HIG Immobilien Anlage Stiftung

GESCHÄFTSBERICHT 2013

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

Fritz Burri, *Geschäftsleiter*

Roger Zanoli, *Leiter Portfolio Management*

Gabriela Ciapparelli, *Assistentin der Geschäftsleitung*

Kurt Gyger, *Leiter Finanzen und Controlling*

Yvonne Schlub Mirajkar, *Assistentin Finanzen/Administration*

GESCHÄFTSBERICHT 2013

HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

Inhalt

Vorwort des Präsidenten des Stiftungsrates 5

Wichtige Kennzahlen 6

Das Geschäftsjahr im Überblick 8

Portfolio-Informationen 11

Jahresrechnung des Anlagevermögens
- Vermögensrechnung 12
- Erfolgsrechnung 13

Anhang des Anlagevermögens
- Allgemeine Angaben 14
- Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung 2012/2013 19

Kurzbericht des Schätzungsexperten 25

Jahresrechnung des Stammvermögens
- Konsolidierte Bilanz 26
- Konsolidierte Erfolgsrechnung 26

Anhang des Stammvermögens 27

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2012/2013 28

Anlageprofil 30

Portfolio-Qualität 32

Bau- und Anlagetätigkeit 33

Glossar 34

In diesem Jahr begleiten wir den Geschäftsbericht mit dem ersten Teil unserer «Trilogie über Nachhaltigkeit» und vergleichen die Investmenttätigkeit mit der Saat, die an erster Stelle im Kultivierungszyklus aus Saat, Pflege und Ernte steht.

Edelkastanie

Die Voraussetzungen für eine erfolgversprechende Saat liegen wesentlich in der Kenntnis der regionalen Besonderheiten: Eine Kenntnis, die wir stets erweitern und als strategische Basis nachhaltig umzusetzen wissen.

ÜBERLIEFERTE WERTSTRUKTUREN NUTZEN UND STRATEGISCH UMSETZEN

VORWORT DES PRÄSIDENTEN DES STIFTUNGSRATES

Seit rund 13 Jahren bewegen sich nun die Preise für Anlageimmobilien in der Schweiz mehr oder minder nur in eine Richtung, nämlich nach oben. Man ist fast geneigt, in diesem Zusammenhang von einem «Superzyklus» zu sprechen. Getrieben wird dieser Boom durch die anhaltend starke Nachfrage nach Immobilien und durch die seit rund 5 Jahren verfolgte expansive Geld- und Tiefzinspolitik der Nationalbank. Zudem wächst die Bevölkerung in der Schweiz seit der Einführung der Personenfreizügigkeit im Jahr 2007 im langjährigen Vergleich überdurchschnittlich. Dieser Umstand fördert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Diese den Markt über die Jahre stimulierenden Rahmenbedingungen bergen die Gefahr, dass der eine oder andere Marktteilnehmer vergisst oder verdrängt, dass dieses äusserst positive Umfeld nicht auf unendliche Zeit in Stein gemeisselt ist. Schon der Wegfall von einem der erwähnten Faktoren kann eine Korrektur einläuten. Es sei darum wieder einmal daran erinnert, dass auch im Geschäft mit Immobilien die Bäume nicht endlos in den Himmel wachsen.

Die HIG erwirtschaftete auch im zurückliegenden Geschäftsjahr wieder ein sehr erfreuliches Ergebnis. Auch wenn dieses durch Sonderfaktoren begünstigt wurde, darf festgestellt werden, dass HIG auf solidem Fundament operiert.

Aufgrund des angespannten Marktumfeldes hat sich HIG in der Objektakquisition eine gewisse Zurückhaltung auferlegt und ist darum im zurückliegenden Geschäftsjahr nur unbedeutend gewachsen.

Die sich aus der Strukturreform ergebenden neuen regulatorischen Anforderungen führen bei den Anlagestiftungen zu Anpassungsbedarf im Regelwerk. Der Stiftungsrat hat die von ihm zwischenzeitlich überarbeiteten Statuten und das überarbeitete Stiftungsreglement der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Vorprüfung vorgelegt. Die OAK BV hat das Vorprüfungsverfahren abgeschlossen und die Revisionsvorlagen bemerkungsfrei bestätigt. Der Stiftungsrat wird nun der Anlegerversammlung vom 03. Dezember 2013 die Genehmigung der Vorlagen beantragen. Mit der Revision der Satzungen werden im Interesse der Anleger die Rechte der Anleger und die Unabhängigkeit der Stiftung weiter gestärkt, sowie die Anforderungen an die Corporate Governance und an die Transparenz erhöht.

Franz Steinegger

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Franz Steinegger, Präsident des Stiftungsrates

Kennzahlen/Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

in 1000 CHF	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13
Gesamtvermögen	**682 703**	**724 305**	**746 273**	**757 655**	**761 804**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+6.1	+3.0	+1.5	+0.5
Marktwert aller Immobilien	**657 611**	**704 072**	**723 736**	**732 238**	**737 738**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+7.1	+2.8	+1.2	+0.8
Fremdfinanzierungsquote [1]					
in % des Marktwertes aller Immobilien	25.89	23.94	22.71	19.43	15.91
Nettovermögen	**498 527**	**539 844**	**568 307**	**600 642**	**628 765**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+8.3	+5.3	+5.7	+4.7
Anteilscheinkapital	**462 699**	**500 092**	**520 658**	**545 864**	**568 885**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+8.1	+4.1	+4.8	+4.2
Anzahl Anteile im Umlauf	**42 089**	**45 409**	**47 230**	**49 441**	**51 442**
Anzahl Anleger	**183**	**188**	**186**	**180**	**173**

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	**11 263**	**11 294**	**11 400**	**11 505**	**11 584**
Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	**595**	**610**	**638**	**650**	**640**
Direktrendite (Ausschüttung) [2]	5.02%	5.13%	5.30%	5.35%	5.24%
Anlagerendite (Performance) [2]	5.23%	5.55%	6.54%	6.57%	6.24%
Direktrendite (Ausschüttung) ALT [2]	5.29%	5.42%	5.65%	5.70%	5.56%
Anlagerendite (Performance) ALT [2]	5.35%	5.69%	6.59%	6.62%	6.25%
Ausschüttungsquote [2]	100.01%	98.87%	100.10%	106.30%	106.55%
Betriebsgewinnmarge [2] (EBIT-Marge)	75.90%	79.20%	81.09%	83.87%	83.24%
Betriebsaufwandsquote [2] (TER $_{ISA\ (GAV)}$)	0.54%	0.49%	0.47%	0.47%	0.49%
Betriebsaufwandsquote [2] (TER $_{ISA\ (NAV)}$)	0.76%	0.66%	0.61%	0.61%	0.60%
Eigenkapitalrendite [2] (ROE)	5.18%	5.54%	6.45%	6.51%	6.20%

Erfolgsrechnung

Mietzins netto Soll	**40 777**	**42 049**	**44 115**	**44 265**	**45 264**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+3.1	+4.9	+0.3	+2.3
Mietzinsausfall-(Ertragsausfall-)quote [2]	**3.71%**	**4.31%**	**3.66%**	**2.83%**	**3.26%**
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	**6 274**	**5 451**	**5 738**	**6 283**	**6 526**
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		–13.1	+5.3	+9.5	+3.9
Mietbetriebsaufwandsquote	15.4%	13.0%	13.0%	14.2%	14.4%

Legende:

Die Kennzahlen wurden nach den aktuell gültigen KGAST-Richtlinien, gemäss Fachinformation vom 23.08.2013 berechnet.

[1] Maximal zulässige Belastung: 40% des Marktwertes aller Immobilien (HIG Reglement Art. 19)

[2] Definition siehe Glossar Seite 34

— Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1000 CHF	30.09.2012	in %	31.03.2013	in %	30.09.2013	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	26 553	18.7	25 828	19.2	23 882	20.3
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	22 222	15.6	44 000	32.8	29 000	24.7
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	29 000	20.4	0	0.0	5 000	4.3
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	5 000	3.5	5 000	3.7	0	0.0
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	0	0.0	10 000	7.4	10 000	8.5
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	10 000	7.0	0	0.0	10 000	8.5
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	10 000	7.0	24 500	18.3	32 500	27.7
Fällig ab acht Jahren	39 500	27.8	25 000	18.6	7 000	6.0
Total	**142 275**	**100.0**	**134 328**	**100.0**	**117 382**	**100.0**

Per 30.09.2013 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.16% (Vorjahr 2.34%)

Veränderung Anteilscheinkapital

in 1000 CHF	Anteile	CHF
Stand per 01.10.2012	**49 441**	**545 864**
Neuzeichnungen/Aufstockungen	488	5 614
Reinvestitionen	2 553	29 372
Rückzahlungen/Kündigungen	–1 040	–11 965
Stand per 30.09.2013	**51 442**	**568 885**
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

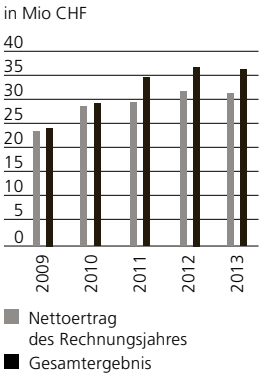
INVESTITIONSENTSCHEIDE / OFFENE VERPFLICHTUNGEN

in 1000 CHF	**Investitionen**	**Baufortschritt**	**Offene Verpflichtungen**
Käufe (Fertige Bauten)			
keine	–	–	–
Neubauprojekte			
Fislisbach	16 645	6 982	9 663
Sanierungen			
Safenwil	5 700	5 450	250
Total Verpflichtungen per 30.09.2013	**22 345**	**12 432**	**9 913**

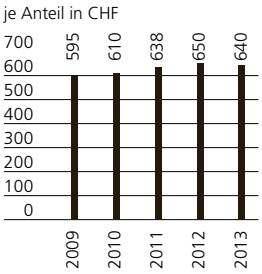
ERGEBNIS

Auch dank nachfolgend erwähnten Sonderfaktoren weist HIG für das zurückliegende Geschäftsjahr wieder ein erfreuliches Ergebnis aus. Dies belegen die Zahlen in der Kennzahlenübersicht auf Seite 6 und diejenigen aus der Jahresrechnung ab Seite 12. Ein stabiles operatives Ergebnis aus dem Bestandesportfolio, eine nochmalige Reduktion des Fremdkapitalanteils, die anhaltend tiefen Fremdkapitalzinsen, ein erfolgreicher Verkauf einer Liegenschaft und die unter dem Strich nochmals positiven Wertkorrekturen aus der Neubewertung des Immobilienportfolios trugen dazu bei, dass das ausgezeichnete Gesamtergebnis aus dem Vorjahr knapp wieder erreicht wurde.

