

2015

Geschäftsbericht
Jahresbericht
Finanzbericht

2015

Geschäftsbericht
Jahresbericht



Onlinebericht



Vollbericht (PDF)



Kurzbericht

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

Die elektronische Version und der Vollbericht sind unter
www.annualreport.hiag.com abrufbar.

Unternehmensportrait	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Aktionärsbrief	8
Interview Geschäftsleitung	10
Strategie und Nachhaltigkeit	14
Das Jahr im Überblick	18
Arealentwicklung	
Standorte	23
Projektpipeline	24
Vermarktung	26
Papieri-Areal Biberist	28
Walzmühle-Areal Frauenfeld	30
Areal Meyrin: Projekt Hewlett Packard	32
Areal Bremgarten: Mieterportrait	36
Kontakt/Agenda/Impressum	40

Unternehmensportrait

Arealentwicklung in der Schweiz

HIAG Immobilien ist führend im Bereich der Umnutzung und Entwicklung von ehemals industriell genutzten Arealen in der Schweiz. Die Gruppe konzentriert sich auf grosse, gut positionierte Standorte mit signifikantem Entwicklungspotenzial in dicht besiedelten Gebieten. Das Portfolio der HIAG Immobilien umfasst an rund 40 Standorten eine Landfläche von insgesamt 2.6 Mio. m² und war per Ende 2015 mit CHF 1.2 Mrd. bewertet.

HIAG Immobilien steht für Arealentwicklung in der Schweiz. Als langfristige Eigentümerin ihres Portfolios vermietet die Gruppe an eine breit diversifizierte Mieterbasis, mit der zusammen eine stetige Steigerung der Wertschöpfung angestrebt wird. So entstehen Quartiere, die als Orte für Arbeiten und Wohnen eine nachhaltige Basis für neuen Lebensraum schaffen. Die Hauptaktivitäten von HIAG Immobilien beinhalten die Steuerung von Gestaltungsplan- und Baugenehmigungsverfahren, die Vermarktung von Standorten, die Steuerung von Entwicklungsprozessen sowie das Portfoliomanagement einschliesslich Steuerung von Liegenschaftsverwaltungen.

Wachstumspotenzial im eigenen Portfolio

Das Liegenschaftsportfolio der HIAG Immobilien umfasste per 31. Dezember 2015 eine vermietbare Fläche von ca. 470'000 m² mit einem annualisierten Liegenschaftsertrag von CHF 51.4 Mio. Mit Abschluss der derzeit rund 50 kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsprojekte könnte HIAG Immobilien ihr Portfolio um eine zusätzliche vermietbare Fläche von rund 680'000 m² erweitern.

Erlöse aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum ermöglichen die weitgehend autonome Finanzierung der Entwicklungspipeline. Das Liegenschaftsportfolio der Gruppe ist breit gefächert und umfasst als Hauptnutzungen die Bereiche Industrie/ Gewerbe, Distribution/Logistik, Wohnen, Verkauf und Büro.

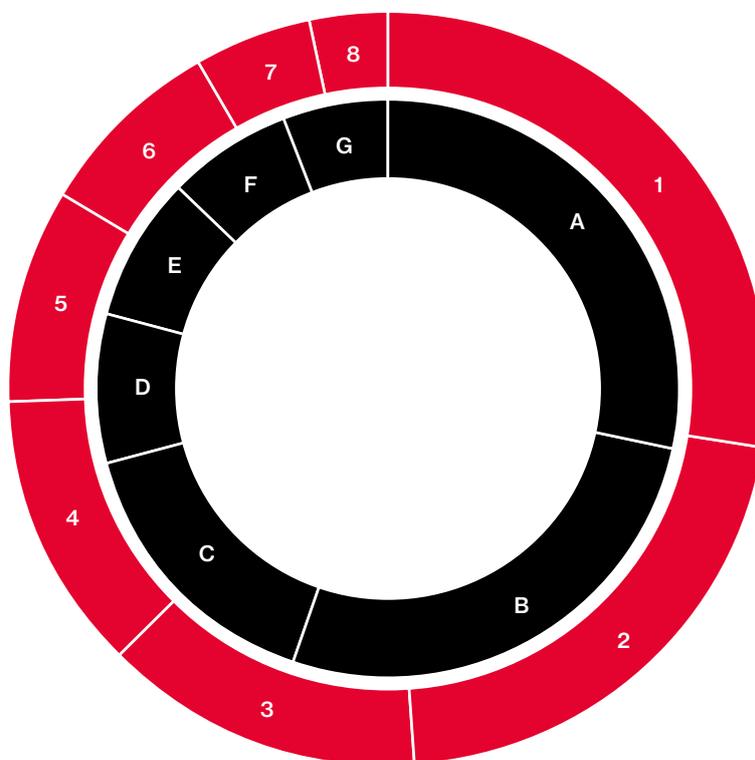
Unternehmen mit industriellen Wurzeln

HIAG Immobilien ging 2008 aus der Spaltung der 1876 gegründeten Holzindustrie-Aktiengesellschaft (HIAG) hervor. Heute arbeiten an den Standorten Basel, Genf und Zürich im Kernteam 27 Mitarbeitende. Rund 90 Prozent des Immobilienportfolios der HIAG Immobilien befinden sich in den Wirtschaftszentren Zürich/ Zug, Baden/ Brugg, Basel und Genf. Seit Mai 2014 ist die HIAG Immobilien Holding AG an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Weitere Informationen zum Unternehmen unter www.hiag.com

Das Wichtigste in Kürze

Schlüsselkennzahlen



nach Nutzungen █
nach Kantonen █

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2015

1	Industrie, Gewerbe	27.7%
2	Wohnen	21.3%
3	Verkauf	13.6%
4	Büro	12.0%
5	Distribution, Logistik	9.0%
6	Bauland	8.0%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.0%
8	Übrige	3.3%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2015

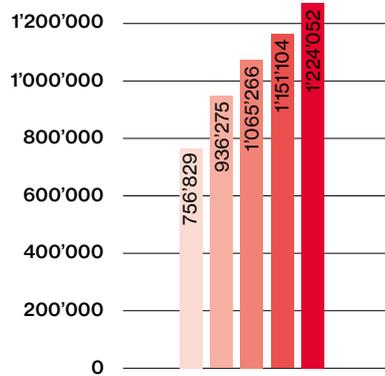
A	Aargau	28.6%
B	Zürich	26.8%
C	Zug	15.7%
D	Solothurn	8.2%
E	Genf	8.1%
F	Basel-Landschaft	6.8%
G	Diverse	5.8%

86%

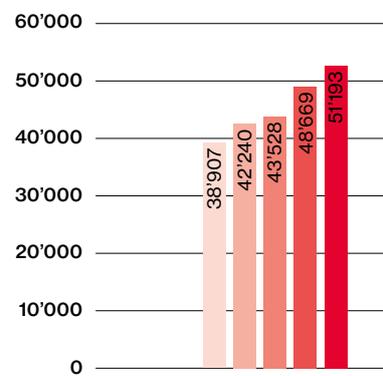
des Immobilienportfolios der HIAG Immobilien befinden sich in den Regionen Zürich/Zug, Baden/Brugg, Basel und Genf.

Immobilienanlagen, Liegenschaftsertrag, Unternehmensergebnis in TCHF

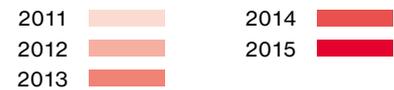
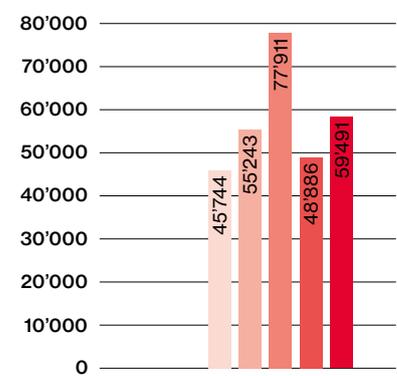
Immobilienanlagen



Liegenschaftsertrag



Unternehmensergebnis



Finanzielle Kennzahlen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Liegenschaftsertrag	51'193	48'669
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	31'493	28'701
Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	65'021	59'318
Unternehmensergebnis	59'491	48'886
Flüssige Mittel	52'351	62'155
Eigenkapital	708'721	675'574
Eigenkapitalquote	54.4%	54.4%
LTV Ratio	36.8%	37.0%
Bilanzsumme	1'303'087	1'242'553
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit inkl. Verkäufe Promotion	44'634	46'393
Anzahl Mitarbeiter	47	42
- davon Hauswartung und Liegenschaftsverwaltung	17	15

Portfoliokennzahlen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Immobilienbestand	1'224'052	1'151'104
Bestandesportfolio	717'017	703'235
Entwicklungsportfolio	507'035	447'869
Immobilienbestand (Anzahl Liegenschaften)	115	115
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	54	53
Investitionen in Immobilien	80'375	52'535
Annualisierter Liegenschaftsertrag in Mio. CHF	51.4	49.8
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften	11.1%	11.7%
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften in Neupositionierung ¹	32.4%	33.8%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften	19.3%	24.9%

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

EPRA-Kennzahlen

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
EPRA Earnings	28'281	25'192
EPRA NAV	771'883	731'953
EPRA-Eigenkapitalquote	59.2%	58.9%
EPRA-Leerstandsquote	15.0%	15.8%
EPRA-Leerstandsquote exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung ¹	11.1%	11.7%

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

Kennzahlen pro Aktie

in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Gewinn pro Aktie (EPS)	7.44	6.84
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung	3.50	2.82
Gewinn pro Aktie ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	4.33	4.13
Ausschüttung pro Aktie ¹	3.50	3.30
Payout Ratio ²	80.75%	79.90%
Barrendite ³	3.85%	3.95%

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 19. April 2016 für das Geschäftsjahr 2015: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen

² Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn ohne Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion

³ Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende

Aktionärsbrief



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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

HIAG Immobilien ist im ersten vollen Jahr nach dem Börsengang stabil auf Erfolgskurs: Die Ergebniskennzahlen konnten verbessert und das Portfolio im anspruchsvollen Umfeld weiter ausgebaut werden. Die Finanzierungsstruktur wurde durch die Ausgabe eines Bonds verbessert.

Der Betriebsertrag vor Wertänderung wuchs um CHF 3.8 Mio. bzw. 7.6% auf CHF 54.1 Mio., das Unternehmensergebnis liegt mit CHF 59.5 Mio. um 18.0% über Vorjahr und stellt mit 8.8% Eigenkapitalrendite eine attraktive Verzinsung für die Aktionäre dar. Das Ergebnis ohne Neubewertungseffekte konnte um 29.0% auf CHF 28.0 Mio. gesteigert werden. Neben dem Anstieg des Liegenschaftsertrages um 5.2% auf CHF 51.2 Mio. haben dazu auch vereinzelt Anlagenverkäufe sowie die Aktivierung von Verlustvorträgen beigetragen. Auch die Neubewertungseffekte liegen mit CHF 31.5 Mio. rund CHF 2.8 Mio. höher als im Vorjahr. Entsprechend der Steigerung des Eigenkapitals kann die Dividende in Höhe von 4% vom Eigenkapital von CHF 3.3 auf CHF 3.5 pro Aktie erhöht werden.

Tiefzinsumfeld prägt Gesamtmarkt

Das Geschäftsjahr 2015 war geprägt vom Entscheid der SNB zu Jahresbeginn, die Untergrenze des Euro-Wechselkurses nicht länger zu verteidigen. Kurzfristig führte dies zu Verwerfungen an den Aktienmärkten und dem Abrutschen der kurzfristigen Zinsen tief in den negativen Bereich. HIAG Immobilien hat auf die neue Situation reagiert und mit der Ausgabe einer ersten 6-jährigen Anleihe Mitte des Jahres die durchschnittliche Laufzeit der Fremdfinanzierung erhöht, die Finanzierung diversifiziert sowie das durchschnittliche Zinsniveau von rund 1.0% gesichert. In der zweiten Jahreshälfte manifestierten sich die erwarteten Auswirkungen auf die Konjunktur und die Einsicht vieler Marktteilnehmer, dass eine rasche und fortgesetzte Zinswende alles andere als sicher ist. Diese Situation liess zuletzt weiter Mittel in Immobilienanlagen fliessen und hatte vor allem bei Wohnimmobilien eine Auswirkung auf die Transaktionspreise und damit auf die Bewertungen durch die unabhängigen Immobilienschätzer. Im Bestandesportfolio der HIAG Immobilien sank der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz um 11 Basispunkte auf 4.66% bzw. im Gesamtportfolio um 28 Basispunkte auf 4.35%, was rund ein Drittel der gesamten Neubewertungseffekte des Geschäftsjahres ausmachte.

Portfolio mit vier Projekten im Bau

Das Portfolio konnte in 2015 durch die Akquisition des Swissmetal-Areals in Dornach Anfang Jahr und die weitere Arrondierung des Areals in Meyrin im zweiten Halbjahr weiter ausgebaut werden. Beide Transaktionen waren jedoch bereits in 2014 vorbereitet worden, sodass in 2015 trotz fortlaufender Prüfung von Akquisitionsmöglichkeiten keine zusätzlichen Erweiterungen des Portfolios angestossen werden konnten. Dies vor allem aufgrund von Preiserwartungen und Transaktionspreisen, die teils deutlich über unseren Werteinschätzungen lagen. Der Fokus unserer Tätigkeit lag daher in 2015 in der Weiterentwicklung unseres Bestandesportfolios. Zum Stichtag befanden sich vier Projekte im Bau: In Meyrin (GE) entstehen ca. 8'000 m² Büroräumlichkeiten für die EMEA-Sitze der Firmen

Hewlett Packard Enterprise und HP Inc., in Bremgarten (AG) entstehen ca. 4'900 m² neue Industrie- fläche und ca. 2'500 m² Büroräumlichkeiten für die im Türenmarkt weltweit führende Jeld-Wen, in Windisch (AG) entstehen mit der Feinspinnerei 29 Stockwerkeigentums-(StWE-)Wohnungen an der Reuss und in Baar befindet sich The Cloud mit 99 StWE-Einheiten in der letzten Phase der Realisierung. In der Berichtsperiode konnte der Verkauf von insgesamt 53 StWE-Einheiten verurkundet und somit die Vermarktung der Objekte wie erwartet vorangetrieben werden: Die Vermarktungsstände inklusive Reservationen der StWE-Projekte lagen per Stichtag bei 98% für Stegbünt, bei 88% für die Spinnerei III, 48% für The Cloud und 10% für das Projekt Feinspinnerei.

Fortschritte im Entwicklungsportfolio

Mit der deutlichen Annahme des Masterplans konnte in Biberist die Grundlage für eine weitere erfolgreiche Entwicklung gelegt werden. So konnte die Baubewilligung für die Wiederinbetriebnahme des Hochregallagers eingereicht werden, das danach durch die Firma Sieber Transport gemietet und betrieben werden soll. In Hausen/Lupfig wurde mit dem genehmigten Masterplan und der eingeleiteten Sanierung der Altlasten eine Grundlage geschaffen, mit der gegenüber potenziellen Mietinteressenten belastbare Aussagen in Bezug auf die Bewilligungs- und Realisierungszeiträume gemacht werden können. In Frauenfeld erfolgten die Baueingaben für drei Teilprojekte, die insgesamt 39 Wohnungen und 2'600 m² Büro- und Gewerbefläche umfassen, und in Brugg erfolgte die Baueingabe für die Sanierung und Erweiterung des Verwaltungsgebäudes. In Cham kann mit der Entwicklung des Sportkomplexes für den EVZ ein wichtiger Ankernutzer an das Areal gebunden werden. Dessen Entwicklung erfolgt über eine Devestition der Teilparzelle von rund 6'000 m² und setzt einen wichtigen Entwicklungsimpuls für den Grossteil des Areals, dessen Realisierung damit näher rückt.



Dr. Felix Grisard
Präsident des Verwaltungsrats

Namhafte neue Mieter

Im Berichtszeitraum konnten mit namhaften neuen Mietern Verträge abgeschlossen werden. Tesla Motors hat in Cham im Sommer seinen Store und Service Center für die Zentralschweiz eröffnet, Dunkin' Donuts versorgt seine Filialen schweizweit mit Backwaren aus dem Aathal und der Kanton Neuchâtel zieht Verwaltungsaktivitäten auf dem dortigen HIAG Immobilien Areal zusammen. Für Sieber Transport soll das Hochregallager in Biberist instand gestellt werden und Hewlett Packard Enterprise hat die Restflächen des neuen Projekts in Meyrin übernommen. Der Leerstand über das Gesamtportfolio konnte weiter von 18.0% auf 16.0% abgebaut werden, wobei eine Reduktion im Bestandesportfolio von 11.7% auf 11.1% erfolgte.

Attraktive Dividende

Auch in 2016 richten wir unseren Fokus auf das organische Wachstum im Portfolio, indem wir eine weitere Steigerung des Liegenschaftsertrages und ein weiteres Dividendenwachstum anstreben. Wir sind weiterhin offen, Opportunitäten für Akquisitionen zu prüfen, sind aber aufgrund der derzeit sehr hohen Zahlungsbereitschaft anderer Marktteilnehmer sehr zurückhaltend. Wir werden stattdessen aktiv prüfen, wo die Entwicklung von Mietüberbauungen gegenüber Stockwerkeigentum für die Aktionäre den langfristig effizienteren Eigenkapitaleinsatz darstellt. Für 2016 erwarten wir ein weiterhin sehr tiefes Zinsumfeld und werden dieses Umfeld für eine weitere Ausweitung der durchschnittlichen Laufzeit unserer Finanzierungen nutzen können. Neben konjunkturellen Wetterleuchten sehen wir vor allem aus der Perspektive der Schweiz sehr viele spannende Entwicklungen, welche mitzugestalten uns antreibt und uns optimistisch in die Zukunft blicken lässt. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Freude mit der Lektüre des vorliegenden Berichts.



Martin Durchschlag
Geschäftsführer

Interview Geschäftsleitung



Obwohl der Immobilienmarkt deutlich ruhiger läuft, hat HIAG Immobilien 2015 die Leistungen wiederum deutlich gesteigert. Geschäftsführer Martin Durchschlag und Finanzchef Laurent Spindler sagen im Gespräch mit Medard Meier, warum ihr Unternehmen stark aufgestellt ist.

Welches waren für Sie die Höhepunkte 2015?

MD: Immer wenn der Entwicklungsprozess in die letzte Phase eintritt und die Bauarbeiten beginnen, können wir die Früchte unserer Arbeit ernten. Bei einem Arealentwickler ist dann die Freude besonders gross. 2015 konnten wir drei Spatenstiche feiern – in Windisch, in Bremgarten und in Meyrin. Ein besonders schöner Moment war auch die einstimmige Zustimmung des Gemeinderats in Biberist zum Masterplan. Gefreut hat mich auch, dass wir das Portfolio für zukünftige Projekte durch das hinzugewonnene Areal der ehemaligen Metallwerke in Dornach erweitern konnten.

LS: Aus der Sicht des Finanzchefs war die erfolgreiche Platzierung der Anleihe über 100 Millionen Franken ein absolutes Highlight. Diese zweite Kapitalmarkttransaktion war für uns die Bestätigung, dass wir auf dem richtigen Weg sind, nachdem wir mit dem Börsengang vor einem Jahr bereits den Markt überzeugen konnten. Mit der Anleihe erschliessen wir uns neue Möglichkeiten in der Finanzierung der Gruppe und konnten die durchschnittliche Zinsbindung verlängern. Wie unser breit diversifiziertes Portfolio haben wir nun ebenso eine diversifizierte Finanzierungsstruktur.

MD: Zudem ist HIAG Immobilien dadurch mit einem Rating ausgestattet und für die Aktionäre noch transparenter geworden.

Welche Bilanz ziehen Sie aus dem Börsengang?

MD: Wir konnten nicht nur die erste Generalversammlung mit unseren Aktionären feiern, sondern durften auch feststellen, dass unser Geschäftsmodell, das bekanntlich stark von anderen Branchenmodellen abweicht, verstanden und anerkannt wird.

LS: Die Generalversammlung haben wir auf unserem Areal in Windisch abgehalten, so wie wir auch unsere wichtigsten institutionellen Aktionäre regelmässig zu Arealbesichtigungen einladen. Das kommt jeweils sehr gut an, da unsere Aktionäre vor allem vor Ort spüren können, wie wir unser Geschäftsmodell leben.

Wie sind Sie mit dem Geschäftsergebnis zufrieden?

MD: Wir sind mit 2015 sehr zufrieden! Wir haben im Liegenschaftsertrag und im Betriebsergebnis wie erwartet zugelegt und konnten unser Nachsteuerergebnis um 18% steigern. Auch bei einem unserer Kernetreiber, der Wertschöpfung durch Arealentwicklung, konnten wir wieder ansehnliche Wertschöpfung generieren. Das obwohl wir längst nicht bei allen Projekten auf der Zeitschiene so vorankommen, wie wir es uns wünschen würden. Bei der Vermarktung der Wohnungen und Stockwerkeigentumsprojekte stehen wir dort, wo wir Ende Jahr sein wollten.

LS: Die Leerstandsquote im Renditeportfolio konnten wir von rund 12% auf 11% weiter reduzieren. Auch der annualisierte Liegenschaftsertrag, eine der für uns wichtigsten Kennzahlen, hat sich positiv entwickelt. Und am Ende resultiert für den Aktionär ein höherer Gewinn pro Aktie.

Gibt es auch Enttäuschungen zu vermelden?

MD: Ich darf sagen, echte Enttäuschungen hatten wir keine. Uns hilft die breite und regionale Verteilung unserer rund 50 Entwicklungsprojekte. Wir dürfen uns jedoch nicht unter Zwang setzen, bei den verschiedenen Projekten einem idealisierten Zeitplan hinterherzueilen. Wir können und wollen uns die Zeit nehmen, unsere Vorhaben sauber abzuarbeiten.

Hat sich Ihre Sicht auf den Markt im Laufe des Jahres verändert?

MD: Der Gesamtmarkt ist nach wie vor in einer sehr guten Verfassung, wenn es auch in gewissen Bereichen zu einer Abflachung gekommen ist. Die Nachfrage wird immer noch von einer soliden Zuwanderung getragen. Und trotz Frankenschock erleben wir die Schweizer Wirtschaft als robust. Natürlich stellen wir einen gewissen Stress fest. Insgesamt sind unsere Mieter jedoch sehr wettbewerbsfähig. Auf Veränderungen reagieren sie rasch und konsequent.

Gilt Ihre Einschätzung auch für den Bürobereich?

MD: Im Moment wird gewiss mehr angeboten, als nachgefragt wird, was zu einem leichten Preisdruck führt. Von einem Preiskampf sind wir jedoch weit entfernt, auch weil die Leerstandsquoten im internationalen Vergleich immer noch sehr tief sind. Wenn man als Vermieter die richtige Qualität für den jeweiligen Ort anbieten kann, hat man auch in nächster Zeit nichts zu befürchten. Wir sind aber schon froh, im Bereich Büro nur mit rund 12% unseres Portfolios exponiert zu sein.

LS: Weiterhin sehr gut ist die Nachfrage nach Mietwohnungen. Beispielsweise haben wir das Objekt Spinnerkönig in Windisch in relativ kurzer Zeit voll vermieten können.

MD: Für uns ist jedes Areal ein Prototyp. Es gibt Areale, die sich dynamischer entwickeln als andere. Bei jedem Ort geht es darum, den richtigen Mix an Nutzungskonzepten zu finden. Mit solchen Prozessen sind wir bestens vertraut. Wir sind es gewohnt, in Varianten zu denken. Bei HIAG Immobilien gibt es nie nur ein Szenario. Auch die Zeit bringt zusätzliche Optionen. Man muss dann einfach bereit sein, diese zu packen.

Welches Geschäftspotenzial steckt in Ihren Standorten?

MD: Unser Portfolio ist mit rund 1.2 Milliarden Franken bewertet. In das bestehende Arealportfolio können wir weitere 2 Milliarden Franken investieren. Wir sind noch lange nicht fertig.

Nun könnte sich jedoch das Zinsumfeld ändern und das Wachstum weiter abschwächen. Davon wären Sie gewiss betroffen.

MD: Keine Frage, das günstige Zinsumfeld der letzten Jahre hat die Immobilienmärkte angetrieben. So wird es nicht mehr weitergehen. Das ist uns absolut bewusst. Wir sehen das überhaupt nicht negativ. Für uns wird sich die Herausforderung im Rahmen halten, da wir mit unseren Projekten weit über den Zyklus hinausdenken. Was wir im Markt jedoch spüren, ist der Anlagedruck durch neue Marktteilnehmer wie



«Bei HIAG Immobilien gibt es nie nur ein Szenario. Auch die Zeit bringt zusätzliche Optionen. Man muss dann einfach bereit sein, diese zu packen.»

Martin Durchschlag

insbesondere institutionelle Anleger. Das beschränkt in einem gewissen Sinn unsere Wachstums- und Expansionsmöglichkeiten. Doch darunter leiden tun wir nicht, da wir wie gesagt auf unseren bestehenden Arealen noch viel Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Gibt es überhaupt etwas, das Ihnen das Leben etwas schwerer macht?

LS: Der Regulator mit neuen Gesetzen und Verordnungen! Entwickeln wird immer aufwendiger und komplexer. Viele Prozesse brauchen mehr Zeit als früher und sind weniger berechenbar. Diese Veränderungen erfolgen schleichend, aber stetig.

MD: Davon sind jedoch alle Marktteilnehmer betroffen. Niemand ist ausgenommen. Das Bauen wird dadurch einfach noch teurer und die Grenze, ab der sich ein Projekt auch für Eigennutzer rechnet, steigt. In der Westschweiz ist dieser Prozess etwas weiter fortgeschritten. Doch die Deutschschweiz holt schnell auf. Und dennoch darf nicht verallgemeinert werden. In Windisch beispielsweise hat es keine einzige verzögern- de Einsprache gegen unsere insgesamt fünf Baueingaben gegeben. Das zeigt, wie hoch unser Projekt von Anfang an im Quartier und in der Gemeinde angesehen war. Wo der Dialog von allen Parteien konstruktiv geführt wird, kann auch ein für alle zufriedenstellendes Produkt entstehen. Der Erfolg folgt dann fast automatisch.

«Viele Prozesse brauchen mehr Zeit als früher und sind weniger berechenbar.»

Laurent Spindler



Heisst das auch, dass die Kommunikation bei HIAG Immobilien einen hohen Stellenwert hat?

MD: Ganz bestimmt! Eine integrierte Unternehmens- und Arealkommunikation ist sehr wichtig. Das leben wir dezentral und nutzen dazu alle relevanten Kanäle – von der individuellen Homepage jedes Areals über YouTube bis Twitter. Eines der wichtigsten Elemente unserer Kommunikation ist, dass wir lokal präsent sind.

LS: Unsere Arealentwickler sind quasi Areal-CEOs mit weitgehender Entscheidungskompetenz. Jeder ist auch für die Kommunikation verantwortlich. Jedes Areal hat in ihm einen zentralen Ansprechpartner – für die Medien, die Behörden, die Nutzer und Anrainer. So können wir aus dem Tagesgeschäft heraus schnell reagieren.

Was bringt das Jahr 2016?

MD: Wir werden den operativen Liegenschaftsertrag wiederum steigern können. Wir erwarten aus besagten Gründen jedoch nicht, dass wir das Portfolio wesentlich verbreitern können. Wir lassen anderen mit einer höheren Zahlungsbereitschaft gerne den Vortritt.

LS: Weiter streben wir eine nochmalige Reduktion der Leerstandsquote an.

MD: Die Vermietermärkte wie das Wohnen erachten wir als stabil. Im gewerblichen Bereich dauert es heute länger, bis Entscheide gefällt werden. Die gefühlte Rechts- und Planungssicherheit hat abgenommen. Auch wenn in der Wirtschaft zurzeit nicht gerade Aufbruchstimmung herrscht, können wir mit der neuen Normalität gut umgehen, weil eben unser Businessmodell nicht auf den kurzfristigen Erfolg ausgerichtet ist.

Strategie und Nachhaltigkeit

Strategie

Kombination von Ertragsquellen

HIAG Immobilien verfügt über mehrere Werttreiber, die zusammen eine attraktive Gesamtrendite für die Aktionäre generieren. Auf der Grundlage eines diversifizierten und qualitativ hochwertigen Mieterstamms sichert das Bestandesportfolio mit seinem stabilen und planbaren Einkommen die Auszahlung von ansprechenden Dividenden. Die Mehrwerte bei der Arealentwicklung werden durch drei Kerndisziplinen erarbeitet: Architektur und Planungsprozesse, Standort- und Projektvermarktung sowie Kosten- und Prozesssteuerung. Die im Entwicklungsprozess geschaffenen Mehrwerte vergrössern zudem die Belegungsbasis für die Finanzierung neuer Projekte. Damit gelingt es der Gesellschaft, weitere Entwicklungen im eigenen Portfolio ohne wesentlichen zusätzlichen Eigenmittelbedarf voranzutreiben.

