

---

# Konsolidierter Abschluss

---

## Konzernbilanz

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

## Konsolidierter Abschluss

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

## Konzernerfolgsrechnung

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

## Konsolidierte Geldflussrechnung

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

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

Es gab keine nicht liquiditätswirksamen Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

## Eigenkapitalnachweis

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

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

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

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

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

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

## Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

### Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

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

### Konsolidierungskreis

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

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

Alle Beteiligungen haben den Bilanzstichtag am 31. Dezember.

Gesellschaft	Aktien-/Stammkapital in TCHF	Anteil 2016 <sup>1</sup> in %	Anteil 2015 <sup>1</sup> in %	Sitz
HIAG Immobilien Schweiz AG	11'000	100	100	Baar
HIAG AG	150	100	100	Basel
B-Immobilien GmbH <sup>2</sup>	–	–	100	Monheim (DE)
HIAG Immobilien AG	5'000	100	100	St. Margrethen
HIAG Immobilier Léman SA	1'000	100	100	Aigle
Léger SA	400	100	100	Lancy
Weeba SA	100	100	100	Lancy
Pellarin-Transports SA	50	100	100	Lancy
Streff AG <sup>3</sup>	–	–	100	Seegräben
Promo-Praille SA	200	100	100	Lancy
HIAG Immobilien Menziken AG	100	100	100	Menziken
HIAG Data AG <sup>4</sup>	100	100	100	Zürich
Trans Fiber Systems SA	107	100	100	Menziken
HIAG IaaS Operations AG <sup>5</sup>	400	100	100	Zürich
Village 52 SA <sup>6</sup>	100	100	–	Yverdon-les-Bains
Safe Swiss Cloud AG <sup>7</sup>	210	26	–	Basel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Kapitalkonsolidierung

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

## Veränderung Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr haben folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis stattgefunden:

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

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

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

Aus dieser Akquisition resultierte weder ein Goodwill noch ein Badwill.

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

Die B-Immobilien GmbH wurde im Berichtsjahr liquidiert.

Im Vorjahr wurden folgende Veränderungen im Konsolidierungskreis vorgenommen:

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



## Umrechnung von Fremdwährungen

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

## Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Allgemeines

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

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

### Flüssige Mittel

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

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

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

### Immobilienanlagen

Das Portfolio besteht aus folgenden Kategorien:

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

#### Allgemein

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

#### Liegenschaften

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

#### Liegenschaften im Bau

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

#### Liegenschaften zum Verkauf

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

### Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagen

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

«Übrige Sachanlagen» und «Immaterielle Anlagen» werden zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen und möglicher Wertbeeinträchtigungen bilanziert.

Die Abschreibung erfolgt linear, die Abschreibungsdauer beträgt für Büroeinrichtungen drei bis zehn Jahre, für Netz- und IT-Infrastruktur drei bis fünf Jahre und für immaterielle Anlagen ebenfalls drei bis fünf Jahre.

### Finanzanlagen, Finanzanlagen Aktionäre

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

### Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

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

### Latente Ertragssteueransprüche

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

### Wertbeeinträchtigung von Aktiven

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

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

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

### Kurzfristige und langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

### Kurzfristige und langfristige Rückstellungen

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

### Rückstellungen für latente Steuern

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

### Vorsorgeverpflichtungen nach Swiss GAAP FER 16

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

### Liegenschaftsertrag

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

### Infrastructure as a Service (IaaS)

Die Position Infrastructure as a Service (IaaS) umfasst die Erträge der HIAG Data AG. HIAG Data AG stellt IT-Dienstleistern schweizweit Infrastructure as a Service (IaaS) zur Verfügung. Der Leistungsumfang umfasst ein Carrier-unabhängiges schweizweites Glasfasernetz sowie IT-Infrastruktur, die auf Open-Source-Technologie und Microsoft-AZURE-Technologie aufbaut und eine flexible Skalierung von Rechner- und Speicherkapazität ermöglicht. HIAG Data AG stellt IaaS-Dienstleistungen auf White-Label-Basis zur Verfügung. Das Angebot richtet sich somit nicht an Endkunden, sondern ist für IT Systemintegratoren, Cloud Betreiber, Software as a Service Anbieter, etc. bestimmt welche für und mit den Endkunden deren Cloud Lösungen umsetzen. Umsätze in diesem Bereich werden in jenem Monat erfasst, in dem die Leistungen bezogen werden.

### Eigenleistung

Die Eigenleistung umfasst die Aktivierung der intern erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der IT-Infrastruktur der HIAG Data. Die aktivierten Eigenleistungen werden unter der Position «Übrige Sachanlagen» ausgewiesen. Die Abschreibung erfolgt linear und die Abschreibungsdauer beträgt drei Jahre.

