HIG Immobilien Anlage Stiftung

# Geschäftsbericht 2018

Das HIG Team (v.l.n.r.)

Gerd Klemp
*Leiter Planung & Bau*

Roland Thoma
*Geschäftsführer*

Kurt Gyger
*Leiter Finanzen & Controlling*

Gabriela Ciapparelli
*Assistentin der Geschäftsführung*

Yvonne Schlub Mirajkar
*Assistentin Finanzen/Administration*

Roger Zanoli
*Stv. Geschäftsführer, Leiter Real Estate Asset Management*

# Geschäftsbericht 2018
# HIG Immobilien Anlage Stiftung

Inhalt


Vorwort des Präsidenten 5

Wichtige Kennzahlen 6

Das Geschäftsjahr im Überblick 8

Portfolio-Informationen 11

Jahresrechnung des Anlagevermögens
- Vermögensrechnung 12
- Erfolgsrechnung 13

Anhang des Anlagevermögens
- Allgemeine Angaben 14
- Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung 21

Kurzbericht der Schätzungsexperten 25

Jahresrechnung des Stammvermögens
- Konsolidierte Bilanz 26
- Konsolidierte Erfolgsrechnung 26

Anhang zum Stammvermögen 27

Bericht der Revisionsstelle 30

Anlageprofil 32

Portfolio-Qualität 34

Bau- und Anlagetätigkeit 36

Glossar 38


Den letzten Teil unserer Trilogie zum Thema «Querdenken» widmen wir dem Experiment. Im Wagnis des Experimentierens eröffnen sich neue Horizonte und wird die Voraussetzung geschaffen, dem steten Wandel unserer Kultur mit Agilität und Offenheit begegnen zu können – Grundfeste im Selbstverständnis der HIG Immobilien Anlage Stiftung.

Mit der Zeit
gehen.

# Vorwort des Präsidenten

Franz Steinegger

Die in den letzten Jahren sehr tiefen Erträge von Obligationen und Staatsanleihen haben die Attraktivität der Immobilien stark erhöht und dazu beigetragen, dass Pensionskassen vermehrt in Immobilien investiert haben. Mit dem Ausbau der Immobilienanlagen und dem Preis-Boom der letzten 20 Jahre haben Immobilieninvestoren gut verdient. Nun mehren sich langsam die Zeichen, dass der Aufwärtstrend an Schwung und Elan verliert. Der Schweizer Immobilienmarkt befindet sich in einer reiferen Phase des Marktzyklus.

Die Renditen entwickelten sich im vergangenen Jahr in allen Bereichen wie Büro, Wohnen und Verkauf rückläufig. Die Leerstandsquoten erreichten Werte, die wir schon lange nicht mehr gesehen haben, die Absorptionszeiten verlängern sich, die Angebotsmieten gehen zurück. Nach wie vor wird viel gebaut. Vor allem aber dort, wo es gerade möglich ist und nicht dort, wo die Nachfrage am höchsten wäre. Gleichzeitig wandern weniger Menschen in die Schweiz ein, die die bisherige Überproduktion absorbiert haben. Die Zeichen einer Normalisierung oder sogar einer Abkühlung mehren sich. Das hat auch seine positiven Seiten. Die grosse Nachfrage einerseits nach Wohnraum und andererseits nach Anlageobjekten war nicht unbedingt dienlich für die Qualität. Die steigenden Leerstände fördern das Bewusstsein, sich wieder vermehrt mit den Nutzerbedürfnissen auseinanderzusetzen. Dies fördert die Qualität nicht nur beim Bauen, sondern auch beim Angebot. Der Preisdruck wird auch die Automatisierung und die Technologien fördern, welche Effizienz und Qualität verbessern.

Die sich verschärfende Marktlage erhöht den Druck, ältere Liegenschaften zu modernisieren und den heutigen Nutzerbedürfnissen anzupassen. HIG erneuert konsequent ihren Bestand und hat bereits zahlreiche Erneuerungs-, Ersatz- und Neubauprojekte in Angriff genommen.

Die zahlreichen veränderten Marktverhältnisse werden Auswirkungen auf die Performance der Immobilien-Investitionen haben: Preisstabilisierung oder gar leicht fallende Preise nehmen den Druck an der Aufwertungsfront weg. Die Zinswende in der Euro-Zone lässt wohl nicht mehr lange auf sich warten und scheint näher zu sein als auch schon. Wann und wie sie eintreten wird, darüber wagt noch niemand eine genaue Prognose. Die SNB wird die Lage genau beobachten. Ihr Handlungsspielraum ist eingeschränkt und abhängig vom Rest der Welt. Sollte die Wirtschaft ihre positive Entwicklung abschwächen, wird sie versuchen, den Abschwung nicht mit einer höheren Zinslast zusätzlich zu belasten.

Das vergangene Geschäftsjahr darf wiederum mit einer sehr guten Performance als erfolgreich beurteilt werden. Mit dem angestrebten qualitativen Wachstum nähert sich das Anlagevermögen zum bevorstehenden fünfzigjährigen Jubiläum der Milliarden-Grenze.

Herzlichen Dank den Anlegern für ihr Vertrauen.

Franz Steinegger, Präsident des Stiftungsrates

# Wichtige Kennzahlen

## Geschäftsergebnis im Überblick

### Vermögensrechnung

| in 1 000 CHF | 2013/14 | 2014/15 | 2015/16 | 2016/17 | 2017/18 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Gesamtvermögen** | **824 614** | **863 839** | **883 513** | **939 852** | **986 755** |
| Veränderung gegenüber Vorjahr (in %) | | +4.8 | +2.3 | +6.4 | +5.0 |
| **Marktwert aller Immobilien** | **800 171** | **839 716** | **856 673** | **911 833** | **956 025** |
| Veränderung gegenüber Vorjahr (in %) | | +4.9 | +2.0 | +6.4 | +4.8 |
| **Fremdfinanzierungsquote** [1), 2)] | | | | | |
| in % des Marktwertes aller Immobilien | 16.93 | 22.73 | 20.16 | 23.54 | 21.79 |
| **Nettovermögen** | **649 502** | **654 970** | **686 833** | **697 499** | **747 945** |
| Veränderung gegenüber Vorjahr (in %) | | +0.8 | +4.9 | +1.6 | +7.2 |
| **Anspruchskapital** | **587 072** | **583 493** | **610 398** | **607 515** | **650 258** |
| Veränderung gegenüber Vorjahr (in %) | | –0.6 | +4.6 | –0.5 | +7.0 |
| **Anzahl Ansprüche im Umlauf** | **53 012** | **52 703** | **54 988** | **54 745** | **58 281** |
| **Anzahl Anleger** | **165** | **157** | **156** | **154** | **146** |

### Rendite- und Performanceangaben

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inventarwert nach Ausschüttung** (pro Anspruch in CHF) | **11 584** | **11 775** | **11 868** | **12 088** | **12 205** |
| **Ausschüttung** (pro Anspruch in CHF) | **672** | **650** | **628** | **650** | **645** |
| Direktrendite (Ausschüttung) [2)] | 5.48% | 5.23% | 5.03% | 5.10% | 5.03% |
| Anlagerendite (Performance) [2)] | 5.77% | 7.28% | 6.08% | 7.35% | 6.17% |
| Ausschüttungsquote [2)] | 109.26% | 100.50% | 99.80% | 103.09% | 102.44% |
| Betriebsgewinnmarge [2)] (EBIT-Marge) | 83.73% | 84.50% | 83.97% | 83.76% | 83.36% |
| Betriebsaufwandsquote [2)] ($TER_{ISA\ (GAV)}$) | 0.46% | 0.44% | 0.44% | 0.36% | 0.35% |
| Betriebsaufwandsquote [2)] ($TER_{ISA\ (NAV)}$) | 0.57% | 0.57% | 0.57% | 0.48% | 0.47% |
| Eigenkapitalrendite [2)] (ROE) | 5.77% | 7.16% | 6.03% | 7.22% | 6.11% |

### Erfolgsrechnung

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Realisierter Erfolg** | **36 828** | **34 222** | **34 304** | **35 871** | **36 875** |
| Veränderung gegenüber Vorjahr (in %) | | –7.1 | +0.2 | +4.6 | +2.8 |
| **Gesamtergebnis (Berichtsperiode)** | **35 411** | **44 459** | **39 349** | **47 786** | **43 444** |
| Veränderung gegenüber Vorjahr (in %) | | +25.5 | –11.5 | +21.4 | –9.1 |
| **Soll-Mietertrag (netto)** | **45 587** | **48 424** | **49 246** | **49 919** | **51 091** |
| Veränderung gegenüber Vorjahr (in %) | | +6.2 | +1.7 | +1.4 | +2.3 |
| **Mietausfallquote** [2)] | **3.42%** | **3.80%** | **3.88%** | **4.85%** | **5.30%** |
| **Mietbetriebsaufwand** (exkl. Instandsetzung) | 6 481 | 6 516 | 6 858 | 7 500 | 7 940 |
| Veränderung gegenüber Vorjahr (in %) | | +0.5 | +5.2 | +9.4 | +5.9 |
| Mietbetriebsaufwandsquote | 14.2% | 13.5% | 13.9% | 15.0% | 15.5% |

Legende:

Die Berechnung entspricht der aktuell gültigen KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 01.09.2016 und ist in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26.

[1)] Maximal zulässige Belastung: 40% des Marktwerts aller Immobilien (Anlagerichtlinien Art. 8)

[2)] Definition siehe Glossar Seite 38

— Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

**Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten**

| in 1 000 CHF | 30.09.17 | in % | 31.03.18 | in % | 30.09.18 | in % |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fälllig innerhalb vom ersten Jahr | 40 500 | 18.9 | 55 000 | 24.8 | 57 505 | 27.6 |
| Fälllig innerhalb vom zweiten Jahr | 57 505 | 26.8 | 47 005 | 21.2 | 39 700 | 19.0 |
| Fälllig innerhalb vom dritten Jahr | 39 700 | 18.5 | 50 000 | 22.6 | 24 700 | 11.9 |
| Fälllig innerhalb vom vierten Jahr | 24 900 | 11.6 | 16 000 | 7.2 | 27 400 | 13.2 |
| Fälllig innerhalb vom fünften Jahr | 20 050 | 9.3 | 19 475 | 8.8 | 25 000 | 12.0 |
| Fällig innerhalb vom sechsten Jahr | 8 000 | 3.7 | 0 | 0.0 | 9 000 | 4.3 |
| Fällig innerhalb vom siebten Jahr | 9 000 | 4.2 | 19 000 | 8.6 | 10 000 | 4.8 |
| Fällig ab acht Jahren | 15 000 | 7.0 | 15 000 | 6.8 | 15 000 | 7.2 |
| **Total** | **214 655** | **100.0** | **221 480** | **100.0** | **208 305** | **100.0** |

Per 30.09.2018 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1.31% (Vorjahr 1.38%)

**Veränderung Anspruchskapital**

| in 1 000 CHF | Ansprüche | CHF |
|---|---|---|
| **Stand per 01.10.2017** | **54 745** | **607 515** |
| Neuzeichnungen/Aufstockungen | 1 779 | 21 505 |
| Reinvestitionen | 2 177 | 26 316 |
| Rückzahlungen/Kündigungen | –420 | –5 077 |
| **Stand per 30.09.2018** | **58 281** | **650 258** |
| Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche | 0 | |

# Investitionsentscheide / Offene Verpflichtungen

| in 1 000 CHF | Investitionen | Baufortschritt | Offene Verpflichtungen |
|---|---|---|---|
| **Käufe (Fertige Bauten)** | | | |
| keine | – | – | – |
| **Neubauprojekte** | | | |
| Zunzgen, Mühlematten | 21 520 | 4 340 | 17 180 |
| **Sanierungen** | | | |
| Bern, Kramgasse 72 / Rathausgasse 61 | 700 | 0 | 700 |
| Vernier, Grand Bay 20 | 7 000 | 4 210 | 2 790 |
| Liebefeld-Köniz (Projektierung) | 8 500 | 4 040 | 4 460 |
| Liebefeld-Köniz[1)] | 2 120 | 0 | 2 120 |
| Zürich-Albisrieden, Wydäcker (Projektierung) | 1 600 | 440 | 1 160 |
| Zürich-Albisrieden, Wydäcker[1)] | 1 507 | 0 | 1 507 |
| Wetzikon, Langfurren (Projektierung) | 2 400 | 0 | 2 400 |
| **Total Verpflichtungen per 30.09.2018** | **45 347** | **13 030** | **32 317** |

[1)] Mehrwertausgleich des planerischen Mehrwertes im Zusammenhang mit dem geplanten Ersatzneubau. Die Berechnung basiert auf der maximal möglichen zusätzlichen Ausnützung. Sie wird nach Realisierung des Projektes nach effekiv realisierter Mehrnutzung validiert. Die Zahlung wird bei Baufreigabe fällig.