Differenzierung durch Landbank

Die Gruppe verfügt an rund 40 Standorten über ein Arealportfolio von 2.6 Mio. m² Gesamtfläche, wovon 1.6 Mio. m² eingezont sind. Zusätzlich zum bestehenden Liegenschaftsportfolio plant die Gesellschaft derzeit in rund 50 Entwicklungsprojekten kurz-, mittel- und langfristig die Schaffung von 679'000 m² zusätzlicher Nutzfläche mit einem Investitionspotenzial von rund CHF 1.9 Mrd. Diese grosse «Landbank» bildet zusammen mit dem Leistungsausweis in der Arealentwicklung das wesentliche Differenzierungsmerkmal der Gesellschaft. Zudem verfügt das Portfolio über einen sehr breiten Nutzungsmix, der im Vergleich zu anderen Portfolios eine gute Gewichtung zwischen Wohnen und Industrie-/Gewerbenutzung darstellt und einen relativ geringen Büroanteil aufweist.

Fokussierte Organisation

HIAG Immobilien richtet ihren strategischen Fokus auf jene Tätigkeiten, die sie im Entwicklungsprozess als die wertschöpfungsintensivsten

betrachtet. Kernprozesse wie Arealakquisition, Steuerung von Entwicklungsprozessen, Bewilligungsverfahren, Portfoliomanagement sowie Vermarktungsaktivitäten erfolgen vornehmlich intern. Das Gebäudemanagement auf den Arealen wird in jenen Fällen intern durchgeführt, wo HIAG Immobilien die Nähe zum Objekt als wichtig erachtet, beispielsweise bei Entwicklungstätigkeiten auf Arealen mit industriellem Hintergrund. Aktivitäten, die einem stärkeren Wettbewerb ausgesetzt sind, geringe Margen aufweisen oder sehr arbeitsintensiv sind, werden ausgelagert. Beispiele sind architektonische und technische Planungen, Bauarbeiten oder die Liegenschaftsverwaltung für Bestandesliegenschaften.

Gute Lagen in den Wirtschaftsräumen

Die Standorte von HIAG Immobilien weisen eine sehr gute Lage auf. Rund 94% des Portfolios befinden sich in den wirtschaftlichen Kernregionen der Schweiz rund um Baden/Brugg, Zürich/Zug, in der Nordwestschweiz und Genf. Die knappen Landressourcen in diesen Regionen sowie die kürzlich gesetzlich verankerte Einschränkung der Einzonung von Landwirtschaftsflächen unterstreichen den Bedarf nach Verdichtung und Umnutzung ehemals industriell genutzter Areale.

Marken- und Kommunikationsstrategie

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

konsistente Kommunikation der erbrachten Entwicklungsleistung ist wesentlich, um die Markenwelt von HIAG Immobilien glaubwürdig mit relevantem Inhalt zu füllen. Durch den persönlichen Dialog mit Stakeholdern kann die Wahrnehmung

der Markenwelt von HIAG Immobilien realistisch eingeschätzt werden. Die gewonnenen Eindrücke fliessen als wichtiger Bestandteil der Ausrichtung von Arealen mehrmals jährlich in Strategiesitzungen der Geschäftsleitung ein.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit: Verantwortung für Lebensraum in der Schweiz

In der Schweiz ist Land ein knappes Gut, das in ökonomischer, sozialer und ökologischer Hinsicht nachhaltig genutzt werden muss. Als langfristige Eigentümerin richtet deshalb HIAG Immobilien ihr Handeln auf die Sicherung der langfristigen Qualität neu entstehender Quartiere aus. Im Zentrum steht die Aufgabe, die Identität und «Seele» eines Standorts so zu begreifen und umzusetzen, dass sie als Kern des künftigen Quartiers erhalten bleiben und daraus ein sorgfältiger Umgang mit dem Lebensraum entsteht.

Ökologische Nachhaltigkeit: Wasserkraftwerke, graue Energie und Photovoltaik

Einige Standorte von HIAG Immobilien befinden sich an Flussläufen, die für die ehemaligen Industriebetriebe wichtige Energielieferanten waren und auch heute als erneuerbare Energiequellen für die Stromproduktion genutzt werden können. An den Standorten Aathal, Biberist, Windisch, Frauenfeld und Diesbach produzieren fünf Kleinwasserkraftwerke mit einer kumulierten Maximalleistung von 1'810 kW insgesamt 7'794'000 kWh Strom pro Jahr. Dies entspricht dem durchschnittlichen Jahresbedarf von rund 1'948 Zweipersonen-Haushalten mit vier Zimmern. Damit Wasserkraft im HIAG Immobilien Portfolio langfristig für die Stromproduktion genutzt werden kann, müssen auch die Wasserkraftwerke stets in einem Zustand sein, der einen wirtschaftlichen Betrieb zulässt. Deshalb wurde zum Beispiel in Biberist (SO) 2015 in die Sanierung des Wasserkraftwerks investiert, das bei einer Maximalleistung von 493 kW jährlich 2'200'000 kWh Strom produziert. Damit wird der aktuelle Strombedarf gedeckt und ebenso ein Grossteil dessen, was je nach Nutzung kurz- bis mittelfristig benötigt wird. Die Axpo betreibt das Wasserkraftwerk in Windisch auf dem Kunzareal, das an der Reuss mit drei Turbinen

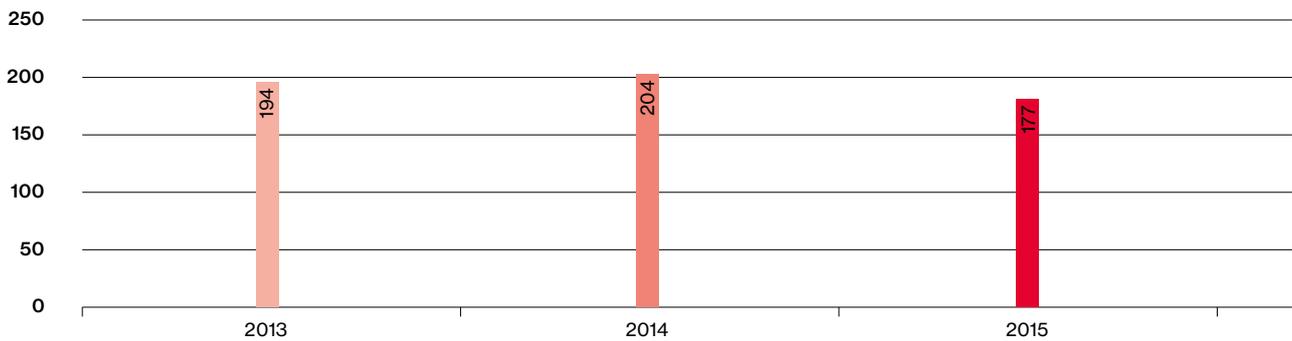
jährlich zehn Millionen kWh Strom produziert. Im Aathal (ZH) gewinnt das Thema Wasserkraft auch aufseiten des Kantons und des Denkmalschutzes an Bedeutung.

Drei von achtzehn Kraftwerken aus der sogenannten Wasserkraftwerkskette, die sich durch die Region zieht, sollen Sanierungssubventionen vom Kanton erhalten. Damit werden diese geschützten Energielieferanten nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhalten. HIAG Immobilien wird somit in der Lage sein, die drei Wasserkraftwerke im Aathal künftig wirtschaftlich und langfristig betreiben zu können. Sie produzieren zusammen 694'000 kWh bei einer Maximalleistung von insgesamt 382 kW. Spitzenreiter in Sachen Stromproduktion ist das in 2015 sanierte Wasserkraftwerk in Diesbach (GL), das jährlich 4'900'000 kWh Strom erzeugt – bei einer Maximalleistung von 935 kW.

HIAG Immobilien entwickelt vielerorts denkmalgeschützte Objekte. Zum Erhalt der historischen Bausubstanz und deren ästhetischer Ausstrahlung kommt die Nutzung an bereits investierter grauer Bauenergie hinzu. Bei der denkmalgeschützten Spinnerei III auf dem Kunzareal, deren Umnutzung 50 Lofts im Edelrohnbau umfasste, wurde der Bestand weitgehend erhalten. Dies führte dazu, dass keine neue «ökologische Hypothek» aufgenommen werden musste. Die graue Energie des Rohbaus beträgt im Fall der Spinnerei III 10'800'000 kWh, womit das sanierte Gebäude ca. 150 Jahre beheizt werden könnte.

Ebenfalls auf dem Kunzareal errichtete HIAG Immobilien auf dem Dach des Rekrutierungszentrums eine der grössten Photovoltaikanlagen der Region Windisch-Brugg. Im Jahr 2015 betrug die Stromproduktion der 794 Module mit einer Fläche von 1'300 m² über 177 MWh. Die seit 2013 vermiedene CO₂-Emission beläuft sich per Ende 2015 auf ca. 412 Tonnen.

Ertrag Photovoltaik Windisch in MWh pro Jahr



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

Soziale Nachhaltigkeit: Qualität in Städtebau und Architektur

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

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

Wo HIAG Immobilien Areale entwickelt, ist der Standort meist von einer industriellen

Vergangenheit geprägt. Oftmals ist die «geerbte» historische Substanz denkmalgeschützt, was einen sorgsamsten Umgang damit bei der Sanierung erfordert. Dabei müssen Details berücksichtigt werden, die von unseren Mitarbeitern und Dienstleistern ein besonderes Know-how erfordern. So wurde zum Beispiel die Fassade der Spinnerei Aathal getreu dem historischen Vorbild aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts durch einen kaum mehr praktizierten Kellenwurfputz aufgewertet. Heute profitieren die 2014 und 2015 eingezogenen Mieter vom besonderen Charme der einstigen Fabrikgebäude. Das Restaurant «Neue Spinnerei» nimmt die besondere Geschichte auf und macht sie gar zum Thema. Das spezielle Flair historischer Bauten wird auch bei der anstehenden Entwicklung des Walzmühle-Areals in Frauenfeld gezielt für die Schaffung einzigartiger Raumqualitäten eingesetzt.

Ökonomische Nachhaltigkeit: Die Kunden im Mittelpunkt, den Werkplatz Schweiz im Blick

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

Areale entwickeln heisst auch, den Werkplatz Schweiz zu entwickeln. Zu den kommerziellen Mietern von HIAG Immobilien zählen namhafte Grossunternehmen und Marken wie ABB, Media Markt, HP Inc., Hewlett Packard Enterprise sowie Jeld-Wen. Zu den Ankermietern aus der Industrie pflegt das Portfoliomanagement der HIAG Immobilien enge Beziehungen. Die Nähe baut Verständnis und Know-how für firmenspezifische Anforderungen auf. Dabei profitiert HIAG Immobilien von der eigenen industriellen Herkunft und bietet Produkte an, die für verschiedene Nutzungen geeignet sind und gleichzeitig an Mieterbedürfnisse angepasst werden können. So wie in Kleindöttingen (AG), wo in den letzten Jahren elf multifunktionale Industriehallen für industrielle und gewerbliche Nutzer erstellt wurden. Unternehmen und Gemeinden profitieren zudem von den Standortqualitäten. Da die meisten Areale schon früher industriell genutzt wurden, sind sie meist

sehr gut erschlossen. So können Mieter von HIAG Immobilien ihren Mitarbeitern kurze Arbeitswege und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr bieten. Infrastrukturen in den Gemeinden werden dadurch besser genutzt.

Eine besondere Qualität kommt immer dann zustande, wenn alle an der Entwicklung Beteiligten sich mit dem Projekt identifizieren. Sofern ein entsprechendes Angebotsspektrum vorhanden ist, versucht HIAG Immobilien daher, bei der Entwicklung der Areale primär das lokale Gewerbe zu berücksichtigen, wie beispielsweise bei der Wohnüberbauung The Cloud in Baar. Auch die Bewirtschaftung der Standorte erfolgt zum grossen Teil in Zusammenarbeit mit lokalen Dienstleistern, die im Sinne von HIAG Immobilien die Philosophie einer persönlichen und dialogorientierten Mieterbetreuung umsetzen.

Das Jahr im Überblick



1

Januar

Vollzug Verkauf Swissmetal-Areal in Dornach (SO) an HIAG Immobilien

Wie am 8. Oktober 2014 bekannt gegeben, hatte HIAG Immobilien mit der Weidenmetall AG in Nachlassliquidation einen Vertrag über den Erwerb des 130'000 m² grossen Swissmetal-Areals abgeschlossen. Nach Erfüllung der vertraglich vorgesehenen Vollzugsbedingungen konnte am 12. Januar 2015 der Eigentumsantritt vollzogen werden. (1)

Kunzareal neu auf Instagram entdecken

Neu lässt sich seit Januar 2015 das Kunzareal auf Facebook und auf Instagram entdecken.

www.facebook.com/kunzareal
www.instagram.com/kunzareal

Inbetriebnahme Wasserkraftwerk Biberist

Auf dem Areal in Biberist wurde im Januar 2015 das Wasserkraftwerk nach Abschluss der Total-sanierung in Betrieb genommen. Die Produktion deckt den aktuellen Strombedarf.

Februar

Website des Reichholdareals ausgebaut

Die Website des Reichholdareals wurde überarbeitet und ist mit neuen Inhalten online. Zudem ist das Reichholdareal neu auf Twitter aktiv und informiert Follower über Neuigkeiten.

2



März

Feinspinnerei virtuell begehbar

Seit dem 11. März 2015 enthält die Website der Feinspinnerei eine neue 3D-Funktionalität wodurch das Projekt virtuell begehbar und möblierbar ist. Zudem steht im Showroom auf dem Kunzareal eine Oculus-Video-brille für Rundgänge bereit. (2) www.feinspinnerei.ch

Pressekonferenz zum Jahresergebnis

Am 16. März 2015 findet in den Räumen der SIX Swiss Exchange, Zürich, die Pressekonferenz der HIAG Immobilien zur Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2014 statt.



3

April

HIAG Immobilien Generalversammlung

Am 21. April 2015 findet die ordentliche Generalversammlung der HIAG Immobilien statt und genehmigt alle Anträge des Verwaltungsrats. (3)

Mai

Event im Showroom der Feinspinnerei

Am 27. und 28. Mai 2015 empfängt HIAG Immobilien Interessierte im Showroom der Feinspinnerei zu einem virtuellen Rundgang mit der Oculus-Videobrille.



4

Juni

Musterlofts in der Spinnerei III erleben

Die Architekturbüros GREGO Architektur und Frei&Kepenek haben zwei Lofts in der Spinnerei III auf dem Kunzareal in Windisch ausgebaut und möbliert. Diese werden im Rahmen einer Veranstaltung am 10. Juni 2015 vorgestellt. (4)
www.spinnerei-drei.ch



5

Jeld-Wen Schweiz verlängert Mietvertrag um 12 Jahre

HIAG Immobilien verkündet die Erstellung eines Neubaus für die auf Produktion und Verkauf von Aussen- und Innentüren spezialisierte Jeld-Wen Schweiz AG. Geplant sind ein neues Bürogebäude und moderne Gewerbehallen am Standort in Bremgarten. In diesem Kontext wird der Mietvertrag um 12 Jahre verlängert. (5)

Gemeinderat stimmt Masterplan für Papieri-Areal einstimmig zu

Am 29. Juni 2015 präsentiert HIAG Immobilien dem Gemeinderat Biberist (SO) den Masterplan für die Entwicklung des in der Gemeinde verankerten Papieri-Areals. Der Gemeinderat stimmt dem Masterplan einstimmig zu und erteilt der Bau- und Werkkommission den Auftrag, einen Teilzonen- und Erschliessungsplan mit den dazugehörigen Zonenvorschriften zu erarbeiten.



6

Juli

Website für Spinnerei Aathal online

Seit Ende Juli ist die Website der Spinnerei Aathal (ehemals Projekt Leuchtturm) online. Eine interaktive 3D-Karte bietet eine Übersicht und zeigt den Standort im regionalen Kontext. (6)
www.spinnerei-aathal.ch

HIAG Immobilien platziert erfolgreich festverzinsliche Anleihe über CHF 100 Mio.

HIAG Immobilien Holding AG platziert eine festverzinsliche Anleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 1.00% und einer Laufzeit von 6 Jahren.

Geschäftsbericht von HIAG Immobilien für Econ Award nominiert

Die Print-Ausgabe sowie die digitale Version des Geschäftsberichts von HIAG Immobilien werden für den Econ Award nominiert und erscheinen als Shortlist-Platzierte im Jahrbuch der Unternehmenskommunikation.

August

Pavillon-Eröffnung auf dem Reichholdareal

Gemeinsam mit Vertretern von Gemeinde, Behörden und Kanton wird am 18. August 2015 der Pavillon auf dem Reichholdareal eröffnet. Dieser stärkt die Präsenz zur Vermarktung des Areals und bietet die Möglichkeit, potenzielle Nutzer vor Ort zu empfangen.



7

September

Webcast zum Halbjahresergebnis 2015

Am 1. September 2015 findet ein Webcast anlässlich der Veröffentlichung des Halbjahresergebnisses 2015 statt.

HIAG Immobilien startet Bau des neuen Hewlett-Packard-Sitzes für Europa, Nahost und Afrika (EMEA)

Nach dem Eigentumsübergang der Flächen und der Erteilung der Baubewilligung nimmt HIAG Immobilien mit dem Bau des neuen Hewlett-Packard-Sitzes für Europa, Nahost und Afrika (EMEA) die erste Entwicklungsphase des Areals Meyrin in Angriff.

HIAG Immobilien von European Business Awards ausgezeichnet

HIAG Immobilien wird von European Business Awards (EBA) als «National Champion» für die Region Schweiz ausgezeichnet. Der von RSM unterstützte Award wird 2015 zum 9. Mal vergeben. Im Auswahlprozess waren insgesamt 32'000 Unternehmen involviert.

HIAG Immobilien Geschäftsbericht ausgezeichnet

Das Schweizer Geschäftsberichte-Rating zeichnet den Geschäftsbericht von HIAG Immobilien mit Rang 1 als «Aufsteiger des Jahres» in der Kategorie Design aus. (7)



8

The Cloud: Tag der offenen Baustelle

Am 26. September 2015 kamen ca. 200 Besucher auf die Baustelle des Wohnprojekts The Cloud in Baar (ZG). Interessierte informieren sich in der Musterwohnung und nehmen an einer geführten Begehung teil. (8)

www.cloud-wohnen.ch



9

Oktober

Aktienkonferenz Investora

Am 1. Oktober 2015 präsentieren Martin Durchschlag (Geschäftsführer) und Laurent Spindler (Leiter Finanzen) das Geschäftsmodell von HIAG Immobilien an der Aktienkonferenz Investora in Zürich.

Spatenstich für die Feinspinnerei

Am 12. Oktober 2015 wird auf dem Kunzareal in Windisch der Spatenstich für die Feinspinnerei gefeiert. Bis Sommer 2017 entstehen insgesamt 29 Eigentumswohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern. (9)

EPRA-Silber-Auszeichnung für HIAG Immobilien

HIAG Immobilien erhält die Silber-Auszeichnung für das Financial Reporting. Die Auszeichnung erfolgte aufgrund der Resultate der Umfrage «Annual Report Survey 2014/2015 – Best Practices Recommendations» der EPRA.



10

November

Spatenstich in Bremgarten

Für den Neubau auf dem Areal in Bremgarten erfolgt am 6. November 2015 der Spatenstich. Der Bau umfasst ein neues Verwaltungsgebäude sowie neue Hallen für Lager und Logistik. Die Jeld-Wen Schweiz AG produziert am Standort hochwertige Aussen- und Funktionstüren. (10)



11

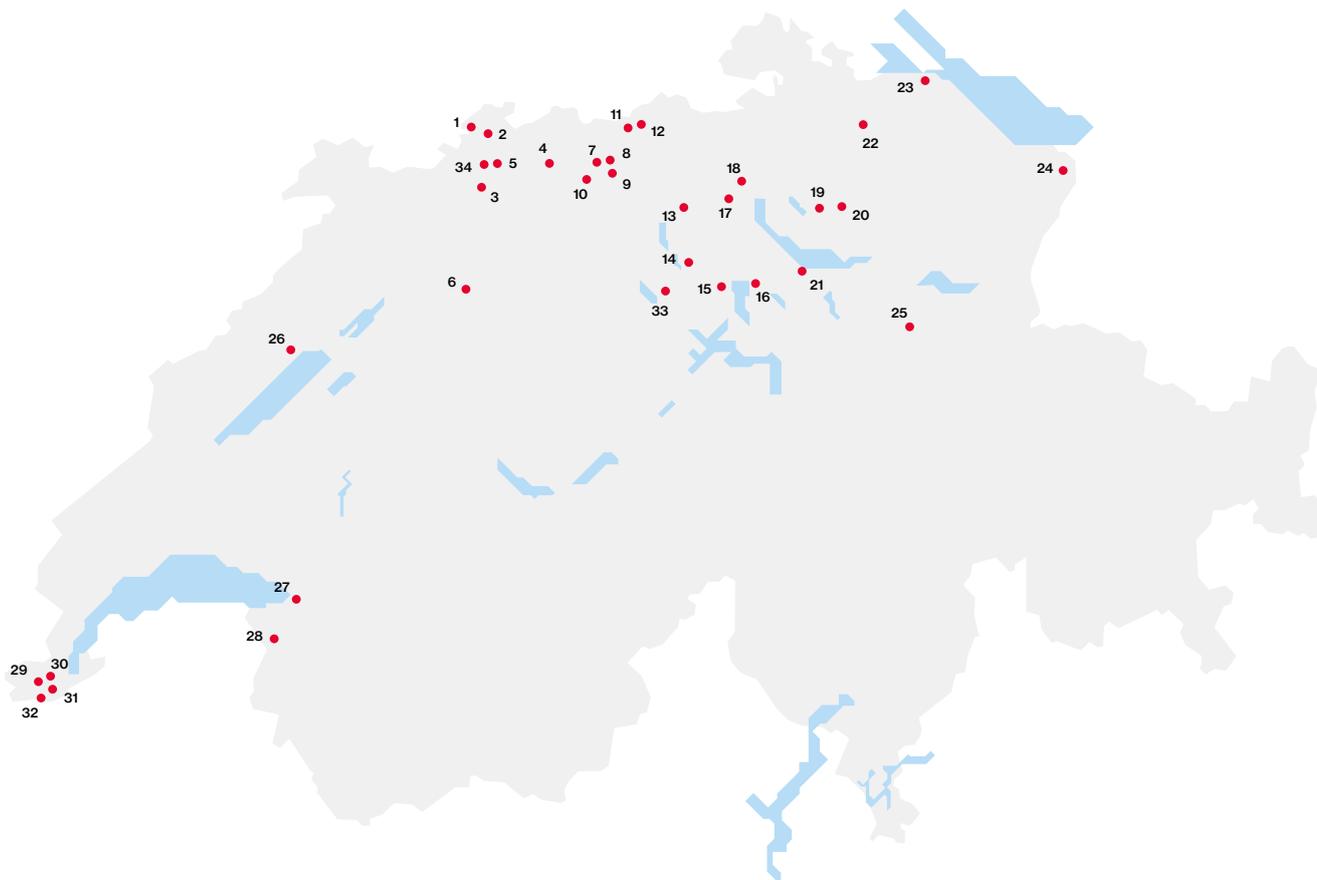
Dezember

Dunkin' Donuts zieht mit Finishing Center in die Spinnerei Aathal

Dunkin' Donuts wird in der Spinnerei Aathal auf rund 400 m² ein Finishing Center eröffnen, in dem die Rohprodukte verfeinert, für den Verkauf vorbereitet und von wo aus sie schweizweit in die Filialen verteilt werden. Bezug ist im Frühjahr 2016 geplant. (11)

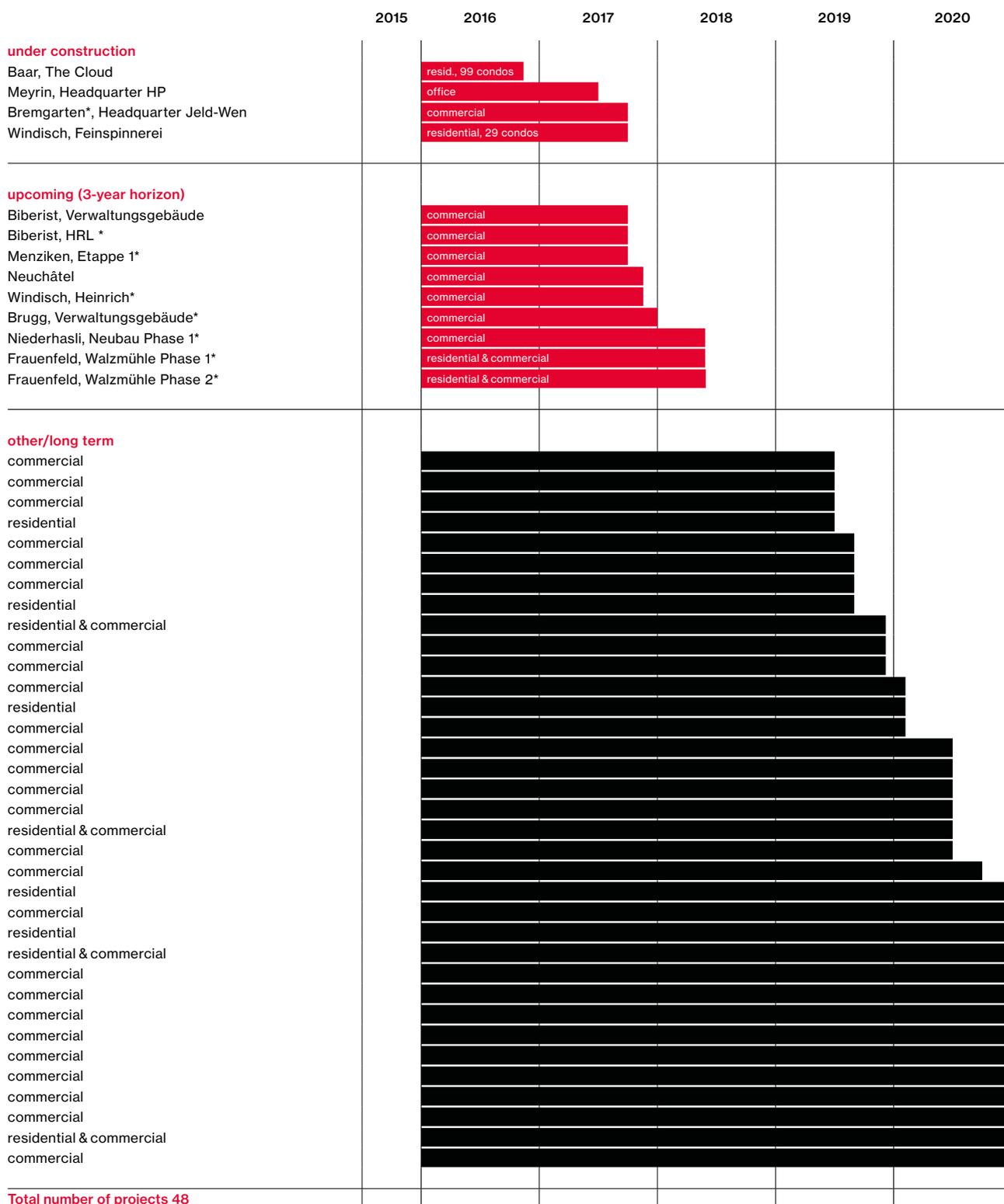
Arealentwicklung

Standorte



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

Projektpipeline



* Interim

Vermarktung



Innovative Wege in der Vermarktung

Bei der Vermarktung von Stockwerkeigentum erlauben neue Technologien potenziellen Käufern einen Blick in virtuelle Wohnwelten. Sie ermöglichen die Visualisierung von Wohnwünschen auf erlebnisreiche Art und Weise.

In Windisch und Baar sind die Vermarktungsaktivitäten für die Feinspinnerei und The Cloud im vollen Gange. Dabei setzt HIAG Immobilien zunehmend auf innovative Massnahmen.

Musterwohnungen

Für den Verkauf von 50 Lofts im Edelrohbau wurden in der Spinnerei III auf dem Kunzareal in Windisch drei Musterlofts erstellt, die potenziellen Käufern Inspiration für die Gestaltung der eigenen Lofts liefern. Drei namhafte Architekturbüros setzten dafür ihre Entwürfe um, die im Rahmen der Eröffnungsfeiern 2014/2015 bei Interessenten und Medien auf grosse Resonanz stiessen. Die Anlässe boten eine einzigartige Gelegenheit, den Kundendialog zu pflegen und konkrete Verkaufsangebote zu besprechen. Auch in Baar wurde eine Musterwohnung für das Projekt The Cloud eingerichtet. «Interessenten können sich in einer fertig ausgebauten Wohnung besser von den räumlichen Qualitäten und dem Innenausbaustandard überzeugen als aufgrund von Plänen, Ausbaubeschrieben und Visualisierungen», erklärt Jacqueline Wechsler von HIAG Immobilien, die für die Vermarktung der Wohnungen zuständig ist.