### Unterhalt und Reparaturen

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

### Finanzergebnis

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

### Ertragssteuern

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

### Transaktionen mit Aktionären und nahe stehenden Personen

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

### Aktienbezogene Vergütungen

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

### Ausserbilanzgeschäfte

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

### Schätzungen

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

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

## Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung

### 1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

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

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

### 2 Übrige kurzfristige Forderungen

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

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

### 3 Immobilienanlagen

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

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

	Unbebaute Grundstücke	Liegenschaften	Liegenschaften im Bau	Total Immobilien
<b>Bestand per 01.01.2015</b>	<b>72'095</b>	<b>983'899</b>	<b>95'110</b>	<b>1'151'104</b>
Reklassifikationen	-	-19'123	19'123	-
Zugänge	895	47'722	31'758	80'375
Abgänge	-	-7'638	-20'675	-28'314
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	4'681	2'699	24'064	31'444
Wertkorrektur Umweltrisiken	-	-10'658	100	-10'558
<b>Bestand per 31.12.2015</b>	<b>77'671</b>	<b>996'901</b>	<b>149'480</b>	<b>1'224'052</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-4'048	-114'684	-118'732
<b>Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2015</b>	<b>77'671</b>	<b>992'853</b>	<b>34'796</b>	<b>1'105'320</b>
<b>Bestand per 01.01.2016</b>	<b>77'671</b>	<b>996'901</b>	<b>149'480</b>	<b>1'224'052</b>
Reklassifikationen	7'506	-13'727	6'221	0
Zugänge	738	35'278	52'740	88'756
Abgänge	-	-2'428	-85'542	-87'970
Veränderung aus Neubewertung ohne Umweltrisiken	6'319	8'147	5'522	19'987
Wertkorrektur Umweltrisiken	-591	-1'969	4	-2'556
<b>Bestand per 31.12.2016</b>	<b>91'642</b>	<b>1'022'203</b>	<b>128'425</b>	<b>1'242'270</b>
Reklassifikationen Liegenschaften zum Verkauf	-	-	-65'985	-65'985
<b>Bestand nach Reklassifikationen per 31.12.2016</b>	<b>91'642</b>	<b>1'022'203</b>	<b>62'440</b>	<b>1'176'285</b>