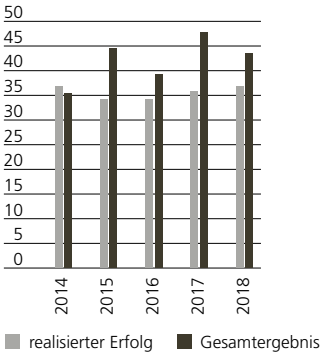
# Das Geschäftsjahr im Überblick

## Ergebnis

Die HIG darf auf ein weiteres dynamisches und erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die Schönwetterlage wird einzig durch die aufziehenden Wolken im Bereich Leerstand/Nachfragerückgang und eine weiterhin hohe Produktion an neuen Wohnungen getrübt. Dem halten tatkräftig das weiterhin äusserst attraktive Zinsniveau, die Beschäftigungszunahme als Nachfragetreiber im Büroflächenbereich, die erneute Senkung der Diskontsätze in der Bewertung und das stabile operative Ergebnis aus dem Bestandesportfolio entgegen.

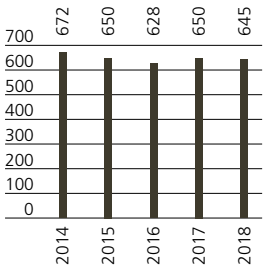
**Ergebnisentwicklung**

in Mio CHF




**Entwicklung Ausschüttung**

je Anspruch in CHF



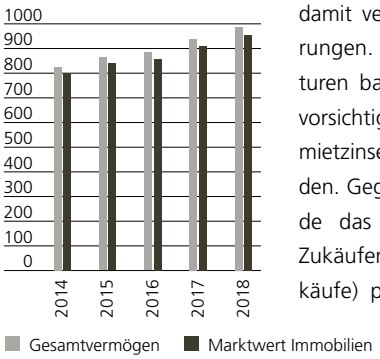

## Portfoliobewertung

Die KPMG AG hat in ihrer Funktion als unabhängige Schätzungsexpertin der HIG die Liegenschaften im Bestandesportfolio per 30.09.2018 wiederum nach der DCF-Methode bewertet. Die Schätzungsexpertin hat dabei die Diskontierungszinssätze per Bewertungsstichtag individuell pro Liegenschaft überprüft und aufgrund des aktuellen Zins- und Marktumfeldes gesenkt. Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz liegt für das Bestandesportfolio bei 3,82% (VJ 3,95%).

Von den 66 bewerteten Bestandsobjekten erfuhren 49 eine positive und 17 eine negative Wertkorrektur. Die positiven Korrekturen beruhen im Wesentlichen auf den tieferen Diskontierungszinssätzen, auf erfolgreich umgesetzten Sanierungsmassnahmen und den damit verbundenen Ertragssteigerungen. Die negativen Korrekturen basieren hauptsächlich auf vorsichtiger eingeschätzten Marktmietzinsen und höheren Leerständen. Gegenüber dem Vorjahr wurde das Bestandesportfolio (vor Zukäufen und bereinigt um Verkäufe) per 30.09.2018 mit CHF 920,5 Mio um CHF 19,1 Mio (+2,1%) höher bewertet. Bereinigt um die vorgenommenen Aktivierungen verbleibt ein innerer Wertzuwachs von CHF 7,84 Mio (0,8%).

**Vermögensentwicklung**

in Mio CHF




Abzüglich des Verkaufs des Objekts in Kappel SO, zuzüglich dem Kaufobjekt in Niederweningen, der Inbetriebnahme des Neubaus in Oftringen und dem Fortschritt der Bauarbeiten des erworbenen Bauprojekts in Zunzgen BL erhöhte sich der Marktwert aller Immobilien im Berichtsjahr um 4,8% auf CHF 956,0 Mio (VJ 911,8 Mio).

## Anlagetätigkeit

Öfters als in den vergangenen Jahren haben sich im letzten Jahr negative Stimmen und Kommentare im Anlageuniversum der Immobilien gehäuft. Die Produktion an neuem Wohnraum ist trotz abnehmender Nachfrage weiterhin hoch, die Erstvermietung ist kein Selbstläufer mehr, in gewissen Regionen werden sinkende Erträge beobachtet und die Anbahnung einer Normalisierung der Geldpolitik mit Einfluss auf die Zinslandschaft zeichnet sich ab. Demgegenüber stehen die Zeichen aus dem Transaktionsmarkt. Nach wie vor ist eine grosse Nachfrage nach anlagetauglichen Objekten an guten Lagen zu spüren. Die Preise stehen denen in den letzten Jahren in nichts nach. Auch andere Anlagekategorien wie der Aktienmarkt, der neue Höchststände erreichte, vermögen der Attraktivität der Immobilien-Anlageklasse nichts anhaben. Ihre Attraktivität zeigt sich auch in den vielen erfolgreich durchgeführten Neuemissionen von Anlagevehikeln.

## Akquisitionen

Im Dezember 2017 wurden die Kaufverträge für ein Neubauprojekt mit 44 Wohnungen in Zunzgen BL unterschrieben. Der Baufortschritt verläuft gemäss Plan und der Bezug der ersten Etappe erfolgt per 1. Dezember 2018 und der zweiten Etappe voraussichtlich per Mai 2019. Seit Januar 2018 sind gemäss neuem Energiegesetz Eigenverbrauchsgemeinschaften im Strombereich zulässig. HIG hat sich entschlossen, auf den beiden Objekten eine Photovoltaik-Anlage mit Ausbaumöglichkeit zu erstellen und den Strom mittels Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) den Mietern abzugeben resp. den Überschuss in das öffentliche Netz einzuspeisen. Die Gestehungskosten werden knapp CHF 22,0 Mio betragen.

Per 1. Juli 2018 konnte die HIG eine Wohnüberbauung für CHF 21,6 Mio mittels einer Sacheinlage einer Pensionskasse erwerben. Die zentral in Niederweningen gelegene Liegenschaft soll mittel- bis langfristig repositioniert werden.

## Neubauten

Das 2016 erworbene Bauprojekt in Oftringen mit 22 Wohnungen in zwei Häusern wurde termingerecht fertiggestellt und die neuen Mieter konnten per 1. April einziehen. Trotz angespanntem Marktumfeld sind die Objekte in der Zwischenzeit voll vermietet. Der von KPMG geschätzte Marktwert liegt mit CHF 9,6 Mio leicht unter den Kaufkosten.

## Erneuerungen

Die Teilerneuerung der Liegenschaft Kramgasse 74 in der Berner Altstadt ist per 1. September abgeschlossen und die neuen Mieter sind alle eingezogen. Das Investitionsvolumen in die Erneuerung der Liegenschaft beträgt CHF 4,3 Mio. Für die benachbarte Liegenschaft Kramgasse 72/Rathausgasse 61 wurde die Vorprojektphase erfolgreich abgeschlossen und es läuft zurzeit das Bewilligungsverfahren.

Mit einer zeitlichen Verzögerung konnte die Innensanierung von 22 Wohnungen der Liegenschaft Champ d'Anier 5 in Genf im April abgeschlossen werden.

Im Frühjahr begann die komplexe Innensanierung von 65 Kleinwohnungen im bewohnten Zustand der Liegenschaft Grand Bay 20 in Vernier. Die Arbeiten inklusive Mietermanagement werden durch ein Totalunternehmen ausgeführt und sollen im 1. Quartal des neuen Geschäftsjahres erledigt sein. Die budgetierten Kosten belaufen sich auf CHF 7,0 Mio.

## Verdichtungsprojekte

Die Überbauungsordnung für das Projekt Thomasweg in Köniz Liebefeld wurde ohne Einsprachen genehmigt. Das Inkrafttreten wird bis Ende 2018 erwartet. Gleichzeitig wurde das Vorprojekt erfolgreich beendet und die Baueingabe ist Mitte Oktober 2018 erfolgt. In drei Phasen sollen auf dem Areal rund 285 Wohnungen und ca. 1 000 m² Gewerbefläche erstellt werden.

Aufgrund des Resultats des durchgeführten Studienauftrags hat sich gezeigt, dass ein Teilersatzneubau mit gleichzeitiger Erneuerung des Bestandes die werthaltigste und nachhaltigste Strategie für die Überbauung Langfurren in Wetzikon ist. Zusammen mit dem Siegerteam des Studienauftrags, dem Architekturbüro Galli Rudolf aus Zürich, wurde die Vorprojektphase gestartet. Die Planung und Ausführung des Projekts wird mittels der BIM-Methode (Building Information Modeling) geplant.

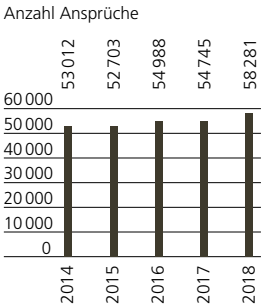
Zusammen mit der Credit Suisse Anlagestiftung (CSA) wurde die Erneuerung und Verdichtung der Liegenschaft Wydäckerring in Zürich angestossen. Die bestehende Arealüberbauung soll aufgelöst und durch eine neue ersetzt werden. Geplant ist, die aus den 60er Jahren stammenden Gebäude durch drei Neubauten zu ersetzen. Die geänderten Rahmenbedingungen lassen auf dem Areal der HIG eine höhere Ausnützung zu.

## Verkäufe

Die HIG hat im Berichtsjahr das positive Marktumfeld genutzt, um die Objekte Grossmatt 6+8 in Kappel SO zu verkaufen. Der Verkaufserlös lag über dem geschätzten Marktwert.

## Entwicklung Anspruchskapital

**Entwicklung Anspruchskapital**




Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde gemäss Beschluss des Stiftungsrates die Möglichkeit zur Reinvestition der Ausschüttung zugelassen. Die Reinvestition entsprach einer Quote von 74% und brachte CHF 26,3 Mio Anspruchskapital ein. Im Zuge der durchgeführten Sacheinlage wurden neue Ansprüche im Gegenwert der Sacheinlage ausgegeben. Die wenigen Anspruchskündigungen wurden nicht ersetzt.

## Zeichnungs-/Rücknahmekommission

In Anwendung von Art. 13 lit. 3 des Stiftungsreglements hat der Stiftungsrat die folgenden Kommissionen bei Zeichnung resp. Rücknahme von Ansprüchen festgesetzt:

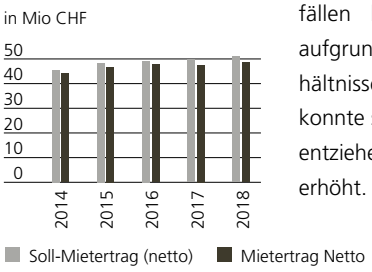
Zeichnung: max. 3%
Rücknahme: max. 1%

Auf die Verrechnung einer Rücknahmekommission wurde im vergangenen Geschäftsjahr verzichtet.

## Ertragsentwicklung

Die Mietzinseinnahmen netto Soll erhöhten sich im Berichtsjahr um 2,3% auf CHF 51,1 Mio. Die Ertragsentwicklung positiv beeinflusst haben der Zukauf in Niederweningen sowie die Fertigstellung der beiden Projekte in Bern und Oftringen. Negativ ins Gewicht fiel der Verkauf von Kappel SO. Generelle Mietzinsanpassungen wurden keine durchgeführt. Mietzinserhöhungen bzw. -senkungen ergaben sich in Einzelfällen bei Wiedervermietungen aufgrund der örtlichen Marktverhältnisse. Die Mietausfallquote konnte sich dem Markttrend nicht entziehen und hat sich auf 5,3% erhöht.

**Ertragsentwicklung**



**Vermietungssituation**

Im Portfolio der HIG zeigten sich im vergangenen Geschäftsjahr unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Segmenten.

Segment Wohnen

Nach wie vor stark nachgefragt sind Wohnungen mit einem fairen Preis-Leistungsverhältnis in den Grossstädten und Orten mit sehr guter öffentlicher Anbindung. In den Agglomerationen herrscht zunehmend ein Verdrängungsmarkt, der zu selektiven Mietzinssenkungen im Portfolio führte. Die nach wie vor hohe Bautätigkeit in diesen Regionen kombiniert mit stagnierender oder weiter abnehmender Nachfrage wird den Druck auf die Erträge auch in naher Zukunft hoch halten.

Segment Büro

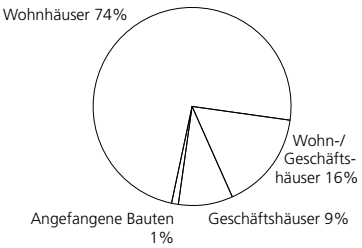
Generell hat die Nachfrage nach Büroflächen aufgrund der robusten und expandierenden Wirtschaftslage zugenommen und lässt das Angebot an freien Flächen schrumpfen. Im vergangenen Jahr konnten grössere, langfristige Mietverträge für über 1 500 m² Bürofläche in zwei Liegenschaften der HIG unterschrieben werden.

