

2023

# HIG Immobilien Anlage Stiftung

## Geschäftsbericht 2023

Vorwort des Präsidenten	7
Wichtige Kennzahlen	8
Das Geschäftsjahr im Überblick	10
Portfolio-Informationen	16
Jahresrechnung des Anlagevermögens	
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Anhang zum Anlagevermögen	
Allgemeine Angaben	20
Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung	28
Kurzbericht der Schätzungsexperten	35
Jahresrechnung des Stammvermögens	
Konsolidierte Bilanz	36
Konsolidierte Erfolgsrechnung	36
Anhang zum Stammvermögen	37
Bericht der Revisionsstelle	40
Nachhaltigkeit	42
Bau- und Anlagetätigkeit	44
Anlageprofil	46
Makrolage	48
Portfolio-Qualität	49
Glossar	50

# 1.456 Mia CHF

Gesamtvermögen

# 53.9 Mio CHF

Gesamtergebnis

## 5.34 %

Anlagerendite

## 4.44 %

Ausschüttungsrendite

## 0.29 %

Betriebsaufwandquote TER

# Das Team der HIG



Roland Thoma, Geschäftsführer



Roger Zanolli, Stv. Geschäftsführer, Leiter Portfolio Management



Anna Trottmann, Real Estate Asset Managerin



Claudia Card, Office Managerin



Kurt Gyger, Leiter Finanzen & Controlling



Gerd Klemp, Leiter Planung & Bau



Jenny Linde, Fachverantwortliche, Finanzen, Controlling & IT

# Vorwort des Präsidenten

Nachdem sich die Situation bezüglich Covid 2022 entspannt hatte und sich die Inflationsraten ab dem Frühling 2023 reduzierten, kam bei vielen Marktbeobachtern die Hoffnung auf, dass nun endlich eine ökonomische Beruhigung und Normalisierung einkehren würde. Die Kapitalmarktzinsen lagen nun zwar auf einem deutlich höheren Niveau, aber die Markt-Erwartung ging im Herbst 2023 in die Richtung, dass bei den Kapitalmarktzinsen das Top nun erreicht wäre. In der Schweiz schien dies bereits Realität zu sein, nicht zuletzt aufgrund des starken Schweizerfrankens.

Anfang Oktober dieses Jahres überraschten uns dann die schrecklichen Ereignisse in Nahost. Naturgemäss wurde dadurch die globale Politik gefordert – wo neben der Ukraine nun ein zweiter Unruheherd klare Positionsbestimmungen und Massnahmen notwendig machte. In dieser neuen Welt mit deutlich höheren Zinssätzen und Fragezeichen, insbesondere bezüglich der künftigen politischen Stabilität im Nahen Osten, stieg natürlich die Volatilität auf praktisch allen Finanzmärkten.

Immobilienanlagen sind grundsätzlich von deutlich anziehenden Zinssätzen stark betroffen. Man zieht i.d.R. Gelder aus Immobilien ab und legt sie in andere Anlageklassen an, welche neu eine bessere und meist auch liquidere Alternative darstellen.

Beim HIG-Portfolio wurde aufgrund des steigenden Zinstrends bereits Ende 2022 eine Nachfrage- und Wert-Korrektur erwartet. Diese hat sich bis jetzt aber in Grenzen gehalten. Das Geschäftsergebnis der HIG kann man in einem von Unsicherheit geprägten Umfeld deshalb auch 2023 als sehr positiv bezeichnen. Bauen ist jedoch heute komplexer und politischer geworden. In einem Umfeld struktureller Wohnknappheit, welche aufgrund einer wieder stärkeren Zuwanderung Konsequenz einer ständig wachsenden Bevölkerung ist, dürfte Wohnen in Zukunft generell teurer werden. Die Lösung dieses Problems dürfte die Politik noch auf Jahre beschäftigen. Ein Mietpreisdeckel ist längerfristig sicher keine Lösung. Bei weiterhin wachsender Bevölkerung muss wieder mehr gebaut werden. Dies dürfte mit einer Einschränkung der Attraktivität der Anlage in Immobilien nicht erreicht werden.

Die HIG verfolgt seit vielen Jahren eine bewährte Anlagestrategie. Dies hat sie auch im letzten Jahr wieder bewiesen. Die Fokussierung auf Qualität, Effizienz und nachhaltiges Bauen sowie eine langfristige Optik sorgen dafür, dass die Anlage von Vorsorgegeldern in Immobilien auch in Zeiten steigender Zinsen attraktiv bleibt.



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ernst Mäder'. The signature is fluid and cursive, written in a professional style.