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

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

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



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

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

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

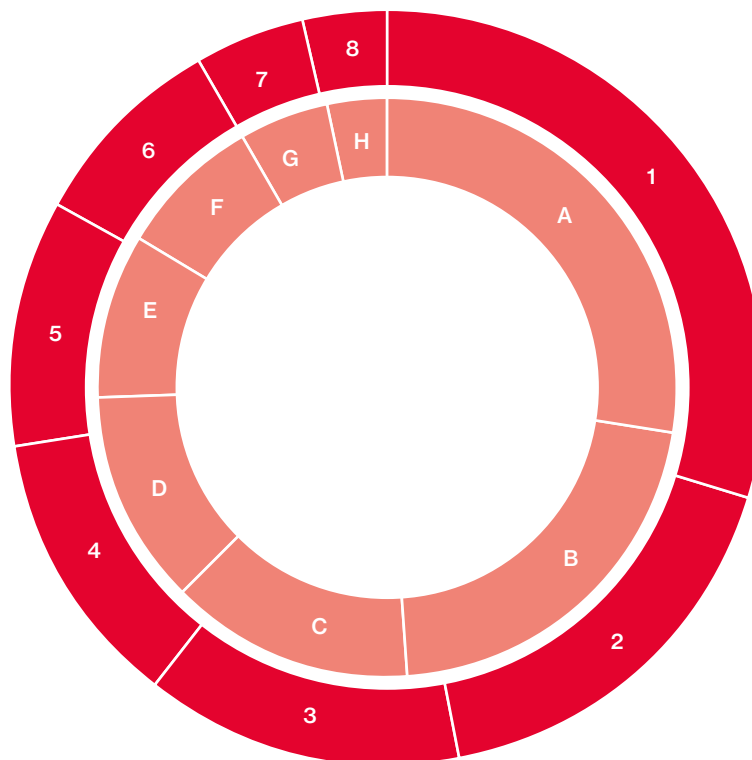
**Liegenschaften zum Verkauf**

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

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

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

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



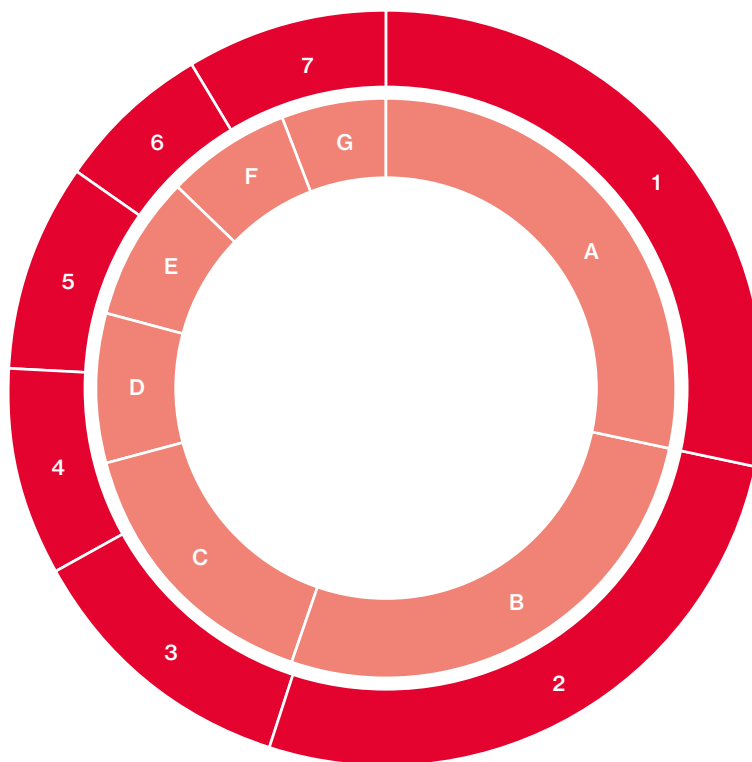
2016 ■  
2015 ■

**Marktwerte der Immobilienanlagen  
nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016**

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

**Marktwerte der Immobilienanlagen  
nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2015**

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



2016 ■  
2015 ■

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2016**

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

**Marktwerte der Immobilienanlagen nach Kantonen per 31.12.2015**

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

#### 4 Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen

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

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

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

##### 5.1 Finanzanlagen

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

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

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

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

5.2 Finanzanlagen Aktionäre

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

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

5.3 Finanzanlagen mit nahestehenden Personen

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

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

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

5.4 Übrige kurzfristige Forderungen Aktionäre

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

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

5.5 Übrige kurzfristige Finanzanlagen

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

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

**6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

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

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

**7 Rückstellungen**

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

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

**8 Finanzverbindlichkeiten**

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

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

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

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

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

#### Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2016

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

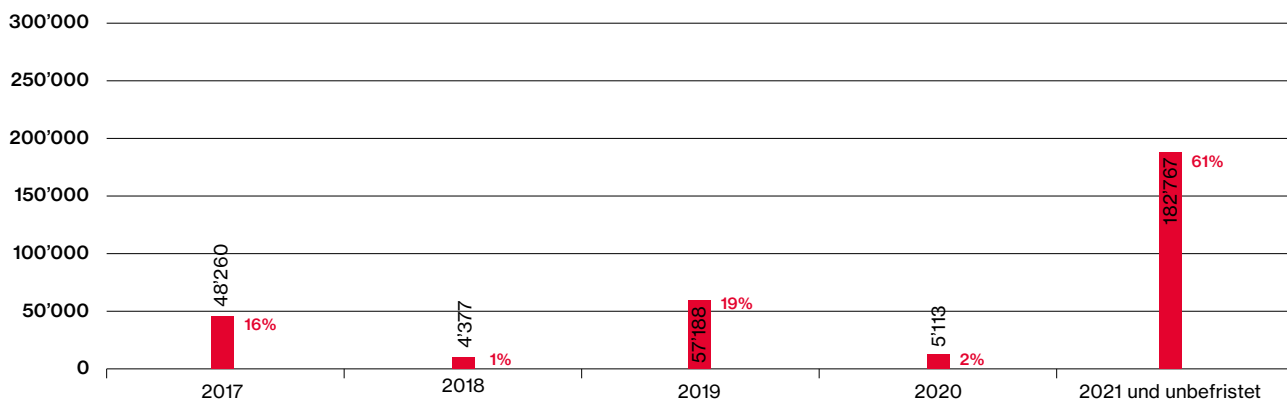
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

#### Konditionen der Verbindlichkeiten finanzieller Art per 31.12.2015

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

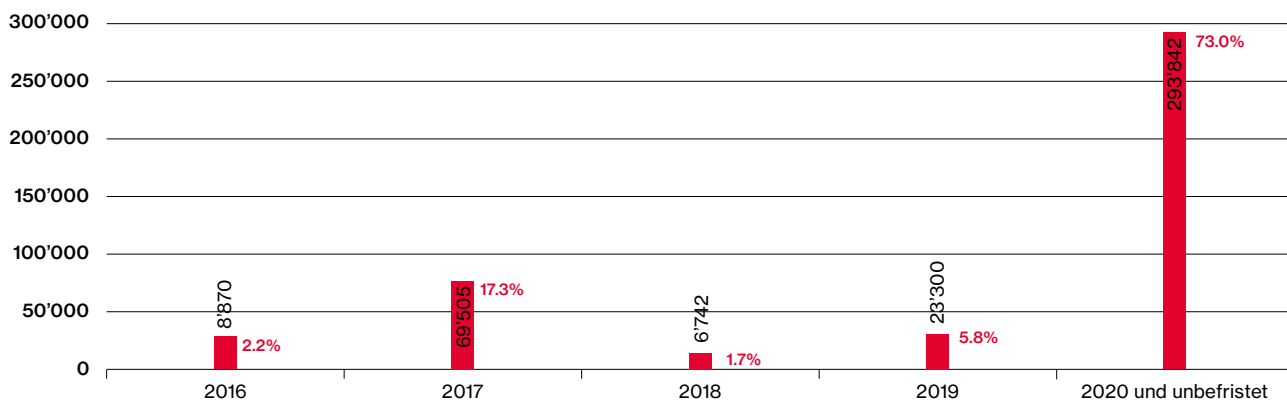
Die Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst und bewertet.

