

2024

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Geschäftsbericht 2024

Vorwort des Präsidenten	7
Wichtige Kennzahlen	8
Das Geschäftsjahr im Überblick	10
Portfolio-Informationen	16
Jahresrechnung des Anlagevermögens	
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Anhang zum Anlagevermögen der HIG	
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
Nachhaltigkeit	42
Bau- und Anlagetätigkeit	44
Anlageprofil	46
Makrolage	48
Portfolio-Qualität	49
Glossar	50

1.553 Mia CHF

Gesamtvermögen

91.7 Mio CHF

Gesamtergebnis

8.87 %

Anlagerendite

4.50 %

Ausschüttungsrendite

0.28 %

Betriebsaufwandquote TER

Das Team der HIG



Roland Thoma, Geschäftsführer



Roger Zanoli, Stv. Geschäftsführer, Leiter Portfolio Management



Anna Trottmann, Real Estate Asset Managerin



Claudia Card, Office Managerin



Kurt Gyger, Leiter Finanzen & Controlling



Jenny Linde, Fachverantwortliche, Finanzen, Controlling & IT



Sebastian Ziörjen, Projektleiter Bauherr

Vorwort des Präsidenten

Die Entwicklung an den Geld- und Kapitalmärkten hat dieses Jahr viele Marktbeobachter etwas überrascht. Nach den global anziehenden Inflationsraten und dem damit verbundenen Zinsanstieg in den Jahren 2022/2023 sind die Zinssätze bereits wieder deutlich gesunken und das Wirtschaftswachstum hat an Dynamik verloren. Die Schweizer Wirtschaft ist in diesem Umfeld 2024 moderat gewachsen und die Inflationsrate lag bis Mitte Jahr nur noch leicht über 1%. Nach zwei Leitzins-Erhöhungen der SNB im Jahr 2023 auf 1,75% erlaubten es die 2024 positiveren Teuerungsperspektiven der SNB, den Leitzins wieder zu senken und heute liegt dieser noch bei 1%. Eine positive Entwicklung also, nicht nur für die Finanzierungsseite des Immobilienmarktes, sondern auch für die Mieter. Bei den institutionellen Investoren zeigt sich dies beispielsweise deutlich in einem wieder zunehmenden Interesse der Vorsorgeeinrichtungen in Immobilieninvestitionen und die Mieter können von einer baldigen Senkung des Referenzzinssatzes ausgehen.

Die Stimmung hat sich also deutlich aufgehellt und auch die Investoren sind wieder optimistischer. Aber die latent vorhandenen Risiken sind nicht kleiner geworden. Die geopolitischen Unsicherheiten wie die Möglichkeit einer weiter eskalierenden kriegerischen Situation im Nahen Osten mit möglichen Auswirkungen auf die Energiepreise sowie die starke Abhängigkeit unserer exportorientierten Wirtschaft von einer aktuell tendenziell sinkenden globalen Nachfrage mahnen weiterhin zur Vorsicht.

Das Geschäftsergebnis der HIG ist auch 2024 in einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld jedoch sehr positiv ausgefallen. Das Ergebnis profitierte von tieferen Leerständen und den nach 2023 möglichen Mietzinsanpassungen. Die Bauteuerung hat sich auf hohem Niveau stabilisiert und die Verfügbarkeit von Materialien ist im Gegensatz zum Vorjahr kein Problem mehr.

Die Anlagestrategie der HIG hat sich also auch 2024 bewährt. Unsere langfristige Optik ist zentral für eine weiterhin auf Qualität, Effizienz und Nachhaltigkeit fokussierte erfolgreiche Anlage in Immobilien.



A handwritten signature in black ink that reads "Ernst Mäder". The signature is fluid and cursive.

Dr. Ernst Mäder, Präsident des Stiftungsrates

Wichtige Kennzahlen

Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
Gesamtvermögen	1 083 213	1 229 571	1 422 147	1 456 496	1 553 204
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+13.5	+15.7	+2.4	+6.6
Marktwert aller Immobilien	1 049 064	1 194 571	1 382 112	1 422 064	1 517 281
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+13.9	+15.7	+2.9	+6.7
Fremdfinanzierungsquote ^{1), 2)} in % des Marktwertes aller Immobilien	26.89	25.00	24.20	24.07	24.38
Nettovermögen	771 751	892 349	1 031 539	1 062 427	1 124 544
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+15.6	+15.6	+3.0	+5.8
Anspruchskapital	657 914	747 850	844 169	866 774	884 158
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+13.7	+12.9	+2.7	+2.0
Anzahl Ansprüche im Umlauf	58 897	66 115	73 667	75 356	76 646
Anzahl Anleger	139	156	154	153	150

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	12 460	12 754	13 384	13 476	14 014
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	645	795	666	626	660
Direktrendite (Ausschüttung) ²⁾	4.92%	5.89%	4.76%	4.44%	4.50%
Anlagerendite (Performance) ²⁾	6.07%	8.32%	9.79%	5.34%	8.87%
Ausschüttungsquote ²⁾	105.27%	126.93%	106.80%	108.18%	109.58%
Betriebsgewinnmarge ^{2), 3)} (EBIT-Marge)	88.76%	108.92%	97.37%	82.38%	82.61%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER _{ISA GAV})	0.27%	0.28%	0.26%	0.29%	0.28%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER _{ISA NAV})	0.37%	0.38%	0.36%	0.39%	0.38%
Eigenkapitalrendite ²⁾ (ROE)	6.01%	8.13%	9.33%	5.30%	8.53%
Rendite des investierten Kapitals ²⁾ (ROIC)	4.17%	5.93%	6.94%	3.74%	6.09%

Erfolgsrechnung

Realisierter Erfolg	37 955	49 727	48 449	46 664	53 195
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+31.0	-2.6	-3.7	+14.0
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	44 138	68 556	91 990	53 862	91 663
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+55.3	+34.2	-41.4	+70.2
Soll-Mietertrag (netto)	50 472	51 503	55 301	60 199	63 477
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+2.0	+7.4	+8.9	+5.4
Mietausfallquote ²⁾	5.87%	4.17%	2.60%	2.18%	1.40%
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	8 458	9 285	8 827	9 782	11 097
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+9.8	-4.9	+10.8	+13.4
Mietbetriebsaufwandquote	16.76%	18.03%	15.96%	16.25%	17.48%

Legende:

Die Berechnung entspricht der aktuell gültigen KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17.05.2024 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 50

³⁾ Ab GJ 2022/23: Berechnung Betriebsertrag ohne Berücksichtigung der realisierten Kapitalgewinne/-verluste

■ Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1000 CHF	30.09.23	in %	31.03.24	in %	30.09.24	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	47 145	13.8	51 235	14.0	32 190	8.7
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	32 190	9.4	34 100	9.3	31 000	8.4
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	23 000	6.7	25 000	6.8	30 000	8.1
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	10 000	2.9	36 829	10.1	49 729	13.4
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	46 929	13.7	54 000	14.8	42 000	11.4
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	42 000	12.3	52 000	14.2	54 000	14.6
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	46 000	13.4	18 000	4.9	0	0.0
Fällig ab acht Jahren	95 000	27.8	95 000	25.9	131 000	35.4
Total	342 264	100.0	366 164	100.0	369 919	100.0

Per 30.09.2024 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1.15% (Vorjahr 1.07%)

Veränderung Anspruchskapital

in 1000 CHF	Ansprüche	CHF
Stand per 01.10.2023	75 356	866 774
Neuzeichnungen/Aufstockungen	0	0
Reinvestitionen	1 337	18 017
Rückzahlungen/Kündigungen	-47	-633
Stand per 30.09.2024	76 646	884 158
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

Investitionsentscheide/Offene Verpflichtungen

in 1000 CHF	Investitionen	Baufortschritt	Offene Verpflichtungen
Käufe (Fertige Bauten)			
keine	-	-	-
Neubauprojekte			
Grenchen, Girardstrasse «Belano»	29 775	4 550	25 225
Sanierungen			
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (1. Etappe)	99 380	34 076	
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (2. Etappe)		28 391	18 516
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (3. Etappe)		18 397	
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» ¹⁾	2 120	2 120	
Total Verpflichtungen per 30.09.2024	131 275	87 534	43 741

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

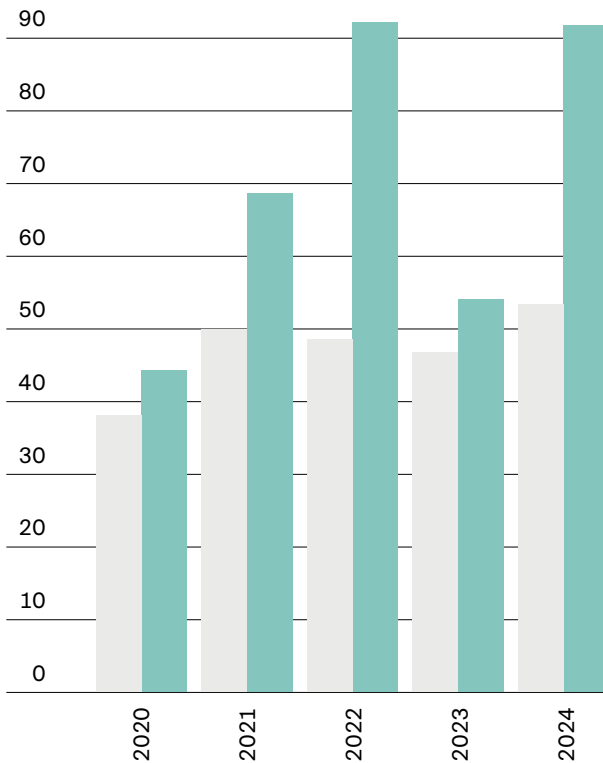
Das Geschäftsjahr im Überblick

Noch bis vor zwei Jahren waren Zinssenkungen ein Garant für beständiges Wachstum der Bewertungen. Abgelöst wurde das Wachstum über Diskontsatzsenkungen durch die Möglichkeit, die Erträge auf Basis des gestiegenen Referenzzinssatzes zu erhöhen. Die aktuelle Marktentwicklung deutet jedoch an, dass das Zinsniveau seinen Höhepunkt vermutlich bereits überschritten hat. Die Ausgangslage ist aber komplexer geworden: die Banken haben die Kreditmarge angezogen, die neuesten Inflationsraten sind tief, die wachsenden gesetzlichen Auflagen erschweren die Planbarkeit und die hängigen Initiativen verunsichern. Fundamentale Faktoren wie das Zinsumfeld, die Zuwanderung und die Verlangsamung der Bautätigkeit stärken wieder die Attraktivität von Immobilien-Direktanlagen.

Ergebnis

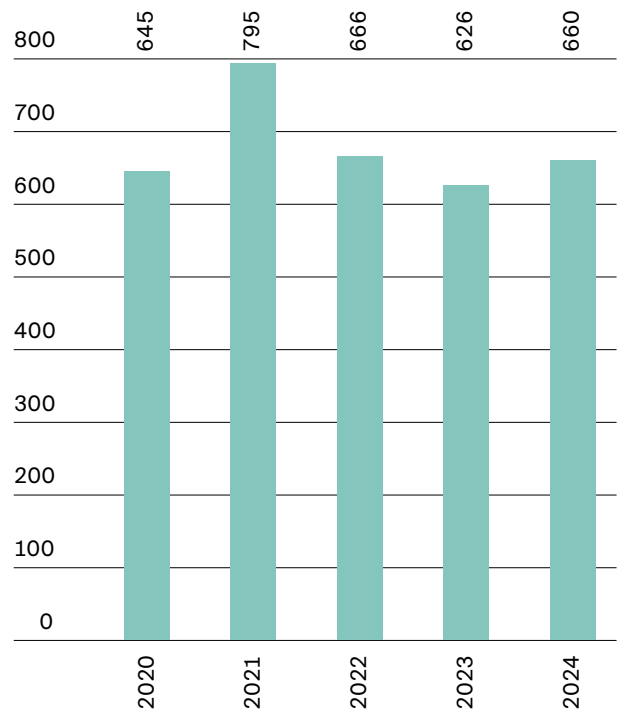
Der Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr fällt äusserst positiv aus, auch wenn das bisherige Rekordergebnis aus dem Jahr 2022 knapp verfehlt wurde. Zu dem sehr guten Ergebnis haben vor allem die erneut gesunkenen Leerstände, die Sondereffekte aus Liegenschaftsverkäufen und die Entwicklungsgewinne aus zwei Ersatzneubauten beigetragen. Der gestiegene operative Aufwand und höhere Hypothekarzinsen wirkten sich negativ auf das Gesamtergebnis aus, das CHF 91,7 Mio betrug (VJ CHF 53,9 Mio). Die direkte Ausschüttung erreichte mit CHF 660 pro Anspruch (VJ CHF 626) eine Direktrendite von 4,50% (VJ 4,44%).

