

2021



HIG Immobilien Anlage Stiftung

Geschäftsbericht 2021

Vorwort des Präsidenten	7
Wichtige Kennzahlen	8
Das Geschäftsjahr im Überblick	10
Portfolio-Informationen	16
Jahresrechnung des Anlagevermögens	
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Anhang des Anlagevermögens	
Allgemeine Angaben	20
Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung	28
Kurzbericht der Schätzungsexperten	35
Jahresrechnung des Stammvermögens	
Konsolidierte Bilanz	36
Konsolidierte Erfolgsrechnung	36
Anhang zum Stammvermögen	37
Bericht der Revisionsstelle	40
HIG-Diskurs	42
Bau- und Anlagetätigkeit	43
Portfolio-Qualität	45
Anlageprofil	46
Makrolage	48
Glossar	49

1.23 Mia CHF

Gesamtvermögen

68.6 Mio CHF

Gesamtergebnis

8.32 %

Anlagerendite

5.89 %

Ausschüttungsrendite

0.28 %

Betriebsaufwandquote TER

Das Team der HIG

v.l.n.r

Anna Trottmann, Real Estate Asset Managerin

Roger Zanoli, Leiter Portfolio Management, Stellvertretender Geschäftsführer

Roland Thoma, Geschäftsführer

Jenny Linde, Mitarbeiterin Finanzen & Controlling

Kurt Gyger, Leiter Finanzen & Controlling

Gabriela Ciapparelli, Assistentin der Geschäftsführung

Gerd Klemp, Leiter Planung & Bau



Vorwort des Präsidenten

Am 3. Dezember 2020 wählte mich die Anlegerversammlung zum neuen Präsidenten der HIG Immobilien Anlage Stiftung. Ich trat die Nachfolge von Franz Steinegger an, der dieses Amt 28 Jahre erfolgreich und souverän ausgeübt hat.

Die Amtsübergabe erfolgte in einer Zeit mit Herausforderungen, welche jede Unternehmung oder Organisation auf die Probe stellte. Ich habe aber erwartungsgemäss eine gut geführte und effiziente Organisation angetroffen, welche ein robustes und qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio aufgebaut hat.

Nach den grossen Turbulenzen im ersten Lockdown 2020 zeigten sich die Menschen im zweiten schon viel entspannter und langsam aber stetig verschoben sich die Nutzerbedürfnisse: das beliebte Home Office wurde plötzlich salonfähig, nicht die Nähe zu Bars und Restaurants war plötzlich entscheidend, sondern die Nähe zur Natur und den Einkauf erledigte man online oder im wieder lieb gewordenen und geschätzten Tante-Emma-Laden.

Im anspruchsvollen Marktumfeld behauptete sich das HIG-Portfolio ausgezeichnet. Die HIG erreichte auch unter Ausklammerung von ausserordentlichen Gewinnen im vergangenen Jahr ein hervorragendes Geschäftsergebnis und erzielte eine starke Ausschüttungsrendite.

Aufgrund der in den letzten Jahren stark veränderten Marktverhältnisse hat sich der Stiftungsrat am 1. Juli 2021 zu einem Strategie-Review getroffen. Eine gute Gelegenheit für mich als neuen Präsidenten, einen Überblick über das aktuelle HIG-Portfolio zu bekommen und auch die Anliegen und Bedürfnisse der Investoren näher kennenzulernen.

Mit wenigen erforderlichen Anpassungen verfolgt die HIG die seit vielen Jahren bewährte Anlagestrategie weiter. Die HIG ist damit gut für die Zukunft gerüstet, ihre Aufgabe der werthaltigen Anlage von Vorsorgegeldern in Immobilien auch zukünftig aktiv und attraktiv zu erfüllen.



A handwritten signature in black ink that reads "Ernst Mäder". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Ernst Mäder, Präsident des Stiftungsrates

Wichtige Kennzahlen

Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21
Gesamtvermögen	939 852	986 755	1 035 133	1 083 213	1 229 571
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.0	+4.9	+4.6	+13.5
Marktwert aller Immobilien	911 833	956 025	1 003 661	1 049 064	1 194 571
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.8	+5.0	+4.5	+13.9
Fremdfinanzierungsquote ^{1), 2)} in % des Marktwertes aller Immobilien	23.54	21.79	25.50	26.89	25.00
Nettovermögen	697 499	747 945	753 284	771 751	892 349
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+7.2	+0.7	+2.5	+15.6
Anspruchskapital	607 515	650 258	646 462	657 914	747 850
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+7.0	-0.6	+1.8	+13.7
Anzahl Ansprüche im Umlauf	54 745	58 281	57 970	58 897	66 115
Anzahl Anleger	154	146	144	139	156

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	12 088	12 205	12 354	12 460	12 754
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	650	645	637	645	795
Direktrendite (Ausschüttung) ²⁾	5.10%	5.03%	4.90%	4.92%	5.89%
Anlagerendite (Performance) ²⁾	7.35%	6.17%	6.47%	6.07%	8.32%
Ausschüttungsquote ²⁾	103.09%	102.44%	100.21%	105.27%	126.93%
Betriebsgewinnmarge ²⁾ (EBIT-Marge)	83.76%	83.36%	83.73%	88.76%	108.92%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER _{ISA (GAV)})	0.36%	0.35%	0.28%	0.27%	0.28%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER _{ISA (NAV)})	0.48%	0.47%	0.38%	0.37%	0.38%
Eigenkapitalrendite ²⁾ (ROE)	7.22%	6.11%	6.39%	6.01%	8.13%
Rendite des investierten Kapitals ²⁾ (ROIC)	5.24%	4.51%	4.53%	4.17%	5.93%

Erfolgsrechnung

Realisierter Erfolg	35 871	36 875	37 046	37 955	49 727
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+2.8	+0.5	+2.5	+31.0
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	47 786	43 444	45 760	44 138	68 556
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-9.1	+5.3	-3.5	+55.3
Soll-Mietertrag (netto)	49 919	51 091	52 802	50 472	51 503
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+2.3	+3.3	-4.4	+2.0
Mietausfallquote ²⁾	4.85%	5.30%	5.55%	5.87%	4.17%
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	7 500	7 940	8 460	8 458	9 285
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.9	+6.6	-0.0	+9.8
Mietbetriebsaufwandquote	15.0%	15.5%	16.0%	16.8%	18.0%

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 49

■ Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	30.09.2020	in %	31.03.2021	in %	30.09.2021	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	52 300	18.6	116 000	32.7	64 950	21.8
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	27 100	9.6	19 025	5.4	33 000	11.0
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	33 000	11.7	40 000	11.3	41 505	13.9
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	41 505	14.7	44 505	12.6	26 100	8.8
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	25 200	8.9	26 100	7.4	23 000	7.7
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	23 000	8.2	15 000	4.2	10 000	3.3
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	10 000	3.5	17 200	4.9	17 100	5.7
Fällig ab acht Jahren	70 000	24.8	76 000	21.5	83 000	27.8
Total	282 105	100.0	353 830	100.0	298 655	100.0

Per 30.09.2021 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 0.62% (Vorjahr 0.81%)

Veränderung Anspruchskapital

in 1 000 CHF	Ansprüche	CHF
Stand per 01.10.2020	58 897	657 914
Neuzeichnungen/Aufstockungen	4 890	60 929
Reinvestitionen	2 382	29 680
Rückzahlungen/Kündigungen	-54	-673
Stand per 30.09.2021	66 115	747 850
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

Investitionsentscheide/Offene Verpflichtungen

in 1 000 CHF	Investitionen	Baufortschritt	Offene Verpflichtungen
Käufe (Fertige Bauten)			
keine	-	-	-
Neubauprojekte			
Lausanne, Chemin de Levant	18 000	10 427	7 573
Sanierungen			
Bern, Kramgasse 72/Rathausgasse 61	24 320	11 617	12 703
Liebefeld-Köniz (1. Etappe)	99 380	25 217	69 866
Liebefeld-Köniz (2. – 3. Etappe)		5 676	
Liebefeld-Köniz ¹⁾	2 120	741	
Wetzikon, Langfurren	28 860	14 573	14 287
Zürich-Albisrieden, Wydäcker	27 677	4 738	24 446
Zürich-Albisrieden, Wydäcker ¹⁾	1 507	0	
Total Verpflichtungen per 30.09.2021	201 864	72 990	128 875

¹⁾ Mehrwertausgleich des planerischen Mehrwertes im Zusammenhang mit dem geplanten Ersatzneubau.

Das Geschäftsjahr im Überblick

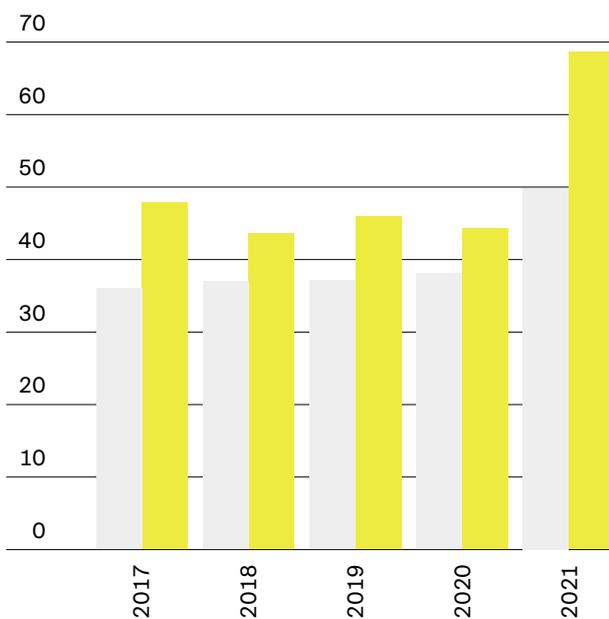
Im Jahr 2020 hatten zuerst die Bären und dann die Bullen ihren Auftritt im Anlageuniversum. Die Preise stiegen insgesamt deutlich, also behielten die Bullen die Oberhand und mischten auch 2021 die Immobilien-Marktpreise nochmals kräftig auf. Erfreulich ist, dass sich das Leben nach dem wilden Ritt dieses Jahr wieder in gewohnteren Bahnen bewegte, nicht aber ohne einige neue und spannende Spuren zu ziehen. Neu entstandene Bedürfnisse und geänderte Gewohnheiten und Präferenzen fordern angepasste Angebote und halten den Immobilienmarkt auf Trab.

Ergebnis

Die HIG darf auf ein Geschäftsjahr geprägt von ausserordentlichen Marktbedingungen zurückblicken und es resultierte ein Ergebnis über allen Erwartungen. Entscheidend dazu beigetragen haben die folgenden Faktoren: der Erfolg aus dem Verkauf, die steigende Marktbewertung, die Reduzierung des Leerstands sowie der Übrige Ertrag durch die Ausgabekommission aus der Kapitalerhöhung. Als Basis diente das starke operative Ergebnis, das gegenüber dem Vorjahr um 2,4% zunahm. Diese Gegebenheiten führen zu einer aussergewöhnlich hohen Ausschüttungsrendite von 5,89%.

Ergebnisentwicklung

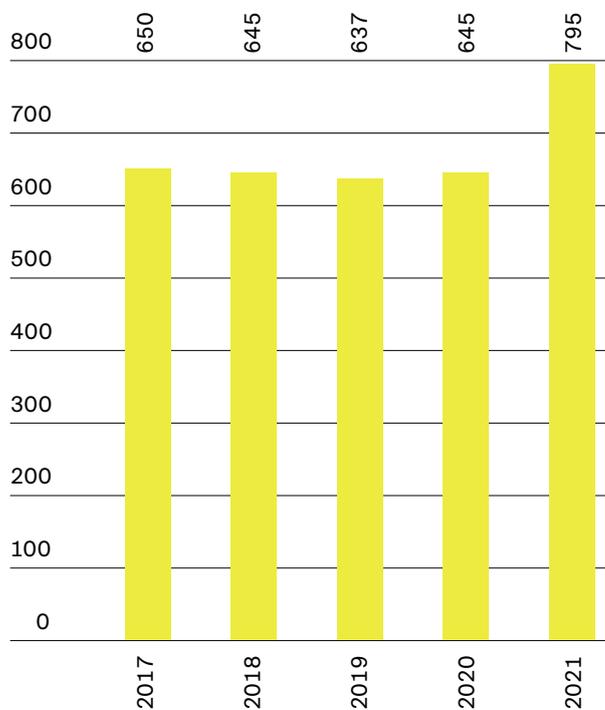
in Mio CHF



- realisierter Erfolg
- Gesamtergebnis

Entwicklung Ausschüttung

Ausschüttung je Anspruch in CHF



Portfoliobewertung

Jährlich bewertet die unabhängige Schätzungsexpertin KPMG AG das Liegenschaftsportfolio der HIG nach den regulatorischen Vorgaben. Dabei überprüft diese die individuellen Diskontsätze pro Liegenschaft und hat sie dem Markt folgend und unter Betrachtung des aktuellen Zinsumfelds per Bewertungsstichtag angepasst. Der durchschnittlich marktgewichtete Diskontierungssatz reduzierte sich für das Bestandsportfolio auf vergleichbarer Basis um 18 Basispunkte auf 3,24% (VJ 3,42%).