Segment Verkauf

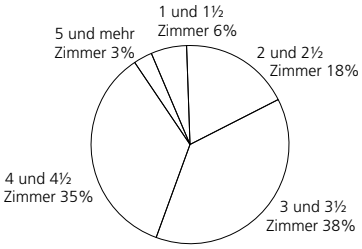
Das geänderte Einkaufsverhalten lässt freie Retail-Flächen einen wahren Vermarktungs-Fitness-Test durchlaufen und eine Entschleunigung ist nicht in Sicht. Kreative Konzepte und Lösungsansätze bis zu alternativen Nutzungen drängen sich auf. Weiter ist mit wesentlichen Ertragsrückgängen zu rechnen. Diese Situation spürt auch die HIG und kämpft mit längeren Leerständen in spezifischen Objekten.

# Portfolio-Informationen

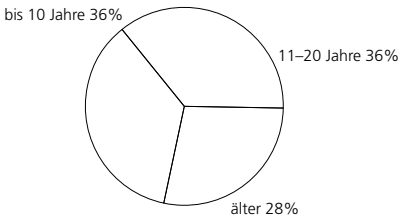
**Marktwert Immobilien nach Liegenschaften-Kategorien**



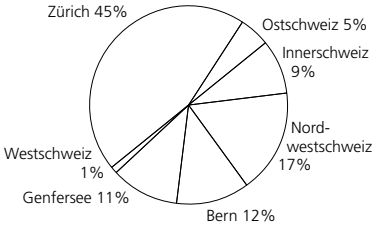

**Wohnungsmix nach Wohnungsgrössen**



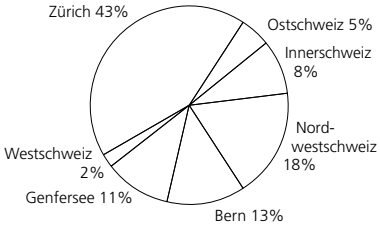

**Altersstruktur (inkl. Gesamt- und Innenerneuerung)**



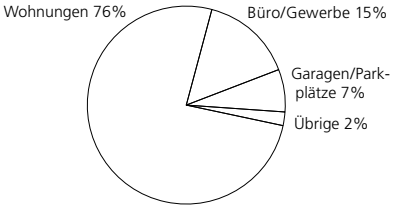

**Marktwert Immobilien nach Regionen**




**Mietertrag netto nach Regionen**




**Mietzinseinnahmen netto Soll nach Objektgattung**



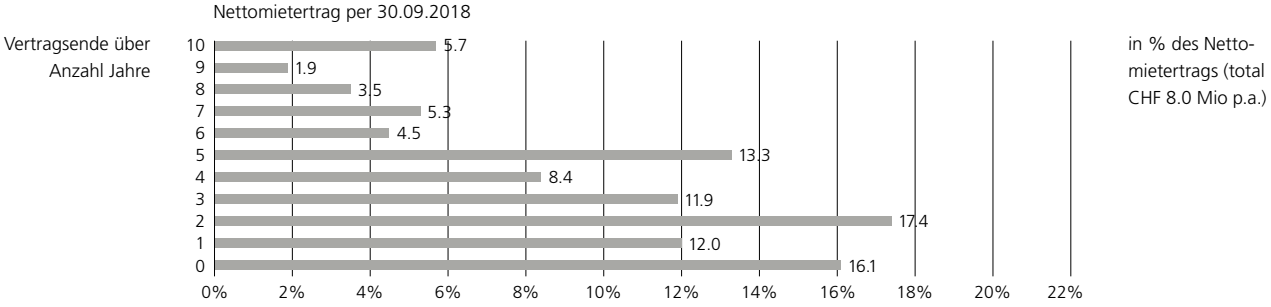

**Leerstände nach Objektgattung in % und CHF der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat**

| | **30.09.2018** | | 30.09.2017 | |
|---|---|---|---|---|
| | in % | in TCHF | in % | in TCHF |
| Wohnungen | 4.4 | 143 | 3.9 | 122 |
| Büro/Gewerbe | 5.2 | 33 | 3.9 | 26 |
| Garagen/Parkplätze | 13.8 | 45 | 12.4 | 39 |
| übrige Objekte | 6.3 | 6 | 5.0 | 4 |
| alle Objekte | 5.3 | 227 | 4.5 | 191 |

**Leerstände nach Portfoliobereich in % und CHF der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat**

| | **30.09.2018** | | 30.09.2017 | |
|---|---|---|---|---|
| | in % | in TCHF | in % | in TCHF |
| Bestandesportfolio | 4.6 | 182 | 3.9 | 156 |
| Neubauten bis 3-jährig | 0.8 | <1 | 0.0 | 0 |
| Renovierte Objekte während und 1 Jahr nach umfassender Erneuerung | 14.5 | 49 | 11.8 | 382 |

**Portfolio nach Fälligkeit der Gewerbe-Mietverhältnisse**




Portfolio-Informationen nicht durch Revisionsstelle geprüft

# Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung
# Vermögensrechnung des Anlagevermögens

| in 1 000 CHF | Erläuterungen | 30.09.2018 Marktwert | in % | 30.09.2017 Marktwert | in % |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aktiven** | | | | | |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) | | 0 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| Angefangene Bauten (inkl. Land) | | 4 340 | 0.4 | 7 362 | 0.8 |
| Fertige Bauten (inkl. Land) | | 951 685 | 96.5 | 904 471 | 96.2 |
| **Immobilien** | 1 | **956 025** | **96.9** | **911 833** | **97.0** |
| Flüssige Mittel | | 904 | 0.1 | 2 570 | 0.3 |
| Indirekte Immobilienanlage | 2 | 26 543 | 2.7 | 25 344 | 2.7 |
| Sonstiges Vermögen | 3 | 3 283 | 0.3 | 105 | 0.0 |
| **Gesamtvermögen** | | **986 755** | **100.0** | **939 852** | **100.0** |
| **Passiven** | | | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 4 | 208 305 | 87.2 | 214 655 | 88.6 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 5 | 8 094 | 3.4 | 6 558 | 2.7 |
| Liquidationssteuern | 6 | 22 411 | 9.4 | 21 140 | 8.7 |
| **Fremdkapital** | | **238 810** | **100.0** | **242 353** | **100.0** |
| **Nettovermögen** | | **747 945** | | **697 499** | |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf | 7 | 58 281 | | 54 745 | |
| Inventarwert pro Anspruch (nach Ausschüttung) | 8 | 12 205 | | 12 088 | |
| **Veränderung des Nettovermögens** | | | | | |
| Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode | | 697 499 | | 686 833 | |
| Ausschüttung Geschäftsjahr | | –35 742 | | –34 235 | |
| Zeichnung Ansprüche netto | | 42 743 | | –2 884 | |
| Gesamtergebnis (Berichtsperiode) | | 43 444 | | 47 786 | |
| **Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode** | | **747 945** | | **697 499** | |

# Erfolgsrechnung des Anlagevermögens

| in 1 000 CHF | Erläuterungen | | 2017/18 | in % | | 2016/17 | in % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Mietertrag Netto** | | | **48 534** | | | **47 595** | |
| Soll-Mietertrag (netto) | 9 | | 51 091 | 100 | | 49 919 | 100.0 |
| Minderertrag Leerstand | 10 | | –2 547 | –5.0 | | –2 345 | –4.7 |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen | | | –163 | –0.3 | | –74 | –0.1 |
| Übrige Erträge aus Liegenschaften | | | 153 | 0.3 | | 95 | 0.2 |
| **Unterhalt Immobilien** | 11 | | **5 191** | **10.2** | | **5 536** | **11.1** |
| Instandhaltung | | | 3 412 | 6.7 | | 3 130 | 6.3 |
| Instandsetzung | | | 1 779 | 3.5 | | 2 406 | 4.8 |
| a.o. Unterhalt | | 781 | | 1.5 | 1 119 | | 2.2 |
| Sanierungen | | 998 | | 2.0 | 1 287 | | 2.6 |
| **Operativer Aufwand** | 12 | | **4 528** | **8.9** | | **4 370** | **8.8** |
| Ordentlicher Liegenschaftenbetrieb | | | 2 606 | 5.1 | | 2 483 | 5.0 |
| Bewirtschaftungshonorare | | | 1 922 | 3.8 | | 1 887 | 3.8 |
| **Operatives Ergebnis** | 13 | | **38 815** | **75.9** | | **37 689** | **75.5** |
| | | | | in % vom operativen Ergebnis | | | in % vom operativen Ergebnis |
| **Sonstige Erträge** | 14 | | **1 289** | **3.3** | | **1 114** | **3.0** |
| Aktivzinsen/Indirekte Immobilienanlage | | | 1 199 | | | 1 114 | |
| Übriger Ertrag | | | 90 | | | 0 | |
| **Finanzierungsaufwand** | 15 | | **2 888** | **7.4** | | **2 706** | **7.2** |
| Hypothekarzinsen | | | 2 888 | | | 2 706 | |
| **Verwaltungsaufwand** | 16 | | **1 464** | **3.8** | | **1 425** | **3.8** |
| Revisionsaufwand | | | 70 | | | 72 | |
| Schätzungsaufwand | | | 106 | | | 108 | |
| Geschäftsführungshonorar | | | 795 | | | 900 | |
| Übriger Verwaltungsaufwand | | | 493 | | | 345 | |
| **Nettoertrag des Rechnungsjahres** | 17 | | **35 752** | **92.1** | | **34 672** | **92.0** |
| **Realisierte Kapitalgewinne/-verluste** | 18 | | **1 123** | | | **1 199** | |
| Erfolg aus Verkauf Immobilien | | | 1 123 | | | 1 199 | |
| **Realisierter Erfolg** | | | **36 875** | | | **35 871** | |
| **Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste** | 19 | | **6 569** | | | **11 915** | |
| Erfolg aus Neubewertung | | | 7 841 | | | 14 603 | |
| Positive Marktwertanpassung | | 13 215 | | | 19 439 | | |
| Negative Marktwertanpassung | | –5 374 | | | –4 836 | | |
| Veränderungen latente Steuern | | | –1 272 | | | –2 688 | |
| **Gesamterfolg des Rechnungsjahres** | 20 | | **43 444** | | | **47 786** | |
| **Gewinnverwendung** | | | | | | | |
| Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden: | | | | | | | |
| **Ausschüttung pro Anspruch** | 8 | | **645** | | | **650** | |
| **Beantragte Ausschüttung** | 8 | | **36 625** | | | **35 742** | |
| **Gewinnvortrag** (nach Ausschüttung) | 8 | | **3 404** | | | **3 154** | |

# Anhang zum Anlagevermögen

## Allgemeine Angaben

### A. Stiftungszweck/Rechtsgrundlage/Aufsichtsbehörde

*Stiftungszweck*

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung (ff. HIG genannt) ist eine Stiftung im Sinne von Art. 53g bis Art. 53k des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und von Art. 80 ff. ZGB. HIG bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der von den Anlegern eingebrachten Gelder. Ansprüche erwerben können alle in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a. Zugelassen sind auch Anlagefonds, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a besteht. Die HIG investiert die ihr zufliessenden Gelder in schweizerische Immobilien. Sie ist bestrebt, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio zu entwickeln und zu halten, um den Anlegern eine sichere und wertbeständige Anlage ihres Vermögens in Immobilien zu ermöglichen.

*Rechtsgrundlage*

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der HIG bilden die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Statuten vom 13.01.2014, das Reglement vom 03.12.2013, die Anlagerichtlinien vom 04.09.2013 und das Organisations- und Geschäftsreglement vom 03.09.2014.

*Aufsichtsbehörde*

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Seilerstr. 8, Postfach, 3001 Bern

### B. Organe

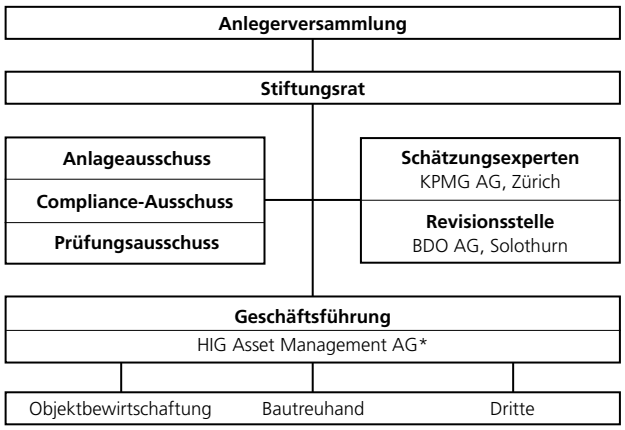
Organe der HIG sind:
- die Anlegerversammlung
- der Stiftungsrat
- die Revisionsstelle

| Stiftungsrat | |
|---|---|
| Präsident | Franz Steinegger [A/F] lic. iur. (1943), Flüelen<br>Fürsprech, Notar<br>Mitglied seit: 19.02.1992, gewählt bis: AV 2020 |
| Vizepräsident | Marcel C. Berlinger [A/D] (1949), Wil<br>Stiftungsratspräsident der Personalvorsorgestiftung STIHL Schweiz, Wil<br>Mitglied seit: 13.12.2005, gewählt bis: AV 2020 |
| Mitglieder | Lorenz Heim [A/B/E/F] (1968), Küsnacht<br>Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich<br>Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2020 |
| | Mark Honauer [A/B/E] (1952), Luzern<br>Ehem. Leiter Immobilien der SUVA, Luzern<br>Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2020 |
| | Mario Passerini [C/D/E] (1958), Luzern<br>Geschäftsführer Schindler Pensionskasse, Ebikon<br>Mitglied seit: 03.12.2013, gewählt bis AV 2020 |
| | Thomas Leu [C/E] (1972), Zug<br>Leiter Immobilien der Zuger Pensionskasse, Zug<br>Mitglied seit: 05.12.2017, gewählt bis: AV 2020 |
| | Gerold Moser [A/B/E] (1956), Abtwil AG<br>Leiter Immobilien der PKG Pensionskasse, Luzern<br>Mitglied seit: 09.12.2009, gewählt bis: AV 2020 |

Index
- [A] Kollektivunterschrift zu zweien
- [B] Anlageausschuss
- [C] Compliance-Ausschuss
- [D] Prüfungsausschuss
- [E] Anlegervertreter
- [F] Verwaltungsrat der HIG Asset Management AG

Revisionsstelle: Gesetzliche Revisionsstelle der HIG ist die BDO AG, Solothurn. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt. Die BDO AG erfüllt die Zulassungsvoraussetzungen gemäss Art. 9 ASV bzw. Art. 52b BVG.