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2016



Total: TCHF 297'704 = 100%

Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten in TCHF per 31.12.2015



Total: TCHF 402'259 = 100%

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

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

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

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



## 9 Latente Steuern

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

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

## 10 Personalvorsorge

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

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

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

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

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

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

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

## 11 Liegenschaftsertrag

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

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

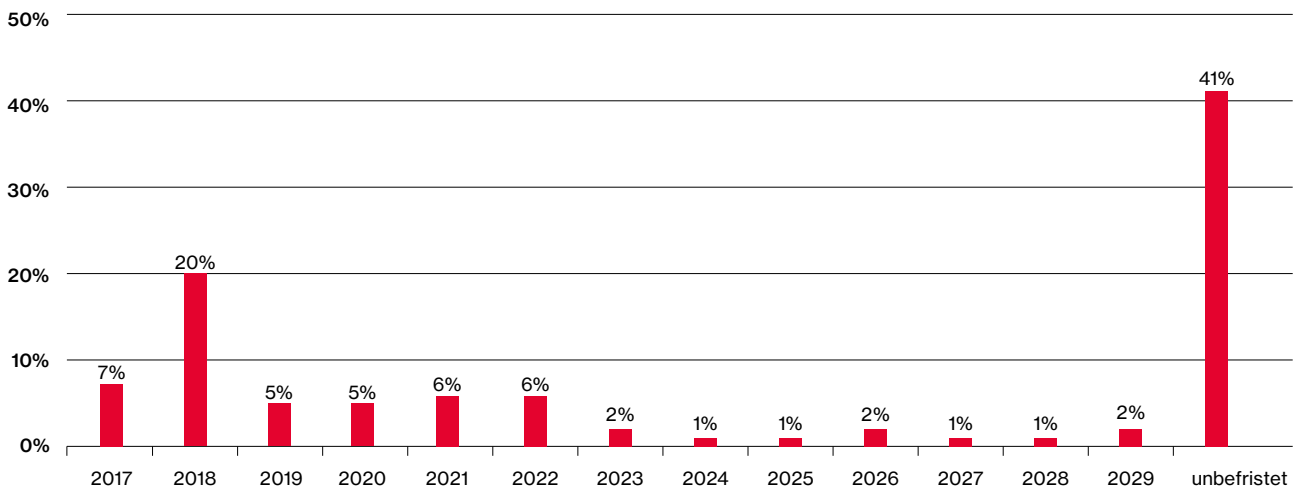
Bedeutendste Mieter

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

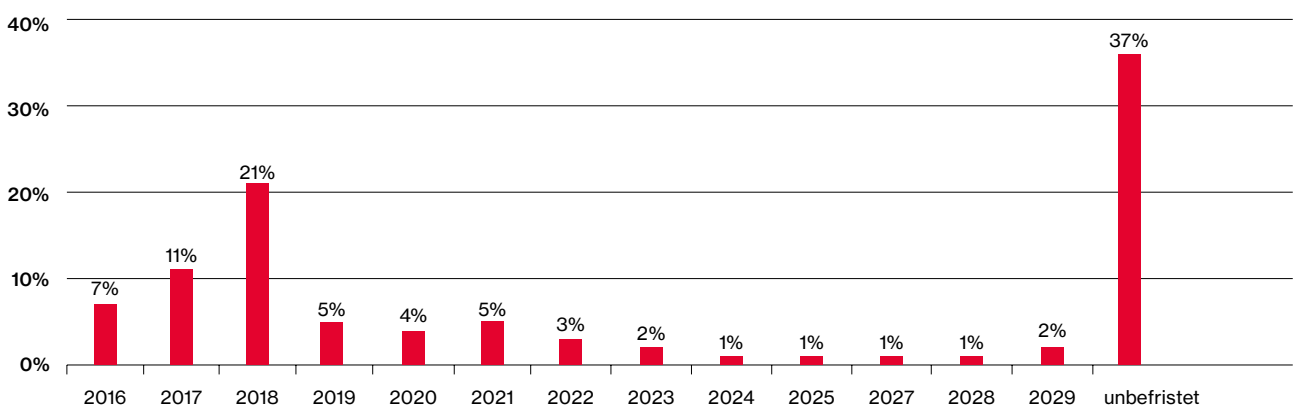
Vom Ist-Mietertrag entfielen (%):	2016	2015
auf den grössten Mieter	5%	5%
auf die drei grössten Mieter	12%	13%
auf die fünf grössten Mieter	19%	20%
auf die zehn grössten Mieter	32%	33%

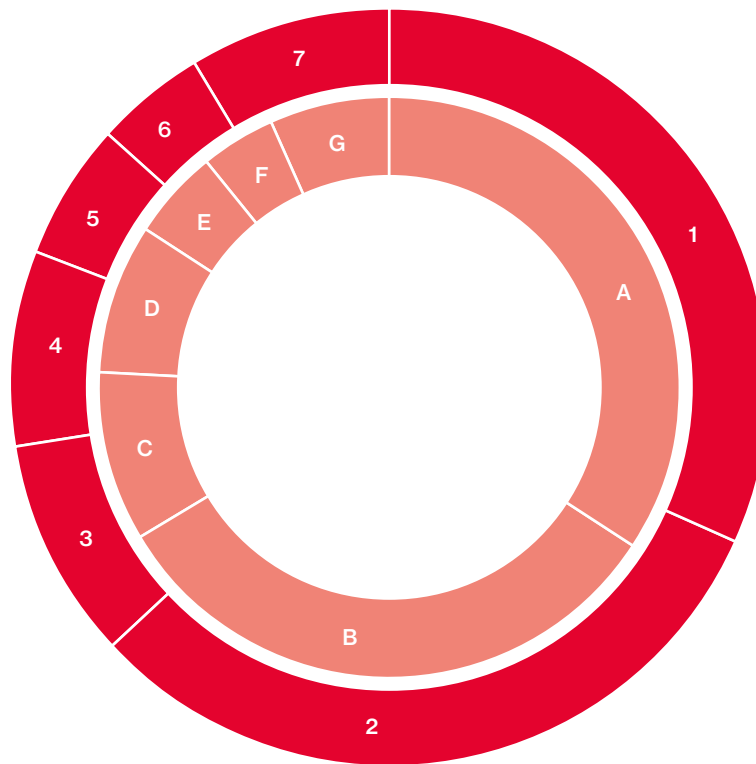
Die Fälligkeitsübersicht zeigt, auf welches Jahr die Mietverträge frühestens kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2016