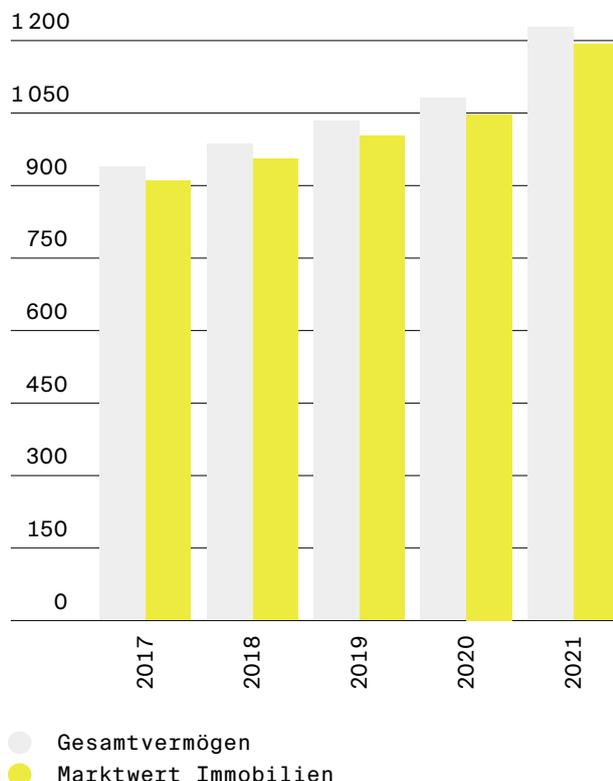
Die positiven Korrekturen beruhen auf gesenkten Diskontierungszinssätzen, auf erfolgreich umgesetzten Sanierungsmassnahmen und den damit verbundenen Ertragssteigerungen. In einzelnen Objekten basierte die Wertsteigerung auf den erfreulichen Mietvertragsverlängerungen oder der Wiedervermietung von Gewerbeflächen. Für die wenigen negativen Wertkorrekturen waren die Anpassungen der Kosten für energetische Sanierungen sowie höher geschätzte Aufwände für Instandsetzungen verantwortlich.

Gegenüber dem Vorjahr wurde das Bestandsportfolio (vor Zukäufen und bereinigt um Verkäufe) per 30.09.2021 mit CHF 975,0 Mio um CHF 28,9 Mio (+3,1%) höher bewertet. Die Zunahme des Marktwerts der Liegenschaften ist zu vier Fünftel auf die marktbedingte Aufwertung und zu einem Fünftel auf getätigte und damit wegfallende Investitionen zurückzuführen.

Ergänzt um Investitionen in den Kauf und die Sanierungen und bereinigt um Devestitionen wuchs das direkt gehaltene Portfolio der HIG um 13,9% auf CHF 1 194,6 Mio (VJ 1 049,1 Mio).

Vermögensentwicklung

in Mio CHF



Entwicklung Anspruchskapital

Im zurückliegenden Geschäftsjahr nahm das Anspruchskapital um netto 7 218 Ansprüche zu, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 89,94 Mio ergibt. Die Veränderung resultierte aus der Reinvestition für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2019/20, einer Kündigung sowie der Kapitalaufnahme im 4. Geschäftsquartal. Die Quote der Reinvestition betrug erfreuliche 79,1%.

Ertragsentwicklung

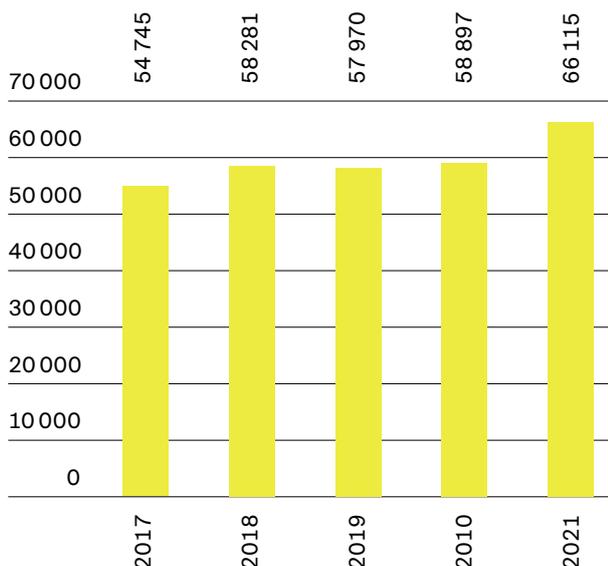
Im Berichtsjahr erhöhte sich der Soll-Mietertrag (netto) um 2,0% auf CHF 51,5 Mio. Die Steigerung des Mietertrags ist mehrheitlich auf den getätigten Kauf der Liegenschaft an der Badenerstrasse in Zürich zurück zu führen. Wegfallende Erträge aus den beiden Projekten «Bachtelblick» in Wetzikon und «Wydäcker» in Zürich sowie CHF 0,2 Mio Mieterlass aufgrund des Covid Lock-downs im Frühling wirkten sich negativ aus. Entgegen den verschiedenen Marktbeobachtungen und Prognosen hatte das HIG Bestandsportfolio die Mieterträge stabil gehalten. Der Minderertrag Leerstand konnte um erfreuliche 28,6% verringert werden. Die Mietausfallquote betrug 4,2% gegenüber 5,9% im 2020. Diese Faktoren haben dazu beigetragen, dass der Mietertrag Netto überproportional um 4,0% auf CHF 49,5 Mio angestiegen ist.

Akquisitionen/Devestitionen

Der Immobilientransaktionsmarkt setzte seine hohe Dynamik unbeirrt fort. Begehrte innerstädtische Lagen sowie das Segment Wohnen profitierten stark von der Investorengunst. Inwieweit die heutigen hohen Transaktionspreise ihre «Nachhaltigkeit» rechtfertigen, wird der Markt erst noch beweisen müssen. Die aktuelle Zinspolitik dürfte vorab die Nachhaltigkeit resp. die Attraktivität von Immobilieninvestments noch stützen. Die am Himmel erscheinende Inflationsthematik hat bis jetzt ihre Schatten erst zögerlich voraus geworfen.

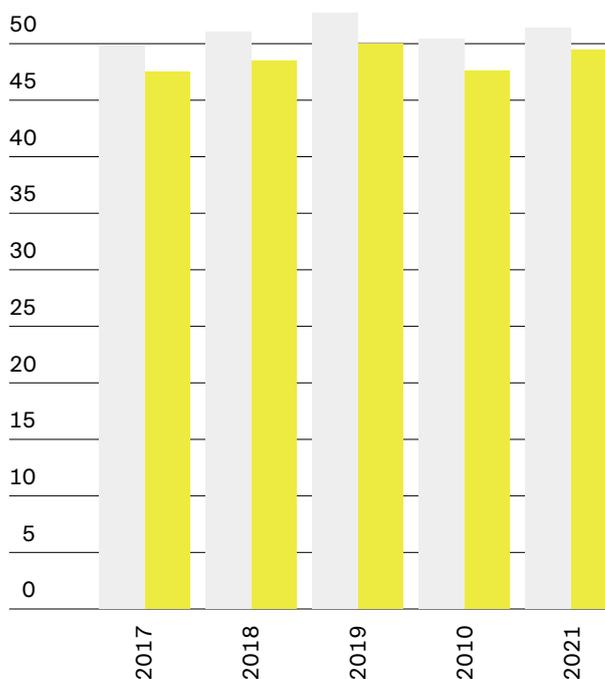
Entwicklung Anspruchskapital

Anzahl Ansprüche



Ertragsentwicklung

in Mio CHF



● Soll-Mietertrag (netto)
● Mietertrag Netto

Von den zahlreichen geprüften Kaufangeboten gelang es der HIG zwei Liegenschaften zu erwerben. Seit dem Januar 2021 ergänzen ein Wohn-/Geschäftshaus in Zürich Altstetten mit 53 Wohnungen und 2 750 m² Gewerbefläche und seit Mitte September 2021 ein Wohnhaus mit 32 Wohnungen und 360 m² Gewerbefläche im Quartier Mousquines/Bellevue in Lausanne das Portfolio der HIG. Der Kaufpreis dieser zwei Objekte lag 5,1% über den geschätzten Marktwerten per Jahresabschluss 2020/21 und führte zu einem Einwertungsverlust in der Höhe von CHF 3,8 Mio.

Per Ende Juli 2021 trennte sich die HIG von der Überbauung Blindenholzstrasse in Riedikon-Uster. In den im Jahr 1996 fertiggestellten Häusern steht in den nächsten Jahren eine umfassende Sanierung an. Des Weiteren reduzierte die HIG damit den Anteil an Objekten im Zürcher Oberland. Aus dem Verkauf resultierte ein Erfolg von CHF 11,7 Mio.

Dank den beiden Akquisitionen mit überdurchschnittlicher Lagequalität und dem Verkauf der Liegenschaft in Riedikon-Uster wuchs HIG weiter strategiekonform und konnte die Standortqualität der Liegenschaften sowie die Portfolio Allokation weiter stärken.

Unterjährig fertig gestellte Liegenschaften

Termingerecht wurde das Neubauprojekt «Rubix» in Sion per Juli 2021 in Betrieb genommen. Von den 60 Kleinwohnungen (39 davon mit dem flexiblen Raum-System MOVEment ausgestattet) stossen vor allem die 2.5-Zimmerwohnungen sowie die Gewerbeflächen im Erdgeschoss auf grosses Interesse. Der Vermietungsstand der flächeneffizienten Micro-Appartements entspricht noch nicht den Erwartungen der Geschäftsführung. Mit verstärkten Marketingaktivitäten und einer klaren Zielgruppen-Fokussierung soll der Leerstand verringert werden.

Mit einer kleinen Verzögerung wurden die beiden sanierten Häuser der Überbauung «Bachtelblick» in Wetzikon per September 2021 an die Mieter übergeben. Einen Monat nach Bezug waren alle 34 Wohnungen vermietet. Der Strategie zur Verringerung der CO₂-Emissionen folgend wurde die Ölheizung durch eine Luft-Wärmepumpe ersetzt.

Neubauten

Nach rund zwei Jahren wurden die letzten Einsprachen gegen das Neubauprojekt Lausanne Levant 14 vom Bundesgericht Ende letzten Jahres endlich abgewiesen und der Landkaufvertrag sowie der TU-Vertrag erlangten im Januar 2021 ihre Rechtsgültigkeit. Mit den Abbruch- und Neubauarbeiten für das Mehrfamilienhaus mit 23 Wohnungen wurden umgehend begonnen. Trotz verschiedenen Hindernissen sind die Bauarbeiten im Terminplan und mit der Inbetriebnahme wird per November 2022 gerechnet.

Erneuerungen

Im September 2021 wurde die Aufrichte des komplexen Erneuerungs-/Ersatzneubauprojekts Maison Capitol mitten in der geschichtlichen Altstadt von Bern gefeiert. Im Haus mit den zwei Gesichtern (Kramgasse und Rathausgasse) sind die Mietverträge für die beiden Erdgeschossflächen seit längerem unterzeichnet. Bereits freuen sich auch die ersten Wohnungsmieter aufs Nachhausekommen in ihre Wohnung mit klingenden Namen wie Ursula A., Sean C. oder Grace J. Der Bezug zur Filmgeschichte in Anlehnung an das altherwürdige Kino Capitol sowie der an die Historie angelehnte Innenausbau verleihen den per Juni 2022 bezugsbereiten Wohnungen nebst dem historischen Schick eine Prise Ausgefallenheit.

Entwicklungs-/Verdichtungsprojekte

Die drei Entwicklungsprojekte aus dem Bestand laufen alle auf Hochtouren. Bedingt durch die in allen Branchen auftretenden Lieferverzögerungen kämpfen vereinzelt auch die Beauftragten in den Projekten mit Lieferschwierigkeiten und dadurch bedingten Terminverzögerungen.

Die 1. Etappe Liebefeld «flo&fleur» wird eine Verzögerung von rund zwei Monaten aufweisen und per Juni 2022 bezugsbereit sein. Im September erfolgte der Start für die Erstvermietung der 94 Wohnungen. Zur Ansprache einer möglichst breiten Mieterschaft und zur Förderung einer sozialen Durchmischung werden die Wohnungen in zwei verschiedenen Standards ausgestattet. Für die 1 100 m² Gewerbefläche sind bereits Mietverträge für rund 80% der Fläche gesichert.

Per Mitte des Jahres war der Rückbau der Siedlung Zürich Wydäcker aus dem Jahre 1976 abgeschlossen. Bis im Sommer 2023 entstehen in der neuen Arealüberbauung (HIG Anteil ein Drittel) rund 180 Wohnungen und 1 100 m² Büroflächen.

Die Projektpipeline umfasst nach der Vollendung des Projekts Rubix in Sion fünf Bauprojekte. Durch die Realisierung der Projekte wird das HIG Portfolio die Anzahl Wohnungen um rund 11% und die Gewerbemietfläche um 6% erweitern.

Vermietungssituation

Die verbesserten Marktbedingungen, die im Markt beobachteten geänderten Raum- und Standortpräferenzen sowie den im letzten Jahr verstärkten Fokus auf die Leerstände wirkten sich positiv auf den Vermietungsstand aus. Zu dieser erfreulichen Entwicklung trugen alle Haupt-Segmente im HIG-Portfolio bei. Überproportional hoch mit 12,2% ist der Leerstand bei den Garagen/Parkplätzen.

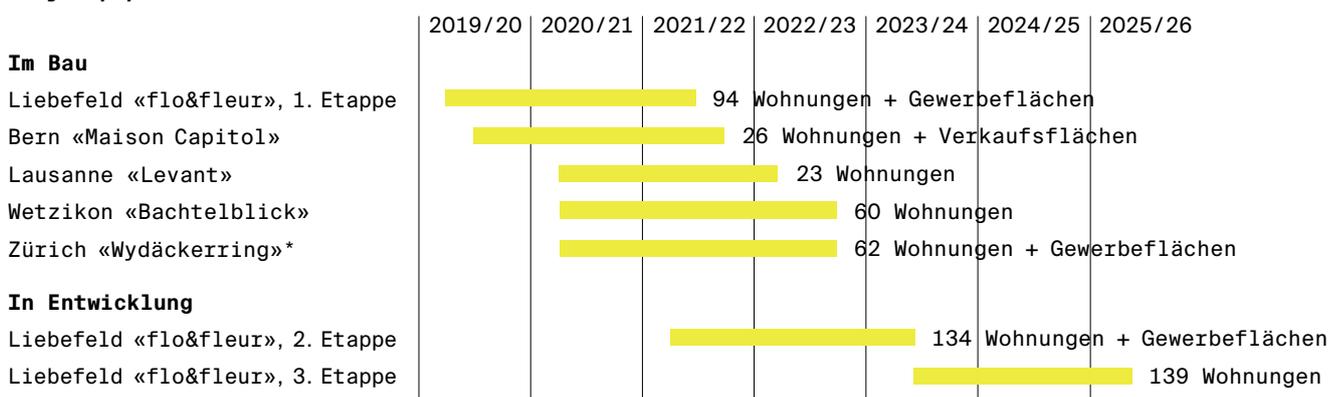
Segment Wohnen

Erfreulicherweise konnte im vergangenen Geschäftsjahr der Leerstand vor allem in den peripheren Objekten stark abgebaut werden. Die sich ändernden Nutzerbedürfnisse in Bezug auf Wohngrösse und Standortqualität sowie das geänderte Pendlerverhalten (Akzeptanz von längeren Arbeitswegen dank Home Office) wirkten sich positiv aus.

