



2020

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Geschäftsbericht 2020

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

44.1 Mio CHF

Gesamtergebnis

0.27 %

Betriebsaufwandquote TER

1.08 Mia CHF

Gesamtvermögen

4.92 %

Ausschüttungsrendite

6.07 %

Anlagerendite

Das Team der HIG



Roland Thoma, Geschäftsführer



Roger Zanoli, Stv. Geschäftsführer, Leiter Portfolio Management



Alexia Denzler, Real Estate Asset Management



Gabriela Ciapparelli, Assistentin der Geschäftsführung



Kurt Gyger, Leiter Finanzen & Controlling



Gerd Klemp, Leiter Planung & Bau



Yvonne Schlub Mirajkar, Assistentin Finanzen/Administration

Vorwort des Präsidenten

Anfangs Jahr verlief alles noch in ruhigen und gewohnten Bahnen, bis dann Mitte März vieles Liebgewordene auf den Kopf gestellt wurde. Unsere Gewohnheiten und Routinen erfuhren ohne Vorwarnung und schnell abrupte Änderungen und Anpassungen. Das seit langem grassierende Modewort Disruption erhielt ungewollt einen kräftigen Schub.

Die Coronakrise schafft Probleme für die Abwicklung von Mietverträgen bei Geschäftsliegenschaften. Derartige Situationen sind nicht neu. Naturereignisse, Einfuhr- und Ausfuhrverbote usw. erzeugten ähnliche Probleme. Gemäss dem Prinzip von Treu und Glauben sucht die HIG einen fairen Ausgleich. Vorwärtsblickend hat deshalb die HIG bereits Lösungen mit den betroffenen Mietern gefunden, da nur ein gemeinsames Miteinander längerfristig die Partnerschaft und das Vertrauen stärkt.

In der Vergangenheit haben schliesslich die Gerichte bis zum Bundesgericht vernünftige Ausgleichsmassnahmen unter Berücksichtigung der konkreten Situation durchgesetzt. Wenn nun der Gesetzgeber versucht, rückwirkend mit starren generellen Regeln einzugreifen, dann schafft dies nur neue Probleme, die dann mit neuer Bürokratie «gelöst» werden sollen.

Im angespannten und anspruchsvollen Marktumfeld, das geprägt war von weiter steigenden Immobilienpreisen, von höheren Leerständen und einem verstärkten Mietermarkt, hat sich das HIG-Portfolio im vergangenen Geschäftsjahr gut behauptet und führte wiederum zu einem soliden Geschäftsergebnis mit einer erfreulichen Ausschüttungs- und Anlagerendite.

Mit den in den letzten Jahren angestossenen Entwicklungen und Erneuerungen sowie den selektiven Erweiterungen des Portfolios mit dem Hauptfokus Wohnen sehe ich die HIG gut gerüstet, ihre Aufgabe der werthaltigen Anlage von Vorsorgegeldern in Immobilien weiterhin aktiv und attraktiv zu erfüllen. Nach 28 Jahren als Präsident habe ich mich entschieden, die Führung der robusten HIG in neue Hände zu übergeben. Ich bedanke mich für das Vertrauen, das ich in dieser Zeit geniessen durfte und wünsche Ihnen und der HIG eine erfolgreiche Zukunft.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Steinegger', written in a cursive style.

Franz Steinegger, Präsident des Stiftungsrates

Wichtige Kennzahlen

Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20
Gesamtvermögen	883 513	939 852	986 755	1 035 133	1 083 213
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+6.4	+5.0	+4.9	+4.6
Marktwert aller Immobilien	856 673	911 833	956 025	1 003 661	1 049 064
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+6.4	+4.8	+5.0	+4.5
Fremdfinanzierungsquote ^{1), 2)} in % des Marktwertes aller Immobilien	20.16	23.54	21.79	25.50	26.89
Nettovermögen	686 833	697 499	747 945	753 284	771 751
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+1.6	+7.2	+0.7	+2.5
Anspruchskapital	610 398	607 515	650 258	646 462	657 914
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-0.5	+7.0	-0.6	+1.8
Anzahl Ansprüche im Umlauf	54 988	54 745	58 281	57 970	58 897
Anzahl Anleger	156	154	146	144	139

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	11 868	12 088	12 205	12 354	12 460
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	628	650	645	637	645
Direktrendite (Ausschüttung) ²⁾	5.03%	5.10%	5.03%	4.90%	4.92%
Anlagerendite (Performance) ²⁾	6.08%	7.35%	6.17%	6.47%	6.07%
Ausschüttungsquote ²⁾	99.80%	103.09%	102.44%	100.21%	105.27%
Betriebsgewinnmarge ²⁾ (EBIT-Marge)	83.97%	83.76%	83.36%	83.73%	88.76%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER ISA (GAV))	0.44%	0.36%	0.35%	0.28%	0.27%
Betriebsaufwandquote ²⁾ (TER ISA (NAV))	0.57%	0.48%	0.47%	0.38%	0.37%
Eigenkapitalrendite ²⁾ (ROE)	6.03%	7.22%	6.11%	6.39%	6.01%
Rendite des investierten Kapitals ²⁾ (ROIC)	4.50%	5.24%	4.51%	4.53%	4.17%

Erfolgsrechnung

Realisierter Erfolg	34 304	35 871	36 875	37 046	37 955
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.6	+2.8	+0.5	+2.5
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	39 349	47 786	43 444	45 760	44 138
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+21.4	-9.1	+5.3	-3.5
Soll-Mietertrag (netto)	49 246	49 919	51 091	52 802	50 472
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+1.4	+2.3	+3.3	-4.4
Mietausfallquote ²⁾	3.88%	4.85%	5.30%	5.55%	5.87%
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	6 858	7 500	7 940	8 460	8 458
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+9.4	+5.9	+6.6	-0.0
Mietbetriebsaufwandquote	13.9%	15.0%	15.5%	16.0%	16.8%

Legende:

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

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

²⁾ Definition siehe Glossar Seite 49

■ Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	30.09.2019	in %	31.03.2020	in %	30.09.2020	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	62 700	24.5%	80 600	29.5%	52 300	18.6%
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	24 500	9.6%	16 000	5.9%	27 100	9.6%
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	27 250	10.6%	19 175	7.0%	33 000	11.7%
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	33 000	12.9%	40 000	14.6%	41 505	14.7%
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	29 505	11.5%	32 505	11.9%	25 200	8.9%
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	10 000	3.9%	18 000	6.6%	23 000	8.2%
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	23 000	9.0%	15 000	5.5%	10 000	3.5%
Fällig ab acht Jahren	46 000	18.0%	52 000	19.0%	70 000	24.8%
Total	255 955	100.0%	273 280	100.0%	282 105	100.0%

Per 30.09.2020 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 0.81% (Vorjahr 1.08%)

Veränderung Anspruchskapital

in 1 000 CHF	Ansprüche	CHF
Stand per 01.10.2019	57 970	646 462
Neuzeichnungen/Aufstockungen	0	0
Reinvestitionen	1 160	14 331
Rückzahlungen/Kündigungen	-233	-2 878
Stand per 30.09.2020	58 897	657 914
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

Investitionsentscheide/Offene Verpflichtungen

in 1 000 CHF	Investitionen	Baufortschritt	Offene Verpflichtungen
Käufe (Fertige Bauten)			
keine	-	-	-
Neubauprojekte			
Sion, Berge de Sionne	19 975	11 248	8 727
Lausanne, Chemin de Levant	18 000	0	18 000
Sanierungen			
Bern, Kramgasse 72/Rathausgasse 61	24 320	5 660	18 660
Liebefeld-Köniz (1. Etappe)	99 380	8 261	86 920
Liebefeld-Köniz (2. – 3. Etappe)		5 578	
Liebefeld-Köniz ¹⁾	2 120	741	
Volketswil, Grindelstrasse	6 300	1 740	4 560
Wetzikon, Langfurren	28 860	3 810	25 050
Zürich-Albisrieden, Wydäcker ¹⁾	1 507	0	1 507
Total Verpflichtungen per 30.09.2020	200 462	37 038	163 424

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

Im vergangenen, leicht turbulenten Jahr hat das HIG-Portfolio seine Ertragsstabilität überzeugend bestätigt. Die mangelnden Alternativen und die wohl noch länger anhaltende Tiefzinspolitik fördern die Beliebtheit von Immobilienanlagen im Vorsorgebereich.

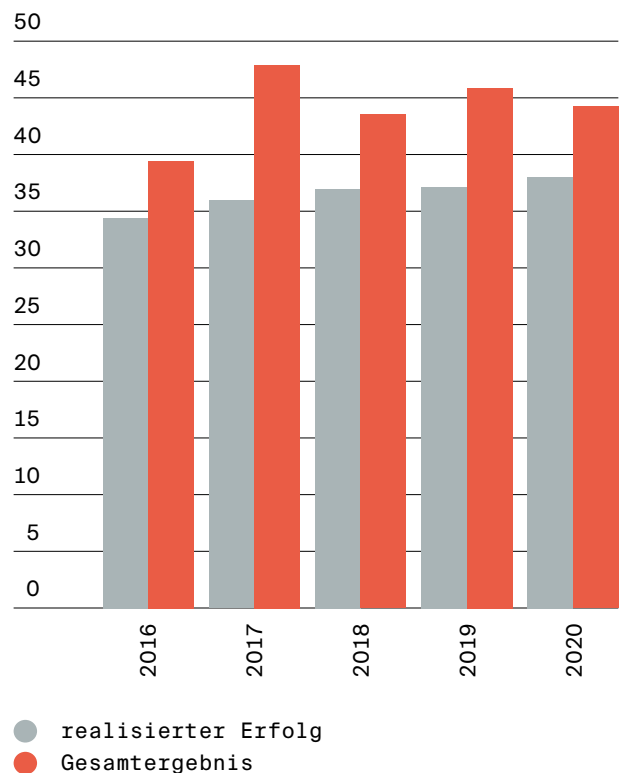
Ein kleines Virus hat uns im vergangenen Geschäftsjahr unerbittlich und unerwartet gezeigt, dass das Leben immer wieder unvorhersehbare Änderungen und Überraschungen bereithält und uns aus bekannten Mustern weckt. Die langfristigen Konsequenzen in unserem täglichen Leben werden sich erst noch zeigen. Die Krise forderte schnelles und unkompliziertes Handeln von allen Beteiligten – und wird dies voraussichtlich noch weiter fordern.

COVID-19

HIG hat bis zum Jahresabschluss mit der grossen Mehrheit der betroffenen Mieter partnerschaftliche Lösungen mit dem Ziel gefunden, klare Verhältnisse zu schaffen, um von den grossen Unsicherheiten durch den politischen Weg nicht mehr abhängig zu sein. Mit über 90% der betroffenen Mieter konnten mittels Mieterlassen und Stundungen Lösungen gefunden werden. Die getroffenen Vereinbarungen haben den Soll-Mietertrag (netto) um CHF 0,4 Mio resp. 0,8% geschmälert. So, wie es sich abzeichnet, wird COVID-19 unsere geistige Fitness auch im laufenden Geschäftsjahr weiter testen und fordert uns, neue Lösungs- und Denkansätze zu prüfen und Veränderungen aktiv anzugehen. Die sicheren Häfen werden auch im Jahr 2021 nicht leicht zu finden sein oder an ganz anderen als den vermuteten Orten auftauchen.

Die Änderungen der Gewohnheiten stellen auch die Immobilieneigentümer vor neue Herausforderungen. Die Auswirkungen und langfristigen Gewohnheitsänderungen sind erst in Ansätzen erkennbar – zu welchem Ziel diese Reise führen wird, ist noch unklar. Dies gibt spannende Her-

Ergebnisentwicklung
in Mio CHF



ausforderungen bei der Entwicklung von Neubauten – wo liegen die zukünftigen Bedürfnisse in den Räumen? Gehen wir wieder zurück zu kleineren Zimmern resp. auf die Grundrisse der 60er und 70er Jahre? Bei gleicher Wohnfläche führt dies zu mehr Räumen, die unterschiedlich genutzt werden können. Gewinnt die Peripherie wieder an Attraktivität, weil wir nur noch 3-mal die Woche pendeln müssen? Gewinnt grössere Distanz und Natur wieder mehr Bedeutung als die Nähe zum Einkaufsmekka, weil der Pöstler online eingekaufte Waren bequem ohne Schleppe nach Hause liefert und uns ermöglicht, unsere knappe Zeit aktiv für unsere Lebensqualität zu nutzen?

Ergebnis

Nach einem Jahr mit Höchstwerten ist das vergangene Jahr vom angestossenen inneren und externen Wachstum geprägt worden. Das Resultat kommt – durch Sondereffekte begünstigt – nochmals an die sehr guten Vorjahreswerte der Rendite und Performance heran. Der Soll-Mietertrag (netto) erreichte CHF 50,5 Mio und liegt damit 4,4% unter dem Vorjahreswert. Aufgrund des Verkaufserfolgs aus zwei Liegenschaften sowie dem ausserordentlichen Ergebnis der indirekten Immobilienanlage konnte die Ausschüttungsrendite stabil auf dem Vorjahreswert von 4,9% gehalten werden.