Ergebnisentwicklung
in Mio CHF



- realisierter Erfolg
- Gesamtergebnis

Entwicklung Ausschüttung
Ausschüttung je Anspruch in CHF



Portfoliobewertung

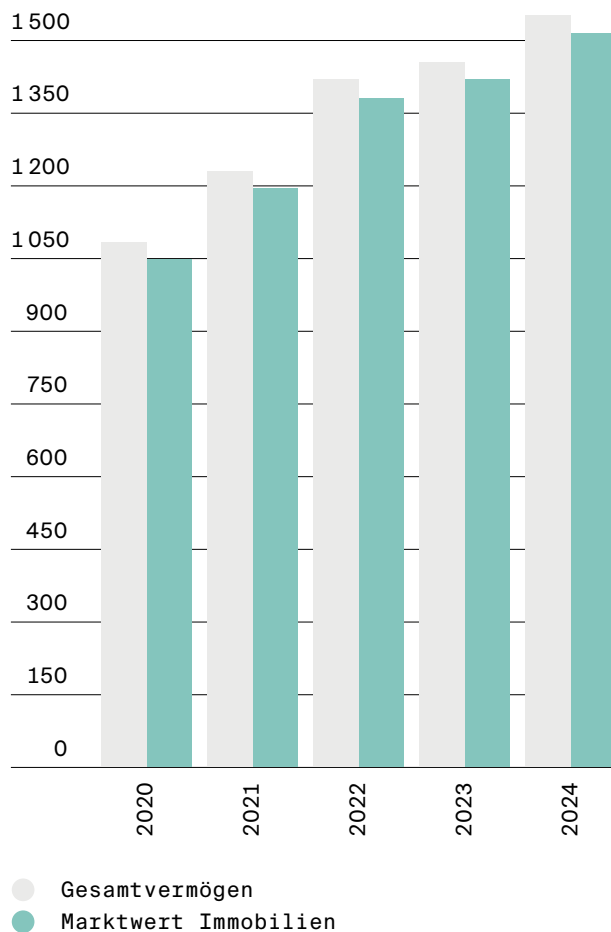
Die unabhängige Schätzungsexpertin KPMG AG hat die Marktwerte der Bestandsliegenschaften gemäss den regulatorischen und gesetzlichen Vorgaben für den Jahresabschluss ermittelt. Dabei wurden die individuellen Diskontierungssätze der Immobilien überprüft und entsprechend der Marktentwicklung angepasst. Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungssatz für die Prognoseperiode liegt über das gesamte Bestandsportfolio hinweg bei 3,76% (Vorjahr 3,77%), wobei die Spanne zwischen 3,05% und 5,40% variiert.

Von den 76 Bestandsliegenschaften wurden 46 aufgewertet, 29 abgewertet und bei einer Liegenschaft gab es keine Wertveränderung. Die positiven Anpassungen resultieren aus gestiegenen Sollmieten und der Annahme, dass es weniger Ertragsausfälle geben wird, während die negativen Korrekturen durch notwendige (energetische) Instandsetzungsmassnahmen und höhere Investitionsausgaben (Capex-Annahmen) bedingt waren.

Zum 30. September 2024 wurde das Bestandsportfolio (vor Zukäufen und bereinigt um Verkäufe) um 0,4% höher bewertet, was einem Wert von CHF 1 343,8 Mio (Vorjahr 1 338,8) entspricht. Die innere Wertsteigerung der Bestandsliegenschaften im Vergleich zum Vorjahr beträgt CHF 4,9 Mio. Der gesamte Marktwert der Liegenschaften beläuft sich auf CHF 1 517,3 Mio (Vorjahr CHF 1 422,1 Mio). Dies bedeutet eine Steigerung des Marktwerts des Gesamtportfolios, unter Berücksichtigung von Zukäufen, Verkäufen und im Bau befindlichen Liegenschaften, um CHF 95,2 Mio oder 6,7% gegenüber dem Vorjahr.

Vermögensentwicklung

in Mio CHF



Akquisitionen / Devestitionen

Der Schweizer Immobilienmarkt steht aufgrund von makroökonomischen Einflüssen vor einigen Herausforderungen. Der Preisanstieg hatte sich in den vergangenen zwei Jahren verlangsamt resp. leicht negativ entwickelt. Die gestiegenen Hypothekarzinsen waren der wichtigste Faktor für diese Entwicklung. Weiter spielen regionale Unterschiede eine grosse Rolle bei der Nachfrage. Städte wie Zürich und Genf bleiben dank ihrer starken Wirtschaft und hoher Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien besonders interessant. Trotz des moderaten Preisanstiegs bleibt das Angebot in vielen städtischen Gebieten gering. Für Investoren blieb der Schweizer Immobilienmarkt 2024 attraktiv, insbesondere in städtischen Regionen mit hohem Wirtschaftswachstum und hoher Lebensqualität. Allerdings sind die strategische Anpassung an das Zinsumfeld und die Standort-Auswahl entscheidender, um langfristig profitable Renditen zu erzielen.

Im September verkaufte die HIG aus strategischen Gründen ihren Miteigentumsanteil am Wydäcker Haus D in Zürich. Aus diesem Verkauf resultierte ein Netto-Erfolg von CHF 7,0 Mio.

Im Juni erwarb die HIG drei Landparzellen mit 3 982 m² Grundstücksfläche in der Stadt Grenchen, auf der bis 2026 72 altersgerechte Wohnungen und 570 m² Gewerbefläche entstehen. Eine Cafeteria, ein Atelier und ein Fitnessraum werden das Angebot der 1.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen ergänzen.

Seit August ergänzen vier Objekte mit 72 Wohnungen an der «Helvetierstrasse/Im Hirshalm» in Riehen BL das Portfolio der HIG und stärken damit die Investitionen in der Region Nordwestschweiz. In den vergangenen Jahren wurden an den Objekten verschiedene Sanierungsmassnahmen vorgenommen. Die Wärmeerzeugung wurde 2019 auf Fernwärme umgestellt. Weiter verfügt die Liegenschaft über E-Ladestationen sowie PV-Anlagen auf den Dächern. Das Total der Gestehungskosten für den Kauf dieser Liegenschaften betrug CHF 26,42 Mio und wurde durch die Marktbewertung von KPMG bestätigt.

Unterjährig fertig gestellte Liegenschaften

Im Dezember 2023 wurde nach drei Jahren Bauzeit (inkl. Abbruch und Schadstoffsanierung) die Überbauung Wydäcker direkt unterhalb des Stadtzürcher Hausbergs der Mieterschaft übergeben. Die zusammen mit der Credit Suisse Anlagestiftung realisierte Arealüberbauung liegt bestens erschlossen im Quartier Zürich-Albisrieden. Die Grundrisse sind geprägt durch das Architekturelement «die Enfilade», die das moderne, offene Wohnen neu interpretiert. Das Haus A der HIG verfügt über 46 Wohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern, einen Gemeinschaftsraum für private Anlässe, einen Allzweckraum für freizeitliche Aktivitäten sowie 250 m² Gewerbefläche.

Im Projekt «flo&fleur» in Liebefeld konnte mit der Fertigstellung der 2. Etappe ein weiterer Meilenstein abgeschlossen werden. Gestaffelt per März und Mai wurden 81 moderne 1.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen den Mietern übergeben. Für die 320 m² Gewerbefläche sucht die HIG noch zwei Nutzer.

Die jährlichen Erträge aus beiden Objekten belaufen sich auf CHF 3,9 Mio. Aus den beiden Entwicklungen resultiert ein einmaliger Gewinnbeitrag von CHF 34,3 Mio nach Abzug der latenten Steuern.

Erneuerungen

Die Baubewilligung für die Innensanierung der 96 Wohnungen in der Überbauung «Avanchet-Parc» in Vernier ist eingetroffen. Nach dem verfahrenstechnischen Unterbruch wird die Planung der Arbeiten wieder aufgenommen. Der Baubeginn ist für Juli 2025 vorgesehen.

Die Ausführungsplanung zur Sanierung der Gebäudehülle, inklusive der Installation einer Photovoltaikanlage, in der Liegenschaft Basel Allschwilerstrasse läuft. Die Arbeiten erfolgen in Abstimmung mit den geplanten Massnahmen des Gewerbemieters. Die Erneuerung der Wohnungen wurde um zwei Jahre verschoben.

Der Beginn der Arbeiten für die Gesamterneuerung inklusive Aufstockung der Wohn- und Geschäftsliegenschaft Zürich Waffenplatzstrasse ist für August 2025 geplant.

An der Badenerstrasse 678 in Zürich haben nach dem Auszug eines Büromieters die Umbauarbeiten begonnen, um einen Teil der Fläche in drei Wohnungen umzuwandeln.

Neubau-/Entwicklungsprojekte

Neben der dritten Etappe in Liebefeld befinden sich mit dem Neubauprojekt «Belano» in Grenchen zwei Vorhaben im Bau. Weiter laufen bei mehreren Bestandsliegenschaften Machbarkeitsstudien um die Potenziale für Aufstockungen, Erneuerungen oder Ersatzneubauten zu evaluieren.

Projektpipeline

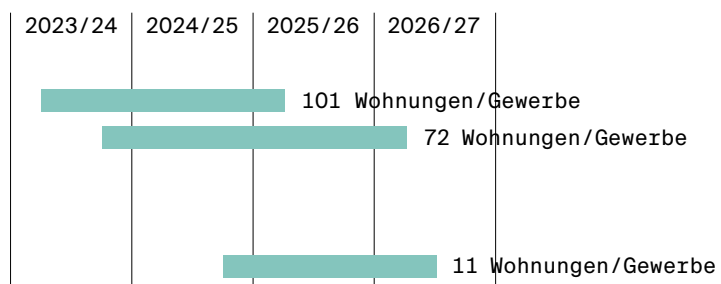
Im Bau

Liebefeld «flo&fleur», 3. Etappe

Grenchen «Belano»

In Planung

Zürich, Waffenplatzstrasse



Entwicklung Anspruchskapital

Gemäss Beschluss des Stiftungsrats wurde die Reinvestition der Ausschüttung im vergangenen Geschäftsjahr wiederum zu 100% zugelassen. Die Reinvestitionsquote sank im Vergleich zum Vorjahr von 48,7% auf 38,8%. Das veränderte Investitionsverhalten der Anleger ist zu einem grossen Teil auf das Balancieren in der Asset Allokation zurückzuführen. Bei kleineren Vorsorgeeinrichtungen hält der langjährige Trend zum Anschluss an eine Sammelstiftung oder zur Liquidation an. Im Geschäftsjahr 2023/24 erfolgten zwei Kündigungen (47 Ansprüche) und eine Zession (46 Ansprüche) mit einem bestehenden Anleger. Die gekündigten Ansprüche wurden nicht ersetzt. Per Jahresabschluss zählte die HIG neu 150 Anleger.

Ertragsentwicklung

Der Mietertrag Netto erhöhte sich im Berichtsjahr um 6,2% auf CHF 63,0 Mio (VJ 59,3 Mio). Die Ertragsentwicklung positiv beeinflusst haben die erstmals ganzjährig fliessenden Erträge aus der eigenen Projektentwicklung «Bachtelblick» in Wetzikon und aus den unterjährig in Betrieb genommenen Projekten «Wydäcker» in Zürich und «flo&fleur» 2. Etappe in Liebefeld. Das Bestandsportfolio trug mit 2,3% (VJ 0,6%) aufgrund von durchgeführten Mietzinsanpassungen zur Steigerung der Erträge bei. Dem Markttrend folgend konnte die HIG ein weiteres Mal die Mietausfallquote gegenüber dem Vorjahr auf noch 1,4% (VJ 2,2%) senken.