Dr. Ernst Mäder, Präsident des Stiftungsrates

# Wichtige Kennzahlen

## Geschäftsergebnis im Überblick

### Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23
<b>Gesamtvermögen</b>	1 035 133	1 083 213	1 229 571	1 422 147	<b>1 456 496</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+4.9	+4.6	+13.5	+15.7	+2.4
<b>Marktwert aller Immobilien</b>	1 003 661	1 049 064	1 194 571	1 382 112	<b>1 422 064</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+5.0	+4.5	+13.9	+15.7	+2.9
<b>Fremdfinanzierungsquote</b> <sup>1), 2)</sup> in % des Marktwertes aller Immobilien	25.50	26.89	25.00	24.20	<b>24.07</b>
<b>Nettovermögen</b>	753 284	771 751	892 349	1 031 539	<b>1 062 427</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+0.7	+2.5	+15.6	+15.6	+3.0
<b>Anspruchskapital</b>	646 462	657 914	747 850	844 169	<b>866 774</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	-0.6	+1.8	+13.7	+12.9	+2.7
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>	57 970	58 897	66 115	73 667	<b>75 356</b>
<b>Anzahl Anleger</b>	144	139	156	154	<b>153</b>

### Rendite- und Performanceangaben

<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	12 354	12 460	12 754	13 384	<b>13 476</b>
<b>Ausschüttung</b> (pro Anspruch in CHF)	637	645	795	666	<b>626</b>
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>2)</sup>	4.90%	4.92%	5.89%	4.76%	4.44%
Anlagerendite (Performance) <sup>2)</sup>	6.47%	6.07%	8.32%	9.79%	5.34%
Ausschüttungsquote <sup>2)</sup>	100.21%	105.27%	126.93%	106.80%	108.18%
Betriebsgewinnmarge <sup>2)</sup> (EBIT-Marge)	83.73%	88.76%	108.92%	97.37%	<sup>3)</sup> 82.38%
Betriebsaufwandquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA GAV</sub> )	0.28%	0.27%	0.28%	0.26%	0.29%
Betriebsaufwandquote <sup>2)</sup> (TER <sub>ISA NAV</sub> )	0.38%	0.37%	0.38%	0.36%	0.39%
Eigenkapitalrendite <sup>2)</sup> (ROE)	6.39%	6.01%	8.13%	9.33%	5.30%
Rendite des investierten Kapitals <sup>2)</sup> (ROIC)	4.53%	4.17%	5.93%	6.94%	3.74%

### Erfolgsrechnung

<b>Realisierter Erfolg</b>	37 046	37 955	49 727	48 449	<b>46 664</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+0.5	+2.5	+31.0	-2.6	-3.7
<b>Gesamtergebnis</b> (Berichtsperiode)	45 760	44 138	68 556	91 990	<b>53 862</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+5.3	-3.5	+55.3	+34.2	-41.4
<b>Soll-Mietertrag (netto)</b>	52 802	50 472	51 503	55 301	<b>60 199</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+3.3	-4.4	+2.0	+7.4	+8.9
<b>Mietausfallquote</b> <sup>2)</sup>	5.55%	5.87%	4.17%	2.60%	<b>2.18%</b>
<b>Mietbetriebsaufwand</b> (exkl. Instandsetzung)	8 460	8 458	9 285	8 827	<b>9 782</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+6.6	-0.0	+9.8	-4.9	+10.8
<b>Mietbetriebsaufwandquote</b>	16.02%	16.76%	18.03%	15.96%	<b>16.25%</b>

#### 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.

<sup>1)</sup> Maximal zulässige Belastung: 40% des Marktwerts aller Immobilien (Anlagerichtlinien Art. 8)

<sup>2)</sup> Definition siehe Glossar Seite 50

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

■ Kennzahlen durch Revisionsstelle geprüft

## Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	30.09.22	in %	31.03.23	in %	30.09.23	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	66 000	19.7	63 000	17.4	47 145	13.8
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	42 145	12.6	51 235	14.1	32 190	9.4
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	32 190	9.6	26 100	7.2	23 000	6.7
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	23 000	6.9	15 000	4.1	10 000	2.9
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	10 000	3.0	19 029	5.3	46 929	13.7
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	24 129	7.2	31 000	8.6	42 000	12.3
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	42 000	12.6	44 000	12.1	46 000	13.4
Fällig ab acht Jahren	95 000	28.4	113 000	31.2	95 000	27.8
<b>Total</b>	<b>334 464</b>	<b>100.0</b>	<b>362 364</b>	<b>100.0</b>	<b>342 264</b>	<b>100.0</b>

Per 30.09.2023 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1.07% (Vorjahr 0.73%)