## C. Organisation der Stiftung und der Vermögensanlage




*100-prozentige Tochter des Stammvermögens der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Oberstes Organ der HIG ist die Anlegerversammlung, die durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Die Anlegerversammlung findet mindestens einmal pro Jahr, innert 4 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres statt. Die Aufgaben der Anlegerversammlung sind im Stiftungsreglement geregelt.

Der Stiftungsrat besteht derzeit aus 7 Mitgliedern und ist oberstes geschäftsführendes Organ. Er trifft die strategischen und geschäftspolitischen Entscheide sowie die Beschlüsse von grundlegender Bedeutung über die Anlage der anvertrauten Anlagegelder. Er ist zudem zuständig für die Festlegung der Organisation und überwacht den Geschäftsgang im Sinne einer Oberaufsicht. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien ist vom Stiftungsrat an den Compliance-Ausschuss delegiert. Dieses Gremium besteht aktuell aus 2 vom Anlageausschuss und der Geschäftsführung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Die einzelnen Anlageentscheide treffen entsprechend der im OGR geregelten Kompetenzordnung je nach Anlagevolumina die Geschäftsführung, der vom Stiftungsrat eingesetzte Anlageausschuss oder der Stiftungsrat. Der Anlageausschuss besteht derzeit aus 3 vom Compliance-Ausschuss und der Geschäftsführung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Der Prüfungsausschuss unterstützt den Stiftungsrat in der Überwachung der finanziellen Entwicklung der HIG, der Effizienz der Prozesse und dem Gleichgewicht zwischen Risiko und Kontrollmassnahmen. Insbesondere bildet er sich ein eigenständiges Urteil über den Jahresabschluss und die Angemessenheit des internen Kontrollsystems (IKS) sowie über die Wirksamkeit der externen Revisionsstelle. Der Prüfungsausschuss besteht derzeit aus 2 Mitgliedern des Stiftungsrats.

Schätzungsexpertin der HIG ist die KPMG AG, Zürich. Die Schätzungsexpertin wird vom Stiftungsrat für eine Amtsdauer von jeweils 3 Jahren gewählt (wiedergewählt bis AV 2021). Die KPMG AG erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 11.3 ASV (Qualifikation und Unabhängigkeit). Die Schätzungsexperten ermitteln jährlich die Marktwerte aller Liegenschaften im Bestandesportfolio. Zudem bewerten sie zum Kauf bzw. Verkauf beantragte Liegenschaften und Projekte. Weitere Details hierzu können dem vom Stiftungsrat am 06.11.2013 erlassenen Bewertungsreglement entnommen werden.

Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 10 ASV und Art. 52c BVG. Die Revisionsstelle hält ihre Feststellungen und Anträge zuhanden des Stiftungsrats in einem umfassenden Bericht und zuhanden der Anlegerversammlung in einem zusammenfassenden Bericht fest.

Die Geschäftsführung besteht aus dem vom Stiftungsrat gewählten Geschäftsführer und dem stellvertretenden Geschäftsführer. Die Führung der laufenden Geschäfte und des Sekretariats der HIG, damit auch die Umsetzung der strategischen Vorgaben und der Anlageentscheide, hat der Stiftungsrat gestützt auf Art. 9, lit. 4 der Statuten an die HIG Asset Management AG delegiert. Die HIG Asset Management AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der HIG. Teilleistungen des Finanz- und Rechnungswesens der HIG sind seit 01.04.2012 an die Von Graffenried AG Treuhand, Bern, ausgegliedert. Weitere operative Leistungen wie die Objektbewirtschaftung oder Bautreuhandaufgaben werden an externe Unternehmungen vergeben. Die administrative und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften ist auf die regional verankerten Unternehmungen wie folgt verteilt:

| | |
|---|---|
| – Region Zürich: | Intercity Verwaltungs-AG, Zürich<br>UtoNova AG, Zürich |
| – Region Ostschweiz: | IT3 St. Gallen AG, St. Gallen<br>IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhausen |
| – Region Innerschweiz: | Intercity Verwaltungs-AG, Luzern |
| – Region Nordwestschweiz: | GRIBI Bewirtschaftung AG, Basel<br>VERWAG Immobilien Verwaltungs AG, Zofingen<br>Arealis AG, Baden |
| – Region Bern: | Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern |
| – Region Westschweiz/Genf: | Comptoir Immobilier SA, Lausanne/Genf |

Das Liegenschaftsrechnungswesen wird seit 01.10.2009 schweizweit zentral von sidus advanced partners ag, Bern, einer von den technischen Bewirtschaftern unabhängigen Unternehmung geführt.

# Wissen teilen.

# Anhang zum Anlagevermögen

Bautreuhandaufgaben werden nach Bedarf an externe Dienstleister vergeben.

Fritz Burri, ehemaliger Geschäftsführer der HIG Immobilien Anlage Stiftung, führt auf Mandatsbasis als Berater der Auftraggeberin zwei Entwicklungsobjekte in Bern (Bindeglied zwischen externer Gesamtprojektleitung und der HIG Immobilien Anlage Stiftung).

HIG investiert im Grundsatz zum Zwecke der langfristigen Anlage, mehrheitlich in das Segment Wohnen. Die gewählte Anlagestrategie zielt auf ein qualitatives, nachhaltiges Wachstum bei einer angemessenen Rendite. Die Anforderungen an Sicherheit und Liquidität der Anlagen sollen gebührend beachtet werden.

## D. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Die Jahresrechnung 2017/18 wurde in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 und nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäss Art. 38 – 41 ASV und Art. 47 + 48 BVV2 erstellt. Diese Vorschriften dienen der besseren Vergleich- und Lesbarkeit der Rechnung und tragen so zu erhöhter Transparenz und Klarheit bei.

*Bewertungsstandards und Grundlagen*

| *Bilanzposition* | *Bewertung* |
|---|---|
| *Immobilien* | |
| Fertige Bauten | Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Siehe dazu den Kurzbericht des Schätzungsexperten. |
| Angefangene Bauten | Angefangene Bauten werden generell zu Anschaffungswerten bilanziert. Sofern es der Marktwert zulässt, dürfen Bauzinsen auf der durchschnittlichen Investitionssumme aktiviert werden. Die Belastung erfolgt zum durchschnittlichen Fremdkapitalsatz. |
| *Rückstellungen* | Rückstellungen werden gebildet, wenn vor dem Bilanzstichtag ein Ereignis stattgefunden hat, aus dem ein wahrscheinlicher Mittelabfluss resultiert. Diese Verpflichtung kann auf faktischen oder rechtlichen Gründen basieren. |
| *Liquidationssteuern* | Berücksichtigt sind die bei einem Verkauf voraussichtlich anfallenden Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern. Die Handänderungssteuern werden nur soweit berücksichtigt, wie sie vom Verkäufer zu übernehmen sind. |

Nicht aufgeführte Positionen werden grundsätzlich zu Marktwerten bilanziert. Wenn für einen Vermögensgegenstand kein aktueller Wert bekannt ist bzw. festgelegt werden kann, gelangt ausnahmsweise der Anschaffungswert abzüglich erkennbarer Werteinbussen zur Anwendung.

## E. Risiko-Management

*Grundsätze*

Die Stiftung misst einem adäquaten Risikomanagement hohe Bedeutung bei. Das Risikomanagement soll durch eine systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass Risiken rechtzeitig erkannt und im Bedarfsfall durch die Anordnung von geeigneten Massnahmen minimiert werden können. Die für die Stiftung wesentlichsten Risiken wurden definiert und auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit sowie auf mögliche Auswirkungen hin bewertet. Der Stiftungsrat befasst sich mit den strategischen Risiken sowie der Organisation des Risikomanagements und lässt sich von der Geschäftsführung über die Behandlung der operativen Risiken regelmässig informieren. Die Geschäftsführung überprüft die operativen Risikopositionen mindestens quartalsweise und informiert den Stiftungsrat bei bedeutenden Veränderungen umgehend.

Der Stiftungsrat befasste sich im Berichtsjahr u.a. mit den Entwicklungen am Immobilienmarkt. Er hat die weiterhin angespannte Marktsituation zur Kenntnis genommen und sprach sich für die Weiterführung der Strategie des qualitativen Wachstums aus. Der Stiftungsrat bestätigte das System des Risikomanagements, hat sich mit den strategischen Risiken befasst und von der Behandlung der operativen Risiken durch die Geschäftsführung Kenntnis genommen. Des Weiteren hat sich der Stiftungsrat mit der Ausschüttungspolitik befasst und er liess sich über die Einhaltung der Vorschriften zur Loyalität und Integrität der Verantwortlichen informieren.

*Organisation / Prozesse*

Die Organisation des Risikomanagements stützt sich auf das in Kraft stehende Regelwerk, namentlich auf Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien, das OGR (Organisations- und Geschäftsreglement) und die Qualitätsstandards der Konferenz der Geschäftsführer der Anlagestiftungen (KGAST).

*In- / Devestitionen*

Die Kompetenz zum Erwerb von Liegenschaften ist im OGR geregelt und liegt abgestuft nach Investitionsvolumen bei der Geschäftsführung, dem Anlageausschuss oder dem Stiftungsrat.

Gleiches gilt sinngemäss für die Auslösung von Sanierungsprojekten. Der Verkauf von Liegenschaften benötigt die Zustimmung des Anlageausschusses bzw. ab einem bestimmten Verkaufsvolumen diejenige des Stiftungsrats.

Als Entscheidungsgrundlagen dienen den Entscheidungsinstanzen die genehmigten Anlagerichtlinien, die vom Stiftungsrat festgelegte Anlagestrategie und die von der Geschäftsführung aufbereiteten Informationen zum beantragten Geschäft. Bei Käufen plausibilisiert zudem die Schätzungsexpertin die erwartete Wertentwicklung mittels eines Marktwertgutachtens. Bei Verkäufen beurteilt sie den Verkaufspreis.

*Neubau-/Sanierungsvorhaben*
Die Projektsteuerung von Neubau- und Sanierungsvorhaben ist an die HIG Asset Management AG delegiert. Zur Überwachung der Ausführung und der damit zusammenhängenden Risiken (Preis, Leistung, Termin, Garantie) wird in der Regel ein externer Bautreuhänder beigezogen.

*Führung des Immobilienportfolios*
Die Führung und damit auch die Überwachung des Portfolios sind an die HIG Asset Management AG delegiert. Die Risiken im Zusammenhang mit der Führung des Immobilienportfolios liegen primär
– in der Entwicklung der Positionen Ertrag/Ertragsausfall/Aufwand
– beim baulichen Zustand der Immobilien
– bei Personen- oder Sachschäden
– in möglichen Veränderungen des relevanten Marktumfeldes

Zur Überwachung der wirtschaftlichen Risiken wird im Sinne eines Frühwarnsystems ein institutionalisiertes, aussagekräftiges Kennzahlenreporting geführt. Der bauliche Zustand der Objekte wird regelmässig durch externe Spezialisten überwacht. Die Risiken im Zusammenhang mit Personen- und Sachschäden sind in einem Rahmenvertrag über eine Versicherungsgesellschaft angemessen abgedeckt (Erdbebenrisiko eingeschlossen bis Schadenssumme von CHF 100 Mio bei Wohnimmobilien und CHF 50 Mio bei Mischbauten). Risiken durch Veränderungen im relevanten Marktumfeld sollen durch die Nähe der Objektbewirtschafter zum Objekt (Regionalisierung der Objektbewirtschaftung) und durch regelmässig zu aktualisierende Standortbeurteilungen erkannt werden.