Virtuelle Begehungen

Bei der Vermarktung der Feinspinnerei im südlichen Teil des Kunzareals werden neuste Technologien eingesetzt. Mithilfe einer Oculus-Rift-Brille können sich Interessierte auf einen virtuellen Rundgang begeben und einen real wirkenden Eindruck der Raumwirkung gewinnen; dies war sogar bereits zu einem Zeitpunkt möglich, als die Bauarbeiten noch nicht einmal begonnen hatten. HIAG Immobilien zählt zu den ersten Unternehmen der Branche, die von dieser Neuheit Gebrauch machen. Vorteile sieht der für die Entwicklung des Kunzareals verantwortliche Alex Römer auf verschiedenen Ebenen: «Zum einen hilft uns die 3D-Brille, die Beziehung zu Kunden erlebnisreich zu gestalten, und zum anderen berichten Medien immer wieder über den Einsatz der neuen Technologie – das schafft Aufmerksamkeit.» Die virtuellen Räume lassen sich nicht nur spielerisch begehen, sondern auch möblieren. Zur Umsetzung der virtuellen Welten wurde vom ETH-Spin-off Archilogic eine webbasierte Plattform geschaffen, deren Technologie es erlaubt, zweidimensionale Grundrisspläne in 3D-Modelle zu übersetzen.

Owned Media

Neben der persönlichen Kommunikation wird bei der Vermarktung der 99 Eigentumswohnungen von The Cloud ein audiovisueller Ansatz verfolgt. Eine eigens produzierte Serie von TV-Clips wird im Format Cloud TV online publiziert. Diese sogenannte Owned-Media-Strategie ermöglicht, selbst produzierte Inhalte in den Vermarktungs-Mix zu integrieren. Dabei greift Vermarkterin Jacqueline Wechsler vor der Kamera selbst zum Mikrofon und bietet Einblicke in jene Themenwelten, welche die Wohnungssuchenden besonders interessieren, zum Beispiel Architektur, Umgebung, Ökologie und Nachhaltigkeit oder Freizeit: «Wir zeigen dadurch sehr anschaulich Aspekte, die für Interessenten sowie Käufer relevant sind, und schaffen Nähe zu uns, zu den Wohnungen und zum Standort Baar.» Abrufbar sind alle Clips unter www.cloud-wohnen.tv.

Social Media

Als flankierende Massnahme zu den Hauptvermarktungsaktivitäten bieten Social-Media-Kanäle Wohnungsinteressenten von The Cloud sowie Quartierbewohnern des Kunzareals die Möglichkeit, sich auf Facebook oder Instagram über den Baufortschritt oder das Quartierleben zu informieren. Die Kanäle sind effizient bespielbar und eignen sich besonders gut, um kompakte Inhalte an spezifische Stakeholder zu vermitteln. Im Bereich der Unternehmenskommunikation können die Inhalte der Arealkommunikation aufgenommen und beispielsweise via Twitter-Auftritt des Unternehmens verbreitet werden. So bleiben verschiedene Anspruchsgruppen informiert und haben die Möglichkeit, zu spezifischen Themen direkt in den Dialog mit HIAG Immobilien zu treten.

Papieri-Areal Biberist

Masterplan als Vermarktungsgrundlage

Mit der Fertigstellung des Masterplans für das Papieri-Areal in Biberist (SO) besteht nun eine wichtige Grundlage zur Ansiedlung weiterer Nutzer und Festlegung konkreter Entwicklungsschritte.

Im Jahr 2013 wurden fünf Architekturbüros damit beauftragt, eine Vision für die Entwicklung des Papieri-Areals zu entwerfen. Unter dem Arbeitstitel «Vision Papieri 2033» sollte eine Strategie für die langfristige Entwicklung des Areals ausgearbeitet werden. Berücksichtigt wurden dabei im Wesentlichen Fragestellungen zu Erschliessung, Infrastruktur, Verkehr und künftigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf der Grundlage des Siegerprojekts «Cité Papier», das 2014 der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, entstand ein Masterplan, der die verschiedenen Entwicklungsaspekte konkretisierte. 2015 wurde der Plan fertiggestellt und am 29. Juni dem Gemeinderat von Biberist präsentiert. Dieser stimmte dem Masterplan einstimmig zu und erteilte der Bau- und Werkkommission den Auftrag, einen Teilzonen- und Erschliessungsplan mit den dazugehörigen Zonenvorschriften zu erarbeiten.



Masterplanung als Vermarktungsgrundlage

Der Masterplan zeigt mit einem Zeithorizont von 20 Jahren, welches Potenzial das Areal birgt: Zwischen 900 und 1'000 Arbeitsplätze und bis zu 200 Wohneinheiten könnten dort künftig entstehen. Um dies zu erreichen, wird in erster Linie die Ansiedlung neuer Unternehmen vorangetrieben, wobei die Entwicklung in mehreren Etappen verlaufen soll. «Der Masterplan ist eine wesentliche Grundlage, um den Kontakt zu potenziellen Nutzern zu suchen und den Interessenten eine handfeste Vision zu präsentieren», erklärt Michele Muccioli, zuständiger Arealentwickler bei HIAG Immobilien. So könnten in den nächsten Jahren neue Nutzer zu den bestehenden zwei hinzukommen. Diese beschäftigen heute zusammen etwa 90 Personen auf dem Areal und haben sich in den letzten zwei Jahren gut integriert. Dies sei auch der Beschaffenheit des Areals zu verdanken, meint Michele Muccioli, denn «das Areal lässt Raum, damit sich Mieter am Standort und im Einklang mit der Masterplanung entfalten können». Um weitere Flächen nutzbar zu machen, wurden im vergangenen Jahr Gespräche mit Interessenten für die drei Papiermaschinen geführt, welche die grossen Hallen auf dem Areal füllen. Grundsätzlich bestehen die Optionen Verkauf, Nutzung vor Ort und Verschrottung. Periphere Maschinen konnten bereits veräussert werden.



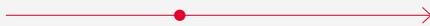
Papieri-Areal Biberist



Arealfläche:	791'000 m ²
Industriefläche:	312'000 m ²
Landwirtschaftsfläche:	460'000 m ²
Land für Wohnen:	10'000 m ²

Projektstatus:

Akquisition **Planung** Realisierung Bezug



Zuständiger Arealentwickler: Michele Muccioli

Nachhaltigkeit

- Wasserkraftwerk wurde saniert und versorgt das Areal mit rund 2'200'000 kWh Strom pro Jahr
- Sanierung des Wehrs in Biberist und der damit einhergehenden Fischgängigkeit in Zusammenarbeit mit dem Kanton
- Masterplan als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung und zur Ansiedlung von Unternehmen

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 14

www.papieri-biberist.ch

Investition in Wasserkraft

2015 wurde die Attraktivität des Standorts dank Investitionen zur Sanierung des zum Areal gehörenden Wasserkraftwerks auch in ökologischer Hinsicht gesteigert. Das Kraftwerk erzeugt jährlich rund 2'200'000 kWh Strom und versorgt gegenwärtig das gesamte Areal. Kurz- bis mittelfristig kann die Stromversorgung zu einem grossen Teil durch das Wasserkraftwerk gedeckt werden. Künftig muss je nach Nutzermix Strom zugekauft werden. Das Wasser für die Energiegewinnung liefert die Emme, die über einen privaten Kanal durch das Papieri-Areal fliesst. Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts des Kantons wird zudem die Sanierung und Fischgängigkeit von Wehr und Emmenkanal angegangen.

Die ökologisch wertvollen Massnahmen und der Masterplan setzen Akzente und bilden die Grundlage zur weiteren Entwicklung und Vermarktung des Areals. Die attraktive Lage des Standorts und der Zugang zu hoch qualifizierten Arbeitskräften stimmen Michele Muccioli zuversichtlich, dass «sich das Papieri-Areal weiterhin schrittweise öffnen wird und neuen Nutzungen zugeführt werden kann».

Walzmühle-Areal Frauenfeld

Vom Fabrikareal zum gemischten Quartier

Im thurgauischen Frauenfeld werden auf dem 2013 von HIAG Immobilien erworbenen Walzmühle-Areal in zwei Etappen auch Lofts und Büroräume entstehen. Dabei soll das historische Industrie-Flair erhalten bleiben und zur künftigen Identität des Areals beitragen. Das Baugesuch für die erste Etappe wurde Ende 2015 eingereicht.

Wo das Unternehmen SIGG bis in die 1990er-Jahre Kochgeschirr produzierte, wird in den nächsten Jahren neues Leben einziehen. Geplant sind auf dem ca. 15'000 m² grossen Areal neue Wohn- und Gewerbeflächen sowie Ateliers. Der Anteil vermietbarer Fläche beläuft sich auf ca. 11'500 m². «Die vorgesehene Mischnutzung entspricht dem Gestaltungsplan und wird so umgesetzt, dass das Flair des Areals erhalten bleibt», meint Thorsten Eberle, verantwortlicher Arealentwickler bei HIAG Immobilien. Noch befindet sich das Areal in der Vorbereitung auf die bevorstehenden Bauarbeiten. Doch die Transformation soll bereits 2016 beginnen, sobald das eingereichte Baugesuch bewilligt worden ist.

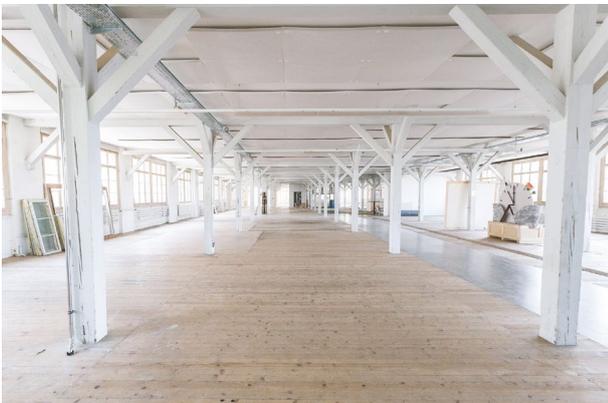
Lofts machen den Anfang

Auf dem Walzmühle-Areal stehen insgesamt drei Gebäude, die im Rahmen der anstehenden Entwicklung umgebaut werden sollen: die Shedhalle, das Walzmühlehaus und der Zentralbau. Im ersten Bauabschnitt sind für die Shedhalle acht Lofts mit grosszügigen Innenhöfen und lichtdurchfluteten Räumen geplant. Die Lofts mit Flächen von 160 m² bis 180 m² ermöglichen eine individuell gestaltbare Raumaufteilung. Die prägende Nordfassade des Areals ist zugleich die Fassade der Lofts und wird in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege restauriert. Das an die Shedhalle angrenzende Backsteinhaus zur Haupterschliessungsstrasse hin wird sanft renoviert und in Zukunft Ausstellungs-, Gewerbe- und Atelierflächen beherbergen. Unter der Shedhalle wird eine Tiefgarage entstehen, deren Einfahrt zur Verkehrsberuhigung des Areals in die Walzmühlestrasse münden wird.



Das nach Süden ausgerichtete Walzmühlehaus ist das prägnanteste Gebäude des Areals. Mit sechs Geschossen und zwei Gebäudeflügeln liegt es direkt am vorgelagerten Park und macht die Geschichte des einstigen Industriestandorts besonders gut erlebbar. In der zweiten Bauetappe können dort als letzter Entwicklungsschritt Eigentumswohnungen sowie ein Restaurant entstehen. Die Lage Richtung Süden bietet den künftigen Bewohnern einen imposanten Ausblick auf die Murg und über die Freihaltezone bis hin zur Nachbargemeinde Matzingen. Heute befinden sich bereits Mieter im Walzmühlehaus, die im Rahmen der Entwicklung grösstenteils in den Zentralbau umziehen werden.

Der Zentralbau wird neben Atelier- und Gewerbeflächen auch 10 attraktive Mietwohnungen umfassen. Der Charme der historischen Bausubstanz bleibt erhalten; so kann auch die Holztragstruktur in Räumen mit bis zu fünf Metern Höhe ihre volle Wirkung entfalten.



Ideale Anbindung

Am östlichen Rand des Areals fliesst die Murg, an deren Ufer ein öffentlicher Fussgängerweg von der Stadt bis zum Gelände der Walzmühle führt. Der Weg mündet seitlich ins Areal, wo bereits 2001 Eigentums-Lofts erstellt und bezogen wurden. Künftig soll der Fussgängerweg durch das Areal in Richtung Süden entlang der Murg fortgeführt werden. Am Wegrand werden Sitz- und Spielmöglichkeiten entstehen. Mit privatem und öffentlichem Verkehr ist der Standort ideal zu erreichen. In Gehweite befindet sich die Bushaltestelle in einer Luftliniendistanz von lediglich 500 Metern zur Innenstadt. Die Autobahnzufahrt zur A1 ist in knapp fünf Minuten erreichbar.

Walzmühle-Areal Frauenfeld



Arealfläche: 15'000 m²

Vermietbare Fläche: 11'500 m²

Projektstatus:

Akquisition Planung Realisierung Bezug

Zuständiger Arealentwickler: Thorsten Eberle

Nachhaltigkeit

- Sanierung im Sinne des Denkmalschutzes führt zur Erhaltung von historischer Substanz
- Neue Erschliessung durch Tiefgarage dient der Vermeidung von Verkehr auf dem Areal
- Einbezug des öffentlichen Raums in die Entwicklung, zum Beispiel durch die Verlängerung des Fussgängerwegs entlang des Areals

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 14

www.walzmuehle.ch

Areal Meyrin

Projekt Hewlett Packard

Neuer Hewlett-Packard-Hauptsitz in Meyrin

Auf dem Areal Meyrin bei Genf wird seit September 2015 der Hauptsitz für Hewlett Packard Europe, Middle East und Africa (EMEA) gebaut. Damit wurde die erste Entwicklungsphase für das Areal in Angriff genommen.

Im September 2014 erhielt das Projekt von HIAG Immobilien, das in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro CCHE aus Lausanne erstellt wurde, im Rahmen einer Ausschreibung den Zuschlag für den Bau des neuen Hewlett-Packard (HP) Hauptsitzes der Regionen Europe, Middle East und Africa (EMEA). Ein gutes Jahr später wurde die Baubewilligung erteilt und seit dem 28. September 2015 werden mit der Eröffnung der Baustelle auf dem 42'965 m² grossen Areal in Meyrin die Pläne in die Tat umgesetzt. «Dies ist ein wichtiger Schritt für die Entwicklung des Areals, denn HP ist als langfristiger Mieter ein attraktiver Nachbar für Unternehmen, die sich künftig hier ansiedeln wollen», meint Yves Perrin, Arealentwickler für die Region Westschweiz. Das Projekt von HIAG Immobilien entspricht den Bedürfnissen von HP und den Vorgaben der Baurechtgeberin FTI (Fondation pour les terrains industriels de Genève).



Raum für Büros, Forschung und Begegnungen

Das sich im Bau befindende Verwaltungsgebäude wird an die Unternehmen EMEA Headquarters HP Inc. und EMEA Headquarters Hewlett Packard Enterprise vermietet. Beide Unternehmen gingen aus der 2014 erfolgten Aufspaltung von HP hervor. Für die beiden Unternehmen entstehen bis 2017 auf 8'264 m² vorwiegend Büroflächen, die auf vier Stockwerke verteilt werden. Auf den ersten beiden Stockwerken entstehen neben Büros die Räumlichkeiten eines Innovationszentrums sowie Konferenzräume. Im dritten und vierten Stockwerk wird ein Produkt-Showroom die Büro- und Sitzungszimmer ergänzen. Zudem wird eine Tiefgarage Raum für 115 Parkplätze sowie Lagermöglichkeiten bieten, ein Überbau soll vor allem als Technik- und Lagerraum genutzt werden.

Architektur verdeutlicht den Anspruch auf Präzision

Das beauftragte Architekturbüro CCHE wird mit der architektonischen Gestaltung den Ansprüchen der Nutzer und der Umgebung vollauf gerecht. So verdeutlicht etwa die Fassadengestaltung die hohen Präzisionsstandards der Nutzer und ihrer unmittelbaren Nachbarschaft, die besonders durch Uhrenmanufakturen und Forschungseinrichtungen wie das CERN (Centre européen pour la recherche nucléaire) geprägt ist. Die Umsetzung der Fassade erfolgt als Betonfassade, die sich in Module und grosse Fensterflächen gliedert. Eine Vielzahl von Fassadenentwürfen schuf die Grundlage für die hohe Qualität dieses zentralen Elements. Als modulare Fassade lässt sie eine flexible Raumeinteilung in offene und geschlossene Büros oder Konferenzräume zu. Die Gesamtkomposition aus Beton und Glas soll einen selbstbewussten ersten Eindruck des Gebäudes vermitteln. Einige Vorteile architektonischer Art liegen jedoch weitgehend im Verborgenen. Zur Absicherung gegen leichtes Hochwasser und Bewegungen im Erdreich wurde eine effiziente und zugleich intelligente Lösung gefunden: Das Gebäude wird von einer Plattform getragen, die sich auf der Tiefgarage und damit über dem Niveau der Strasse befindet. Die Beschaffenheit des Geländes wird so genutzt, dass sich die Architektur kaum sichtbar in das Gesamtbild einfügt.

Bis zum Umzug in das neue Gebäude im Jahr 2017 werden die beiden HP-Unternehmen im bereits bestehenden Gebäude auf dem Areal verbleiben. Dieses wird mit der Entwicklung des Areals adaptiert und als Teil der insgesamt 58'000 m² Bruttogeschossfläche Raum bieten für Neuansiedlungen mit hoher Wertschöpfung.

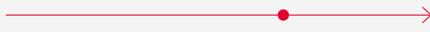
Projekt Hewlett Packard



Projektfläche:	8'264 m ²
Realisation:	2015–2017
Bezug:	2017

Projektstatus:

Akquisition Planung **Realisierung** Bezug



Zuständiger Arealentwickler: Yves Perrin

Nachhaltigkeit

- Sicherung des Areals als Qualitätsstandort für Unternehmen mit hoher Wertschöpfung
- Erfüllung der Richtlinien der Baurechtgeberin FTI (Fondation pour les terrains industriels de Genève)
- Berücksichtigung des lokalen Gewerbes bei der Auftragsvergabe

Strategie und Nachhaltigkeit auf Seite 14

«Kompromisslose Durcharbeitung aller Details»

Das Architekturbüro CCHE Architecture et Design SA aus Lausanne wurde mit der Planung und Ausführung des HP-Projektes in Meyrin beauftragt. Im Interview schildert Teilhaber Hannes Ehrensperger, inwiefern Umgebung und Nutzung durch die Architektur zum Ausdruck kommen.



Sie konnten mit HIAG Immobilien ein Projekt entwickeln, das Hewlett Packard im Rahmen einer Ausschreibung überzeugen konnte. Was war ausschlaggebend?

HE: Von Beginn an war das Zusammenspiel zwischen Arealentwickler und Architekt ein wichtiger Faktor. Da ich früher schon öfters mit Yves Perrin von HIAG Immobilien gearbeitet habe, war die Ausgangslage schnell klar und eine Vertrauensgrundlage bereits vorhanden. Auf dieser Basis haben wir ein Projekt entworfen, das sich weiterentwickeln und anpassen lässt, ohne dass es seine Ausdruckskraft verliert. Das hat sich bewährt, als sich HP während des Prozesses in zwei Unternehmen aufspaltete.

Durch die Aufspaltung von Hewlett Packard werden, anders als ursprünglich geplant, zwei Unternehmen in das neue Gebäude in Meyrin einziehen. Was bedeuten diese geänderten Gegebenheiten für das Projekt?

HE: Es kamen neue Ansprechpartner und Fragestellungen hinzu. Darauf können wir reagieren. Oft sind es logistische Fragen, die jedoch mit der Architektur zusammenhängen, zum Beispiel ob es separate Rezeptionen braucht oder ob die Lüftungsanlage aufgeteilt wird. Bei all diesen Fragen kommt uns zugute, dass unser Projekt auf hohem Niveau klar und einfach konzipiert und nicht zu kompliziert aufgebaut wurde.

Der Baubeginn erfolgte 2015. Was war bis dahin die grösste Herausforderung?

HE: In Genf ist es sehr langwierig, eine Baugenehmigung zu erwirken. Da wir im September mit dem Spezialtiefbau beginnen wollten und die Kapazitäten bei den Baufirmen bereits reserviert worden waren, musste die Bewilligung bis August erteilt werden. Das hat geklappt, war aber nicht einfach. Grundsätzlich müssen wir auch immer Kosten und Zeitplanungen im Griff haben. Dabei hilft es in diesem Fall besonders, dass wir auch mit der Ausführung beauftragt worden sind und so das Gesamtprojekt im Blick haben.

Welche Fähigkeiten bringt ihr Team in das Projekt mit ein?

HE: Am Anfang waren etwa drei Personen von uns beteiligt. Inzwischen sind es zehn, darunter Innenarchitekten, Zeichner, Architekten und jeweils eine Person für die Projektleitung und die Submissionen. Wir haben bisher bis auf das Design alle Disziplinen, die wir bieten, in das Projekt eingebracht.

Welche Attribute beschreiben den Gebäudeentwurf am besten?

HE: Am Anfang haben wir uns beim Entwurf der quadratischen und länglichen Fenster am Thema des Mieters, also IT, orientiert. Die Idee war, den binären Code auf die Fassade zu übertragen – null und eins, also nur zwei Elemente. Diese Idee ist geblieben. Uns war besonders wichtig, eine einfache und modulierbare Architektur herzustellen, die speziell an diesem Ort präsent sein kann. Am Ende haben wir uns deshalb für Beton und Glas entschieden, da sich das Gebäude an der Eingangszone zum Gebiet in Meyrin an einem sehr exponierten Ort befindet. Es wird das erste sein, das man vom Flughafen kommend sieht. Wir wollten deshalb eine Beständigkeit markieren und eine gewisse Ruhe hineinbringen. Daher auch die Farbe Anthrazit, eine dunkle Farbe, die Eleganz ausstrahlt. Durch die grossen Glasflächen soll das Gebäude Offenheit und Ehrlichkeit ausdrücken. Und wir wollten eine kompromisslose Durcharbeitung aller Details. Es gibt keine Fuge, die nicht kontrolliert ist und an einem anderen Ort nicht ihre Fortsetzung findet. Das erfordert grosse Disziplin und Präzision.

Worauf haben Sie bei der Materialisierung der Fassade besonders geachtet?

HE: Die Betonelemente der Fassade werden speziell hergestellt und sind tragend, also nicht nur reine Dekoration. Das gefällt uns als Architekten besonders gut. Der Beton wird mit Anthrazitpigmenten eingefärbt und die Oberfläche mit Säure behandelt, wodurch das Gesamtbild entscheidend geprägt wird. Die Elemente werden übrigens nur wenige Minuten vom Standort entfernt hergestellt.

Welchen Einfluss hat die Umgebung auf die Architektur?

HE: Gute Architektur schafft es, dass sich ein Gebäude harmonisch integriert. In der Nachbarschaft gibt es Uhrmacher, Handwerker und Manufakturen. Diesen möchten wir ein Gebäude gegenüberstellen, das ihre Qualitäten aufnimmt und weiterentwickelt. Wenn das Gebäude fertig ist, wird man spüren, dass es für diesen Ort massgeschneidert wurde.

Das Gebäude für die HP-Unternehmen ist der Auftakt zur Arealentwicklung in Meyrin. Wurde architektonisch Rücksicht auf potenzielle weitere Gebäude genommen?

HE: Das HP-Gebäude ist der erste Stein im Puzzle. Wir konnten mit verschiedenen Projekten zeigen, wie architektonisch reagiert werden könnte. Der Raum dazu besteht. Das bereits existierende Gebäude und der Neubau lassen sich gut durch Neues ergänzen. Gleichzeitig ist die Architektur des Neubaus in ein ganzheitliches Denken integriert.

Was ist der nächste Meilenstein?

HE: Neben der Baubewilligung hat auch die Grundsteinlegung eine grosse Bedeutung. Diese soll im ersten Halbjahr 2016 erfolgen. Es ist ein Zeichen und ein Moment, auf den man stolz sein kann. Es geht darum, kurz innezuhalten und zu sagen: Wir haben es bis hierhin geschafft und jetzt geht's weiter.

Hannes Ehrensperger

Zur Person

Hannes Ehrensperger ist seit 1998 Teilhaber von CCHE. Er studierte an der FH Winterthur Architektur und ist zudem diplomierter Energieingenieur. Hannes Ehrensperger ist seit über zwanzig Jahren als Architekt tätig und mit seinem Unternehmen hauptsächlich in der Westschweiz aktiv.

Zum Architekturbüro

CCHE Architecture et Design SA beschäftigt 170 Mitarbeiter, davon 150 in Lausanne und 20 in Nyon. Damit gilt das in den 1970er-Jahren gegründete Büro CCHE als grösstes Architekturbüro in der Westschweiz. CCHE deckt alle Facetten des Städtebaus sowie die Disziplinen Design und Ausführung ab. Das Unternehmen ist Ausbildungsbetrieb für verschiedene Branchenberufe.

Areal Bremgarten

Mieterportrait

«Der Standort Schweiz ist attraktiv und gewinnt zunehmend an Bedeutung»

Jeld-Wen Schweiz produziert am Standort von HIAG Immobilien im aargauischen Bremgarten hochwertige Aussen- und Funktionstüren. 2015 verlängerte das Unternehmen den Mietvertrag um zwölf Jahre. In diesem Kontext wurde gemeinsam ein Neubau auf dem 21'000 m² grossen Areal geplant. Im November 2015 fand der Spatenstich statt. Ein Teil des Baus wird bereits im Sommer 2016 fertiggestellt sein, das gesamte Projekt bis 2017. Gebaut werden ein Verwaltungsgebäude sowie Hallen für Logistik und Produktion. Im Interview erklärt Jürgen Grobauer, CEO Jeld-Wen Schweiz, warum die Schweiz für sein Unternehmen ein attraktiver Markt ist und welche Auswirkungen die Aufhebung des Euro-Mindestkurses mit sich brachte.

Herr Grobauer, Sie waren von 1997 bis 2005 beim HIAG Konzern angestellt. Heute sind Sie mit Jeld-Wen Schweiz Mieter von HIAG Immobilien. Wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit?

JG: Ich habe die Immobilien-Anfänge der HIAG noch etwas mitbekommen, zum Beispiel in Klingnau, wo wir früher auch Mieter waren. Seit jeher ist die Zusammenarbeit sehr gut. Die wenigen Probleme, die wir hatten, haben wir gemeinsam und pragmatisch lösen können. Wir haben in allen Fällen immer für beide Seiten faire Lösungen gefunden.



Welche Vorteile bietet Ihnen die Situation als Mieter?

JG: Wir sind keine Immobilienprofis, das heisst, wir können diesen Bereich beruhigt in die Hände von HIAG Immobilien legen und unsere Wünsche anmelden. So können wir uns auf die Produktion konzentrieren. Auch was die Kapitalbindung angeht, sehe ich Vorteile, denn so können wir die Mittel in unser Kerngeschäft investieren.

Jeld-Wen Schweiz ist Teil des weltweit grössten Türenkonzerns. Was bereitet Ihnen bei Ihrer Arbeit als CEO am meisten Freude?

JG: Besonders freut mich, dass wir Produkte aus Holz herstellen, einem nachwachsenden Rohstoff. Zudem gibt es in der heutigen Zeit kaum noch Produkte, die so länderspezifisch sind wie Türen. Ein Smartphone sieht überall ungefähr gleich aus, eine Türe hingegen nie – denn die Geschmäcker sind je nach Land sehr verschieden. In der Schweiz etwa werden klare Formen bevorzugt, Schnickschnack und Stiltüren sind weniger gefragt. Die Individualisierung macht das Geschäft spannend. Wenn uns zum Beispiel eine Privatperson einen Glasausschnitt skizziert, dann machen wir das so, wie es der Kunde wünscht.

Sie haben sich 2015 mit der Verlängerung des Mietvertrags um zwölf Jahre langfristig für den Standort entschieden. Welche Faktoren waren für den Entscheid ausschlaggebend?

JG: Der Standort Schweiz spielt für unsere Kunden – das sind zum Beispiel Schreiner und Fachhändler – eine grosse Rolle. Die Swissness ist sehr wichtig. Es benötigt hierzu-lande für Türen individuelle Lösungen. Deshalb müssen wir den Markt verstehen und vor Ort sein. Dazu kommt, dass die Wettbewerber hier ebenfalls verstärkt investieren, denn der Schweizer Markt ist attraktiv und gewinnt zunehmend an Bedeutung: Qualität wird nach wie vor geschätzt. Diesem Wettbewerb stellen wir uns. Seit drei Jahren haben wir auch ein eigenes Büro in der Westschweiz; übrigens ist es auch mit einem ehemaligen HIAG Mitarbeiter besetzt.

Was macht den Schweizer Markt für Ihr Geschäftsmodell besonders?

JG: Der Schweizer Markt verhält sich ganz anders als jener in Deutschland und Österreich. Der Fertigungsanteil des Schreiners pro Türe ist in der Schweiz vergleichsweise hoch. Im Ausland finden sich viel mehr Standardprodukte. Wir bieten jede Türe in jeder Fertigungsstufe an, so reagieren wir auf den Individualismus und die spezifischen Wünsche. Auch die Konstellation, in der wir im Schweizer Markt aktiv sind, ist besonders. Eingebettet in die Jeld-Wen Gruppe können wir in der Schweiz hochwertige Aus- und Funktionstüren produzieren und aus Deutschland oder Österreich Fertigtüren beziehen. So können wir als Komplettanbieter auftreten; das ist einmalig in der Schweiz.

Sie planen mit HIAG Immobilien einen Neubau an Ihrem Hauptsitz. Auf welchem Bedarf gründet dieser?