## Veränderung Anspruchskapital

in 1 000 CHF	Ansprüche	CHF
<b>Stand per 01.10.2022</b>	<b>73 667</b>	<b>844 169</b>
Neuzeichnungen/Aufstockungen	371	4 965
Reinvestitionen	1 641	21 963
Rückzahlungen/Kündigungen	-323	-4 323
<b>Stand per 30.09.2023</b>	<b>75 356</b>	<b>866 774</b>
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

## Investitionsentscheide/Offene Verpflichtungen

in 1 000 CHF	Investitionen	Baufortschritt	Offene Verpflichtungen
<b>Käufe (Fertige Bauten)</b>			
keine	-	-	-
<b>Neubauprojekte</b>			
keine	-	-	-
<b>Sanierungen</b>			
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (1. Etappe)	99 380	34 076	
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (2. Etappe)		20 888	39 124
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» (3. Etappe)		6 065	
Liebefeld-Köniz, «flo&fleur» <sup>1)</sup>	2 120	1 347	
Zürich-Albisrieden, «Wydäcker»	34 543	33 399	1 144
<b>Total Verpflichtungen per 30.09.2023</b>	<b>136 043</b>	<b>95 775</b>	<b>40 268</b>

<sup>1)</sup> 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

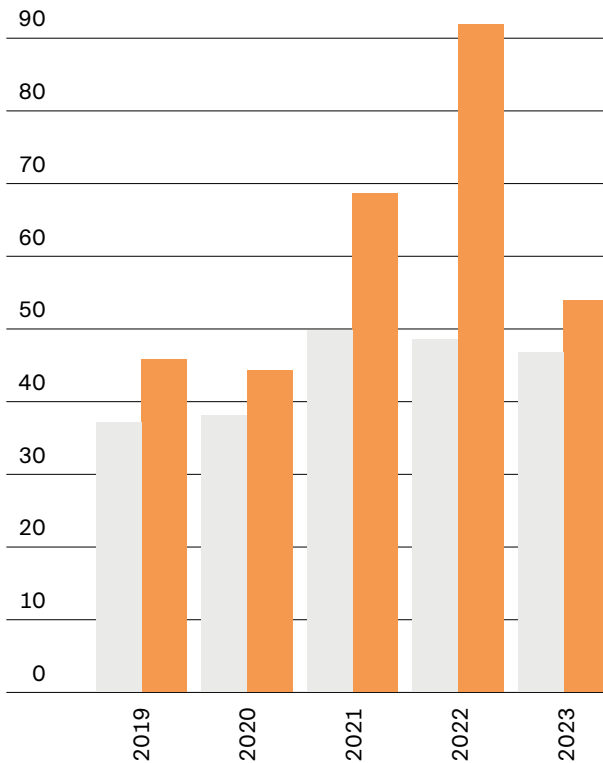
Der Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich im vergangenen Jahr von seiner robusten Seite. Die Liste der Herausforderungen ist zwar nicht kleiner geworden: zu den Unsicherheiten durch Liefer-schwierigkeiten und geopolitische Spannungen kamen die Inflation, höhere Fremdkapital- und Baukosten, hohe Energiepreise sowie eine rekordverdächtige geldpolitische Straffung dazu. Die erwarteten Transaktionspreisanpassungen fielen bisher bescheiden aus. Die Verknappung von Wohnraum und die regulatorischen Erhöhungsmöglichkeiten auf der Ertragsseite trugen wesentlich zur Stützung des Marktes bei. Der stabile Arbeitsmarkt und die robuste Verfassung der Unternehmen sind zusätzliche, solide Pfeiler auf der Nachfrageseite nach Wohnraum.

## Ergebnis

Der Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr fällt obgleich den herausfordernden Umständen sehr erfreulich aus. Das Bestergebnis aus dem Vorjahr lag nicht in Reichweite. Das Ergebnis profitierte von erneut tieferen Leerständen, von Sondereffekten aus realisierten Erfolgen aus Liegenschaftsverkäufen und Entwicklungsgewinnen von Ersatzneubauprojekten. Negativen Einfluss auf das Gesamtergebnis von CHF 53,9 Mio (Vorjahr CHF 92,0 Mio) hatten der gestiegene operative Aufwand, die Entwicklung der Hypothekarzinsen sowie die negative Performance der indirekten Immobilienanlage. Die direkte Ausschüttung erreichte mit CHF 626 pro Anspruch (Vorjahr CHF 666) eine Rendite von 4,44% (Vorjahr 4,76%).