Ergebnisentwicklung



Entwicklung Ausschüttung



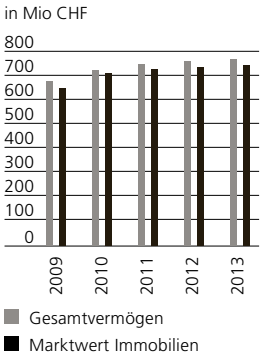
PORTFOLIOBEWERTUNG

Als unabhängige Schätzungsexperten der HIG hat die KPMG AG die Liegenschaften im Bestandesportfolio per 30.09.2013 wiederum nach der DCF-Methode bewertet. Die Schätzungsexperten haben die Diskontierungssätze per Bewertungsstichtag neu bewertet und aufgrund des Marktumfeldes in der Regel nochmals leicht gesenkt.

Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz liegt für das Bestandesportfolio bei 4,69% (VJ 4,76%).

Von den 59 bewerteten Bestandesobjekten erfuhren 45 eine positive und 14 eine negative Wertkorrektur. Die positiven Korrekturen beruhen im Wesentlichen auf den tieferen Diskontierungssätzen, auf teilweise höheren Mieterträgen und auf erfolgreich umgesetzten Sanierungsmassnahmen. Die negativen Korrekturen basieren hauptsächlich auf tieferen Mieterträgen und auf höher eingeschätzten zukünftigen Instandsetzungskosten. Gegenüber dem Vorjahr wurde das Bestandesportfolio um CHF 9,3 Mio (+1,3%) höher bewertet (VJ +1,6%). Bereinigt um die vorgenommenen Aktivierungen verbleibt ein innerer Wertzuwachs von CHF 5,4 Mio (+0,7%). Die im Bau stehende Wohnüberbauung in Fislisbach (AG) wurde zu den aufgelaufenen Kosten bilanziert (value at cost). Die der Bilanzposition «Liegenschaften zum Verkauf» zugeteilte Geschäftsliegenschaft in Regensdorf wurde verkauft. Der Gesamtwert aller Immobilien hat im Berichtsjahr – unter Berücksichtigung des getätigten Verkaufs – um 0,8% zugenommen und beläuft sich per 30.09.2013 auf CHF 737,7 Mio (VJ 732,2 Mio).

Vermögensentwicklung



ANLAGETÄTIGKEIT

Die Verhältnisse am Transaktionsmarkt für anlagetaugliche Immobilien blieben auch im zurückliegenden Geschäftsjahr angespannt. Die Renditeerwartungen verharren aufgrund des nach wie vor auszumachenden Anlagedrucks auf tiefem Niveau. Die Preise für Anlageimmobilien haben daher in der Tendenz nochmals leicht angezogen. Es gilt deshalb, die Risiken in Bezug auf die nachhaltige Werthaltigkeit eines Engagements weiter im Auge zu behalten.

Nach Erledigung des hängigen Rekurses gegen die Baubewilligung der Wohnüberbauung in Fislisbach (AG) konnte HIG das im Vorjahr akquirierte Projekt im Berichtsjahr erwerben. Die weiteren Bemühungen führten nicht zu zusätzlichen Akquisitionserfolgen.

Neubauten

Mit den Bauarbeiten am Projekt in Fislisbach wurde im Juni 2013 begonnen. Die Inbetriebnahme der Überbauung ist auf November 2014 geplant. Beim Projekt handelt es sich um eine Wohnüberbauung mit 41 altersgerechten Wohnungen unweit des Zentrums der Gemeinde. Das Anlagevolumen beträgt rund CHF 16,7 Mio.

Sanierungen

Die Gebäudehüllensanierung mit energetischen Optimierungsmassnahmen und mit Einbau von zwei zusätzlichen Dachwohnungen in einer Wohnüberbauung in Safenwil (AG) mit neu total 64 Wohnungen steht kurz vor dem Abschluss. Das Sanierungsvolumen beträgt rund CHF 5,7 Mio und wird durch einen Schuldenerlass der WEG-Finanzierung von rund CHF 4,0 Mio «subventioniert».

Für eine Liegenschaft in Kriens (LU) mit 25 Wohnungen wurde die Baubewilligung für eine Gesamtsanierung mit Aufstockung eines zusätzlichen Attikageschosses erteilt. Ohne Einsprachen wird die Rechtskraft Ende Oktober 2013 erwartet.

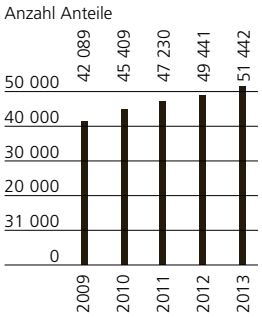
Des Weiteren schritt im zurückliegenden Geschäftsjahr die Projektierungsphase für eine umfassende Innensanierung einer Wohnüberbauung in Volketswil (ZH) mit total 96 Wohnungen planmässig voran. Für weitere zwei Überbauungen laufen Planungsverfahren mit dem Ziel der Erhöhung der Grundstücksausnützung (Stichwort innere Verdichtung).

Verkäufe

Die Geschäftsliegenschaft in Regensdorf wurde im Berichtsjahr verkauft. Der Verkaufserlös lag gut 20% über dem per 30.09.2012 geschätzten Marktwert.

ENTWICKLUNG ANTEILSCHEINKAPITAL

Entwicklung Anteilscheinkapital



Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden rund CHF 29 Mio oder rund 92% (VJ 85%) des zur Ausschüttung bestimmten Betrags bei HIG reinvestiert. Da im Berichtsjahr kein zusätzlicher Mittelbedarf bestand, wurde lediglich ein Teil der (wenigen) Anteilskündigungen ersetzt.

ZEICHNUNGS-/RÜCKNAHMEKOMMISSION

Es gilt immer noch die vom Stiftungsrat in Anwendung von Art. 14 lit.3 des Stiftungsreglements festgesetzte maximale Kommission bei Zeichnung resp. Rücknahme von Anteilen wie folgt:

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

Im Berichtsjahr wurde wie bis anhin eine Zeichnungskommission von 1% erhoben und auf die Verrechnung einer Rücknahmekommission verzichtet.

ERTRAGSENTWICKLUNG

Die Mietzinseinnahmen netto soll erhöhten sich im Berichtsjahr um 2,3% auf rund 45,3 Mio. Die Ertragsentwicklung positiv beeinflusst haben die Inbetriebnahme des Neubaus in Dietikon (per 01.08.2012), Mietzinserhöhungen aus durchgeführten Sanierungen und punktuelle Anpassungen bei verschiedenen Bestandesliegenschaften. Den Ertrag geschmälert haben der Wegfall des Mietzinsetats aus der im Vorjahr verkauften Liegenschaft in Pratteln sowie – aufgrund des Marktumfeldes und des weiter gesunkenen Referenzzinssatzes – gewährte Mietzinssenkungen. Die Ertragsausfälle erhöhten sich leicht auf 3,3% des Mietzinses soll Netto (VJ 2,8%). Der Gesamtertrag aus dem Bestandesportfolio erhöhte sich um rund 2,0% auf rund CHF 43,9 Mio.

VERMIETUNGSSITUATION

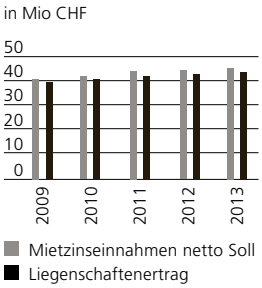
Segment Geschäftsflächen

Per 30.09.2013 standen im Portfolio der HIG rund 830 m² Geschäftsflächen leer (VJ 340 m²). Dies entspricht auf Basis aller Geschäftsflächen im Bestand einer Quote von ca. 4%. Auf Basis der entsprechenden Mietzinsen soll Netto aus den Gewerbeflächen entspricht dies einer Ertragsausfallquote von 2,9% (VJ 0,8%).

Segment Wohnliegenschaften

Die Vermietungssituation im Segment Wohnen kann weiterhin als gut bezeichnet werden. Über das gesamte Wohnportfolio betrachtet lag die Vermietungsquote (Anzahl Wohnungen) im Jahresdurchschnitt bei 97,8% (VJ 98,6%). Inkl. der vorübergehend nicht zur Vermietung freigegebenen Leerwohnungen in den Sanierungsobjekten standen per Stichtag 30.09.2013 46 Wohnungen leer (VJ 38). Dies entspricht auf Basis der Gesamtheit aller Wohnungen einer Quote von 2,2% (VJ 1,8%).