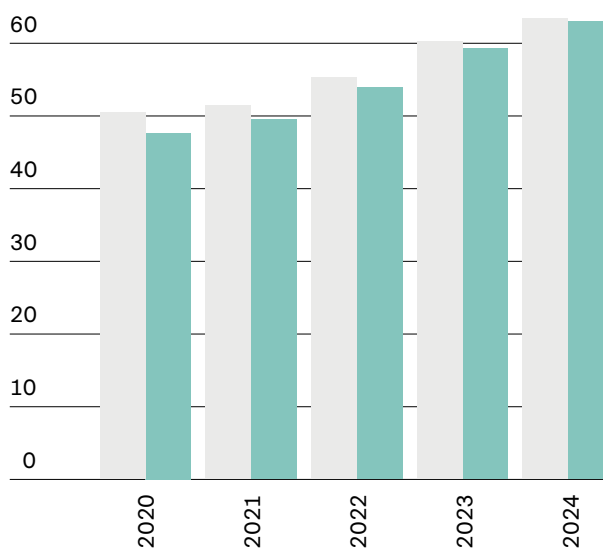
Entwicklung Anspruchskapital

Anzahl Ansprüche



Ertragsentwicklung

in Mio CHF



- Soll-Mietertrag (netto)
- Mietertrag Netto

Vermietungssituation

Die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt ist auch 2024 gestiegen. Die Zunahme der Wohnbevölkerung sowie die rückläufige Angebotsausweitung verknappen die Wohnungsverfügbarkeit. Dies zeigt sich in der weiteren Abnahme der leerstehenden Wohnungen und den steigenden Angebotsmieten. Mit der zunehmenden Knappheit und der starken Mietteuerung steigen parallel die Anzahl politischer Vorstösse und Initiativen zur Regulierung des Marktes. Leider ist der grosse Wurf bisher ausgeblieben, um den Markt wirklich wieder in die Balance zu bringen. Die Anreize zur Schaffung neuer Angebote reichen nicht, um die steigende Nachfrage ausgleichen zu können, womit der Mangel eher weiter verschärft wird.

Segment Wohnen

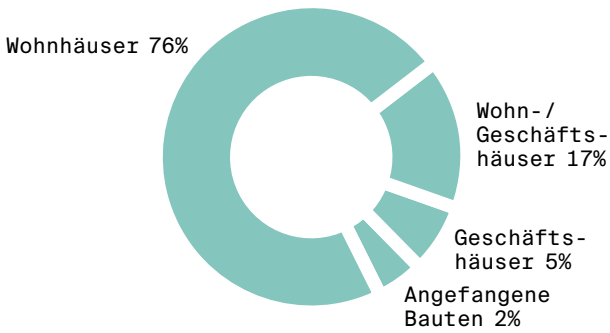
Im vergangenen Geschäftsjahr profitierte das HIG-Portfolio vom starken Marktdruck im Wohnsegment. Die bereits begrenzte Verfügbarkeit an Wohnraum stützt die Erträge. Zum Stichtag 30. September 2024 betrug die Leerstandsquote im Wohnbereich 0,7% und lag damit unter dem Vorjahreswert von 1,0%. Ein Hinweis auf das veränderte Marktverhalten liefert die Entwicklung der Fluktuationsquote bezogen auf die Anzahl Wohnungen. Diese hat sich in den letzten zwei Jahren vom langjährigen Durchschnitt von 15,0% auf 12,2% verringert.

Segment Büro/Gewerbe

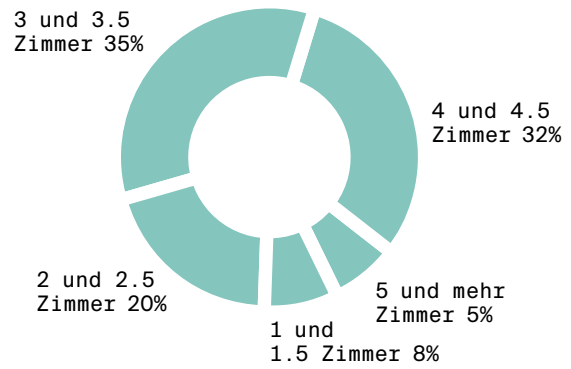
Per Stichtag 30. September 2024 standen insgesamt sechs Büro/Gewerbeobjekte mit insgesamt 1 011 m² leer. Dies ergibt eine Quote von 3,7% (VJ 2,6%) auf Basis der Nettomiete resp. von 3,45% (VJ 4,4%) auf Basis der Mietfläche. 320 m² betragen die Flächen an der «Badenerstrasse 678», von denen ein Teil zu Wohnraum umgenutzt wird und bis Ende Jahr vermietet werden kann. Für die freien Büroflächen an der Badenerstrasse 567 in Zürich sowie die Verkaufsfläche in der Liegenschaft Fort Barreau in Genf konnten keine Mieter mit zufriedenstellenden Konzepten gefunden werden. Eine Fläche von 100 m² ist aktuell auf spezifischen Leerstand für eine bevorstehende Sanierung zurückzuführen. Erfolgreich konnten 3 148 m² Büro- und Dienstleistungsfläche neu vermietet oder bestehende Mietverträge verlängert werden. Dies entspricht gut 11% der gesamten Büro-/Gewerbeflächen im Portfolio der HIG.

Portfolio-Informationen

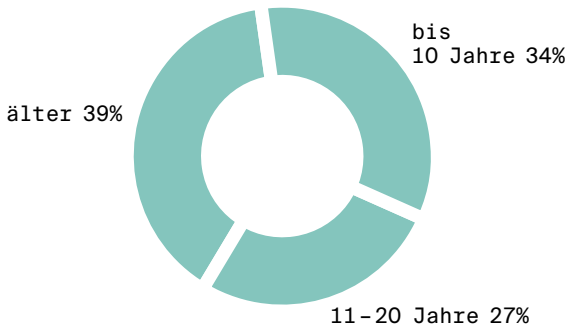
Marktwert Immobilien nach Liegenschaftskategorien



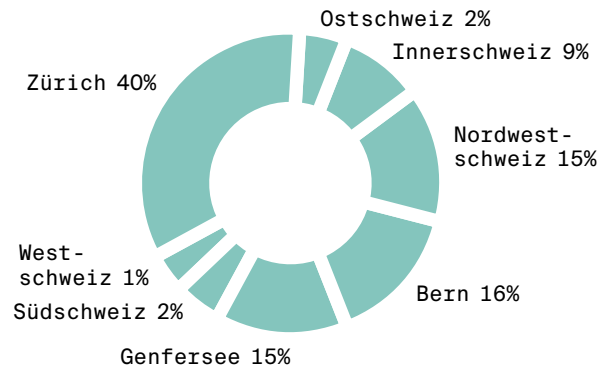
Wohnungsmix nach Wohnungsgrößen



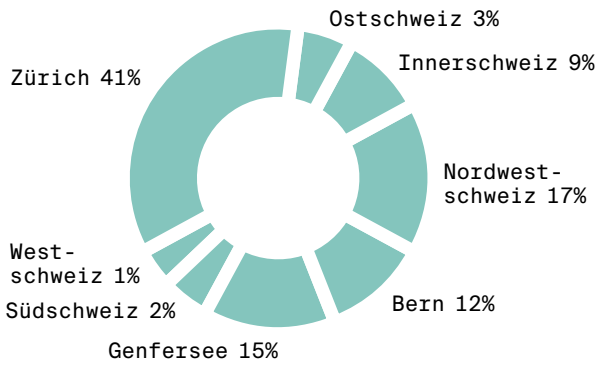
Altersstruktur Baujahr (inkl. Gesamt- und Innenerneuerungen)



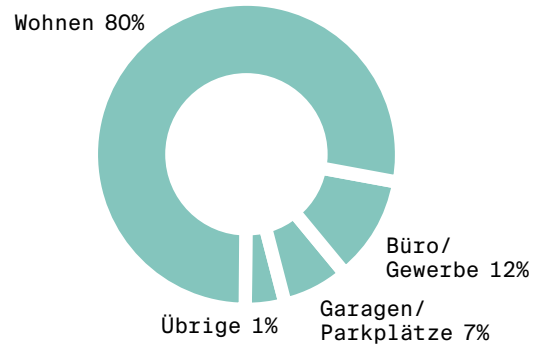
Marktwert Immobilien nach Regionen



Mietertrag netto nach Regionen



Mietzinseinnahmen netto Soll nach Objektgattung



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

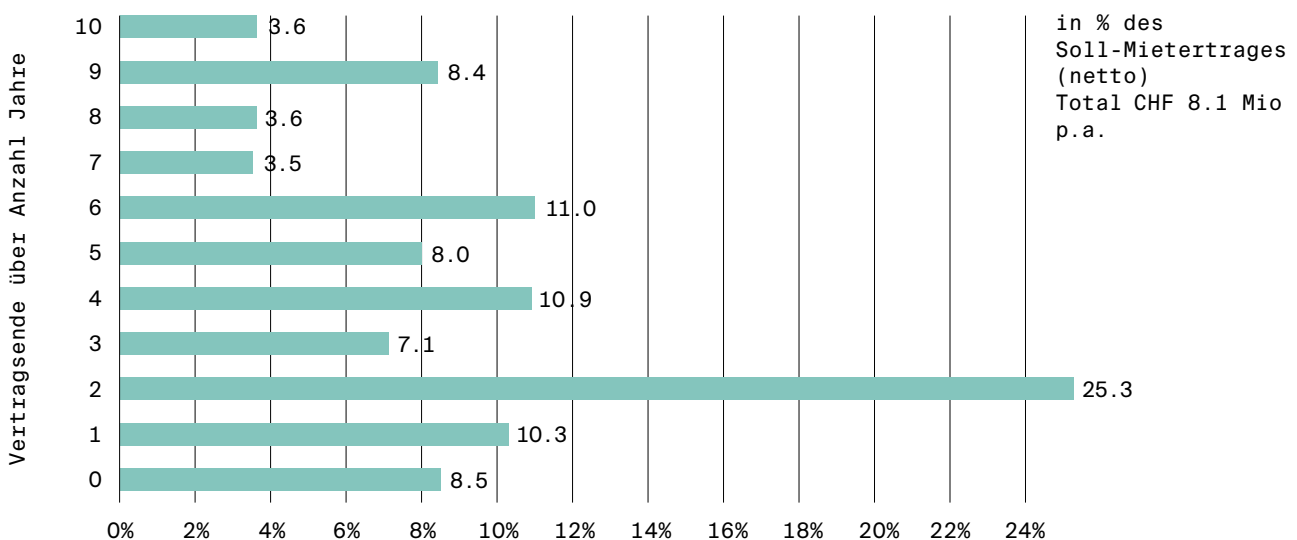
Stichtag	30.09.2024		30.09.2023	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Wohnungen	0.7	31	1.0	40
Büro/Gewerbe	3.7	25	2.7	17
Garagen/Parkplätze	11.3	41	11.0	38
übrige Objekte	2.8	2	2.1	2
alle Objekte	1.8	100	1.9	97

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

Stichtag	30.09.2024		30.09.2023	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Bestandsportfolio	2.1	96	1.9	82
Neubauten bis 3-jährig	2.0	14	4.0	13
Renovierte Objekte während und 1 Jahr nach umfassender Erneuerung	0	0	0	0

Portfolio nach Fälligkeit der Gewerbe-Mietverhältnisse

Soll-Mietertrag (netto) per 30.09.2024



Portfolio-Informationen nicht durch Revisionsstelle geprüft

Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Vermögensrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF	30.09.2024 Marktwert	in %	30.09.2023 Marktwert	in %
Aktiven				
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	35 593	2.3	68 014	4.7
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 481 688	95.4	1 338 836	91.9
Entwicklungsliegenschaften	0	0.0	15 214	1.0
Immobilien	1 517 281	97.7	1 422 064	97.6
Flüssige Mittel	1 817	0.1	2 294	0.2
Indirekte Immobilienanlage	33 148	2.1	32 009	2.2
Sonstiges Vermögen	958	0.1	129	0.0
Gesamtvermögen	1 553 204	100.0	1 456 496	100.0
Passiven				
Finanzverbindlichkeiten	369 919	86.3	342 264	86.9
Sonstige Verbindlichkeiten	10 602	2.5	12 027	3.1
Liquidationssteuern	48 139	11.2	39 778	10.0
Fremdkapital	428 660	100.0	394 069	100.0
Nettovermögen	1 124 544		1 062 427	
Anzahl Ansprüche im Umlauf	76 646		75 356	
Inventarwert pro Anspruch (nach Ausschüttung)	14 014		13 476	
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 062 427		1 031 539	
Ausschüttung Geschäftsjahr	-46 930		-45 580	
Zeichnung Ansprüche netto	17 384		22 606	
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	91 663		53 862	
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	1 124 544		1 062 427	