Fälligkeitsübersicht Mietverträge per 31.12.2015





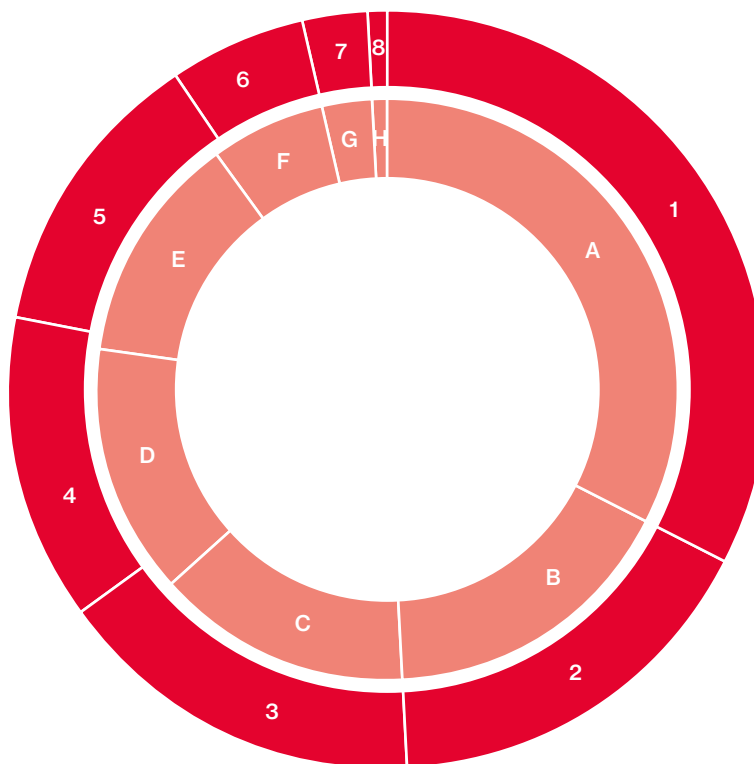
2016 ■  
2015 ■

**Ist-Liegenschaftsertrag  
nach Kantonen per 31.12.2016**

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

**Ist-Liegenschaftsertrag  
nach Kantonen per 31.12.2015**

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



2016 ■  
2015 ■

**Ist-Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2016**

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

**Ist-Liegenschaftsertrag nach Liegenschaftsnutzungen per 31.12.2015**

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

**Leerstandsquote**

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

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

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

**12 Wertänderung aus Neubewertung Immobilienanlagen**

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

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

**13 Übriger Betriebsertrag**

	2016	2015
Dienstleistungen gegenüber Dritten	790	1'014
Sonstiger Betriebsertrag	1'161	2'050
Wertberichtigung sonstiger Betriebsertrag	-850	-200
<b>Total</b>	<b>1'101</b>	<b>2'864</b>

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

In der Position «Sonstiger Betriebsertrag» ist in 2016 eine Entschädigung für die Weiterbenützung von Flächen (TCHF 900) ausgewiesen (Vorjahr: TCHF 1'200). Die Wertberichtigung von TCHF 850 ist mit dieser Entschädigung verbunden und wurde aufgrund von Bonitätsrisiken verbucht.

## 14 Eigenleistung

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

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

## 15 Personalaufwand

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

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

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

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

## 16 Aktienbezogene Vergütungen

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

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

## 17 Energie und Hauswartung

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



## 18 Büro, Verwaltungs- und Entwicklungsaufwand

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

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

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

## 19 Mieten und Leasing

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

## 20 Abschreibungen

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

## 21 Finanzertrag

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

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

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

**22 Finanzaufwand**

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

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

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

**23 Ertragssteuern**

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

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

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

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

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

## 24 Leasingverbindlichkeiten

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

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

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

## 25 Übrige Transaktionen mit nahe stehenden Personen

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

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

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

## 26 Eigenkapital (NAV)

### Zusammensetzung Grundkapital

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

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

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

### Ergebnis und Eigenkapital (NAV) pro Aktie

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

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

## 27 Bedeutende Aktionäre

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

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

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

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

### Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

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

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

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

## 28 Eigene Aktien

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

## 29 Übrige verpfändete Aktiven

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

## 30 Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten

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

## 31 Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen

	2016	2015
Garantie zugunsten Dritter	2'392	-

### 32 Goodwill-Behandlung

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

Auswirkung einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz:

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

Auswirkung einer theoretischen Abschreibung des Goodwills auf das Unternehmensergebnis:

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

### 33 Segmentberichterstattung

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

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

Die Nebentätigkeiten im Bereich Personalvorsorge und Personaldienstleistung werden in einem separaten Segment «Dienstleistung» ausgewiesen.

Die Kosten der zentralen Funktionen wie Finanzen sowie die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verwaltungsrat werden im Segment «Corporate» berücksichtigt. Die Aufwendungen für die Geschäftsleitung werden auf Basis der Inanspruchnahme auf die Segmente umgelegt. Allgemeine Firmenaufwendungen wie Revisionskosten, Kapitalsteuern etc. werden ebenfalls im Segment «Corporate» ausgewiesen.

Segmente 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

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

Segmente 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

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



# Bericht der Revisionsstelle

## zur konsolidierten Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 9  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2017

### Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

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



#### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



#### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



#### **Prüfungsurteil**

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



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

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

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

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

##### **Risiko**

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

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

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



---

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

#### Latenten Steuerverbindlichkeiten

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

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

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

---

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



**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

André Schaub  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte

# Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

HIAG Immobilien Holding AG  
Aeschenplatz 7  
4052 Basel

Zürich, 10. Februar 2017

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2016

An den Verwaltungsrat der HIAG Immobilien Holding AG

Referenz-Nummer  
104390.1620 bis 104390.1627

### Auftrag

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

### Bewertungsstandards

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

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

### Definition des Marktwertes

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

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

### Bewertungsmethode

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

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

1 / 5

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

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

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

#### **Grundlagen der Bewertung**

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

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

#### **Ergebnisse**

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

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

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

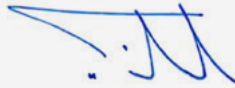
#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

Zürich, 10. Februar 2017  
Wüest Partner AG



Marco Feusi MRICS  
Partner



Peter Pickel MRICS  
Director

#### Anhang: Bewertungsannahmen und –hinweise

##### Renditelegenschaften

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditelegenschaften zu Grunde:

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



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

#### **Liegenschaften im Bau**

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

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

---

# EPRA-Performance-Kennzahlen

---

## Performance-Kennzahlen der HIAG gemäss EPRA

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

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

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

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

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

### C Triple Net Asset Value (NNAV)

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

### D EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

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

### E EPRA-Leerstandsquote

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

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

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

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

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

# Einzelabschluss 2016

## Bilanz

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

## Erfolgsrechnung

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

## Anhang

### Unternehmensinformationen

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

### Angewandtes Rechnungslegungsrecht

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

### Angewandte Grundsätze in dieser Jahresrechnung

Beteiligungen

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

Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppe

**Die Position beinhaltet Kontokorrente mit Konzerngesellschaften.**

Finanzanlagen

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

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

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

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

Schätzungen und Beurteilungen

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

Personalaufwand

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

Direkte Steuern

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

Verzicht auf die zusätzlichen Angaben im Anhang

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

### **Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen**

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

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

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

### Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2016

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

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

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

### Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2016

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

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

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

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

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

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



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

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

### Beteiligungsverzeichnis der HIAG Immobilien Holding AG per 31.12.2015

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

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

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

### Wesentliche indirekte Beteiligungen per 31.12.2015

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

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

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

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

## Einzelabschluss

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

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

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

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

## Eigene Aktien

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

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

## Eventualverpflichtungen

	31.12.2016	31.12.2015
Garantien zugunsten Dritter	2'116	0

## Bedeutende Aktionäre

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

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

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

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

## Aktienbesitz der amtierenden Organmitglieder

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

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

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

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## Gewinnverwendung

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

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

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 9  
Postfach  
CH-4002 Basel