Ertragsentwicklung



STRUKTURREFORM BVG

Mit der Strukturreform in der beruflichen Vorsorge wurden die Anlagestiftungen erstmals gesetzlich erfasst und mit einem eigenen

Titel in das BVG aufgenommen (zweiter Titel, Art. 53g bis 53k BVG) und damit offiziell als Annexorganisationen der Vorsorgeeinrichtungen anerkannt. Die Details sind in der vom Bundesrat erlassenen Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) geregelt. Gemäss Art. 44 ASV haben die Anlagestiftungen ihre Satzungen bis zum 31.12.2013 an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Der Stiftungsrat hat im zurückliegenden Geschäftsjahr Statuten und Stiftungsreglement überarbeitet und der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Vorprüfung vorgelegt. In ihrem Prüfbescheid vom 22. März 2013 teilt die OAK BV mit, dass die revidierten Statuten und das revidierte Stiftungsreglement zu keinen Bemerkungen Anlass geben, das Vorprüfverfahren damit abgeschlossen sei und die beiden Vorlagen der Anlegerversammlung zur Genehmigung beantragt werden können. Der Stiftungsrat hat die beiden Revisionsvorlagen anlässlich seiner Sitzung vom 7. Mai 2013 verabschiedet und die Behandlung dieser beiden Geschäfte wie ursprünglich geplant für die Anlegerversammlung vom 3. Dezember 2013 traktandiert.

Mit dieser Revision werden in der Tendenz die Rechte der Anleger und die Unabhängigkeit der Stiftung gestärkt, die Kompetenzen stufengerecht zugeordnet, die Anlagevorschriften auf die Anlagegrundsätze reduziert und damit flexibler gehalten und die Anforderungen an die Corporate Governance und an die Transparenz erhöht. Im Weiteren hat der Stiftungsrat in Ausübung seiner Kompetenz folgende Regelungen erlassen bzw. angepasst:

- die Anlagerichtlinien (Beschluss Stiftungsrat vom 04.09.2013)
- ein Bewertungsreglement, welches die Grundsätze der Bewertung der Liegenschaften regelt (Beschluss Stiftungsrat vom 06.11.2013)
- eine Weisung betreffend Einhaltung der Vorschriften zur Loyalität und Integrität der verantwortlichen Personen (Beschluss Stiftungsrat vom 04.09.2013).

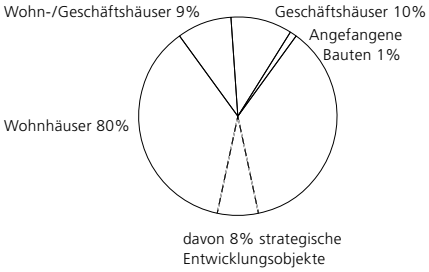
Die verabschiedeten Fassungen der revidierten Statuten und des revidierten Stiftungsreglements sind auf der Internetseite (www.hig.ch/anlegerversammlung) einsehbar. Ebenso die angepassten Anlagerichtlinien und das neue Bewertungsreglement.

Stechapfel

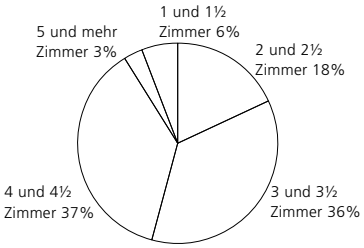
BESTEHENDE RESSOURCEN FÜR NEUE NUTZUNGSFELDER ERSCHLIESSEN

PORTFOLIO-INFORMATIONEN

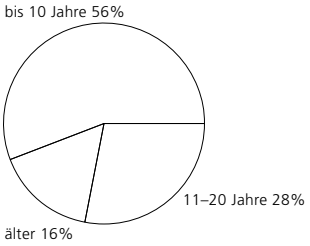
Marktwert Immobilien nach Liegenschaften-Kategorien



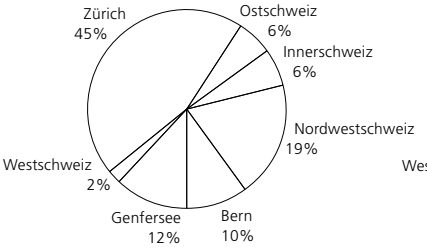
Wohnungsmix nach Wohnungsgrössen



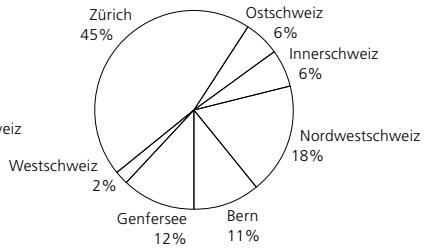
Altersstruktur (inkl. Gesamt- und Innensanierungen)



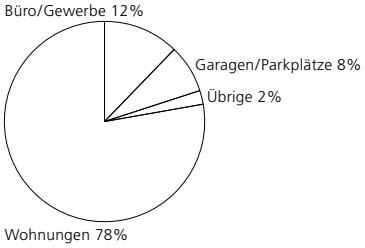
Marktwert Immobilien nach Regionen



Mietzinseinnahmen netto Soll nach Regionen



Mietzinseinnahmen netto Soll nach Objektgattung



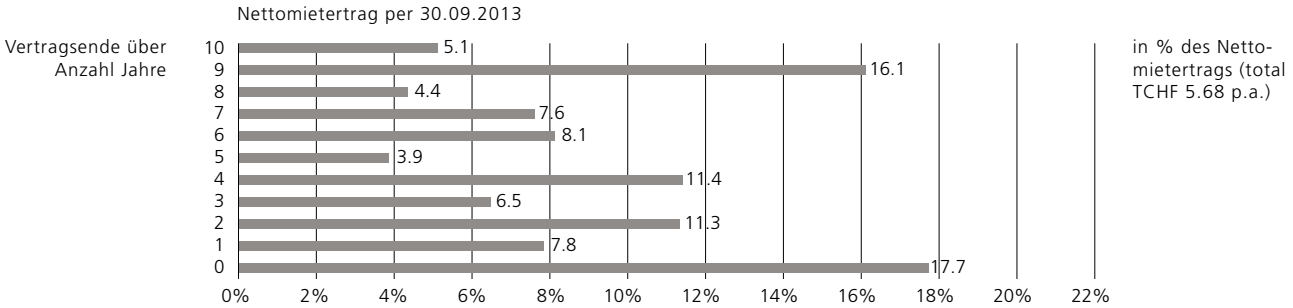
Leerstände nach Objektgattung in % und CHF der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat

	30.09.2013		30.09.2012	
	in %	in TCHF	in%	in TCHF
Wohnungen	1.7	51	1.7	49
Büro/Gewerbe	2.9	13	1.2	5
Garagen/Parkplätze	9.3	28	12.4	37
übrige Objekte	7.2	6	9.7	8
alle Objekte	2.6	98	2.6	99

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

	30.09.2013		30.09.2012	
	in %	in TCHF	in%	in TCHF
Bestandesportfolio	2.4	81	2.5	81
Neubauten bis 3-jährig	4.3	11	5.2	13
Renovierte Objekte während und 1 Jahr nach umfassender Renovation	3.9	5	2.3	5

Portfolio nach Fälligkeit der Gewerbe-Mietverhältnisse



Portfolio-Informationen nicht durch Revisionsstelle geprüft

JAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

I. VERMÖGENSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

in 1000 CHF	Erläuterungen	30.09.2013 Marktwert	in %	30.09.2012 Marktwert	in %
Aktiven					
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		0	0.0	0	0.0
Angefangene Bauten (inkl. Land)		6 982	0.9	0	0.0
Fertige Bauten (inkl. Land)		730 756	95.9	721 501	95.2
Liegenschaften zum Verkauf		0	0.0	10 737	1.4
Immobilien	1	**737 738**	**96.8**	**732 238**	**96.6**
Flüssige Mittel		2 994	0.4	4 808	0.7
Indirekte Immobilienanlage	2	21 000	2.8	19 942	2.6
Sonstiges Vermögen	3	71	0.0	667	0.1
Gesamtvermögen		**761 804**	**100.0**	**757 655**	**100.0**
Passiven					
Finanzverbindlichkeiten	4	117 382	88.2	142 275	90.6
Sonstige Verbindlichkeiten	5	2 198	1.7	2 568	1.7
Liquidationssteuern	6	13 459	10.1	12 170	7.7
Fremdkapital		**133 039**	**100.0**	**157 013**	**100.0**
Nettovermögen		**628 765**		**600 642**	
Anzahl Anteile im Umlauf	7	51 442		49 441	
Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung)	8	11 584		11 505	

Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	600 642	568 307
Ausschüttung Geschäftsjahr	–31 823	–29 885
Zeichnung Anteilscheine netto	23 022	25 205
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	36 924	37 015
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	**628 765**	**600 642**

II. ERFOLGSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

in 1000 CHF	Erläuterungen	2012/13	in %	2011/12	in %
Liegenschaftenertrag		**43 862**		**42 991**	
Mietzinseinnahmen netto Soll	9	45 264	100.0	44 265	100.0
./. Ertragsausfälle	10	–1 474	–3.3	–1 254	–2.8
Übrige Erträge aus Liegenschaften		72	0.2	–20	0.0
Liegenschaftenaufwand	11	**9 264**	**20.5**	**8 485**	**19.2**
Instandhaltung		2 656	6.0	2 765	6.2
Instandsetzung		2 738	6.0	2 202	5.0
Liegenschaftenbetrieb		3 870	8.5	3 518	8.0
Ordentlicher Liegenschaftenbetrieb		2 135	4.7	1 853	4.2
Liegenschaftenverwaltung		1 735	3.8	1 665	3.8
Operatives Ergebnis	12	**34 598**	**76.4**	**34 506**	**78.0**
			in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge		**1 067**	**3.1**	**1 254**	**3.5**
Aktivzinsen / Indirekte Immobilienanlage		1 067		1 254	
Fremdkapitalzinsen	13	**2 869**	**8.3**	**3 937**	**11.4**
Verwaltung	14	**1 955**	**5.7**	**1 886**	**5.5**
Revision/Liegenschaftenschätzung		196		181	
Reglementarische Vergütung		1 260		1 150	
Übriger Aufwand		499		555	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15	**30 841**	**89.1**	**29 937**	**86.8**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	16	**1 974**		**2 929**	
Erfolg aus Verkauf Immobilien		1 974		2 929	
Realisierter Erfolg		**32 815**		**32 866**	
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	17	**4 109**		**4 149**	
Erfolg aus Neubewertung		5 398		6 322	
Veränderung Liquidationssteuern		–1 289		–2 173	
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	18	**36 924**		**37 015**	
Gewinnverwendung					
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:					
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	8	**640**		650	
Beantragte Ausschüttung	8	**32 860**		31 823	
Gewinnvortrag (nach Ausschüttung)	8	**1 711**		1 756	

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 Bundesgesetztes 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. Anteile 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 09.12.2003 (letztmals geändert am 28.01.2010), das Reglement vom 09.12.2003 (letztmals geändert am 01.01.2007), die Anlagerichtlinien vom 05.05.2004 (letztmals geändert am 08.11.2006) und das Organisations- und Geschäftsreglement vom 17.05.2005.