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung Seite 28-34

Erfolgsrechnung des Anlagevermögens

in 1000 CHF	2023/24	in %	2022/23	in %
Mietertrag Netto	62 997		59 320	
Soll-Mietertrag (netto)	63 477	100.0	60 199	100.0
Minderertrag Leerstand	-765	-1.2	-1 221	-2.0
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-122	-0.2	-95	-0.2
Übrige Erträge aus Liegenschaften	407	0.6	437	0.7
Unterhalt Immobilien	6 131	9.7	5 166	8.6
Instandhaltung	4 634	7.3	3 584	6.0
Instandsetzung	1 497	2.4	1 582	2.6
a.o. Unterhalt	825	1.3	717	1.2
Sanierungen	672	1.1	865	1.4
Operativer Aufwand	6 463	10.2	6 198	10.3
Ordentlicher Liegenschaftsbetrieb	3 994	6.3	3 742	6.2
Bewirtschaftungshonorare	2 469	3.9	2 456	4.1
Operatives Ergebnis	50 403	79.3	47 956	79.6
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	1 478	2.9	634	1.3
Aktivzinsen/Indirekte Immobilienanlage	828		-348	
Aktivierete Bauzinsen	442		453	
Übriger Ertrag	208		529	
Finanzierungsaufwand	4 193	8.3	3 544	7.4
Hypothekarzinsen	4 193		3 544	
Verwaltungsaufwand	1 671	3.3	1 664	3.5
Revisionsaufwand	77		75	
Schätzungsaufwand	104		115	
Geschäftsführungshonorar	878		1 007	
Übriger Verwaltungsaufwand	612		467	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	46 017	91.3	43 382	90.4
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7 178		3 282	
Erfolg aus Verkauf Immobilien	7 178		3 282	
Realisierter Erfolg	53 195		46 664	
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	38 468		7 198	
Erfolg aus Neubewertung	46 499		9 280	
Positive Marktwertanpassung	63 838		24 031	
Negative Marktwertanpassung	-17 339		-14 751	
Veränderungen Wert Indirekte Immo-Anlage	330		0	
Veränderungen latente Steuern	-8 361		-2 082	
Gesamtergebnis des Rechnungsjahres	91 663		53 862	
Gewinnverwendung				
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:				
Ausschüttung pro Anspruch	660		626	
Beantragte Ausschüttung	50 427		46 930	
Gewinnvortrag (nach Ausschüttung)	9 368		6 600	

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, das Organisations- und Geschäftsreglement (OGR) vom 05.12.2022 und der Prospekt vom 15.05.2024.

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 2026

Vizepräsident

Lorenz Heim ^{A/E/F} (1968), Küsnacht
Partner beim VZ VermögensZentrum, Zürich
Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2026

Mitglieder

Hans-Urs Baumann ^{A/B/E} (1965), Schattdorf UR
Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter Immobilien der PKG
Pensionskasse, Luzern
Mitglied seit: 05.12.2023, gewählt bis: AV 2026

Markus Dobnik ^{A/B/E} (1964), Buchs AG
Geschäftsführer der Artemis Immobilien AG, Aarburg
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis: AV 2026

Petra Feigl-Fässler ^{D/E} lic. oec. HSG (1971), Nürensdorf
Head HR der M-Industrie AG, Zürich
Mitglied seit: 04.12.2018, gewählt bis AV 2026

Thomas Leu ^{C/E} (1972), Zug
Leiter Immobilien der Zuger Pensionskasse, Zug
Mitglied seit: 05.12.2017, gewählt bis: AV 2026

Mario Passerini ^{C/D/E} (1958), Luzern
Head Asset-Management der Schindler Pensionskasse, Ebikon
Mitglied seit: 03.12.2013, gewählt bis AV 2026

Valeria Romang-Dummermuth ^{A/B/E} (1982), Kirchlindach
Leiterin Geschäftsstelle Pensionskasse Spital Netz Bern, Bern
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis AV 2026

Christoph Stäger ^{A/B/E} (1970), Burgdorf
Leiter Immobilien-Portfoliomanagement der Previs Vorsorge, Bern
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis AV 2026

Index

^A Kollektivunterschrift zu zweien

^B Anlageausschuss

^C Compliance-Ausschuss

^D Prüfungsausschuss

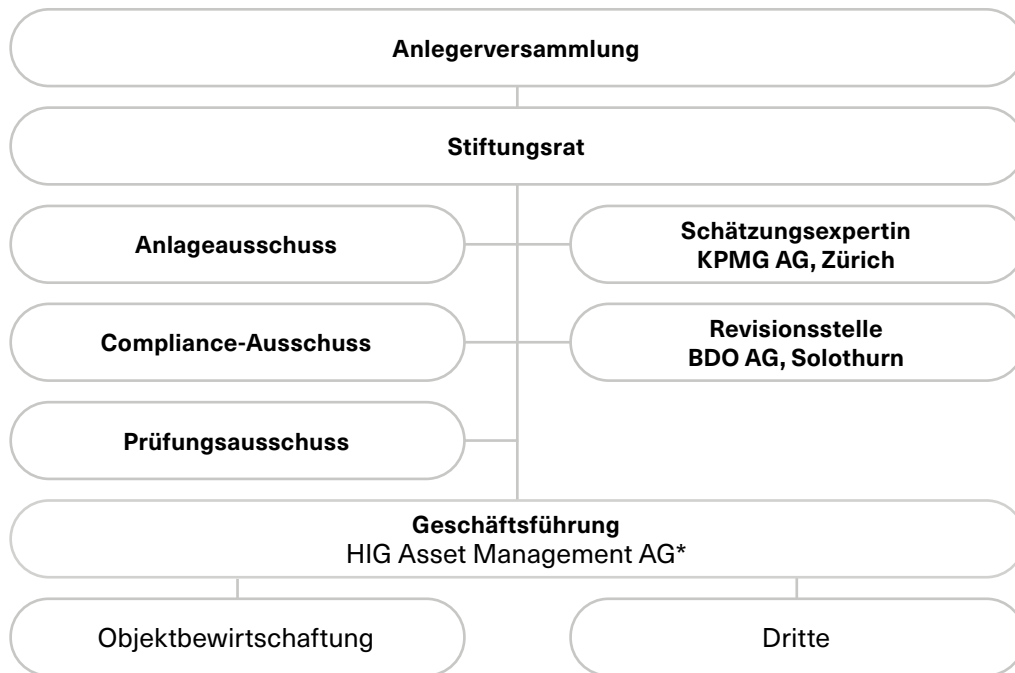
^E Anlegervertreter

^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 9 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 der vom Stiftungsrat eingesetzte Anlageausschuss oder der Stiftungsrat. Der Anlageausschuss besteht derzeit aus 4 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 des Gleichgewichtes 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 2024). Die KPMG AG erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 11.3 ASV (Qualifikation und Unabhängigkeit). Die Schätzungsexperten ermitteln jährlich die Marktwerte aller Liegenschaften im Bestandsportfolio. 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, Art. 35 BVV 2 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 an die Von Graffenried AG Treuhand, Bern ausgliedert. 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	H&B Real Estate AG, Zürich
Region Ostschweiz	IT3 St. Gallen AG, St. Gallen IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhausen
Region Innerschweiz	Immo123 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 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 2023/24 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 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 beim Anlageausschuss oder Stiftungsrat. Die Auslösung von Sanierungsprojekten ist abgestuft nach Geschäftsführung, Anlageausschuss oder dem Stiftungsrat geregelt. 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 und 5 des Gebühren- und Kostenreglements vom 15.05.2024 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 179 158 und eine Ausgabekommission von 0,75% für eine Abtretung/Übernahme von CHF 9 298 verrechnet.

Rücknahmekommission

Für die Rücknahme von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 3% verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Rücknahmekommissionen von 3% im Gesamtbetrag von CHF 19 000 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 Total CHF 605 500 verrechnet (VJ CHF 519 300).

Baubetreuungskommission

Für die Führung von Bauprojekten kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 3% der Baukosten verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Baubetreuungskommissionen von Total CHF 548 300 verrechnet (VJ CHF 345 400).

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 keine Vertriebsgebühren (VJ CHF 12 413) 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.

Magie der Dinge

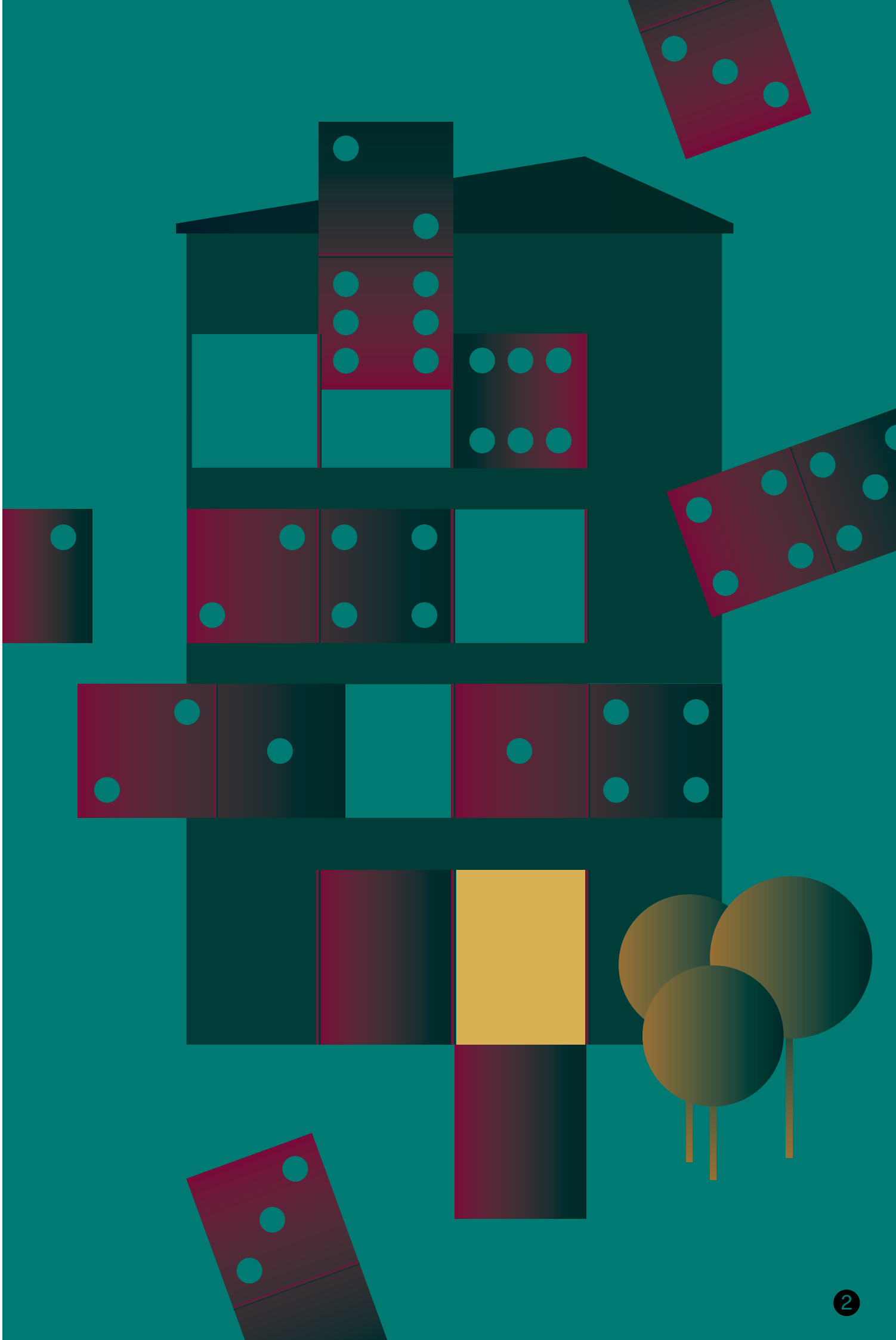
Vor der industriellen Revolution waren selbst Dinge des täglichen Gebrauchs kostbare Güter und wurden mit Sorgfalt gepflegt, repariert und an kommende Generationen weitergegeben. Die Massenproduktion ermöglichte zwar eine breite Palette an erschwinglichen Produkten, förderte aber auch die heute in der «Wegwerfgesellschaft» verankerte Linearwirtschaft, an deren Ende die Deponie steht. Die Kreislaufwirtschaft, in der nur wenige neue Rohstoffe zugeführt werden müssen und die anstelle der Entsorgung die Wiederverwertung anstrebt, ist ein wichtiger Schritt zur Stabilisierung des ökologischen Gleichgewichts. Die Magie der Dinge, die aus deren Geschichte spricht, kann auch sie nicht zurückbringen, solange sie unentwegt unter dem ökonomischen Zwang der permanenten Erneuerung steht. Dinge können uns über Generationen hinweg begleiten und gerade unsere Behausungen zeugen von der Geschichte unserer Lebenswelt, die durch den Druck der ökonomischen Erneuerung unwiederbringlich zerstört wird.