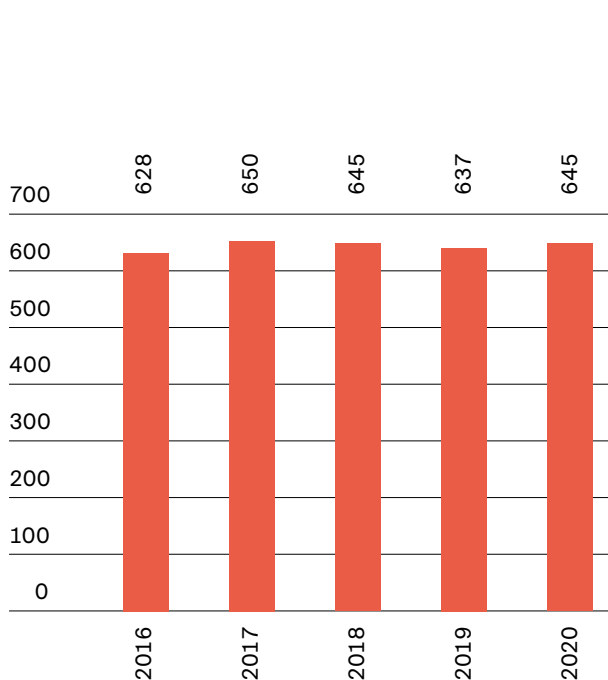
Portfoliobewertung

Per Jahresabschluss erfolgte die Bewertung nach der DCF-Methode durch die unabhängige Schätzungsexpertin KPMG AG. Die Schätzungsexpertin hat dabei die Diskontierungszinssätze per Bewertungsstichtag individuell pro Liegenschaft überprüft und aufgrund des aktuellen Zins- und Marktumfeldes angepasst. Der Diskontierungssatz reduzierte sich für das Bestandsportfolio auf vergleichbarer Basis auf 3,44% (VJ 3,64%).

Von den 66 bewerteten Bestandsobjekten (ohne Entwicklungsprojekte und Zukäufe) erfuhren 49 eine positive und 17 eine negative Wertkorrektur. Die positiven Korrekturen beruhen im Wesentlichen auf tieferen Diskontierungszinssätzen, auf erfolgreich umgesetzten Sanierungsmassnahmen und auf den damit verbundenen Ertragssteigerungen. Die negativen Korrekturen

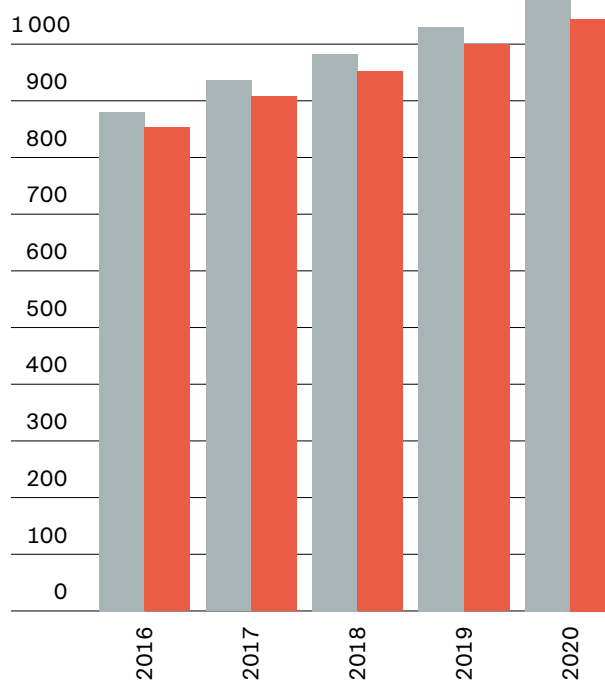
Entwicklung Ausschüttung

Ausschüttung je Anspruch in CHF



Vermögensentwicklung

in Mio CHF



- Gesamtvermögen
- Marktwert Immobilien

basieren hauptsächlich auf vorsichtiger eingeschätzten Marktmietzinsen, höheren Leerständen sowie geplanten Erneuerungen. Gegenüber dem Vorjahr wurde das Bestandsportfolio (vor Zukäufen und bereinigt um Verkäufe) per 30.09.2020 mit CHF 944,5 Mio um CHF 11,6 Mio (+1,2%) höher bewertet. Die Zunahme des Marktwertes der Liegenschaften ist zu einem Drittel auf die marktbedingte Aufwertung (CHF 3,8 Mio) und zu zwei Dritteln auf wegfallende Investitionen (CHF 7,8 Mio) zurückzuführen.

Ergänzt um die Investitionen in die Erneuerungen und die Neubauprojekte sowie um die drei erworbenen Liegenschaften wuchs das HIG-Portfolio um 4,5% auf CHF 1 049,1 Mio (VJ CHF 1 003,7 Mio).

Soziale und ökologische Nachhaltigkeit bei der HIG

Bei Erneuerungen und Neubauten setzt sich die HIG gezielt für eine nachhaltige und langfristige Wertschöpfung ein. Bei allen Neubau-/Erneuerungsprojekten (flo&fleur Liebefeld, Bachtelblick Wetzikon, Wydäcker Zürich, Rubix Sion) kommen nur CO₂-freie Wärmegegewinnungsmethoden zum Einsatz. Zusätzlich wird die Stromgewinnung durch PV-Anlagen begünstigt und durch den Einbau von E-Ladestationen auch die klimafreundliche Mobilität gefördert. Die Teilnahme an der diesjährigen vom Bund initiierten PACTA-Umfrage (Paris Agreement Capital Transition Assessment) soll den aktuellen Stand des HIG-Portfolios und die möglichen Potenziale zur Absenkung des CO₂-Verbrauchs aufzeigen, damit dieses sukzessive umgesetzt werden kann.

Ein Puzzle-Teil im nachhaltigen Einsatz von Ressourcen ist die Mitgliedschaft der HIG im Nachhaltigkeitspool der Service 7000 AG. Oftmals werden im Rahmen von Sanierungen oder Ersatz-Neubauten Haushaltsgeräte entsorgt, welche sich noch innerhalb der Herstellergarantie befinden. Um dem entgegenzuwirken, nimmt die Service 7000 AG diese Geräte zurück, bereitet diese auf und installiert diese wieder. Damit wird ein nachhaltiger Umgang mit produzierten und nutzbaren Geräten gezielt gefördert – ein kleiner Beitrag für das grosse Ganze.

Akquisitionen/Devestitionen

Im Investitionsmarkt hat das laufende Jahr die Beliebtheit der verschiedenen Nutzungen stärker segmentiert. Das Wohnsegment bleibt nach wie vor das Lieblingskind der Investoren, bei den Büroflächen ist sich der Markt noch nicht einig, wohin die Reise gehen soll, für Logistik und Retailflächen könnte COVID-19 zum Gamechanger werden – für den einen positiv, für den anderen negativ. Entsprechend der Beliebtheit haben sich auch die Marktpreise entwickelt. Zurzeit gibt es wenige Anzeichen, die gegen eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizer Nationalbank sprechen. Der Mangel von alternativen Anlageklassen wird die Attraktivität und die Preise des Schweizer Immobilienmarkts weiterhin stützen.

Im vergangenen Geschäftsjahr erwarb die HIG drei Objekte in der Westschweiz. Damit konnte die Diversifizierung nach Regionen gestärkt werden. Seit dem 1. April ergänzen zwei Wohnliegenschaften mit insgesamt 28 Wohnungen in der Waadtländer Gemeinde La Tour-de-Peilz das HIG-Portfolio. Per Ende September zählt eine Wohnliegenschaft im beliebten Genfer Stadtquartier Planpalais mit 3 Geschäftsflächen und 17 Wohneinheiten zum Eigentum der HIG. Der Kaufpreis für das Genfer Objekt lag 5,4% über dem geschätzten Marktwert per Abschluss 2020 und führte zu einem Einwertungsverlust.

Nach wie vor hängig ist der Vollzug des im Jahr 2019 abgeschlossenen bedingten Kaufvertrags für ein Wohnneubauprojekt in Lausanne. Ausstehend ist hier der Entscheid des Bundesgerichts zu Einsprachen der Nachbarschaft.

Per Ende August trennte sich die HIG von den Wohnobjekten in Münsingen und Moosseedorf im Kanton Bern. Mit der Projektentwicklung Liebefeld wird das HIG-Portfolio im Raum Bern in den nächsten Jahren stark an Gewicht zulegen. Mit dem Verkauf wurde der Risikoverteilung im Portfolio Rechnung getragen. Aus dem Verkauf resultierte ein Erfolg von CHF 1,96 Mio.

Neubauten

Das sich im Bau befindliche Projekt Rubix in Sion mit Kleinwohnungen kommt gemäss Zeitplan gut voran. Der Bezug ist per Juli 2021 vorgesehen. In 39 der 60 Wohnungen wird das Raumsystem «MoveMent» eingebaut, das mit verschiebbaren Modulen auf Tastendruck und ganz nach Lust und Laune des einzelnen Nutzers unterschiedliche Wohnsituationen schafft.

Erneuerungen

Mit dem komplexen Erneuerungsprojekt mitten in der ehrwürdigen Altstadt von Bern konnte im Februar nach einer langen Planungs- und Bewilligungsphase endlich begonnen werden. In der Zwischenzeit ist der Abbruch abgeschlossen und auf geschichtsträchtigen Fundamenten laufen bereits die Betonarbeiten für die Decke Erdgeschoss.

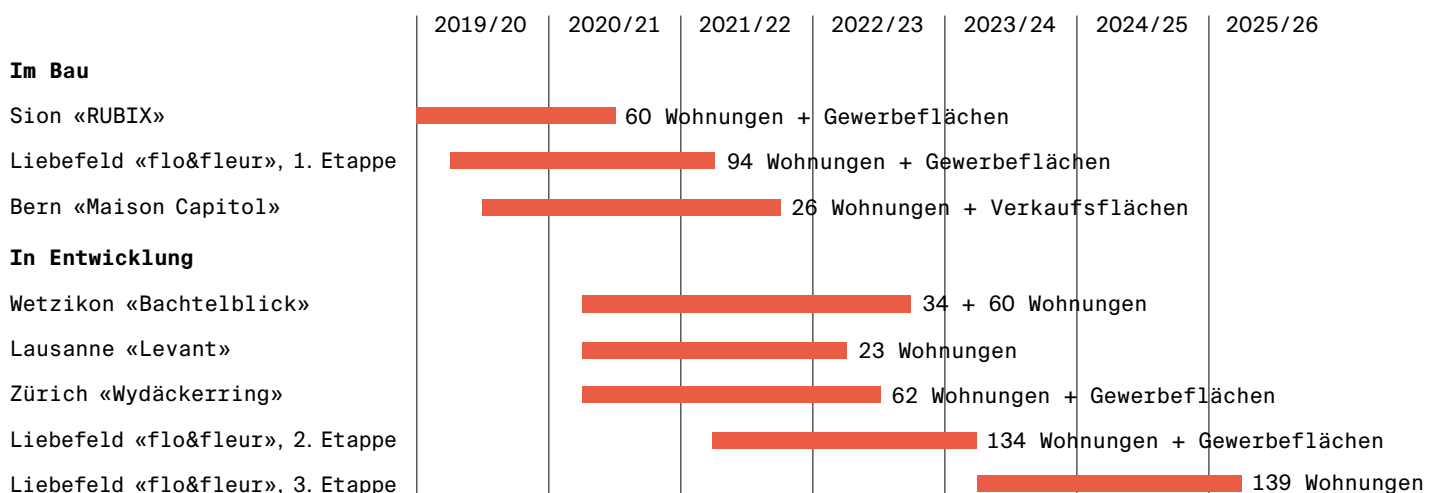
Die Repositionierung des Geschäftshauses Garnmarkt 10 in Winterthur sowie die Erweiterung der Erdgeschossfläche an der Badstrasse in Baden konnten vollendet werden. Der Garnmarkt 10 ist erfreulicherweise fast nahtlos an die Beendigung der Bauarbeiten wieder zu 100% vermietet. Für die Erdgeschossfläche an der bestens frequentierten Badstrasse in Baden liefen mit mehreren Interessenten konkrete Mietvertragsverhandlungen.

Entwicklungs-/Verdichtungsprojekte

Nach der sorgfältigen Planung konnte beim Projekt flo&fleur in Liebefeld im März Hand angelegt werden. Der Abbruch der 1. Etappe ist abgeschlossen und der Rohbau befindet sich bereits über dem Erdgeschoss. Das Verdichtungsprojekt wird in drei Etappen ausgeführt. Jede Etappe wird rund zwei Jahre dauern. Mit dem Bezug der letzten Etappe wird im Jahr 2026 gerechnet.

Durch eine Einsprache konnte nicht wie geplant im vergangenen März mit dem Erneuerungs- und Ersatzneubauprojekt Bachtelblick in Wetzikon begonnen werden. Per Mitte Jahr traf die rechtskräftige Baubewilligung mit einem Jahr Verspätung ein. Im März 2021 wird mit der Totalerneuerung von 34 Wohnungen und dem Abriss von zwei der aus vier Baukörpern bestehenden Überbauung begonnen. Die Erneuerung von 34 Wohnungen sollte bis Juli 2021 abgeschlossen sein, der Ersatzneubau wird rund 22 Monate Bauzeit in Anspruch nehmen.