Aufsichtsbehörde

Mit Inkraftsetzung der Änderungen des BVG per 01.01.2012 (Strukturreform) liegt die Aufsicht über die Anlagestiftungen seit 11.01.2012 bei:

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Seilerstr. 8, Postfach 7461, 3001 Bern

B. Organe

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

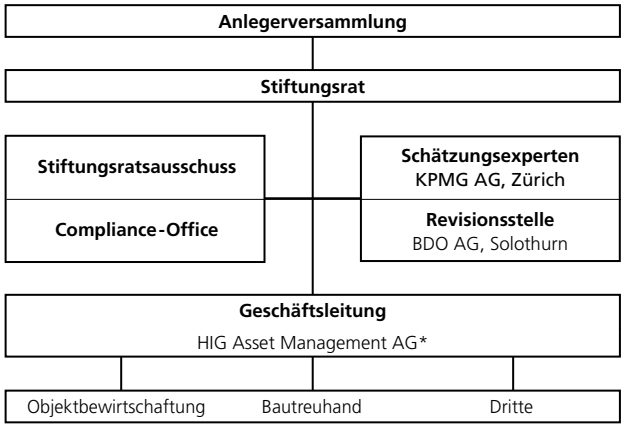
Stiftungsrat	
Präsident	Franz Steinegger [A/D] lic. iur. (1943), Flüelen Fürsprech, Notar Mitglied seit: 19.02.1992, gewählt bis: AV 2014
Vizepräsident	Thomas Rychen [A/C] (1945), Weier i.E. Ehem. Bankleiter der Ersparniskasse Affoltern i.E., Weier i.E. Mitglied seit: 24.02.1988, gewählt bis: AV 2014
Mitglieder	Marcel Berlinger [A/D] (1949), Wil SG Mandatierter Geschäftsführer der Pensionskasse Stadt Wil Mitglied seit: 13.12.2005, gewählt bis: AV 2014
	Lorenz Heim [A/B/E] (1968), Küsnacht Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2014
	Mark Honauer [E] (1952), Niederglatt Leiter Immobilien der SUVA, Luzern Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2014
	Bernard Illi [A/B] (1945), Ebikon Ehem. Direktor der Schindler Management AG, Ebikon Mitglied seit: 26.02.1997, Rücktritt auf Anlegerversammlung 2013
	Aldo Leonardi [A/B] (1951), Einsiedeln Ehem. Head of Development & Construction, Siemens Schweiz AG, Zürich Mitglied seit: 23.02.2000, gewählt bis: AV 2014
	Gerold Moser [E] (1956), Abtwil AG Leiter Immobilien der PKG Pensionskasse, Luzern Mitglied seit: 09.12.2009, gewählt bis: AV 2014
	Daniel Zülle [C/E] (1952), Reinach AG Leiter Immobilien und Rechnungswesen der Zuger Pensionskasse, Zug Mitglied seit: 11.12.2001, gewählt bis: AV 2014

Index
[A] Kollektivunterschrift zu zweien
[B] Stiftungsratsausschuss
[C] Compliance-Officer
[D] Verwaltungsrat der HIG Asset Management AG
[E] Anlegervertreter

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

Schätzungsexperte KPMG AG, Zürich. Der unabhängige Schätzungsexperte wird vom Stiftungsrat der HIG für eine Amtsdauer von jeweils 3 Jahren gewählt (gewählt bis AV 2015). Die KPMG AG erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 11.3 ASV.

C. Organisation der Stiftung und der Vermögensanlage



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

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

Der Stiftungsrat besteht derzeit aus 9 Mitgliedern und ist oberstes geschäftsführendes Organ. Er trifft die strategischen und geschäftspolitischen Entscheide sowie die Beschlüsse von grundlegender Bedeutung über die Anlage der anvertrauten Anlagegelder. Er ist zudem zuständig für die Festlegung der Organisation und überwacht den Geschäftsgang im Sinne einer Oberaufsicht. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien ist vom Stiftungsrat an das Compliance-Office delegiert. Dieses Gremium besteht aktuell aus 2 vom Stiftungsratsausschuss und der Geschäftsleitung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Die einzelnen Anlageentscheide trifft der vom Stiftungsrat eingesetzte Stiftungsratsausschuss auf Antrag der Geschäftsleitung. Der Stiftungsratsausschuss besteht derzeit aus 3 vom Compliance-Office und der Geschäftsleitung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats.

Die Schätzungsexperten ermitteln die Marktwerte aller Liegenschaften im Bestandesportfolio jährlich. Zudem bewerten sie zum Kauf bzw. Verkauf beantragte Liegenschaften und Projekte.

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

- Region Zürich: Intercity Verwaltungs-AG, Zürich und UtoNova AG, Zürich
- Region Ostschweiz: Intercity Verwaltungs-AG, St. Gallen
- Region Innerschweiz: Intercity Verwaltungs-AG, Luzern
- Region Nordwestschweiz: GRIBI Bewirtschaftung AG, Basel (ab 01.11.2013 zusätzlich Mittelland-Immo Zofingen GmbH, Zofingen und Arealis AG, Baden)
- Region Bern: Von Graffenried AG Liegenschaften, Bern
- Region Westschweiz/Genf: Comptoir Immobilier SA, Genf

Das Liegenschaftsrechnungswesen wird seit 01.10.2009 schweizweit zentral von sidus advanced partners ag, Bern, einer von den technischen Bewirtschaftern unabhängigen Unternehmung geführt. Bautreuhandaufgaben werden nach Bedarf vergeben, mehrheitlich an Emch+Berger AG, Gesamtplanung Hochbau, Bern.

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.

BESONDERHEITEN ERKENNEN UND ALS POTENZIAL IN WERTSTEIGERNDE PROZESSE INTEGRIEREN

Sternanis

D. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Die Jahresrechnung 2012/13 wurde in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 und nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäss Art. 38–41 ASV und Art. 4/ und 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.
Angefangene Bauten	Angefangene Bauten werden generell zu Anschaffungswerten bilanziert. Sofern es der Marktwert zulässt, werden Bauzinsen auf der durchschnittlichen Investitionssumme aktiviert. 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 Geschäftsleitung über die Behandlung der operativen Risiken regelmässig informieren. Die Geschäftsleitung überprüft die operativen Risikopositionen mindestens quartalsweise und informiert den Stiftungsrat bei bedeutenden Veränderungen umgehend.

Der Stiftungsrat befasste sich im Berichtsjahr im Rahmen der strategischen Risikobeurteilung vor allem mit Fragen zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Akquisitions-/Wachstumsstrategie. Im Weiteren befasste sich der Stiftungsrat mit der Strukturreform BVG und deren Konsequenzen für die HIG. In diesem Zusammenhang hat der Stiftungsrat Statuten und Stiftungsreglement überarbeitet und zu Handen der Anlegerversammlung 2013 verabschiedet, die Anlagerichtlinien angepasst sowie ein Bewertungsreglement und eine Weisung betreffend Einhaltung der Vorschriften zur Loyalität und Integrität erlassen.

Organisation/Prozesse

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

In-/Devestitionen
Der Investitionsprozess ist nach dem System der «Gewaltentrennung» aufgebaut. Die Geschäftsleitung sucht, prüft und beantragt den Kauf von Anlageobjekten und der Stiftungsratsausschuss entscheidet darüber. Gleiches gilt sinngemäss für die Auslösung von Sanierungsprojekten und von Verkäufen.

Als Entscheidungsgrundlagen dienen dem Stiftungsratsausschuss die genehmigten Anlagerichtlinien, die vom Stiftungsrat festgelegte Anlagestrategie und die von der Geschäftsleitung aufbereiteten Informationen zum beantragten Geschäft. Bei Käufen und Gesamtsanierungen plausibilisierten zudem die Schätzungsexperten die erwartete Wertentwicklung mittels eines Marktwertgutachtens. Bei Verkäufen beurteilt sie den Verkaufspreis.

Neubau-/Sanierungsvorhaben
Die Projektsteuerung von Neubau- und Sanierungsvorhaben liegt bei der Geschäftsleitung. Zur Überwachung der Ausführung und der damit zusammenhängenden Risiken (Preis, Leistung, Termin, Garantie) wird in der Regel ein externer Bautreuhänder beigezogen.

Führung des Immobilienportfolios
Die Risiken im Zusammenhang mit der Führung des Immobilienportfolios liegen primär
- in der Entwicklung der Positionen Ertrag/Ertragsausfall/Aufwand
- beim baulichen Zustand der Immobilien
- bei Personen- oder Sachschäden
- in möglichen Veränderungen des relevanten Marktumfeldes

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

Bewertungen
Das Immobilienportfolio wird einmal pro Jahr durch den externen und unabhängigen Schätzungsexperten nach dem Grundsatz des «fair market value» bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted Cashflow-Methode.

Einhaltung der Anlagerichtlinien
Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird vierteljährlich durch das Compliance-Office überprüft.

Geschäftsführung
Der Präsident und ein weiteres Mitglied des Stiftungsrates stellen den Verwaltungsrat der mit der Geschäftsführung beauftragten Tochtergesellschaft der HIG. Damit ist der direkte Durchgriff der HIG auf das Management sichergestellt. Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Kompetenzen der Geschäftsleitung sind im Delegationsvertrag und im Organisations- und Geschäftsreglement detailliert geregelt. Der Stiftungsrat überwacht die Aktivitäten der Geschäftsleitung auf Basis dieses Vertragswerks und über ein umfassendes Quartalsreporting.

