	0.0
35002	GL	Diesbach	Hauptstrasse 38–40	Office	0.4	0.0	0.0
35003	GL	Diesbach	Hauptstrasse 25	Residential	0.4	0.1	0.0
35004	GL	Diesbach	Power plant	Others	10.4	0.6	0.6
36110	SO	Biberist	MEG Emekanal, land	Others	-0.2	0.0	0.0
36112	SO	Biberist	Power plant	Others	2.9	0.3	0.3
36201	SO	Biberist	Herrenweg 1–7	Residential	2.0	0.1	0.1
36202	SO	Biberist	Derendingerstrasse 18–40, Herrenweg 6	Residential	4.1	0.3	0.3
36203	SO	Biberist	Herrenweg 4/8/10, Derendingerstrasse 16	Others	2.4	0.0	0.0
60101	BS	Basel	Rosentalstrasse 27	Residential	4.3	0.2	0.2
60301	BL	Birsfelden	Weidenweg 8–10	Residential	10.7	0.6	0.5
60302	BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84–88	Residential	10.6	0.6	0.5
60401	BL	Birsfelden	Sternenfeldpark 14	Office	24.2	1.7	0.9
60402	BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/18	Logistics	13.6	0.9	0.9
60601	SO	Gempen	Schartenhof	Others	2.4	0.0	0.0
62001	BL	Allschwil	Binningerstrasse 87–89	Industrial	5.1	0.4	0.4
70001	AG	Brunegg	Industriestrasse 1	Logistics	17.7	1.4	1.4
70401	AG	Buchs	Fabrikweg	Retail	4.7	0.4	0.4
Total				Total	705.0	44.6	38.3

- 1 Others refer to land, building rights, parking, official use; 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 sqm)
3 Second building phase