Projektpipeline



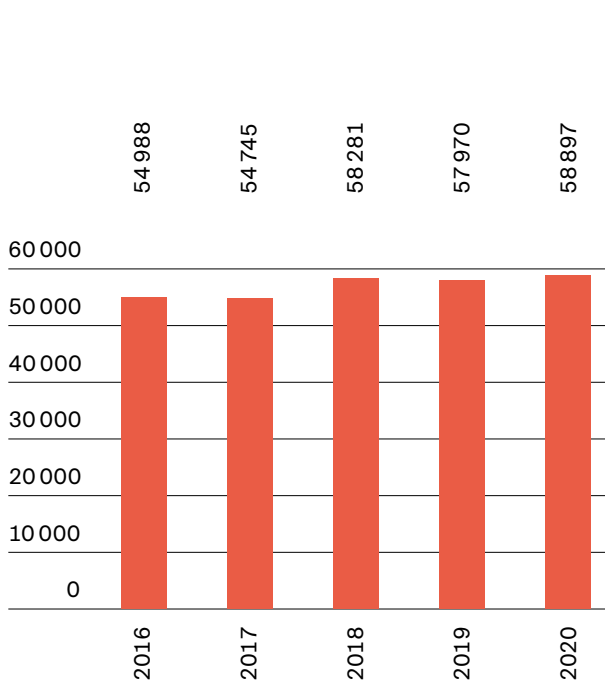
Ende 2019 wurde das Baugesuch für die Arealüberbauung Wydäckerring zusammen mit der CSA Anlagestiftung eingereicht und im Oktober 2020 ist die rechtskräftige Baubewilligung ohne Einsprachen eingetroffen. HIG freut sich, zusammen mit der CSA dieses wichtige Neubauprojekt im Dezember zu beginnen. Innerhalb von rund 30 Monaten entsteht eine neue Arealüberbauung mit knapp 180 Wohnungen – ein Drittel davon im Eigentum der HIG. Die Arealüberbauung wird unter den Vorgaben des Nachhaltigkeitslabels «greenproperty» gebaut. Angestrebt wird die GOLD-Zertifizierung.

Mittels der Realisierung der in der starken Projektpipeline aufgeführten Projekte wird das HIG-Portfolio in den nächsten Jahren um netto rund 300 Wohnungen wachsen. Durch die Ausserbetriebnahme von Renditeobjekten werden die Erträge erst zeitlich verzögert anfallen und kurzfristig die Performance sowie die Rendite strapazieren.

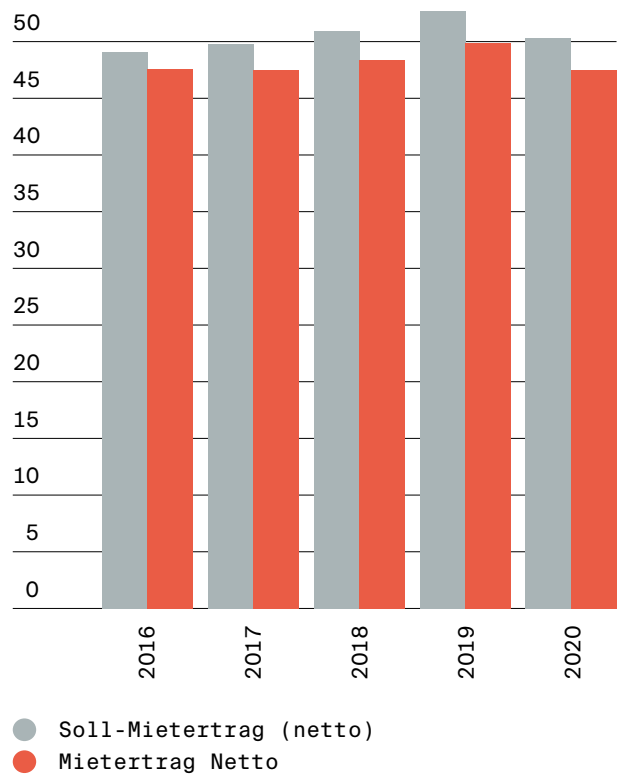
Entwicklung Anspruchskapital

Im zurückliegenden Geschäftsjahr nahm das Anspruchskapital um netto 927 Ansprüche zu, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 11,45 Mio ergibt. Die Zunahme resultierte einerseits aus der Teil-Reinvestition für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2018/19 und andererseits aus vier Kündigungen. Die Reinvestition wurde zu maximal 50% der Ausschüttung zugelassen. Die Quote der Reinvestition betrug erfreuliche 78%. Die getätigten Akquisitionen sowie die Investitionen in die Projektentwicklungen und Käufe wurden durch die laufenden Einnahmen, den Mitteln aus den Verkäufen sowie über die Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Die wenigen Anspruchskündigungen wurden nicht ersetzt.

Entwicklung Anspruchskapital
Anzahl Ansprüche



Ertragsentwicklung
in Mio CHF



Ertragsentwicklung

Im Berichtsjahr verminderte sich der Soll-Mietertrag (netto) um 4,5% auf CHF 50,5 Mio. Die Ertragsminderungen negativ beeinflusst haben die Repositionierungsprojekte in Winterthur und Baden, die nach wie vor unbefriedigende Feuchtigkeitssituation in der Überbauung Grindel in Volketswil (Gebäudehüllensanierung mit geplanter Fertigstellung per Ende 2020) und die wegfallenden Erträge aus den Verdichtungsprojekten 1. Etappe flo&fleur Liebefeld, Bachtelblick Wetzikon, Maison Capitol Bern sowie Wydäckerring Zürich. Aufgrund der aktuellen Marktlage mussten die Mieten in einzelnen Objekten durch den Marktdruck angepasst werden. In den Bestandsobjekten, bereinigt um die Entwicklungsliegenschaften, gingen die Mietzinseinnahmen per Stichtag 30. September um moderate 0,8% gegenüber der Vorjahresbasis zurück. Die Mietausfallquote konnte sich dem allgemeinen Markttrend nicht entziehen und hat sich leicht auf 5,87% (Vorjahr 5,55%) erhöht. Trotz des schwierigen Umfelds entwickelte sich die Leerstandsquote im zweiten Halbjahr sehr erfreulich. Per Halbjahresabschluss lag die Quote noch bei 6,65%.

Vermietungssituation

Im generellen Marktumfeld reagierten die einzelnen Segmente nutzungsbedingt unterschiedlich auf die vom Bund verfügbaren Schliessungen und Einschränkungen. Wie stark diese Krise das Arbeits- und Konsumverhalten verändern wird und welche Bedürfnisse sich daraus ergeben, wird sich erst noch zeigen müssen und stellt eine spannende Herausforderung an die Immobilien-eigentümer und -entwickler dar, Räume und Bedürfnisse neu zu denken.

Die Entwicklung im HIG-Portfolio verlief in den einzelnen Segmenten im vergangenen Geschäftsjahr unterschiedlich und teilweise gegen die Trends.

Segment Wohnen

Steigendes Angebot wird langsamer absorbiert – Druck auf die Mietpreise hält an

Immer stärker wird der Mietwohnungsmarkt von der Angebotsseite bestimmt. Mietzinsfreie Perioden, gestaffelte Mietzinse oder andere Vergünstigungen zur Gewinnung von Mietern sind in älteren Objekten an Standorten mit geringerer Attraktivität zum Standard geworden. Damit einher gehen auch verstärkt Mietzinssenkungen. Der anhaltende Bauboom, die langsamere Absorption der neuen Wohnungen, der Rückgang der Zuwanderung und der unsichere wirtschaftliche Ausblick lassen diese Trends als längerfristig erscheinen und der Druck auf die Mietpreise wird anhalten.

Segment Büro

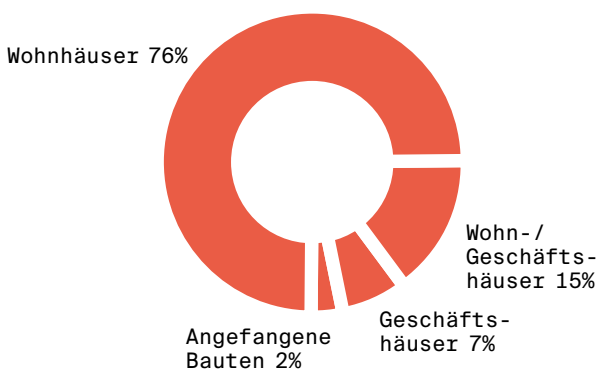
In den vergangenen Jahren konnten zahlreiche grössere Büroflächen im HIG-Portfolio mit längeren Laufzeiten vermietet werden. Daher standen im vergangenen Jahr nur wenige Vertragserneuerungen oder Wiedervermietungen an. Per Jahresabschluss stand erfreulicherweise nur eine Bürofläche von 60 m² zur Vermietung.

Segment Verkauf

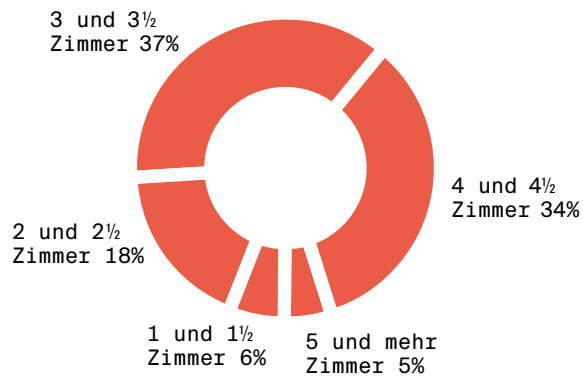
Der letztes Jahr erwähnte Vermarktungs-Fitness-Test für Retailflächen konnte zumindest für das HIG-Portfolio erfreulicherweise unterbrochen werden. Die beiden Langzeitleerstände in Thun und Buchs SG konnten erfolgreich vermietet werden. Ein Wermutstropfen bleibt: Der Erfolg musste mit Mietzinsanpassungen erkaufte werden.

Portfolio-Informationen

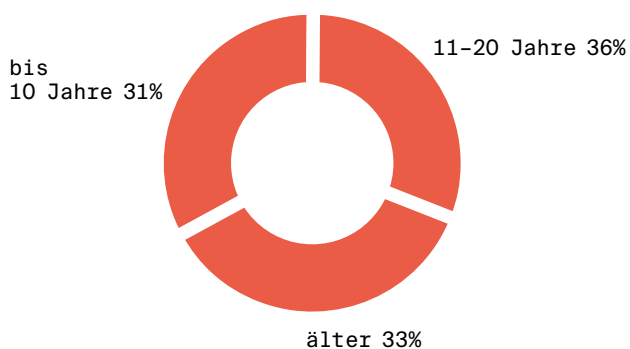
Marktwert Immobilien nach Liegenschaftskategorien



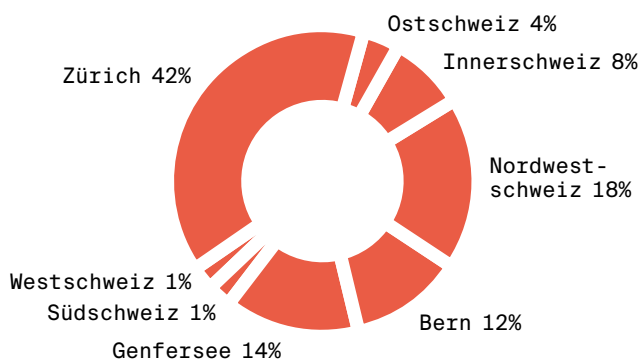
Wohnungsmix nach Wohnungsgrößen



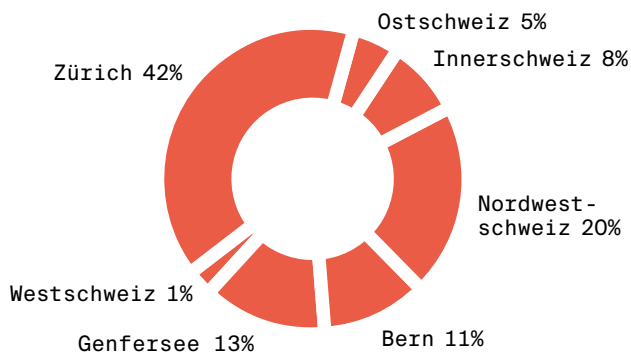
Altersstruktur Baujahr (inkl. Gesamt- und Innenerneuerungen)