JG: Es war vor allem eine Anforderung, die sich aus dem Wachstum ergeben hat. Heute nutzen wir jeden freien Platz für Büros, deshalb benötigen wir das neue Verwaltungsgebäude. Der zweite Punkt ist, dass wir am heutigen Standort nur jene Türen präsentieren können, die wir produzieren. Die Türen aus Deutschland und Österreich werden über ein externes Lager abgewickelt. Dieses wird nun integriert. Was aber schon immer die Zielsetzung war: Kunden und Mitarbeiter sollen am Standort alle Produkte physisch sehen können.

Der Planungsprozess wurde 2015 abgeschlossen – wie verlief dieser?

JG: Bereits vor fünf Jahren gab es dazu erste Gedanken. Intensiv damit auseinandergesetzt haben wir uns jedoch erst in den letzten drei Jahren. Alles fing damit an, dass wir die Hallen von ABB in Kleindöttingen inspiziert haben, die bis zu einem gewissen Grad individuell angepasst worden waren. Da bot sich für uns eine gute Lösung und wir haben schnell realisiert, dass wir das ungenutzte Bauland in Bremgarten nutzen können, was beiden Seiten entgegenkam.

Areal Bremgarten



Arealfläche: 21'000 m²

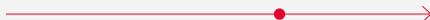
Nutzfläche Bestand
(Abbruch 750 m²
Gewerbe und Büro): 10'000 m²

Neubau Gewerbefläche: ca. 4'900 m²

Neubau Verwaltungsgebäude: ca. 2'700 m²,
fünfgeschos-
sig, max. 150
Büroplätze

Status:

Akquisition Planung **Realisierung** Bezug



Zuständiger Arealentwickler: Lukas Fehr

Worin sehen Sie mögliche Herausforderungen während der Umbauzeit?

JG: Alles unter einen Hut zu bringen während des laufenden Geschäfts – allein das wird schon eine grosse Herausforderung sein. Aber wir werden das schaffen, ohne unsere Lieferzeiten leiden zu lassen. Die Perspektive ist in jeder Hinsicht motivierend für unsere Leute.

Sie haben sich trotz der Aufhebung des Euro-Mindestkurses zum Standort Schweiz bekannt. Inwiefern musste Jeld-Wen Schweiz darauf reagieren?

JG: Keine zwei Stunden nach dem Entscheid lagen die Anfragen nach Eurorabatten auf dem Tisch. Wir haben die Materialeinsparungen nahezu eins zu eins weitergegeben. Die Waren aus Deutschland und Österreich wurden mit einem Währungsrabatt versehen, während die eigene Produktion kurzzeitig mit einem Rabatt von 3 Prozent im Angebot stand. Einen grösseren Einfluss hatte der Entscheid aber nicht. Wenn man sich die richtigen Nischen sucht, bleiben die Preise insgesamt stabil.

Worauf freuen Sie sich besonders?

JG: Am meisten freue ich mich für die Mitarbeitenden, die ein neues und deutlich besseres Arbeitsumfeld erhalten werden, zum Beispiel Begegnungsräume mit einer Kantine. Ich glaube, es wirkt für Mitarbeitende auch motivierend, wenn sie einen schönen Arbeitsplatz vorfinden. Zudem wird es mehr Spass machen, Kunden durch ein repräsentatives Gebäude zu führen.

«Es benötigt hierzulande für Türen individuelle Lösungen. Deshalb müssen wir den Markt verstehen und vor Ort sein.»

Jürgen Grobauer

Inwiefern konnte auf individuelle Bedürfnisse eingegangen werden?

JG: Das Verwaltungsgebäude ist spezifisch auf unsere Anforderungen ausgerichtet und im Verhältnis zur Logistik gross bemessen. Auch das Quergebäude wird auf unsere Produktion und die dort stattfindenden Prozesse adaptiert.

Wo sehen Sie langfristig Potenzial für Ihr Geschäftsmodell?

JG: Viel Potenzial liegt in den Gesamtlösungen. Dabei geht es um die elektronische Schliessanlage und intelligente Systemlösungen für Türen. In Zukunft wird zum Beispiel eine Reinigungskraft wissen, ob zuvor an einem bestimmten Arbeitsplatz gearbeitet wurde oder nicht. Zudem müssen wir die Endverbraucher dafür sensibilisieren, dass sich der Einbau einer schöneren Türe lohnt. Türen machen bei Privatbauten derzeit nur 2 Prozent vom Bauvolumen aus.

Welchen Bedarf sehen Sie langfristig für den Standort?

JG: Wir haben in den neuen Gebäuden Kapazitäten für 150 Personen geschaffen, ein Wachstum ist also möglich. Schön wäre auch, wenn die verbleibenden Produktionshallen mittel- bis langfristig dasselbe Qualitätsniveau erreichen würden wie die neuen Gebäude.



Jürgen Grobauer

Zur Person

Jürgen Grobauer ist Dipl. Wirtschaftsingenieur und seit 1999 CEO der Jeld-Wen Schweiz. Zuvor war er als Exportleiter bei der später fusionierten HIAG Unternehmung Svedex tätig. Jürgen Grobauer ist gebürtiger Deutscher und lebt mit seiner Familie in Boniswil (AG).

Zum Unternehmen

Jeld-Wen Schweiz ist Teil des Jeld-Wen Konzerns, dem weltweit grössten Türenanbieter. Zu den angebotenen Marken gehören Kellpax und Dana. Das Unternehmen bietet hochwertige, in der Schweiz gefertigte Aussen- und Funktionstüren sowie Innentüren an. Vom Standort Bremgarten aus werden Schreiner und Türenfachhandel beliefert sowie Grossobjekte mit Systemlösungen ausgestattet. Am Standort Bremgarten sind 125 Mitarbeiter beschäftigt.

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 Immobilier
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

Agenda

19. April 2016
Generalversammlung 2016

5. September 2016
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2016

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Konzept und Gestaltung
schneidermeier AG, Zürich

2015

Geschäftsbericht
Finanzbericht



Onlinebericht



Vollbericht (PDF)



Kurzbericht

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

Die elektronische Version und der Vollbericht sind unter
www.annualreport.hiag.com abrufbar.

Konsolidierter Abschluss	4
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	44
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	46
EPRA-Performance-Kennzahlen	52
Corporate Governance	54
Vergütungsbericht	76
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	86
Einzelabschluss	88
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	96
Liegenschaftsspiegel	98
Aktieninformationen	102
Kontakt/Agenda/Impressum	106

Konsolidierter Abschluss

Konzernbilanz

in TCHF		31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel		52'351	62'155
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	1'574	568
Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre	5.3	8'767	507
Übrige kurzfristige Forderungen	2	5'550	6'701
Übrige kurzfristige Finanzanlagen	5.4	5'990	-
Liegenschaften zum Verkauf	3	118'732	102'375
Aktive Rechnungsabgrenzung		1'502	2'306
Umlaufvermögen		194'466	174'612
Immobilienanlagen	3	1'105'320	1'048'729
Übrige Sachanlagen	4	1'823	2'253
Immaterielles Anlagevermögen	4	7	20
Finanzanlagen	5.1	1'306	1'308
Finanzanlagen Aktionäre	5.2	165	15'631
Anlagevermögen		1'108'621	1'067'941
Aktiven		1'303'087	1'242'553

in TCHF		31.12.2015	31.12.2014
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8	8'870	11'272
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4'741	1'979
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6	8'945	7'403
Kurzfristige Rückstellungen	7	193	83
Steuerverbindlichkeiten		186	819
Passive Rechnungsabgrenzung		7'223	4'778
Kurzfristiges Fremdkapital		30'158	26'334
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8	493'389	476'488
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		4'750	4'750
Langfristige Rückstellungen	7	2'858	2'469
Latente Steuern	9	63'211	56'938
Langfristiges Fremdkapital		564'208	540'645
Fremdkapital		594'366	566'979
Aktienkapital		8'000	8'000
Kapitalreserven		105'794	132'195
Gewinnreserven		594'927	535'379
Eigenkapital	23	708'721	675'574
Passiven		1'303'087	1'242'553

Konzernerfolgsrechnung

in TCHF		2015	2014
Liegenschaftsertrag	11	51'193	48'669
Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	13	31'493	28'701
Übriger Betriebsertrag	12	2'864	1'569
Total Betriebsertrag		85'550	78'939
Personalaufwand	10, 14	-7'582	-6'419
Unterhalt und Reparaturen		-3'509	-3'183
Versicherungen und Gebühren		-813	-1'027
Energieaufwand und Hauswartung	16	-2'424	-2'533
Allgemeiner Betriebsaufwand		-724	-842
Büro- und Verwaltungsaufwand	17	-3'273	-3'686
Marketing- und Vertriebsaufwand		-861	-642
Mieten und Leasing	18	-1'343	-1'289
Total Betriebsaufwand		-20'529	-19'621
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		65'021	59'318
Abschreibungen		-578	-624
Betriebsergebnis (EBIT)		64'443	58'694
Finanzertrag	19	425	370
Finanzaufwand ^{1,2}	20	-5'065	-7'224
Ergebnis vor Steuern (EBT)		59'803	51'841
Ertragssteuern	21	-312	-2'955
Unternehmensergebnis		59'491	48'886
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	23	7.44	6.64
Verwässertes Ergebnis pro Aktie (in CHF)	23	7.44	6.64

¹ Davon Emissionskosten TCHF 29 im Jahr 2015

² Davon Kotierungskosten TCHF 1'532 im Jahr 2014

Konsolidierte Geldflussrechnung

in TCHF	2015	2014
Unternehmensergebnis	59'491	48'886
Abschreibungen	578	624
Emissionskosten / Kotierungskosten	-20	1'532
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1'006	1'608
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-909	100
Veränderungen übrige kurzfristige Forderungen	-679	80
Veränderungen übriges Fremdkapital	877	-3'693
Veränderung Finanzanlagen mit Börsenwert	-40	-
Veränderungen Rechnungsabgrenzungen	-1'366	-1'950
Veränderungen langfristige Rückstellungen	389	-9'025
Veränderungen latente Steuern	6'273	3'139
Veränderungen aktivierte Verlustvträge	-5'990	-
Veränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	-31'650	-23'614
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	25'948	17'687
Investitionen in Immobilien	-59'977	-73'634
Investitionen in übrige Sachanlagen	-135	-21
Devestitionen von Immobilien	29'064	30'856
Erwerb von Finanzanlagen	-	-250
Reduktion von Finanzanlagen	6'958	563
Erwerb konsolidierter Gesellschaften	-	-27'917
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-24'090	-70'403
Aufnahme von Hypotheken	16'528	57'324
Aufnahme von Anleihe	100'232	-
Amortisationen und Rückzahlungen von Hypotheken	-102'029	-84'012
Kapitalerhöhung inklusive Agio	-	69'393
Kauf von eigenen Aktien	-459	-
Verkauf von eigenen Aktien	458	53'200
Ausschüttung aus Reserve aus Kapitaleinlagen	-26'400	-
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-11'670	95'904
Währungseffekte	8	-
Veränderung flüssige Mittel	-9'804	43'188

in TCHF	2015	2014
Flüssige Mittel am 01.01.	62'155	18'967
Flüssige Mittel am 31.12.	52'351	62'155
Veränderung flüssige Mittel	-9'804	43'188

Es gab keine nicht liquiditätswirksamen Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

Eigenkapitalnachweis

in TCHF	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
Erwerb eigener Aktien	-	459	-	-	459
Verkauf eigener Aktien	-	-459	-1	-	-460
Aktienbezogene Vergütungspläne ⁵	-	-	-	49	49
Dividende	-	-	-26'400	-	-26'400
Umrechnungsdifferenzen	-	-	-	8	8
Unternehmensergebnis	-	-	-	59'491	59'491
Eigenkapital am 31.12.2015	8'000	-	105'794	594'927	708'721

¹ Per 31. Dezember 2015 bestand das Aktienkapital aus 8'000'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1 je Aktie.

² Im Geschäftsjahr wurden 5'114 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 459 durch die Gesellschaft gekauft. Diese 5'114 Aktien wurden hauptsächlich an die Geschäftsleitung der Gruppe für den Long Term Incentive Plan verkauft. Per 31. Dezember 2015 hält 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, beliefen sich per 31. Dezember 2014 auf TCHF 5'076 und sind im Betrag von TCHF 69'924 inbegriffen. 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 (Vorjahr: TCHF 1'400).

⁵ Siehe Ziffer 15 der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

Grundlagen der Rechnungslegung

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

Swiss GAAP FER 31 «Ergänzende Fachempfehlung für kotierte Unternehmen» wurde erstmals per 31. Dezember 2014 angewandt.

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

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

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

Konsolidierungskreis

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

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

Alle Beteiligungen haben den Bilanzstichtag am 31. Dezember.

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2015 ¹ in %	Anteil 2014 ¹ in %	Sitz
HIAG Biberist AG ²	–	–	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 (D)
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
Streiff AG	300	100	100	Seegräben
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
Cham Nord Immobilien AG ³	–	–	100	Cham
HIAG Immobilien Menziken AG ⁴	100	100	100	Menziken
Swiss Datahall AG	100	100	100	Menziken
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
Swiss Datagrid AG	400	100	–	Zürich

¹ Stimmrechts- und Kapitalanteil.

² Die Gesellschaft HIAG Biberist AG wurde im Berichtsjahr mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert (Fusionsvertrag vom 9. November 2015).

³ Die Gesellschaft Cham Nord Immobilien AG wurde im Berichtsjahr mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert (Fusionsvertrag vom 20. Mai 2015).

⁴ Die Gesellschaft Swissfiberinvest Menziken AG wurde im Berichtsjahr in HIAG Immobilien Menziken AG umfirmiert.

Die Gesellschaft HIAG AG erbringt Dienstleistungen in den Bereichen Personalvorsorge und Personalwesen. Der Zweck der Swiss Datagrid AG ist der Aufbau und Betrieb von Datacentern und die Erbringung von weiteren Dienstleistungen in diesem Bereich. Alle anderen Gesellschaften sind Immobiliengesellschaften im Sinne der Strategie von HIAG Immobilien und bezwecken das Halten und das Entwickeln sowie den Verkauf von Liegenschaften.

Kapitalkonsolidierung

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

Veränderung Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

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

Im Vorjahr wurden folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis vorgenommen:

Konsolidierte Gesellschaft		Anteil in %
Cham Nord Immobilien AG, Cham	Kauf per 1. Januar 2014	100
Swissfiberinvest Menziken AG, Menziken	Kauf per 30. September 2014	100
Swiss Datahall AG, Menziken	Kauf per 30. September 2014	100
Trans Fiber Systems SA, Menziken	Kauf per 30. September 2014	100

Diese Gesellschaften wiesen per Übernahme folgende wesentliche Bilanzpositionen aus:

in TCHF	
Flüssige Mittel	37
Übriges Umlaufvermögen	221
Liegenschaften	38'593
Übriges Anlagevermögen	1'173
Kurzfristiges Fremdkapital	3'367
Übriges langfristiges Fremdkapital	10'934
Eigenkapital	24'860

Bei der Akquisition der Swissfiberinvest Menziken AG wurde ein Goodwill von TCHF 1'276 verbucht. Dieser wurde im Zeitpunkt des Erwerbs mit den Gewinnreserven verrechnet.

Umrechnung von Fremdwährungen

Alle Aktiven und Passiven von Gesellschaften in Fremdwährung werden zum Jahresendkurs in Schweizer Franken umgerechnet. Die Positionen des Eigenkapitals werden zu historischen Kursen, die Erfolgsrechnung und die Geldflussrechnung zum Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Aus der Umrechnung resultierende Kursdifferenzen werden direkt im Eigenkapital der konsolidierten Bilanz verbucht und den Gewinnreserven zugeordnet.

Für die Umrechnung der Bilanzen und Erfolgsrechnungen der ausländischen Gruppengesellschaften wurden folgende Kurse angewendet:

	Bilanz		Erfolgsrechnung/Geldflussrechnung	
	2015	2014	2015	2014
Euro	1.0825	1.2027	1.0676	1.2023

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Allgemeines

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

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige kurzfristige Forderungen

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

Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

Allgemein

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

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, sowie nicht strategische Liegenschaften, welche zum Verkauf angeboten werden.

Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagen

«Übrige Sachanlagen» und «Immaterielle Anlagen» werden zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen und möglicher Wertbeeinträchtigungen bilanziert. Die Abschreibung erfolgt linear, die Abschreibungsdauer beträgt für Büroeinrichtungen drei bis zehn Jahre und für immaterielle Anlagen drei bis fünf Jahre.

Finanzanlagen und Finanzanlagen Nahestehende/Aktionäre

Diese Position umfasst Arbeitgeberbeitragsreserven, langfristige Darlehen, Wertschriften mit Börsenkurs, die zum Stichtagskurs am Bilanzstichtag bewertet sind, aktivierten Verlustvorträge und übrige langfristige Forderungen, die zum Nominalwert bilanziert werden.

Latente Ertragssteueransprüche

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

Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

Rückstellungen für latente Steuern

Nach Swiss GAAP FER 11 sind aktuelle und zukünftige steuerliche Auswirkungen im Jahresabschluss angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zwischen der laufenden Ertragssteuer und der Abgrenzung von latenten Ertragssteuern zu unterscheiden. Letztere haben ihre Ursachen primär in den Bewertungsunterschieden zwischen den ermittelten Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten. Bei der Berechnung der latenten Steuern auf Immobilienanlagen wurde für jede Liegenschaft eine Resthaltedauer geschätzt. War aufgrund von neuen Erkenntnissen eine detaillierte Ermittlung der latenten Ertrags- und Grundstücksgewinnsteuern möglich, wurden diese in der Berechnung berücksichtigt. Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2015 wurde ein Diskontierungssatz von 2.5% angewendet (Vorjahr: 2.5%).

Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

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

Liegenschaftsertrag

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

Unterhalt und Reparaturen

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

Finanzergebnis

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

Ertragssteuern

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

Transaktionen mit Nahestehenden/Aktionären

Wesentliche Transaktionen mit Nahestehenden sind im Sinne der Swiss GAAP FER 15 unter «5. Finanzanlagen und Finanzanlagen Nahestehende/Aktionäre» offengelegt.

Aktienbezogene Vergütungen

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

Ausserbilanzgeschäfte

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

Schätzungen

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Die Abnahme der konsolidierten Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 8. März 2016.

Die konsolidierte Jahresrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung.

Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	2015	2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'850	693
Wertberichtigung	-276	-125
Total	1'574	568

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen per 31. Dezember 2015 von insgesamt TCHF 1'574 enthalten TCHF 574 Forderungen aus laufenden Mieten (Vorjahr TCHF 568) sowie eine Forderung von TCHF 1'000, die für die Weiterbenützung von Flächen über die ordentliche Mietfläche hinaus entstanden sind. Diese Forderung wurde mittels einer Schuldanerkennung des Mieters bestätigt.

Die Debitorenverluste im 2015 belaufen sich auf TCHF 33 (0.1% vom Liegenschaftsertrag) im Vergleich mit TCHF 45 (0.1% vom Liegenschaftsertrag) im Vorjahr.

2 Übrige kurzfristige Forderungen

	2015	2014
Mehrwertsteuerforderungen	-	1'887
Heiz- und Nebenkosten	4'857	3'842
Sonstige kurzfristige Forderungen	693	972
Total	5'550	6'701

Die Mehrwertsteuerforderungen enthielten per 31. Dezember 2014 eine Rückforderung der Mehrwertsteuer für getätigte Investitionen in die Projekten Leuchtturm/Neue Spinnerei im Aathal (TCHF 1'793), die im Jahr 2015 bezahlt worden ist.

3 Immobilienanlagen

	2015	2014
Brandversicherungswerte	1'586'952	1'418'776
Pfandbestellungen zur Sicherstellung von Hypothekarkrediten	559'490	636'785

In der Berichtsperiode wurde durch Akquisition von Liegenschaften Immobilienanlagen mit Brandversicherungswerten von insgesamt TCHF 112'698 aufgenommen (Vorjahr TCHF 33'697).

	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	-	-19'123	19'123	-
Zugänge	895	47'722	31'758	80'375
Abgänge	-	-7'638	-20'675	-28'314
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	4'681	2'699	24'064	31'444
Wertkorrektur Umweltrisiken	-	-10'658	100	-10'558
Bestand per 31.12.2015	77'671	996'901	149'480	1'224'052
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-4'048	-114'684	-118'732
Bestand nach Reklassifikation per 31.12.2015	77'671	992'853	34'796	1'105'320

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 25'496 (Vorjahr: 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 Berichtsjahr zu einer Minderung der Abzüge für Umweltrisiken von TCHF 206 (31. Dezember 2014: TCHF -1) geführt. Aufgrund der Akquisition des Areals in Dornach erfolgte eine nicht erfolgswirksame Erhöhung von TCHF 10'764, welche im Kaufpreis berücksichtigt war. Die zu erwartenden Mehrkosten aufgrund von Umweltrisiken werden diskontiert. Per 31. Dezember 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 Jahr 2015 in Höhe von TCHF 80'375 erfolgten zu TCHF 43'319 aus Investitionen bei 55 Liegenschaften und zu TCHF 37'056 aus der Akquisition des Areals in Dornach und einer Arrondierung in Wetzikon. Die grössten Investitionen erfolgten in Baar (TCHF 20'838 für das Projekt The Cloud), in Meyrin (TCHF 5'149), in Windisch (TCHF 4'659 für die Projekte Spinnerei III, Spinnerkönig, Stegbünt und Feinspinnerei), in Bremgarten (TCHF 2'302) und in Niederhasli (TCHF 1'072).

Abgänge in Höhe von TCHF 28'314 betreffen hauptsächlich den Verkauf von Stockwerkeigentumsanteilen der Projekte Spinnerei III und Stegbünt in Windisch (TCHF 17'780), des Projektes The Cloud in Baar (TCHF 7'415) sowie den Verkauf der Liegenschaften Seestrasse 210 in Wädenswil (TCHF 1'720) und Gstalderstrasse 59 in Seegräben (TCHF 910).

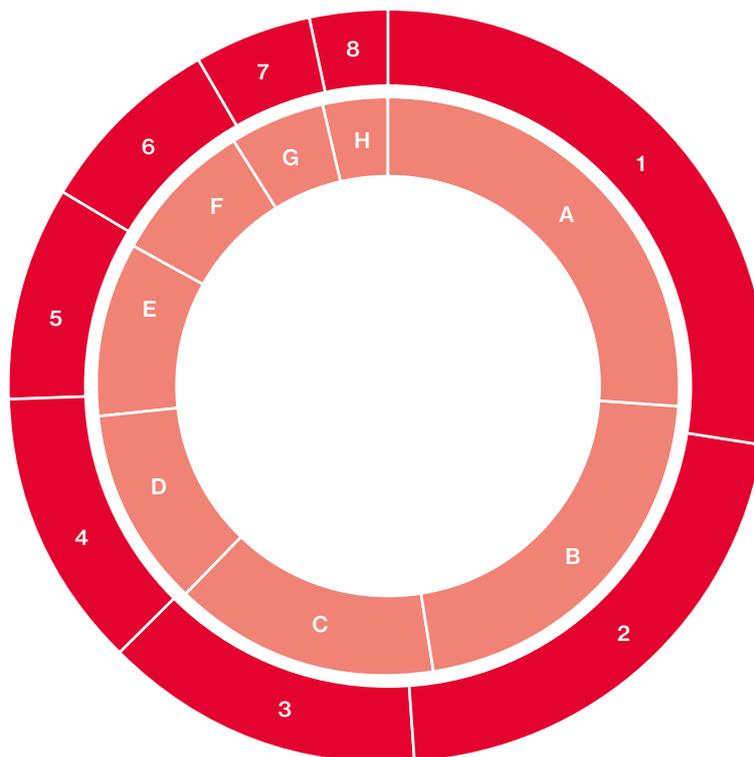
Liegenschaften zum Verkauf

	2015	2014
Projekt Stegbünt	2'416	6'404
Projekt Spinnerei III	4'924	15'060
Projekt The Cloud	97'060	80'050
Projekt Feinspinnerei	12'700	-
Liegenschaft Gstalderstrasse 59	-	861
Liegenschaft Aresthalden 30	1'292	-
Liegenschaft Hauptstrasse 25	340	-
Total	118'732	102'375

Per Bilanzstichtag standen Stockwerkeigentumsanteile in Windisch (Projekt Stegbünt, Projekt Spinnerei III und Projekt Feinspinnerei) und in Baar (Projekt The Cloud) sowie zwei Liegenschaften zum Verkauf (Aresthalden 30 in Seegräben und Hauptstrasse 25 in Diesbach). Die Liegenschaft Gstalderstrasse 59 wurde in 2015 verkauft.

Bei den beurkundeten Einheiten sind folgenden restlichen Zahlungen, die mit Zahlungsverprechen von Banken besichert sind per 31. Dezember 2015 noch offen:

	2015	2014
Projekt Stegbünt	1'026	2'040
Projekt The Cloud	41'240	13'174
Projekt Feinspinnerei	1'270	-
Total	43'536	15'214



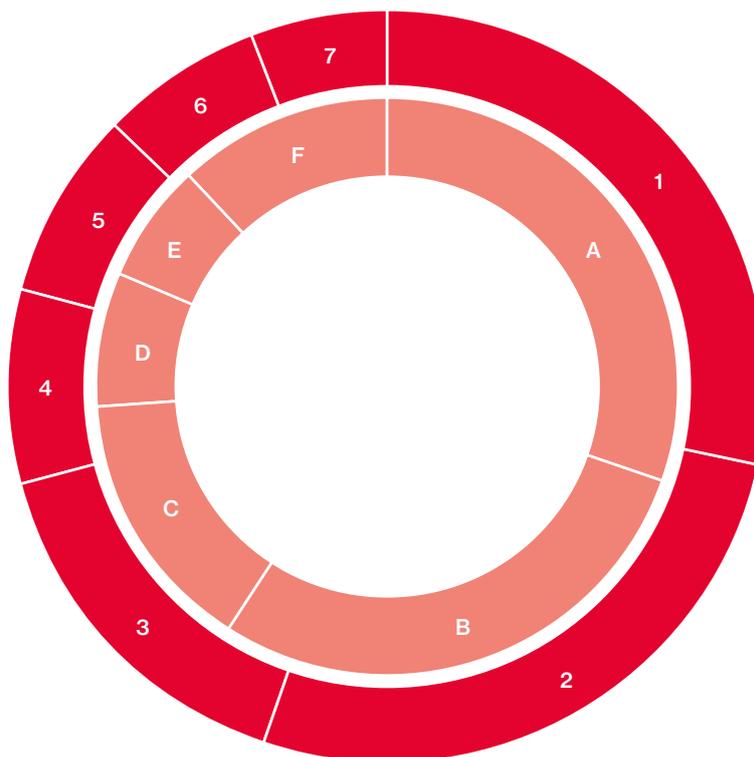
2015 ■
2014 ■

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2015

1	Industrie, Gewerbe	27.7%
2	Wohnen	21.3%
3	Verkauf	13.6%
4	Büro	12.0%
5	Distribution, Logistik	9.0%
6	Bauland	8.0%
7	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	5.0%
8	Übrige	3.3%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Liegenschaftsnutzungen 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%



2015 ■
2014 ■

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2015

1	Aargau	28.6%
2	Zürich	26.8%
3	Zug	15.7%
4	Solothurn	8.2%
5	Genf	8.1%
6	Basel-Landschaft	6.8%
7	Diverse	5.8%

Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen 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%

4 Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen

	Übrige Sachanlagen	Immaterielle Anlagen
Buchwert per 01.01.2014	3'985	81
Zugänge	21	-
Buchwert per 31.12.2014/01.01.2015	4'006	81
Zugänge	136	-
Buchwert per 31.12.2015	4'142	81
Kumulierte Wertberichtigungen per 01.01.2014	1'143	48
Planmässige Abschreibungen	611	13
Stand per 31.12.2014/01.01.2015	1'754	61
Planmässige Abschreibungen	565	13
Kumulierte Wertberichtigungen per 31.12.2015	2'319	74
Nettobuchwerte per 01.01.2014	2'842	33
Nettobuchwerte per 31.12.2014/01.01.2015	2'252	20
Nettobuchwerte per 31.12.2015	1'823	7

5 Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre und Forderungen Aktionäre

5.1 Finanzanlagen

	2015	2014
Arbeitgeberbeitragsreserve	14	56
Übrige Finanzanlagen	1'213	1'173
Nicht konsolidierte Beteiligungen	79	79
Total	1'306	1'308

«Übrige Finanzanlagen» enthalten per 31. Dezember 2015 TCHF 1'181 an WIR Stammanteilen, die mit der HIAG Immobilien Menziken AG im Jahr 2014 übernommen worden sind (Vorjahr TCHF: 1'141). Diese Aktien mit Börsenkurs sind zum Stichtagskurs bewertet.

Die Position «Nicht konsolidierte Beteiligungen» enthält die Gesellschaft Schwert AG (Beteiligung mit einem Kapitalanteil von 9.9%) und die Gesellschaft Energie Biberist AG (EBAG, Beteiligung mit einem Kapitalanteil von 20%). Die Beteiligungen sind zum Anschaffungswert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet. Der Buchwert der Beteiligungen betrug per 31. Dezember 2015 TCHF 79 (Vorjahr: TCHF 79). Der Zweck der Schwert AG ist die Führung des Hotel- und Restaurationsbetriebes «Schwert» in Netstal. Der Zweck der Energie Biberist AG (EBAG) beinhaltet den Erwerb, Betrieb, Unterhalt und Ausbau der Energiezentrale der Papierfabrik Biberist und Utzenstorf. Seit der Schliessung der Papierfabrik Biberist hat die EBAG ihre Betriebstätigkeit eingestellt.