Property ID	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) ²	Year of construction	Year of construction ²	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation
10101	88.5%	13'690	1982	2002	2007	4.6	Sole ownership	100%	Yes	--
10102	100.0%	13'500	1982	--	1993	4.7	Sole ownership	100%	No	--
10103	90.6%	10'543	1982	--	--	4.6	Sole ownership	100%	No	--
10104	100.0%	930	--	--	--	4.4	Sole ownership	100%	No	--
10201	98.1%	65'356	1997	2007	--	5.1	Sole ownership	100%	Yes	No
10202	97.5%	38'314	1971	2012	--	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No
10203	45.9%	14'517	1971	1999	2008	5.3	Sole ownership	100%	Yes	No
10204	86.4%	6'625	1961	1977	--	5.6	Sole ownership	100%	No	--
10207	64.3%	12'849	1969	1974	--	5.7	Sole ownership	100%	No	--
10301	71.6%	10'918	1992	2007	--	4.9	Sole ownership	100%	No	--
10302	100.0%	16'691	1991	--	--	4.9	Sole ownership	100%	No	--
10303	91.4%	16'122	1955	2001	--	5.3	Sole ownership	100%	No	--
10502	100.0%	12'257	1994	--	--	5.4	Sole ownership	100%	No	--
10701	100.0%	10'871	1970	2003	2021	5.0	Building right	100%	No	--
10801	100.0%	5'486	--	--	--	3.5	Building right	100%	No	--
12801	100.0%	13'880	--	--	--	3.9	Building right	100%	No	--
13401	100.0%	12'992	1965	2008	--	4.8	Sole ownership	100%	No	--
13402	72.6%	5'526	1955	--	--	5.6	Sole ownership	100%	Yes	No
13403	82.2%	13'028	1955	1960	--	5.1	Sole ownership	100%	Yes	No
13404	71.9%	6'174	1953	1955	--	5.4	Sole ownership	100%	No	--
13405	47.0%	11'016	1949	1961	--	5.7	Sole ownership	100%	Yes	No
13406	94.0%	13'071	1999	2008	--	3.8	Sole ownership	100%	No	--
13407	89.1%	6'075	1999	2008	--	3.9	Sole ownership	100%	No	--
18101	68.3%	13'537	2008	--	--	4.8	Sole ownership	100%	No	--
30001	98.9%	7'861	1870	1915	1988	4.5	Sole ownership	100%	No	--
30002	99.7%	6'639	1849	1880	1985	4.7	Sole ownership	100%	No	--
30301	0.0%	559	1981	--	--	2.5	Sole ownership	100%	No	--
30401	69.6%	16'597	1862	2014	--	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No
30402	71.6%	16'250	1960	1964	--	5.2	Sole ownership	100%	No	--
30404	99.6%	4'375	1900	--	1995	4.3	Sole ownership	100%	No	--
30501	--	196	--	--	--	2.5	Sole ownership	100%	No	--
30601	100.0%	257	1860	--	1990	4.9	Sole ownership	100%	No	--
30802	98.8%	0	1839	--	2003	4.3	Sole ownership	100%	No	--
30901	98.0%	1'745	1895	--	1990	4.0	Sole ownership	100%	No	--
30902	100.0%	2'076	1840	--	1982	4.1	Sole ownership	100%	No	--
30904	100.0%	1'569	1870	2007	--	3.8	Sole ownership	100%	No	--
30905	92.2%	1'741	1971	--	1991	3.9	Sole ownership	100%	No	--
30909	99.1%	1'899	1990	--	--	4.1	Sole ownership	100%	No	--
30910	100.0%	2'078	1791	--	1990	4.4	Sole ownership	100%	No	--
32102	97.7%	5'122	2014	--	--	3.8	Sole ownership	100%	No	--
32106	81.3%	2'466	1959	--	2008	5.1	Sole ownership	100%	No	--
32108	97.4%	5'115	1960	--	2003	5.1	Sole ownership	100%	No	--
33101	100.0%	10'993	1916	--	--	4.2	Sole ownership	100%	Yes	No
35001	--	9'890	1910	1996	--	4.6	Sole ownership	100%	No	--
35002	50.6%	7'683	1961	1970	--	5.0	Sole ownership	100%	No	--
35003	52.7%	1'225	1974	--	2009	4.9	Sole ownership	100%	No	--
35004	100.0%	--	1996	--	--	4.7	Sole ownership	100%	No	--
36110	--	--	--	--	--	5.0	Sole ownership	100%	No	No
36112	100.0%	--	1984	--	--	4.7	Sole ownership	100%	No	No
36201	100.0%	5'000	1920	--	--	4.2	Sole ownership	100%	Yes	No
36202	100.0%	16'394	1920	--	--	4.3	Sole ownership	100%	No	--
36203	100.0%	0	1928	--	1992	4.4	Sole ownership	100%	No	--
60101	100.0%	--	1938	--	--	3.6	Sole ownership	100%	No	--
60301	97.4%	3'798	1989	--	--	4.0	Sole ownership	100%	No	--
60302	86.9%	1'787	1989	--	--	4.3	Sole ownership	100%	No	--
60401	55.7%	3'554	2009	--	--	5.2	Sole ownership	100%	Yes	No
60402	100.0%	8'383	1960	2006	2006	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No
60601	100.0%	2'331	1950	--	2006	5.0	Sole ownership	100%	No	--
62001	100.0%	1'999	1809	1957	--	4.4	Sole ownership	100%	No	--
70001	100.0%	15'293	1974	1985	2001	4.7	Sole ownership	100%	No	--
70401	100.0%	18'211	1988	--	2007	5.2	Building right	100%	No	--
Total	85.7%	527'054								

1 Others refer to land, building rights, parking, official use; 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 sqm)
3 Second building phase