*Bewertungen*
Das Immobilienportfolio wird einmal pro Jahr durch die externe und unabhängige Schätzungsexpertin nach dem Grundsatz des «fair market value» bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted Cashflow-Methode. Die Details dazu sind im vom Stiftungsrat erlassenen Bewertungsreglement vom 06.11.2013 geregelt.

*Einhaltung der Anlagerichtlinien*
Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird vierteljährlich durch den Compliance-Ausschuss überprüft.

*Geschäftsführung/HIG Asset Management AG*
Der Präsident und ein weiteres Mitglied des Stiftungsrates stellen den Verwaltungsrat der HIG Asset Management AG. Damit ist der direkte Durchgriff der HIG auf das Management sichergestellt. Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Kompetenzen sind im Delegationsvertrag und im Organisations- und Geschäftsreglement detailliert geregelt. Der Verwaltungs- und der Stiftungsrat überwachen die Aktivitäten der Geschäftsführung und der HIG Asset Management AG auf Basis des gültigen Regel- und Vertragswerks und über ein umfassendes Quartalsreporting.

## F. Kommissionen/Geschäftsführungshonorar

*Ausgabekommission*
Für die Ausgabe von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 3% des Werts der ausgegebenen Ansprüche verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde eine Ausgabenkommission von 1% auf der Reinvestition der Ausschüttung im Gesamtbetrag von CHF 261 240 verrechnet.

*Rücknahmekommission*
Für die Rücknahme von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 1% verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde keine Rücknahmekommission verrechnet.

*Vermittlungskommission*
Für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 2% des beurkundeten Kauf-/Verkaufspreises verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde für den Kauf einer Liegenschaft in Niederweningen eine Vermittlungskommission von 0,22% (CHF 48 096) und für eine Liegenschaft in Oftringen eine solche von 0,5% (CHF 49 700) verrechnet. Für den Verkauf zweier Liegenschaften in Kappel wurde eine Verkaufskommission von 2% (CHF 87 000) verrechnet.

*Baubetreuungskommission*
Für die Führung von Bauprojekten kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 1% der Baukosten verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Baubetreuungskommissionen für ein Bauprojekt in Oftringen von 0,5% (CHF 41 600) und für ein Sanierungsprojekt in Genf von 1% (CHF 30 330) verrechnet.

*Geschäftsführungshonorar an die HIG Asset Management AG*
Die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG wird nach effektivem Aufwand entschädigt.

## G. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat mit Schreiben vom 31. Januar 2018 bestätigt, dass sie keine Bemerkungen zur Jahresrechnung 2016/17 anzubringen hat. Zurzeit bestehen keine besonderen Auflagen.

## H. Weitere Angaben

*Eventualverbindlichkeiten*
Im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine Solidarhaftung.

*Rückerstattungen, Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen (Art. 40 ASV)*
Mit einer Ausnahme haben weder die HIG noch die HIG Asset Management AG Rückerstattungen oder Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen bezahlt noch solche vereinnahmt. Ausnahme: Die HIG entschädigt die HIG Asset Management AG für die Ausgabe/Rücknahme von Ansprüchen im Umfang der bei der Ausgabe/Rücknahme verrechneten Ausgabe-/Rücknahmekommission (siehe vorne unter Rubrik «Ausgabe-/Rücknahmekommission»).

*Mitgliedschaften/Qualitätsstandards*
Die HIG ist über ihren Geschäftsführer der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) angeschlossen und des Weiteren Mitglied bei ASIP. Sie hat sich den Qualitäts- und Loyalitätsanforderungen dieser Organisationen unterstellt.

*Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung*
Alle Mitglieder des Stiftungsrats und der Geschäftsführung sowie die zur Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften verpflichteten Externen (Drittbeauftragte) haben mit Bezug auf Art. 8 ASV und Art. 48f bis 48l BVV 2 sowie mit Bezug auf die ASIP-Charta für das Berichtsjahr schriftlich erklärt, die massgebenden Anforderungen gekannt und eingehalten zu haben und damit auch erklärt, keine persönlichen Vermögensvorteile aus der Tätigkeit für die HIG und/oder für die HIG Asset Management AG erlangt zu haben.

Im Berichtsjahr war kein Mitglied des Stiftungsrats mit der Geschäftsführung, der Verwaltung oder der Vermögensverwaltung der Stiftung betraut. Art. 8.2 ASV wurde damit eingehalten.

*Sacheinlage*
Per 1. Juli 2018 wurde von der Angestellten-Pensionskasse Bucher Schweiz ein Mehrfamilienhaus mit 58 Wohnungen in Niederweningen zum Marktwert von CHF 21,6 Mio und einer Bruttorendite von 4,77% in die Anlagegruppe Classico der HIG mittels Sacheinlage übernommen. Im Gegenzug wurde auf Basis des Nettoinventarwerts per 1. Oktober 2017 die Anzahl entsprechender Ansprüche für das Geschäftsjahr 2017/18 ausgegeben. Die Ansprüche sind per Übergang von Nutzen und Schaden ausschüttungsberechtigt.

*Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*
Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung beeinflussen.

Nachhaltigkeit
leben.

# Anhang zum Anlagevermögen

## Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung

### Vermögensrechnung

*1. Immobilienbestand*

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios belief sich am Ende des Berichtsjahres auf CHF 956,03 Mio und entsprach 96,9% des Gesamtvermögens (Vorjahr 97,0%). Die Neubauliegenschaft in Oftringen (AG) ist seit April 2018 vermietet. In Zunzgen (BL) ist eine neue Liegenschaft im Bau, mit geplantem Bezug im Dezember 2018/Mai 2019. Per 1. Juli 2018 wurde mittels Sacheinlage eine Liegenschaft der Angestellten-Pensionskasse Bucher Schweiz in Niederweningen übernommen. Im Gegenzug wurden auf der Basis des Marktwertes die entsprechenden Ansprüche ausgegeben. Anfangs September verkaufte die HIG die Liegenschaft in Kappel (SO).

Die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2016/17 ist neben den Neubauprojekten, der Sacheinlage und dem Verkauf vor allem mit der Zunahme bei den Sanierungsprojekten in Bern, Kramgasse 74, in Genf, Champ d'Anier, in Vernier, Grand Bay 20 und in Volketswil, sowie Projektierungskosten in Bern, Kramgasse 72, sowie mit höher geschätzten Marktwerten zu begründen.

Die Marktwertbewertung des Portfolios wurde durch die Schätzungsexperten der KPMG AG wie im Vorjahr nach der Discounted Cashflow-Methode vorgenommen.

| in 1 000 CHF | Marktwert |
|---|---|
| Marktwert per 30.09.2017 (KPMG Schätzung) | 911 833 |
| Veränderung Basisportfolio | +21 308 |
| Marktwert Bestandesliegenschaften per 30.09.2018 | 933 141 |
| Verkaufte Liegenschaften | –3 084 |
| Neu erworbene Liegenschaften | +21 628 |
| Liegenschaften im Bau (at cost) | +4 340 |
| **Marktwert des Portfolios per 30.09.2018** | **956 025** |

Die Zunahme gegenüber dem Stand vom 30.09.2017 betrug CHF 44,19 Mio (+4,8%)

Die Summe der Schuldbriefe, die für die Sicherstellung des Fremdkapitals bei den Bankinstituten auf dem Portfolio hinterlegt wurden, betrug über den gesamten Immobilienbestand per Bilanzstichtag Total CHF 414,55 Mio (Vorjahr CHF 375,75 Mio), wovon aber lediglich CHF 382,88 Mio bei Banken deponiert waren.

*2. Indirekte Immobilienanlage*

Per Bilanzstichtag belief sich der Marktwert der indirekten Immobilienanlage von CSA Real Estate Switzerland (Valoren-Nr. 1312300) auf CHF 26,54 Mio (2,7% des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 30.09.2018 bewertet. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine weiteren Ansprüche erworben bzw. keine Ansprüche gekündigt. Der nicht realisierte Kursgewinn belief sich für das Geschäftsjahr 2017/18 auf CHF 1,20 Mio. Die Anlagerendite der indirekten Immobilienanlage betrug 4,81% (Vorjahr 4,59%). Die Fondsbetriebsaufwandquote $TER_{ISA\ (GAV)}$ dieser Anlage per 30.06.2018 betrug 0,56%, die $TER_{ISA\ (NAV)}$ 0,74%.

*3. Sonstige Vermögenswerte*

Die Position sonstiges Vermögen setzte sich wie folgt zusammen:

| in 1 000 CHF | **30.09.2018** | **30.09.2017** |
|---|---|---|
| Verrechnungssteuer | 0 | 0 |
| Darlehen an Stammvermögen der HIG | 70 | 70 |
| Vorleistungen (Projekte in Planung) | 3 213 | 2 |
| Transitorische Aktiven | 0 | 33 |
| **Total** | **3 283** | **105** |

*4. Finanzverbindlichkeiten*

Rund 46,7% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen.

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 21,8% und war 1,75 Prozentpunkte tiefer im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2016/17. Die Festvorschüsse/Hypotheken nahmen um CHF 6,35 Mio gegenüber dem Vorjahr ab. Der Liquiditätsbedarf wurde mit dem Verkaufserlös der Liegenschaft in Kappel, den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftenbetrieb und der zusätzlichen Liquidität auf den Banken gedeckt.

| in 1 000 CHF | **30.09.2018** | **30.09.2017** | CHF | % |
|---|---|---|---|---|
| Finanzverbindlichkeiten per | 208 305 | 214 655 | –6 350 | –3.0 |
| Durchschnittlicher Zinssatz | 1.31% | 1.38% | | |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes | 21.79% | 23.54% | | |

*5. Sonstige Verbindlichkeiten*

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

| in 1 000 CHF | **30.09.2018** | **30.09.2017** |
|---|---|---|
| Management Accounting Services | 2 690 | 2 050 |
| Verbindlichkeiten gegenüber HIG Asset Management AG | 21 | 109 |
| Transitorische Passiven | 648 | 1 995 |
| Abgrenzung Baufortschritt [1)] | 4 385 | 2 008 |
| Wertberichtigung offene Forderungen aus MZ/HBK [2)] | 350 | 396 |
| **Total** | **8 094** | **6 558** |

[1)] Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2017/18 erbracht wurde.

[2)] Die Position Offene Forderungen aus MZ/HBK beinhaltete Wertberichtigungen für Delkredere – Risiken aus Mietzins- und Nebenkostenforderungen.

*6. Liquidationssteuern*

Die Liquidationssteuern wurden wie im Vorjahr von einem externen Beratungsunternehmen objektbezogen überprüft und in der Berichtsperiode auf CHF 22,41 Mio nach oben angepasst. Es wurden wie in den Vorjahren die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern, soweit diese nach Ortsgebrauch vom Verkäufer zu übernehmen sind, berücksichtigt. Auf eine allfällige kommunale und interkantonale Verlustverrechnungsmöglichkeit wurde verzichtet.

| in 1 000 CHF | **30.09.2018** | **30.09.2017** |
|---|---|---|
| Liquidationssteuern per 01.10.2017 | 21 139 | 18 451 |
| Anpassung Liquidationssteuern | +1 272 | +2 688 |
| Bestand 30.09.2018 | 22 411 | 21 139 |

*7. Anspruchskapital/Ansprüche im Umlauf*

Zeichnungen/Rückzüge

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurde das Anspruchskapital um netto 3 536 Ansprüche erhöht, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 42,74 Mio ergibt. Die Zunahme resultierte aus der Reinvestition 2016/17 von 2 177 Ansprüchen, der Sacheinlage von 1 779 Ansprüchen und einem Rückzug sowie 5 Kündigungen von Total 420 Ansprüchen. Die Reinvestition entsprach einer Quote von 74,36% (im Vorjahr wurde die Möglichkeit der Reinvestition ausgesetzt). Für die Reinvestition wurde eine Kommission von 1,0% (CHF 120 pro Anspruch) in Rechnung gestellt.

Mittels Sacheinlage wurde von der Angestellten-Pensionskasse Bucher Schweiz per 1. Jul 2018 eine Liegenschaft in Niederweningen übernommen. Im Gegenzug wurden auf der Basis des Marktwertes die entsprechenden Ansprüche ausgegeben. Die Ansprüche sind für das Geschäftsjahr 2017/18 pro rata ausschüttungsberechtigt.

Der Nettoausgabe- und Rücknahmepreis betrug im Berichtsjahr CHF 12 088 je Anspruch.