Segment Büro

Im Bereich Büro ist im Moment alles im Fluss. Der Trend «New Work» ist im Moment der Treiber für Standortoptimierungen und die Umgestaltung der Flächen für die neuen Arbeitsmodelle. Im vergangenen Geschäftsjahr standen keine grösseren Büroflächen zur Wiedervermietung oder zur Vertragserneuerung an. Die Entwicklungen im Büroflächenmarkt werden aktiv verfolgt und die Produktgestaltung laufend den Marktbedürfnissen angepasst.

Projektpipeline



* Teilbaufreigabe

Segment Verkauf

Aus dem Retail Bereich des HIG Portfolios gibt es zwei erfreuliche Meldungen. Die per Ende August gekündigte Fläche an der Waldstätterstrasse in Luzern konnte nahtlos wiedervermietet werden. Ein innovatives Konzept rund um Kaffee heisst seit dem August Kaffeeliebhaber willkommen. Weiter konnte mit dem grössten Mieter der HIG in Möhlin der laufende Vertrag frühzeitig um zehn Jahre bis 2033 verlängert werden.

Nachhaltigkeit bei der HIG

Der eingeschlagene Weg bei Erneuerungen und Neubauten zur CO₂-freien Wärmegewinnung setzte die HIG auch im vergangenen Jahr konsequent um. Alle laufenden Neubauprojekte werden ihre Energie aus umweltschonenden Wärmegewinnungstechniken beziehen. Zusätzlich investiert die HIG in PV Anlagen zur Stromerzeugung und die CO₂-freie Mobilität wird mittels Bereitstellung der notwendigen Ladeinfrastruktur gefördert. Auch der Einsatz von CO₂-neutralen Baustoffen ist ein Thema. So wird das nach dem greenproptery-Label geplante Projekt Wydäcker in der Hybridbauweise mit (Recycling)-Beton und vorgefertigten Holzfassadenelementen erstellt.

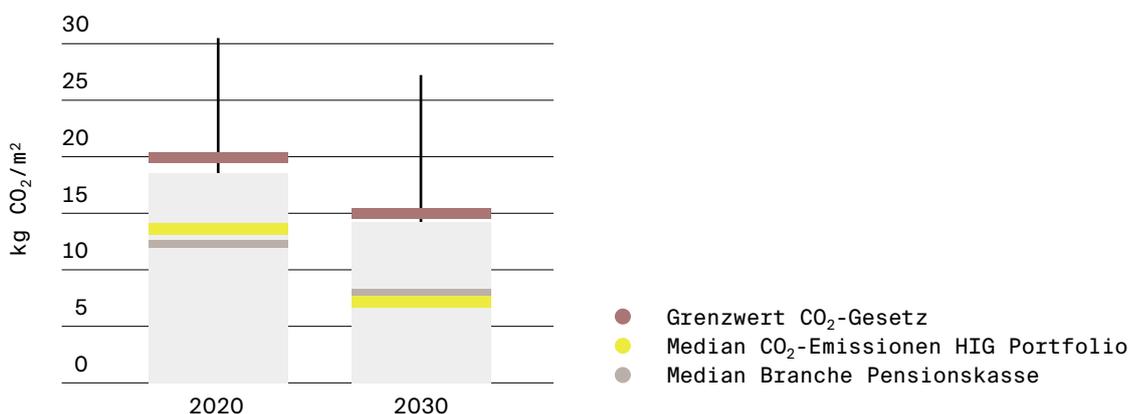
Als Standortbestimmung hat die HIG an der PACTA2020 Umfrage (Paris Agreement Capital Transition Assessment) teilgenommen. Das Ergebnis zeigt klar, dass die HIG im Bestand und mit den geplanten Investitionen gut positioniert ist.

Resultat der 74 Liegenschaften gemäss PACTA2020

Die mittleren auf die Energiebezugsfläche (EBF) bezogenen CO₂-Emissionen betragen für alle HIG Liegenschaften 13,7 kg/m². Damit liegt dieser Wert 11,5 % über dem Mittelwert aller Gebäude der getesteten Branche «Pensionskasse» (12,3 kg/m²). Im Mittel liegen die HIG Gebäude mit 13,7 kg/m² –31,5% unter dem Grenzwert von 20 kg/m², der gemäss totalrevidiertem CO₂-Gesetz¹⁾ bei einem Heizungsersatz in bestehenden Bauten ab 2023 voraussichtlich gegolten hätte. Bei Berücksichtigung der hinterlegten Sanierungs- und Substitutionsmassnahmen in den nächsten zehn Jahren ergeben sich mittlere relative CO₂-Emissionen pro EBF von 7,3 kg/m², was einer Reduktion von –47,1 % gegenüber dem Wert von 13,7 kg/m² von 2020 entspricht. Damit würden die Liegenschaften der HIG im Mittel –48,7% unter dem im Jahr 2030 voraussichtlich geltenden Grenzwert von 15 kg/m² EBF gemäss totalrevidiertem CO₂-Gesetz liegen. Der Vergleich zeigt, dass die HIG auf dem richtigen Weg ist und wird diesen auch konsequent weiter verfolgen, um ihren Beitrag zu diesem wichtigen Ziel zu leisten.

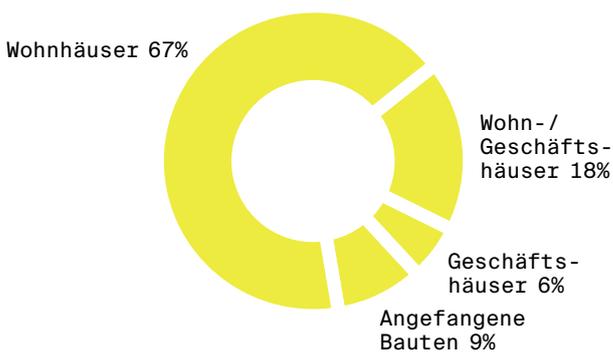
¹⁾ Gesetz am 13. Juni 2021 durch das Schweizer Stimmvolk abgelehnt.

Mittlere relative CO₂-Emissionen pro EBF ihrer Gebäude

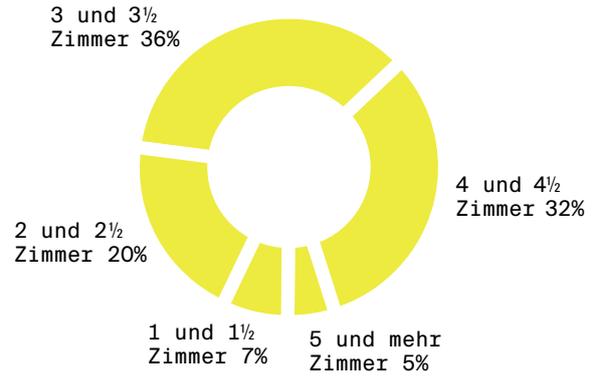


Portfolio-Informationen

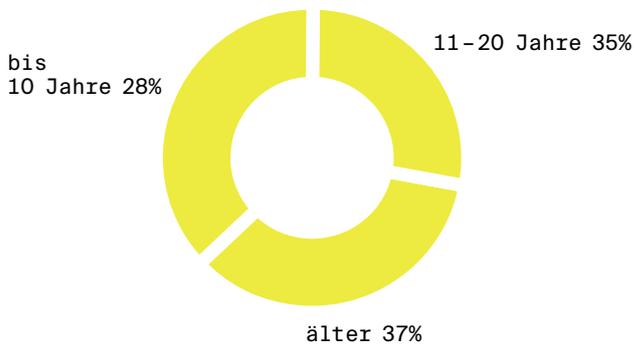
Marktwert Immobilien nach Liegenschaftskategorien



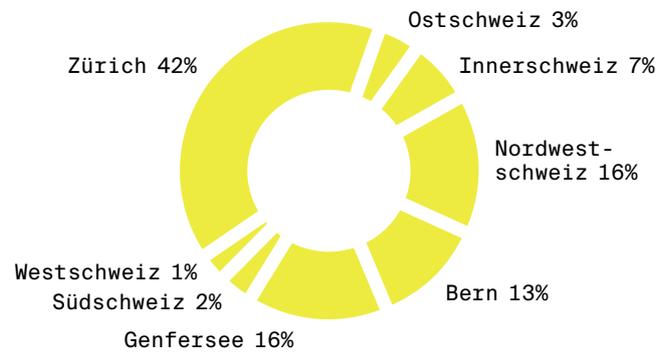
Wohnungsmix nach Wohnungsgrößen



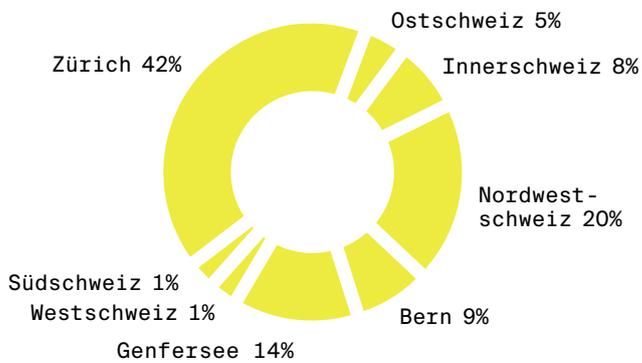
Altersstruktur Baujahr (inkl. Gesamt- und Innenerneuerungen)



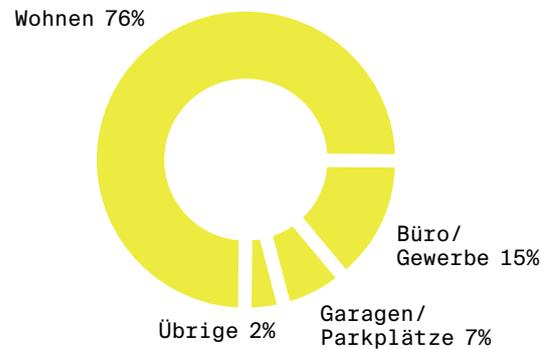
Marktwert Immobilien nach Regionen



Mietertrag netto nach Regionen



Mietzinseinnahmen netto Soll nach Objektgattung



Leerstände nach Objektgattung
in % und TCHF der Mietzinseinnahmen netto Soll pro Monat

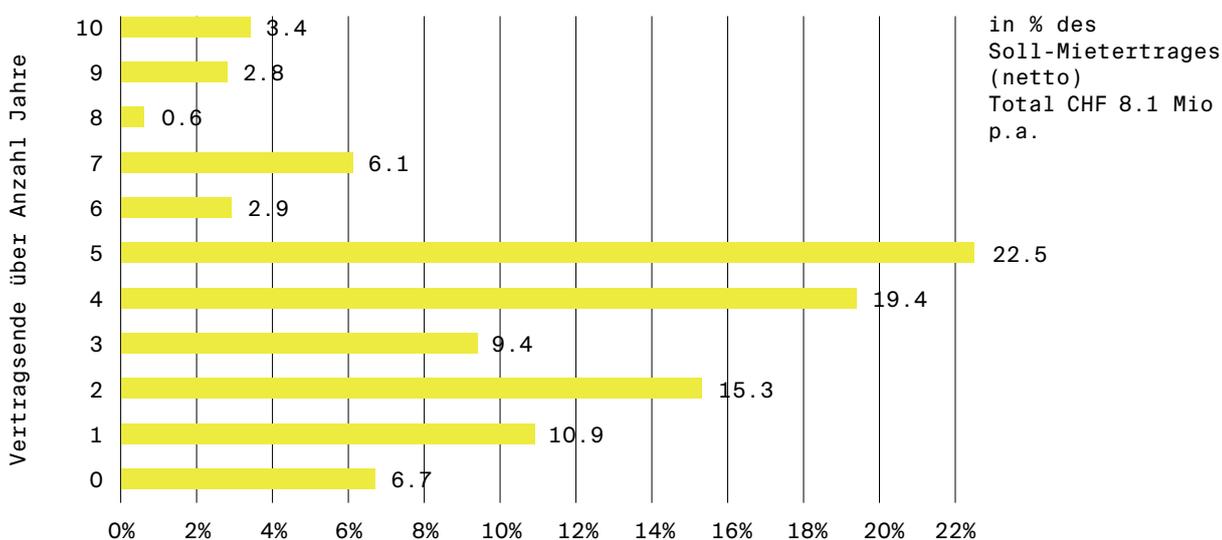
Stichtag	30.09.2021		30.09.2020	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Wohnungen	3.1	104	4.3	139
Büro/Gewerbe	1.8	12	0.2	2
Garagen/Parkplätze	13.9	44	13.1	39
übrige Objekte	6.6	5	8.7	6
alle Objekte	3.7	165	4.5	186

Leerstände nach Portfoliobereich
in % und TCHF der Mietzinseinnahmen netto Soll pro Monat

Stichtag	30.09.2021		30.09.2020	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Bestandsportfolio	1.9	81	3.5	137
Neubauten bis 3-jährig	43.0	61	5.4	6
Renovierte Objekte während und 1 Jahr nach umfassender Erneuerung	24.0	13	24.6	43