Liegenschaftsspiegel per 30.06.2015 – Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)
10208	AG	Kleindöttingen	plot no. 420	Others	10.0	0.0	0.0
10304	ZH	Niederhasli	plot no. 3131	Others	3.5	0.0	0.0
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	5.2	0.4	0.4
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics	12.2	1.0	0.5
12802	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse West	Industrial	8.6	0.4	0.1
12803	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse Ost	Industrial	4.2	0.3	0.2
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.9	0.0	0.0
16101	ZG	Baar	lbelweg 18	Residential	89.9	0.0	0.0
18102	ZG	Cham	plot no. 2794	Others	7.5	0.0	0.0
18103	ZG	Cham	plot no. 3195	Others	35.7	0.0	0.0
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	1.6	0.7	0.3
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Logistics	3.3	0.2	0.2
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1–3	Industrial	6.6	0.1	0.0
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20–26	Industrial	18.0	0.7	0.7
26101	AG	Bremgarten	Luzernerstrasse 48–50	Industrial	11.0	0.8	0.8
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Office	36.1	2.5	2.4
30101	ZH	Aathal	plot no. 3990	Others	1.1	0.1	0.1
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33–39, Gstalterstrasse 4	Residential	5.8	0.2	0.2
30403	ZH	Aathal	Gstalterstrasse 3	Res. mixed	1.0	0.1	0.0
30602	ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh. 1–7/11–21/158	Residential	2.5	0.2	0.2
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22–24	Res. mixed	2.2	0.2	0.2
30701	ZH	Seegräben	Aretshaldenstrasse 30	Residential	1.2	0.0	0.0
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200–202/206, Zürichstr. 119–121	Industrial	6.6	0.6	0.3
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5–13	Residential	5.2	0.3	0.2
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	19.2	0.0	0.0
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26–28	Residential	1.8	0.0	0.0
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Res. mixed	1.6	0.1	0.0
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	1.7	0.1	0.0
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	4.3	0.2	0.2
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Res. mixed	1.4	0.1	0.0
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Industrial	16.4	1.2	0.8
31701 ⁴	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	30.0	0.2	0.2
32101	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 41–45	Residential	2.6	0.0	0.0
32103	AG	Windisch	Kunzareal – Feinspinnerei	Residential	8.9	0.0	0.0
32104	AG	Windisch	Spinnereistrasse 6	Residential	11.8	0.0	0.0
32105	AG	Windisch	Kunzareal – Zentrum West	Industrial	1.0	0.1	0.1
32107	AG	Windisch	Kunzareal – Heinrich	Others	1.6	0.1	0.1
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12–14	Industrial	4.4	0.6	0.5
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 6	Office	17.3	1.1	1.0
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2–8	Office	2.8	0.4	0.0
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14–34	Industrial	15.2	0.0	0.0
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57–115	Industrial	7.9	0.6	0.6
36104	SO	Biberist	Fabrikstrasse 36–38	Logistics	10.6	0.5	0.4
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1–29	Industrial	5.3	0.2	0.2
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3–35	Industrial	1.8	0.0	0.0
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31–77	Industrial	0.7	0.0	0.0
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Others	4.7	0.1	0.1
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27–29	Others	6.3	0.0	0.0
36111	SO	Biberist	Deponie Schachen, land	Others	0.1	0.0	0.0
36204	SO	Biberist	plot no. 944, 1172, 1179	Others	0.5	0.0	0.0
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Industrial	10.2	0.1	0.1
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45–61	Industrial	8.4	0.8	0.8
72001	AG	Hausen	Hauptstrasse 96	Others	6.2	0.0	0.0
72002	AG	Lupfig	Hauptstrasse 98–100	Others	6.7	0.0	0.0
Total				Total	491.2	15.3	11.9

- 1 Others refer to land, building rights, parking, official use; 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 sqm)
- 3 Second building phase
- 4 According to the Masterplan as at December 2012 between 120'000 and 130'000 sqm could be developed