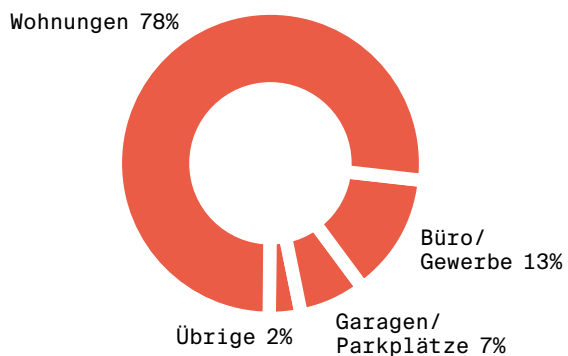
Marktwert Immobilien nach Regionen



Mietertrag netto nach Regionen



Mietzinseinnahmen netto Soll nach Objektgattung



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

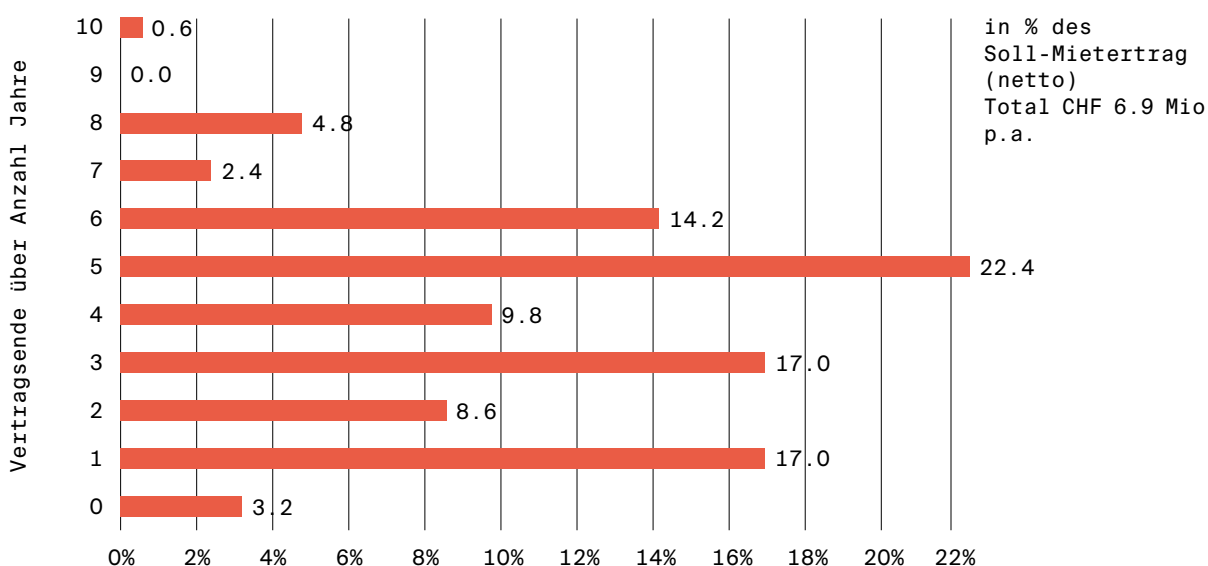
Stichtag	30.09.2020		30.09.2019	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Wohnungen	4.3	139	6.2	206
Büro/Gewerbe	0.2	2	6.4	41
Garagen/Parkplätze	13.1	39	14.4	47
übrige Objekte	8.7	6	10.3	9
alle Objekte	4.5	186	6.9	303

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

Stichtag	30.09.2020		30.09.2019	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Bestandsportfolio	3.5	137	5.9	232
Neubauten bis 3-jährig	5.4	6	24.2	29
Renovierte Objekte während und 1 Jahr nach umfassender Erneuerung	24.6	43	15.3	38

Portfolio nach Fälligkeit der Gewerbe-Mietverhältnisse

Soll-Mietertrag (netto) per 30.09.2020



Portfolio-Informationen nicht durch Revisionsstelle geprüft

Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Vermögensrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF	30.09.2020 Marktwert	in %	30.09.2019 Marktwert	in %
Aktiven				
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	41 595	3.8	15 022	1.5
Fertige Bauten (inkl. Land)	969 950	89.5	959 496	92.7
Entwicklungsliegenschaften	37 519	3.5	29 143	2.8
Immobilien	1 049 064	96.8	1 003 661	97.0
Flüssige Mittel	1 095	0.1	937	0.1
Indirekte Immobilienanlage	29 623	2.8	27 649	2.6
Sonstiges Vermögen	3 431	0.3	2 886	0.3
Gesamtvermögen	1 083 213	100.0	1 035 133	100.0
Passiven				
Finanzverbindlichkeiten	282 105	90.5	255 955	90.8
Sonstige Verbindlichkeiten	8 272	2.7	4 544	1.6
Liquidationssteuern	21 084	6.8	21 350	7.6
Fremdkapital	311 461	100.0	281 849	100.0
Nettovermögen	771 751		753 284	
Anzahl Ansprüche im Umlauf	58 897		57 970	
Inventarwert pro Anspruch (nach Ausschüttung)	12 460		12 354	
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	753 284		747 945	
Ausschüttung Geschäftsjahr	-37 123		-36 625	
Zeichnung Ansprüche netto	11 452		-3 796	
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	44 138		45 760	
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	771 751		753 284	

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung Seite 28-34

Erfolgsrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF	2019/20	in %	2018/19	in %
Mietertrag Netto	47 654		50 041	
Soll-Mietertrag (netto)	50 472	100.0	52 802	100.0
Minderertrag Leerstand	-2 937	-5.8	-2 848	-5.4
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-28	-0.1	-81	-0.1
Übrige Erträge aus Liegenschaften	147	0.3	168	0.3
Unterhalt Immobilien	5 075	10.0	5 273	10.0
Instandhaltung	3 254	6.4	3 523	6.7
Instandsetzung	1 821	3.6	1 750	3.3
a.o. Unterhalt	833	1.7	1 001	1.9
Sanierungen	988	1.9	749	1.4
Operativer Aufwand	5 204	10.3	4 937	9.4
Ordentlicher Liegenschaftsbetrieb	3 311	6.5	3 003	5.7
Bewirtschaftungshonorare	1 893	3.8	1 934	3.7
Operatives Ergebnis	37 375	74.1	39 831	75.4
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	2 246	6.0	1 106	2.7
Aktivzinsen/Indirekte Immobilienanlage	1 974		1 106	
Aktivierete Bauzinsen	272		0	
Finanzierungsaufwand	2 661	7.1	2 962	7.4
Hypothekarzinsen	2 661		2 962	
Verwaltungsaufwand	961	2.6	929	2.3
Revisionsaufwand	72		71	
Schätzungsaufwand	94		107	
Geschäftsführungshonorar	384		205	
Übriger Verwaltungsaufwand	411		546	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	35 999	96.3	37 046	93.0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1 956		0	
Erfolg aus Verkauf Immobilien	1 956		0	
Realisierter Erfolg	37 955		37 046	
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6 183		8 714	
Erfolg aus Neubewertung	5 917		7 653	
Positive Marktwertanpassung	15 467		17 202	
Negative Marktwertanpassung	-9 550		-9 549	
Veränderungen latente Steuern	266		1 061	
Gesamtergebnis des Rechnungsjahres	44 138		45 760	
Gewinnverwendung				
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:				
Ausschüttung pro Anspruch	645		637	
Beantragte Ausschüttung	37 895		37 123	
Gewinnvortrag (nach Ausschüttung)	3 388		3 328	

Anhang zum Anlagevermögen der HIG

Allgemeine Angaben

A. Stiftungszweck/Rechtsgrundlage/Aufsichtsbehörde

Stiftungszweck

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

Rechtsgrundlage

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

Aufsichtsbehörde

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

B. Organe

Organe der HIG sind:

- die Anlegerversammlung
- der Stiftungsrat
- die Revisionsstelle

Stiftungsrat

Präsident	Franz Steinegger ^{A/F} lic. iur. (1943), Flüelen Fürsprech, Notar Mitglied seit: 19.02.1992, gewählt bis: AV 2020
Vizepräsident	Marcel C. Berlinger ^A (1949), Wil Stiftungsratspräsident der Personalvorsorgestiftung STIHL Schweiz, Wil Mitglied seit: 13.12.2005, gewählt bis: AV 2020
Mitglieder	Petra Feigl-Fässler ^E lic. oec. HSG (1971), Oberwil Head HR der M-Industrie AG, Zürich Mitglied seit: 04.12.2018, gewählt bis AV 2020
	Lorenz Heim ^{A/B/E/F} (1968), Küsnacht Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2020
	Mark Honauer ^{A/B/E} (1952), Luzern Ehem. Leiter Immobilien der Suva, Luzern Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2020
	Thomas Leu ^{C/E} (1972), Zug Leiter Immobilien der Zuger Pensionskasse, Zug Mitglied seit: 05.12.2017, gewählt bis: AV 2020

Claudia Kosarnig-Widmer ^D (1972), Dürnten
Teamleiterin Finanzplanung&Vorsorge der Zürcher Kantonalbank, Zürich
Mitglied seit: 04.12.2018, gewählt bis: AV 2020

Ernst Mäder Dr. oec. (1954), Eich
Ehem. Chief Financial & Investment Officer der Suva, Luzern
Mitglied seit: 03.12.2019, gewählt bis: AV 2020

Gerold Moser ^{A/B/E} (1956), Abtwil AG
Leiter Immobilien der PKG Pensionskasse, Luzern
Mitglied seit: 09.12.2009, gewählt bis: AV 2020

Mario Passerini ^{C/D/E} (1958), Luzern
Head Pension Fund der Schindler Pensionskasse, Ebikon
Mitglied seit: 03.12.2013, gewählt bis AV 2020

Index:

^A Kollektivunterschrift zu zweien

^B Anlageausschuss

^C Compliance-Ausschuss

^D Prüfungsausschuss

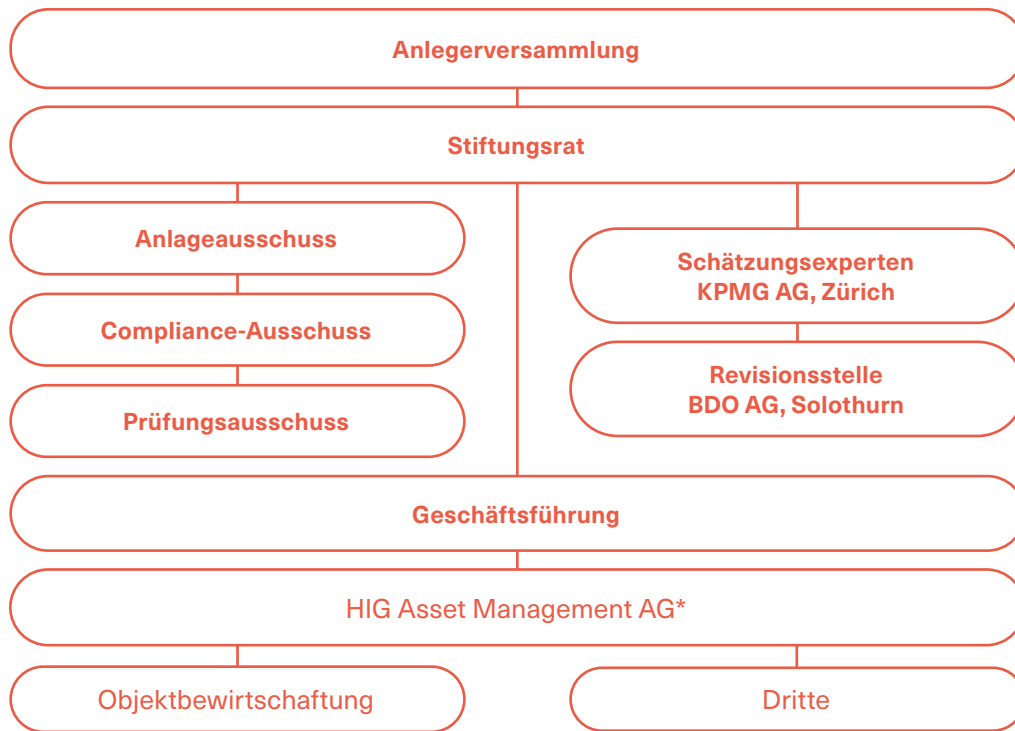
^E Anlegervertreter

^F Verwaltungsrat der HIG Asset Management AG

Revisionsstelle

Gesetzliche Revisionsstelle der HIG ist die BDO AG, Solothurn. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt. Die BDO AG erfüllt die Zulassungsvoraussetzungen gemäss Art. 9 ASV 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 10 Mitgliedern und ist oberstes geschäftsführendes Organ. Er trifft die strategischen und geschäftspolitischen Entscheide sowie die Beschlüsse von grundlegender Bedeutung über die Anlage der anvertrauten Anlagegelder. Er ist zudem zuständig für die Festlegung der Organisation und überwacht den Geschäftsgang im Sinne einer Oberaufsicht. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien ist vom Stiftungsrat an den Compliance-Ausschuss delegiert. Dieses Gremium besteht aktuell aus 2 vom Anlageausschuss und der Geschäftsführung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Die einzelnen Anlageentscheide treffen entsprechend der im OGR geregelten Kompetenzordnung je nach Anlagevolumina die Geschäftsführung, der vom Stiftungsrat eingesetzte Anlageausschuss oder der Stiftungsrat. Der Anlageausschuss besteht derzeit aus 3 vom Compliance-Ausschuss und der Geschäftsführung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Der Prüfungsausschuss unterstützt den Stiftungsrat in der Überwachung der finanziellen Entwicklung der HIG, der Effizienz der Prozesse und 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 2021). Die KPMG AG erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 11.3 ASV (Qualifikation und Unabhängigkeit). Die Schätzungsexperten ermitteln jährlich die Marktwerte aller Bestandsliegenschaften. Zudem bewerten sie zum Kauf oder Verkauf beantragte Liegenschaften und Projekte. Weitere Details hierzu können dem vom Stiftungsrat am 24.06.2020 erlassenen Bewertungsreglement entnommen werden.