Anspruchskapital

Der Stand des Anspruchskapitals per 30.09.2018 belief sich auf CHF 650,26 Mio bei 58 281 Ansprüchen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 30.09.2018 folgendes Bild:

| in % | **bis 1 Mio** | **1–5 Mio** | **5–10 Mio** | **> 10 Mio** |
|---|---|---|---|---|
| Anleger | 42.5 | 34.9 | 11.0 | 11.6 |
| Kapital | 4.5 | 20.5 | 20.0 | 55.0 |

*8. Inventarwert*

Per 30. September 2018 lag der Inventarwert (nach Ausschüttung) bei CHF 12 205, CHF 117 höher als im Vorjahr (+0,9%).

| in 1 000 CHF | |
|---|---|
| Gesamtvermögen gemäss Bilanz | 986 755 |
| Fremdkapital (inkl. Liquidationssteuern) | –238 810 |
| Nettovermögen vor Ausschüttung | 747 945 |
| Ansprüche im Umlauf per 30.09.2018 | 58 281 |
| Inventarwert vor Ausschüttung (Wert in CHF) | 12 833 |
| Geplante Ausschüttung | 36 625 |
| Nettovermögen nach geplanter Ausschüttung | 711 320 |
| Inventarwert nach Ausschüttung (Wert in CHF) | 12 205 |

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung beantragen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 645 pro Anspruch (Vorjahr CHF 650).

Bei einer Annahme des Antrages präsentiert sich die Gewinnverwendung wie folgt:

| in 1 000 CHF | **30.09.2018** | **30.09.2017** |
|---|---|---|
| Gewinnvortrag (Vorjahr) | +3 154 | +3 026 |
| Realisierter Erfolg | 36 875 | 35 870 |
| Verfügbare Ausschüttung | 40 029 | 38 896 |
| Beantragte Ausschüttung | 36 625 | 35 742 |
| Veränderung Gewinnvortrag | +250 | +128 |
| Gewinnvortrag (aktuelles GJ) | +3 404 | +3 154 |

## Erfolgsrechnung

### *9. Soll-Mietertrag (netto)*

Netto Soll

Die Mietzinseinnahmen wurden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Mietzinseinnahmen netto Soll um CHF 1,17 Mio zu. Die positive Veränderung von +2,3% ist vor allem auf die Mietzinsen der neu erworbenen Liegenschaften in Luzern Waldstätterstrasse, Neuhausen und Niederweningen, sowie des Neubaus in Oftringen, Unterfeldstrasse zu begründen. Andererseits fallen die Mietzinsen der verkauften Liegenschaften in St. Gallen, Bernhardswiesweg und Kappel weg und die Mietzinsen in Bern, Kramgasse 72/Rathausgasse 61 und Vernier, Grand Bay 20 sind aufgrund der laufenden Sanierungen tiefer.

Netto Ist

Die Mietzinseinnahmen netto Ist verteilten sich wie folgt auf die einzelnen Geschäftssegmente:

| in 1 000 CHF | **2017/18** | **2016/17** | CHF | % |
|---|---|---|---|---|
| Wohnhäuser (Geschäftsflächen < 20%) | 36 529 | 36 231 | +298 | +0.8 |
| Geschäftshäuser (Wohnanteil < 20%) | 5 346 | 5 535 | –189 | –3.4 |
| Wohn- / Geschäftshäuser | 6 506 | 5 734 | +772 | +13.5 |
| **Total** | **48 381** | **47 500** | | |

### *10. Minderertrag Leerstand*

Die Mietausfallquote, berechnet aus dem Minderertrag Leerstand und den Inkassoverlusten auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen, erhöhte sich im vergangenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr erneut. Sie betrug 5,3% (CHF 2,71 Mio) und war 0,45 Prozentpunkte höher als im Vorjahr.

Die mittel- bis hochpreisigen Neubauwohnungen werden nicht mehr wie in den Vorjahren problemlos absorbiert, was zu einem höheren Leerstand führt und die Mietpreise für diese Wohnungen geraten unter Druck. Ebenso sind auch grössere Leerstände bei älteren, peripher gelegenen Objekten mit weniger Komfort zu verzeichnen.

| in 1 000 CHF | **2017/18** | **2016/17** | CHF | % |
|---|---|---|---|---|
| Minderertrag Leerstand | 2 547 | 2 345 | +202 | +8.6 |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen [1] | 162 | 74 | +89 | n.a. |
| in % Soll-Mietertrag (netto) | 5.30 | 4.85 | | |

[1] Die Position Inkassoverluste enthielt die Ausbuchung eines Verlustes wegen Konkurs eines Mieters. Dieser Betrag war bereits im Delkredere unter dem Übrigen Liegenschaftenbetrieb abgegrenzt, somit erscheint dieser Verlust in der Kennzahl, ist aber für das Resultat im Geschäftsjahr erfolgsneutral.

### *11. Unterhalt Immobilien*

Der Unterhalt Immobilien, bestehend aus Instandhaltung und Instandsetzung, hat gegenüber dem Geschäftsjahr 2016/17 um CHF 0,35 Mio (–6,2%) abgenommen und belief sich auf CHF 5,19 Mio. Dies entspricht 10,2% des Soll-Mietertrages (netto) (Vorjahr 11,1%). Die positive Abweichung entstand vor allem bei der Instandsetzung, die rund CHF 0,63 Mio tiefer liegt als im Vorjahr.

Der Betrag Instandsetzung setzte sich wie folgt zusammen:

| in 1 000 CHF | **2017/18** | **2016/17** | CHF | % |
|---|---|---|---|---|
| a.o. URE (Liegenschaften) | 781 | 1 119 | –338 | –30.2 |
| Umfassende Sanierungen | 998 | 1 287 | –289 | –22.5 |
| **Total** | **1 779** | **2 406** | | |

### *12. Operativer Aufwand*

Die Kosten für den Operativen Aufwand liegen leicht über dem Niveau des Vorjahres und betrugen neu CHF 4,53 Mio (Vorjahr CHF 4,37 Mio), Zunahme um CHF 0,16 Mio (+3,6%).

### *13. Operatives Ergebnis 2017/18*

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit betrug CHF 38,82 Mio und nahm gegenüber dem Vorjahr um CHF 1,13 Mio (+3,0%) zu.

### *14. Sonstige Erträge*

Im Geschäftsjahr 2017/18 erhielt die Stiftung die Ausschüttung des aufgelaufenen Bilanzgewinnes der HIG Asset Management AG der vergangenen Jahre im Betrag von CHF 0,09 Mio. Der Ertrag der Indirekten Immobilienanlage ist mit CHF 1,20 Mio 7,7% höher als im Vorjahr.

### *15. Finanzierungsaufwand*

Die Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2017/18 sind um CHF 6,35 Mio tiefer als per Ende Geschäftsjahr 2016/17. Dies dank dem Verkaufserlös von Kappel (SO) anfangs September. Trotz anhaltend rekordtiefen Zinssätzen resultieren höhere Hypothekarzinsen als im Vorjahr, da unterjährig ein höherer Bestand nötig war.

# Anhang zum Anlagevermögen

*16. Verwaltungsaufwand*

Der Verwaltungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2017/18 CHF 1,46 Mio (Vorjahr CHF 1,43 Mio). Die reglementarischen Vergütungen an die HIG Asset Management AG, neu unter Geschäftsführungshonorar geführt, wurden aufwandsorientiert belastet.

Das Geschäftsführungshonorar für das Management der Stiftung, erbracht durch die HIG Asset Management AG, betrug CHF 0,80 Mio (Vorjahr CHF 0,90 Mio). Durch die ermöglichte Reinvestition flossen der HIG Asset Management AG Ausgabekommissionen im Betrage von CHF 0,26 Mio zu (Vorjahr keine Reinvestition).

| in 1 000 CHF | **30.09.2018** | **30.09.2017** | CHF | % |
|---|---|---|---|---|
| Revisionsstelle | 70 | 72 | | |
| Schätzungsexpertin | 106 | 108 | +2 | +1.9 |
| Geschäftsführungshonorar | 795 | 900 | –105 | –11.7 |
| Marketing und Werbung | 208 | 191 | +17 | +8.9 |
| Allgemeine Verwaltung [1] | 285 | 154 | +131 | +85.1 |
| davon Akquisition [2] | 60 | 6 | | |
| davon Rechtsberatung | 26 | 21 | | |
| davon Aufsichtsbehörden | 24 | 23 | | |
| **Total** | **1 464** | **1 425** | | |

[1] Unter Allgemeine Verwaltung wurden nicht nur Rechts- / Projekt- und sonstige Beratung, sondern auch die Kosten für das Projekt Flächenmanagement für die Aufarbeitung und Aktualisierung des Planarchivs der HIG verbucht – im Geschäftsjahr 2017/18 betrug der Aufwand für die Phase 1 CHF 90 000.

[2] Im Zusammenhang mit der Prüfung der Akquisition eines Portfolios entstanden deutlich höhere Kosten als im Vorjahr.

Der Aufwand für das Management der Stiftung, erbracht durch die HIG Asset Management AG, betrug CHF 0,80 Mio und hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,11 Mio (–11,7%) abgenommen. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurde der HIG Asset Management für die beiden Käufe in Oftringen und Niederweningen und für den Verkauf in Kappel gesamthaft eine Vermittlungskommission von CHF 184 796 vergütet. Baubetreuungskommissionen wurden für Oftringen und Genf, Champ d'Anier bezahlt, Total CHF 71 930. (Vorjahr: Vermittlungskommission CHF 391 500, keine Baubetreuungskommission). Durch die Reinvestition flossen der HIG Asset Management AG zusätzlich CHF 261 240 Ausgabekommissionen zu (im Vorjahr wurde die Reinvestition ausgesetzt). Die reglementarische Vergütung enthielt auch die Entschädigungen an den Stiftungsrat und dessen Ausschüsse, sowie an den Verwaltungsrat der Tochtergesellschaft im Umfang von CHF 0,10 Mio (Vorjahr CHF 0,10 Mio). Diese Entschädigungen wurden der reglementarischen Vergütung angerechnet.

*17. Nettoertrag des Rechnungsjahres*

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres betrug CHF 35,75 Mio und war um CHF 1,08 Mio höher als im Vorjahr (+3,1%).

*18. Realisierte Kapitalgewinne/-verluste*

Anfangs September 2018 konnte die Wohnliegenschaft in Kappel (SO) verkauft werden. Daraus resultierte ein Verkaufserfolg von netto CHF 1,12 Mio.

*19. Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste*

Unter diesem Abschnitt werden die Neubewertung der Immobilien und die Veränderung der Liquidationssteuern geführt. Die per 30.09.2018 vorgenommene Neubewertung des Immobilienportfolios hatte zu einer Anpassung bei den Marktwerten von netto CHF +7,84 Mio (Vorjahr CHF +14,60 Mio) geführt. Diese setzte sich wie folgt zusammen: Der Summe der Aufwertungen von CHF 13,22 Mio standen Abwertungen von CHF 5,37 Mio gegenüber. Bei den Liquidationssteuern wurden die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern nach Ortsüblichkeit berücksichtigt. Diese wurden um CHF 1,27 Mio (Vorjahr CHF 2,69 Mio) erhöht und betragen nun CHF 22,41 Mio.

*20. Gesamterfolg des Rechnungsjahres*

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2017/18 betrug CHF 43,44 Mio und lag damit um CHF 4,34 Mio (–9,1%) tiefer als im Vorjahr (CHF 47,79 Mio).

KGAST Kennzahlen [1]

| in % | **2017/18** | **2016/17** |
|---|---|---|
| Mietausfallquote | 5.30 | 4.85 |
| Fremdfinanzierungsquote | 21.79 | 23.54 |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 83.36 | 83.76 |
| Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA\ (GAV)}$) | 0.35 | 0.36 |
| Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA\ (NAV)}$) | 0.47 | 0.48 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 6.11 | 7.22 |
| Ausschüttungsrendite | 5.03 | 5.10 |
| Ausschüttungsquote | 102.44 | 103.09 |
| Anlagerendite | 6.17 | 7.35 |

[1] Definition siehe Glossar, gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 01.09.2016.

# Kurzbericht der Schätzungsexperten

**KPMG AG**
**Real Estate**
Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 54 02
Internet: www.kpmg.ch

**Kurzbericht der Schätzungsexperten**

**Auftrag**

Als unabhängige Bewertungsexpertin hat KPMG Real Estate auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der HIG Immobilien Anlage Stiftung per 30. September 2018 bewertet. Wie bereits in den Vorjahren wurde ein Drittel der Objekte besichtigt und nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) bewertet. Zwei Drittel der Liegenschaften hat KPMG Real Estate desktopmässig (ohne Besichtigung) bewertet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Das Portfolio umfasst per Stichtag 71 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und Entwicklungsobjekte/Liegenschaften im Bau).

**Bewertungsstandard**

Die Verkehrswertermittlung erfüllt die Anforderungen nach SWISS GAAP FER 26 und entspricht definitionsgemäss dem "fair market value" oder "Marktwert", d.h. dem Betrag, zu dem eine Liegenschaft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern zu einem definierten Zeitpunkt und ohne Zeitdruck gehandelt wird. Die Objekte sind einzeln bewertet. Die rechnerische Summierung stellt nicht das Resultat eines en-bloc-Verkaufs oder Einzelverkaufs aller Objekte dar.