5.2 Finanzanlagen Aktionäre

	2015	2014
Finanzanlagen gegenüber Aktionären	165	15'631
Total	165	15'631

Finanzanlagen gegenüber Aktionären betreffen ein Darlehen gegenüber einem Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung per 31. Dezember 2015. Das Darlehen wird marktkonform verzinst und ist durch die Mitarbeiteraktien besichert. Das Darlehen belief sich per 31. Dezember 2015 auf TCHF 165 (Vorjahr: TCHF 231). Finanzanlagen gegenüber Aktionären welche in 2014 mit CHF 15'200 bilanziert sind wurden in «Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre» umgliedert und sind dort erläutert.

5.3 Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre

	2015	2014
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	8'767	507
Total	8'767	507

Gegenüber der Aktionärin SFAG Holding AG besteht ein Darlehen von TCHF 5'600 (Vorjahr: TCHF 12'200 als langfristige Finanzanlagen gegenüber Aktionären ausgewiesen), welches marktkonform verzinst wird. Die Rückzahlung wird im Jahr 2016 stattfinden. Zusätzlich besteht mit der SFAG Holding AG ein Kontokorrent über TCHF 217 (Vorjahr TCHF: 507).

Ein Darlehen über TCHF 2'950 (Vorjahr: TCHF 3'200 als langfristige Finanzanlagen gegenüber Aktionären ausgewiesen) wurde zum Erwerb einer Mitarbeiterbeteiligung von 15'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 10 je Aktie gewährt (Vorjahr: 15'000 Aktien). Das Darlehen wird marktkonform verzinst und soll bis 30. Juni 2016 zurückbezahlt werden.

5.4 Übrige kurzfristige Finanzanlagen

	2015	2014
Aktivierte Verlustvorträge	5'990	-
Total	5'990	-

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein wirtschaftlicher Nutzen in der Höhe von TCHF 5'990 aus Verlustvorträgen aktiviert, da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können. Die Aktivierung entspricht dem hauptsächlich aus Promotionsprojekten erwarteten handelsrechtlichen Gewinn 2016 der wesentlichen Gesellschaften der Gruppe.

6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	2015	2014
Gegenüber Dritten	4'982	4'370
Mehrwertsteuer	743	409
Vorauszahlungen	3'220	2'624
Total	8'945	7'403

Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten enthalten aufgelaufene Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in der Höhe von TCHF 3'939 (Vorjahr: TCHF 3'095) und Restzahlungen für eine Akquisition im Vorjahr in der Höhe von TCHF 993 (Vorjahr: TCHF 993).

Vorauszahlungen umfassen Mietzinse über TCHF 2'470 (Vorjahr: TCHF 2'624) und Anzahlungen für Stockwerkeigentumsverkäufe in Höhe von TCHF 750 (Vorjahr: TCHF 0).

7 Rückstellungen

	Sonstige Rückstellungen	Rückstellung LTIP	Total
Buchwert per 01.01.2014	12'429	–	12'429
Bildung	–	419	419
Verwendung	–4'275	–	–4'275
Auflösung	–6'021	–	–6'021
Buchwerte per 31.12.2014/01.01.2015	2'133	419	2'552
– davon kurzfristig	83	–	83
– davon langfristig	2'050	419	2'469
Bildung	193	469	662
Verwendung	–3	–	–3
Auflösung	–130	–30	–160
Buchwerte per 31.12.2015	2'193	858	3'051
– davon kurzfristig	193	–	193
– davon langfristig	2'000	858	2'858

Im Zusammenhang mit dem Long Term Incentive Plan (LTIP, siehe Ziffer 15) wurde per 31. Dezember 2015 eine Abgrenzung für die Barkomponente über TCHF 469 gebildet (Vorjahr TCHF: 419). Weder im Berichts- noch im Vorjahr bestanden Rückstellungen für Vorsorgeverpflichtungen oder Restrukturierungen. Es sind nur Risiken berücksichtigt, bei denen die Eintrittswahrscheinlichkeit mindestens 50% beträgt.

8 Langfristige Finanzverbindlichkeiten

	2015	2014
Langfristige Bankverbindlichkeiten	393'389	476'488
Anleihe	100'000	–
Total	493'389	476'488

Unter «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» sind jene Finanzierungen ausgewiesen, die per Bilanzstichtag eine Restlaufzeit von mehr als 12 Monaten aufwiesen. Diese betragen zum Bilanzstichtag TCHF 493'389 (Vorjahr: TCHF 476'488).

Der Grossteil der Bankfinanzierungen ist grundpfandgesichert. Die Loan-To-Value Ratio ([Flüssige Mittel + Finanzverbindlichkeiten]/Immobilienwert) beläuft sich auf 37% (Vorjahr: 37%) und die Belehnungsquote zu Marktwerten (Bankverbindlichkeiten/Immobilienwert) liegt bei 32% (Vorjahr: 42%). Der durchschnittliche Zinssatz für Bankverbindlichkeiten beträgt im Berichtsjahr 1.00% (Vorjahr: 1.03%). Die innerhalb von 12 Monaten fälligen Bankverbindlichkeiten betragen TCHF 8'870 (Vorjahr: TCHF 11'272) und sind als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Juli 2015 wurde eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 100'000 mit einer Laufzeit von sechs Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankfinanzierungen der Gruppe verwendet.

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

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2015

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	402'259	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeiten in TCHF per 31.12.2015»	Zwischen 0.5% und 2.95%
Anleihe	100'000	CHF	01.07.2021	1.0%
Darlehen mit Dritten	4'500	CHF	31.12.2019	3%
Total	506'759			

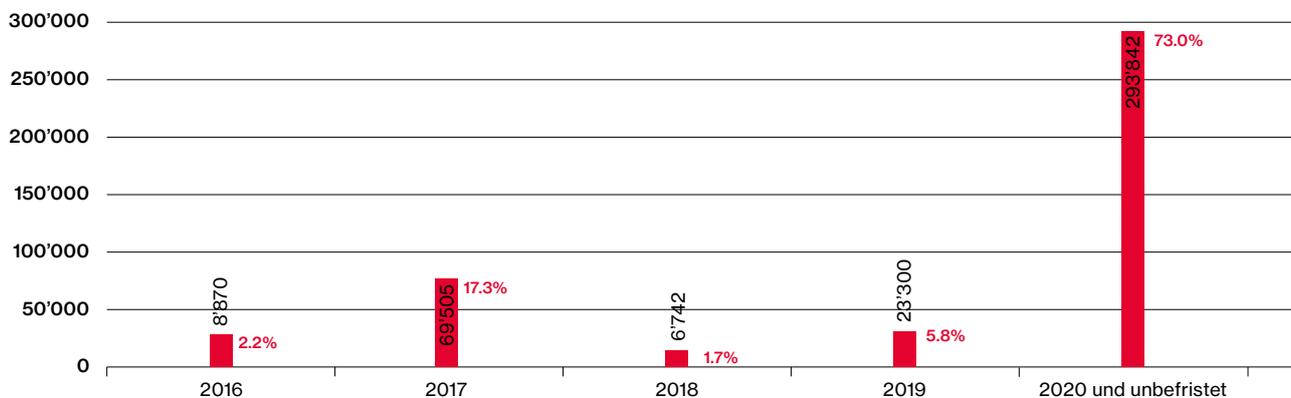
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2014

Position	Buchwert	Währung	Fälligkeit	Zinssatz
Bankverbindlichkeiten	487'760	CHF	Siehe Darstellung «Fälligkeit 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			

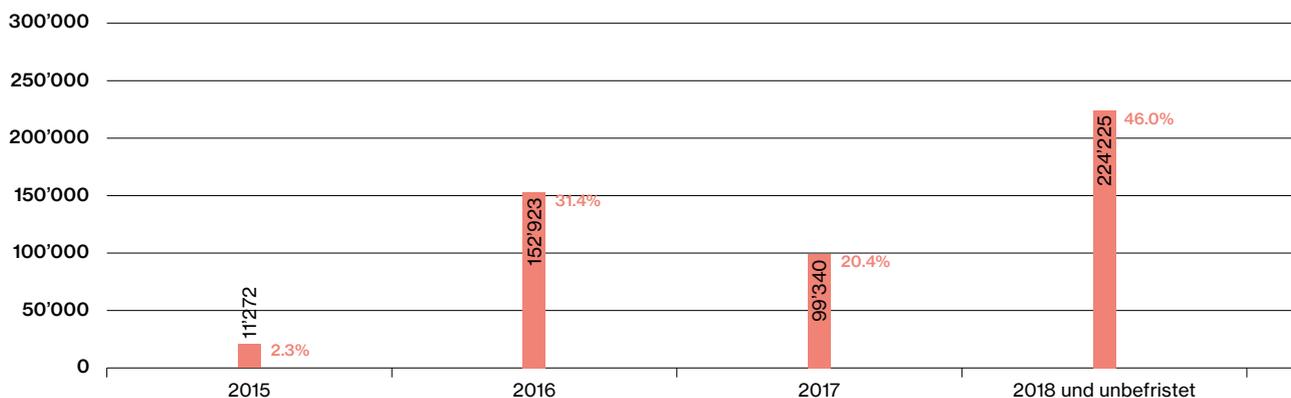
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2015



Total: TCHF 402'259 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2014



Total: TCHF 487'760 = 100%

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

Bis zu einem Jahr	300'937	75%
2017	69'505	17%
2018	842	0%
2019 und länger	30'975	8%
Total	402'259	100%

Per 31. Dezember 2014 bestanden folgende Zinsbindungen (Fristigkeit bis zur nächsten Zinsanpassung):

Bis zu einem Jahr	236'081	49%
2016	145'423	30%
2017	74'613	15%
2018 und länger	31'642	6%
Total	487'760	100%

9 Latente Steuern

	2015	2014
Latente Steuerverbindlichkeiten per 01.01.	56'938	49'764
Veränderung Konsolidierungskreis	-	4'035
Erfolgswirksame Netto-Bildung	6'273	3'139
Latente Steuerverbindlichkeiten per 31.12.	63'211	56'938

Die Rückstellungen für latente Steuern werden diskontiert. Per 31. Dezember 2015 wurde ein Diskontierungssatz von 2.5% angewendet (Vorjahr: 2.5%).

10 Personalvorsorge

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

	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Bilanz	Bildung	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	2015	2014
Patronale Fonds ¹	1'530	-	-	-	1'530	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	14	-	14	-	56	42	52
Total	1'544	-	14	-	1'586	42	52

¹ Da der wirtschaftliche Nutzen der Arbeitgeberbeitragsreserven nicht sicher erscheint, wird von einer Bilanzierung abgesehen.

	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung erfolgswirk- sam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand
	31.12.2015	31.12.2015			31.12.2015
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	3'726	-	-	-	244
Total	3'726	-	-	-	244

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand	31.12.2015
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	202
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)	42
Total Beiträge	244
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.	-
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven	244

Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Überdeckungen	-
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Unterdeckungen	-
Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen	-
Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode	244

	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil des Unternehmens	Veränderung erfolgswirksam im Geschäftsjahr	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand
	31.12.2014	31.12.2014			31.12.2014
Patronale Fonds	-	-	-	-	-
Vorsorgeeinrichtungen	3'342	-	-	-	233
Total	3'342	-	-	-	233

Zusammensetzung Vorsorgeaufwand	31.12.2014
Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen zulasten der Unternehmung	181
Beiträge an Vorsorgepläne, geleistet aus Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)	52
Total Beiträge	233
Veränderung AGBR aus Vermögensentwicklung, Wertberichtigung, Diskontierung, Verzinsung etc.	-
Total Beiträge und Veränderung Arbeitgeberbeitragsreserven	233
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Überdeckungen	-
Veränderung wirtschaftlicher Nutzen des Unternehmens aus Unterdeckungen	-
Total Veränderung wirtschaftlicher Auswirkungen aus Über-/Unterdeckungen	-
Total Vorsorgeaufwand im Personalaufwand der Periode	233

11 Liegenschaftsertrag

	2015	2014
Ist-Mietertrag exkl. Nebenkosten	48'901	46'663
Nebenkosten	1'338	1'351
Übriger Liegenschaftsertrag	1'017	702
Erlösminderung	-63	-46
Total	51'193	48'669

Die Position «Übriger Liegenschaftsertrag» enthält Stromverkaufserlöse aus den eigenen Kraftwerken in der Höhe von TCHF 772 für 2015 (Vorjahr: TCHF 662).

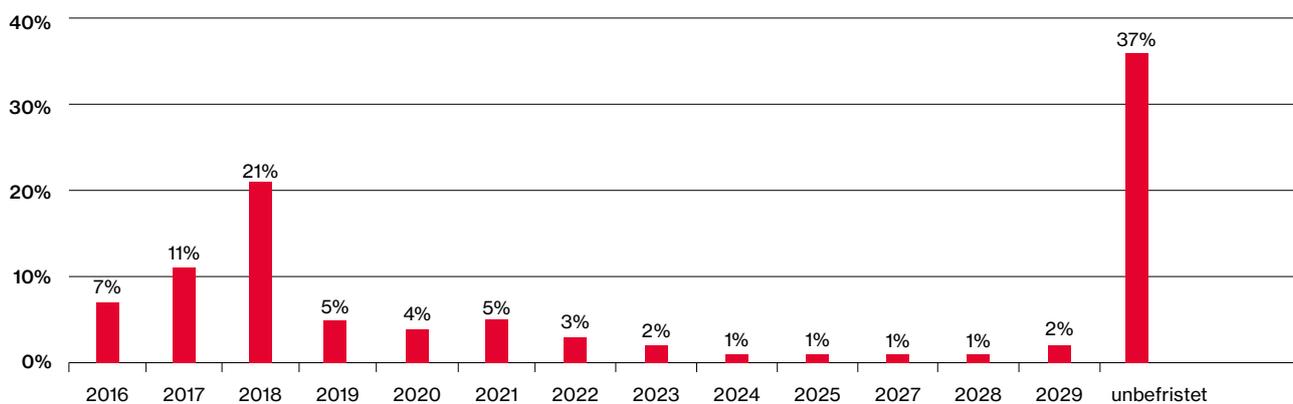
Bedeutendste Mieter

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.

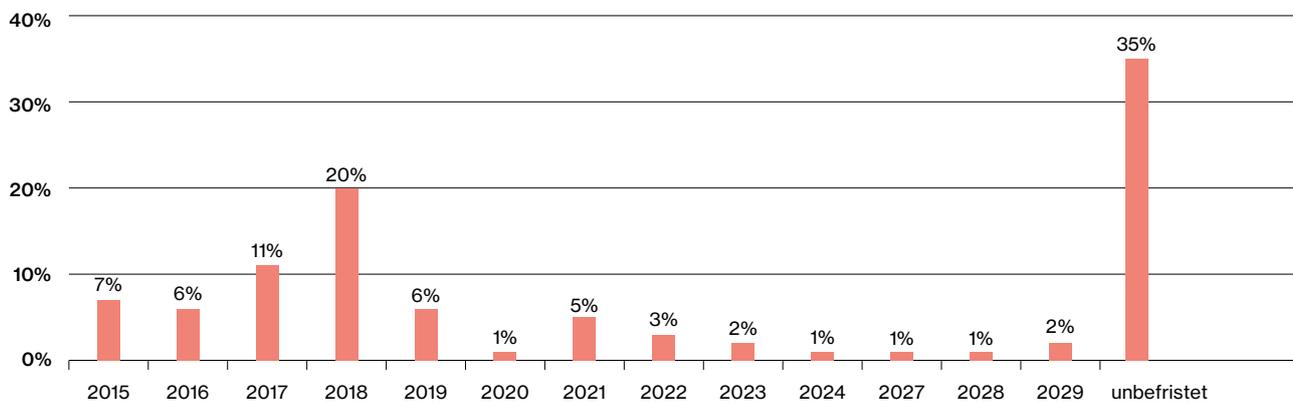
Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	2015	2014
auf den grössten Mieter	5%	5%
auf die drei grössten Mieter	13%	13%
auf die fünf grössten Mieter	20%	20%
auf die zehn grössten Mieter	33%	34%

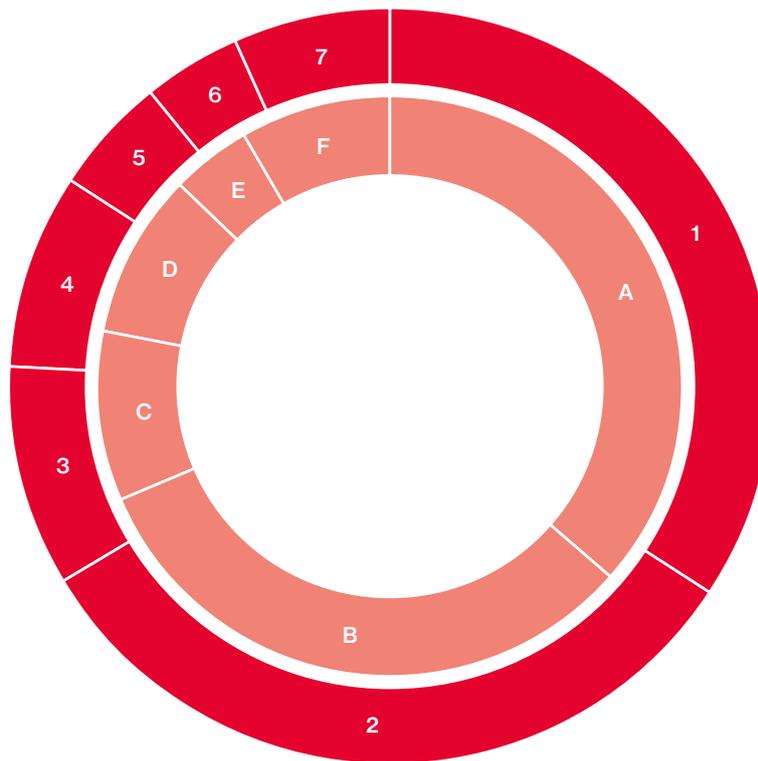
Die Fälligkeitsübersicht zeigt, auf welches Jahr die Mietverträge frühestens kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2015



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2014





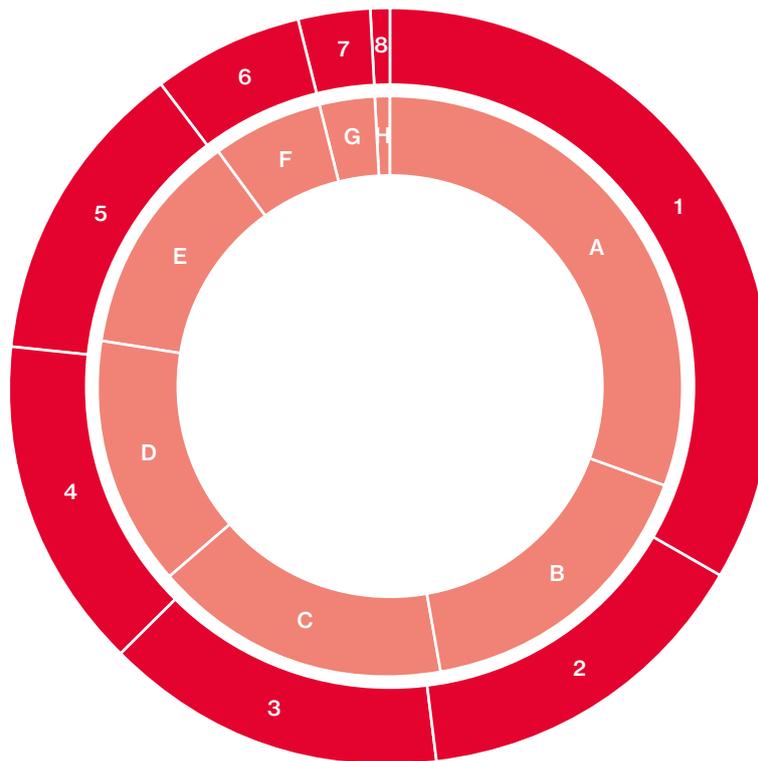
2015 ■
2014 ■

**Ist-Liegenschaftsertrag
nach Kantonen per 31.12.2015**

1	Aargau	34.3%
2	Zürich	32.3%
3	Basel-Landschaft	9.2%
4	Genf	8.3%
5	Zug	5.0%
6	Solothurn	4.2%
7	Diverse	6.6%

**Ist-Liegenschaftsertrag
nach Kantonen per 31.12.2014**

A	Aargau	36.5%
B	Zürich	32.2%
C	Genf	9.6%
D	Basel-Landschaft	9.1%
E	Zug	4.5%
F	Diverse	8.2%



2015 ■
2014 ■

Ist-Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2015

1	Industrie, Gewerbe	32.7%
2	Distribution, Logistik	14.2%
3	Verkauf	16.7%
4	Wohnen	13.8%
5	Büro	12.6%
6	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	6.4%
7	Übrige	2.8%
8	Bauland	0.8%

Ist-Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2014

A	Industrie, Gewerbe	30.8%
B	Distribution, Logistik	16.6%
C	Verkauf	16.5%
D	Wohnen	13.7%
E	Büro	12.7%
F	Wohn- und Geschäftsliegenschaften	6.0%
G	Übrige	3.0%
H	Bauland	0.8%

Leerstandsquote

	2015	2014
Bestandesliegenschaften	11.1%	11.7%
Bestandesliegenschaften in Neupositionierung ¹	32.4%	33.8%
Entwicklungsliegenschaften	19.3%	24.9%
Gesamtes Portfolio	16.0%	18.0%

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

12 Übriger Betriebsertrag

	2015	2014
Dienstleistungen gegenüber Dritten	1'014	1'244
Sonstiger Betriebsertrag	2'050	325
Wertberichtigung sonstiger Betriebsertrag	-200	-
Total	2'864	1'569

«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» (inklusive der Wertberichtigung von TCHF 200) sind in 2015 TCHF 664 für Maschinenverkäufe in Biberist sowie die Entschädigung für die Weiterbenützung von Flächen (TCHF 1'000) ausgewiesen.

13 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen

	2015	2014
Positive Marktwertanpassungen	42'440	35'091
Negative Marktwertanpassungen	-17'832	-15'552
Marktwertanpassungen der Immobilien zum Verkauf	6'679	9'163
Anpassung der Abzüge für Umweltrisiken	206	-1
Total	31'493	28'701

Die grössten Wertänderungen erfolgten bei den Liegenschaften in Meyrin (TCHF 16'131), Windisch (TCHF 6'002), Dornach (TCHF 4'815), Cham (TCHF 3'632), Baar für das Projekt The Cloud (TCHF 3'588), Oberaathal-Aabach (TCHF -2'259), Birsfelden (TCHF -1'965) und Dietikon (TCHF -1'545). Von insgesamt 122 Liegenschaften erfuhren 64 Liegenschaften positive Marktwertanpassungen; von negativen Wertveränderungen waren 58 Liegenschaften betroffen.

14 Personalaufwand

	2015	2014
Löhne und Gehälter	6'057	5'021
Sozialleistungen	1'020	998
Übriger Personalaufwand	506	400
Total	7'582	6'419

	2015	2014
Anzahl Mitarbeiter	47	42
– davon Hauswartung und Verwaltung	17	15
Vollzeitkräfte	39.2	36.8
– davon Hauswartung und Verwaltung	12.9	12.6

Zum Stichtag waren an den Standorten Basel, Zürich und Genf 27 Personen beschäftigt (Vorjahr: 25). Davon sind sechs Mitarbeiter der Arealentwicklung zuzuordnen, fünf dem Portfoliomanagement, vier der Buchhaltung sowie zwei der Vermarktung von Liegenschaften.

15 Aktienbezogene Vergütungen

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

Der Anteil 2015 des LTIP wirkt sich auf das Unternehmensergebnis 2015 mit TCHF 1'077 aus, wovon TCHF 469 der Barkomponente (Rückstellung als Gegenposition) und TCHF 608 der Aktienkomponente (Eigenkapital als Gegenposition) zuzurechnen sind. Für die Barkomponente, die im Jahr 2019 ausbezahlt wird, beläuft sich die kumulierte Rückstellung per 31. Dezember 2015 auf TCHF 858.

16 Energie und Hauswartung

Die Position «Energie und Hauswartung» enthält Nebenkosten, welche im Umfang von TCHF 1'338 an Mieter weiterverrechnet wurden (Vorjahr: TCHF 1'351). Diese Weiterverrechnungen sind in der Position «Liegenchafts-ertrag» berücksichtigt.

17 Büro- und Verwaltungsaufwand

	2015	2014
Büro- und Verwaltungsaufwand	3'273	3'686
– davon Liegenchaftsaufwand	1'416	2'189

Der Liegenchaftsaufwand umfasst hauptsächlich Honorare für lokale Liegenchaftsverwaltungen, Erstvermietungshonorare und Schätzungshonorare.

18 Mieten und Leasing

	2015	2014
Büromieten, Leasing	539	533
Baurechtszins	804	756
Total	1'343	1'289

19 Finanzertrag

	2015	2014
Zinsertrag	228	356
Wertschriftenertrag	30	–
Wechselkursgewinn	78	–
Anpassung Wertschriften mit Börsenkurs	40	–
Übriger Finanzertrag ¹	49	14
Total	425	370

¹ Entspricht in 2015 der Differenz zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag der Anleihe, welche über die Erfolgsrechnung amortisiert wird.

20 Finanzaufwand

	2015	2014
Zinsaufwand Bankfinanzierungen	4'260	5'148
Zinsaufwand Anleihe	500	-
Bankspesen und Bankzinsen	130	363
Anpassung Wertschriften mit Börsenkurs	-	32
Übriger Kapitalaufwand ¹	175	149
Kotierungskosten	-	1'532
Total	5'065	7'224

¹ Enthält in 2015 anteilig Emissionskosten der Anleihe, welche über die Laufzeit der Anleihe über die Erfolgsrechnung amortisiert werden (in 2015 TCHF 29).

Der durchschnittliche bezahlte Zinssatz für Bankverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 1.00% (Vorjahr: 1.03%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zwischen 0.50% und 2.95% (Vorjahr: zwischen 0.50% und 4.0%). Im Rahmen von Entwicklungsprojekten angefallene Baukreditzinsen in der Höhe von TCHF 463 wurden aktiviert (Vorjahr: TCHF 264).

21 Ertragssteuern

	2015	2014
Ertragssteuer	29	-184
Latente Steuern	6'273	3'139
Aktivierung Verlustvorträge	-5'990	-
Total	312	2'955

In der Berichtsperiode wurden TCHF 6'273 an Rückstellungen für latente Steuern gebildet (Vorjahr: TCHF 3'139).

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein wirtschaftlicher Nutzen von TCHF 5'990 aus Verlustvorträgen aktiviert, da es wahrscheinlich ist, dass steuerliche Gewinne mit entsprechenden Verlustvorträgen verrechnet werden können. Die Aktivierung entspricht dem hauptsächlich aus Promotionsprojekten erwarteten handelsrechtlichen Gewinn 2016 der wesentlichen Gesellschaften der Gruppe.

Die Gesellschaften der Gruppe verfügen per Bilanzstichtag über nicht aktivierte Verlustvorträge in der Höhe von insgesamt TCHF 40'774 (Vorjahr: TCHF 107'267). Die potenziellen Steuerreduktionen durch Verlustvorträge, die noch nicht aktiviert sind betragen per 31. Dezember 2015 TCHF 5'779 (Vorjahr: TCHF 15'277).

Der durchschnittliche anzuwendende Steuersatz, der auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses berechnet worden ist, beläuft sich auf 15.7% in 2015 (16.7% in 2014). Der Steuereffekt aus der Verwendung der nicht bilanzierten steuerlichen Verlustvorträge beträgt TCHF 3'627 in 2015 (TCHF 26 in 2014).

22 Leasingverbindlichkeiten

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

	2015	2014
Bis 1 Jahr	485	488
Zwischen 2 und 4 Jahre	1'454	898
Über 5 Jahre	2'146	311
Total	4'085	1'696

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

23 Eigenkapital (NAV)

Zusammensetzung Grundkapital

	2015	2014
Namenaktien per 31. Dezember (Nominalwert 1.00 CHF)	8'000'000	8'000'000
Total	8'000'000	8'000'000

Per 31. Dezember 2015 bestand das Aktienkapital aus 8'000'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 1 je Aktie. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Gemäss Artikel 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 31. Dezember 2015 betrug das bedingte Aktienkapital TCHF 400. Am 31. Dezember 2015 hat keine Ausübung stattgefunden.

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

Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

in CHF	01.01.2015–31.12.2015	01.01.2014–31.12.2014
Unternehmensergebnis	59'491	48'886
Durchschnittliche zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	8'000'000	7'362'500
Ergebnis pro durchschnittlich ausstehende Namenaktie	7.44	6.84
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie	7.44	6.64
Verwässertes Ergebnis pro Aktie	7.44	6.64
in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, vor latenten Steuern	96.49	91.56
Eigenkapital (NAV) pro ausstehende Namenaktie, nach latenten Steuern	88.59	84.45

Per 31. Dezember 2015 gab es keine verwässernd wirkenden Effekte.