Portfolio nach Fälligkeit der Gewerbe-Mietverhältnisse

Soll-Mietertrag (netto) per 30.09.2021



Portfolio-Informationen nicht durch Revisionsstelle geprüft

Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Vermögensrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF	30.09.2021 Marktwert	in %	30.09.2020 Marktwert	in %
Aktiven				
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	84 669	6.9	41 595	3.8
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 087 155	88.4	969 950	89.5
Entwicklungsliegenschaften	22 747	1.9	37 519	3.5
Immobilien	1 194 571	97.2	1 049 064	96.8
Flüssige Mittel	3 655	0.3	1 095	0.1
Indirekte Immobilienanlage	30 930	2.5	29 623	2.8
Sonstiges Vermögen	415	0.0	3 431	0.3
Gesamtvermögen	1 229 571	100.0	1 083 213	100.0
Passiven				
Finanzverbindlichkeiten	298 655	88.6	282 105	90.5
Sonstige Verbindlichkeiten	13 456	4.0	8 272	2.7
Liquidationssteuern	25 111	7.4	21 084	6.8
Fremdkapital	337 222	100.0	311 461	100.0
Nettovermögen	892 349		771 751	
Anzahl Ansprüche im Umlauf	66 115		58 897	
Inventarwert pro Anspruch (nach Ausschüttung)	12 754		12 460	
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	771 751		753 284	
Ausschüttung Geschäftsjahr	-37 895		-37 123	
Zeichnung Ansprüche netto	89 937		11 452	
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	68 556		44 138	
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	892 349		771 751	

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung Seite 28-34

Erfolgsrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF	2020/21	in %	2019/20	in %
Mietertrag Netto	49 508		47 654	
Soll-Mietertrag (netto)	51 503	100.0	50 472	100.0
Minderertrag Leerstand	-2 096	-4.1	-2 937	-5.8
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-51	-0.1	-28	-0.1
Übrige Erträge aus Liegenschaften	152	0.3	147	0.3
Unterhalt Immobilien	6 061	11.8	5 075	10.0
Instandhaltung	4 100	8.0	3 254	6.4
Instandsetzung	1 961	3.8	1 821	3.6
a.o. Unterhalt	234	0.4	833	1.7
Sanierungen	1 727	3.4	988	1.9
Operativer Aufwand	5 185	10.0	5 204	10.3
Ordentlicher Liegenschaftsbetrieb	3 167	6.1	3 311	6.5
Bewirtschaftungshonorare	2 018	3.9	1 893	3.8
Operatives Ergebnis	38 262	74.3	37 375	74.1
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	3 676	9.6	2 246	6.0
Aktivzinsen/Indirekte Immobilienanlage	1 307		1 974	
Aktivierete Bauzinsen	230		272	
Übriger Ertrag	2 139		0	
Finanzierungsaufwand	2 070	5.4	2 661	7.1
Hypothekarzinsen	2 070		2 661	
Verwaltungsaufwand	1 170	3.1	961	2.6
Revisionsaufwand	73		72	
Schätzungsaufwand	92		94	
Geschäftsführungshonorar	493		384	
Übriger Verwaltungsaufwand	512		411	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	38 698	101.1	35 999	96.3
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	11 029		1 956	
Erfolg aus Verkauf Immobilien	11 029		1 956	
Realisierter Erfolg	49 727		37 955	
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	18 829		6 183	
Erfolg aus Neubewertung	22 856		5 917	
Positive Marktwertanpassung	29 418		15 467	
Negative Marktwertanpassung	-6 562		-9 550	
Veränderungen latente Steuern	-4 027		266	
Gesamtergebnis des Rechnungsjahres	68 556		44 138	
Gewinnverwendung				
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:				
Ausschüttung pro Anspruch	795		645	
Beantragte Ausschüttung	49 118		37 895	
Gewinnvortrag (nach Ausschüttung)	3 997		3 388	

Anhang zum Anlagevermögen der HIG

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 (OGR) vom 03.09.2014.

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Seilerstrasse 8, 3011 Bern

B. Organe

Organe der HIG sind:

- die Anlegerversammlung
- der Stiftungsrat
- die Revisionsstelle

Stiftungsrat

Präsident	Ernst Mäder ^{A/F} Dr. oec. (1954), Eich Ehem. Chief Financial & Investment Officer der Suva, Luzern Mitglied seit: 03.12.2019, gewählt bis: AV 2023
Vizepräsident	Lorenz Heim ^{A/F} (1968), Küsnacht Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2023
Mitglieder	Thierry Burkart lic.iur, Rechtsanwalt, LL.M (1975), Baden Voser Rechtsanwälte KIG, Baden Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis: AV 2023
	Markus Dobnik ^{A/B/E} (1964), Buchs AG Geschäftsführer der Artemis Immobilien AG, Aarburg Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis: AV 2023
	Petra Feigl-Fässler ^{D/E} lic. oec. HSG (1971), Oberwil Head HR der M-Industrie AG, Zürich Mitglied seit: 04.12.2018, gewählt bis AV 2023
	Thomas Leu ^{C/E} (1972), Zug Leiter Immobilien der Zuger Pensionskasse, Zug Mitglied seit: 05.12.2017, gewählt bis: AV 2023

Claudia Kosarnig-Widmer ^D (1972), Dürnten
Teamleiterin Finanzplanung&Vorsorge der Zürcher Kantonalbank, Zürich
Mitglied seit: 04.12.2018, gewählt bis: AV 2023

Gerold Moser ^{A/B/E} (1956), Abtwil AG
Ehem. Leiter Immobilien der PKG Pensionskasse, Luzern
Mitglied seit: 09.12.2009, gewählt bis: AV 2023

Mario Passerini ^{C/E} (1958), Luzern
Head Pension Fund der Schindler Pensionskasse, Ebikon
Mitglied seit: 03.12.2013, gewählt bis AV 2023

Valeria Romang-Dummermuth ^E (1982), Liebefeld
Leiterin Geschäftsstelle Pensionskasse Spital Netz Bern, Bern
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis AV 2023

Christoph Stäger ^{B/E} (1970), Burgdorf
Leiter Immobilien-Portfoliomanagement der Previs Vorsorge, Bern
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis AV 2023

Index

^A Kollektivunterschrift zu zweien

^B Anlageausschuss

^C Compliance-Ausschuss

^D Prüfungsausschuss

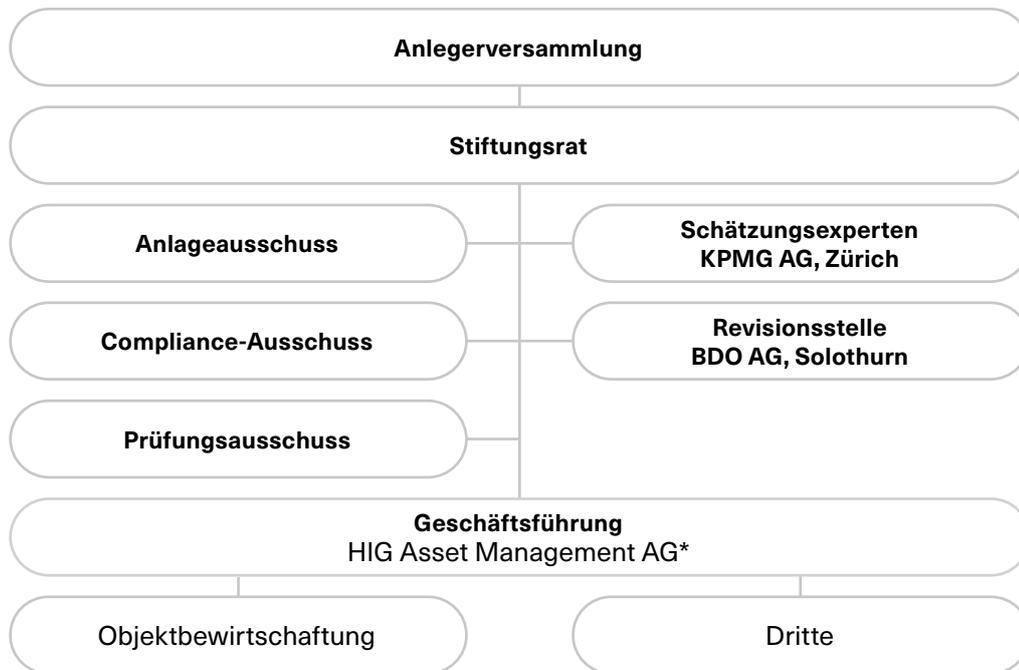
^E Anlegervertreter

^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 und Art. 52b BVG.

C. Organisation der Stiftung/- der Vermögensanlage



* 100-prozentige Tochter 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 11 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 (gewählt 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 oder Verkauf beantragte Liegenschaften und Projekte. Weitere Details hierzu können dem vom Stiftungsrat am 24.06.2020 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 bei Bedarf Bautreuhandaufgaben und das Qualitätssicherungsmanagement werden an externe Unternehmungen vergeben. Die administrative und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften ist auf die regional verankerten Unternehmungen wie folgt verteilt:

Region Zürich	Intercity Bewirtschaftung AG, Zürich H&B Real Estate AG, Zürich
Region Ostschweiz	IT3 St. Gallen AG, St. Gallen IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhausen
Region Innerschweiz	Intercity Bewirtschaftung AG, Luzern
Region Nordwestschweiz	GRIBI Bewirtschaftung AG, Basel VERWAG Immobilien Verwaltungs AG, Zofingen Arealis AG, Baden
Region Bern/Westschweiz	Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern
Region Genfersee	Comptoir Immobilier SA, Lausanne/Genf
Region Südschweiz	Comptoir Immobilier SA, Sion

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

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 2020/21 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 der Schätzungsexperten.
Entwicklungsliegenschaften	Unter dieser Gruppe werden Immobilien zusammengefasst, für die ein bewilligtes Entwicklungsprojekt besteht, und die auch auf Basis dieses Projektes mittels der DCF-Methode bewertet wurden.
Angefangene Bauten	Angefangene Bauten werden generell zu Anschaffungswerten bilanziert. Auf der durchschnittlichen Investitionssumme dürfen Bauzinsen 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 Wertebussen 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 und prüfte in einem Workshop die Strategie. 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 des Reglements zur Einhaltung der Loyalität und Integrität informieren.

Organisation/Prozesse

Die Organisation des Risikomanagements stützt sich auf das in Kraft stehende Regelwerk, namentlich auf Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und das OGR.

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, die Überwachung der Ausführung und der damit zusammenhängenden Risiken (Preis, Leistung, Termin, Garantie) ist an die HIG Asset Management AG delegiert. Des Weiteren wurde ein standardisiertes Qualitätssicherungsmanagement implementiert.

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 interne und externe Spezialisten überwacht. Die Risiken im Zusammenhang mit Personen- und Sachschäden sind in einem Rahmenvertrag über eine Versicherungsgesellschaft angemessen abgedeckt (Erdbebenrisiko eingeschlossen). 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 24.06.2020 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

In Anwendung von Art. 13 lit. 3 des Stiftungsreglements und gestützt auf Art. 4 des Gebühren- und Kostenreglements hat der Stiftungsrat Kommissionen bei Zeichnung resp. Rücknahme von Ansprüchen sowie Gebühren und Kosten festgesetzt.

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 Ausgabekommission von 1% auf der Reinvestition der Ausschüttung im Gesamtbetrag von CHF 295 368, eine Ausgabekommission von 0,75% für eine Abtretung/Übernahme von CHF 6 542 und eine Ausgabekommission von 3% auf der Kapitalerhöhung im Gesamtbetrag von CHF 1 827 882 verrechnet.

Rücknahmekommission

Für die Rücknahme von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 3% verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde eine Rücknahmekommission von 1% im Gesamtbetrag von CHF 6 728 und eine Rücknahmekommission von 0,25% für eine Abtretung/Übernahme von CHF 2 181 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 wurden Vermittlungskommissionen von CHF 768 080 verrechnet (VJ CHF 762 100).

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 von CHF 293 400 verrechnet (VJ CHF 300 050).

Vertriebsgebühr

Als Entschädigung für die Kosten, die der Druck der Prospekte verursacht, sowie für die Platzierung der Ansprüche kann eine Vergütung auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche von 0,25% belastet werden. Das Gleiche gilt bei zurückgenommenen Ansprüchen, sofern eine Rücknahmekommission festgesetzt wurde. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Vertriebsgebühren von CHF 152 324 belastet.

Geschäftsführungshonorar an die HIG Asset Management AG

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

Vintage Future

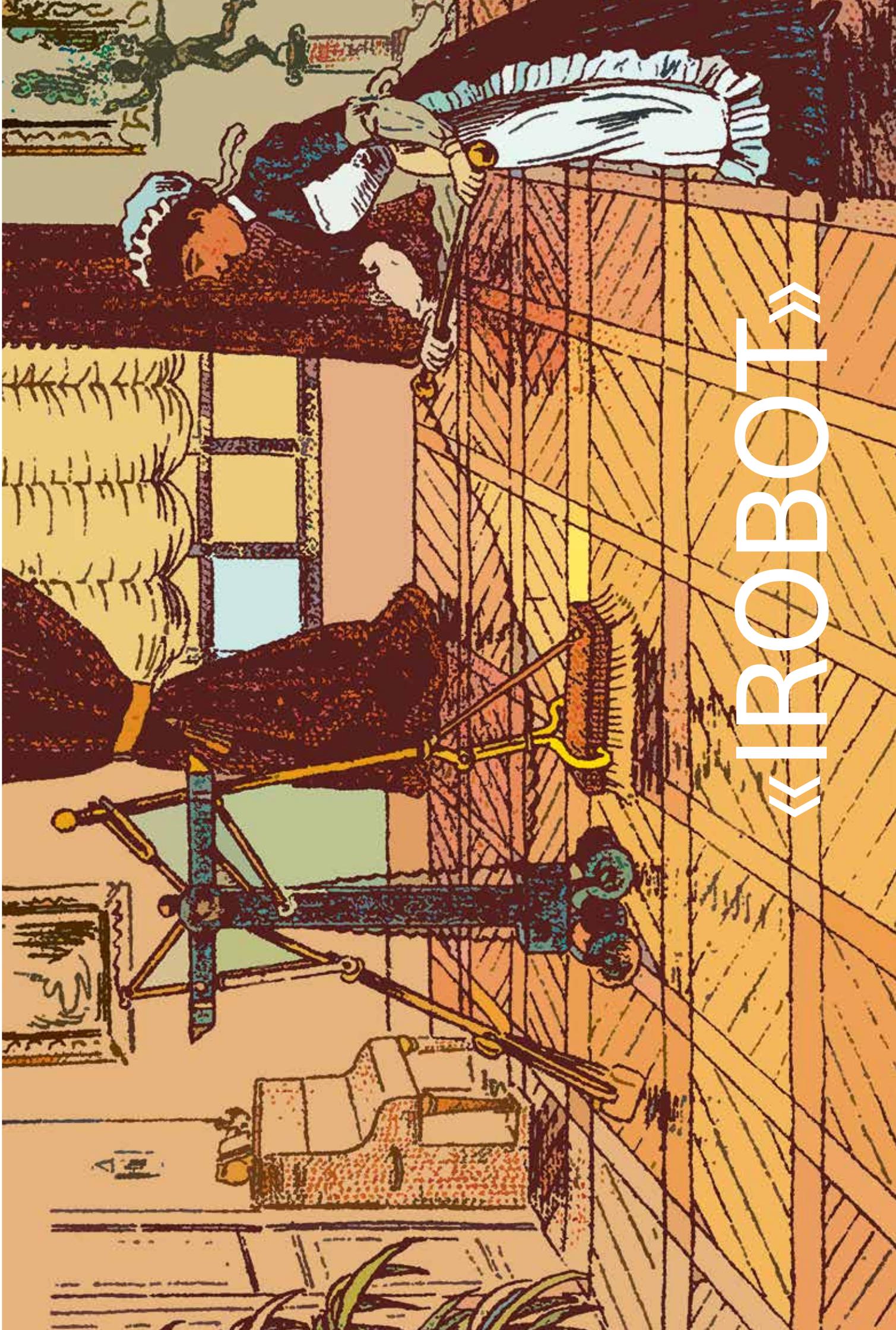
Manche Ideen sind ihrer Zeit weit voraus. Die Ideengeschichte zeugt vom Forscher- und Innovationsgeist unserer geschäftigen Kultur. Das Ideal des Fortschritts zeitigte unzählige Visionen – viele sind Utopie geblieben oder bereits so verankert, dass ihre Erwähnung leicht vergessen geht. Wirklichkeit prägen sie alle, als Inspiration und Ansporn oder als verwirklichter Bestandteil unserer Lebenswelt.