F. Kommissionen/Reglementarische Vergütung

Ausgabekommission
Für die Ausgabe von Anteilen kann die HIG eine Kommission von max. 3% des Werts der ausgegebenen Anteile verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde eine Ausgabekommission von 1% verrechnet.

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

Vermittlungskommission
Für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften kann die mit der Geschäftsführung beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 2% des beurkundeten Kauf-/Verkaufspreises verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde für den Verkauf eines Bestandesobjekts eine Kommission von 1,0% verrechnet.

Baubetreuungskommission
Für die Führung von Bauprojekten kann die mit der Geschäftsführung beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 1% der Baukosten verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde keine Baubetreuungskommission verrechnet.

Reglementarische Vergütung an die HIG Asset Management AG
Die mit der Geschäftsführung beauftragte HIG Asset Management AG wird nach effektivem Aufwand entschädigt.

G. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat mit Schreiben vom 02. April 2013 bestätigt, dass sie keine Bemerkungen zur Jahresrechnung 2011/12 anzubringen hat. Zurzeit bestehen keine besonderen Auflagen.

H. Weitere Angaben

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

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

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

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR FINANZIELLEN BERICHTERSTATTUNG 2012/13

Jahresabschluss 01.10.2012–30.09.2013

Vermögensrechnung

1. Immobilienbestand
Der Marktwert des Immobilien-Portfolios belief sich am Ende des Berichtsjahres auf CHF 737,74 Mio und entsprach 96,8% des Gesamtvermögens (Vorjahr 96,6%). Seit anfangs Mai ist der Neubau in Fislisbach im Bau. Im Juni konnte die unter der Position «Liegenschaften zum Verkauf» geführte Geschäftsliegenschaft Business Box in Regensdorf erfolgreich verkauft werden. Neben diesen Geschäftsfällen ist die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2011/12 vor allem mit dem Baufortschritt beim Sanierungsprojekt in Safenwil sowie mit leicht höher geschätzten Marktwerten im Bestandesportfolio zu begründen.

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

in 1000 CHF	Marktwert
Marktwert per 30.09.2012 (KPMG Schätzung)	732 238
Veränderung Basisportfolio	+9 255
Marktwert Bestandesliegenschaften per 30.09.2013	741 493
Liegenschaften nach Fertigstellung	0
Veränderung Liegenschaften zum Verkauf	–10 737
Marktwert Bestandesliegenschaften per 30.09.2013 nach fair market value	730 756
Veränderung Liegenschaften im Bau (value at cost)	+6 982
Marktwert des Portfolios per 30.09.2013	**737 738**

Die Zunahme gegenüber dem Marktwert per 30.09.2012 betrug CHF 5,50 Mio (+0,8%).

Die Summe der Schuldbriefe, die für die Sicherstellung des Fremdkapitals bei den Bankinstituten auf dem Portfolio erstellt wurden, betrug über den gesamten Immobilienbestand per Bilanzstichtag CHF 328,70 Mio (Vorjahr CHF 327,40 Mio), wovon aber lediglich CHF 310,00 Mio bei Banken deponiert waren.

2. Indirekte Immobilienanlage
Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden Anteile über CHF 14,90 Mio einer schweizerischen Immobilien-Anlagestiftung erworben. Per Bilanzstichtag belief sich der Marktwert der indirekten Immobilienanlage auf CHF 21,00 Mio (2,8% des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 30.09.2013 bewertet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine weiteren Anteile erworben bzw. keine Anteile gekündigt. Der nicht realisierte Kursgewinn belief sich für das Geschäftsjahr 2012/13 auf CHF 1,07 Mio. Die Anlagerendite der indirekten Immobilienanlage betrug 5,2% (Vorjahr 6,6%). Die Fondsbetriebsaufwandquote $TER_{ISA\ (GAV)}$ dieser Anlage per 30.09.2013 betrug 0,61%, die $TER_{ISA\ (NAV)}$ 0,76%.

Physalis Frucht

SPEZIFISCHE BESCHAFFENHEITEN FÜR INNOVATIVE PROZESSE FRUCHTBAR MACHEN

3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzte sich wie folgt zusammen:

in 1000 CHF	**30.09.2013**	**30.09.2012**
Management Accounting Services [1]	0	580
Verrechnungssteuer	1	2
Darlehen an Stammvermögen der HIG	70	70
Vorleistungen (Projekte in Planung)	0	15
Total	**71**	**667**

[1] Die Position Management Accounting Services ist per 30.09.2013 negativ und wird darum auf der Passivseite unter Sonstigen Verbindlichkeiten gezeigt.

4. Finanzverbindlichkeiten

45,1% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basierten auf langfristigen Schuldverpflichtungen.

Die Fremdfinanzierungsquote betrug 15,9% und war 3,5%-Punkte tiefer im Vergleich zum Vorjahr. Die Finanzverbindlichkeiten bei den Banken wurden um CHF 25,00 Mio reduziert. Der Liquiditätsbedarf wurde mit dem Verkaufserlös der Geschäftsliegenschaft Business Box in Regensdorf und den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftenbetrieb gedeckt.

in 1000 CHF	**30.09.2013**	**30.09.2012**	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	117 382	142 275	–24 893	–17.51
davon WEG-Finanzierung	4 382	4 275		
Durchschnittlicher Zinssatz	2.16%	2.34%		
Fremdfinanzierungsquote in % des MW	15.91%	19.43%		

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in 1000 CHF	**30.09.2013**	**30.09.2012**
Management Accounting Services [2]	455	0
Forderung gegenüber HIG Asset Management AG	455	369
Transitorische Passiven	699	1 012
Abgrenzung Baufortschritt [3]	376	946
Offene Forderungen aus MZ/HBK [4]	213	241
Total	**2 198**	**2 568**

[2] Die Position Management Accounting Services war per 30.09.2012 positiv und wurde darum auf der Aktivseite unter Sonstigen Vermögenswerten gezeigt.

[3] Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthält noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2012/13 erbracht wurde.

[4] Die Position Offene Forderungen aus MZ/HBK beinhaltet Wertberichtigungen für Delkredere-Risiken aus Mietzins- und Nebenkostenforderungen in der Höhe von CHF 0,21 Mio (Ende des Geschäftsjahres 2011/12 CHF 0,24 Mio).

6. Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern wurden wie im Vorjahr von einem externen Beratungsunternehmen objektbezogen überprüft und in der Berichtsperiode auf CHF 13,46 Mio nach oben angepasst. Es wurden wie in den Vorjahren die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern, soweit diese nach Ortsgebrauch vom Verkäufer zu übernehmen sind, berücksichtigt. Auf eine allfällige kommunale und interkantonale Verlustverrechnungsmöglichkeit wurde verzichtet.

in 1000 CHF	**30.09.2013**	**30.09.2012**
Liquidationssteuern per 01.10.2012	12 169	9 996
Anpassung Liquidationssteuern	+1 289	+2 173
Bestand 30.09.2013	13 458	12 169

7. Anteilscheinkapital / Anteile im Umlauf

Zeichnungen/Rückzüge

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurde das Anteilscheinkapital um netto 2001 Anteile erhöht, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 23,02 Mio ergibt. Die Zunahme resultiert aus der Reinvestition 2011/12 von 2553 Anteilen. Die Reinvestition entspricht einer Quote von 92,3% (Vorjahr 84,9%). Von 1032 gekündigten Anteilen wurden 488 Anteile wieder platziert.

Der Nettoausgabe- und Rücknahmepreis betrug im Berichtsjahr CHF 11 505 je Anteilschein.

Anteilscheinkapital

Der Stand des Anteilscheinkapitals per 30.09.2013 belief sich auf CHF 568,89 Mio bei 51 442 Anteilen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 30.09.2013 folgendes Bild:

in %	**bis 1 Mio**	**1–5 Mio**	**5–10 Mio**	**> 10 Mio**
Anleger	48.0	34.1	9.8	8.1
Kapital	6.6	24.5	22.1	46.8

8. Inventarwert

Per 30. September 2013 lag der Inventarwert (nach Ausschüttung) bei CHF 11 584. Dies entsprach einer Zunahme von CHF 79 pro Anteil (+0,7%).

in 1000 CHF	
Gesamtvermögen gemäss Bilanz:	761 804
Fremdkapital (inkl. Liquidationssteuern)	–133 039
Nettovermögen vor Ausschüttung:	628 765
Anteilscheine im Umlauf per 30.09.2013:	51 442
Inventarwert vor Ausschüttung (Wert in CHF):	12 223
Geplante Ausschüttung:	32 860
Nettovermögen nach geplanter Ausschüttung:	595 905
Inventarwert nach Ausschüttung (Wert in CHF):	11 584

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung der HIG beantragen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 640 pro Anteil (Vorjahr CHF 650).

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

in 1000 CHF	**30.09.2013**	**30.09.2012**
Gewinnvortrag (Vorjahr)	+1 756	713
Realisierter Erfolg	32 815	32 866
Verfügbare Ausschüttung	34 571	33 579
Beantragte Ausschüttung	32 860	31 823
Veränderung Gewinnvortrag	–45	+1 043
Gewinnvortrag (aktuelles GJ)	+1 711	+1 756

Erfolgsrechnung

9. Mietzinseinnahmen netto Soll / Leerstände

Netto Soll

Die Mietzinseinnahmen wurden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem Vorjahresvergleich nahmen die Mietzinseinnahmen netto Soll um CHF 1,00 Mio zu. Die positive Veränderung von +2,3% war mit der Inbetriebnahme der neuen Liegenschaft in Dietikon, den Mietzinsanpassungen nach erfolgter Sanierung in Zürich-Leimbach, der Sanierung in Safenwil sowie mit dem Wegfall des Mietzinsanteils aus dem Verkauf der Liegenschaft in Pratteln im Vorjahr zu begründen.