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

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

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

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

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 2019/20 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 Werteinbussen zur Anwendung.

E. Risiko-Management

Grundsätze

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

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

Organisation/Prozesse

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

In-/Devestitionen

Die Kompetenz zum Erwerb von Liegenschaften ist im OGR geregelt und liegt abgestuft nach Investitionsvolumen bei der Geschäftsführung, dem Anlageausschuss oder dem Stiftungsrat. Gleiches gilt sinngemäss für die Auslösung von Sanierungsprojekten. Der Verkauf von Liegenschaften benötigt die Zustimmung des Anlageausschusses bzw. ab einem bestimmten Verkaufsvolumen diejenige des Stiftungsrats.

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

Neubau-/Sanierungsvorhaben

Die Projektsteuerung von Neubau- und Sanierungsvorhaben, 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 OGR 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/Reglementarische Vergütung

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

Ausgabekommission

Für die Ausgabe von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 3% des Werts der ausgegebenen Ansprüche verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde eine Ausgabekommission von 1% auf der Reinvestition der Ausschüttung im Gesamtbetrag von CHF 142 680 verrechnet.

Rücknahmekommission

Für die Rücknahme von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 3% verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde keine Rücknahmekommission verrechnet.

Vermittlungskommission

Für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 2% des beurkundeten Kauf-/Verkaufspreises verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Kauf-/Verkaufs- und Vermittlungskommissionen von total CHF 762 100 verrechnet (VJ CHF 1 248 715).

Baubetreuungskommission

Für die Führung von Bauprojekten kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 1% der Baukosten verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Baubetreuungskommissionen von total CHF 300 050 verrechnet (VJ CHF 54 500).

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 Verwaltungskosten belastet.

Reglementarische Vergütung an die HIG Asset Management AG

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

Neue Qualitäten

Um auf veränderte Begebenheiten – wie sie uns gerade entgegen-treten – angemessen reagieren zu können, braucht es Kreativität und Offenheit für Anderes und Ungewohntes, braucht es eine von Konventionen befreite Sichtweise auf Dinge und Sach-verhalte.

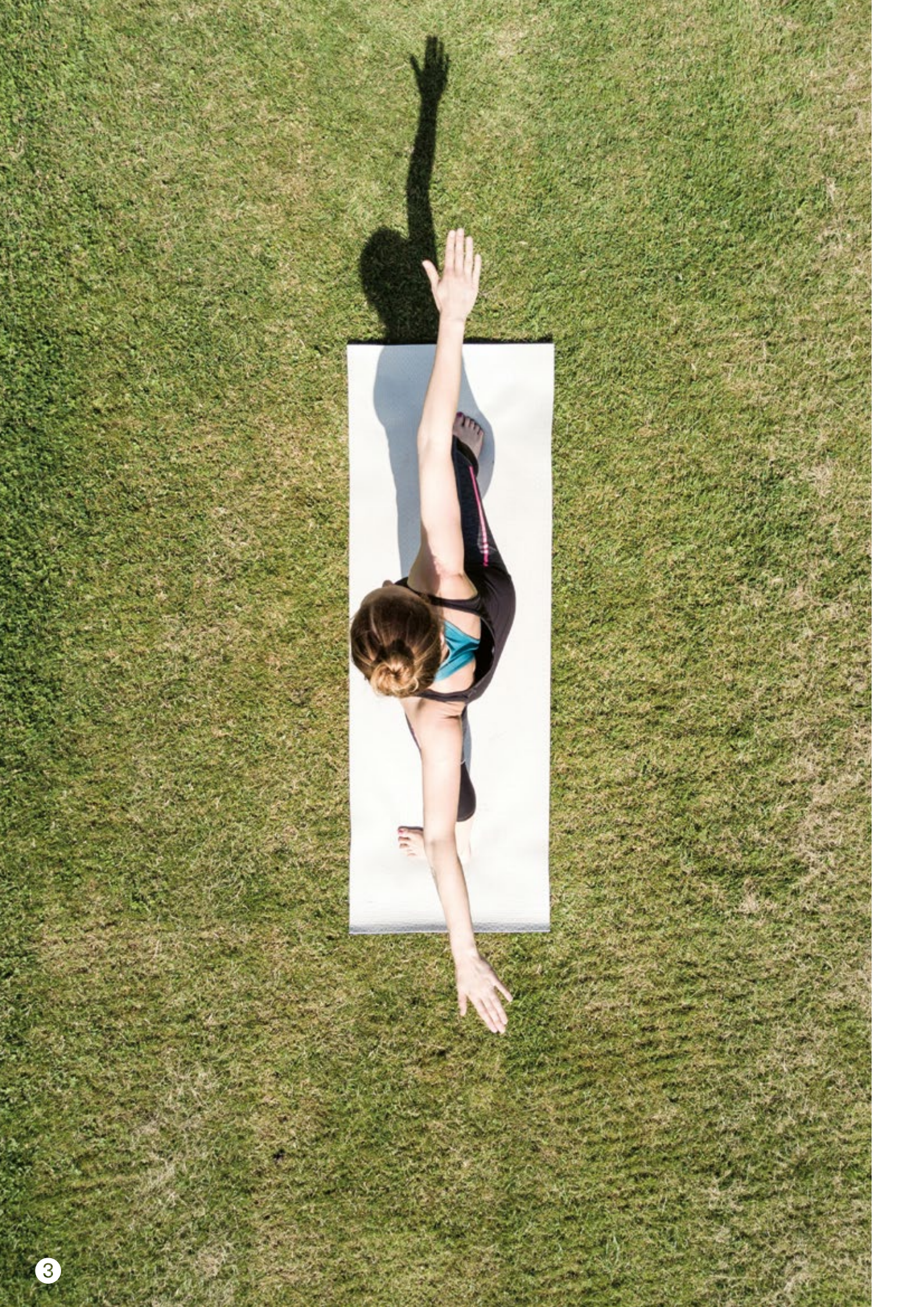
In unserer Bilderstrecke «Neue Qualitäten» veranschaulichen wir das Potenzial ungeahnter Möglichkeiten durch andere Fragestellungen, Konstellationen und Einstellungen und führen in poetischen Metaphern vor Augen, wie mit Kreativität und Weitsicht den Herausforderungen unserer Zeit begegnet werden kann – ein Engagement der HIG Immobilien Anlage Stiftung für ein solide ausgerichtetes und zukunftsweisendes Investment.

Abbildungen

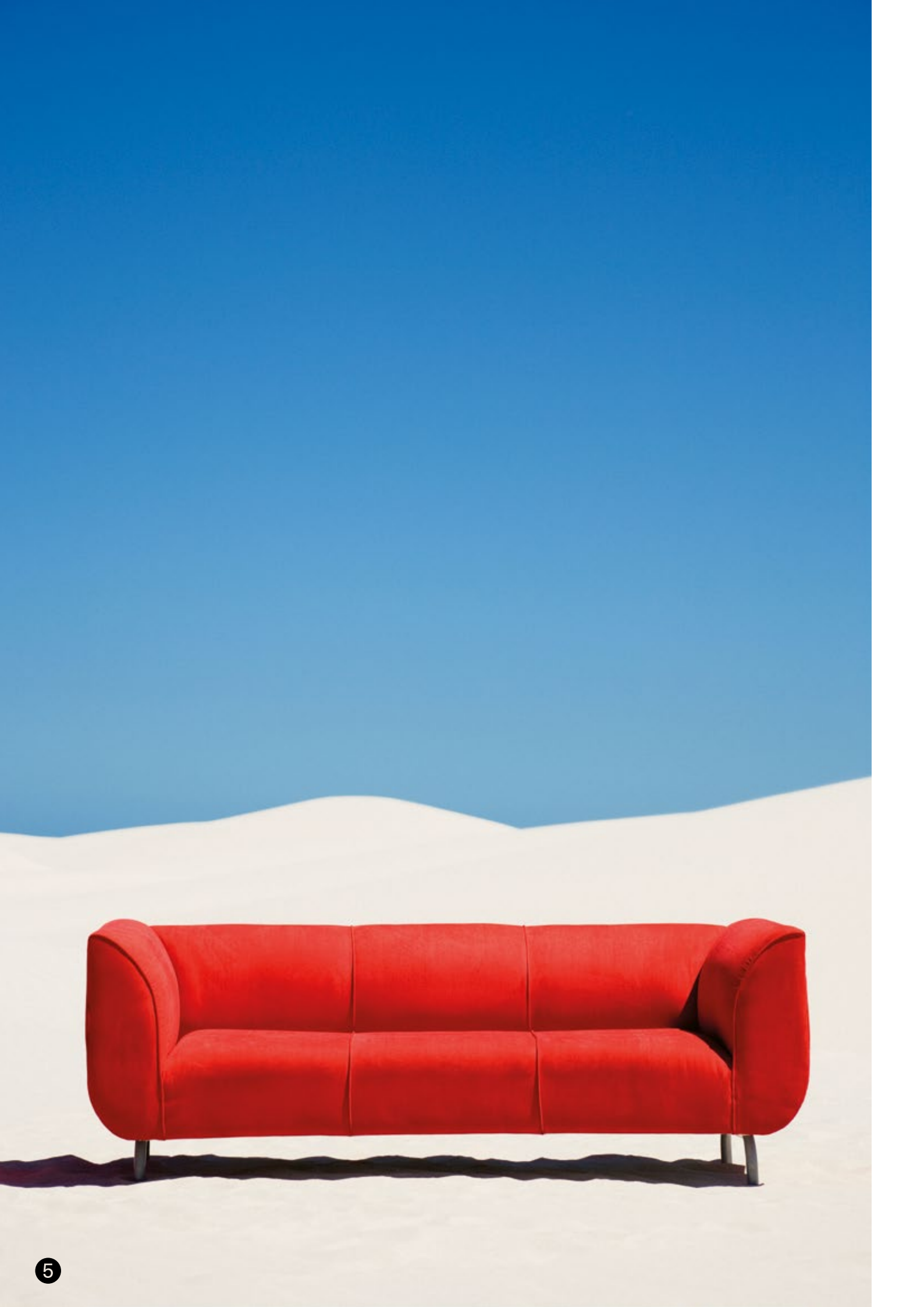
- 1 Möglichkeit Aussenraum
Ferien zuhause verbringen können
- 2 Tiny House Movement
Gedanken zu benötigtem Wohnraum
- 3 Garten für alle
Rückzugsort und Begegnung
- 4 Home Office
Vielschichtige Raumkonzepte
- 5 Innenraum trifft Aussenraum
Innen und aussen verbinden
- 6 Wohnungsmix
Vielseitiger gestalten und Verbindungen schaffen
- 7 Service
Raum für offenen Austausch und Dienstleistungen















G. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat mit Schreiben vom 3. März 2020 bestätigt, dass sie keine Bemerkungen zur Jahresrechnung 2018/19 anzubringen hat. Zurzeit bestehen keine besonderen Auflagen.

H. Weitere Angaben

Eventualverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine Solidarhaftung.

Seit dem Jahr 2019 ist in Sachen Grundstückgewinnsteuer Mönchaltorf ein Verfahren am Laufen. Die Veranlagungsbehörde der Gemeinde Mönchaltorf hat den für die Steuerberechnung massgeblichen Erlöspreis neu berechnet, was zu einer höheren Grundstückgewinnsteuer führen würde. Die HIG Immobilien Anlage Stiftung hat Rekurs beim Steuergericht des Kantons Zürich eingereicht.

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. Sie hat sich den Qualitäts- und Loyalitätsanforderungen dieser Organisationen unterstellt.

Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

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

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

Auswirkungen COVID-19 Pandemie

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind in der Jahresrechnung 2019/20 der HIG Immobilien Anlage Stiftung berücksichtigt, soweit die entsprechenden Erfassungskriterien per Bilanzstichtag erfüllt waren.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung

Vermögensrechnung

1. Immobilienbestand

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios belief sich am Ende des Berichtsjahres auf CHF 1 049,06 Mio und entsprach 96,8% des Gesamtvermögens (Vorjahr 97,0%). Per 01. April 2020 konnte eine Bestandsliegenschaft für CHF 12,49 Mio in La Tour-de-Peilz und per 30. September 2020 eine weitere Liegenschaft in Genf, Rue Bergalonne 5 für CHF 13,71 Mio gekauft werden. Per 01. September 2020 wurden 2 Liegenschaften in Moosseedorf und in Münsingen verkauft.