Visionen zu leben ist eine Haltung, die uns dazu verpflichtet, mit Enthusiasmus in die Zukunft zu blicken und diese verantwortungsvoll mitzugestalten.

Unsere Bilderstrecke zeigt sieben Motive aus der Serie «En L'An 2000» des Künstlers Jean-Marc Côté. Zusammen mit anderen französischen Künstlern entstanden in der ersten Dekade des 20. Jh. mehr als 80 futuristische Motive, die das Leben der Menschen im Jahr 2000 veranschaulichen. Eine erste Serie wurde für die Weltausstellung in Paris im Jahr 1900 entworfen. Später wurden die Motive Zigarrenschachteln beigelegt und waren auch als Postkarten beliebt.

«FACETIME»



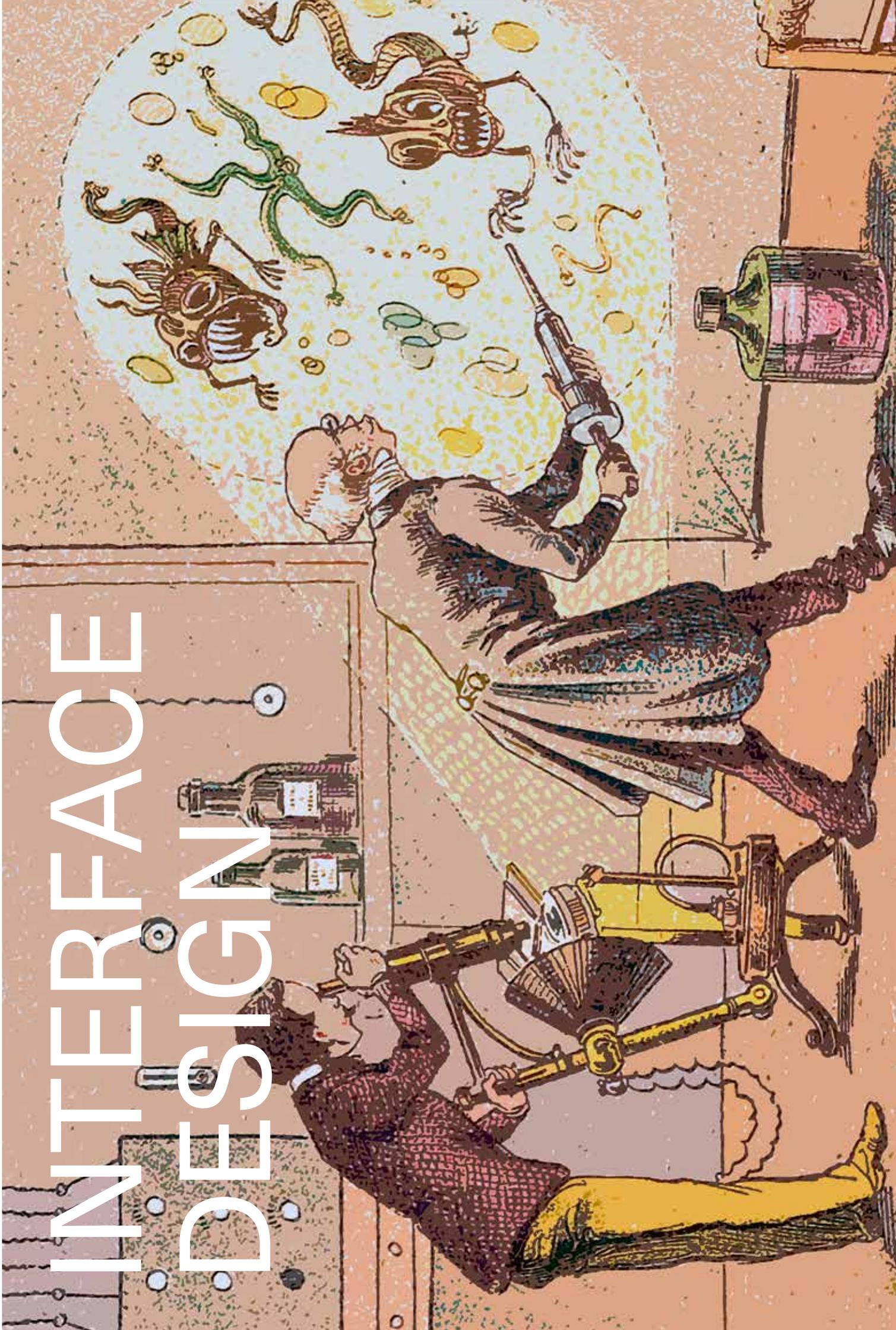


«IROBOT»

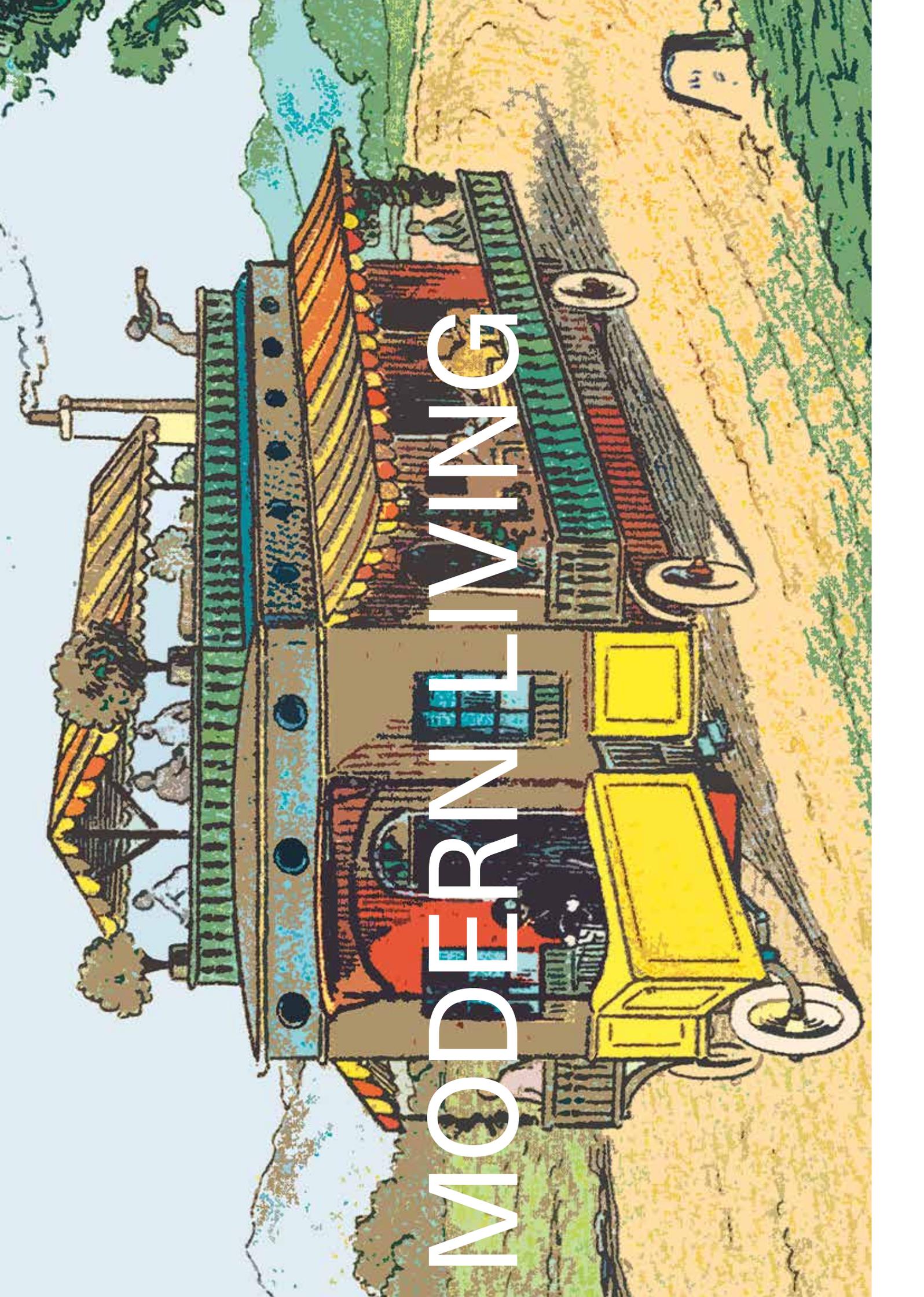
BUS STOP



INTERFACE DESIGN



MODERN LIVING





FARMING 4.0

TAKE AWAY



G. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) bestätigte am 28.01.2021 eine beanstandungslose Berichterstattung per 30.09.2020. Zurzeit bestehen keine besonderen Auflagen.

H. Weitere Angaben

Eventualverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine Solidarhaftung.

Rückerstattungen, Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen (Art. 40 ASV)

Weder die HIG noch die HIG Asset Management AG haben Rückerstattungen oder Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen bezahlt noch solche vereinnahmt.

Mitgliedschaften/Qualitätsstandards

Die HIG ist über ihren Geschäftsführer der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) angeschlossen und des Weiteren Mitglied bei ASIP und des VIS. 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.

Auswirkungen COVID-19 Pandemie

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind in der Jahresrechnung 2020/21 der HIG Immobilien Anlage Stiftung berücksichtigt, soweit die entsprechenden Erfassungskriterien per Bilanzstichtag erfüllt waren.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung

Vermögensrechnung

1. Immobilienbestand

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios belief sich am Ende des Berichtsjahres auf CHF 1 194,57 Mio und entsprach 97,2% des Gesamtvermögens (Vorjahr 96,8%). Per 1. Januar 2021 konnte das Wohn-/Geschäftshaus Badenerstrasse 678/Segnesstrasse 9 in Zürich gekauft werden. Mitte September 2021 wurde die Wohnliegenschaft Chemin de Bellevue 2 – 4/Avenue des Mousquines 1 in Lausanne gekauft. Ebenfalls in Lausanne konnte nach der Bereinigung von Einsprachen die Altliegenschaft Chemin du Levant 14 gekauft werden. Deren Rückbau/Neubau begann bereits im Februar 2021, der Bezug ist auf November 2022 geplant. Anfangs August 2021 wurde die Überbauung «Blindenholz» in Riedikon-Uster verkauft.

Weiter ist die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2019/20 dem Neubauprojekt «Rubix» in Sion (Bezug Juli 2021), dem Ersatzneubau «Maison Capitol» in Bern, dem Ersatzneubau 1. Etappe «flo&fleur» in Liebefeld-Köniz, der Sanierung der Liegenschaft «Bachtelblick» in Wetzikon (Bezug 1. September 2021) und dem Baubeginn für den Ersatzneubau «Wydäcker» in Zürich zuzuschreiben. Das Sanierungsprojekt Aussenfassade in Volketswil wurde in der Zwischenzeit abgeschlossen.

Mit dem Baubeginn für das Projekt Ersatzneubau in Wetzikon wurde die Liegenschaft von den Entwicklungsliegenschaften auf Angefangene Bauten (at cost) umklassiert. In der Zwischenzeit ist die Sanierung der Langfurrenstrasse 1a, 1b/3a, 3b abgeschlossen und die Wohnungen wurden vermietet. Der 2. Teil, der Ersatzneubau, wird voraussichtlich im Frühling 2023 fertiggestellt.

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 30.09.2020	1 049 064
Veränderung Bestandsportfolio	+28 913
Marktwert Bestandsliegenschaften per 30.09.2020	1 077 977
Verkaufte Liegenschaften	-18 645
Neu erworbene Liegenschaften	+74 721
Liegenschaften im Bau (at cost)	+16 823
Entwicklungsliegenschaften	+40 158
Entwicklungsliegenschaften (Umklassierung aus Bestandsportfolio)	+3 537
Marktwert des Portfolios per 30.09.2021	1 194 571

Die Zunahme gegenüber dem Stand vom 30.09.2020 betrug CHF 145,51 Mio (+13,9%).