Liegenschaftsspiegel

Property ID	Occupancy rate (%)	Net site area (sqm) ²	Year of construction	Year of construction ²	Partial renovation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation
10208	--	43'400	--	--	--	4.1	Sole ownership 100%	No	--	--
10304	--	12'000	--	--	--	4.6	Sole ownership 100%	No	--	--
10501	100.0%	12'125	1968	1997	--	5.4	Sole ownership 100%	No	--	--
10601	46.2%	16'000	1971	1983	--	5.5	Sole ownership 100%	No	--	--
12802	25.6%	38'741	1951	2016	--	2.5	Sole ownership 100%	No	--	--
12803	57.4%	31'710	1937	--	--	2.5	Sole ownership 100%	Yes	No	No
13408	--	2'137	--	--	--	4.2	Sole ownership 100%	No	--	--
16101	--	9'218	1964	2015	--	4.0	Condominium 100%	No	--	--
18102	--	6'514	--	--	--	2.5	Sole ownership 100%	No	--	--
18103	--	26'231	--	--	--	2.5	Sole ownership 100%	No	--	--
20101	47.2%	35'366	1960	1970	--	5.8	Sole ownership 100%	Yes	No	No
22101	100.0%	11'410	1991	2015	--	5.2	Sole ownership 100%	No	--	--
22201	11.1%	4'507	1964	2014	--	4.6	Sole ownership 100%	No	--	--
22301	100.0%	8'783	2017	--	--	4.2	Building right 100%	Yes	No	No
26101	100.0%	20'613	1962	1983	--	4.8	Sole ownership 100%	Yes	No	No
29001	95.7%	36'296	1981	--	--	4.4	Building right 100%	No	--	--
30101	100.0%	8'163	--	--	--	5.1	Sole ownership 100%	No	--	--
30201	98.4%	21'302	1850	1870	1990	4.7	Sole ownership 100%	No	--	--
30403	8.3%	1'067	1870	--	1993	5.3	Sole ownership 100%	No	--	--
30602	99.4%	10'069	1440	--	1988	4.8	Sole ownership 100%	Yes	No	No
30603	76.3%	3'580	1870	1860	1989	4.9	Sole ownership 100%	No	--	--
30701	100.0%	14'762	1700	1850	--	5.0	Sole ownership 100%	No	--	--
30801	45.5%	14'653	1872	1900	1993	5.5	Sole ownership 100%	Yes	No	No
30906	71.0%	13'223	2016	--	1943	4.2	Sole ownership 100%	No	--	--
30907	15.1%	11'852	2016	--	--	4.0	Sole ownership 100%	Yes	No	No
30908	100.0%	1'908	1800	1896	--	4.4	Sole ownership 100%	No	--	--
31501	29.4%	4'564	1926	--	--	4.2	Sole ownership 100%	Yes	No	No
31502	24.0%	2'043	1922	--	--	4.6	Sole ownership 100%	Yes	No	No
31503	84.9%	10'863	1832	--	--	4.0	Sole ownership 100%	Yes	No	No
31504	41.9%	3'340	--	--	--	4.8	Sole ownership 100%	Yes	No	No
31601	70.9%	11'397	1963	1967	--	4.7	Sole ownership 100%	Yes	No	No
31701	100.0%	136'685	1895	--	--	5.1	Sole ownership 100%	Yes	No	No
32101	--	16'076	2012	--	--	4.0	Condominium 100%	No	--	--
32103	--	2'081	1951	--	2014	4.0	Condominium 100%	No	--	--
32104	--	8'400	1864	--	2012	4.0	Condominium 100%	No	--	--
32105	100.0%	2'481	1827	1890	2015	4.2	Sole ownership 100%	No	--	--
32107	78.8%	3'252	1960	--	2015	4.6	Sole ownership 100%	No	--	--
34001	92.1%	11'080	1960	--	--	5.0	Sole ownership 100%	Yes	No	No
34002	91.8%	33'505	1960	--	--	5.2	Sole ownership 100%	Yes	No	No
36101	0.0%	22'524	1937	--	--	5.8	Sole ownership 100%	No	--	--
36102	--	44'000	1972	1990	--	6.1	Sole ownership 100%	No	--	--
36103	100.0%	40'000	1946	1991	--	6.1	Sole ownership 100%	No	--	--
36104	79.2%	23'000	1991	--	--	4.5	Sole ownership 100%	Yes	No	No
36105	100.0%	19'000	1932	1947	--	6.0	Sole ownership 100%	No	--	--
36106	--	18'962	1903	1939	--	6.0	Sole ownership 100%	No	--	--
36107	--	16'000	1946	--	--	6.1	Sole ownership 100%	No	No	No
36108	100.0%	60'400	1991	--	--	6.2	Sole ownership 100%	No	No	No
36109	--	44'183	--	--	--	2.5	Sole ownership 100%	No	No	No
36111	--	--	--	--	--	2.5	Sole ownership 100%	Yes	No	No
36204	--	--	--	--	--	2.5	Sole ownership 100%	No	--	--
40101	100.0%	9'611	1911	--	--	7.0	Sole ownership 100%	Yes	No	No
61101	98.7%	35'932	1900	1940	--	5.1	Sole ownership 100%	Yes	No	No
72001	--	27'235	2017	--	--	4.8	Sole ownership 100%	Yes	No	No
72002	--	34'933	2018	--	--	4.8	Sole ownership 100%	Yes	Yes	Yes
Total	77.8%	1'057'177								

1 Others refer to land, building rights, parking, official use; 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 sqm)

3 Second building phase

Kontakt

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

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

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

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

Laurent Spindler
Leiter Finanzen
T + 41 61 606 55 00

investor.relations@hiag.com

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

21. März 2016
Veröffentlichung
Jahresergebnis 2015,
Pressekonferenz

19. April 2016
Generalversammlung 2016

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Konzept und Gestaltung
schneitermeier AG, Zürich

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