Im Zusammenhang mit zwei Entwicklungsprojekten wurden folgende Umklassierungen vorgenommen: Der Baubeginn für die 1. Etappe des Projektes in Liebefeld-Köniz erfolgte im April, somit wurde diese Etappe von den Entwicklungsliegenschaften in Liegenschaften im Bau (at cost) umklassiert. Das Projekt Langfurren in Wetzikon, für das die rechtskräftige Baubewilligung seit August 2020 vorliegt, wurde in Entwicklungsliegenschaften umklassiert.

Die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2018/19 ist nebst den Neu- und Ersatzneubauten vor allem mit der Zunahme bei den Sanierungsprojekten und Projektierungskosten sowie mit leicht höher geschätzten Marktwerten zu begründen.

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

in 1 000 CHF	Marktwert
Marktwert per 30.09.2019	1 003 661
Veränderung Bestandsportfolio	+11 579
Marktwert Bestandsliegenschaften per 30.09.2020	1 015 240
Verkaufte Liegenschaften	-10 792
Neu erworbene Liegenschaften	+25 491
Liegenschaften im Bau (at cost)	+15 339
Entwicklungsliegenschaften	+1 302
Entwicklungsliegenschaften (Umklassierung aus Bestandsportfolio)	+2 484
Marktwert des Portfolios per 30.09.2020	1 049 064

Die Zunahme gegenüber dem Stand vom 30.09.2019 betrug CHF 45,40 Mio (+4,5%).

Die Summe der Schuldbriefe, die für die Sicherstellung des Fremdkapitals bei den Bankinstituten auf dem Portfolio hinterlegt wurden, betrug über den gesamten Immobilienbestand per Bilanzstichtag Total CHF 499,70 Mio (Vorjahr CHF 501,75 Mio), wovon aber lediglich CHF 433,14 Mio bei Banken deponiert waren.

2. Indirekte Immobilienanlage

Per Bilanzstichtag belief sich der Marktwert der indirekten Immobilienanlage von CSA Real Estate Switzerland (Valoren-Nr. 1312300) auf CHF 29,62 Mio (2,8% des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 30.09.2020 bewertet. Im laufenden Geschäftsjahr konnte erstmals, basierend auf dem Geschäftsabschluss der CSA per 30.06.2019, zwischen einer Ausschüttung in Ansprüchen oder in bar gewählt werden. Per 07. November 2019 wurden 531,897 Ansprüche im Wert von CHF 1 828,32/Anspruch ausbezahlt. Der nicht realisierte Kursgewinn belief sich für das Geschäftsjahr 2019/20 auf CHF 1,97 Mio. Die Anlagerendite der indirekten Immobilienanlage betrug 7,25% (Vorjahr 4,17%). Die Fondsbetriebsaufwandquote TER_{ISA (GAV)} dieser Anlage per 30.06.2020 betrug 0,53%, die TER_{ISA (NAV)} 0,71%.

3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2020	30.09.2019
Verrechnungssteuer	0	0
Darlehen an Stammvermögen der HIG	70	70
Forderungen gegenüber HIG Asset Management AG	332	0
Vorleistungen (Projekte in Planung) ¹⁾	2 330	2 278
Vorleistungen (Objekte im Verkauf)	8	6
Transitorische Aktiven ²⁾	691	532
Total	3 431	2 886

1) Die Position Vorleistungen (Projekte in Planung) beinhaltetete, wie bereits im Vorjahr, Kosten für Projekte, für die die rechtskräftige Baubewilligung noch nicht vorliegt. Per 30.09.2020 war dies das Ersatzneubauprojekt Wydäcker in Zürich. Sobald die Baubewilligung Rechtskraft erlangt, werden die Kosten auf die Liegenschaft umgebucht.

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

4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 28,15% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen. Die Fremdfinanzierungsquote betrug 26,89% und war 1,39 Prozentpunkte höher im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2018/19. Die Finanzverbindlichkeiten bei den Banken wurden zur vorübergehenden Finanzierung der (Teil-) Ausschüttung des Geschäftsjahres 2018/19 und zum Kauf der Liegenschaften in La Tour-de-Peilz und Genf um CHF 26,15 Mio erhöht. Der restliche Liquiditätsbedarf wurde mit den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftenbetrieb gedeckt.

in 1 000 CHF	30.09.2020	30.09.2019	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	282 105	255 955	+26 150	+10.2
Durchschnittlicher Zinssatz	0.81%	1.08%		
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	26.89%	25.50%		

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2020	30.09.2019
Management Accounting Services	2 152	2 060
Verbindlichkeiten gegenüber HIG Asset Management AG	0	57
Transitorische Passiven	1 971	1 210
Abgrenzung Baufortschritt ¹⁾	3 590	841
Wertberichtigung offene Forderungen aus MZ/HBK ²⁾	559	376
Total	8 272	4 544

1) Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2019/20 erbracht wurde.

2) Die Position Offene Forderungen aus MZ/HBK beinhaltetete Wertberichtigungen für Delkredere-Risiken aus Mietzins- und Nebenkostenforderungen. Deutliche Zunahme der Delkredere-Risiken auf Grund der aktuellen COVID-19 Situation.

6. Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern wurden wie im Vorjahr von einem externen Beratungsunternehmen objektbezogen überprüft und in der Berichtsperiode auf CHF 21,08 Mio reduziert. Es wurden wie in den Vorjahren die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern, soweit diese nach Ortsgebrauch vom Verkäufer zu übernehmen sind, berücksichtigt. Auf eine allfällige

innerkommunale, interkommunale oder interkantonale Verlustverrechnungsmöglichkeit wurde verzichtet (keine Anwendung der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 2C_216/2019) vom 28. Januar 2020).

in 1 000 CHF	30.09.2020	30.09.2019
Liquidationssteuern per 01.10.2019	21 350	22 411
Anpassung Liquidationssteuern	-266	-1 061
Bestand 30.09.2020	21 084	21 350

7. Anspruchskapital/Ansprüche im Umlauf

Zeichnungen/Rückzüge

Im Geschäftsjahr 2019/20 nahm das Anspruchskapital um netto 927 Ansprüche zu, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 11,45 Mio ergibt. Die Zunahme resultierte einerseits aus der Reinvestition für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2018/19 und andererseits aus vier Kündigungen von total 233 Ansprüchen. Die Reinvestition wurde zu maximal 50% der Ausschüttung zugelassen. Die Reinvestition entsprach einer Quote von 38,99% (hochgerechnet auf die maximal 50% ergibt dies eine Quote 77,98% – im Vorjahr wurde die Möglichkeit der Reinvestition ausgesetzt). Für die Reinvestition wurde eine Ausgabekommission von 1,0% (CHF 123/Anspruch) in Rechnung gestellt.

Der Nettoausgabe- und Rücknahmepreis betrug im Berichtsjahr CHF 12 354 je Anspruch.

Anspruchskapital

Der Stand des Anspruchskapitals per 30.09.2020 belief sich auf CHF 657,91 Mio bei 58 897 Ansprüchen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 30.09.2020 folgendes Bild:

in %	bis 1 Mio	1-5 Mio	5-10 Mio	> 10 Mio
Anleger	41.0	35.3	11.5	12.2
Kapital	4.1	20.1	20.2	55.6

8. Inventarwert

Per 30. September 2020 lag der Inventarwert (nach Ausschüttung) bei CHF 12 460, CHF 106 höher als im Vorjahr (+0,9%).

in 1 000 CHF	
Gesamtvermögen gemäss Bilanz	1 083 212*
Fremdkapital (inkl. Liquidationssteuern)	-311 461
Nettovermögen vor Ausschüttung	771 751
Ansprüche im Umlauf per 30.09.2020	58 897
Inventarwert vor Ausschüttung (Wert in CHF)	13 103
Geplante Ausschüttung	37 895
Nettovermögen nach geplanter Ausschüttung	733 856
Inventarwert nach Ausschüttung (Wert in CHF)	12 460

* Rundung

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung beantragen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 645 pro Anspruch (Vorjahr CHF 637).

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

in 1 000 CHF	30.09.2020	30.09.2019
Gewinnvortrag (Vorjahr)	+3 327	+3 404
Realisierter Erfolg	37 956*	37 046
Verfügbare Ausschüttung	41 283	40 450
Beantragte Ausschüttung	37 895	37 123
Veränderung Gewinnvortrag	+61	-77
Gewinnvortrag (aktuelles GJ)	+3 388	+3 327

* Rundung

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 -2,33 Mio ab. Die fertiggestellte Liegenschaft in Zunzgen und die erworbenen Bestandsliegenschaften sowie ein Liegenschaftentausch wirkten sich positiv aus.

Die negative Veränderung von -4,4% ist vor allem auf ausserordentliche Mietzinsreduktionen im Zusammenhang mit COVID-19, auf die fehlenden Mietzinsen der verkauften Liegenschaften sowie auf tiefere Mietzinseinnahmen in den Sanierungsliegenschaften und Ersatzneubauprojekten zurückzuführen.

Netto Ist

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

in 1 000 CHF	2019/20	2018/19	CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen < 20%) ¹⁾	36 702	37 661	-959	-2.5
Geschäftshäuser (Wohnanteil < 20%) ²⁾	3 856	5 278	-1 422	-26.9
Wohn- / Geschäftshäuser	6 949	6 934	+15	+0.2
Total	47 507	49 873		

1) Inkl. der Mietzinseinnahmen netto Ist der Entwicklungsliegenschaften.

2) Im Vorjahr war im Geschäftssegment Geschäftshäuser auch noch die Liegenschaft in Bern, Kramgasse 72/74 enthalten, die nun aufgeteilt wurde: Kramgasse 72 unter angefangene Bauten und Kramgasse 74 unter den Wohn- / Geschäftshäusern.

10. Minderertrag Leerstand

Die Mietausfallquote, berechnet aus dem Minderertrag Leerstand und den Inkassoverlusten auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen, erhöhte sich im vergangenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr erneut. Sie betrug 5,9% (CHF 2,97 Mio) und war 0,32 Prozentpunkte höher als im Vorjahr.

in 1 000 CHF	2019/20	2018/19	CHF	%
Minderertrag Leerstand	2 937	2 848	+89	+3.1
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	28	81	-53	n. a.
Total Mietausfälle	2 965	2 929		
in % Soll-Mietertrag (netto)	5.87	5.55		

11. Unterhalt Immobilien

Der Unterhalt Immobilien, bestehend aus Instandhaltung und Instandsetzung, hat gegenüber dem Geschäftsjahr 2018/19 um CHF 0,20 Mio (-3,7%) abgenommen und belief sich auf CHF 5,08 Mio. Dies entsprach 10,0% des Soll-Mietertrages (netto) (wie Vorjahr). Die positive Abweichung entstand vor allem bei der Instandhaltung. Die Instandsetzung mit a.o. Unterhalt und Sanierungen lag leicht höher als im Vorjahr.

Der Betrag Instandsetzung setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	2019/20	2018/19	CHF	%
a.o. URE (Liegenschaften)	833	1 001	-168	-16.8
Umfassende Sanierungen	988	749	+239	+31.9
Total	1 821	1 750		

12. Operativer Aufwand

Die Kosten für den operativen Aufwand lagen über dem Niveau des Vorjahres und betrugen CHF 5,20 Mio (Vorjahr CHF 4,94 Mio), Zunahme um CHF 0,27 Mio (+5,4%).

13. Operatives Ergebnis 2019/20

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit betrug CHF 37,38 Mio und nahm gegenüber dem Vorjahr um CHF 2,46 Mio (-6,2%) ab.

14. Sonstige Erträge

Der Ertrag der Indirekten Immobilienanlage ist mit CHF 1,97 Mio deutlich über dem Niveau des Vorjahres (CHF 1,11 Mio). Diese Abweichung steht im Zusammenhang mit der (Teil-) Ausschüttung der Erträge (bisher thesaurierend) im 1. Quartal dieses Geschäftsjahres und einer sehr guten Anlagerendite der Immobilienanlage per 30. Juni 2020 mit 7,25% (Vorjahr 4,17%). Die nicht realisierten Kapitalgewinne der Immobilienanlage stiegen auf CHF 178,10 Mio von CHF 49,71 Mio im Vorjahr.

15. Finanzierungsaufwand

Die Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2019/20 waren um CHF 26,15 Mio höher als per Ende Geschäftsjahr 2018/19. Dank anhaltend rekordtiefen Zinssätzen resultierten tiefere Hypothekarzinsen als im Vorjahr.

in 1 000 CHF	2019/20	2018/19	CHF	%
Hypothekarzinsen	2 661	2 962	-301	-10.2

16. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand betrug im Geschäftsjahr 2019/20 CHF 0,96 Mio (Vorjahr CHF 0,93 Mio). Das Geschäftsführungshonorar wurde aufwandsorientiert belastet.