**Bewertungsmethode**

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.
Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

**Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Die Schätzungsexperten von KPMG AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

**Bewertungsergebnis**

Per 30. September 2018 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 956,025,000. Bei den Bestandsliegenschaften erfuhren 49 Liegenschaften eine Aufwertung und 17 Liegenschaften eine Abwertung. Eine Liegenschaft wurde neu erworben, eine Liegenschaft unterjährig fertiggestellt und eine Liegenschaft wurde verkauft. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz der Bestandsliegenschaften beträgt 3.83%, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.15% bis 4.80% reicht. Der nominale marktwertgewichtete Diskontsatz beträgt 4.16% (Forecast-Periode).

| Wertentwicklung | | Marktwert | Anteil |
|---|---|---|---|
| **Marktwert per 30.09.2017** | **CHF** | **911,833,000** | **100.0%** |
| Verkauf* | CHF | -3,084,000 | -0.3% |
| Innere Wertveränderung | CHF | 19,526,000 | 2.1% |
| Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften | CHF | 2,236,000 | 0.2% |
| Liegenschaften im Bau | CHF | 3,886,000 | 0.4% |
| Neuerwerb** | CHF | 21,628,000 | 2.4% |
| **Marktwert per 30.09.2018** | **CHF** | **956,025,000** | **104.8%** |

* Kappel (SO), Grossmatt 6, 8
** Niederweningen, Binzacherweg 1-13

Zürich, den 23. Oktober 2018

KPMG AG

Ulrich Prien
*Partner, Head of Real Estate*

Oliver Specker
*Director, Real Estate*

# Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung
# Konsolidierte Bilanz des Stammvermögens

| in 1 000 CHF | 30.09.2018 | 30.09.2017 |
|---|---|---|
| **Aktiven** | **592** | **661** |
| **Umlaufvermögen** | **558** | **640** |
| Flüssige Mittel | 404 | 419 |
| Forderungen ggü. Anlagevermögen HIG | 21 | 109 |
| Übrige Forderungen | 92 | 99 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 41 | 13 |
| **Anlagevermögen** | **34** | **21** |
| Mobile Sachanlagen | 34 | 21 |
| **Passiven** | **592** | **661** |
| **Fremdkapital kurzfristig** | **512** | **492** |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 512 | 492 |
| **Fremdkapital langfristig** | **70** | **70** |
| Darlehen von Anlagevermögen HIG | 70 | 70 |
| **Stiftungskapital** | **10** | **99** |
| Widmungsvermögen | 5 | 5 |
| Bilanzgewinn | 5 | 94 |

# Konsolidierte Erfolgsrechnung des Stammvermögens

| in 1 000 CHF | 2017/18 | 2016/17 |
|---|---|---|
| **Ertrag** | **1 603** | **1 516** |
| Ertrag aus Ausgabe-/Rücknahmekommission | 261 | 0 |
| Ertrag aus Vermittlungskommission | 185 | 391 |
| Ertrag aus Baubetreuungskommission | 72 | 0 |
| Ertrag aus Geschäftsführungshonorar | 795 | 900 |
| Ertrag Drittmandate | 290 | 225 |
| **Aufwand** | **1 602** | **1 513** |
| **Betriebsaufwand** | **1 294** | **1 197** |
| Personalaufwand | 1 294 | 1 197 |
| **Übriger betrieblicher Aufwand** | **268** | **273** |
| Raumaufwand/Versicherungen | 153 | 155 |
| Verwaltungs- und Informatikaufwand | 115 | 118 |
| **Abschreibungen** | **16** | **25** |
| **Finanzaufwand** | **0** | **2** |
| **ausserordentlicher Aufwand** | **8** | **0** |
| **ausserordentlicher Ertrag** | **0** | **0** |
| **Steuern** | **16** | **16** |
| **Gewinn** | **1** | **3** |

# Anhang zum Stammvermögen

## Allgemeine Angaben

### A. Zusammensetzung des Stammvermögens

Das Stammvermögen der HIG Immobilien Anlage Stiftung setzt sich wie folgt zusammen:

| in 1 000 CHF | Aktiven | Passiven |
|---|---|---|
| Beteiligung HIG Asset Management AG (100% Beteiligung, Erwerb per 01.10.2004) | 75 | |
| Widmungsvermögen | | 5 |
| Darlehen von Anlagevermögen | | 70 |
| | **75** | **75** |

Die vorliegende Jahresrechnung enthält die konsolidierten Zahlen des Stammvermögens und dessen Beteiligung an der HIG Asset Management AG. Auf eine separate Darstellung der HIG Asset Management AG wird verzichtet, da dadurch die Aussagekraft der Jahresrechnung nicht erhöht würde.

### B. Gesellschaftszweck der HIG Asset Management AG

Die Gesellschaft bezweckt die Führung der Geschäfte von kollektiven Kapitalanlagen und Immobiliengesellschaften sowie das Halten, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien und Immobilienportfolios. Sie kann Grundstücke erwerben, halten und veräussern.

Die HIG Asset Management AG ist zurzeit für die HIG Immobilien Anlage Stiftung, die Pensionskasse des Kantons Nidwalden und die Schindler Pensionskasse tätig.

### C. Rechnungslegung

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung (Art. 957 bis 962 OR).

### D. Organe der HIG Asset Management AG

*Generalversammlung*

| Verwaltungsrat | |
|---|---|
| Präsident | Franz Steinegger* lic. iur. (1943), Flüelen<br>Fürsprech, Notar<br>Mitglied seit: 01.10.2004 |
| Vizepräsident | Lorenz Heim* (1968), Küsnacht<br>Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich<br>Mitglied seit: 05.12.2017 |

* Mitglieder des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlage Stiftung

| | |
|---|---|
| Revisionsstelle | BDO AG, Solothurn |

### E. Geschäftsführung der HIG Asset Management AG

| | |
|---|---|
| Geschäftsführer | Roland Thoma (1973), Kilchberg<br>Eintritt: 01.03.2017 |
| Leiter Real Estate Asset Management | Roger Zanoli (1966), Tennwil<br>Eintritt: 01.02.2008 |
| Leiter Finanzen & Controlling | Kurt Gyger (1966), Kloten<br>Eintritt: 01.12.2007 |
| Assistentin der Geschäftsführung | Gabriela Ciapparelli (1960), Brütten<br>Eintritt: 01.08.2002 |

### F. Angaben zu einzelnen Positionen

*Abschreibungen*

In den Sachanlagen sind keine Leasingobjekte enthalten. Die Abschreibung erfolgt linear über die geschätzte Nutzungsdauer.

| | |
|---|---|
| Einrichtungen/ Mobiliar | 8 Jahre |
| EDV-Anlagen | 3 Jahre |
| Software | 2 Jahre |

*Immobilien*

Die HIG Asset Management AG verfügt über keine eigenen Immobilien.

# Anhang zum Stammvermögen

*Personalaufwand*

Der Personalaufwand enthält u.a. die Vergütungen an den Stiftungsrat der HIG Immobilien Anlage Stiftung, den Verwaltungsrat und die Geschäftsführung der HIG Asset Management AG. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden an die Träger der oben genannten Funktionen insgesamt CHF 1,03 Mio vergütet.

| Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen | **30.09.2018** | **30.09.2017** |
|---|---|---|
| Bis 10 Vollzeitstellen | zutreffend | zutreffend |
| Nicht über 50 Vollzeitstellen | | |
| Nicht über 250 Vollzeitstellen | | |
| Über 250 Vollzeitstellen | | |

*Eventualverbindlichkeiten*

Im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine Solidarhaftung zwischen der HIG Immobilien Anlage Stiftung und der HIG Asset Management AG.

*Ereignisse nach dem Bilanzstichtag*

Es gibt keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, welche die Jahresrechnung beeinflussen.

## G. Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingverbindlichkeiten, sofern diese nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können

| in 1 000 CHF | **30.09.2018** | **30.09.2017** |
|---|---|---|
| Fester Mietvertrag bis 31.07.2020 | 230 | 356 |
| (Mietzins inkl. Nebenkosten TCHF 126 p.a.) | | |

## H. Weitere Angaben

keine

# Gesehenes verwandeln.

BDO

**BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2017/2018**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens (Seiten 12 bis 24), konsolidierte Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seite 26 bis 28), für das am 30. September 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Stiftungsstatuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat 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 die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle 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 30. September 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Stiftungsstatuten und den Reglementen.

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Ferner haben wir die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen. Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 7. November 2018

BDO AG

| | |
|---|---|
| Jürg Krebs | Matthias Weber |
| | Leitender Revisor |
| Zugelassener Revisionsexperte | Zugelassener Revisionsexperte |

# Anlageprofil

*Grundsatz*

HIG investiert die bei ihr angelegten Mittel zum Zwecke der langfristigen Kapitalanlage mehrheitlich in direkt gehaltene Liegenschaften in den gross- und mittelstädtischen Agglomerationen (inkl. deren Kernstädte) in der Schweiz. Es wird eine angemessene Diversifikation der Risiken und das Erzielen einer marktkonformen Rendite angestrebt. Mit dem Thema «Nachhaltigkeit» setzt sich HIG verantwortungsbewusst auseinander.

*Segmentierung*

HIG investiert ihr Vermögen mehrheitlich in Wohnliegenschaften. Betagten-, Alterswohn- und Pflegezentren sowie Wohn- und Geschäftsliegenschaften (Mischbauten) sind zugelassen. Investitionen in Nicht-Wohnliegenschaften sind auf 25% des Gesamtvermögens beschränkt (bei anteiliger Berücksichtigung von Mischbauten). Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten sowie Objekte in Sanierung dürfen zusammen höchstens 30% des Anlagevermögens ausmachen. Reine Hotelbetriebe, Sportanlagen, Freizeitparks, Infrastruktur- und touristische Bauten sind von der Anlage ausgeschlossen.

*Eigentumsform*

Prioritär werden Anlagen im Alleineigentum getätigt. Der Marktwert der in Alleineigentum gehaltenen Liegenschaften muss mindestens 75% des Anlagevermögens betragen. Weiter sind Miteigentum, Stockwerkeigentum und Bauten im Baurecht zulässig. Es dürfen auch indirekte Immobilienanlagen wie Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, Immobilien-Anlagestiftungen oder schweizerischen Immobilienfonds gehalten werden, sofern diese Gefässe ihre Geschäftsaktivitäten auf Grundstücke in der Schweiz beschränken. Als obere Limite sind hierfür 20% des Anlagevermögens fixiert.

*Sacheinlagegeschäfte*

HIG ist offen für Sacheinlagegeschäfte, sofern die Liegenschaften dem Anforderungsprofil entsprechen und dadurch die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

**Makrolage**

- Summarische Zusammenfassung siehe CH-Karte Seite 33

**Mikrolage**

- Verkehrstechnisch (öffentlich/individuell) und infrastrukturmässig gut erschlossen
- Attraktive Lage/Umgebung (für Geschäftsbauten zentrale Standorte)

**Objektpositionierung**

- Ausrichtung der Anlagen mehrheitlich auf den Mittelstand und im mittleren Ausbau- und Mietzinssegment
- Auch zugelassen sind Anlagen im einfacheren und im gehobeneren Segment

**Objektstruktur**

- Standortgerechter Wohnungs-/Objektmix
- Situations-/nachfragegerechte Grundriss-/Flächenkonzeption
- Hohe Flexibilität und Effizienz bei Geschäftsbauten

**Ausbaustandard**

- Angepasst an die Objektpositionierung

**Alter/Bausubstanz**

- Jüngere Objekte oder sanierte mit gesunder Substanz
- Ältere Objekte mit Potenzial (Sanierung / Aufstockung / Ersatzneubau)
- Altstadtbauten
- Baubewilligte oder bewilligungsreife Projekte
- Bauland rechtskräftig eingezont, baurechtlich erschlossen und überbauungsreif

**Mietzins**

- Ausrichtung auf Marktverhältnisse und Objektpositionierung

**Investitionsvolumen**

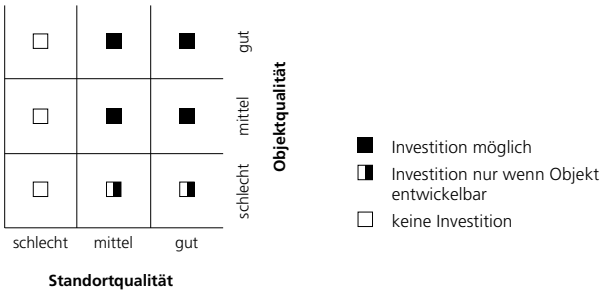
- Abhängig von Standortqualität
- Anvisierte Zielvolumina pro Investitionseinheit ab ca. CHF 10,0 Mio
- maximal 15% vom Gesamtvermögen pro Investitionseinheit

**Renditevorstellung**

- Marktgerecht, abhängig von Standort-/Objektqualität und Entwicklung des allgemeinen Zinsumfelds

*Investitionskriterien*

**Objekt-/Standortqualität**



# Makrolage

Standorte HIG-Liegenschaften:

- ● Wohnen
- ◐ Wohnen/Geschäft
- ○ Geschäft

Strategie – Regionale Umsetzung Wohnliegenschaften:

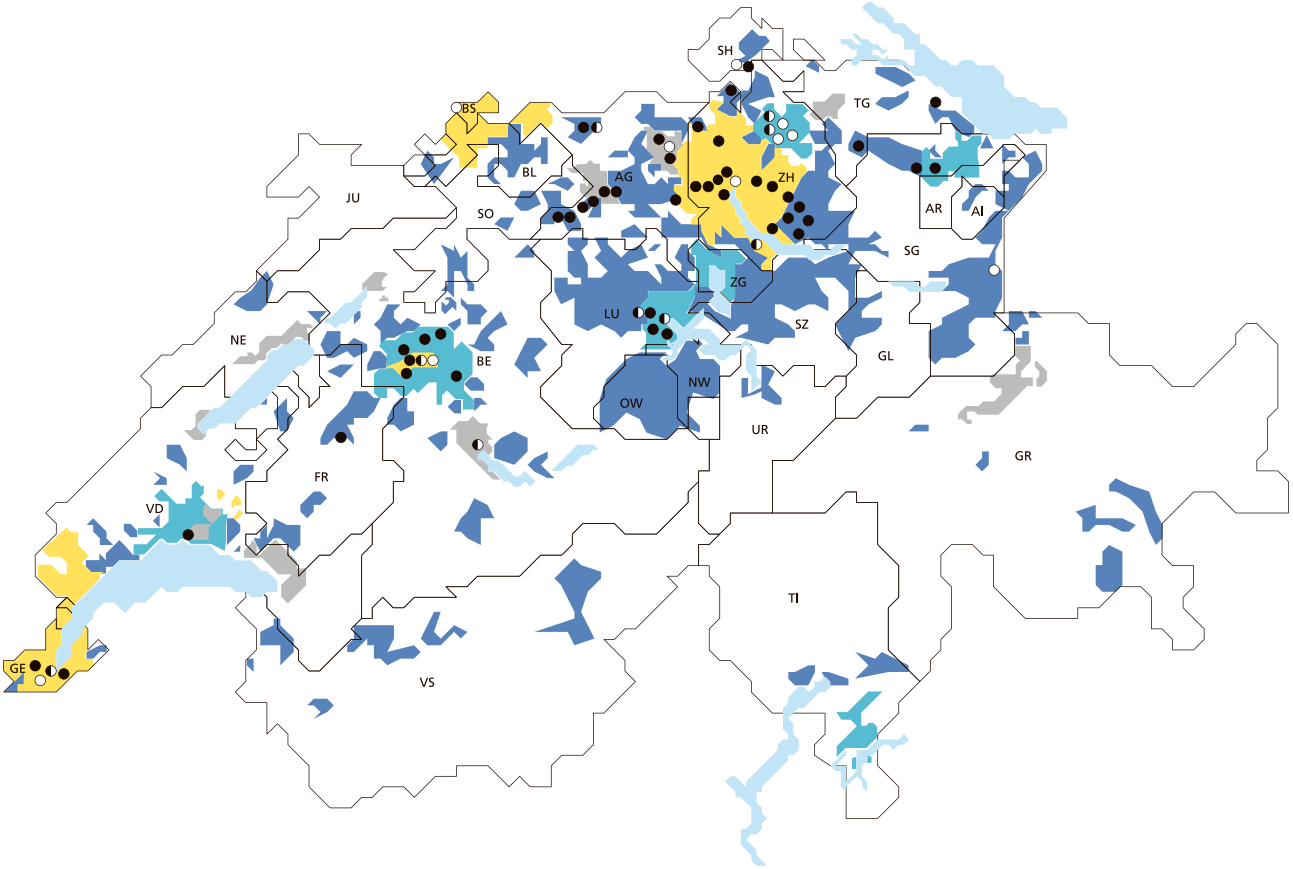
- Grossstädtische Agglomerationen
- Mittelstädtische Agglomerationen
- Agglomerationen von überregionaler Bedeutung
- Zusätzliche Standorte

Strategie – Regionale Umsetzung Geschäftsliegenschaften:

Grossstädte mit internationaler und nationaler Bedeutung

Mittelstädte und Gemeinden mit überregionaler Bedeutung

Investitionsstandorte Wohn- und gemischt genutzte Liegenschaften

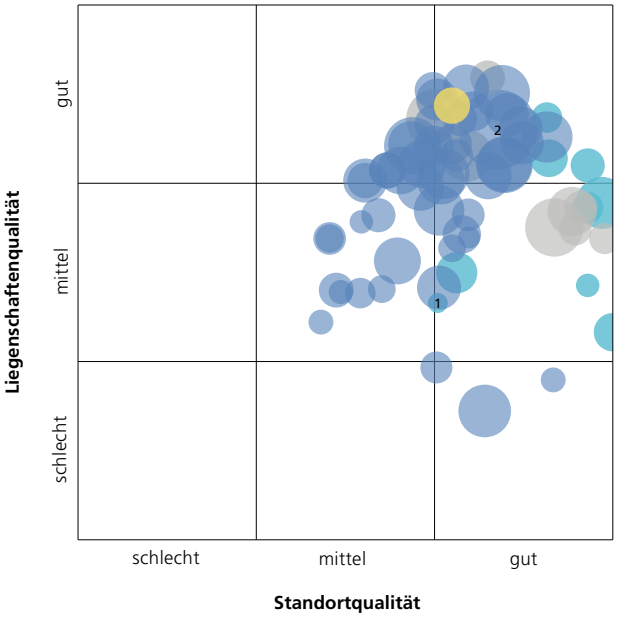


# Portfolio-Qualität

Zwecks aktiver Portfoliosteuerung überwacht HIG die Entwicklung der Portfolioqualität laufend. Jeweils auf Ende eines Geschäftsjahres werden die Qualitätsprofile aller Liegenschaften im Bestandesportfolio durch Wüest Partner AG aktualisiert. Es werden pro Jahr jeweils rund 20% der Liegenschaften besichtigt. Die restlichen Objekte werden aufgrund der aktualisierten Datenbasis von Wüest Partner AG nachgeführt.

Beurteilt werden die Standort- und die Objektqualität. Bei der Standortqualität werden die Makro- wie die Mikrolage bewertet. Innerhalb der Mikrolage werden insbesondere die Wohnlage in der Gemeinde, deren Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr beurteilt. Bei der Liegenschaftsqualität wird nicht nur der bauliche Zustand, sondern werden auch konzeptionelle Aspekte und die Materialisierung bewertet.

Das in der abgebildeten Portfoliomatrix ersichtliche Gesamtbild zeigt, dass das Portfolio der HIG gut durchmischt ist und die Objekte grossmehrheitlich eine mittlere bis gute Standortqualität und eine mittlere bis gute Liegenschaftsqualität aufweisen. Als Fazit lässt sich zusammenfassen, dass das Portfolio der HIG gut positioniert ist und die Liegenschaften dem auf Seite 32 abgebildeten Anlageprofil mehrheitlich entsprechen. Für Liegenschaften, deren Qualität im Laufe der Zeit das Anforderungsprofil nur noch ungenügend erfüllt, wird eine marktgerechte Neupositionierung (Instandsetzung vs. Ersatzneubaute) oder ggf. ein Verkauf geprüft.




Neubauten (bis 3-jährig)
Wohnliegenschaft
Wohn-/Geschäftsliegenschaft
Geschäftsliegenschaft

Basis: Analyse Wüest Partner AG 09/2018

1 Anlagevolumen ca. CHF 3.1 Mio

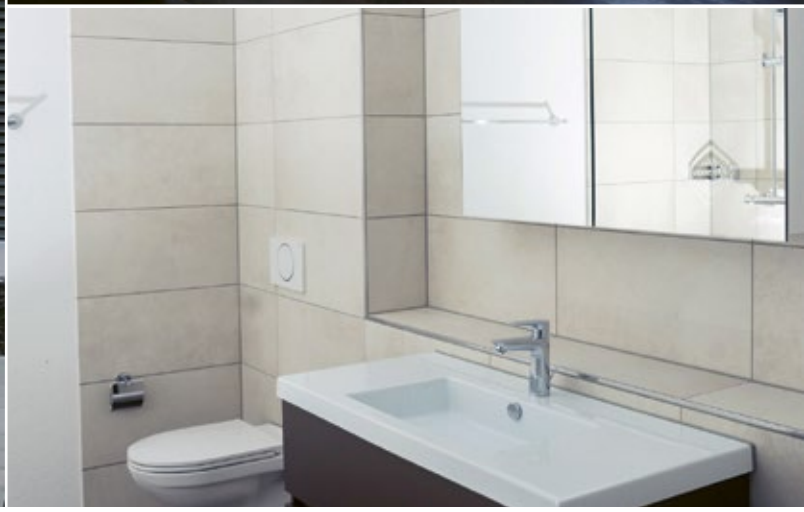
2 Anlagevolumen ca. CHF 49.9 Mio

Veränderung
feiern.

**FÜR LIEBHABER**

**Bern, Kramgasse 74**

Die Erneuerung der denkmalgeschützten Liegenschaft in der Berner Altstadt ist abgeschlossen. Jede Wohnung besitzt ihren ganz eigenen Charme und zum Teil verfügen die Wohnungen über eine herrliche Sicht über die Altstadt von Bern. Alle sechs Wohnungen haben ihren «Liebhaber» gefunden.



**GUTE LAGE, GROSSE NACHFRAGE**
**Oftringen, Unterfeldstrasse 7 + 9**
Zum 01.04.2018 waren die beiden Mehrfamilienhäuser bezugsbereit. Die verkehrsgünstige Lage zwischen Basel, Zürich, Luzern und Bern macht die Gemeinde Oftringen im Kanton Aargau zum beliebten Wohn- und Geschäftsort. So konnten die insgesamt 22 Wohnungen trotz reger Bautätigkeit in der Region in kurzer Zeit vermietet werden.

**ENERGIEAUTARK**
**Zunzgen, «Mühlenmatten»**
In der Siedlung «Mühlenmatten» sind zwei neue Liegenschaften mit insgesamt 44 Wohnungen im Bau. Auf beiden Häusern wird je eine Photovoltaik-Anlage installiert. Der Strom wird den Mietern zum Eigenverbrauch abgegeben, überschüssiger Strom in das öffentliche Netz eingespeist. Der Bau geht zügig voran. Haus C ist per 01.12.2018 bezogen, die Inbetriebnahme von Haus A erfolgt voraussichtlich per 01.05.2019.

Die Gemeinde Zunzgen gehört zum Bezirk Sissach im Kanton Basel-Landschaft. Die verkehrsgünstige Lage an der Zufahrt Diegten zur Autobahn A2 sowie Bahn- und Bushaltestellen machen die idyllische Landgemeinde zum attraktiven Wohnort.

# Glossar

**Direktrendite** (Ausschüttung)
Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anspruch in Prozent zum gültigen Inventarwert am Ende des Geschäftsjahres vor Ausschüttung.

**Anlagerendite** (Performance)
Die Anlagerendite zeigt die Veränderung der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird, somit wird zusätzlich zur Ausschüttung die Wertveränderung miteinbezogen – annäherungsweise wird diese Kennzahl mit dem Inventarwert Ende GJ vor Ausschüttung und dem Inventarwert Beginn GJ nach Ausschüttung berechnet.

**Ausschüttungsquote** (Payout ratio)
Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des erwirtschafteten Nettoertrages des Rechnungsjahres.

**Betriebsaufwandquote** (TER $_{ISA}$) – $_{(GAV) und (NAV)}$
Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens $_{(GAV – Gross Asset Value)}$ respektive des Nettovermögen (ohne Fremdkapital) $_{(NAV – Net Asset Value)}$.

Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare und Übriger Verwaltungsaufwand.

**Betriebsgewinnmarge** (EBIT-Marge)
Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Netto-Mietertrages der Berichtsperiode.

Im Betriebsgewinn sind neben dem Mietertrag Netto abzüglich des Gesamtliegenschaftenaufwands (Instandhaltung und Operativer Aufwand, ohne Instandsetzung) auch die sonstigen Erträge aus der indirekten Immobilienanlage und der Verwaltungsaufwand (Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Geschäftsführungshonorar und Übriger Verwaltungsaufwand) enthalten.

**Eigenkapitalrendite** (ROE)
Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis der Berichtsperiode in Prozent des Nettovermögens am Ende der Berichtsperiode (abzüglich vorgenommene Gewinnausschüttung).

**Fremdfinanzierungsquote**
Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland, angefangene Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) am Ende der Berichtsperiode.

**Mietausfallquote**
Die Mietausfallquote zeigt die Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des Soll-Mietertrages (netto).

## im Fokus

Zur Ergänzung unseres Portfolios suchen wir laufend werthaltige Immobilien/Projekte an urbaner Lage zur nachhaltigen Anlage.

Creafactory®