Die Summe der Schuldbriefe, die für die Sicherstellung des Fremdkapitals bei den Bankinstituten auf dem Portfolio erstellt wurden, betrug über den gesamten Immobilienbestand per Bilanzstichtag Total CHF 542,77 Mio (Vorjahr CHF 499,70 Mio), wovon aber lediglich CHF 500,14 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 30,93 Mio (2,5% des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 30.09.2021 bewertet. Wie im Vorjahr wurde die Ausschüttung in Ansprüchen gewählt. Per 22. Oktober 2020 wurden 476,299 Ansprüche im Wert von CHF 1 895,40 / Anspruch ausbezahlt. Der nicht realisierte Kursgewinn belief sich für das Geschäftsjahr 2020/21 auf CHF 1,31 Mio. Die Anlagerendite der indirekten Immobilienanlage betrug 4,40% (Vorjahr 7,25%). Die Fondsbetriebsaufwandquote $TER_{ISA(GAV)}$ dieser Anlage per 30.06.2021 betrug 0,51%, die $TER_{ISA(NAV)}$ 0,69%.

3. Sonstige Vermögenswerte

Das sonstige Vermögen setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2021	30.09.2020
Verrechnungssteuer	0	0
Darlehen an Stammvermögen der HIG) ¹⁾	120	70
Forderungen gegenüber HIG Asset Management AG	64	332
Vorleistungen (Projekte in Planung) ²⁾	0	2 330
Vorleistungen (Objekte im Verkauf)	0	8
Transitorische Aktiven ³⁾	231	691
Total	415	3 431

1) Wie anlässlich der GV der HIG Asset Management AG vom 03.12.2020 bzw. a.o. GV vom 22.02.2021 beschlossen, wurde das Aktienkapital auf CHF 100 000 erhöht und die Inhaberaktien in Namenaktien umgewandelt.

2) Die Position Vorleistungen (Projekte in Planung) beinhaltet im Vorjahr Vorleistungen für den Kauf der Liegenschaft Chemin du Levant 14 in Lausanne, sowie Kosten für das Projekt Ersatzneubau Wydacker in Zürich. Nach Baubeginn sind diese nun auf die Baukonti umgebucht.

3) Die Position Transitorische Aktiven enthielt bereits in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung erst in der kommenden Periode erbracht wird.

4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 32,80% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen. Die Fremdfinanzierungsquote betrug 25,00% und war 1,89 Prozentpunkte tiefer im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2019/20. Der Kauf der Liegenschaften Badenerstrasse 678/Segnesstrasse 9 in Zürich und Chemin de Bellevue 2 – 4/Avenue des Mousquines 1 in Lausanne wurde vorübergehend fremdfinanziert. Im Juli 2021 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt und im August 2021 eine Liegenschaft aus dem Bestand verkauft. Die Finanzverbindlichkeiten bei den Banken wurden zur vorübergehenden Finanzierung der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2019/20 und zur Finanzierung der diversen Bauprojekte erhöht. Der restliche Liquiditätsbedarf wurde mit den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftsbetrieb gedeckt.

in 1 000 CHF	30.09.2021	30.09.2020	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	298 655	282 105	+16 550	+5.9
Durchschnittlicher Zinssatz	0.62%	0.81%		
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	25.00%	26.89%		

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2021	30.09.2020
Management Accounting Services	4 508	2 152
Transitorische Passiven	848	1 971
Abgrenzung Baufortschritt ¹⁾	7 653	3 590
Wertberichtigung offene Forderungen aus MZ/HBK ²⁾	447	559
Total	13 456	8 272

- 1) Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2020/21 erbracht wurde.
- 2) Die Position Offene Forderungen aus MZ/HBK beinhaltete Wertberichtigungen für Delkreder-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 25,11 Mio erhöht. 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 innerkommunale, interkommunale oder interkantonale Verlustverrechnungsmöglichkeit wurde verzichtet (keine Anwendung der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 2C_216/2019) vom 28. Januar 2020).

in 1 000 CHF	30.09.2021	30.09.2020
Liquidationssteuern per 01.10.2020	21 084	21 350
Anpassung Liquidationssteuern	+4 027	-266
Bestand 30.09.2021	25 111	21 084

7. Anspruchskapital/Ansprüche im Umlauf

Zeichnungen/Rückzüge

Im Geschäftsjahr 2020/21 nahm das Anspruchskapital um netto 7 218 Ansprüche zu, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 89,94 Mio ergibt. Die Veränderung resultierte aus der Reinvestition der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2019/20 und aus einer Kündigung von 54 Ansprüchen. Die Reinvestition wurde zu 100% der Ausschüttung zugelassen. Die Reinvestition entsprach einer Quote von 79,10% (im Vorjahr wurde maximal 50% der Ausschüttung zugelassen, die Reinvestition entsprach einer Quote von 77,98%). Für die Reinvestition wurde eine Ausgabekommission von 1,0% (CHF 124/Anspruch) in Rechnung gestellt. Im Juli wurde eine Emission von Ansprüchen durchgeführt: Es wurden 4 890 Ansprüche in der Höhe von CHF 60,93 Mio neu gezeichnet.

Der Nettoausgabe- und Rücknahmepreis betrug im Berichtsjahr CHF 12 460 je Anspruch.

Anspruchskapital

Der Stand des Anspruchskapitals per 30.09.2021 belief sich auf CHF 747,85 Mio bei 66 115 Ansprüchen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 30.09.2021 folgendes Bild:

in %	bis 1 Mio	1-5 Mio	5-10 Mio	> 10 Mio
Anleger	41.0	35.3	12.2	11.5
Kapital	4.6	20.5	21.5	53.4

8. Inventarwert

Per 30. September 2021 lag der Inventarwert (nach Ausschüttung) bei CHF 12 754, CHF 294 höher als im Vorjahr (+2,4%).

in 1 000 CHF	
Gesamtvermögen gemäss Bilanz	1 229 571
Fremdkapital (inkl. Liquidationssteuern)	-337 222
Nettovermögen vor Ausschüttung	892 349
Ansprüche im Umlauf per 30.09.2021	66 115
Inventarwert vor Ausschüttung (Wert in CHF)	13 497
Geplante Ausschüttung	49 118
Nettovermögen nach geplanter Ausschüttung	843 231
Inventarwert nach Ausschüttung (Wert in CHF)	12 754

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung beantragen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 795 pro Anspruch (Vorjahr CHF 645).

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

in 1 000 CHF	30.09.2021	30.09.2020
Gewinnvortrag (Vorjahr)	+3 388	+3 327
Realisierter Erfolg	49 727	37 956
Verfügbare Ausschüttung	53 115	41 283
Beantragte Ausschüttung	49 118	37 895
Veränderung Gewinnvortrag	+609	+61
Gewinnvortrag (aktuelles GJ)	+3 997	+3 388

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 1,03 Mio (+2,0%) zu und betragen nun CHF 51,50 Mio. Die vier erworbenen Bestandesliegenschaften, Rue Marguerite-Dellenbach 5 in Genf (GJ 2019/20), Av. Bel-Air 95+97 in La Tour-de-Peilz (GJ 2019/20) und Badenerstrasse 678/Segnesstrasse 9 in Zürich (GJ 2020/21) wirkten sich positiv aus. Der Bezug der Wohnliegenschaft «Rubix» in Sion erfolgte am 1. Juli 2021.

Die negative Veränderung ist vor allem durch die fehlenden Mietzinsen der verkauften Liegenschaften in Moosseedorf, Münsingen und Riedikon-Uster sowie durch tiefere Mietzinseinnahmen bei den Ersatzneubauten 1. Etappe in Liebfeld-Köniz, Wetzikon, und Wydäcker in Zürich zu begründen. Wie während des 1. COVID-Lockdowns wurden durch die HIG für die betroffenen Geschäftsmieter 60% der Mieten während der angeordneten Schliessung übernommen: Für das Geschäftsjahr 2020/21 waren dies CHF 0,22 Mio (Vorjahr CHF 0,38 Mio) Mietzinsreduktionen, die vergütet wurden.

Netto Ist

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

in 1 000 CHF	2020/21	2019/20	CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen < 20%) ¹⁾	37 112	36 702	+410	+1.1
Geschäftshäuser (Wohnanteil < 20%)	4 015	3 856	+159	+4.1
Wohn-/Geschäftshäuser	8 229	6 949	+1 280	+18.4
Total	49 356	47 507		

¹⁾ Inkl. die Mietzinseinnahmen netto Ist der Entwicklungsliegenschaft

10. Minderertrag Leerstand

Die Mietausfallquote, berechnet aus dem Minderertrag Leerstand und den Inkassoverlusten auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen, konnte im vergangenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesenkt werden. Sie betrug 4,2% (CHF 2,15 Mio) und war 1,70 Prozentpunkte tiefer als im Vorjahr.

in 1 000 CHF	2020/21	2019/20	CHF	%
Minderertrag Leerstand	2 096	2 937	-841	-28.6
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	51	28	+23	+81.5
Total Mietausfälle	2 147	2 965		
in % Soll-Mietertrag (netto)	4.17	5.87		

11. Unterhalt Immobilien

Der Unterhalt Immobilien, bestehend aus Instandhaltung und Instandsetzung, hat gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr um CHF 0,99 Mio (+19,4%) zugenommen und belief sich auf CHF 6,06 Mio. Dies entsprach 11,8% des Soll-Mietertrages (netto) (Vorjahr 10,0%). Die negative Abweichung entstand vor allem bei der Instandhaltung. Die Instandsetzung mit a.o. Unterhalt und Sanierungen lag leicht höher als im Vorjahr.

Der Betrag Instandsetzung setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	2020/21	2019/20	CHF	%
a.o. URE (Liegenschaften)	234	833	-599	-71.9
Umfassende Sanierungen	1 727	988	+739	+74.7
Total	1 961	1 821		

12. Operativer Aufwand

Die Kosten für den Operativen Aufwand lagen auf dem Niveau des Vorjahres und betrugen CHF 5,19 Mio (Vorjahr CHF 5,20 Mio).

13. Operatives Ergebnis

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit betrug CHF 38,26 Mio und nahm gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,89 Mio (+2,4%) zu.

14. Sonstige Erträge

Der Ertrag der Indirekten Immobilienanlage ist mit CHF 1,31 Mio unter dem Niveau des Vorjahres (CHF 1,97 Mio). Diese Abweichung steht im Zusammenhang mit der deutlich tieferen Anlagerendite von 4,4% (Vorjahr 7,3%). Mit der Reinvestition der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2019/20 und der Emission von Ansprüchen im Juli 2021 flossen der Stiftung Ausgabekommissionen von CHF 2,14 Mio zu, die unter dem Übrigen Ertrag geführt werden.

in 1 000 CHF	2020/21	2019/20	CHF	%
Indirekte Immobilienanlage	1 307	1 974	-667	-33.8
Aktivierte Bauzinsen	230	272	-42	-15.5
Übriger Ertrag ¹⁾	2 139	0		
Total	3 676	2 246		

1) Ausgabekommissionen der Reinvestition und der Emission

15. Finanzierungsaufwand

Die Finanzverbindlichkeiten per Ende Geschäftsjahr 2020/21 waren um CHF 16,55 Mio höher als im Vorjahr. Ein Grossteil der Investitionen in Liegenschaftskäufe und Ersatzneubauten konnte durch die Kapitalerhöhung im Juli 2021 finanziert werden. Dank anhaltend rekordtiefen Zinssätzen resultierten tiefere Hypothekarzinsen als im Vorjahr.

in 1 000 CHF	2020/21	2019/20	CHF	%
Hypothekarzinsen	2 070	2 661	-591	-22.2

16. Verwaltungsaufwand

Das Geschäftsführungshonorar wurde aufwandsorientiert belastet.

Der Aufwand für das Management der Stiftung, erbracht durch die HIG Asset Management AG, betrug CHF 0,49 Mio (Vorjahr CHF 0,38 Mio). Durch den Kauf der Liegenschaften Badenerstrasse 678/Segnesstrasse 9 in Zürich und Chemin de Bellevue 2 – 4/Avenue des Mousquines 1 in Lausanne flossen der HIG Asset Management Vermittlungskommissionen in Höhe von CHF 0,77 Mio zu. Zusätzlich wurde eine Vertriebsgebühr im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung verrechnet. Baubetreuungskommissionen wurden für die Projekte in Bern, Liebefeld-Köniz, Volketswil, Wetzikon und Zürich bezahlt, Total CHF 0,29 Mio.

Das Geschäftsführungshonorar enthielt auch die Entschädigungen an den Stiftungsrat und dessen Ausschüsse, sowie an den Verwaltungsrat der Tochtergesellschaft im Umfang von CHF 0,12 Mio (Vorjahr CHF 0,11 Mio). Diese Entschädigungen wurden dem Geschäftsführungshonorar angerechnet.

in 1 000 CHF	2020/21	2019/20	CHF	%
Revisionsstelle	73	73		
Schätzungsexpertin	92	94		
Geschäftsführungshonorar	493	384	+109	+28.4
Marketing und Werbung	256	279	-23	-8.2
Allgemeine Verwaltung ^{1a), 1b)}	256	131	+125	+95.4
davon Akquisition ²⁾	-26	43		
davon Rechtsberatung ³⁾	15	78		
davon Aufsichtsbehörden	22	17		
Total	1 170	961		

1a) Unter Allgemeine Verwaltung werden nicht nur Rechts-/Projekt- und sonstige Beratung, sondern auch die Kosten für das Projekt Flächenmanagement für die Aufarbeitung und Aktualisierung des Planarchivs der HIG gebucht – im Geschäftsjahr 2020/21 betrug der Aufwand für die Phasen 2 und 3 CHF 133 700 (VJ CHF 65 000).

1b) Ebenfalls unter dieser Position wird die Mehrwertsteuer gebucht. Im Vorjahr wurden eine Nachbelastung von CHF 20 465 für die Periode vom 01.10.2014 – 30.09.2019 sowie eine ausserordentliche Vorsteuerkorrektur z.G. von HIG im Zusammenhang mit der Sanierung der optierten Liegenschaft in Winterthur, Garnmarkt 10 verbucht, was per Saldo zu einer Gutschrift von CHF 139 535 führte.