### Ergebnisentwicklung

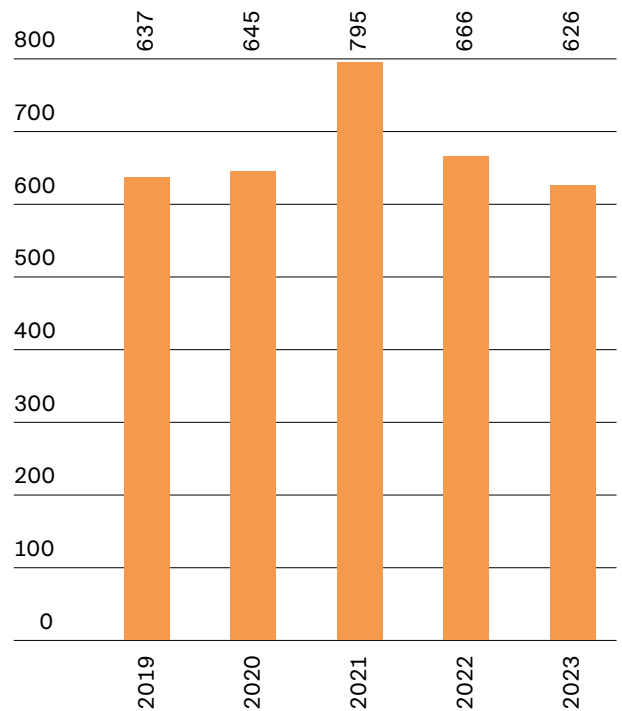
in Mio CHF



- realisierter Erfolg
- Gesamtergebnis

### Entwicklung Ausschüttung

Ausschüttung je Anspruch in CHF





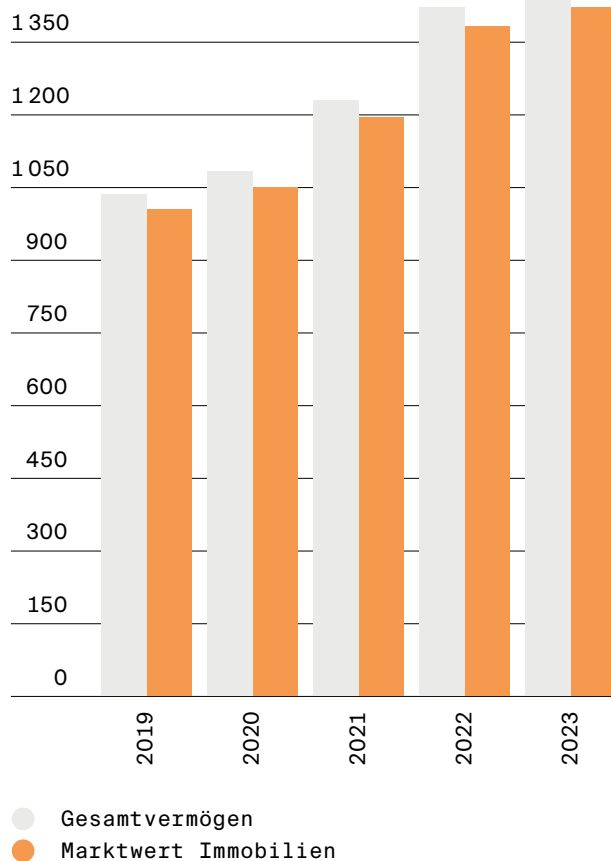
## Portfoliobewertung

Die unabhängige Schätzungsexpertin KPMG AG ermittelte die Marktwerte der Bestandsliegenschaften nach den regulatorischen Vorgaben für den Jahresabschluss. Dabei überprüfte sie die individuellen Diskontierungssätze pro Liegenschaft und hat diese an die Marktentwicklung angepasst. Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz beträgt 3,77% (aufgrund einer Rekalibrierung des Modells ist ein Vorjahresvergleich nicht aussagekräftig), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,05% bis 5,40% reicht.

Von den 74 bewerteten Bestandsliegenschaften wurden 35 auf- und 39 abgewertet. Die positiven Korrekturen beruhen auf höheren Sollmieten aus Mietsteigerungen sowie auf dem Entfall von getätigten Investitionen. Für die negativen Wertkorrekturen waren die Anpassungen für die (energetische) Instandhaltung und Instandsetzung sowie höhere CAPEX- und Diskontsatzanpassungen verantwortlich.

Gegenüber dem Vorjahr wurde das Bestandsportfolio (vor Zukäufen und bereinigt um Verkäufe) per 30.09.2023 mit CHF 1 282,3 Mio um CHF 1,4 Mio (+0,1%) höher bewertet. Ergänzt um Investitionen in die Erneuerung, in Angefangene Bauten und bereinigt um die Devestitionen wuchs das direkt gehaltene Portfolio der HIG um 2,9% auf CHF 1 422,1 Mio (Vorjahr 1 382,1 Mio).