Das Geschäftsführungshonorar für das Management der Stiftung, erbracht durch die HIG Asset Management AG, betrug CHF 0,38 Mio (Vorjahr CHF 0,21 Mio). Durch die erneut ermöglichte (Teil-) Reinvestition flossen Ausgabekommissionen im Betrage von CHF 0,14 Mio zu (Vorjahr keine Reinvestition). Diese werden neu wie im Gebührenreglement vorgesehen in der HIG Immobilien Anlage Stiftung verbucht und nicht mehr an die HIG Asset Management AG überwiesen.

in 1 000 CHF	2019/20	2018/19	CHF	%
Revisionsstelle	73	71		
Schätzungsexpertin	94	107		
Geschäftsführungshonorar	384	205	+179	+87.6
Marketing und Werbung	279	213	+66	+31.0
Allgemeine Verwaltung ¹⁾	131	333	-202	-60.7
davon Akquisition	43	40		
davon Rechtsberatung ²⁾	78	109		
davon Aufsichtsbehörden	17	16		
Total	961	929		

1) Unter Allgemeine Verwaltung werden nicht nur Rechts- / Projekt- und sonstige Beratung, sondern auch die Kosten für das Projekt Flächenmanagement für die Aufarbeitung und Aktualisierung des Planarchivs der HIG gebucht - im Geschäftsjahr 2019/20 betrug der Aufwand für die Phase 1+2 CHF 65 000 (VJ CHF 107 000).

2) Im Zusammenhang mit der Errichtung/Erhöhung von Schuldbriefen auf diversen Liegenschaften entstanden im Vorjahr zusätzlich einmalige Notariats-/Grundbuchkosten.

Im Geschäftsjahr 2019/20 wurden der HIG Asset Management für den Kauf der Liegenschaften in La Tour-de-Peilz und in Genf, Rue Bergalonne 5, sowie für die Verkäufe der Liegenschaften in Moosseedorf und Münsingen gesamthaft eine Vermittlungskommission von CHF 762 100 vergütet. Baubetreuungskommissionen wurden für Bern, Kramgasse 72/Rathausgasse 61, Liebefeld-Köniz, Volketswil, Wetzikon, Langfurren, Winterthur, Garnmarkt 10 und Zürich, Wydäckerring bezahlt, Total CHF 300 050. Die Ausgabekommission über CHF 142 680 der (Teil-) Reinvestition verblieb in der HIG Stiftung (Vorjahr: Vermittlungskommission CHF 1 248 716, Baubetreuungskommission CHF 54 500, keine Ausgabekommission). 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.

17. Nettoertrag des Rechnungsjahres

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres betrug CHF 35,99 Mio und war um CHF 1,05 Mio tiefer als im Vorjahr (-2,8%).

18. Realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Der Verkauf der beiden Berner Liegenschaften in Moosseedorf und Münsingen per 01. September 2020 erfolgte über dem Marktwert. Der daraus resultierende Verkaufserfolg betrug netto CHF 1,96 Mio.

19. Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Unter diesem Abschnitt werden die Neubewertung der Immobilien und die Veränderung der Liquidationssteuern geführt. Die per 30.09.2020 vorgenommene Neubewertung des Immobilienportfolios hatte zu einer Anpassung bei den Marktwerten von netto CHF +5,92 Mio (Vorjahr CHF +7,65 Mio) geführt. Diese setzte sich wie folgt zusammen: Der Summe der Aufwertungen von CHF 15,47 Mio standen Abwertungen von CHF 9,55 Mio gegenüber.

Bei den Liquidationssteuern wurden die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern nach Ortsüblichkeit berücksichtigt. Diese wurden um CHF 0,27 Mio (Vorjahr minus CHF 1,06 Mio) reduziert und betragen nun CHF 21,08 Mio.

20. Gesamtergebnis des Rechnungsjahres

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2019/20 betrug CHF 44,14 Mio und lag damit um CHF 1,62 Mio (-3,5%) tiefer als im Vorjahr (CHF 45,76 Mio).

KGAST Kennzahlen ¹⁾

in %	2019/20	2018/19
Mietausfallquote	5.87	5.55
Fremdfinanzierungsquote	26.89	25.50
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	88.76	83.73
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA (GAV)})	0.27	0.28
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA (NAV)})	0.37	0.38
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.01	6.39
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.17	4.53
Ausschüttungsrendite	4.92	4.90
Ausschüttungsquote	105.27	100.21
Anlagerendite	6.07	6.47

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

Kurzbericht der Schätzungsexperten



KPMG AG
Real Estate
Räffelstrasse 28
CH-8045 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

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

Kurzbericht der Schätzungsexperten

Auftrag

Als unabhängige Bewertungsexpertin hat KPMG Real Estate auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der HIG Immobilien Anlage Stiftung per 30. September 2020 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 desk-topmässig (ohne Besichtigung) bewertet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Das Portfolio umfasst per Stichtag 75 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und Entwicklungsobjekte/Liegenschaften im Bau).

Bewertungsstandard

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

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungsergebnis

Per 30. September 2020 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 1,049,064,000. Bei den Bestandsliegenschaften erfuhren 49 Liegenschaften eine Aufwertung und 17 Liegenschaften eine Abwertung. Drei Liegenschaften wurden neu erworben und zwei Liegenschaften wurden verkauft. Der nominale marktwertgewichtete Diskontsatz beträgt 3.79% (Forecast-Periode), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.85% bis 5.00% reicht.

Wertentwicklung		Marktwert	Anteil
Marktwert per 30.09.2019	CHF	1,003,661,000	100.0%
Verkauf*	CHF	-10,792,000	-1.1%
Zum Verkauf bestimmt	CHF	0	0.0%
Innere Wertveränderung	CHF	11,579,000	1.2%
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	CHF	0	0.0%
Liegenschaften im Bau	CHF	19,125,000	1.9%
Neuerwerb* *	CHF	25,491,000	2.5%
Marktwert per 30.09.2020	CHF	1,049,064,000	104.5%

* Moosseedorf, Lenzenhohlestrasse 2-6; Münsingen, Löwenmattweg 39-41

** Genève, Rue Bergalonne 5; La Tour-de-Peilz, Avenue de Bel-Air 95 & Avenue de Bel-Air 97

Zürich, den 20. Oktober 2020

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Head of Real Estate

Oliver Specker
Director, Real Estate

Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Konsolidierte Bilanz des Stammvermögens

in 1 000 CHF

30.09.2020

30.09.2019

	30.09.2020	30.09.2019
Aktiven	1 012	642
Umlaufvermögen	952	592
Flüssige Mittel	265	388
Forderungen ggü. Anlagevermögen HIG	0	57
Übrige Forderungen	109	107
Aktive Rechnungsabgrenzung	578	40
Anlagevermögen	60	50
Mobile Sachanlagen	60	50
Passiven	1 012	642
Fremdkapital kurzfristig	929	560
Verbindlichkeiten ggü. Anlagevermögen HIG	332	0
Passive Rechnungsabgrenzung	597	560
Fremdkapital langfristig	70	70
Darlehen von Anlagevermögen HIG	70	70
Stiftungskapital	13	12
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	8	7

Konsolidierte Erfolgsrechnung des Stammvermögens

in 1 000 CHF

2019/20

2018/19

	2019/20	2018/19
Ertrag	1 892	1 795
Ertrag aus Vermittlungskommission	762	1 249
Ertrag aus Baubetreuungskommission	300	54
Ertrag aus Reglementarischen Vergütungen	527	205
Ertrag Drittmandate	303	287
Aufwand	1 891	1 793
Betriebsaufwand	1 575	1 499
Personalaufwand	1 575	1 499
Übriger betrieblicher Aufwand	264	252
Raufwand / Versicherungen	150	145
Verwaltungs- und Informatikaufwand	114	107
Abschreibungen	30	22
Finanzaufwand	0	0
ausserordentlicher Aufwand	0	0
ausserordentlicher Ertrag	0	0
Steuern	21	20
Gewinn	1	2

Anhang zum Stammvermögen

Allgemeine Angaben

A. Zusammensetzung des Stammvermögens

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

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

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

B. Gesellschaftszweck der HIG Asset Management AG

Die Gesellschaft bezweckt die Führung der Geschäfte von kollektiven Kapitalanlagen und Immobiliengesellschaften sowie das Halten, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien und Immobilienportfolios. Sie kann Grundstücke erwerben, halten und veräussern. Die HIG Asset Management AG ist zurzeit für die HIG Immobilien Anlage Stiftung, die Pensionskasse des Kantons Nidwalden und die Schindler Pensionskasse tätig.

C. Rechnungslegung

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

D. Organe der HIG Asset Management AG

Generalversammlung

Verwaltungsrat

Präsident	Franz Steinegger* lic. iur. (1943), Flüelen Fürsprech, Notar Mitglied seit: 01.10.2004
Vizepräsident	Lorenz Heim* (1968), Küsnacht Geschäftsführender Managing Director der HypothekeZentrum AG, Zürich Mitglied seit: 05.12.2017
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
Assistentin der Geschäftsführung	Gabriela Ciapparelli (1960), Brütten Eintritt: 01.08.2002

F. Angaben zu einzelnen Positionen

Abschreibungen

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

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

Immobilien

Die HIG Asset Management AG verfügt über keine eigenen Immobilien.

Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält u.a. die Vergütungen an den Stiftungsrat der HIG Immobilien Anlage Stiftung, den Verwaltungsrat und die Geschäftsführung und Mitarbeitenden der HIG Asset Management AG. Im Geschäftsjahr 2019/20 wurden an die Träger der oben genannten Funktionen insgesamt CHF 1,31 Mio vergütet.

Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

	30.09.2020	30.09.2019
Bis 10 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend
Nicht über 50 Vollzeitstellen		
Nicht über 250 Vollzeitstellen		
Über 250 Vollzeitstellen		

Eventualverbindlichkeiten

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

G. Restbetrag der Verbindlichkeiten aus kaufvertrags-
ähnlichen Leasinggeschäften und anderen Leasingver-
bindlichkeiten, sofern diese nicht innert zwölf Monaten
ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden
können

Fester Mietvertrag bis 31.07.2025		
in 1 000 CHF	30.09.2020	30.09.2019
Mietzins pro Jahr inkl. Nebenkosten von TCHF 133 p.a. (ab 01.08.2020)	643	665

H. Weitere Angaben

keine



BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2019/2020

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens (Seiten 18 bis 27), konsolidierte Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seite 36 bis 39), für das am 30. September 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Stiftungsstatuten und den Reglementen.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 5. November 2020

BDO AG

Jürg Krebs

Zugelassener Revisionsexperte

Matthias Weber

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Bau- und Anlagetätigkeit

Siedlung Kappelenring 4, Bern

Was gefällt Ihnen besonders gut an Ihrer Wohnung?

Berta Freiburghaus: Die Aussicht aus dem 12. Stock ist spektakulär: Bei Sonnenschein hat man eine wunderschöne Sicht über die Aare und den Wohlensee. Dass wir vor 47 Jahren genau auf dieser Etage gelandet sind, ist eher Zufall – uns gefällt es aber ausgesprochen gut hier. Die 4.5-Zimmer-Wohnung ist geräumig und wir fühlen uns wohl. Zudem hat es mit einer Bäckerei, der Migros und einer Postfiliale alles in der Nähe, was wir brauchen.

Hatten Sie nie daran gedacht, wegzuziehen?

Toni Freiburghaus: Im Gegenteil – ich bin seit 22 Jahren pensioniert und die Zeit verging wie im Flug. Das liegt wahrscheinlich auch daran, dass wir die Sommermonate in unserem Mobilheim auf einem Campingplatz am Murtensee verbringen und nicht das ganze Jahr in der Wohnung sind. Mit dem Auto haben wir etwa 20 Minuten bis zum Campingplatz und da der Lift von unserer Wohnung aus praktischerweise direkt bis in die Tiefgarage führt, ist das Ganze sehr komfortabel.

Vor zehn Jahren wurde das Gebäude innen saniert – wie haben Sie das erlebt?

Berta Freiburghaus: Wir hatten die Möglichkeit, während den Bauarbeiten in der Wohnung zu bleiben, so wie es viele im Haus machten. Dann wurde zimmerweise umgebaut und renoviert. Wir zogen es aber vor, diese Zeit am Murtensee zu verbringen – daher war das für uns kein Problem.

Wie hat sich das Zusammenleben innerhalb der Liegenschaften über die Jahre verändert?

Toni Freiburghaus: Früher war die Stimmung im Haus familiärer. Ich erinnere mich daran, wie wir vor Jahren den Veloraum ausräumten und dort Gartentische aufstellten, um gemeinsam Feste zu feiern. Das gehört aber längst der Vergangenheit an. Etwa zehn Personen wohnen seit über 20 Jahren im Haus, zu denen haben wir hin und wieder Kontakt. Ansonsten beschränkt sich der Austausch mit den Nachbarn auf kurze Gespräche im Lift oder freundliches Grüßen.



Toni und Berta Freiburghaus wohnen am Kappelenring 4 in Hinterkappelen, Bern. Die Siedlung besteht aus vier baugleichen Wohnhochhäusern mit 16 Geschossen und zeichnet sich durch viel Grün- und Freiraum in der Umgebung aus. Die HIG besitzt das nördlichste Haus mit 64 Wohnungen. Berta und Toni Freiburghaus wohnen seit 47 Jahren in der Liegenschaft und gehören somit zu den langjährigsten Mietern innerhalb des gesamten Immobilien-Portfolios.

Was haben Sie für Pläne für die Zukunft?