24 Bedeutende Aktionäre

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

	31.12.2015	31.12.2014
Stimmrechtsanteil		
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.3%	65.3%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
Salome Grisard Varnholt		
Andrea Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG ¹		

¹ Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend der Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG verfügt über mehr als 50% der Stimmrechte der Gesellschaft. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrages wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

	31.12.2015	31.12.2014
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident ¹	554'995	554'995
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats ¹	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
John Manser, Mitglied des Verwaltungsrats	3'000	–
Martin Durchschlag, Geschäftsführer	204'952	204'000
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	2'608	2'200
Ralf Küng, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	5'134	4'540
Hans-Lukas Fehr, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	5'134	4'540
Alex Römer, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	5'134	4'540
Thorsten Eberle, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	2'864	2'270
Michele Muccioli, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	2'042	1'450
Yves Perrin, Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung	5'133	4'540
Total	1'076'392	1'068'471

¹ Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen $\frac{2}{3}$ der Aktien an der SFAG Holding AG, die mit einem Aktienbesitz von 50.01% Mehrheitsaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG ist. Sie sind auch Mitglieder des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG.

Im Zusammenhang mit der Aktienkomponente des LTIP hat die erweiterte Geschäftsleitung im Geschäftsjahr 2015 5'011 Aktien erworben.

25 Eigene Aktien

Im Geschäftsjahr wurden 5'114 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 459 durch die Gesellschaft gekauft. Diese 5'114 Aktien wurden an Mitarbeiter der Gruppe hauptsächlich die Geschäftsleitung im Zusammenhang mit dem Long Term Incentive Plan verkauft. Per 31. Dezember 2015 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

26 Verpfändete Aktiven

Aktien von Tochtergesellschaften in Höhe von TCHF 106'349 (Beteiligungswert) waren im Rahmen von Finanzierungen per 31. Dezember 2015 verpfändet (Vorjahr: TCHF 106'349).

Die 2'666 WIR Stammanteile, die mit einem Wert von TCHF 1'181 (Vorjahr TCHF 1'141) unter «Übrige Finanzanlagen» ausgewiesen sind, sind für eine bestehende Finanzierung bei der WIR Bank verpfändet.

27 Goodwill-Behandlung

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

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

	2015	2014
Ausgewiesenes Eigenkapital	708'721	675'574
Eigenkapitalquote	54.4%	54.4%
Anschaffungswert Goodwill		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1'276	-
Zugänge	-	1'276
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1'276	1'276
Kumulierte Abschreibungen		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	64	-
Abschreibungen laufendes Jahr	255	64
Abgänge	-	-
Stand am Ende des Geschäftsjahres	319	64
Theoretischer Nettobuchwert Goodwill	957	1'212
Theoretisches Eigenkapital inkl. Nettobuchwert Goodwill	709'678	676'786
Theoretische Eigenkapitalquote	54.5%	54.5%

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf die Ergebnisse:

	2015	2014
Unternehmensergebnis	59'491	48'886
Theoretische Abschreibung auf Goodwill	-255	-64
Unternehmensergebnis nach Goodwill-Abschreibung	59'236	48'822

28 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 werden auf Basis der Inanspruchnahme auf die Segmente umgelegt. Allgemeine Firmenaufwendungen wie Revisionskosten, Kapitalsteuern etc. ebenfalls im Segment «Corporate» ausgewiesen.

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

Segmente 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

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

Segmente 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

	Bestand	Entwicklung	Dienstleistung	Corporate	Gruppe
Liegenschaftsertrag	37'788	10'881	–	–	48'669
Übriger Betriebsertrag	166	160	1'244	–	1'569
Wertveränderung aus Neubewertung Immobilienanlagen	5'975	22'726	–	–	28'701
Total Betriebsertrag	43'928	33'767	1'244	–	78'939
Total Betriebsaufwand	8'226	8'004	959	2'432	19'621
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	35'703	25'763	285	–2'432	59'319
Betriebsergebnis vor Abschreibungen vor Wertveränderung aus Neubewertung	29'728	3'037	285	–2'432	30'618

Bericht der Revisionsstelle

zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 9
Postfach
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2016

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 4 bis 43), für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der



Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

André Schaub
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

HIAG Immobilien Holding
Aeschenplatz 7
4052 Basel

9. Februar 2016

Referenz-Nummer: 104390.1500 bis 104390.1535

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten
Immobilienbewertungen per 31.12.2015

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding

Auftrag

Im Auftrag der HIAG Immobilien hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die im Eigentum der HIAG Immobilien befindlichen Grundstücke in der Schweiz zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2015 bewertet. Bewertet wurden Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile, landwirtschaftliche Grundstücke sowie Kraftwerke in Diesbach und Biberist.

Bewertungsstandards

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

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

Definition des Marktwertes

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

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisio-

Wüest & Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
CH-8001 Zürich
Tel. +41 44 289 90 00
Fax +41 44 289 90 01
www.wuestundpartner.com

Partner:
Martin Hofer
Marcel Scherrer
Andreas Ammann
Marco Feusi
Andreas Bleisch
Jan Bärthel
Nabil Aziz
Patrick Schnorf
Mario Grubenmann
Patrik Schmid
Gino Fiorentin
Stefan Meier
Hervé Froidevaux
Ronny Haase
Pascal Marazzi-de Lima
Andreas Keller
Karsten Jungk

1/6

Wüest & Partner

nen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der HIAG Immobilien hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertete die Renditeliegenschaften der HIAG Immobilien unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

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

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

Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2015 wurden 38 Grundstücke besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2015 ermittelte Wüest & Partner die Marktwerte von insgesamt 121 Grundstücken in der Schweiz (Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Liegenschaften im Verkauf, selbständige und dauernde Rechte (Baurechte), Miteigentumsanteile und landwirtschaftliche Grundstücke). Der Marktwert (aktueller Wert) des gesamten Immobilienbestandes der HIAG Immobilien vor Abzug von Altlasten beträgt per Bewertungsstichtag 1'249'547'800 Schweizerfranken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1.1.2015 bis 31.12.2015 fanden Zugänge von Liegenschaften in Meyrin und Dornach statt. Gleichzeitig wurden Liegenschaften in Wädenswil, Auw und Aathal-Seegräben veräussert.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 9. Februar 2016
Wüest & Partner AG



Marco Feusi MRICS
Partner



Silvana Dardikman
Manager

Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeliegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeliegenschaften zu Grunde:

- Aktueller Wert: Sachanlagen, die ausschliesslich zu Renditezwecken gehalten werden, sind bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert oder zu Anschaffungs-/Herstellkosten abzüglich Abschreibungen auszuweisen. Der aktuelle Wert wird unter anderem nach dem zu erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet oder nach einer anderen anerkannten Methode. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis zu erfassen.
- Flächen: In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der HIAG Immobilien sowie anhand der mündlichen Informationen der HIAG Immobilien abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit HIAG Immobilien verifiziert.
- Mieterspiegel: Die in den Bewertungen zugrunde gelegten Mieterspiegel per 1. Januar 2016 sind im Zeitraum November 2015 bis Januar 2016 bei Wüest & Partner eingegangen.
- Berechnungsmodell: Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Perioden-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode. Ausnahmen können bei Baurechtsliegenschaften mit einem entsprechenden Heimfallszenario bestehen.
- Diskontierung: Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Die Diskontierungssätze des Immobilienportfolios der HIAG Immobilien bewegen sich zwischen 2.50% bis 7.00% (netto, real).
- Teuerung: In den Bewertungen wird wo nicht anders spezifiziert von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflowentwicklung und deren Diskontierung erfolgt nominal.
- Indexierung Mietverhältnisse: Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80% (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei je nach Nutzung alle drei bis fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- Mieterisiken: Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.

- Terminierung Zahlungsströme: Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig abgebildet.
- Auslagerung Nebenkosten: Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) der Bestandesliegenschaften sind mit dem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin wird auf Grund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten der Unterhaltskosten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest & Partner erhobenen Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten 10 Jahren zu 100%, ab dem Jahr 11 zu 60% bis 80% (individueller Überwälzungsfaktor) in die Kostenrechnung ein. Dies entspricht den anzunehmenden werterhaltenden Investitionen.

Liegenschaften im Bau

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

- Teilgrundstücke: Die Liegenschaften sind von der HIAG Immobilien gegebenenfalls in Teilgrundstücke unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest & Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen.
- Projektentwicklungsstrategie: Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z. B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest & Partner plausibel erscheint, von der HIAG Immobilien übernommen.
- Grundlagendaten: Die Grundlagendaten der HIAG Immobilien werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z. B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Unabhängige Betrachtung: Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- TU- oder GU-Werkverträge: Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- Leistungen Projektentwickler: In den Erstellungskosten werden die Leistungen der HIAG Immobilien als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Verkaufskosten: Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z. B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Vorbereitungsarbeiten: Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z. B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).

- Baunebenkosten: Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten inkl. Baufinanzierung jedoch exkl. Finanzierung des Grundstücks. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte Leistungen: Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von HIAG Immobilien in Form von getätigten Investitionen werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Optierung: Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Latente Steuern: Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

EPRA-Performance-Kennzahlen

Performance-Kennzahlen der HIAG Immobilien gemäss EPRA

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

A EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn je Aktie

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen je Aktie	2015	2014
Gewinn nach FER-Erfolgsrechnung	59'491	48'886
(i) Erfolg aus Neubewertung von Immobilien	-24'816	-19'353
(ii) Erfolg aus Verkauf	-6'677	-9'348
(iii) Anteilige laufende Gewinnsteuer auf Verkäufe Promotion	-	189
(iv) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmen	-	148
(v) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen und Aktivierung Verlustvorträge	283	3'139
(vi) Einmalige Kotierungskosten	-	1'531
EPRA-Gewinn	28'281	25'192
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	8'000'000	7'150'000
EPRA-Gewinn je Aktie	3.5	3.5

B EPRA Net Asset Value und EPRA-Eigenkapitalquote

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen je Aktie	2015	2014
NAV gemäss Konzernrechnung	708'721	675'574
(i) Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	-49	-559
(ii) Latente Steuern	63'211	56'938
EPRA NAV	771'883	731'953
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	8'000'000	8'000'000
EPRA NAV je Aktie	96.5	91.5
Bilanzsumme	1'303'087	1'242'553
EPRA-Eigenkapitalquote	59.2%	58.9%

C Triple Net Asset Value (NNAV)

in TCHF ausser Anzahl Aktien und Kennzahlen je Aktie	2015	2014
EPRA NAV	771'883	731'953
(i) Latente Steuern	-63'211	-56'938
EPRA NNAV	708'721	675'015
Anzahl ausstehender Aktien	8'000'000	8'000'000
EPRA NNAV je Aktie (in CHF)	88.6	84.4

D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in TCHF	2015	2014
Anlageliegenschaften – Eigentum	1'106'952	1'049'590
STWE Liegenschaften zum Verkauf	117'100	101'514
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften (Bauland, Anlageliegenschaften im Bau, Promotionen)	-507'035	-447'869
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	717'017	703'235
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften	717'017	703'235
Annualisierter Ist-Mietertrag	39'121	37'729
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-9'051	-8'226
Annualisierter Netto-Mietertrag	30'070	29'503
«Topped-up» Netto-Mietertrag	30'070	29'503
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.2%	4.2%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.2%	4.2%

E EPRA-Leerstandsquote

in TCHF	2015	2014
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	6'937	7'062
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamt-Portfolio	46'058	44'792
EPRA-Leerstandsquote	15.0%	15.8%

EPRA-Leerstandsquote exkl. Bestandesliegenschaften in Neupositionierung¹

in TCHF	2015	2014
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	4'176	4'271
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamt-Portfolio	37'538	36'530
EPRA-Leerstandsquote	11.1%	11.7%

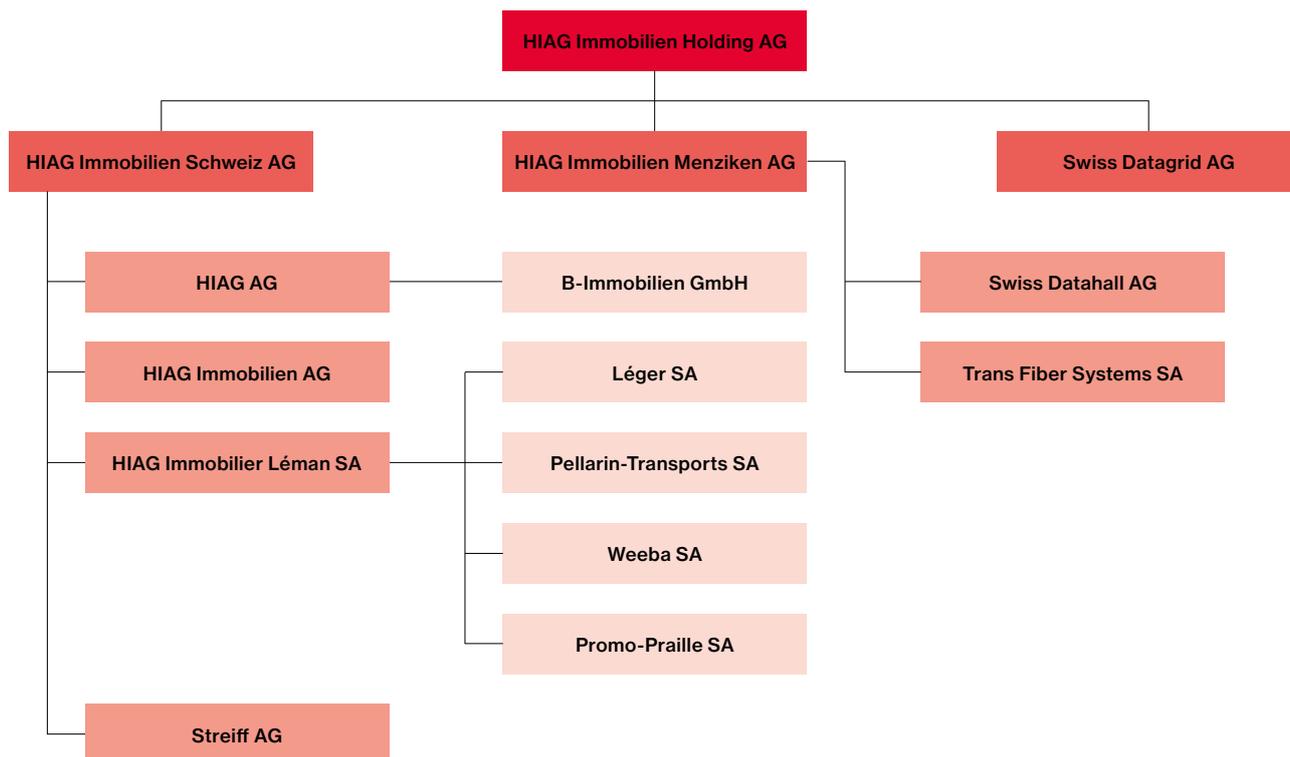
¹ Liegenschaften Mandachstrasse 50–56 ZH, Lorzenparkstrasse 2–16 ZG und Sternenfeldpark 14 BL.

Die oben stehenden Kennzahldefinitionen wurden von HIAG Immobilien ins Deutsche übertragen. Bei Unklarheiten ist die englische Version auf www.epra.com massgebend.

Corporate Governance

Gruppenstruktur und Aktionariat

1 Gruppenstruktur



Kotierte Holdinggesellschaft

Gesellschaft	HIAG Immobilien Holding AG
Sitz	Basel, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2015	CHF 728.0 Mio.
Symbol	HIAG
Valor	23'951'877
ISIN	CH0239518779

Nicht kotierte Beteiligungen (mit Angabe der Beteiligungsquote)
vgl. Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, Anmerkung
«Konsolidierungskreis», Seite 9 bis 11.

2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2015

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

	Stimmrechtsanteil
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.3%
SFAG Holding AG	
Dr. Felix Grisard	
Salome Grisard Varnholt	
Andrea Grisard	
HIAG Beteiligung Holding AG ¹	

¹ Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend der Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG verfügt über mehr als 50% der Stimmrechte der Gesellschaft. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrages wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

Der HIAG Immobilien Holding AG sind keine anderen Aktionäre mit einem Stimmrechtsanteil von 3% oder mehr per 31. Dezember 2015 bekannt. Detaillierte Angaben zu den Offenlegungsmeldungen finden sich unter:

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

3 Aktionariat per 31. Dezember 2015

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausgegebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausgeg. Aktien	Anzahl	% ausgeg. Aktien	
1 bis 100	154	23.3%	8'307	0.1%			
101 bis 1'000	298	45.1%	123'012	1.6%			
1'001 bis 10'000	160	24.2%	489'052	6.5%			
10'001 bis 100'000	41	6.2%	1'072'142	14.2%			
100'001 bis 1'000'000	7	1.1%	1'869'938	24.7%			
1'000'001 und mehr	1	0.2%	4'000'020	52.9%			
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	661	100%	7'562'471	94.5%			7'562'471
Total nicht eingetragene Aktien					437'529	4.5%	437'529
Total			7'562'471		437'529		8'000'000

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Person	451	68.2%	1'811'292	24.0%
Juristische Personen	40	6.1%	4'178'299	55.3%
Pensionskassen	88	13.3%	972'075	12.9%
Versicherungen	11	1.7%	68'988	0.9%
Fonds	37	5.6%	319'206	4.2%
Übrige Stiftungen	24	3.6%	96'351	1.3%
Banken	10	1.5%	116'270	1.5%
Total	661	100.0%	7'562'471	100.0%
Schweiz	601	90.9%	7'211'711	95.4%
Europa (ohne Schweiz)	54	8.2%	255'266	3.4%
Nordamerika	2	0.3%	93'584	1.2%
Andere Länder	4	0.6%	1'910	0.0%
Total	661	100.0%	7'562'471	100.0%

4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2015 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur HIAG Immobilien Holding AG

1 Aktienkapital per 31. Dezember 2015

Am 31. Dezember 2015 betrug das Aktienkapital der HIAG Immobilien Holding AG CHF 8'000'000, eingeteilt in 8'000'000 Namenaktien zu je CHF 1 Nennwert. Gemäss Artikel 3a der Statuten ist der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital um maximal CHF 1'600'000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 1'600'000 voll liberierten Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1 bis zum 15. April 2016 (genehmigte Kapitalerhöhung). Das Aktienkapital wird gemäss Artikel 3b der Statuten um maximal CHF 400'000 erhöht durch Ausgabe von höchstens 400'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1 (bedingte Kapitalerhöhung). Die Aktien sind vollständig liberiert.

Zum bedingten Aktienkapital vgl. zudem die nachfolgende Ziffer 2.2.

2 Bedingtes Aktienkapital im Besonderen

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

- (1) Das Aktienkapital der Gesellschaft wird um maximal CHF 400'000 erhöht durch Ausgabe von höchstens 400'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 1 infolge der Ausübung von Options- oder ähnlichen Rechten, welche Mitarbeitern, Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsplänen eingeräumt werden. Der Verwaltungsrat erlässt in Zusammenarbeit mit dem Vergütungsausschuss die entsprechenden Mitarbeiterbeteiligungspläne.
- (2) Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen. Der Erwerb von Namenaktien unter den Mitarbeiterbeteiligungsplänen sowie die nachfolgende Übertragung von Namenaktien unterliegen den Beschränkungen gemäss Art. 5 der Statuten.»

3 Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in TCHF
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2013	7'000'000	10	7'000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2014	8'000'000	1	8'000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2015	8'000'000	1	8'000
Gesetzliche Reserven (Allgemeine Reserven)			in TCHF
31. Dezember 2013			1'369
31. Dezember 2014			1'400
31. Dezember 2015			1'400
Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)			in TCHF
31. Dezember 2013			52'354
31. Dezember 2014			127'354
31. Dezember 2015			100'954
Gesetzliche Reserven (Reserven für eigene Aktien)			in TCHF
31. Dezember 2013			44'240
31. Dezember 2014			0
31. Dezember 2015			0
Freie Reserven			in TCHF
31. Dezember 2013			63'760
31. Dezember 2014			108'000
31. Dezember 2015			108'000
Bilanzgewinn			in TCHF
31. Dezember 2013			43'834
31. Dezember 2014			36'756
31. Dezember 2015			38'571

4 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die unter Ziffer 1 auf Seite 57 erwähnten 8'000'000 ausgegebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 1 auf Seite 57 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestanden keine.

Per 31. Dezember 2015 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben worden.

5 Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen

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

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

- die Verunmöglichung des durch die Anerkennung des Erwerbers von der Gesetzgebung geforderten Nachweises über die Zusammensetzung des Aktionärskreises (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG);
- der Erwerb oder das Halten von Aktien im Namen und auf Rechnung Dritter.

Die Gesellschaft kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Der Erwerber muss über die Streichung sofort informiert werden.

6 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2015 waren keine Wandelanleihen und keine Optionen ausstehend.

Verwaltungsrat



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

1 Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmalige Wahl	Gewählt bis
Dr. Felix Grisard, CH, 1968, Präsident des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2010	2016
Salome Grisard Varnholt, CH, 1966, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv)	2009	2016
Dr. Walter Jakob, CH, 1949, Mitglied des Verwaltungsrats (nicht exekutiv, unabhängig)	2010	2016
John Manser, CH, 1947, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Lead Director (nicht exekutiv, unabhängig)	2014	2016

Dr. oec. HSG Felix Grisard

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

Präsident des Verwaltungsrats

Beruflicher Hintergrund

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

Frühere Tätigkeiten für die HIAG Holding Gruppe

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

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

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

Dipl. Arch. ETH Salome Grisard Varnholt

Ausbildung: dipl. Architektin ETH/SIA, Zürich

Mitglied Verwaltungsrat

Beruflicher Hintergrund

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Verwaltungsratspräsidentin der SFAG Holding AG – Basel, Verwaltungsratspräsidentin der Senft AG – Engelberg, Präsidentin der Finanzierungsstiftung der Senft AG – Engelberg, Mitglied des Verwaltungsrats Verein Kids of Africa – Zürich, Verwaltungsratspräsidentin der Grisardarchitektur AG – Zürich.

Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Konzerngesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren.

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

Dr. oec. HSG Walter Jakob

Ausbildung: Steuerberater, Dr. oec. HSG

Mitglied Verwaltungsrat

Beruflicher Hintergrund

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

Mitglied des Verwaltungsrats der Dixa AG – St. Gallen, Mitglied des Verwaltungsrats der Kalabota AG – St. Gallen, Mitglied des Verwaltungsrats der Globetrotter Travel Service AG – Bern, Verwaltungsratspräsident der eloxalwerk züri-oberland ag – Wetzikon.

Keine operativen Führungsaufgaben für die HIAG Immobilien Holding AG oder eine Konzerngesellschaft in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Geschäftsjahren.

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

John Manser

Ausbildung: MBA Alexander Hamilton Institute, Swiss Banking Diploma

**Vizepräsident des
Verwaltungsrats**

Beruflicher Hintergrund

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien

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

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

2 Wahl und Amtsdauer

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

Per 31. Dezember 2015 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

3 Interne Organisation

3.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

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

3.2 Verwaltungsratsausschüsse

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

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

Grundgehalt auch die variable Barvergütung, die Vergütung in Optionen, Aktien und/oder ähnlichen Instrumenten gemäss den anwendbaren Beteiligungsprogrammen, die Vorsorge und/oder zusätzliche Leistungen im Sinn der Gesamtvergütung. Der Ausschuss überprüft die Wirkung, Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit dieser Programme mindestens alle drei Jahre. Er arbeitet Vorschläge und Antragstellungen an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der erweiterten Geschäftsleitung sowie bezüglich der von der Generalversammlung zu genehmigenden Gesamtbeträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten und Beteiligungsprogramme für die Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften aus. Der Vergütungsausschuss ist auch verantwortlich für die Vorbereitung des Vergütungsberichts und die entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat.

Gemäss Organisationsreglement der HIAG Immobilien Holding AG umfasst der Aufgabenbereich des Revisionsausschusses die Oberaufsicht über die interne und externe Revision, die Überwachung der finanziellen Berichterstattung und die Beurteilung und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems.

3.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

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

Im Geschäftsjahr 2015 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt (6. März 2015, 22. Mai 2015, 27. August 2015 und 3. Dezember 2015), deren Sitzungsdauer im Durchschnitt drei Stunden betrug.

Der Vergütungsausschuss tagte dreimal im Geschäftsjahr 2015 (21. Januar 2015, 11. Mai 2015 und 16. November 2015), mit einer Sitzungsdauer von einer bis eineinhalb Stunden. Der Geschäftsführer nimmt in der Regel an den Sitzungen des Vergütungsausschusses teil, ausser wenn seine Leistung beurteilt oder seine Vergütung festgelegt wird. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Leiter Finanzen, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden. Die Erteilung von entgeltlichen Aufträgen an Dritte zur Erbringung von Dienstleistungen an den Vergütungsausschuss bedarf der vorgängigen Zustimmung des Verwaltungsrates. An den Sitzungen des Vergütungsausschusses und des Verwaltungsrats, die sich mit den Arbeitsverträgen der Konzernleitung und insbesondere mit den Vergütungen an deren Mitglieder befassen, sind die Mitglieder der Konzernleitung nicht anwesend. Bei der Beschlussfassung des Verwaltungsrates über die Entschädigung des Verwaltungsratspräsidenten tritt dieser in den Ausstand. Jedem Verwaltungsrat kommt ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Entschädigung des Verwaltungsrates zu. Da sämtliche

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

Jährlich finden mindestens zwei ordentliche Revisionsausschusssitzungen (eine Sitzung pro Halbjahr) statt. Der Revisionsausschuss tagte am 27. Februar 2015 und 24. August 2015 mit einer Sitzungsdauer von jeweils zwei Stunden. Der Leiter Finanzen nimmt in der Regel an den Sitzungen des Revisionsausschusses teil. Zu den Sitzungen können auch andere Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsführer, Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung oder andere interne oder externe Fachspezialisten beigezogen werden.

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

4 Kompetenzregelung

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

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

- Erstellung des Geschäftsberichts sowie Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse; Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung; Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierten Aktien; Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen; Prüfung der fachlichen Voraussetzungen der Revisoren; Entscheid über Geschäfte von massgebender strategischer Bedeutung; Vertretung der Gesellschaft gegenüber der Öffentlichkeit, den Behörden und den Aktionären; Durchführung und regelmässige Überprüfung einer Risikobeurteilung und Festlegen des internen Kontrollsystems; Delegation von Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung zur Einsitznahme in den Verwaltungsräten der Konzerngesellschaften zwecks Umsetzung der Strategie und der Entscheide des Verwaltungsrats.

Das Entscheidungsrecht betreffend Liegenschaftstransaktionen, Gesellschaftstransaktionen oder Investitionsanträge mit einer Gesamtsumme von über CHF 0.5 Mio. kommt dem Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG zu.

5 Informations- und Kontrollinstrument gegenüber der Geschäftsleitung

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

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

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

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

Geschäftsleitung



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

1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Martin Durchschlag

Geschäftsführer (in dieser Funktion seit 2011)

1976, Österreich

Herr Durchschlag ist seit 2004 bei der HIAG Immobilien Gruppe tätig.

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

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: Stiftungsratsmitglied der Anlagestiftung Pensimo – Zürich und seit 2007 Geschäftsführer der HIAG Pensionskasse – Baar

Laurent Spindler

Leiter Finanzen (in dieser Funktion seit Dezember 2013)

1978, Frankreich

Herr Spindler ist seit 2011 bei der HIAG Immobilien Gruppe tätig.

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

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

2 Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung

Ralf Küng

Leiter Portfoliomanagement

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

1972, Schweiz

Herr Küng ist seit 2007 bei der HIAG Immobilien Gruppe tätig.

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

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

Hans-Lukas Fehr

Arealentwickler

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

1975, Schweiz

Herr Fehr ist seit 2010 bei der HIAG Immobilien Gruppe tätig.

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

Berufliche Tätigkeiten: Vor seiner Tätigkeit bei der HIAG Immobilien Gruppe war er zehn Jahre als Architekt in Zürich tätig, davon drei Jahre als Miteigentümer eines Büros. Daneben war er freier Mitarbeiter bei Wüest&Partner.

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

Alex Römer

1978, Schweiz

Arealentwickler

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

Herr Römer ist seit 2011 bei der HIAG Immobilien Gruppe tätig.

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

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

Thorsten Eberle

1981, Deutschland

Arealentwickler

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

Herr Eberle ist seit 2011 bei der HIAG Immobilien Gruppe tätig.

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

Berufliche Tätigkeiten: Vor seinem Eintritt in die HIAG Immobilien Gruppe war er als Leiter der gesamt-schweizerischen Retailsparte bei Engel&Völkers Commercial und für die Karl Steiner AG tätig.

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

Michele Muccioli

1978, Italien

Arealentwickler

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

Herr Muccioli ist seit 2012 bei der HIAG Immobilien Gruppe tätig.

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

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

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

Yves Perrin

1956, Schweiz

Arealentwickler und Direktor für die Westschweiz

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

Herr Perrin ist seit 2010 bei der HIAG Immobilien Gruppe tätig.

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

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

Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien: keine

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

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

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

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

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

4 Managementverträge

Per 31. Dezember 2015 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der HIAG Immobilien Gruppe.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

1 Inhalt und Festsetzungsverfahren für Entschädigungen

Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Beträge mit Unterstützung des Vergütungsausschusses fest. Der Vergütungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festsetzung und Überprüfung von Vergütungsmodellen. Er bereitet die Anträge zuhanden der Generalversammlung betreffend der Vergütung des Verwaltungsrats und der Konzernleitung vor und kann dem Verwaltungsrat Vorschläge zu weiteren Vergütungsfragen unterbreiten. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen.