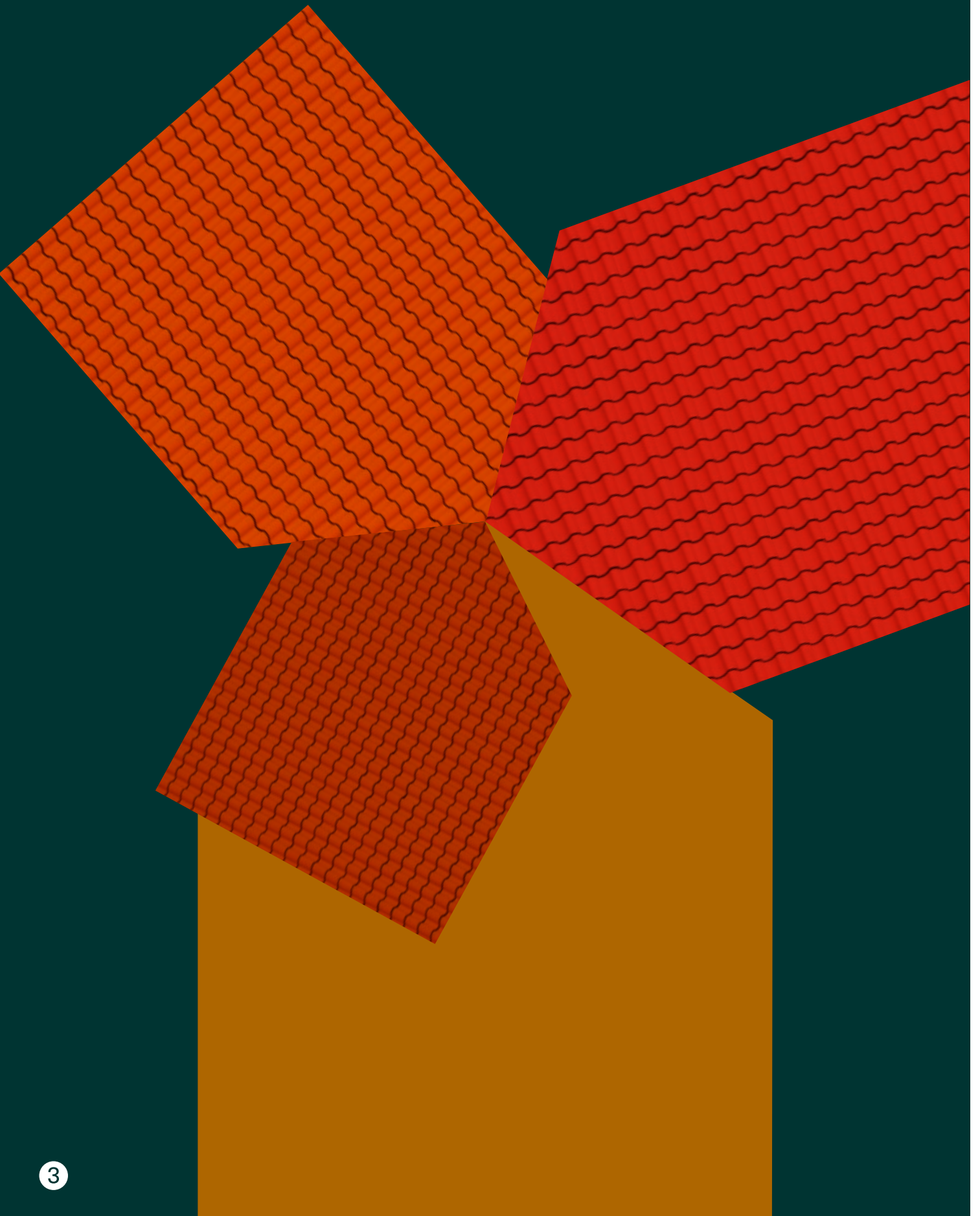
Die HIG Immobilien Anlage Stiftung möchte in ihrem diesjährigen Diskurs dazu anregen, die Magie der Dinge wiederzuentdecken.

Abbildungen

- 1 Altes neu erstrahlen lassen
- 2 Passendes zusammenführen
- 3 Synergie in Energie umwandeln
- 4 Kreisläufe generieren
- 5 Aus Altem Neues wachsen lassen
- 6 Endlichkeit weiterdenken
- 7 Material wertschätzen















G. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) bestätigte am 19.12.2023 eine beanstandungslose Berichterstattung per 30.09.2023. 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.

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 2023/24 auf CHF 1 517,28 Mio und entsprach 97,7% des Gesamtvermögens (Vorjahr 97,6%). Per 2. August wurde die Wohnliegenschaft in Riehen, Kanton BS, gekauft. Der MEG Anteil am Haus D in Zürich, Wydäcker wurde per 1. September verkauft. Die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2022/23 ist mit dem Ersatzneubau «flo&fleur» 2./3. Etappe in Liebefeld-Köniz, dem Ersatzneubau in Zürich Wydäcker, dem Neubauprojekt Grenchen «Belano» sowie den Sanierungen in Bern, Weissenbühlweg, in Genf, Champ d'Anier, in Lausanne, Chavannes und in Winterthur, Metzggasse/Spitalgasse zu begründen.

Mit dem Baubeginn für den Ersatzneubau «flo&fleur» 3. Etappe wurden CHF 15,21 Mio, Stand 30.09.2023, von den Entwicklungsliegenschaften auf Angefangene Bauten umklassiert.

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

in 1000 CHF	Marktwert
Marktwert per 30.09.2023	1 422 064
Veränderung Bestandsportfolio	+4 927
Marktwert Bestandsliegenschaften per 30.09.2024	1 426 991
Verkaufte Liegenschaften	0
Neu erworbene Liegenschaften	+26 490
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften ¹⁾	+43 421
Liegenschaften im Bau (at cost)	+20 379
Marktwert des Portfolios per 30.09.2024	1 517 281

¹⁾ Die Wertveränderung inkludiert den Teilverkauf von Zürich, Wydäckerring Haus D.

Die Zunahme gegenüber dem Stand vom 30.09.2023 betrug CHF 95,22 Mio (+6,70%).

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 610,22 Mio (Vorjahr CHF 564,22 Mio), wovon aber lediglich CHF 544,99 Mio bei Banken deponiert waren.

2. Indirekte Immobilienanlage

Per Bilanzstichtag belief sich der Wert der indirekten Immobilienanlage von CSA Real Estate Switzerland (Valoren-Nr. 1312300) auf CHF 33,15 Mio (2,1 % des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 30.09.2024 bewertet. Wie im Vorjahr wurde die Ausschüttung in Ansprüchen gewählt. Per 27. Oktober 2023 wurden 416,926 Ansprüche im Wert von CHF 1 940,50 / Anspruch ausbezahlt. Der nicht realisierte Kursgewinn belief sich für das Geschäftsjahr 2023/24 auf CHF 0,33 Mio. Neu werden ab diesem Geschäftsjahr die realisierte, thesaurierte Ausschüttung unter den Sonstigen Erträgen und die nicht realisierte Wertveränderung des Anspruches unter den nicht realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten geführt. Die Anlagerendite der indirekten Immobilienanlage betrug 1,52% (Vorjahr 4,00%). Die Fondsbetriebsaufwandsquote $TER_{ISA(GAV)}$ dieser Anlage per 30.06.2024 betrug 0,51%, die $TER_{ISA(NAV)}$ 0,71%.

3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzte sich wie folgt zusammen:

in 1000 CHF	30.09.2024	30.09.2023
Verrechnungssteuer	13	7
Darlehen an Stammvermögen der HIG	120	120
Forderungen gegenüber HIG Asset Management AG	252	0
Vorleistungen (Projekte in Planung)	14	2
Aktive Rechnungsabgrenzung ¹⁾	559	0
Total	958	129

¹⁾ Die Position Aktive Rechnungsabgrenzung 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 17,08% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen. Erstmals haben wir mit einem «green loan» über CHF 45,0 Mio den finanziellen Spielraum für energetische Sanierungen ausgebaut. Das Ziel der nachhaltigen Immobilienstrategie auf dem Weg zur Klimaneutralität 2050 wird dadurch unterstützt.

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 24,4% und war 0,31 Prozentpunkte höher im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2022/23. Die Finanzverbindlichkeiten bei den Banken wurden zur vorübergehenden Finanzierung der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2022/23 und zur Finanzierung der diversen Bauprojekte erhöht. Der restliche Liquiditätsbedarf wurde mit den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftsbetrieb und dem Liegenschaftsverkauf gedeckt.

in 1000 CHF	30.09.2024	30.09.2023	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	369 919	342 264	+27 655	+8.1
Durchschnittlicher Zinssatz	1.15%	1.07%		
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	24.38%	24.07%		

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in 1000 CHF	30.09.2024	30.09.2023
Management Accounting Services	1 157	2 124
Verbindlichkeiten gegenüber HIG Asset Management AG	0	97
Passive Rechnungsabgrenzung ¹⁾	2 462	3 280
Abgrenzung Baufortschritt ²⁾	6 465	5 928
Wertberichtigung offene Forderungen aus MZ/HBK ³⁾	518	598
Total	10 602	12 027

¹⁾ Die Position Passive Rechnungsabgrenzung enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Planungskosten, für die aber die Leistung bereits erbracht wurde.

²⁾ Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2023/24 erbracht wurde.

³⁾ Die Position Offene Forderungen aus MZ/HBK beinhaltet 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 48,14 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). Im Kanton Genf werden ab diesem Geschäftsjahr neu die Steuersätze der Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt (BGE 9C_393/2023 vom 10. Juni 2024).

in 1000 CHF	30.09.2024	30.09.2023
Liquidationssteuern per 01.10.	39 778	37 696
Anpassung Liquidationssteuern	+8 361	+2 082
Bestand 30.09.	48 139	39 778

7. Anspruchskapital/Ansprüche im Umlauf

Ausgabe/Rücknahme

Im Geschäftsjahr 2023/24 nahm das Anspruchskapital um netto 1 290 Ansprüche zu, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 17,38 Mio ergibt. Die Veränderung resultierte aus der Reinvestition für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2022/23 von 1 337 Ansprüchen, einem Rückzug von 37 Ansprüchen, einer Kündigung von 10 Ansprüchen sowie einer Abtretung/Übernahme. Die Reinvestition wurde zu 100% der Ausschüttung zugelassen. Die Reinvestition entsprach einer Quote von 38,77% (VJ 48,66%). Für die Reinvestition wurde eine Ausgabekommission von 1,0% (CHF 134.-/Anspruch) in Rechnung gestellt.

Der Nettoausgabe- und Rücknahmepreis betrug im Berichtsjahr CHF 13 476 je Anspruch.

Anspruchskapital

Der Stand des Anspruchskapitals per 30.09.2024 belief sich auf CHF 884,16 Mio bei 76 646 Ansprüchen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 30.09.2024 folgendes Bild:

in %	bis 1 Mio	1-5 Mio	5-10 Mio	>10 Mio
Anleger	35.3	36.7	11.3	16.7
Kapital	3.6	18.9	15.7	61.8

8. Inventarwert

Per 30. September 2024 lag der Inventarwert (nach Ausschüttung) bei CHF 14 014 pro Anspruch, CHF 538 höher als im Vorjahr (+4,0%).

in 1000 CHF	
Gesamtvermögen gemäss Bilanz	1 553 204
Fremdkapital (inkl. Liquidationssteuern)	-428 660
Nettovermögen vor Ausschüttung	1 124 544
Ansprüche im Umlauf per 30.09.2024	76 646
Inventarwert vor Ausschüttung (Wert in CHF)	14 672
Geplante Ausschüttung	50 427
Nettovermögen nach geplanter Ausschüttung	1 074 117
Inventarwert nach Ausschüttung (Wert in CHF)	14 014

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung beantragen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 660 pro Anspruch (Vorjahr CHF 626).