2) Inklusive Umbuchung der Kosten im Zusammenhang mit der definitiven Abrechnung der Grundstückgewinnsteuer des Verkaufs der Liegenschaft in Mönchaltorf auf Aufwand aus Verkauf Immobilien.

3) Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Regelwerkes entstanden im Vorjahr zusätzlich einmalige Rechtskosten.

17. Nettoertrag des Rechnungsjahres

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres betrug CHF 38,70 Mio und war um CHF 2,70 Mio höher als im Vorjahr (+7,5%).

18. Realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Die Schlussabrechnungen der Grundstückgewinnsteuern der Liegenschaftsverkäufe von Mönchaltorf, Moosseedorf und Münsingen im Vorjahr wurden mit einem zusätzlichen Aufwand von CHF 0,71 Mio verbucht. Der Verkauf der Wohnliegenschaft in Riedikon-Uster per 1. August 2021 erfolgte über dem Marktwert. Der daraus resultierende Verkaufserfolg betrug netto CHF 11,74 Mio.

19. Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Unter diesem Abschnitt werden die Neubewertung der Immobilien und die Veränderung der Liquidationssteuern geführt. Die per 30.09.2021 vorgenommene Neubewertung des Immobilienportfolios hatte zu einer Anpassung bei den Marktwerten von netto CHF +22,86 Mio (Vorjahr CHF +5,92 Mio) geführt. Diese setzte sich wie folgt zusammen: Der Summe der Aufwertungen von CHF 29,42 Mio standen Abwertungen von CHF 6,56 Mio gegenüber.

Bei den Liquidationssteuern wurden die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern nach Ortsüblichkeit berücksichtigt. Diese wurden um CHF 4,29 Mio erhöht (Vorjahr minus CHF 0,27 Mio) und betragen nun CHF 25,11 Mio.

20. Gesamterfolg des Rechnungsjahres

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2020/21 betrug CHF 68,56 Mio und lag damit um CHF 24,42 Mio (+55,32%) höher als im Vorjahr (CHF 44,14 Mio).

KGAST Kennzahlen ¹⁾

in %	2020/21	2019/20
Mietausfallquote	4.17	5.87
Fremdfinanzierungsquote	25.00	26.89
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	108.92	88.76
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA (GAV)})	0.28	0.27
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA (NAV)})	0.38	0.37
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.13	6.01
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.93	4.17
Ausschüttungsrendite	5.89	4.92
Ausschüttungsquote	126.93	105.27
Anlagerendite	8.32	6.07

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 2021 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 78 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge, unterjährig fertig erstellte Liegenschaften 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. Den Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Liegenschaftsabrechnungen der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzten sie die zu erwartenden künftigen Cashflows und legten den Diskontierungszinssatz fest.

Der Ausbruch des Coronavirus (COVID-19) beeinflusst die globalen Finanzmärkte. Die Marktaktivitäten werden in vielen Sektoren beeinträchtigt und deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt sind noch nicht absehbar. Zum Zeitpunkt der Bewertung sind wir deshalb der Ansicht, dass wir zu Vergleichszwecken den bisherigen Marktdaten weniger Gewicht beimessen können. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht und die Bewertung sollte mit grösserer Vorsicht betrachtet werden, als dies normalerweise der Fall wäre.

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 2021 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 1,194,571,000. Bei den Bestandsliegenschaften erfuhr 64 Liegenschaften eine Aufwertung und 3 Liegenschaften eine Abwertung. Zwei Liegenschaften wurden neu erworben und eine Liegenschaft wurde verkauft. Der nominale marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz der Bestandsliegenschaften beträgt 3.59% (Forecast-Periode), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.80% bis 4.95% reicht.

Wertentwicklung		Marktwert	Anteil
Marktwert per 30.09.2020	CHF	1,049,064,000	100.0%
Verkauf*	CHF	-18,645,000	-1.8%
Zum Verkauf bestimmt	CHF	0	0.0%
Innere Wertveränderung	CHF	28,913,000	2.8%
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	CHF	16,823,000	1.6%
Liegenschaften im Bau	CHF	43,695,000	4.2%
Neuerwerb**	CHF	74,721,000	7.1%
Marktwert per 30.09.2021	CHF	1,194,571,000	113.9%

* Riedikon, Alte Blindenholzstrasse 1-5 & 71-75

** Lausanne, Chemin de Bellevue 2-4, Avenue des Mousquines 1; Zürich, Badenerstrasse 678 und Segnesstrasse 9

Zürich, den 08. Oktober 2021

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head of Real Estate

Oliver Specker
Director, Real Estate

© 2021 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Konsolidierte Bilanz des Stammvermögens

in 1 000 CHF

	30.09.2021	30.09.2020
Aktiven	829	1 012
Umlaufvermögen	780	952
Flüssige Mittel	347	265
Übrige Forderungen	122	109
Aktive Rechnungsabgrenzung	311	578
Anlagevermögen	49	60
Mobile Sachanlagen	49	60
Passiven	829	1 012
Fremdkapital kurzfristig	695	929
Verbindlichkeiten ggü. Anlagevermögen HIG	64	332
Passive Rechnungsabgrenzung	631	597
Fremdkapital langfristig	120	70
Darlehen von Anlagevermögen HIG	120	70
Stiftungskapital	13	13
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	8	8

Konsolidierte Erfolgsrechnung des Stammvermögens

in 1 000 CHF

	2020/21	2019/20
Ertrag	2 030	1 892
Ertrag aus Vertriebsgebühr	152	0
Ertrag aus Vermittlungskommission	768	762
Ertrag aus Baubetreuungskommission	294	300
Ertrag aus Geschäftsführungshonorar	493	527
Ertrag Drittmandate	323	303
Aufwand	2 029	1 891
Betriebsaufwand	1 706	1 575
Personalaufwand	1 706	1 575
Übriger betrieblicher Aufwand	267	264
Raumaufwand / Versicherungen	164	150
Verwaltungs- und Informatikaufwand	103	114
Abschreibungen	33	30
Finanzaufwand	0	0
ausserordentlicher Aufwand	0	0
ausserordentlicher Ertrag	0	0
Steuern	23	21
Gewinn	1	1

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)	125	
Widmungsvermögen		5
Darlehen von Anlagevermögen		120
	125	125

Wie anlässlich der GV der HIG Asset Management AG vom 03.12.2020 bzw. a.o. GV vom 22.02.2021 beschlossen, wurde das Aktienkapital auf CHF 100 000 erhöht und die Inhaberaktien in Namenaktien umgewandelt.

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	Lorenz Heim* (1968), Küssnacht Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich Mitglied seit: 05.12.2017
Mitglied	Ernst Mäder* Dr. oec. (1954), Eich Ehem. Chief Financial & Investment Officer Suva, Luzern Mitglied seit: 03.12.2020
Revisionsstelle	BDO AG, Solothurn

* Mitglieder des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlage Stiftung

E. Geschäftsführung der HIG Asset Management AG

Geschäftsführer	Roland Thoma (1973), Kilchberg Eintritt: 01.03.2017
Leiter Portfolio Management	Roger Zanoli (1966), Aarau Eintritt: 01.02.2008
Leiter Finanzen & Controlling	Kurt Gyger (1966), Kloten Eintritt: 01.12.2007
Assistentin der Geschäftsführung	Gabriela Ciapparelli (1960), Brütten 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.

Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält u.a. die Vergütungen an den Stiftungsrat der HIG Immobilien Anlage Stiftung, den Verwaltungsrat, die Geschäftsführung und Mitarbeitenden der HIG Asset Management AG. Im Geschäftsjahr 2020/21 wurden an die Träger der oben genannten Funktionen insgesamt CHF 1,38 Mio vergütet.

Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

	30.09.2021	30.09.2020
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

Fester Mietvertrag bis 31.07.2025		
in 1 000 CHF	30.09.2021	30.09.2020
Mietzins pro Jahr inkl. Nebenkosten von TCHF 133 p.a. (ab 01.08.2020)	<u>510</u>	<u>643</u>

H. Weitere Angaben

keine



BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2020/2021

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens (Seiten 18 bis 27), konsolidierte Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seite 36 bis 39), für das am 30. September 2021 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Stiftungsstatuten und den Reglementen.

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.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

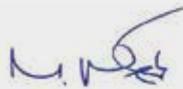
Solothurn, 3. November 2021

BDO AG



Jürg Krebs

Zugelassener Revisionsexperte



Matthias Weber

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Warum wir zwei Schachcomputer brauchen

Nach vierzig Jahren geht die schwedische Musikgruppe ABBA wieder auf Tour, und zwar virtuell. Sie haben leider keine Zeit, das Konzert online zu sehen? Schicken Sie einfach Ihren Avatar! Oder wie es beim Satiriker Ephraim Kishon sinngemäss heisst: Seit ich zwei Schachcomputer habe, kann ich in Ruhe ein Buch lesen, während die beiden gegeneinander spielen.

Was technisch machbar ist, wird gemacht. Deshalb ist es von Zeit zu Zeit sinnvoll, technische Machbarkeiten gedanklich ad absurdum zu führen, denn das Absurde schärft den Blick für das Sinnvolle. Und sinnvoll sollte technischer Fortschritt ja sein, das Leben vereinfachen und verbessern. Oder nicht?

Während Philosophen darüber nachdenken, wie das Leben sein soll und Erfinder neugierig ans Werk gehen, wirft das Genie einen prophetischen Blick in die Zukunft. So sah Leonardo da Vinci bereits im 15. Jahrhundert eine rasende Technikentwicklung inklusive Raumfahrt voraus. Oft werden Visionen als Phantasterei abgetan in einer Welt, die (noch) ganz anders ist, als es die Visionen vorwegnehmen – etwa diese «Roboter» aus Fritz Langs Meisterwerk «Metropolis» aus dem Jahr 1927 –, aber was gestern Vision war, ist heute Realität. Den «Kommunikator» aus dem «Raumschiff Enterprise» besitzen wir als Smartphone, nur, dass die Funktionen der Smartphones deutlich umfangreicher sind, als es sich Captain Kirk, beziehungsweise seine Schöpfer Ende der 1960er-Jahre vorstellen konnten. Werden wir uns dereinst also auch «beamen» können, also unsere Körper per Knopfdruck an einem anderen Ort materialisieren? Dass man Klone zum Leben erwecken kann, war vor einigen Jahren auch noch unvorstellbar ...

Wo stehen wir heute? Welche Visionen sind auf dem Weg in die Realität? Werden wir bald selbstfahrende Autos haben? General Motors präsentierte diese Vision bereits 1956 in einem Werbevideo: Per Sprachbefehl gab man das Fahrziel einer Verkehrszentrale bekannt, wo das Auto von einer realen Person am Stau vorbeigelenkt wurde. An diesem Ziel sind wir vorbeigeschossen. Wir haben ein Navi und brauchen keinen flugverkehrsähnlichen Tower. Auch die klassische Familie aus dem Werbevideo – mit männlichem Oberhaupt am Steuer – ist heute von gestern. Von gestern ist aber auch unser Verkehrskonzept,

da es auf treibstoffbasiertem Individualverkehr beruht und angesichts der in die Höhe wachsenden Städte mit immer mehr Menschen an seine Kapazitätsgrenze stösst. Gab es da nicht dieses fliegende Science-Fiction-Taxi? Voilà, in Singapur wird demnächst der erste kommerzielle E-Flugtaxi-Dienst in Betrieb genommen und in weiteren Ländern steht das Vorhaben in den Startlöchern.

In den Startlöchern gar zum Quantensprung gesellschaftlicher Entwicklung steht die selbstbewusste künstliche Intelligenz (KI). 1968 haben wir sie in Stanley Kubricks Science-Fiction-Klassiker «2001: Odyssee im Weltall» kennengelernt, wo Bordcomputer «HAL 9000» ein Eigenleben entwickelt und einen Plan verfolgt, der von dem seiner Schöpfer erheblich abweicht. Kürzlich gelang Forschern der Columbia University in New York der Durchbruch: Ein Roboter, der in seiner Funktionsfähigkeit künstlich eingeschränkt wurde, hat sich ohne zusätzliche Programmierung selbst repariert. Damit stehen wir vor dem Eintritt in die Ära der Superintelligenz.

Bei aller Technik, die unser Leben in den letzten 100 Jahren so radikal verändert und im Durchschnitt verbessert hat, sehen wir uns auch mit Folgen wie dem Klimawandel konfrontiert. Denn nur, weil wegweisende Technik Fortschritt verspricht, heisst das nicht, dass sich dieser nicht auch in sein Gegenteil verkehren kann – wenn etwa der Energiebedarf von Haushaltsgeräten gesenkt werden konnte, sich verkürzte Lebenszyklen jedoch negativ auf die Energiebilanz auswirken. Der Klimawandel stellt uns vor neue Herausforderungen. Werden neue, nachhaltige Technologien und Technik die Probleme lösen? Oder müssen wir uns jenseits der technischen Entwicklung nicht auch fragen, wie wir in Zukunft leben möchten und wie eine wünschenswerte Welt aussehen kann? Auch dafür brauchen wir neue Visionen. Und die können wir nicht von einer Superintelligenz erwarten. Oder doch? Im Prozess des Wandels gilt es jedenfalls, wachsam zu sein, sich auf den gesunden Menschenverstand zu besinnen und innerhalb der Möglichkeiten nachhaltig zu handeln.

Bau- und Anlagetätigkeit

«RUBIX», Sion



Die HIG Immobilien Anlage Stiftung realisierte in Sion eine Liegenschaft mit 60 Wohnungen. Die Parzelle befindet sich an der Rue de la Dixence und liegt nur acht Minuten zu Fuss vom Bahnhof entfernt. Östlich dem Grundstück entlang fliesst die Sionne, ein Nebenfluss der Rhone.

Auf insgesamt sechs Geschossen befinden sich grösstenteils Wohnungen für Einpersonenhaushalte.