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

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

Die Vergütung der Mitglieder der Konzernleitung setzt sich aus einer fixen und einer variablen Entschädigung zusammen. Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalär sowie allfälligen weiteren Vergütungselementen, welche nicht erfolgsabhängig sind (wie zum Beispiel Kinderzulagen). Die fixe Vergütung wird in bar ausbezahlt. Bezüglich der Offenlegung von Dienst- und Sachleistungen sowie Spesen wird auf die steuerliche Betrachtung abgestellt. Die Kleinspesen werden auf Basis einer von den Steuerbehörden genehmigten Pauschalregelung und die übrigen Spesen nach Aufwand ausgerichtet. Sie sind nicht in der Vergütung aufgerechnet. Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten, einer jährlichen individuellen Zielprämie und dem Long Term Incentive Plan (LTIP). Die individuelle Zielprämie wird basierend auf individuellen Zielen des einzelnen Mitglieds der Konzernleitung bestimmt. Individuelle Ziele können

zum Beispiel Abschlüsse von wichtigen Mietverträgen, definierte Planungsfortschritte in Entwicklungsprojekten oder der Abbau von Leerständen in bestimmten Liegenschaften darstellen. Alle Ziele werden berücksichtigt um die individuelle Zielprämie zu bestimmen. Die Auszahlung dieser individuellen Zielprämie erfolgt in bar. Die individuelle Zielprämie des Geschäftsführers wird durch den Vergütungsausschuss festgelegt. Die individuellen Zielprämien der restlichen Mitglieder der Konzernleitung werden nach Ermessen des Geschäftsführers festgelegt. Werden die Ziele nicht erreicht, so kann entweder der Geschäftsführer für die restlichen Mitglieder der Konzernleitung oder der Vergütungsausschuss für den Geschäftsführer die individuelle Zielprämie kürzen oder entfallen lassen.

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

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

Der Bonuskorb für die Konzernleitung gemäss dem aktuellen LTIP ist insgesamt nach oben mit CHF 14 Mio. limitiert. Die Obergrenze des Bonuskorbs entspricht einer Partizipation am bei den Aktionären entstandenen Mehrwert von etwa 2.8%. 50% des Incentives werden jährlich in Form von gesperrten Mitarbeiteraktien angespart. Als Berechnungsgrundlage dient die per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche Rendite bzw. Wertsteigerung ab Beginn des Durchrechnungszeitraumes im Sinne einer Highwatermark. Der Erwerb der Mitarbeiteraktien durch die Mitglieder der Konzernleitung erfolgt mit einer Sperrfrist von fünf Jahren ab Datum des Erwerbes und ist unverfallbar. Die Aktien werden den Mitgliedern der Konzernleitung entsprechend mit einem Abschlag von 25.274% auf die anteilige Incentivierung angerechnet. Die Ausrichtung der Aktienkomponente gemäss LTIP kann aus dem bedingten Kapital oder aus dem Bestand eigener Aktien der Gesellschaft erfolgen.

Die weiteren 50% des LTIP stellen eine Barkomponente dar. Diese wird gesamthaft, d.h. für die gesamte Dauer des LTIP, nur ausbezahlt, wenn sich das jeweilige Mitglied der Konzernleitung am 30. Juni 2019 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet. Die Einzelheiten des LTIPs werden vom Verwaltungsrat oder, soweit an ihn delegiert, vom Vergütungsausschuss festgelegt und jeweils in einem Zusatz zu den individuellen Arbeitsverträgen geregelt.

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

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

Ein Aktien-Optionsplan besteht nicht.

2 Geschäftsjahr 2015

Zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen 2015 vgl. Vergütungsbericht, Seite 76 bis 87.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Die Übertragbarkeit der Aktien ist nach Massgabe von Artikel 5 der Statuten beschränkt. Für Details zu den Übertragungsbeschränkungen wird auf Seite 59 des Corporate-Governance-Berichts verwiesen. Nach Artikel 10 der Statuten gibt jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, das Recht auf eine Stimme.

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

2 Statutarische Quoren

Nach Artikel 13 der Statuten ist ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Aktienstimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, erforderlich für: die Änderung des Gesellschaftszweckes, die Einführung von Stimmrechtsaktien, die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien, eine genehmigte oder eine bedingte Kapitalerhöhung, die Kapitalerhöhung aus

Eigenkapital, gegen Sacheinlage oder zwecks Sachübernahme und die Gewährung von besonderen Vorteilen, die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts, die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft, die Auflösung der Gesellschaft sowie in den weiteren gesetzlich vorgeschriebenen Fällen.

3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre

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

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

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

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

4 Stichtag für die Eintragungen ins Aktienbuch

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

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

1 Angebotspflicht

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

2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

Revisionsstelle

1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Ernst&Young AG, Basel, hat ihr bestehendes Revisionsmandat in 2001 übernommen (Eintragung ins Handelsregister des Kantons Basel-Stadt am 26. Januar 2001). Sie wurde zuletzt durch die ordentliche Generalversammlung vom 21. April 2015 für das Geschäftsjahr 2015 als Revisionsstelle wiedergewählt.

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

2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung und der Konzernrechnung 2015 betragen CHF 0.19 Mio. (Vorjahr: CHF 0.16 Mio.).

3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode 2015 wurden von der Ernst&Young AG CHF 0.14 Mio. zusätzliche Honorare im Zusammenhang mit Rechtsberatungsdienstleistungen in Rechnung gestellt. (Vorjahr: CHF 1.02 Mio., davon CHF 0.80 Mio. im Zusammenhang mit dem Börsengang und CHF 0.22 Mio. im Zusammenhang mit Rechtsberatungsdienstleistungen).

4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

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

Informationspolitik

Die HIAG Immobilien Holding AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Halbjahres- und Jahresberichten. Diese werden in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Aktuelle Mitteilungen, die wichtigsten Termine sowie allgemeine Informationen der HIAG Immobilien Holding AG bzw. der HIAG Immobilien Gruppe können unter www.hiag.com abgerufen werden. Kontaktadressen, Termine sowie Angaben zu den Aktien der HIAG Immobilien Holding AG finden sich auch auf den Seiten 102 bis 106 dieses Geschäftsberichts.

Investor Relations

Martin Durchschlag, Geschäftsführer

Laurent Spindler, Leiter Finanzen

E-Mail: investor.relations@hiag.com

HIAG Immobilien Holding AG, Aeschenplatz 7, 4052 Basel

www.hiag.com

Weitere Informationen sowie alle Publikationen (insbesondere der Geschäftsbericht 2015) sind unter www.hiag.com abrufbar. Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.

Vergütungsbericht

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

1 Einleitende Bemerkungen

Der Vergütungsbericht wurde vom Verwaltungsrat (VR) im Einklang mit dem Schweizerischen Obligationenrecht, der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), den SIX-Swiss-Exchange-Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance und den Grundzügen des Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance verfasst. Die Statuten wurden gesetzeskonform angepasst.

Ab 2015 genehmigt gemäss den geltenden Statuten die Generalversammlung die Anträge des Verwaltungsrates in Bezug auf die maximalen Gesamtbeträge für die Vergütung des Verwaltungsrates für den Zeitraum bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und die maximalen Gesamtbeträge für die fixe und variable Vergütung der Geschäftsleitung für das laufende Geschäftsjahr. Für Mitglieder der Konzernleitung, die nach der Genehmigung der jährlichen Gesamtvergütung ernannt werden, steht ein Zusatzbetrag pro neuem Mitglied von maximal 25% des jeweils letzten genehmigten Gesamtbetrages für die fixe Vergütung der Konzernleitung pro Geschäftsjahr zur Verfügung, sofern der genehmigte Gesamtbetrag für das entsprechende Geschäftsjahr nicht ausreicht.

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

http://www.hiag.com/media/294697/140515_Statuten-HIMHO.pdf

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

Dies gilt aufgrund der Ausgabe von gesperrten Aktien auch für die Aktienkomponente des bestehenden Long Term Incentive Plans (LTIP). Für die Barkomponente des LTIP wird jährlich eine Berechnung durchgeführt und eine neue Rückstellung gebildet beziehungsweise die Rückstellung des Vorjahrs angepasst.

Die Konzernleitung besteht aus den Mitgliedern der Geschäftsleitung und der erweiterten Geschäftsleitung der HIAG Immobilien Gruppe. Die Konzernleitung entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss Statuten der HIAG Immobilien Holding AG und der VegüV.

2 Vergütungspolitik von HIAG Immobilien

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

3 Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

3.1 Vergütungselemente: Verwaltungsrat

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

3.2 Vergütungselemente: Konzernleitung

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

3.2.1 Fixe Vergütung der Konzernleitung

Die fixe Vergütung besteht aus einem Basissalär sowie allfälligen weiteren Vergütungselementen, welche nicht erfolgsabhängig sind (wie zum Beispiel Kinderzulagen), die unter «Übrige Vergütungskomponenten» in Ziffer 4.2 ausgewiesen sind. Die fixe Vergütung wird in bar ausbezahlt.

Bezüglich der Offenlegung von Dienst- und Sachleistungen sowie Spesen wird auf die steuerliche Betrachtung abgestellt. Die Kleinspesen werden auf Basis einer von den Steuerbehörden genehmigten Pauschalregelung und die übrigen Spesen nach Aufwand ausgerichtet. Sie sind nicht in der Vergütung aufgerechnet.

3.2.2 Variable Vergütung der Konzernleitung

Die variable Vergütung besteht gemäss Statuten aus zwei Komponenten, einer jährlichen individuellen Zielprämie und dem Long Term Incentive Plan (LTIP). Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt der prozentuale Anteil der gesamten variablen Vergütung für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 131% (Vorjahr: 115%) der fixen Entschädigung und für die restlichen Mitglieder der Konzernleitung durchschnittlich 85% (Vorjahr: 79%) der fixen Entschädigung. Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt der prozentuale Anteil des LTIP für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 53% (Vorjahr: 44%) der gesamten variablen Vergütung und für die die restlichen Mitglieder der Konzernleitung 73% (Vorjahr: 72%). Für das Geschäftsjahr 2015 beträgt der prozentuale Anteil des LTIP für das höchstbezahlte Mitglied der Konzernleitung 70% (Vorjahr: 51%) der gesamten fixen Vergütung und für die die restlichen Mitglieder der Konzernleitung 62% (Vorjahr: 56%).

Individuelle Zielprämie

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

Long Term Incentive Plan (LTIP)

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

Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen am Return on Equity, ist eine durchschnittliche Eigenkapitalrendite von 6% mit einer Obergrenze von rund 13% über die Laufzeit des LTIP. Der Schwellenwert für die Incentivierung, bemessen an der Wertsteigerung des Immobilienportfolios, ist eine durchschnittliche jährliche positive Wertänderung aus Neubewertung

Immobilienanlagen von CHF 10 Mio. (kumuliert CHF 50 Mio.) mit einer kumulierten Obergrenze von durchschnittlich CHF 70 Mio. (kumuliert CHF 350 Mio.) während des gesamten relevanten Zeitraums.

Der Bonuskorb für die Konzernleitung gemäss dem aktuellen LTIP ist insgesamt nach oben mit CHF 14 Mio. limitiert. Die Obergrenze des Bonuskorbs entspricht einer Partizipation am bei den Aktionären entstandenen Mehrwert von etwa 2.8%. 50% des Incentives werden jährlich in Form von gesperrten Mitarbeiteraktien angespart. Als Berechnungsgrundlage dient die per Ende des jeweiligen Jahres erreichte durchschnittliche Rendite bzw. Wertsteigerung ab Beginn des Durchrechnungszeitraumes im Sinne einer Highwatermark. Der Erwerb der Mitarbeiteraktien durch die Mitglieder der Konzernleitung erfolgt mit einer Sperrfrist von fünf Jahren ab Datum des Erwerbes und ist unverfallbar. Die Aktien werden den Mitgliedern der Konzernleitung entsprechend mit einem Abschlag von 25.274% auf die anteilige Incentivierung angerechnet. Die Ausrichtung der Aktienkomponente gemäss LTIP kann aus dem bedingten Kapital oder aus dem Bestand eigener Aktien der Gesellschaft erfolgen.

Die weiteren 50% des LTIP stellen eine Barkomponente dar. Diese wird gesamthaft, d.h. für die gesamte Dauer des LTIP, nur ausbezahlt, wenn sich das jeweilige Mitglied der Konzernleitung am 30. Juni 2019 in ungekündigtem Arbeitsverhältnis befindet.

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

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

3.2.3 Nebenleistungen

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

3.3 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Der Verwaltungsrat legt die Höhe der Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung im Rahmen der von der Generalversammlung genehmigten Beträge mit Unterstützung des Vergütungsausschusses fest. Bei der Diskussion und Beschlussfassung des Verwaltungsrates über die Entschädigung der Konzernleitung sind keine Konzernleitungsmitglieder anwesend. Bei der

Beschlussfassung des Verwaltungsrates über die Entschädigung des Verwaltungsratspräsidenten tritt dieser in den Ausstand. Jedem Verwaltungsrat kommt ein Mitspracherecht bei der Festlegung der Entschädigung des Verwaltungsrates zu. Da sämtliche Verwaltungsräte, mit Ausnahme des Verwaltungsratspräsidenten, die gleiche fixe Entschädigung erhalten, treten die Mitglieder des Verwaltungsrates beim Entscheid über die Entschädigung der Verwaltungsräte nicht in den Ausstand, mit Ausnahme des Ausstandes des Verwaltungsratspräsidenten bei der Festlegung seiner Entschädigung.

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

Gemäss Organisationsreglement der Gesellschaft umfasst der Aufgabenbereich des Vergütungsausschusses Folgendes:

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

- Ausarbeitung von Vorschlägen und Antragstellung an den Verwaltungsrat bezüglich der Vergütung der einzelnen Mitglieder der erweiterten Geschäftsleitung (vorbehältlich des jeweiligen von der Generalversammlung genehmigten bzw. zu genehmigenden maximalen Gesamtbetrages nach Massgabe der Statuten);
- Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrates bezüglich der von der Generalversammlung zu genehmigenden Gesamtbeträge der Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten;
- gegebenenfalls Ausarbeitung von Vorschlägen zuhanden des Verwaltungsrates bezüglich des von der Generalversammlung zu genehmigenden Zusatzbetrages für neue Mitglieder der Geschäftsleitung nach Massgabe der Statuten;
- Ausarbeitung von Beteiligungsprogrammen für Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften;
- Vorbereitung des Vergütungsberichts und entsprechende Antragstellung an den Verwaltungsrat.

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

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

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

Der Vergütungsausschuss tagt, sooft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens einmal jährlich. Im Berichtsjahr trafen sich die Mitglieder des Vergütungsausschusses zu drei Sitzungen: am 21. Januar 2015 mit einer Sitzungsdauer von einer Stunde, am 11. Mai 2015 mit einer Sitzungsdauer von eineinhalb Stunden und am 16. November 2015 mit einer Sitzungsdauer von einer Stunde. Der Inhalt der Sitzungen wird wie folgt zusammengefasst:

- Besprechung Vergütungsbericht 2014
- Besprechung des Organigramms
- Erläuterung und Diskussion des Vergütungssystems für Verwaltungsrat und Konzernleitung
- Analyse der Funktionsweise des LTIP
- Benchmarking der Vergütungen von Verwaltungsrat und Konzernleitung

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

3.4 Benchmarking

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

3.5 Weitere Informationen betreffend Arbeitsverhältnisse der Konzernleitung

3.5.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung

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

3.5.2 Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Konzernleitung

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

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

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

4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

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

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

² Inkl. Altersvorsorgeleistungen

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2015 keine ausgerichtet.

Im Geschäftsjahr 2015 sind die Brutto-Vergütungen des Verwaltungsrates (TCHF 609) um TCHF 6 (-1%) gesunken (Vorjahr TCHF 615).

2014 in TCHF	Fixe Vergütung in bar	Vergütungen für zusätzliche Dienstleistungen	Übrige Vergütungs- komponenten	Arbeitgeber- beiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesen- pauschale
Dr. Felix Grisard	300 ¹	–	– ³	44 ²	344	–
Salome Grisard Varnholt	70	–	–	5	75	–
Dr. Walter Jakob	70	26	–	–	96	–
John Manser	70	25	–	5	100	–
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat (brutto)	510	51	–	54	615	–

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

² Inkl. Altersvorsorgeleistungen

³ Die Definition der übrigen Vergütungskomponenten wurde im 2015 angepasst (siehe Ziffer 3.2.1). Im Vergütungsbericht 2014 wurden auch die effektiven Spesen unter dieser Position ausgewiesen. Die Position «Übrige Vergütungskomponenten» für das Jahr 2014 wurde im Vergütungsbericht 2015 geändert, sodass diese Position auch der neuen Definition gemäss Ziffer 3.2.1 entspricht.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2014 keine ausgerichtet.

4.2 Vergütungen an die Konzernleitung

2015 in CHF 1'000	Total Konzernleitung	Davon Martin Durchschlag (GF)
Fixe Vergütung in bar (brutto)	1'638	390
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, brutto) ¹	380	240
LTIP für das Jahr 2015 (in 2019 auszahlfähig in bar, brutto) ²	438	117
LTIP für das Jahr 2015 (aktienbasierte Vergütung) ²	578	155
Übrige Vergütungskomponenten	25	5
Altersvorsorgeleistungen	208	26
Übrige Sozialleistungen	262	73
Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)	3'529	1'006
Pauschalspesen	66	12

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

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

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2015 keine ausgerichtet.

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

2014 in CHF 1'000	Total Konzernleitung	Davon Martin Durchschlag (GF)
Fixe Vergütung in bar (brutto)	1'637	390
Variable Vergütung in bar (individuelle Zielprämie, brutto) ¹	365	250
LTIP für das Jahr 2014 (in 2019 auszahlfähig in bar, brutto) ^{1,2}	391	85
LTIP für das Jahr 2014 (aktienbasierte Vergütung) ²	531	115
Übrige Vergütungskomponenten ³	26	5
Altersvorsorgeleistungen	174	26
Übrige Sozialleistungen	259	70
Total Vergütungen an die Konzernleitung (brutto)	3'384	941
Pauschalspesen	66	12

¹ Diese Position wurde für das Jahr 2014 im Vergütungsbericht 2015 geändert. Im Vergütungsbericht 2014 wurden bei dieser Position die Auszahlung und nicht das Accrual-Prinzip dargestellt. Im 2014 wurde die Schlussauszahlung von TCHF 1'587 des Ende 2013 ausgelaufenen LTIPs, die bereits per 31. Dezember abgegrenzt war, ausgewiesen.

² Diese Beträge wurden per 31. Dezember 2014 abgegrenzt und nicht ausbezahlt. Diese zwei Beträge stellen den Anteil für das Jahr 2014 des gesamten maximalen Bonuskorbs von CHF 14 Mio. dar (siehe Ziffer 3.2.2).

³ Die Definition der übrigen Vergütungskomponenten wurde im 2015 angepasst (siehe Ziffer 3.2.1). Im Vergütungsbericht 2014 wurden auch die effektiven Spesen unter diese Position ausgewiesen. Die Position «übrige Vergütungskomponenten» für das Jahr 2014 wurde im Vergütungsbericht 2015 geändert, sodass diese Position auch der neuen Definition gemäss Ziffer 3.2.1 entspricht.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2014 keine ausgerichtet.

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

Sofern nachstehend nicht explizit erwähnt, wurden 2015 keine neuen Kredite oder Darlehen an Verwaltungsrats- oder Konzernleitungsmitglieder gewährt, noch waren solche per 31. Dezember 2015 ausstehend. Im Dezember 2014 wurde ein Darlehen an Michele Muccioli, Mitglied der Konzernleitung, gewährt. Das Darlehen wird marktkonform verzinst und ist besichert. Das Darlehen belief sich auf TCHF 165 per 31. Dezember 2015 (Vorjahr: TCHF 231). Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher Mitarbeiteraktien des Darlehensnehmers besichert und ist spätestens am 31. Dezember 2019 zur Rückzahlung fällig.

Per 31. Dezember 2015 war ein Darlehen an Martin Durchschlag, Geschäftsführer, ausstehend. Das Darlehen über TCHF 2'950 (Vorjahr: TCHF 3'200) wurde zum Erwerb einer Mitarbeiterbeteiligung von 15'000 Namenaktien zum Nennwert von CHF 10 je Aktie in 2010 gewährt und wird marktkonform verzinst. Das Darlehen ist durch Verpfändung sämtlicher Mitarbeiteraktien des Darlehensnehmers besichert und ist spätestens bis zum 30. Juni 2016 rückzahlbar.

4.4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

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

Es wurden 2015 keine Darlehen an nahestehende Personen ausgerichtet.

Der Aktionärin SFAG Holding AG, eine Gesellschaft, die von Salome Grisard Varnholt, Felix Grisard, Andrea Grisard und der HIAG Beteiligung Holding AG gehalten wird, wurde im Dezember 2013 ein Darlehen über TCHF 12'200 zu marktüblichen Konditionen gewährt. Das Darlehen belief sich auf TCHF 5'600 per 31. Dezember 2015 (Vorjahr TCHF: 12'200). Die Rückzahlung des Darlehens ist für das Jahr 2016 geplant.

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

An der Generalversammlung vom 21. April 2015 wurde erstmal über die Maximalbeträge der Vergütungen an der Verwaltungsrat sowie die Konzernleitung abgestimmt. Die untenstehende Tabelle zeigt die genehmigten Vergütungselemente für den Verwaltungsrat und die Konzernleitung und vergleicht sie mit den effektiv im 2015 erfassten Beträgen gemäss Accrual-Prinzip.

in TCHF	Genehmigte Vergütungen Generalversammlung 21. April 2015	Vergütungen 2015 gemäss Ziffer 4
Verwaltungsrat ¹	650	576
Konzernleitung ²	4'500	3'267

¹ Exklusive gesetzlicher Arbeitgeberbeiträge an die AHV/IV/ALV.

² Inklusive des auf das Geschäftsjahr 2015 entfallenden Teils des LTIP für das laufende Jahr 2015, exklusive gesetzlicher Arbeitgeberbeiträge an die AHV/IV/ALV.

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht



Ernst & Young AG
Aeschengraben 9
Postfach
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2016

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 – 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), welche in Abschnitt 4 des Vergütungsberichts (auf den Seiten 76 bis 85) ausgewiesen werden.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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



2

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der HIAG Immobilien Holding AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Ernst & Young AG

André Schaub
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte

Einzelabschluss 2015

Bilanz

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	13'126	14'612
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	32	124
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe	296	1'499
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären	8'767	507
Steuerforderung	296	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	330	55
Umlaufvermögen	22'847	16'797
Finanzanlagen		
Gruppe	313'599	257'959
Aktionäre	-	15'400
Beteiligungen	80'609	80'209
Anlagevermögen	394'208	353'568
Aktiven	417'055	370'365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98	28
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gruppe	-	220
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	15	4
Steuerverbindlichkeiten	-	16
Passive Rechnungsabgrenzung	1'558	627
Kurzfristiges Fremdkapital	1'671	895
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	145'000	55'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Gruppe	-	19'500
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	4'500	4'500
Langfristiges Fremdkapital	149'500	79'000
Fremdkapital	151'171	79'894
Aktienkapital	8'000	8'000
Gesetzliche Kapitalreserve	1'400	1'400
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen ¹	100'954	127'354
<i>Total Gesetzliche Kapitalreserve</i>	<i>102'354</i>	<i>128'754</i>
Gesetzliche Gewinnreserve	8'959	8'960
Freiwillige Gewinnreserve	108'000	108'000
Vortrag aus dem Vorjahr	36'756	43'803
Unternehmensergebnis	1'815	-7'047
<i>Bilanzgewinn</i>	<i>38'571</i>	<i>36'756</i>
Eigenkapital	265'884	290'470
Passiven	417'055	370'365

¹ Siehe Erläuterung im Anhang.

Erfolgsrechnung

in TCHF	2015	2014
Finanzertrag	4'672	3'874
Übriger Betriebsertrag	6	-
Betriebsertrag	4'678	3'874
Personalaufwand	125	1'717
Versicherungen und Gebühren	20	129
Allgemeiner Betriebsaufwand	106	154
Büro- und Verwaltungsaufwand	735	481
Kommunikationsaufwand	523	340
Finanzaufwand	1'355	8'096
Betriebsaufwand	2'864	10'917
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1'814	-7'043
Ertragssteuern	-1	4
Unternehmensergebnis	1'815	-7'047

Anhang

Unternehmensinformationen

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

Angewandtes Rechnungslegungsrecht

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

Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

Beteiligungen

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen beinhalten langfristige Gruppendarlehen mit Konzerngesellschaften.

Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe und Aktionären

Die Position beinhaltet ein Darlehen mit der Konzernleitung und ein Darlehen mit der SFAG Holding AG.

Definition «Gruppe»/Aktionäre»

Bei «Gruppe» handelt es sich um Konzerngesellschaften der HIAG Immobilien Holding Gruppe und bei «Aktionäre» um die Konzernleitung und die SFAG Holding AG. Die Forderungen und Kontokorrente werden im Umlaufvermögen und die Darlehen im Anlagevermögen ausgewiesen.

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

Schätzungen und Beurteilungen

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

Personalaufwand

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

Direkte Steuern

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

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

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

Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen

Die per 31. Dezember 2014 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) gemeldeten Kapitaleinlagen von insgesamt TCHF 127'354 wurden von der ESTV im Betrag von TCHF 124'161 anerkannt (Bestätigung vom 8. Dezember 2015).

Die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen haben sich durch die im 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen auf TCHF 52'354 respektive TCHF 127'354 erhöht. Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2015 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen im 2015 um TCHF 26'400 auf TCHF 100'954 reduziert.

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

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Personalaufwand	125	1'717
– davon Rabatt aus dem Verkauf von Aktien der HIAG Immobilien Holding AG für Mitarbeiter der HIAG Immobilien Gruppe	115	1'701
– Anzahl Mitarbeiter	–	–
Finanzaufwand	1'355	8'096
– davon einmalige Kotierungskosten	–	6'608
– davon Emissionskosten ¹	29	–
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	145'000	55'000
Bankverbindlichkeiten	45'000	55'000
Anleihe	100'000	–

¹ Die Emissionskosten der Anleihe vom Juli 2015 von TCHF 350 wurden über die Laufzeit der Anleihe über die Erfolgsrechnung amortisiert.

Im Juli 2015 wurde eine festverzinsliche Anleihe über TCHF 100'000 mit einer Laufzeit von sechs Jahren aufgenommen. Der Erlös wurde hauptsächlich für die Rückzahlung von bestehenden Bankfinanzierungen der Gruppe verwendet.

Eckwerte	Anleihe Juli 2015
Volumen	TCHF 100'000
Laufzeit	6 Jahre (01.07.2015–01.07.2021)
Zinssatz	1.0%
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	28'460'739
ISIN	CH0284607394

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Beteiligungen	80'609	80'209

Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2015

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

¹ Die Gesellschaft Swissfiberinvest Menziken AG wurde im Berichtsjahr in HIAG Immobilien Menziken AG umfirmiert.

Die Swiss Datagrid AG wurde am 8. Dezember 2015 gegründet. Der Zweck dieser Gesellschaft ist der Aufbau und Betrieb von Datacentern und die

Erbringung von weiteren Dienstleistungen in diesem Bereich.

Die HIAG Biberist AG wurde im Berichtsjahr mit der HIAG Immobilien Schweiz AG fusioniert (Fusionsvertrag vom 9. November 2015).

Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2015

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

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

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

Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2014

Gesellschaft	Ort	Land	Gesellschafts- kapital in TCHF	Beteiligung in %	Beteiligungs- buchwert in TCHF
HIAG Immobilien Schweiz AG	Baar	CH	11'000	100%	26'155
HIAG Biberist AG	Biberist	CH	10'000	100%	52'218
Swissfiberinvest Menziken AG	Menziken	CH	100	100%	1'836
Total					80'209

Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2014

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

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

Eigene Aktien

Im Berichtsjahr wurden 5'114 Aktien der HIAG Immobilien Holding AG zu TCHF 459 durch die Gesellschaft gekauft. Diese 5'114 Aktien wurden hauptsächlich an die Geschäftsleitung der Gruppe für den Long Term Incentive Plan verkauft. Per 31. Dezember 2015 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Eventualverpflichtungen

	31.12.2015	31.12.2014
Solidarische Haftung für Kredite zugunsten der Gruppe	-	7'500

Bedeutende Aktionäre

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

Stimmrechtsanteil	31.12.2015	31.12.2014
Aktionärsgruppe, bestehend aus:	65.3%	65.3%
SFAG Holding AG		
Dr. Felix Grisard		
Salome Grisard Varnholt		
Andrea Grisard		
HIAG Beteiligung Holding AG ¹		

¹ Die HIAG Beteiligung Holding AG wird durch Dr. Felix Grisard beherrscht.

Die Mitglieder dieser Aktionärsgruppe haben am 14. April 2014 einen Aktionärsbindungsvertrag betreffend der Aktien der SFAG Holding AG abgeschlossen. Die SFAG Holding AG verfügt über mehr als 50% der Stimmrechte der Gesellschaft. Durch den Abschluss dieses Aktionärsbindungsvertrages wurden die Aktionäre der SFAG Holding AG und die SFAG Holding AG zu einer Gruppe im Sinne von Art. 121 FinfraG.

Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

	31.12.2015	31.12.2014
Dr. Felix Grisard, Verwaltungsratspräsident ¹	554'995	554'995
Salome Grisard Varnholt, Mitglied des Verwaltungsrats ¹	282'896	282'896
Dr. Walter Jakob, Mitglied des Verwaltungsrats	2'500	2'500
John Manser, Mitglied des Verwaltungsrats	3'000	–
Martin Durchschlag, Geschäftsführer	204'952	204'000
Laurent Spindler, Leiter Finanzen	2'608	2'200
Total	1'050'951	1'046'591

¹ Dr. Felix Grisard und Salome Grisard Varnholt halten direkt und indirekt zusammen $\frac{2}{3}$ der Aktien an der SFAG Holding AG, die mit einem Aktienbesitz von 50.01% Mehrheitsaktionärin der HIAG Immobilien Holding AG ist. Sie sind auch Mitglieder des Verwaltungsrats der SFAG Holding AG.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Abnahme der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat erfolgte am 8. März 2016. Bis zu diesem Zeitpunkt sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten.

Gewinnverwendung

in TCHF	31.12.2015	31.12.2014
Vorschlag des Verwaltungsrats für die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Unternehmensergebnis	1'815	-7'047
Vortrag aus dem Vorjahr	36'756	43'803
Bilanzgewinn	38'571	36'756
Zuweisung gesetzliche Kapitalreserve	91	–
Vortrag auf neues Jahr	38'480	36'756

Für das Geschäftsjahr 2015 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 19. April 2016 eine Barausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.5 pro Namenaktie bzw. maximal TCHF 28'000 insgesamt.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG
Aeschengraben 9
Postfach
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2016

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIAG Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 88 bis 95), für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Ernst & Young AG

André Schaub
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte

Liegenschaftsspiegel

Bestandesportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m ²)	Year of construction	Year of construction 2 ³	Partial renovation	Discount factor (%)
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	52.4	3.0	2.8	93.8%	13,690	1982	2002	2007	4.6
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail	44.8	2.2	2.2	100.0%	13,500	1982	-	1993	4.6
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	Retail	29.8	1.6	1.4	90.6%	10,543	1982	-	-	4.6
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others	0.3	0.0	0.0	100.0%	930	-	-	-	4.4
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39-41	Industrial	29.4	1.4	1.3	98.1%	65,356	1997	2007	-	5.1
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial	33.9	2.1	1.9	91.6%	38,314	1971	2012	-	5.0
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3	Logistics	20.3	1.5	0.7	45.9%	14,517	1971	1999	2008	5.3
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	2.4	0.3	0.3	86.4%	6,625	1961	1977	-	5.6
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial	5.3	0.7	0.6	89.1%	12,849	1969	1974	-	5.7
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50-56	Office	45.1	3.4	2.4	69.4%	10,918	1992	2007	-	4.8
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Logistics	21.3	1.4	1.4	100.0%	16,691	1991	-	-	4.8
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 32	Industrial	8.4	0.7	0.7	100.0%	16,122	1955	2001	-	5.2
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics	4.1	0.4	0.4	100.0%	12,257	1994	-	-	5.4
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics	12.3	1.0	0.5	46.2%	16,000	1971	1983	2015	5.6
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13-15	Logistics	19.3	1.8	1.3	73.5%	10,871	1970	2003	-	5.1
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others	2.0	0.2	0.2	100.0%	5,485	-	-	-	3.0
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Others	2.6	0.1	0.1	100.0%	13,880	-	-	-	3.5
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5/Kanalstrasse 8	Industrial	16.7	1.0	1.0	100.0%	12,984	1965	2008	-	4.8
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial	5.6	0.4	0.3	72.6%	5,529	1955	-	-	5.6
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	Industrial	13.7	0.9	0.8	82.2%	13,009	1955	2008	-	5.1
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41	Industrial	4.2	0.4	0.3	72.6%	6,170	1953	1955	-	5.4
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	4.4	0.4	0.2	47.3%	11,035	1949	1961	-	5.7
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	Residential	26.3	1.2	1.2	95.6%	13,071	1999	2008	-	3.6
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7-13	Residential	11.8	0.6	0.5	96.0%	6,075	1999	2008	-	3.7
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2-16	Res. mixed	50.6	3.4	2.4	70.9%	13,537	2008	-	-	4.7
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66-80	Residential	3.9	0.3	0.3	98.2%	7,861	1870	1915	1988	4.4
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50-62/192	Res. mixed	1.7	0.1	0.1	99.6%	6,639	1849	1880	1985	4.6
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13-25	Retail	35.0	2.2	1.6	73.6%	16,597	1862	2014	-	4.7
30402	ZH	Aathal	Gstaldenstrasse 5	Industrial	4.1	0.3	0.2	73.1%	16,250	1960	1964	-	5.1
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1-7	Residential	1.1	0.1	0.1	99.6%	4,343	1900	-	1995	4.2
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land/land without use	Others	1.5	-	-	-	196	-	-	-	2.5
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0	100.0%	257	1860	-	1990	4.8
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130-132/131-133	Residential	0.8	0.1	0.1	97.9%	0	1839	-	2003	4.2
30901	ZH	Wetzikon	Grundstrasse 6-10	Residential	1.0	0.1	0.1	98.0%	1,745	1895	-	1990	3.9
30902	ZH	Wetzikon	Schulhausstrasse 42-44	Residential	1.6	0.1	0.1	100.0%	2,076	1840	-	1982	4.0
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	4.4	0.2	0.2	100.0%	1,569	1870	2007	-	3.6
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	2.7	0.2	0.2	98.5%	1,741	1971	-	1991	3.7
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	5.6	0.3	0.3	99.6%	1,899	1990	-	-	3.9
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	Residential	0.7	0.1	0.1	100.0%	2,078	1791	-	1990	4.3
32102	AG	Windisch	Spinnereistrasse 10-12/15	Residential	33.7	1.4	1.4	99.3%	5,122	2014	-	-	3.6
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office	8.7	0.5	0.4	82.9%	2,466	1959	-	2008	5.0
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Others	18.1	1.4	1.4	97.4%	5,115	1960	-	2003	5.1
33101	ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	Industrial	11.9	0.9	0.9	100.0%	11,105	1916	-	-	4.1
35001	GL	Diesbach	Legler Fabrik	Industrial	-0.6	-	-	-	9,890	1910	1996	-	4.6
35002	GL	Diesbach	Hauptstrasse 38-40	Office	0.4	0.0	0.0	50.6%	7,683	1961	1970	-	5.0
35003	GL	Diesbach	Hauptstrasse 25	Residential	0.3	0.1	0.0	54.3%	1,225	1974	-	2009	4.9
35004	GL	Diesbach	Power plant	Others	10.3	0.8	0.8	100.0%	-	1996	-	2015	4.7
36110	SO	Biberist	MEG Emekanal, land	Others	-0.2	-	-	-	-	-	-	-	5.0
36112	SO	Biberist	Power plant	Others	3.3	0.3	0.3	100.0%	-	1984	-	-	4.7
36201	SO	Biberist	Herrenweg 1-7	Others	2.0	0.1	0.1	100.0%	7,500	1920	-	-	4.1
36202	SO	Biberist	Derendingerstrasse 18-40, Herrenweg 6	Residential	4.1	0.3	0.3	97.4%	16,394	1920	-	-	4.2
36203	SO	Biberist	Herrenweg 4/8/10, Derendingerstrasse 16	Residential	2.4	0.0	0.0	100.0%	-	1928	-	1992	4.4
60101	BS	Basel	Rosentalstrasse 27	Residential	4.4	0.2	0.2	100.0%	574	1938	-	-	3.5
60301	BL	Birsfelden	Weidenweg 8-10	Residential	11.0	0.6	0.5	97.7%	3,798	1989	-	-	3.8
60302	BL	Birsfelden	Hauptstrasse 84-88	Residential	10.1	0.6	0.5	86.8%	1,787	1989	-	-	4.3
60401	BL	Birsfelden	Sternenfeldpark 14	Office	23.6	1.7	1.0	57.2%	3,554	2009	-	-	5.1
60402	BL	Birsfelden	Langenhagstrasse 6/10/18	Logistics	12.6	0.9	0.9	100.0%	8,383	1960	2006	-	4.8
60601	SO	Gempen	Schartenhof	Others	2.6	0.0	0.0	100.0%	2,331	1950	-	2006	2.6
62001	BL	Allschwil	Binningerstrasse 87-89	Industrial	5.1	0.4	0.4	100.0%	1,999	1809	1957	-	4.4
70001	AG	Brunegg	Industriestrasse 1	Logistics	17.6	1.4	1.4	100.0%	15,293	1974	1985	2001	4.7
70401	AG	Buchs	Fabrikweg	Retail	4.7	0.4	0.4	100.0%	18,211	1988	-	2007	5.1
Total				Total	717.0	46.1	39.1	84.9%	545,639				

¹ Others refer to land, building rights, parking, official use, power plant; 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 m²).

³ Second building phase.

Ownership (%)		Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Lettable area (% , m ²)						Full occupancy property income (CHF 1'000)							
					Resi-dential	Office	Retail	Logistics	Storage	Others	Total	Resi-dential	Office	Retail	Logistics	Storage	Others	Total
Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	13%	37%	8%	5%	38%	17,003	-	0.4	1.3	0.2	0.1	1.0	3.0
Sole ownership	100%	No	-	-	-	7%	80%	-	13%	-	9,240	-	0.1	1.9	-	0.0	0.2	2.2
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	94%	-	6%	-	11,854	-	-	1.3	0.1	0.1	0.1	1.6
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	0.0
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	20%	-	79%	1%	-	16,113	-	0.2	-	0.8	0.0	0.4	1.4
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	14%	-	68%	17%	-	17,006	-	0.4	-	1.6	0.0	0.1	2.1
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	19%	-	74%	7%	-	15,461	-	0.4	-	1.1	0.1	0.0	1.5
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	83%	17%	-	4,775	-	0.0	-	0.3	0.0	0.0	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	-	6%	-	48%	39%	6%	11,359	-	0.1	-	0.5	0.1	0.0	0.7
Sole ownership	100%	No	-	-	-	41%	24%	22%	12%	-	19,187	-	0.6	0.7	1.4	0.4	0.3	3.4
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	100%	-	-	7,883	-	-	-	1.3	-	0.1	1.4
Sole ownership	100%	No	-	-	8%	11%	-	31%	50%	-	4,608	-	-	-	0.3	-	0.4	0.7
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	100%	-	3,301	-	-	-	0.3	-	0.1	0.4
Sole ownership	100%	No	-	-	-	4%	-	10%	86%	-	13,723	-	0.1	-	0.1	0.8	0.0	1.0
Building right	100%	No	-	-	-	10%	-	89%	1%	-	10,749	-	0.2	-	1.5	0.0	0.0	2.0
Building right	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2	0.2
Building right	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	-	10%	-	75%	15%	-	9,015	-	0.1	-	0.9	-	0.0	1.0
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	4%	-	90%	5%	-	5,914	-	0.0	-	0.4	0.0	0.0	0.4
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	3%	-	73%	23%	-	10,428	-	0.1	-	0.8	0.0	0.0	0.9
Sole ownership	100%	No	-	-	-	11%	-	43%	46%	-	5,741	-	0.1	-	0.3	0.0	0.0	0.4
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	7%	-	43%	51%	-	5,526	-	0.0	-	0.3	0.0	0.0	0.4
Sole ownership	100%	No	-	-	91%	-	-	-	-	9%	6,309	1.1	-	-	-	-	0.1	1.3
Sole ownership	100%	No	-	-	92%	-	-	-	-	8%	2,911	0.5	-	-	-	-	0.1	0.6
Sole ownership	100%	No	-	-	38%	26%	-	23%	6%	7%	14,812	1.2	1.3	-	0.6	0.1	0.3	3.5
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	2,139	0.3	-	-	-	0.0	0.0	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,096	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	Yes	No	No	2%	29%	36%	3%	18%	11%	13,757	0.0	0.5	0.7	0.3	0.4	0.4	2.3
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	100%	-	4,753	-	-	-	-	0.3	0.1	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	729	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sole ownership	100%	No	-	-	66%	-	-	34%	-	-	94	0.0	-	-	0.0	-	-	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	551	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	433	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	500	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	98%	-	-	-	-	2%	1,065	0.2	-	-	-	-	0.0	0.2
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	904	0.2	-	-	-	-	0.0	0.2
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,347	0.3	-	-	-	-	0.0	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	627	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	5'317	1.4	-	-	-	-	-	1.4
Sole ownership	100%	No	-	-	-	89%	-	-	10%	1%	3,147	-	0.4	-	-	0.0	0.1	0.5
Sole ownership	100%	No	-	-	2%	-	-	-	-	98%	8,380	0.0	-	-	-	-	1.4	1.4
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	3%	-	67%	30%	-	11,986	-	0.1	-	0.6	0.2	0.0	0.9
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	100%	-	-	170	-	-	-	0.0	-	-	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	200	0.0	-	-	-	-	-	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	390	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.8	0.8
Sole ownership	100%	Np	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sole ownership	100%	No	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	0.3
Sole ownership	100%	Yes	No	No	100%	-	-	-	-	-	1,732	0.1	-	-	-	-	-	0.1
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	2,610	0.2	-	-	-	-	-	0.3
Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,121	0.2	-	-	-	-	-	0.2
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,976	0.4	-	-	-	-	-	0.5
Sole ownership	100%	No	-	-	28%	24%	19%	11%	18%	-	3,157	0.2	0.2	0.1	0.1	0.0	0.1	0.6
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	58%	-	42%	-	-	10,165	-	0.9	-	0.5	0.1	0.2	1.7
Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	14%	-	82%	5%	-	6,992	-	0.2	-	0.7	0.0	0.0	0.9
Sole ownership	100%	No	-	-	100%	-	-	-	-	-	162	0.0	-	-	-	-	-	0.0
Sole ownership	100%	No	-	-	11%	16%	-	73%	-	-	2,443	0.1	0.1	-	0.2	-	0.0	0.4
Sole ownership	100%	No	-	-	-	12%	-	74%	14%	-	10,635	-	0.2	-	1.1	0.1	0.0	1.4
Sole ownership	100%	No	-	-	-	39%	-	61%	-	-	4,950	-	0.2	-	0.2	-	-	0.4
Building right	100%	No	-	-	12%	14%	11%	40%	17%	6%	326,446	7.0	6.9	6.1	16.3	2.7	7.1	46.1

Entwicklungsportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use ¹	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m ²)	Year of construction	Year of construction ^{2,3}
10208	AG	Kleindöttingen	Plot no. 420	Others	9.8	–	–	–	43,400	–	–
10304	ZH	Niederhasli	Plot no. 3131	Others	3.8	–	–	–	12,000	–	–
10501	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 181/185	Logistics	5.2	0.4	0.4	100.0%	12,125	1968	1997
12802	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse West	Industrial	8.8	0.4	0.1	31.6%	38,741	1951	–
12803	SG	St. Margrethen	Altfeldstrasse Ost	Industrial	4.2	0.3	0.2	59.3%	31,710	1937	–
13408	AG	Klingnau	Weierstrasse 8	Others	0.9	–	–	–	2,144	–	–
16101	ZG	Baar	lbelweg 18	Residential	97.1	–	–	–	9,218	2015	–
18102	ZG	Cham	Plot no. 2794	Others	7.6	–	–	–	6,514	–	–
18103	ZG	Cham	Plot no. 3195	Others	37.3	–	–	–	26,231	–	–
20101	VS	St-Maurice	Bois-Noir	Industrial	1.6	0.3	0.3	100.0%	33,281	1960	1970
22101	VD	Aigle	Route Industrielle 18	Logistics	3.3	0.2	0.2	100.0%	11,410	1991	–
22201	GE	Vernier	Chemin de la Verseuse 1–3	Industrial	5.8	0.0	0.0	100.0%	4,507	1964	–
22301	GE	Lancy	Route des Jeunes 20–26	Industrial	18.0	0.7	0.6	92.6%	8,783	1960	–
26101	AG	Bremgarten	Luzernerstrasse 48–50	Industrial	13.7	0.8	0.8	100.0%	20,613	1962	1983
29001	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Office	35.1	2.5	2.4	95.7%	34,547	1981	–
29002	GE	Meyrin	Route du Nant d'Avril 150	Office	21.1	–	–	–	8,418	2015	–
30101	ZH	Aathal	Plot no. 3990	Others	1.3	0.1	0.1	100.0%	8,163	–	–
30201	ZH	Aathal	Zürichstrasse 27/33–39, Gstalderstrasse 4	Residential	5.7	0.2	0.2	99.3%	23,938	1850	1870
30403	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 3	Res. mixed	1.0	0.1	0.0	8.3%	1,067	1870	–
30602	ZH	Aathal	Chälenweg 1/11/164, Aretsh. 1–7/11–21/158	Residential	2.4	0.2	0.2	99.7%	10,069	1440	–
30603	ZH	Aathal	Zürichstrasse 22–24	Res. mixed	2.1	0.2	0.2	76.3%	3,567	1870	1860
30701	ZH	Seegräben	Aretshaldenstrasse 30	Residential	1.3	0.0	0.0	100.0%	428	1700	1850
30801	ZH	Wetzikon	Usterstr. 200–202/206, Zürichstr. 119–121	Industrial	6.5	0.6	0.3	47.3%	14,653	1872	1900
30906	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 5–13	Residential	4.8	0.3	0.2	69.2%	17,055	2016	–
30907	ZH	Wetzikon	Schönaustrasse 9	Others	19.5	0.0	0.0	10.2%	8,267	2016	–
30908	ZH	Wetzikon	Weststrasse 26–28	Residential	1.9	0.0	0.0	100.0%	1,908	1800	1896
31501	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 47	Res. mixed	1.8	0.1	0.0	27.5%	4,564	1926	–
31502	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 49	Res. mixed	1.6	0.1	0.0	23.4%	2,043	1922	–
31503	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse 51	Res. mixed	3.6	0.3	0.2	76.9%	10,863	1832	–
31504	TG	Frauenfeld	Walzmühlestrasse Parking	Res. mixed	1.4	0.0	0.0	74.5%	3,340	–	–
31601	NE	Neuchâtel	Rue du Plan 30	Industrial	15.8	1.2	0.8	66.5%	11,397	1963	1967
31701	SO	Dornach	Weidenstrasse 50	Industrial	30.4	0.2	0.2	84.1%	136,685	1895	–
32101	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 41–45	Residential	2.4	–	–	–	16,076	2012	–
32103	AG	Windisch	Kunzareal – Feinspinnerei	Residential	12.7	–	–	–	2,081	2015	–
32104	AG	Windisch	Spinnereistrasse 6	Residential	4.9	–	–	–	8,400	2014	–
32105	AG	Windisch	Kunzareal – Zentrum West	Industrial	1.1	0.1	0.1	100.0%	2,481	1827	1890
32107	AG	Windisch	Kunzareal – Heinrich	Others	1.1	0.1	0.1	78.8%	3,252	1960	–
34001	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 12–14	Industrial	4.6	0.6	0.5	91.8%	11,080	1960	–
34002	AG	Brugg	Wildschachenstrasse 6	Office	18.2	1.3	1.0	78.1%	33,505	1960	–
36101	SO	Biberist	Fabrikstrasse 2–8	Office	2.7	0.4	0.0	0.0%	22,524	1937	–
36102	SO	Biberist	Fabrikstrasse 14–34	Industrial	15.4	–	–	–	44,000	1972	1990
36103	SO	Biberist	Fabrikstrasse 57–115	Industrial	8.7	0.7	0.7	100.0%	40,000	1946	1991
36104	SO	Biberist	Fabrikstrasse 36–38	Logistics	9.7	0.5	0.4	77.6%	23,000	1991	–
36105	SO	Biberist	Fabrikstrasse 1–29	Industrial	5.0	0.2	0.2	100.0%	19,000	1932	1947
36106	SO	Biberist	Fabrikstrasse 3–35	Industrial	1.8	–	–	–	18,962	1903	1939
36107	SO	Biberist	Fabrikstrasse 31–77	Industrial	0.9	–	–	–	16,000	1946	–
36108	SO	Biberist	Fabrikstrasse Insel	Others	4.8	0.1	0.1	100.0%	60,400	1991	–
36109	SO	Biberist	Derendingerstrasse 27–29	Others	5.9	–	–	–	44,183	–	–
36111	SO	Biberist	Deponie Schachen, land	Others	0.1	–	–	–	–	–	–
36204	SO	Biberist	plot no. 944, 1172, 1179	Others	0.5	–	–	–	–	–	–
40101	AG	Menziken	Hauptstrasse 85	Others	10.9	–	0.1	–	9,611	1911	–
61101	BL	Aesch	Industriestrasse 45–61	Industrial	8.2	0.8	0.8	98.7%	35,932	1900	1940
72001	AG	Hausen	Hauptstrasse 96	Others	9.2	–	–	–	27,235	2017	–
72002	AG	Lupfig	Hauptstrasse 98–100	Others	4.2	–	–	–	34,933	2018	–
Total				Total	507.0	14.0	11.5	80.9%	1034,304		

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

2 Net site area does not include agricultural land and land without utilisation (total approximately 1 million m²).

3 Second building phase.

4 According to the Masterplan as at December 2012 between 120'000 and 130'000 m² could be developed, only 40'000 m² have been planned as of December 31, 2015

Partial reno- vation	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Effective area to be developed (m²)								
						Residential (sale)	Residential (rent)	Office	Retail	Industry / Logistics	Storage	Others	Total	
-	3.8	Sole ownership	100%	No	-	-	3,500	14,500	-	-	19,992	-	-	37,992
-	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	7,800	-	-	7,800
-	5.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	826	-	11,107	-	-	11,933
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	12,500	-	6,000	-	18,500
-	2.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.5	Condominium	100%	No	-	-	12,208	-	-	-	-	-	-	12,208
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	21,000	2,000	-	-	-	23,000
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	11,000	11,000	2,700	2,200	-	-	-	26,900
-	5.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	12,600	7,470	-	-	20,070
2014	5.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	252	1,532	766	-	-	2,550
-	4.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	3,049	-	4,466	739	-	8,254
-	4.2	Building right	100%	Yes	No	No	-	-	25,701	-	-	-	21,243	46,945
-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	2,485	-	10,866	-	-	13,351
-	4.4	Building right	100%	No	-	-	-	-	24,210	-	23,700	-	-	47,910
-	3.4	Building right	100%	No	-	-	-	-	8,264	-	-	-	-	8,264
-	5.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1990	4.7	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	4,080	-	-	-	4,080
1993	5.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1988	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	-	-	-
1989	4.9	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1993	5.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	1,900	298	1,669	1,569	-	772	-	6,208
1943	4.2	Sole ownership	100%	No	-	-	6,282	-	-	-	120	-	740	7,142
-	2.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	8,727	-	-	-	-	-	-	8,727
-	4.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4.2	Sole ownership	100%	Yes	No	No	1,515	-	-	623	-	423	-	2,561
-	4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	1,545	1,348	-	350	61	-	3,304
-	4.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	4,246	-	-	-	-	-	171	4,417
-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	6,263	-	-	-	-	6,263
2015	4.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	3,200	-	-	-	3,200
-	5.1	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	20,000	10,000	-	10,000	-	-	40,000 ⁴
-	2.5	Condominium	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.5	Condominium	100%	No	-	-	3,001	-	-	-	-	-	-	3,001
-	2.5	Condominium	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	4.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	2,437	-	-	-	-	2,437
-	4.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	3,252	3,252
-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	3,439	-	-	313	-	3,752
-	5.1	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	13,520	-	-	-	13,520
-	5.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	1,416	1,416
-	6.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	30,954	15,000	-	45,954
-	6.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	33,952	14,000	-	47,952
-	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	386	-	4,457	6,804	1,900	13,547
-	5.9	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	20,110	-	20,110
-	6.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	5,257	22,010	-	27,267
-	6.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	11,000	-	-	11,000
-	6.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	17,700	-	-	17,700
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.5	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	2.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	7.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	-	-	-	-	10,200	10,200
-	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	27,000	-	27,000	-	-	54,000
-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	-	4,320	-	11,990	-	-	16,310
-	4.8	Sole ownership	100%	Yes	Yes	Yes	-	-	2,600	-	13,500	-	-	16,100
						52,379	47,343	147,123	42,150	253,840	91,339	44,922	679,097	

Aktieninformationen

Die HIAG Immobilien Holding Aktie

1 Dividendenpolitik

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

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

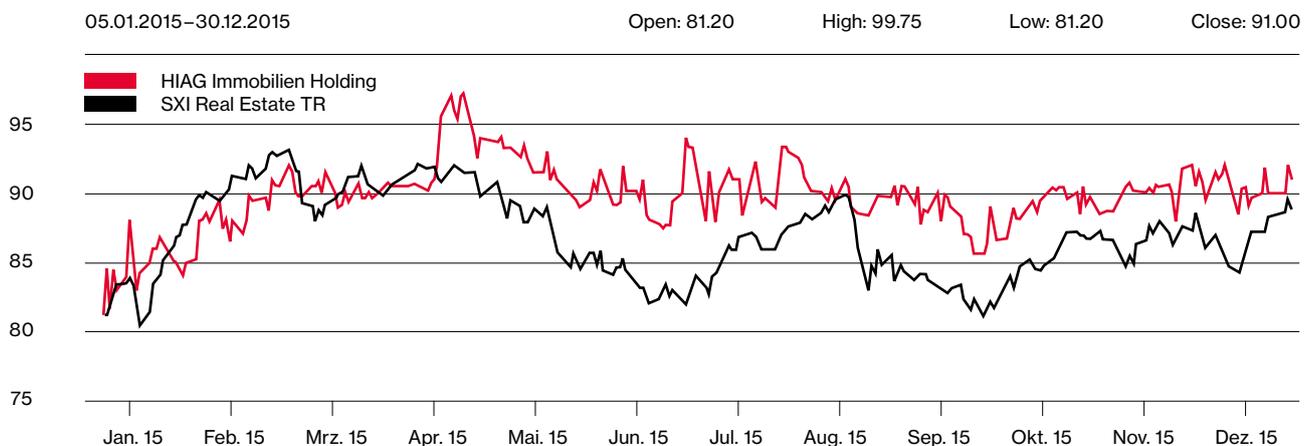
2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Per Ende 2014 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen TCHF 100'954.

Die per 31. Dezember 2014 der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV) gemeldeten Kapitaleinlagen von insgesamt TCHF 127'354 wurden von der ESTV im Betrag von TCHF 124'161 anerkannt (Bestätigung vom 8. Dezember 2015). Die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen haben sich durch die im 2013 und 2014 durchgeführten Kapitalerhöhungen auf TCHF 52'354 respektive TCHF 127'354 erhöht. Aufgrund der Dividendenausschüttung im April 2015 haben sich die gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen im 2015 um TCHF 26'400 auf TCHF 100'954 reduziert.

Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

3 Aktienkursentwicklung



Der Kurs der HIAG Immobilien Holding Aktie stieg seit dem 1. Januar 2015 um 9.0% von CHF 83.45 auf CHF 91.00. Das Eigenkapital pro Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2015 CHF 88.59; somit wurde die HIAG Immobilien Holding Aktie Ende Jahr mit einem Abschlag von 2.72% gehandelt. 2015 wurden im Schnitt täglich 1'716 Aktien gehandelt.

4 Kennzahlen

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

Aktienkurs in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Höchst	99.75	83.45
Tiefst	81.20	75.80
Periodenende	91.00	83.45
Börsenkapitalisierung in CHF Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Höchst	798.00	667.60
Tiefst	649.60	606.40
Periodenende	728.00	667.60
Anzahl Aktien	31.12.2015	31.12.2014
Ausgegebene Aktien in Stück	8'000'000	8'000'000
Eigene Aktien in Stück	0	0
Ausstehende Aktien in Stück	8'000'000	8'000'000
Durchschnittlich ausstehende Aktien in Stück	8'000'000	7'220'833
Kennzahlen pro Aktie in CHF	31.12.2015	31.12.2014
Gewinn pro Aktie (EPS)	7.44	6.84
Gewinn pro Aktie vor Wertänderung	3.50	2.82
Gewinn pro Aktie vor Wertänderung inkl. Wertänderung Promotion	4.33	4.13
Ausschüttung pro Aktie ¹	3.50	3.30
Payout Ratio in % ²	80.75%	79.90%
Barrendite in % ³	3.85%	3.95%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	88.59	84.45
Prämie (Abschlag) zum NAV in %	2.72%	-1.18%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern	96.49	91.56
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern in %	-5.69%	-8.86%

¹ Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 19. April 2016 für das Geschäftsjahr 2015: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen

² Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn vor Wertänderung

³ Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende

5 **Bedeutende Aktionäre**

Angaben zu den bedeutenden Aktionären finden sich unter Ziffer 24 des konsolidierten Abschlusses auf Seite 40.

6 **Investor Relations**

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

Kontakt

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

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

HIAG Immobilier
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

Agenda

19. April 2016
Generalversammlung 2016

5. September 2016
Veröffentlichung
Halbjahresergebnis 2016

Impressum

Herausgeberin
HIAG Immobilien Holding AG

Konzept und Gestaltung
schneidermeier AG, Zürich