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

An die Generalversammlung der  
HIAG Immobilien Holding AG, Basel

Basel, 14. März 2017

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

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



### Verantwortung des Verwaltungsrates

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



### Verantwortung der Revisionsstelle

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

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



### Prüfungsurteil

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

Ernst & Young AG

André Schaub  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte

# Liegenschaftsspiegel

## Bestandesportfolio

Property ID	Canton	Municipality	Property	Main use <sup>1</sup>	Market value (CHFm)	Full occupancy property rent (CHFm)	Annualised property rent (CHFm)	Occupancy rate (%)	Net site area (m <sup>2</sup> )	Year of construction	Year of construction 2 <sup>3</sup>	Discount factor (%)	Ownership (%)	Register of polluted sites (KbS)	Compulsory surveillance	Obligatory remediation	Lettable area (% m <sup>2</sup> )							Full occupancy property income (CHF 1'000)									
																	Residential	Office	Retail	Logistics	Storage	Others	Total	Residential	Office	Retail	Logistics	Storage	Others	Total			
10101	ZH	Dietikon	Riedstrasse 3	Retail	52.4	3.0	2.8	94.0%	13,690	1982	2002	2007	4.5	Sole ownership	100%	Yes	-	-	-	13%	37%	8%	5%	38%	17,003	-	0.4	1.3	0.2	0.1	1.0	3.0	
10102	ZH	Dietikon	Riedstrasse 5	Retail	44.7	2.2	2.2	100.0%	13,500	1982	-	1993	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	7%	80%	-	13%	-	9,240	-	0.1	1.9	-	0.0	0.2	2.2	
10103	ZH	Dietikon	Riedstrasse 7-9	Retail	29.5	1.6	1.4	90.4%	10,543	1982	-	-	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	94%	-	6%	-	11,854	-	-	1.3	0.1	0.1	0.1	1.6	
10104	ZH	Dietikon	Riedstrasse 11	Others	0.3	0.0	0.0	100.0%	930	-	-	-	4.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0	0.0		
10201	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 39-41	Industrial	30.7	1.4	1.3	97.8%	65,356	1997	2007	-	4.9	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	20%	-	79%	1%	-	16,113	-	0.2	-	0.8	0.0	0.4	1.4	
10202	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 14/20/26/30/34/46	Industrial	33.4	2.1	1.9	91.9%	38,314	1971	2012	-	5.0	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	14%	-	68%	17%	-	17,006	-	0.4	-	1.6	0.0	0.1	2.1	
10203	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 3	Logistics	18.8	1.6	0.6	36.1%	14,517	1971	1999	2008	5.4	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	19%	-	74%	7%	-	15,461	-	0.4	-	1.1	0.1	0.0	1.6	
10204	AG	Kleindöttingen	Hauptstrasse 70	Industrial	2.1	0.3	0.3	87.5%	6,625	1961	1977	-	5.7	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	83%	17%	-	4,775	-	0.0	-	0.3	0.0	0.0	0.3	
10207	AG	Kleindöttingen	Industriestrasse 21	Industrial	5.1	0.7	0.4	61.4%	12,849	1969	1974	-	5.7	Sole ownership	100%	No	-	-	-	6%	-	48%	39%	6%	11,359	-	0.1	-	0.5	0.1	0.0	0.7	
10301	ZH	Niederhasli	Mandachstrasse 50-56	Office	44.2	3.3	2.4	72.9%	10,918	1992	2007	-	4.7	Sole ownership	100%	No	-	-	-	41%	24%	22%	12%	-	19,187	-	0.6	0.7	1.4	0.4	0.2	3.3	
10302	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 25	Logistics	20.4	1.4	1.3	91.4%	16,691	1991	-	-	4.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	100%	-	-	7,883	-	-	-	1.3	-	0.1	1.4	
10303	ZH	Niederhasli	Stationstrasse 32	Industrial	8.1	0.7	0.7	100.0%	16,122	1955	2001	-	5.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	8%	11%	-	31%	50%	-	4,608	-	-	-	0.3	-	0.4	0.7
10502	TG	Ermatingen	Hauptstrasse 189	Logistics	4.5	0.4	0.4	100.0%	12,257	1994	-	-	4.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	100%	-	3,301	-	-	-	0.3	-	0.1	0.4	
10601	BL	Füllinsdorf	Wölferstrasse 27/27a	Logistics	13.5	1.0	0.9	86.1%	16,000	1971	1983	2015	5.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	4%	-	10%	86%	-	13,723	-	0.1	-	0.1	0.8	0.0	1.0	
10701	GE	Carouge	Rue Baylon 13-15	Logistics	19.3	1.9	1.4	73.5%	10,871	1970	2003	-	5.0	Building right	100%	No	-	-	-	10%	-	89%	1%	-	10,749	-	0.2	-	1.6	0.0	0.0	1.9	
10801	BS	Riehen	Plot no. 1700	Others	2.1	0.2	0.2	100.0%	5,485	-	-	-	2.5	Building right	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2	0.2		
12801	SG	St. Margrethen	Plot no. 2957	Others	3.1	0.1	0.1	100.0%	13,880	-	-	-	3.0	Building right	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	0.1		
13401	AG	Klingnau	Weierstrasse 5/Kanalstrasse 8	Industrial	15.3	1.0	1.0	100.0%	12,984	1965	2008	-	4.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	10%	-	75%	15%	-	9,015	-	0.1	-	0.9	-	0.0	1.0	
13402	AG	Klingnau	Industriestrasse 7	Industrial	5.3	0.4	0.3	74.4%	5,529	1955	-	-	5.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	4%	-	90%	5%	-	5,914	-	0.0	-	0.4	0.0	0.0	0.4	
13403	AG	Klingnau	Industriestrasse 4/10, Brühlstrasse 46-50	Industrial	13.0	0.9	0.8	81.5%	13,009	1955	2008	-	5.1	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	3%	-	73%	23%	-	10,428	-	0.1	-	0.8	0.0	0.0	0.9	
13404	AG	Klingnau	Brühlstrasse 33-41	Industrial	3.9	0.4	0.2	65.7%	6,170	1953	1955	-	5.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	11%	-	43%	46%	-	5,741	-	0.1	-	0.3	0.0	0.0	0.4	
13405	AG	Klingnau	Schützenmattstrasse 7, Parkstrasse 14	Industrial	4.3	0.4	0.2	59.0%	11,035	1949	1961	-	5.7	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	7%	-	43%	51%	-	5,526	-	0.0	-	0.3	0.0	0.0	0.4	
13406	AG	Klingnau	Parkstrasse 15-29	Residential	26.9	1.2	1.1	87.7%	13,071	1999	2008	-	3.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	91%	-	-	-	9%	6,309	1.1	-	-	-	-	0.1	1.2	
13407	AG	Klingnau	Parkstrasse 7-13	Residential	12.0	0.6	0.5	87.5%	6,075	1999	2008	-	3.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	92%	-	-	-	8%	2,911	0.5	-	-	-	-	0.1	0.6	
18101	ZG	Cham	Lorzenparkstrasse 2-16	Res. mixed	48.8	3.4	2.3	67.3%	13,537	2008	-	-	4.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	38%	26%	-	23%	6%	7%	14,812	1.2	1.3	-	0.6	0.1	0.2	3.4
22501	VD	Yverdon	Route de Grandson 48	Industrial	26.9	1.8	1.4	80.7%	19,758	1910	2013	-	4.5	Sole ownership	100%	Yes	Yes	No	-	1%	12%	-	59%	28%	-	20,343	0.2	0.3	-	1.1	0.2	-	1.8
30001	ZH	Aathal	Zürichstrasse 66-80	Residential	4.0	0.3	0.3	96.7%	7,861	1870	1915	1988	4.2	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	2,139	0.3	-	-	-	0.0	0.0	0.3
30002	ZH	Aathal	Zürichstrasse 50-62/192	Res. mixed	1.7	0.2	0.2	100.0%	6,639	1849	1880	1985	4.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,096	0.2	-	-	-	-	0.0	0.2
30401	ZH	Aathal	Zürichstrasse 13-25	Retail	37.2	2.3	2.0	83.3%	16,597	1862	2014	-	4.6	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	2%	29%	36%	3%	18%	11%	13,757	0.0	0.5	0.7	0.3	0.4	0.4	2.3
30402	ZH	Aathal	Gstalderstrasse 5	Industrial	4.4	0.4	0.3	89.5%	16,250	1960	1964	-	5.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	100%	-	-	4,753	-	-	-	-	0.3	0.1	0.4
30404	ZH	Aathal	Zürichstrasse 1-7	Residential	1.2	0.1	0.1	100.0%	4,343	1900	-	1995	4.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	729	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
30501	ZH	Aathal/Wetzikon	Agricultural land/land without use	Others	1.6	-	-	-	196	-	-	-	2.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30601	ZH	Aathal	Zürichstrasse 34	Res. mixed	0.2	0.0	0.0	100.0%	257	1860	-	1990	4.8	Sole ownership	100%	No	-	-	-	66%	-	-	34%	-	-	94	0.0	-	-	0.0	-	-	0.0
30802	ZH	Wetzikon	Zürcherstrasse 130-132/131-133	Residential	0.8	0.1	0.1	100.0%	0	1839	-	2003	4.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	551	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
30901	ZH	Wetzikon	Grundstrasse 6-10	Residential	1.1	0.1	0.1	100.0%	1,745	1895	-	1990	3.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	433	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
30902	ZH	Wetzikon	Schulhausstrasse 42-44	Residential	1.6	0.1	0.1	100.0%	2,076	1840	-	1982	3.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	500	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
30904	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 128	Residential	4.7	0.2	0.2	100.0%	1,569	1870	2007	-	3.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	98%	-	-	-	2%	1,065	0.2	-	-	-	-	0.0	0.2	
30905	ZH	Wetzikon	Haldenstrasse 20	Residential	3.1	0.2	0.1	82.4%	1,741	1971	-	1991	3.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	904	0.2	-	-	-	-	0.0	0.2
30909	ZH	Wetzikon	Florastrasse 9	Residential	5.8	0.3	0.3	92.9%	1,899	1990	-	-	3.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	1,347	0.3	-	-	-	-	0.0	0.3
30910	ZH	Wetzikon	Usterstrasse 88-104	Residential	0.9	0.1	0.0	66.7%	2,078	1791	-	1990	3.3	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	627	0.1	-	-	-	-	0.0	0.1
32102	AG	Windisch	Spinnerstrasse 10-12/15	Residential	34.5	1.4	1.3	92.8%	5,122	2014	-	-	3.4	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	5,317	1.4	-	-	-	-	-	1.4
32106	AG	Windisch	Dorfstrasse 69	Office	7.5	0.6	0.3	43.1%	2,466	1959	-	2008	5.1	Sole ownership	100%	No	-	-	-	89%	-	-	10%	1%	3,147	-	0.5	-	-	0.0	0.1	0.6	
32108	AG	Windisch	Spitzmattstrasse 6	Others	15.4	1.4	1.4	100.0%	5,115	1960	-	2003	5.5	Sole ownership	100%	No	-	-	-	2%	-	-	-	98%	8,380	0.0	-	-	-	-	1.4	1.4	
33101	ZH	Wädenswil	Seestrasse 205/219, Bürglistrasse 43	Industrial	12.1	0.9	0.9	100.0%	11,105	1916	-	-	3.9	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	3%	-	67%	30%	-	11,986	-	0.1	-	0.6	0.2	0.0	0.9	
35001	GL	Diesbach	Legler Fabrik	Industrial	-0.5	0.0	0.0	100.0%	9,890	1910	1996	-	4.6	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	100%	-	170	-	-	-	-	0.0	-	0.0	
35002	GL	Diesbach	Hauptstrasse 38-40	Office	0.4	0.0	0.0	100.0%	7,683	1961	1970	-	5.0	Sole ownership	100%	No	-	-	-	100%	-	-	-	-	-	200	0.0	-	-	-	-	-	0.0
35004	GL	Diesbach	Power plant	Others	10.2	0.8	0.8	100.0%	-	1996	-	2015	4.7	Sole ownership	100%	No	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.8	0.8	
36104	SO	Biberist	Fabrikstrasse 36-38	Logistics	16.5	1.4	1.4	100.0%	23,000	1991	-	-	4.5	Sole ownership	100%	Yes	No	No	-	6%	-	92%	-	2%	3,797	-	0.0	-	1.0	-	0.0	1.1	
36110	SO	Biberist	MEG Emenkanal, land	Others	-0.2	-	-	-	-	-	-	-	5.0																				