Netto Ist

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

in 1000 CHF	**2012/13**	**2011/12**	CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen < 20%)	35 238	34 527	+711	+2.1
Geschäftshäuser (Wohnanteil < 20%)	4 381	4 404	–23	–0.5
Wohn-/Geschäftshäuser	4 171	4 080	+91	+2.2
Total	**43 790**	**43 011**		

10. Ertragsausfälle

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die Leerstandsquote auf tiefem Niveau gehalten werden. Im Berichtsjahr betrug der Ertragsausfall CHF 1,47 Mio. Der Ertragsausfall lag damit um CHF 0,22 Mio oder 17,6% höher als im Vorjahr.

in 1000 CHF	**2012/13**	**2011/12**	CHF	%
Ertragsausfall	1 474	1 254	+ 220	–17.6
in % Mietzins netto Soll	3.26	2.83		

11. Liegenschaftenaufwand

Der gesamte Liegenschaftenaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,78 Mio (+9,2%) zugenommen und belief sich auf CHF 9,26 Mio. Dies entsprach einer Quote von 20,5% der Mietzinseinnahmen netto Soll (Vorjahr 19,2%).

Instandhaltung/Liegenschaftenbetrieb

Die Gesamtkosten für die Instandhaltung und den Liegenschaftenbetrieb betrugen 14,4% (Vorjahr 14,2%) der Mietzinseinnahmen netto Soll und beliefen sich für das Berichtsjahr auf CHF 6,53 Mio. Dies entsprach gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von CHF 0,24 Mio (+3,9%).

Instandsetzung

Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und umfassende Sanierungen) wurden CHF 2,74 Mio, d.h. 6,0% (Vorjahr 5,0%) der Mietzinseinnahmen netto Soll aufgewendet.

Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

in 1000 CHF	**2012/13**	**2011/12**	CHF	%
a.o. URE (Liegenschaften)	1 088	990	+98	+9.9
Umfassende Sanierungen	1 650	1 212	+438	+36.1
Total	**2 738**	**2 202**		

12. Operatives Ergebnis 2012/13

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit betrug CHF 34,60 Mio und ist gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,09 Mio (+0,3%) höher.

13. Fremdkapitalzinsen

Das anhaltend tiefe Zinsniveau sowie eine deutlich tiefere Fremdverschuldung beeinflussten das Ergebnis positiv. Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden CHF 25,00 Mio Fremdkapital zurückbezahlt.

in 1000 CHF	**30.09.2013**	**30.09.2012**	CHF	%
Hypotheken und feste Vorschüsse	2 762	3 820	–1 058	–27.7
WEG-Finanzierung	108	117	–9	–7.7
Total	**2 870**	**3 937**		

14. Verwaltung

Die Verwaltungskosten betrugen im Geschäftsjahr CHF 1,96 Mio und haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,07 Mio (+3,6%) zugenommen.

in 1000 CHF	**30.09.2013**	**30.09.2012**	CHF	%
Revisionsstelle	95	82	+13	+15.9
Schätzungsorgan	101	99	+2	+2.0
Reglementarische Vergütung	1 260	1 150	+110	+9.6
Marketing und Werbung	263	290	–27	–9.3
Allgemeine Verwaltung	216	248	–32	–12.9
Aufsichtsbehörden	20	17	+3	+17.6
Total	**1 955**	**1 886**		

Die reglementarischen Vergütungen an die HIG Asset Management AG wurden aufwandsorientiert belastet.

Der Aufwand für das Management der Stiftung, erbracht durch die HIG Asset Management AG, betrug CHF 1,26 Mio und hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,11 Mio (+9,6%) zugenommen. Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden der HIG Asset Management zusätzlich Vermittlungskommissionen über CHF 130 000 (Vorjahr CHF 279 850) bezahlt. Die HIG Immobilien Anlage Stiftung entschädigte die HIG Asset Management AG für deren Aufwendungen bei der Zeichnung von Anteilen im Umfang der erhobenen Ausgabekommissionen im Betrage von CHF 54 015 (Vorjahr CHF 17 668). Die reglementarische Vergütung enthielt auch die Entschädigungen an den Stiftungsrat und dessen Ausschüsse, sowie an den Verwaltungsrat der Tochtergesellschaft im Umfang von CHF 109 700 (Vorjahr CHF 104 900). Diese Kommissionen wurden der reglementarischen Vergütung angerechnet.

15. Nettoertrag des Rechnungsjahres

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres betrug CHF 30,84 Mio und ist CHF 0,90 Mio (+3,0%) höher als im Vorjahr (CHF 29,94 Mio).

16. Realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Im Juni 2013 konnte die Geschäftsliegenschaft Business Box in Regensdorf verkauft werden. Daraus resultierte ein Verkaufserfolg von netto CHF 1,97 Mio.

17. Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Unter diesem Abschnitt werden die Neubewertung der Immobilien und die Veränderung der Liquidationssteuern geführt. Die per 30.09.2013 vorgenommene Neubewertung des Immobilienportfolios hatte zu einer Anpassung bei den Marktwerten von netto CHF +5,40 Mio (Vorjahr CHF +6,32 Mio) geführt. Diese setzte sich wie folgt zusammen: Der Summe der Aufwertungen auf Ebene des ganzen Portfolios von CHF 9,11 Mio standen Abwertungen von CHF 3,71 Mio gegenüber. Bei den Liquidationssteuern wurden die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern nach Ortsüblichkeit berücksichtigt. Diese wurden um CHF 1,29 Mio (Vorjahr CHF 2,17 Mio) erhöht und betragen nun CHF 13,46 Mio.

18. Gesamtergebnis 2012/13

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2012/13 betrug CHF 36,92 Mio und liegt damit um CHF 0,09 Mio (–0,2%) tiefer als im Vorjahr (CHF 37,02 Mio).

KGAST Kennzahlen [5)]

in %	**2012/13**	**2011/12**
Mietzinsausfallquote	3.26	2.83
Fremdfinanzierungsquote	15.91	19.43
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	83.24	83.87
Betriebsaufwandquote (TER $_{ISA\ (GAV)}$)	0.49	0.47
Betriebsaufwandquote (TER $_{ISA\ (NAV)}$)	0.60	0.61
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.20	6.51
Ausschüttungsrendite	5.24	5.35
Ausschüttungsquote	106.55	106.30
Anlagerendite	6.24	6.57

[5)] Die Kennzahlen wurden nach den aktuell gültigen KGAST-Richtlinien, gemäss Fachinformation vom 23.08.2013 berechnet.

Ahorn

BEDÜRFNISSE WAHREN UND ZUKUNFTSWEISEND UMSETZEN

KPMG AG
Real Estate
Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8026 Zürich

Telefon +41 58 249 54 02
Telefax +41 58 249 48 70
Internet www.kpmg.ch

Kurzbericht der Schätzungsexperten

Als unabhängige Bewertungsexpertin hat KPMG Real Estate auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der HIG Immobilien Anlage Stiftung per 30. September 2013 bewertet. Wie bereits im Vorjahr wurde ein Drittel der Objekte besichtigt und nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) bewertet. Zwei Drittel der letztjährigen DCF-Werte hat KPMG Real Estate dieses Jahr desktopmässig (ohne Liegenschaftsbesichtigung) verifiziert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die DCF-Bewertungen basieren auf den Mieterträgen per 01.10.2013. Die Brutto-Mieteinnahmen (ohne mieterseitige Heiz- und Betriebskosten) abzüglich Risiko- und Kostenelemente ergeben die Netto Cash Flows (effektive Einnahmenüberschüsse oder Ausgabenüberschüsse). Die ersten zehn Jahre (Forecast-Periode) werden detailliert abgebildet und diskontiert. Für die im elften Jahr beginnende Residualperiode wird aus dem voraussichtlich nachhaltigen Nettoertrag der Barwert für die Restlebensdauer berechnet und dieser anschliessend um die Forecast-Periode abdiskontiert. Das Resultat stellt die Summe aller abdiskontierten Nettoerträge (Barwerte) dar. Die individuell je Liegenschaft festgesetzten durchschnittlichen Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4.27% und 5.08%. Die zukünftigen Mietzinsentwicklungen sind in den Bewertungen abgebildet. Die Inflationserwartungen werden berücksichtigt. Die Bewertung der Neubauliegenschaft erfolgt „at cost“, das heisst es werden jene Baukosten als massgebender Wert genommen, welche dem aktuellen Baufortschritt entsprechen.

Der Verkehrswert 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 werden.

Die Objekte sind einzeln bewertet. Die rechnerische Summierung stellt nicht das Resultat eines en-bloc-Verkaufs oder Einzelverkaufs aller Objekte dar. Bei Liegenschaften im Verkauf werden Abzüge für bei einem Verkauf anfallende Kosten (Verkaufsaktivitäten, Vermittlung, Handänderungsgebühren, Steuern, etc.) berücksichtigt. Gemäss Swiss GAAP FER 26 wurde die WEG-Belastung nicht im Marktwert berücksichtigt.

Auf Grund der aktuellen Marktsituation wird der Diskontsatz in der Forecastperiode um 5 Basispunkte und in der Residualperiode um 15 Basispunkte gesenkt. Die Inflationserwartungen werden gesamthaft leicht angehoben. Liegenschafsaufwertungen sind entsprechend auf die tieferen Diskontierungszinssätze, aber auch auf Mehrerträge und den Effekt von getätigten Sanierungen zurückzuführen. Liegenschaftsabwertungen fanden grösstenteils aufgrund tieferer Mietzinserträge und höher prognostizierter Sanierungskosten statt.