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

in 1000 CHF	30.09.2024	30.09.2023
Gewinnvortrag (Vorjahr)	+6 600	+6 865
Realisierter Erfolg	53 195	46 665
Verfügbare Ausschüttung	59 795	53 530
Beantragte Ausschüttung	50 427	46 930
Veränderung Gewinnvortrag	+2 768	-265
Gewinnvortrag (aktuelles GJ)	+9 368	+6 600

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 3,28 Mio (+5,4%) zu und betragen nun CHF 63,48 Mio.

Die fertiggestellten Liegenschaften in Liebefeld-Köniz «flo&fleur», 1. + 2. Etappe, Wetzikon «Bachtelblick» und Zürich «Wydäcker» Haus A und D/MEG sowie die im September 2024 gekaufte Liegenschaft in Riehen BS wirkten sich positiv aus. Negativ wirkten sich die fehlenden Mietzinsen der verkauften Liegenschaften in Buchs SG (06.2023) und Rheinfelden AG (06.2023) aus.

Netto Ist

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

in 1000 CHF	2023/24	2022/23	CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen <20%)	48 844	44 773	+4 071	+9.1
Geschäftshäuser (Wohnanteil <20%)	3 701	4 036	-335	-8.3
Wohn- /Geschäftshäuser	10 045	10 074	-29	-0.3
Total	62 590	58 883		

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 1,4% (CHF 0,89 Mio) und war 0,80 Prozentpunkte tiefer als im Vorjahr.

in 1000 CHF	2023/24	2022/23	CHF	%
Minderertrag Leerstand	765	1 220	-455	-37.7
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	122	95	+27	+28.4
Total Mietausfälle	887	1 315		
in % Soll-Mietertrag (netto)	1.40	2.20		

11. Unterhalt Immobilien

Der Unterhalt Immobilien, bestehend aus Instandhaltung und Instandsetzung, hat gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr um CHF 0,97 Mio (+18,7%) zugenommen und belief sich auf CHF 6,13 Mio. Dies entsprach 9,7% des Soll-Mietertrages (netto) (Vorjahr 8,6%). Die negative Abweichung entstand bei der Instandhaltung.

Der Betrag Instandsetzung setzte sich wie folgt zusammen:

in 1000 CHF	2023/24	2022/23	CHF	%
a.o. Unterhalt	825	717	+108	+15.1
Sanierungen	672	865	-193	-22.3
Total	1 497	1 582		

12. Operativer Aufwand

Die Kosten für den Operativen Aufwand sind mit CHF 6,46 Mio höher als im Vorjahr (CHF 6,20 Mio). Der prozentuale Anteil betrug 10,2% des Soll-Mietertrages (netto).

13. Operatives Ergebnis

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit betrug CHF 50,40 Mio und nahm gegenüber dem Vorjahr um CHF 2,45 Mio (+5,1%) zu.

14. Sonstige Erträge

Neu werden ab diesem Geschäftsjahr die realisierte, thesaurierte Ausschüttung der Indirekten Immobilienanlage unter den Sonstigen Erträgen und die nicht realisierte Wertveränderung des Anspruches unter den nicht realisierten Kapitalgewinnen/-verlusten geführt.

Der Zinsertrag von TCHF 809 entspricht der thesaurierten Ausschüttung 2023 der Indirekten Immobilienanlage. Die nicht realisierte Wertveränderung von CHF 0,33 Mio wurde neu unterhalb des Realisierten Erfolgs gebucht. Mit der Reinvestition der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2022/23 flossen der Stiftung Ausgabekommissionen von CHF 0,21 Mio zu (Vorjahr CHF 0,53 Mio), die unter dem Übrigen Ertrag geführt werden.

in 1000 CHF	2023/24	2022/23	CHF	%
Zinsertrag	19	19		n. a.
Indirekte Immobilienanlage	809	-368	+1 177	n. a.
Aktivierete Bauzinsen	442	453	-11	2.4
Übriger Ertrag ¹⁾	208	529	-321	-60.7
Total	1 478	633		

¹⁾ Ausgabekommissionen der Reinvestition, Ausgabe-/Rücknahmekommissionen

15. Finanzierungsaufwand

Im Geschäftsjahr 2023/24 erhöhte HIG die Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der vorübergehenden Finanzierung der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2022/23, zur Finanzierung der Ersatzneubau-Projekte und des Kaufs der Liegenschaft in Riehen BS um CHF 29,66 Mio gegenüber dem Jahresabschluss Ende Sept. 2023. Deutlich höhere Hypothekarzinssätze sowie die höheren Finanzverbindlichkeiten führten zu Hypothekarzinsen von CHF 4,19 Mio, 18,3% höher als im Vorjahr.

in 1000 CHF	2023/24	2022/23	CHF	%
Hypothekarzinsen	4 193	3 544	+649	+18.3

16. Verwaltungsaufwand

Das Geschäftsführungshonorar wurde aufwandsorientiert belastet.

Die Gesamtvergütung an die HIG Asset Management AG, bestehend aus den Kommissionserträgen (Vertriebsgebühr aus Neuzeichnungen von Ansprüchen, Vermittlungskommissionen aus Kauf/Verkauf von Liegenschaften und Baubetreuungskommissionen) und dem Geschäftsführungshonorar betrug im Geschäftsjahr gesamthaft CHF 2,03 Mio (Vorjahr CHF 1,88 Mio, +7,9%).

Da keine Neuzeichnungen von Ansprüchen durchgeführt wurden, flossen keine Vertriebsgebühren zu (Vorjahr CHF 0,01 Mio). Durch den Kauf der Liegenschaft an der Helvetierstrasse in Riehen BS und den Liegenschaftsverkauf des MEG-Anteils des Hauses D in Zürich, Wydäcker flossen der HIG Asset Management AG nach Abschluss aller pendenten Abrechnungen Vermittlungskommissionen von CHF 0,61 Mio zu (Vorjahr CHF 0,52 Mio). Total wurden CHF 0,55 Mio für Baubetreuungskommissionen der Projekte in Bern, Weissenbühlweg; Winterthur Metzggasse/Spitalgasse; Genf, Champ d'Anier; Grenchen, «Belano»; Lausanne, Rte de Chavannes; Liebefeld-Köniz «flo&fleur» und Zürich, «Wydäcker» bezahlt (Vorjahr CHF 0,35 Mio). Das Geschäftsführungshonorar betrug CHF 0,88 Mio (Vorjahr CHF 1,01 Mio).

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

in 1000 CHF	2023/24	2022/23	CHF	%
Revisionsstelle	76	75		
Schätzungsexpertin	104	115		
Geschäftsführungshonorar	878	1 007	-129	-12.8
Marketing und Werbung	263	273	-10	-3.7
Allgemeine Verwaltung ¹⁾	350	194	+156	+80.4
davon Akquisition	13	13		
davon Rechtsberatung	21	21		
davon Aufsichtsbehörden	24	12		
Total	1 671	1 664		

¹⁾ In der Allgemeinen Verwaltung sind im Geschäftsjahr 2023/24 Gebühren zur Errichtung von zusätzlichen Registerschuldbriefen verbucht. Die restlichen Aufwände entsprechen dem Vorjahr.

17. Nettoertrag des Rechnungsjahres

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres betrug CHF 46,02 Mio und ist um CHF 2,64 Mio höher als im Vorjahr (+6,1%).

18. Realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Im Geschäftsjahr 2023/24 wurde der MEG-Anteil am Haus D in Zürich, Wydäcker verkauft. Der Verkauf erfolgte über dem Buchwert at cost. Der daraus resultierende Verkaufserfolg, zusammen mit Abschlussrechnungen aus den Verkäufen der Liegenschaften in Buchs und Thun in den Vorjahren betrug netto gesamthaft CHF 7,18 Mio.

19. Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Unter diesem Abschnitt werden die Neubewertung der Immobilien, die Veränderung der Liquidationssteuern und neu auch die Veränderung des Wertes der Indirekten Immobilienanlage geführt. Die per 30.09.2024 vorgenommene Neubewertung des Immobilienportfolios hat zu einer Anpassung bei den Marktwerten von netto CHF +46,50 Mio (Vorjahr CHF +9,28 Mio) geführt.

Diese setzte sich wie folgt zusammen: Der Summe der Aufwertungen von CHF 63,84 Mio standen Abwertungen von CHF 17,34 Mio gegenüber.

Bei den Liquidationssteuern wurden die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern nach Ortsüblichkeit berücksichtigt. Diese wurden um CHF 8,36 Mio erhöht (Vorjahr plus CHF 2,08 Mio) und betragen nun CHF 48,14 Mio.

Die nicht realisierte Wertveränderung des Anspruches der indirekten Immobilienanlage von CSA Real Estate Switzerland (Valoren-Nr. 1312300) betrug per Bilanzstichtag CHF 0,33 Mio.

20. Gesamtergebnis

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2023/24 betrug CHF 91,66 Mio und lag damit um CHF 37,80 Mio (+70,2%) höher als im Vorjahr (CHF 53,86 Mio).

KGAST Kennzahlen ¹⁾

in %	2023/24	2022/23
Mietausfallquote	1.40	2.18
Fremdfinanzierungsquote	24.38	24.07
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²⁾	82.61	82.38
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA (GAV)})	0.28	0.29
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA (NAV)})	0.38	0.39
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.53	5.30
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.09	3.74
Ausschüttungsrendite	4.50	4.44
Ausschüttungsquote	109.58	108.18
Anlagerendite	8.87	5.34

¹⁾ Definition siehe Glossar, gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17.05.2024

²⁾ Ab GJ 2022/23: Berechnung Betriebsertrag ohne Berücksichtigung der realisierten Kapitalgewinne/-verluste

Kurzbericht der Schätzungsexperten



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

Postfach
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31
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 2024 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 81 Liegenschaften (inkl. 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.

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 2024 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 1,517,281,000. Bei den Bestandsliegenschaften erfuhr 46 Liegenschaften eine Aufwertung, 29 Liegenschaften eine Abwertung und 1 Liegenschaft keine Wertveränderung. Der nominale marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz der Bestandsliegenschaften beträgt 3.76% (Forecast-Periode), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.05% bis 5.40% reicht.

Wertentwicklung	Marktwert	Anteil
Marktwert per 30.09.2023	CHF 1,422,064,000	100.0%
Verkaufte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung der Bestandsliegenschaften	CHF 4,927,000	0.3%
Wertveränderungen unterjährig fertig erstellte Liegenschaften ¹	CHF 43,421,000	3.1%
Wertveränderungen Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau	CHF 20,379,000	1.4%
Zukäufe	CHF 26,490,000	1.9%
Marktwert per 30.09.2024	CHF 1,517,281,000	106.7%

Zürich, 11. Oktober 2024

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head of Real Estate

Simone Strebel
Manager, Real Estate

¹ Die Wertveränderung inkludiert den Teilverkauf von Zürich, Wydäckerring Haus D.

Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Konsolidierte Bilanz des Stammvermögens

in 1 000 CHF

30.09.2024

30.09.2023

Aktiven	1 106	747
Umlaufvermögen	1 064	690
Flüssige Mittel	604	104
Forderungen ggü. Anlagevermögen (HIG)	0	97
Übrige Forderungen	135	135
Aktive Rechnungsabgrenzung	325	354
Anlagevermögen	42	57
Mobile Sachanlagen	42	57
Passiven	1 106	747
Fremdkapital kurzfristig	970	613
Verbindlichkeiten ggü. Anlagevermögen (HIG)	252	0
Passive Rechnungsabgrenzung	718	613
Fremdkapital langfristig	120	120
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	120	120
Stiftungskapital	15	14
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	10	9

Konsolidierte Erfolgsrechnung des Stammvermögens

in 1 000 CHF

2023/24

2022/23

Ertrag	2 373	2 221
Ertrag aus Vertriebsgebühr	0	12
Ertrag aus Vermittlungskommission	606	519
Ertrag aus Baubetreuungskommission	548	346
Ertrag aus Geschäftsführungshonorar	878	1 007
Ertrag Drittmandate	341	337
Aufwand	2 372	2 220
Betriebsaufwand	1 927	1 815
Personalaufwand	1 927	1 815
Übriger betrieblicher Aufwand	380	329
Raufwand/Versicherungen	173	174
Verwaltungs- und Informatikaufwand	207	155
Abschreibungen	40	54
Finanzaufwand	0	0
ausserordentlicher Aufwand	0	0
ausserordentlicher Ertrag	0	-2
Steuern	25	24
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 1000 CHF	Aktiven	Passiven
Beteiligung HIG Asset Management AG (100% Beteiligung, Erwerb per 01.10.2004)	125	
Widmungsvermögen		5
Darlehen von Anlagevermögen		120
	125	125

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), Küsnacht Partner beim VZ VermögensZentrum, 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 Zanolli (1966), Aarau Eintritt: 01.02.2008
Leiter Finanzen & Controlling	Kurt Gyger (1966), Kloten Eintritt: 01.12.2007

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 2023/24 wurden an die Träger der oben genannten Funktionen insgesamt CHF 1,57 Mio vergütet.

Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen	30.09.2024 zutreffend	30.09.2023 zutreffend
Bis 10 Vollzeitstellen		
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	30.09.2024	30.09.2023
in 1000 CHF		
Mietzins pro Jahr inkl. Nebenkosten von TCHF 140 p.a. (ab 01.01.2024)	<u>117</u>	<u>253</u>

H. Weitere Angaben

keine



Tel. +41 32 624 62 46
www.bdo.ch
solothurn@bdo.ch

BDO AG
Biberiststrasse 16
4500 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der HIG Immobilien Anlage Stiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung (der Anlagestiftung) - bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens, konsolidierte Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens für das am 30. September 2024 endende Jahr, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 18 bis 34 und 36 bis 39 des Geschäftsberichtes) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem

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

schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

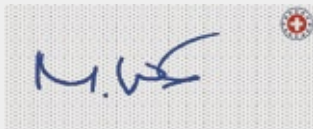
- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich 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 zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 7. November 2024

BDO AG



Matthias Weber

Zugelassener Revisionsexperte



Thomas De Micheli

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Nachhaltigkeit

Im Februar 2024 hat die HIG erstmalig einen Nachhaltigkeitsbericht mit Angaben zu Strategie, Kennzahlen und umgesetzten Beispielen publiziert. Ein Update des Berichts ist geplant, und die Veröffentlichung ist für Februar 2025 vorgesehen. Der Bericht wird über den aktuellen Stand der Umsetzung informieren und die aktualisierten umweltrelevanten Kennzahlen beinhalten.

Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Anliegen unserer Zeit. In diesem Bewusstsein richtet die HIG seit mehr als fünf Jahrzehnten ihre Unternehmensführung aus. Die HIG orientiert sich in ihrem unternehmerischen Handeln am «Drei-Säulen-Modell» der nachhaltigen Entwicklung.

Das «Drei-Säulen-Modell» der nachhaltigen Entwicklung geht davon aus, dass Nachhaltigkeit nur dann erreicht werden kann, wenn ökologische, ökonomische und soziale Aspekte (Environmental, Social and Governance (ESG)) gleichzeitig und gleichberechtigt berücksichtigt werden. Die ESG-Aspekte sind sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene fester Bestandteil der Prozesse. Bei den direkt gehaltenen Immobilien umfassen sie den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Die HIG pflegt und entwickelt ihr Liegenschaftsportfolio für den nachhaltigen Bestand. Durch eine hochwertige Bauweise, die konsequente Förderung erneuerbarer Energien, die Gestaltung von Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität und den verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource Land sowie die Diversifikation in den Bereichen Standard, Mieterschaft und Wohnungsmix wird der Grundstein für eine lange Lebensdauer und niedrige Lebenszykluskosten gelegt.

Ökologische Nachhaltigkeit – Absenkpfad zur Senkung des CO₂-Ausstosses

In der jährlichen Aktualisierung des 10-Jahressanierungsfahrplans werden geplante Liegenschaftserneuerungen durch den Ersatz fossiler Energiesysteme, die Modernisierung der Dämmsysteme oder die Aufwertung der Aussenräume zur Förderung der Biodiversität berücksichtigt. Die Verschiebung der Wärmegewinnung in Bezug auf die Bezugsfläche wurde aktualisiert (siehe untenstehende Grafik). Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Anteil der Fläche, die durch Wärmepumpen versorgt wird, von 9% auf 12% gesteigert werden – ein Zuwachs um gut ein Drittel. Diese Verbesserung wurde einerseits durch den Ersatz von Wärmegewinnungssystemen in Bestandsobjekten unter Berücksichtigung der ganzheitlichen Lebenszyklus- und Opportunitätskosten und andererseits durch die Inbetriebnahme von zwei Ersatzneubauprojekten erreicht. Durch den Zugang von drei Liegenschaften im Portfolio hat die Bezugsfläche um 5% zugenommen.

Das vor zwei Jahren gesteckte Ziel, die fossile Energiebezugsfläche bis 2031 gegenüber 2022 um 40% zu reduzieren, bleibt weiterhin erreichbar. Die materiellen Risiken wurden im Bewertungszyklus 2024 für die ersten zehn Jahre direkt und darüber hinaus in den CAPEX-Beträgen berücksichtigt.

Erfassung umweltrelevanter Kennzahlen

Wie bereits im Vorjahr hat die HIG die Daten zur Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen nach den Empfehlungen der KGAST gesammelt und zur Auswertung an die REIDA (Real Estate Investment Data Association) weitergeleitet. Die Ergebnisse werden im Nachhaltigkeitsbericht 2024 veröffentlicht.

Soziale Nachhaltigkeit – Mieterbefragung

Die Mieterzufriedenheit hat bei der HIG einen hohen Stellenwert. Vor diesem Hintergrund wurde auch im vergangenen Geschäftsjahr eine Mieterbefragung in Bestandsliegenschaften sowie Neubauten in der Deutsch- und Westschweiz durchgeführt.

Durch eine breit gefächerte Fragestellung sollte ein umfassender Überblick über verschiedene Mieterthemen gewonnen werden. Zu den Hauptthemen der Erhebung gehörten die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Aussenbereich in Bezug auf Behaglichkeit und Aufenthaltsqualität, die Leistungen der Bewirtschaftung und der Hauswartung, Nachhaltigkeitsaspekte, Kosten sowie die Nutzung und Akzeptanz digitaler Dienstleistungen. Äusserst erfreulich war die hohe Rücklaufquote von 53% der angeschriebenen 625 Mieterinnen und Mieter.

Durch die Befragung ausgewählter Liegenschaften konnten liegenschaftsspezifische Ergebnisse gewonnen werden. Dies ermöglicht es nun, insbesondere negativ bewertete Dienstleistungen gezielt zu verbessern. Meistens handelt es sich um kleinere Anliegen, die für eine noch grössere Zufriedenheit sorgen können, wie etwa Verbesserungen bei der Bepflanzung, ein einfacherer Zugang zu Fahrradstellplätzen oder die Schaffung einer Recyclingstation. Insgesamt lagen die Resultate erfreulicherweise über dem YouGov Tenant CM Benchmark.

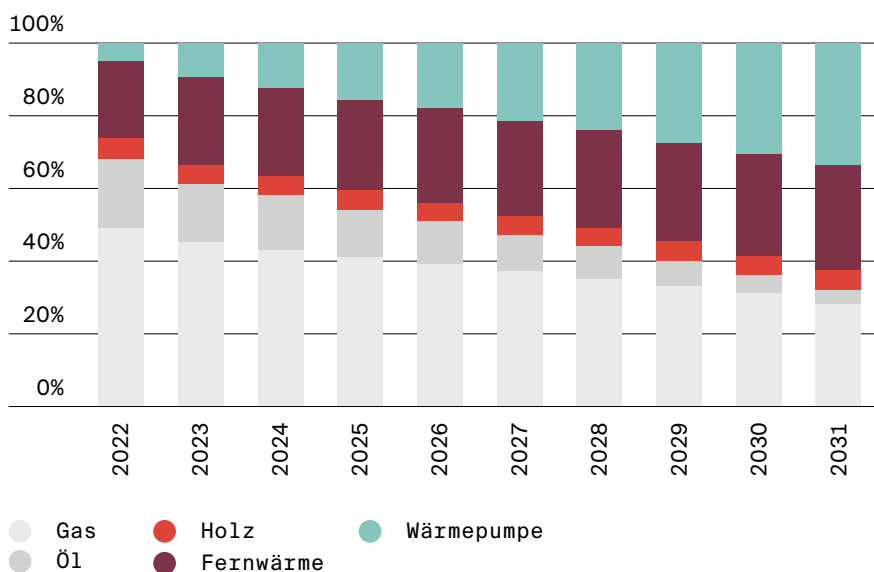
Ökonomische Nachhaltigkeit – Abschluss des ersten zertifizierten Green Loans

Die HIG möchte auch im Bereich Sustainable Finance einen aktiven Beitrag zur Erreichung der allgemeinen ESG-Ziele leisten. So hat sich die HIG schon seit Längerem mit verschiedenen Finanzpartnern und deren Lösungen auseinandergesetzt und konnte im vergangenen Geschäftsjahr den ersten zertifizierten Green Loan abschliessen.

Der gewählte Finanzierungspartner hat zwei Finanzierungslösungen geschaffen, die konkret nachhaltige Projekte oder die nachhaltige Entwicklung des Immobilienbestandes fördern. Als verantwortungsbewusste Eigentümerin will die HIG die ganzheitliche Ausrichtung auch mittels der gewählten Finanzierung für mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz vorantreiben.

Der Finanzpartner unterstützt Kreditnehmer mit Expertenwissen und verknüpft dabei die Projektziele mit den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDG). Durch Green, Social und Sustainability Loans werden gezielt Projekte mit ökologischer oder sozialer Ausrichtung gefördert.

Energieverbrauch nach Art im Verhältnis zur Bezugsfläche



Bau- und Anlagetätigkeit

Nachhaltiges Stadtensemble:

Ersatzneubau «Wydäcker» in Zürich Albisrieden



Kunst am Bau: die «Wydäcker-Gruppe» wurde 1974 vom St. Galler Künstler Kurt Laurenz Metzler geschaffen und 2023 im Zuge des Neubaus umplatziert

An ruhiger Lage befindet sich der «Wydäcker» unterhalb des Uetlibergs in Zürich Albisrieden. Hier hat die HIG gemeinsam mit der Credit Suisse Anlagestiftung einen Ersatzneubau mit 183 Wohnungen und 475 Quadratmetern Büro- und Gewerbefläche realisiert. Die neue Siedlung wurde von den Duplex Architekten geplant. Die vier Gebäudekörper gliedern sich um einen gemeinsamen Innenhof und bilden ein grosszügiges Ensemble.

Der Wohnungsmix richtet sich mit verschiedenen Wohnungsgrössen und -typologien an ein breites Zielpublikum. Ein besonderes Merkmal der Wohnungen in den drei grösseren Gebäuden besteht im barocken Architekturelement der Enfilade – einer linearen Aneinanderreihung mehrerer Räume zu einer Suite. Der Blick durch die geöffneten Türen erzeugt ein besonders grosszügiges Raumgefühl, welches durch die vielfältigen Ausblicke der mindestens zweiseitig orientierten Wohnungen unterstrichen wird.

Das kleinere der vier Gebäude wurde speziell für eine Hausgemeinschaft aller Altersgruppen konzipiert. Hier befinden sich Studiowohnungen und Gemeinschaftsräume; im Erdgeschoss ist ein städtischer Kindergarten untergebracht.

Wie bei all ihren Projekten verfolgte die HIG auch im «Wydäcker» umfassende Nachhaltigkeitsziele. So wurde die Siedlung nach den Standards «green-property gold» und «Minergie P» realisiert und zertifiziert.



Architektur: das barocke Element der «Enfilade» erzeugt ein grosszügiges Raumgefühl

Städtisches Angebot sinnvoll ergänzt: Neubau Mehrgenerationen-Wohnen «Belano» in Grenchen

An zentraler, bestens erschlossener Lage in Grenchen, Kanton Solothurn, entstehen drei Gebäude mit 72 Mietwohnungen, welche auf die Anforderungen von Mehrgenerationen-Wohnen ausgerichtet sind. Ergänzend entstehen im Erdgeschoss 570 m² Gewerbefläche für Dienstleistungen. Das Projekt fokussiert auf Service und Begegnung und stellt der künftigen Bewohnerschaft mehrere Gemeinschaftsräume, ein Atelier für Spiele, Büro- oder Bastelarbeiten, eine Rezeption, eine

Cafeteria mit Küche sowie einen Fitnessraum zur Verfügung. Speziell den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern bietet eine 24/7 bediente Notruf-Einrichtung Sicherheit und schnelle Hilfe bei Bedarf.