Das Besondere an der Liegenschaft ist das flexible Raumkonzept in zwei Drittel der Wohnungen: Ihr Grundriss ist aus unterschiedlichen Modulen aufgebaut, die sich verschieben lassen. Wird die Küche beispielsweise nicht gebraucht, bewegt sich das Küchenmodul per Knopfdruck auf die Seite, was Platz für einen Home-Office-Arbeitsplatz schafft. Die Inbetriebnahme erfolgte am 1.7.2021.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich verschiedene Geschäfte, die direkt von aussen zugänglich sind und dank ihrer Platzierung von einer ausgezeichneten Sichtbarkeit profitieren.

www.rubix-sion.ch

Bau- und Anlagetätigkeit

«Bachtelblick», Wetzikon



Die Überbauung «Bachtelblick» liegt in einem beliebten und ruhigen Wohnquartier in Wetzikon, angrenzend an Wald und Feld. Die vielfältige und grüne Umgebung lädt zum Ankommen, Wohlfühlen und Zuhause sein ein. Der teils freie Blick in die nahe Bergwelt hat zur Namensgebung der neuen Siedlung «Bachtelblick» beigetragen.



Als erstes wurden von März bis September 2021 zwei der vier Bestandesliegenschaften im unbewohnten Zustand kernsaniert. Die 34 Wohnungen verfügen neu über eine moderne Ausstattung, ökologische Wärmeerzeugung und Paketboxanlagen. Seit 1. Oktober 2021 sind die Wohnungen bereits wieder vollständig vermietet.

Die zwei weiteren Häuser wurden abgerissen und werden bis 2023 durch einen neuen Baukörper ersetzt. Ein breiter Wohnungsmix von 1½ bis 5½ Zimmern trägt zu einer breiten sozialen Durchmischung der zukünftigen Mieterschaft bei und schafft attraktiven Lebensraum für Singles, Paare, Familien, Jung und Alt.

www.bachtelblick.ch

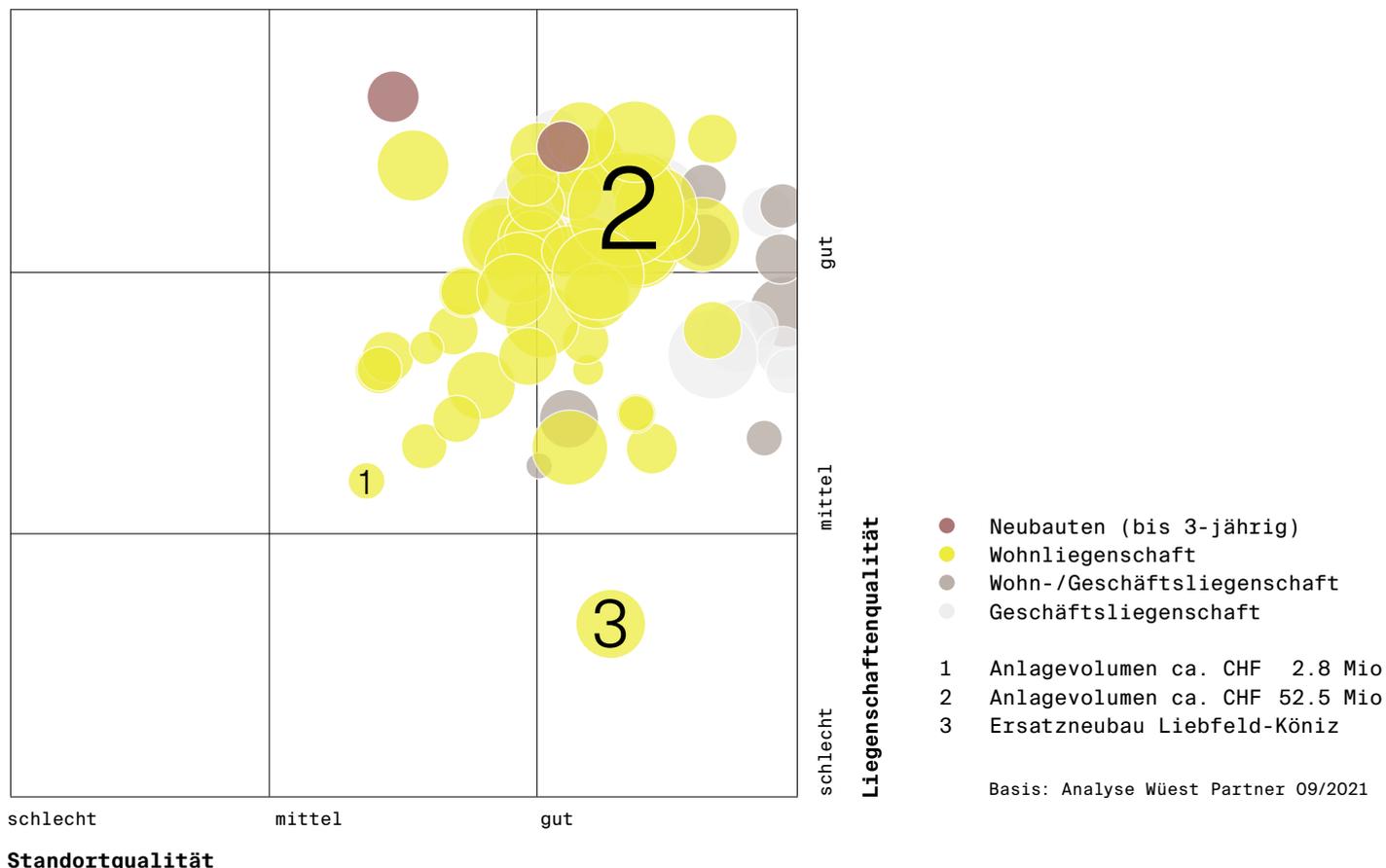
Portfolio-Qualität

Zwecks aktiver Portfoliosteuerung überwacht HIG die Entwicklung der Portfolioqualität laufend. Jeweils auf Ende eines Geschäftsjahres werden die Qualitätsprofile aller Liegenschaften im Bestandsportfolio 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 HIG-Portfolio gut durchmischt ist und die Objekte eine mittlere bis gute Standortqualität und eine mittlere bis gute Liegenschaftsqualität aufweisen. Als Fazit lässt sich zusammenfassen, dass das HIG-Portfolio gut positioniert ist und die Liegenschaften dem definierten Anlageprofil entsprechen. Für Liegenschaften, deren Qualität im Laufe der Zeit das Anforderungsprofil nur noch ungenügend erfüllt, wird eine marktgerechte Neupositionierung (Instandsetzung vs. Ersatzneubau) oder ggf. ein Verkauf geprüft.

Standort-/Liegenschaftsqualität



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 vorwiegend in Wohnliegenschaften. Betagten-, Alterswohn- und Pflegezentren sowie Wohn- und Geschäftsliegenschaften (Mischbauten) sind zugelassen. Investitionen in Geschäfts-/Gewerbeliegenschaften sind auf 25% des Gesamtvermögens beschränkt (inkl. der entsprechenden Vermögensanteile aus Mischbauten und reine Pflegezentren). 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 Immobilien-gesellschaften, 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 48

Mikrolage

- Verkehrstechnisch (öffentlich/individuell) und infrastrukturell 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 vor allem 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

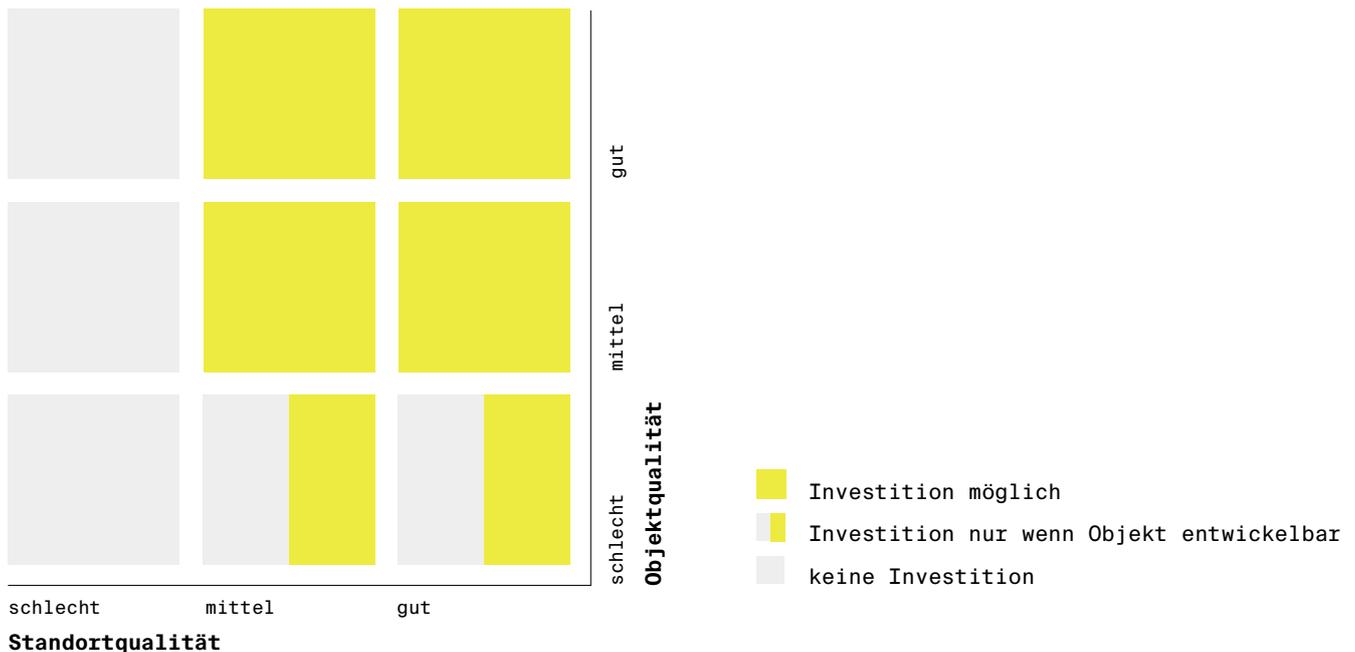
- Abhängig von Standortqualität
- Anvisierte Zielvolumina pro Investitionseinheit ab ca. CHF 10,0 Mio

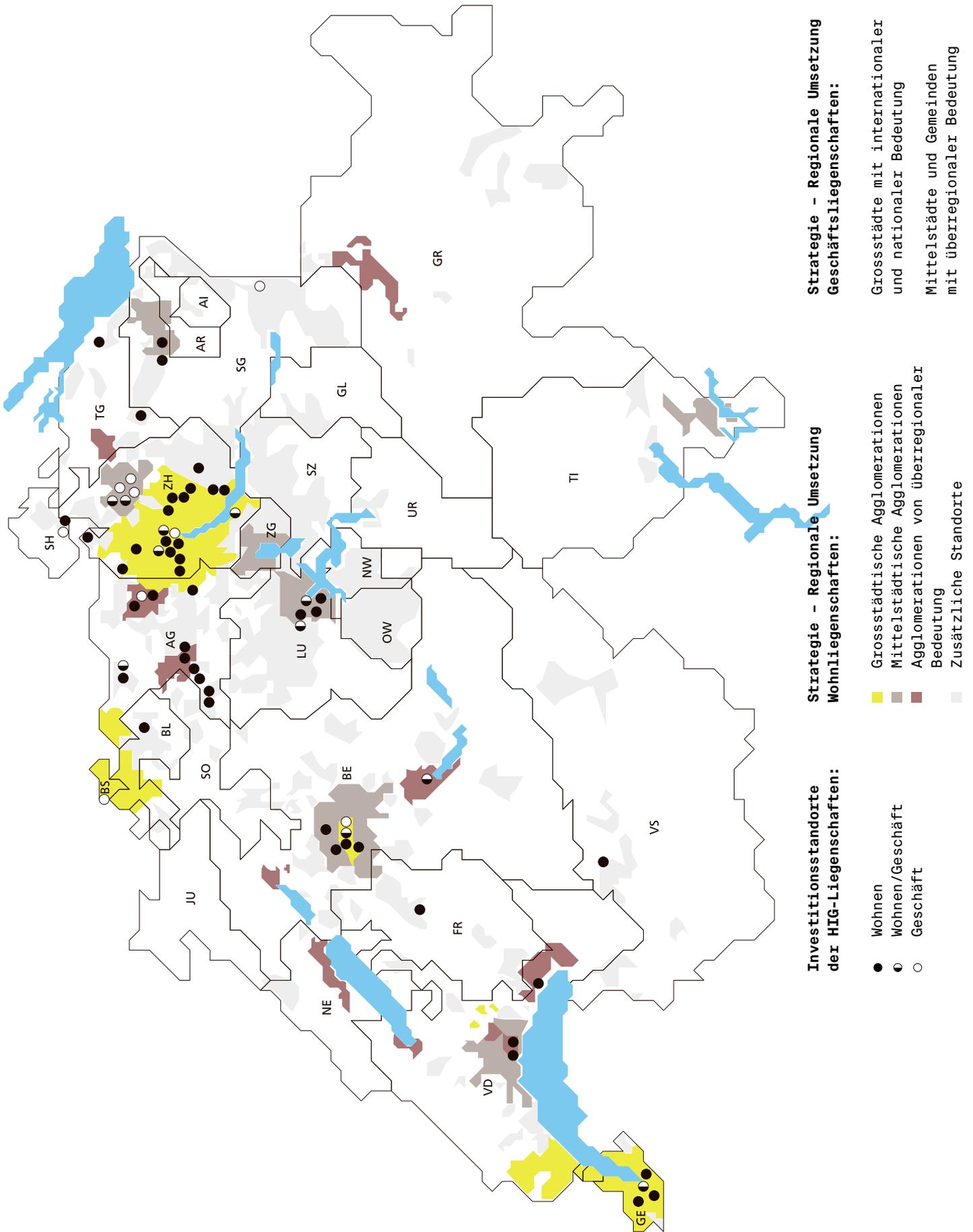
Renditevorstellung

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

Investitionskriterien:

Objekt-/Standortqualität





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).

Rendite des investierten Kapitals (ROIC) → Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) zeigt den bereinigten Gesamterfolg plus den Finanzierungsaufwand (Berücksichtigung laufender Erträge bei Ausgabe bzw. Rücknahme von Ansprüchen) der Berichtsperiode in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Berichtsperiode.

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).

Gesucht

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