Der Marktwert der von KPMG Real Estate per 30. September 2013 nach der DCF-Methode bewerteten 59 Bestandsliegenschaften beträgt CHF 730,756,000. Dabei erfuhren 45 Liegenschaften eine Aufwertung und 14 Liegenschaften eine Abwertung. Eine Liegenschaft wurde veräussert und eine Liegenschaft befindet sich per Bewertungsstichtag im Bau (Neuzukauf). Der Portfoliowert beläuft sich auf CHF 737,738,000 und steigt gegenüber dem Vorjahr um CHF 5,500,000, was einer Zunahme von 0.8% entspricht (2012: CHF 732,238,000).

Wertveränderungsanalyse 2012/ 2013	CHF	Anteil
Marktwert Gesamtportfolio per 30.09.2012	732,238,000	100.0%
Innere Wertveränderung	9,255,000	1.3%
Erstmals bewertete Liegenschaften nach Fertigstellung	-	0.0%
Veränderung Liegenschaften im Bau (value "at cost")/ Neuzukauf	6,982,000	1.0%
Liegenschaften verkauft	-10,737,000	-1.5%
Marktwert Gesamtportfolio per 30.09.2013	**737,738,000**	**100.8%**

Zürich, 10. Oktober 2013

KPMG AG

Stefan Pfister
Partner, Head of Advisory

Oliver Specker
Senior Manager, Real Estate

JAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG
III. KONSOLIDIERTE BILANZ DES STAMMVERMÖGENS

in 1000 CHF	30.09.2013	30.09.2012
Aktiven	**682**	**679**
Umlaufvermögen	**656**	**658**
Flüssige Mittel	92	178
Forderungen ggü. Anlagevermögen (HIG)	455	369
Übrige Forderungen	98	99
Aktive Rechnungsabgrenzung	11	12
Anlagevermögen	**26**	**21**
Mobile Sachanlagen	26	21
Passiven	**682**	**679**
Fremdkapital kurzfristig	**534**	**531**
Passive Rechnungsabgrenzung	534	531
Fremdkapital langfristig	**70**	**70**
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	70	70
Stiftungskapital	**78**	**78**
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	73	73

IV. KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG DES STAMMVERMÖGENS

in 1000 CHF	2012/13	2011/12
Ertrag	**1 628**	**1 607**
Ertrag aus Ausgabe-/Rücknahmekommission	54	18
Ertrag aus Vermittlungkommission	130	280
Ertrag aus Reglementarischen Vergütungen	1 260	1 150
Ertrag Drittmandate	175	155
Ausserordentlicher Ertrag	9	4
Aufwand	**1 628**	**1 604**
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	**1 613**	**1 577**
Raumaufwand/Versicherungen	142	136
Abschreibungen	20	23
Personalaufwand	1 317	1 268
Finanzaufwand	2	3
Verwaltungs- und Informatikaufwand	132	147
Ausserordentlicher Aufwand	**0**	**7**
Steuern	**15**	**19**
Gewinn	**0**	**3**

ALLGEMEINE ANGABEN

A. Zusammensetzung des Stammvermögens

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

in 1000 CHF	**Aktiven**	**Passiven**
Beteiligung HIG Asset Management AG	75	
(100% Beteiligung, Erwerb per 01.10.2004)		
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 und die Schindler PK tätig.

C. Rechnungslegung

Die Rechnungslegung erfolgt gemäss den Vorschriften des Obligationenrechts (OR) und anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen.

D. Organe der HIG Asset Management AG

Generalversammlung

Verwaltungsrat	
Präsident	Franz Steinegger* lic. iur. (1943), Flüelen Fürsprech, Notar Mitglied seit: 01.10.2004
Vizepräsident	Marcel Berlinger* (1949), Wil SG Mandatierter Geschäftsführer der PK Stadt Wil Mitglied seit: 09.12.2008

* Mitglieder des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Revisionsstelle BDO AG, Solothurn

E. Geschäftsleitung der HIG Asset Management AG

Geschäftsleiter	Fritz Burri (1958), Langnau am Albis Eintritt: 01.07.2001
Leiter Portfolio Management	Roger Zanoli (1966), Tennwil Eintritt: 01.02.2008
Leiter Finanzen & Controlling	Kurt Gyger (1966), Kloten Eintritt: 01.12.2007
Assistentin der Geschäftsleitung	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 Geschäftsleitung der HIG Asset Management AG. Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden an die Träger der oben genannten Funktionen insgesamt CHF 1,00 Mio vergütet.

Versicherungswerte

in 1000 CHF	**30.09.2013**	**30.09.2012**
EDV-Versicherung	70	70
Mobiliarversicherung	150	150

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. Risikomanagement

Die Geschäftsleitung der HIG Asset Management AG befasste sich mit der Risikosituation und orientierte den Verwaltungsrat. Dieser bestätigte das System des Risiko-Managements und befasste sich mit den strategischen Risiken.

Tel. +41 32 624 62 46
Fax +41 32 624 66 66

BDO AG
Biberiststrasse 16
4501 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2012/2013

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens (Seiten 12 bis 23), konsolidierte Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seiten 26 - 27), für das am 30. September 2013 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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Stiftungsstatuten und den Reglementen.

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

Tel. +41 32 624 62 46
Fax +41 32 624 66 66

BDO AG
Biberiststrasse 16
4501 Solothurn

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2012/2013

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens (Seiten 12 bis 23), konsolidierte Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seiten 26 - 27), für das am 30. September 2013 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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Stiftungsstatuten und den Reglementen.

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

Grundsatz:
HIG investiert die bei ihr angelegten Mittel zum Zwecke der langfristigen Kapitalanlage mehrheitlich in direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz. Es wird eine angemessene Diversifikation der Risiken und das Erzielen einer marktkonformen Rendite angestrebt. Die für Investitionen vorgesehenen Regionen (Makrolagen) sind in der nebenstehenden Karte abgebildet.

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 maximal 25% des Gesamtvermögens beschränkt (inkl. der entsprechenden Vermögensanteile aus Mischbauten und reinen 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. Die Marktwerte der in Alleineigentum gehaltenen Liegenschaften müssen mindestens 75% des Anlagevermögens betragen. Weiter sind Miteigentum, Stockwerkeigentum und Bauten im Baurecht zulässig. Es dürfen auch indirekte Immobilienanlagen wie Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, Immobilien-Anlagestiftungen oder schweizerischen Immobilienfonds gehalten werden, sofern diese Gefässe ihre Geschäftsaktivitäten auf Grundstücke in der Schweiz beschränken. Als obere Limite sind hierfür 20% des Anlagevermögens fixiert.

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

Makrolage
Siehe CH-Karte Seite 31

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

Objektstruktur
- Situations-/nachfragegerechte Wohnungs-/Flächenstruktur
- Hohe Flexibilität und Effizienz bei Geschäftsbauten

Ausbaustandard
- Ansprechende Materialisierung
- Zeitgemässer Komfort

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

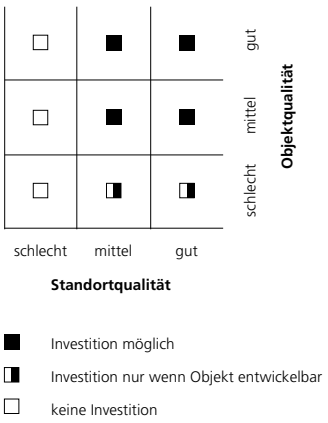
Vermietung/Mietzins
- Guter Objektmix
- Mittleres Mietzinssegment, nachhaltig marktgängig

Investitionsvolumen
- Gemäss den Anlagerichtlinien ist ein Anlagevolumen pro Investitionseinheit von maximal 15% vom Gesamtvermögen zulässig. Angestrebte Bandbreite pro Investitionseinheit ab ca. CHF 10,0 Mio bis ca. CHF 60,0 Mio

Rendite
- Angestrebte Nettorendite ab ca. 4,5%

Investitionskriterien:

Objekt-/Standortqualität



MAKROLAGE

Standorte HIG-Liegenschaften:

- ● Wohnen
- ◐ Wohnen/Geschäft
- ○ Geschäft

Strategie – Regionale Umsetzung Wohnliegenschaften:

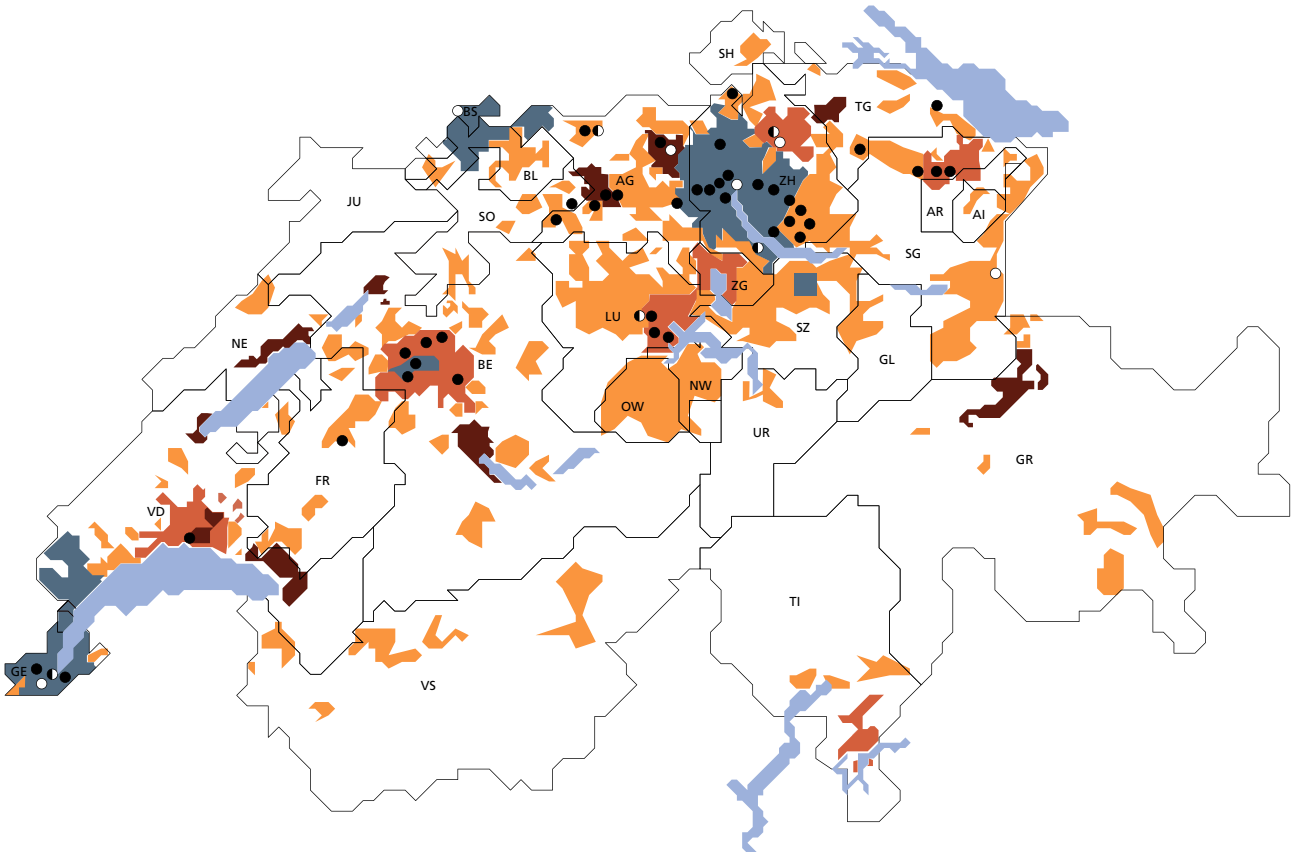
- Grossstädtische Agglomerationen
- Mittelstädtische Agglomerationen
- Agglomerationen von überregionaler Bedeutung
- Zusätzliche Standorte