Berta Freiburghaus: Wir möchten so lange wie möglich hierbleiben. Vielleicht sehen wir uns dann die altersgerechten Wohnungen etwas genauer an, die derzeit hier in der Nähe in Bau sind. Eine kleinere Wohnung wäre möglicherweise längerfristig praktischer.



Toni und Berta Freiburghaus, Mieter



Strättligen Markt, Thun

Sie betreiben den grössten Tortenzubehörladen der Schweiz – was gibt es bei Ihnen alles zu entdecken?

Natasha Lee Fokas: Besonders beliebt sind derzeit die farbigen Fondants, mit denen die Torten überzogen werden sowie Dekorationen aus Zucker oder Marzipan und Aufstecker, die der Torte das gewisse Etwas geben. Und so kurz vor Weihnachten stöbern natürlich viele durch unsere grosse Auswahl an Ausstechformen.

Wie kommen Sie zu dieser Passion?

Ich habe schon immer gerne gebastelt und irgendwann begann ich, für meine Kinder Torten zu backen. Das hat so etwas Meditatives, Entspannendes an sich. Und wenn man fertig ist, hat man ein Kunst-

werk geschaffen, das vielen eine grosse Freude bereitet. Ehe ich mich versah, fertigte ich Torten für Freunde und Bekannte an. Als die Bestellungen immer mehr wurden, fing ich an, Geld dafür zu verlangen und eröffnete bald darauf mein erstes, kleines Tortengeschäft.

Was hat Sie vor einem halben Jahr zur Expansion bewogen?

Primär wollte ich meinen Laden vergrössern, um noch grössere Torten zu backen. Denn an den grossen Torten habe ich besonders Freude. Zusätzlich bot sich mir die Möglichkeit, den Onlineshop «Kitschcakes.ch» samt Material zu übernehmen, wozu ich natürlich auch noch zusätzliche Fläche benötigte.

Warum haben Sie sich für diesen Standort entschieden?

Die 350 Quadratmeter bieten ausreichend Platz, um mein Angebot zu erweitern. In den letzten Monaten bauten wir eine grosse Tortenküche, richteten unsere Verkaufsfläche und unser Lager ein und erstellten ein kleines Büro, ein hübsches Besprechungszimmer, eine Werkstatt und einen Airbrush- sowie einen Kursraum. Die zentrale Lage in Thun ist super: Die Post, der Denner und der Coop sind gleich nebenan. Es gibt viel Laufkundschaft und genügend Parkplätze für Besucher. Besonders praktisch: Der Durchgang vor dem Geschäft ist überdacht, so können die Kundinnen und Kunden ihre Torten auch bei Regen problemlos abholen.

Was sind Ihre Pläne für 2021?

Wir starten bald mit den ersten Durchführungen der Torten- und Modellierkurse. Ansonsten gibt es momentan viel zu organisieren und fertig einzurichten, wie beispielsweise unsere Bistroecke: Dort können unsere Gäste in Kürze hausgemachte Tortenstücke geniessen und mir bei Tee oder Kaffee durch ein Schaufenster bei der Arbeit zusehen.

Natasha Lee Fokas betreibt seit August 2020 das Tortenfachgeschäft «Sweety Cakes» im Strättligen Markt in Thun. Die Liegenschaft umfasst 14 Wohnungen und knapp 3 000 Quadratmeter Gewerbefläche. In ihrem Geschäft fertigt Natasha Lee Fokas auf Bestellung beeindruckende Torten an, gibt ihr Wissen in Kursen weiter und verkauft alles, was man für eine gelungene Torte braucht.



Natasha Lee Fokas, Mieterin

Bau- und Anlagetätigkeit

Projekte im Bau



«flo&fleur», Liebefeld-Köniz Unweit des Bahnhofs Liebefeld errichtet die HIG bis 2026 insgesamt 282 Neubauwohnungen.



«Maison Capitol», Bern

Das geschichtsträchtige Haus in der Altstadt von Bern wird in einer gut zweijährigen Bauzeit zurück- und neu aufgebaut.



«Rubix», Sion

Bis 2021 entstehen in Gehdistanz zum Bahnhof 60 Wohnungen, die sich zum Teil durch ein innovatives Raumkonzept auszeichnen.

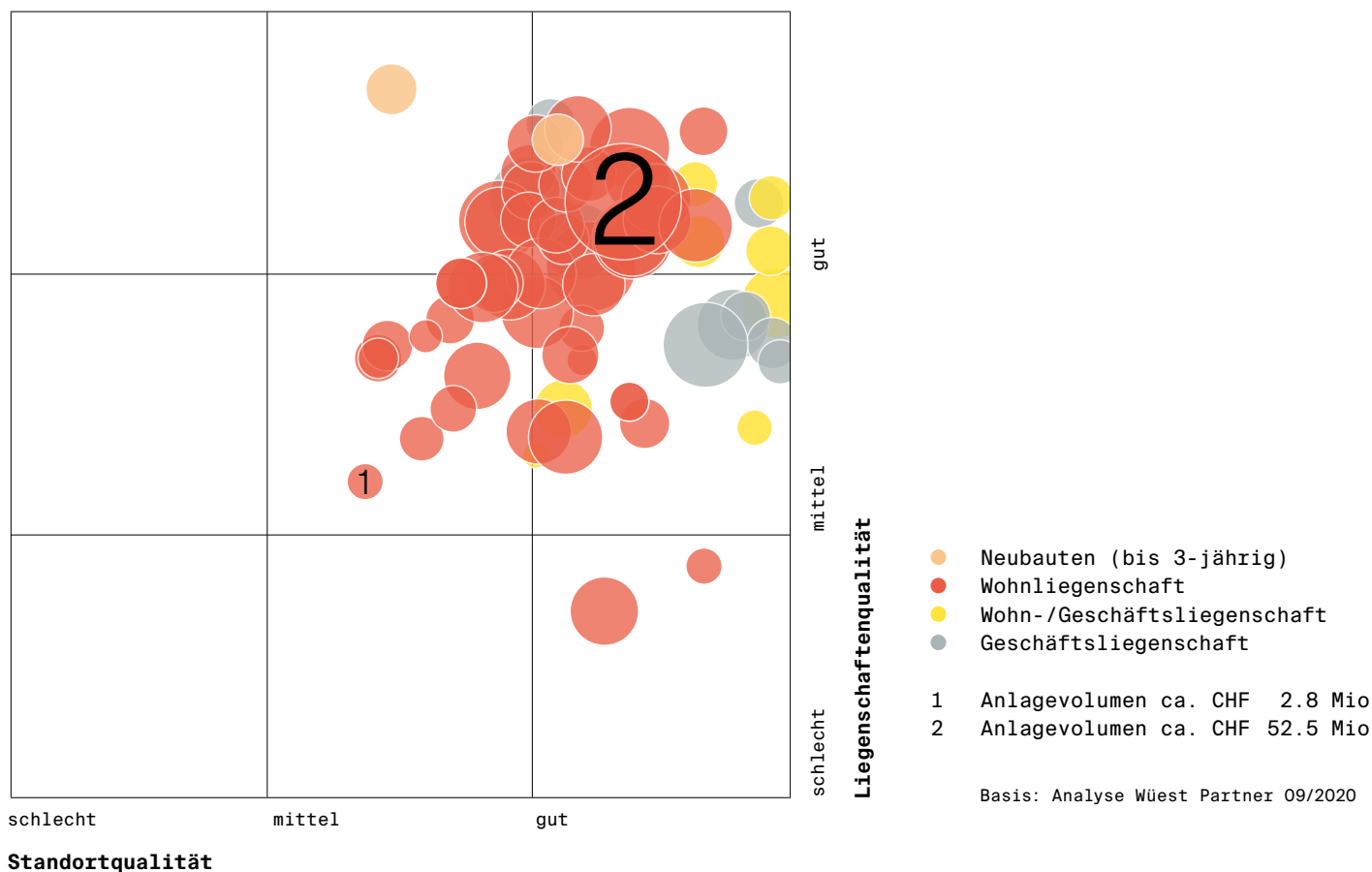
Portfolio-Qualität

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

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

Das in der abgebildeten Portfoliomatrix ersichtliche Gesamtbild zeigt, dass das HIG-Portfolio gut durchmischt ist und die Objekte grossmehrheitlich 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 auf den folgenden Seiten definierten Anlageprofil mehrheitlich entsprechen. Für Liegenschaften, deren Qualität im Laufe der Zeit das Anforderungsprofil nur noch ungenügend erfüllt, wird eine marktgerechte Neupositionierung (Instandsetzung vs. Ersatzneubaute) oder ggf. ein Verkauf geprüft.

Standort-/Liegenschaftsqualität



Anlageprofil

Grundsatz

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

Segmentierung

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

Eigentumsform

Prioritär werden Anlagen im Alleineigentum getätigt. Der Marktwert der in Alleineigentum gehaltenen Liegenschaften muss mindestens 75% des Anlagevermögens betragen. Weiter sind Miteigentum, Stockwerkeigentum und Bauten im Baurecht zulässig.

Es dürfen auch indirekte Immobilienanlagen wie Beteiligungen an schweizerischen Immobilien-gesellschaften, Immobilien-Anlagestiftungen oder schweizerischen Immobilienfonds gehalten werden, sofern diese Gefässe ihre Geschäftsaktivitäten auf Grundstücke in der Schweiz beschränken. Als obere Limite sind hierfür 20% des Anlagevermögens fixiert.

Sacheinlagegeschäfte

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

Makrolage

- Summarische Zusammenfassung siehe CH-Karte Seite 48

Mikrolage

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

Objektpositionierung

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

Objektstruktur

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

Ausbaustandard

- Angepasst an die Objektpositionierung

Alter/Bausubstanz

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

Mietzins

- Ausrichtung auf Marktverhältnisse und Objektpositionierung

Investitionsvolumen

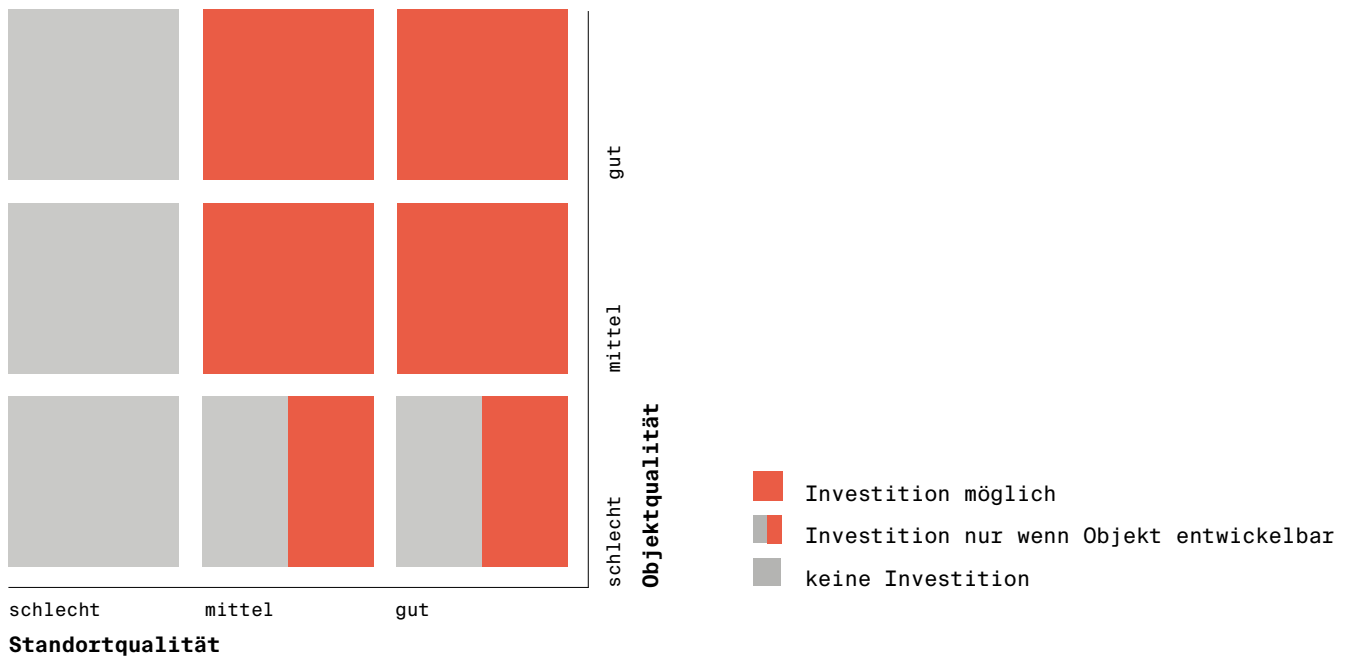
- Abhängig von Standortqualität
- Anvisierte Zielvolumina pro Investitionseinheit ab ca. CHF 10,0 Mio
- maximal 15% vom Gesamtvermögen pro Investitionseinheit

Renditevorstellung

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

Investitionskriterien:

Objekt-/Standortqualität



Glossar

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

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

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

Betriebsaufwandquote (TER ISA) – (GAV) und (NAV) → Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens → (GAV – Gross Asset Value), respektive des Nettovermögen (ohne Fremdkapital) → (NAV – Net Asset Value)

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

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

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

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

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

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

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

Gesucht

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