Die Überbauung wird nach Minergie-Standard realisiert. Mit der sozialen Integration älterer Menschen und der Möglichkeit einer häuslichen Pflege als kostengünstiger Alternative zum Altersheim wird das Projekt der sozialen Nachhaltigkeit gerecht. Wie alle Entwicklungen

der HIG zeichnet sich auch diese Überbauung durch eine Orientierung an den Bedürfnissen der lokalen Anspruchsgruppen aus. So gewährleistet das Mehrgenerationen-Wohnen in Grenchen ökonomische Nachhaltigkeit und schliesst eine Lücke im städtischen Angebot.



Zentrale Lage: die starke Infrastruktur schafft beste Voraussetzungen für das Angebot des Mehrgenerationen-Wohnens



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 Immobiliengesellschaften, Immobilien-Anlagestiftungen oder schweizerischen Immobilienfonds gehalten werden, sofern diese Gefässe ihre Geschäftsaktivitäten auf Grundstücke in der Schweiz beschränken. Als obere Limite sind hierfür 20% des Anlagevermögens fixiert.

Sacheinlagegeschäfte

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

Makrolage

- Summarische Zusammenfassung siehe CH-Karte Seite 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

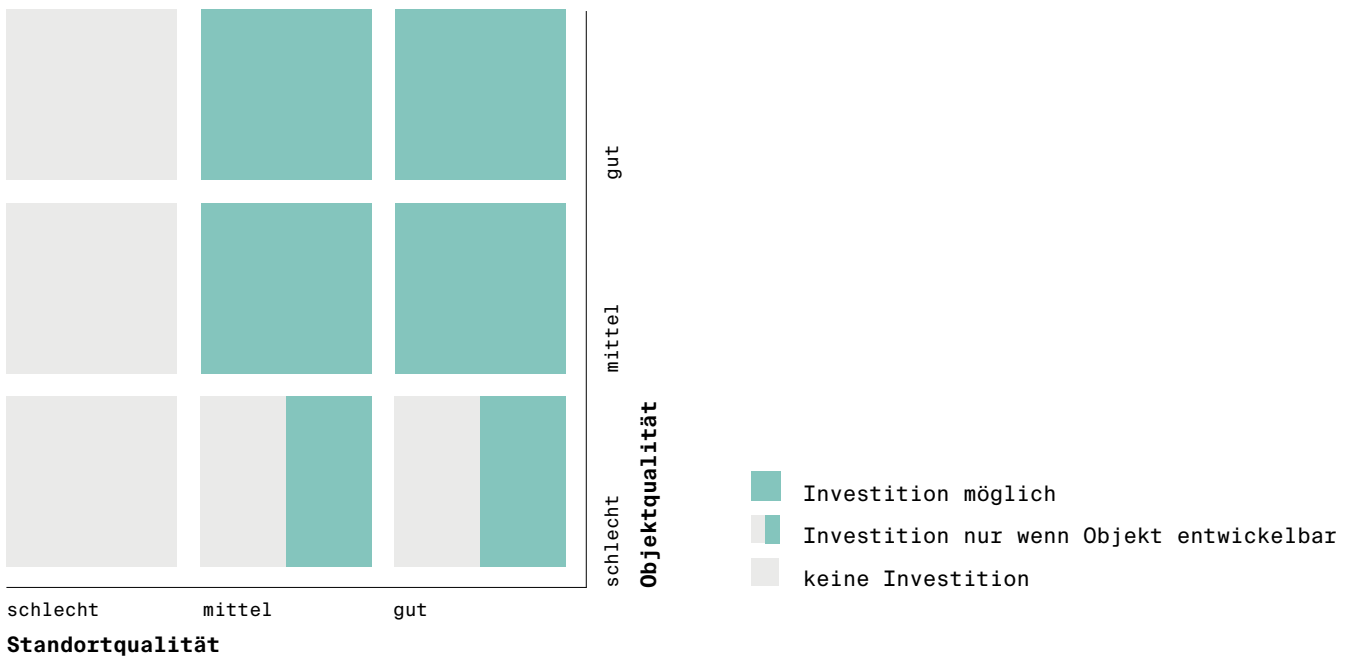
- Abhängig von Standortqualität
- Anvisierte Zielvolumina pro Investitionseinheit ab ca. CHF 10,0 Mio

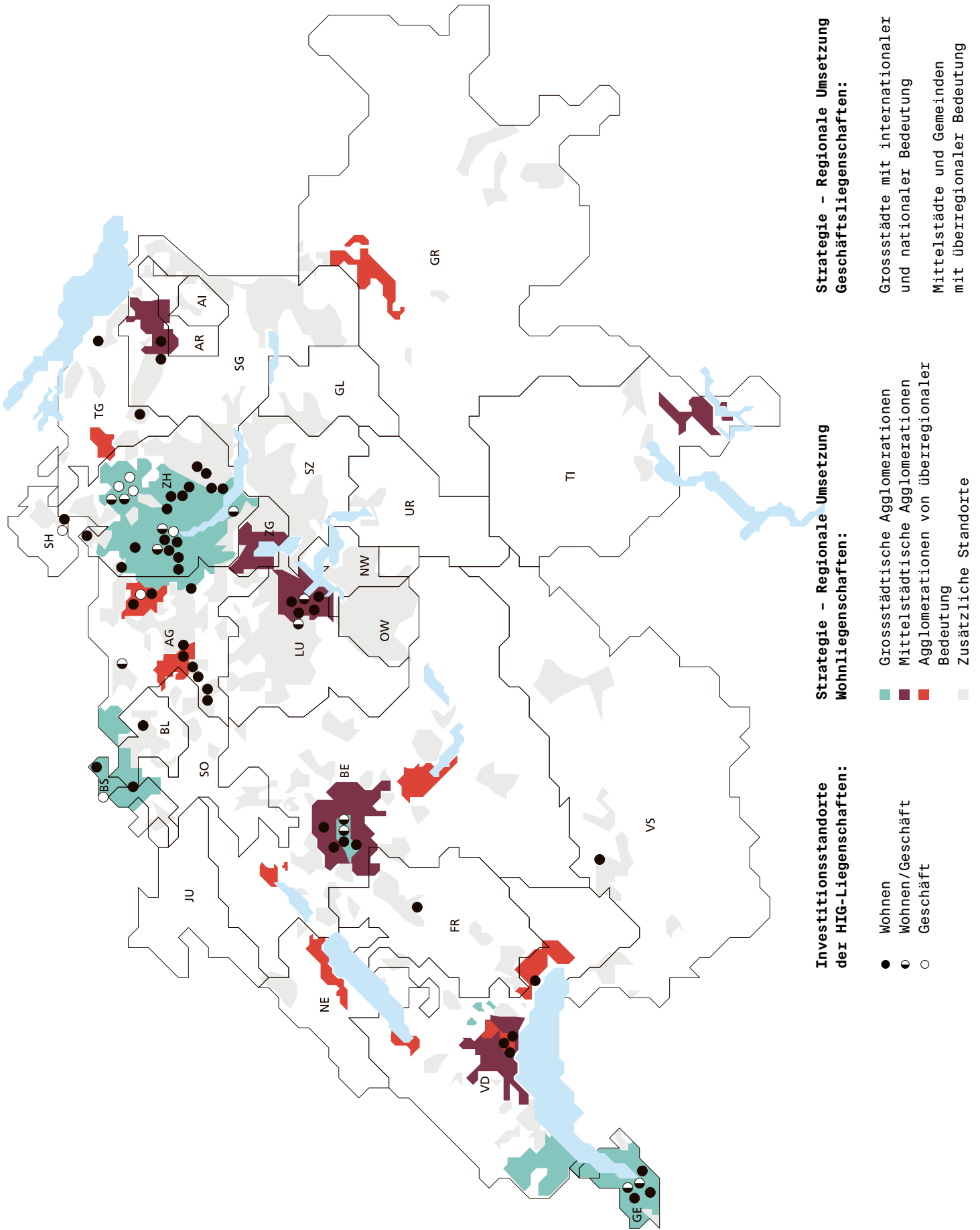
Renditevorstellung

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

Investitionskriterien:

Objekt- / Standortqualität





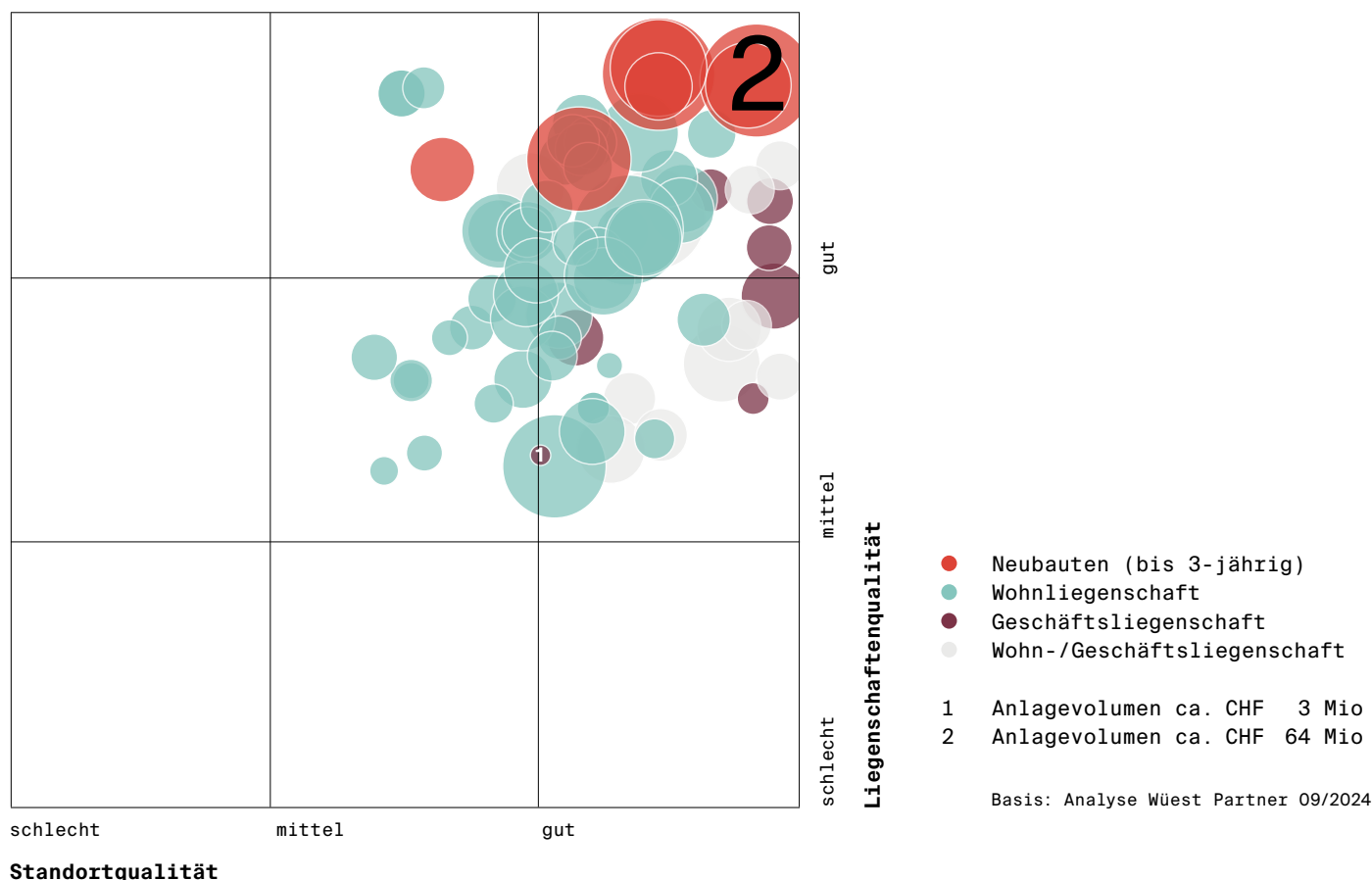
Portfolio-Qualität

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 30% 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. Ersatzneubaute) oder ggf. ein Verkauf geprüft.

Standort-/Liegenschaftsqualität



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 Nettovermögens (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).