Strategie – Regionale Umsetzung Geschäftsliegenschaften:

Grossstädte mit internationaler und nationaler Bedeutung

Mittelstädte und Gemeinden überregionaler Bedeutung

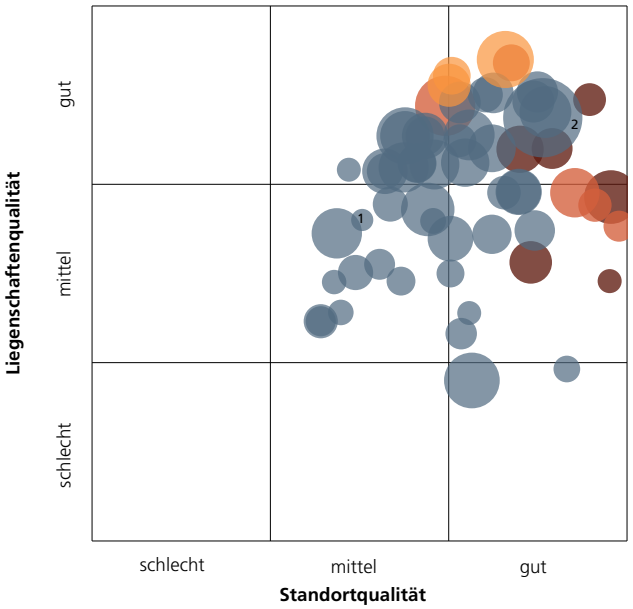
Investitionsstandorte Wohn- und gemischt genutzte Liegenschaften



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

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

Das in der abgebildeten Portfoliomatrix ersichtliche Gesamtbild zeigt, dass das Portfolio der HIG gut durchmischt ist und die Objekte grossmehrheitlich eine mittlere bis gute Standortqualität und eine mittlere bis gute Liegenschaftsqualität aufweisen. Als Fazit lässt sich zusammenfassen, dass das Portfolio der HIG gut positioniert ist und dem auf Seite 30 abgebildeten Anlageprofil mehrheitlich entspricht. 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.



Wohnliegenschaft

Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Geschäftsliegenschaft

Neubauten (bis 3-jährig)

Basis: Analyse Wüest & Partner 09/2013

1 Anlagevolumen ca. CHF 3,5 Mio

2 Anlagevolumen ca. CHF 44,2 Mio

Wertsteigernder Ausbau
Safenwil, Brühlstrasse 9–25: Mit der energetischen Sanierung der Gebäudehülle und dem Einbau von zwei 2½-Zimmer-Dachwohnungen werden nicht allein werterhaltende, sondern wertsteigernde Massnahmen getroffen. Die Fertigstellung der Sanierung erfolgte im Herbst 2013.

Barrierefreier Neubau
Fislisbach, «Mattrüti»: Auf den künftig zunehmenden Bedarf unserer alternden Gesellschaft reagiert die HIG durch die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. An der Hauptstrasse 18 entstehen 41 alters- und behindertengerechte Wohnungen. Die Inbetriebnahme ist für Mitte Oktober 2014 geplant.

Direktrendite (Ausschüttung) ALT
Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anteil in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert (nach Ausschüttung).

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

Anlagerendite (Performance) ALT
Die Anlagerendite zeigt die Direktrendite, korrigiert durch die Wertveränderung des Inventarwerts in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert.

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) als auch zum durchschnittlichen Nettovermögen (ohne Fremdkapital) › (NAV – Net Asset Value)

Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: Revision/Liegenschaftenschätzung, Liegenschaftenverwaltung, Reglementarische Vergütung und Übriger Aufwand.

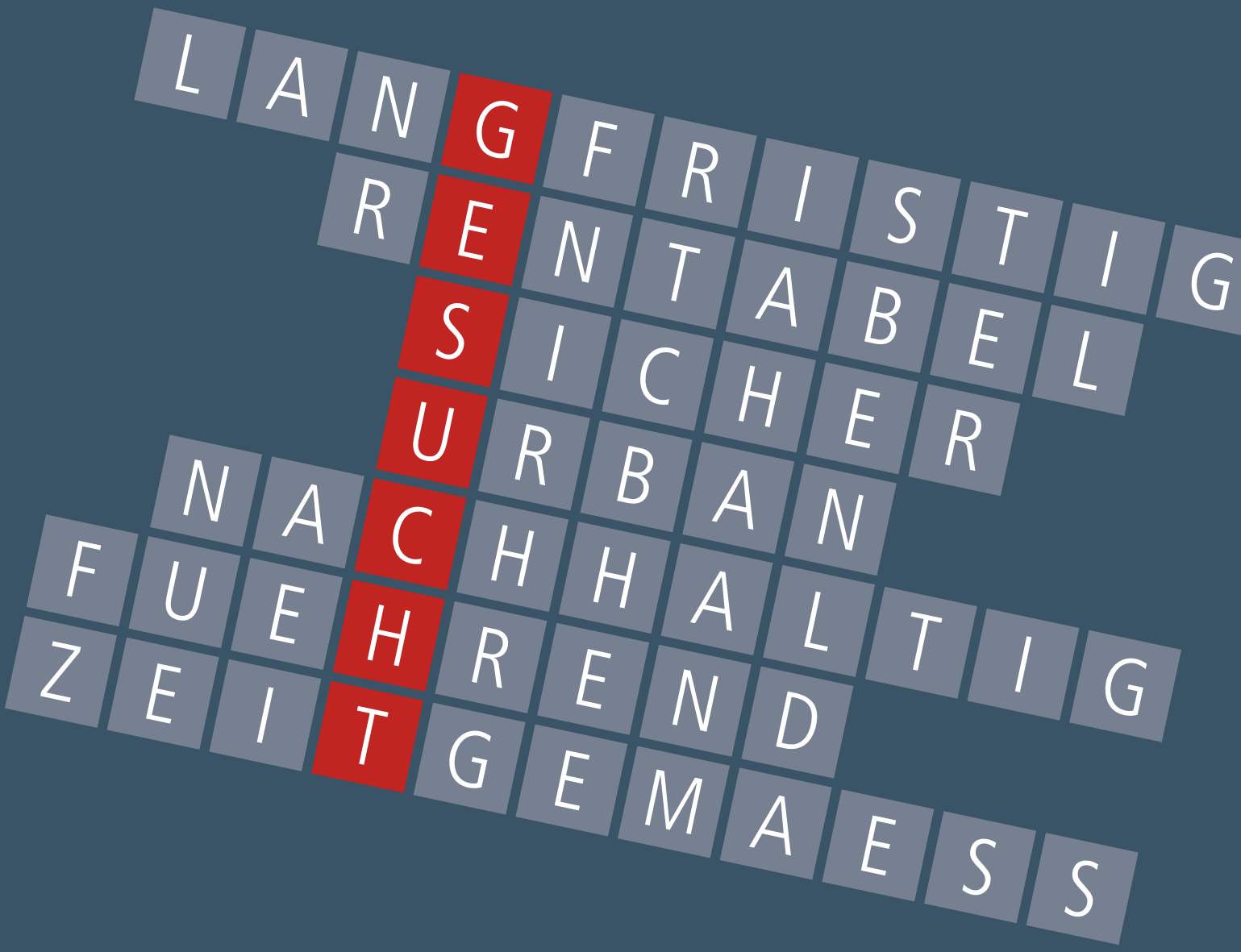
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)
Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent der Mietzinseinnahmen netto Ist.

Im Betriebsgewinn sind neben dem Liegenschaftenertrag abzüglich des Gesamtliegenschaftenaufwands (ohne Instandsetzung) auch die sonstigen Erträge aus der indirekten Immobilien Anlage und die Aufwendungen für die Verwaltung und Marketing (Revision/Liegenschaftenschätzung, Reglementarische Vergütungen und Übriger Aufwand) enthalten.

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

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.

Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-) quote
Die Mietzinsausfallquote zeigt die Mietzinsausfälle (inkl. Heiz-/Betriebskosten-Ausfälle und Debitorenverluste) in Prozent der Mietzinseinnahmen netto Soll.



Zur Ergänzung unseres Portfolios suchen wir laufend werthaltige Immobilien in urbaner Lage zur nachhaltigen Anlage.

Creafactory®