---

# Aktieninformationen

---

## Die HIAG Immobilien Holding Aktie

### 1 Dividendenpolitik

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

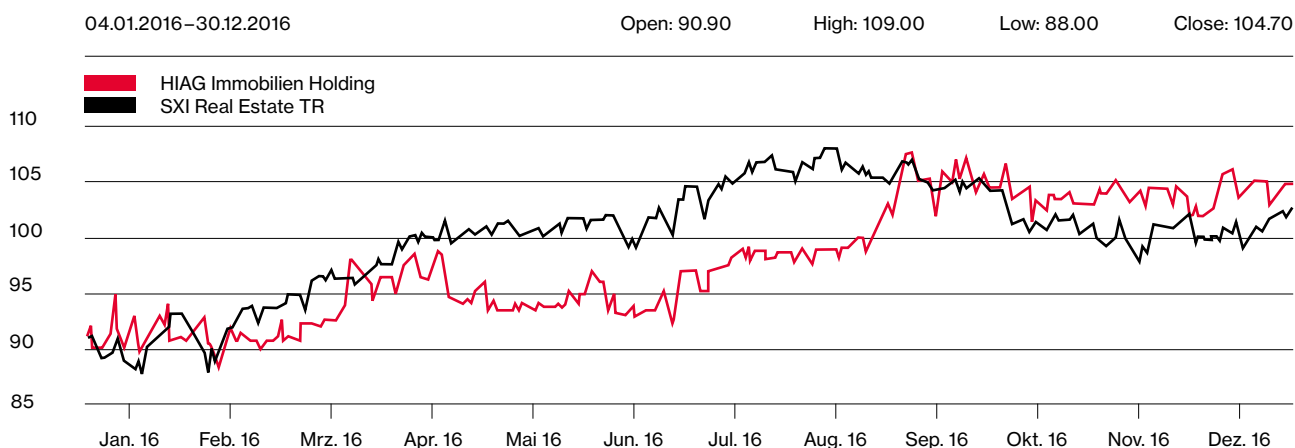
Die Ausschüttung der Dividende erfolgt soweit vorhanden über Kapitalreserven und ist somit für Schweizer Privatpersonen steuerfrei.

### 2 Rückzahlung von Kapitaleinlagen

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

Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

### 3 Aktienkursentwicklung



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

## 4 Kennzahlen

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

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

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

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

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

## 5 Bedeutende Aktionäre

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

## 6 Investor Relations

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