### Vermögensentwicklung in Mio CHF



## Akquisitionen / Devestitionen

In letzter Zeit war eine Rückbesinnung auf die wahren Wertfaktoren von Immobilien zu beobachten: nachhaltige Renditefähigkeit, Standort/Lage und Objektqualität. Vermehrt als Käufer aufgetreten sind Family Offices, Private sowie Genossenschaften, die in den letzten Jahren gegenüber den cash-basierten Investoren öfter das Nachsehen hatten. Diese füllten die Lücke, die die institutionellen aus unterschiedlichen Gründen geöffnet haben. Alternative Anlageformen haben wieder an Attraktivität gewonnen und die Vorgaben bei der Asset Allokation haben dazu beigetragen, dass der Kaufhunger nach Immobilien deutlich zurückging. Die schon fast als sicher angenommene Preissteigerung hat einen sanften Dämpfer erhalten.

In diesem veränderten Marktumfeld wurden im vergangenen Jahr keine Käufe getätigt, da die vorsichtigere Preisgestaltung bei den abgegebenen Angeboten nicht die erhofften Topplatzierungen erreichte.

Per Juni trennte sich die HIG von einem nicht mehr strategiekonformen Mehrfamilienhaus in Rheinfelden AG. Die in den letzten Jahren verfolgte Strategie zur Reduzierung der Objekte mit grösseren Retailflächen wurde mit dem Verkauf der Liegenschaft in Buchs SG per Juli abgeschlossen. Dadurch sanken die Mieterträge aus der Nutzung «Verkauf» über die letzten Jahre um rund ein Drittel auf aktuell noch 4,5% der gesamten Einnahmen. Aus dem Verkauf der beiden Objekte resultierte ein Netto-Erfolg von CHF 3,3 Mio.

## Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften

Dass Termine und Kosten in Zeiten mit erschwerten Rahmenbedingungen eingehalten werden können, bewiesen gleich zwei in Betrieb genommene Neubauprojekte. Per Oktober 2022 bezogen 23 Mietparteien die Liegenschaft «The Trees» in Lausanne. Die 2½- und 3½- Zimmerwohnungen waren per Bezugsdatum alle vermietet. Die Inbetriebnahme des Ersatzneubaus «Bachtelblick» in Wetzikon mit 60 modernen 1½- bis 5½- Zimmerwohnungen erfolgte ebenfalls zwei Monate früher als geplant bereits per Februar 2023. Die Vollvermietung wurde per Juni erreicht. Beide Neubauprojekte haben eine CO<sub>2</sub>-freie Energiegewinnung (Erdsonde resp. Luft-Wasser-Wärmepumpe), eine Stromproduktion über PV-Anlagen und die Ausrüstung mit Ladeanschlüssen für E-Bikes und E-Autos gemeinsam. Aus der Aktivierung dieser beiden Liegenschaften resultierte ein einmaliger Entwicklungsgewinn von CHF 10,9 Mio vor latenten Steuern.

## Erneuerungen

Zur Sicherstellung der Portfolioqualität wurden verschiedene Erneuerungen ausgeführt oder sind in der Planung. Im Geschäftshaus Obergasse 19 in Winterthur wurde die Auffrischung der Fassade inkl. Fenster, Treppenhaus und Allgemeinflächen durchgeführt. Die Teilsanierung der Liegenschaft Metzggasse 19 in Winterthur sowie die Fassaden- und Dachsanierung inkl. Installation einer PV-Anlage der Liegenschaft Weissenbühlweg 40 in Bern sind grösstenteils abgeschlossen.

Für die komplette Innensanierung der 96 Wohnungen in der Überbauung «Grange-Lévrier» in Vernier wurde das Baugesuch eingereicht. Aufgrund von rechtlichen Unsicherheiten ist der Bewilligungsprozess aktuell sistiert.

Für die Innensanierung inkl. Grundrissoptimierung der Wohn-/Geschäftsliegenschaft Allschwilerstrasse 51 in Basel ist die Submission der Arbeiten im Gange. Gleichzeitig plant der Hauptmieter der Liegenschaft, seine Mietflächen zu erneuern, damit die Arbeiten gemeinsam abgeschlossen werden können.

Für die Gesamterneuerung inklusive Aufstockung der Wohn-/Geschäftsliegenschaft Waffenplatzstrasse 1 in Zürich liegt die Baubewilligung vor. Aktuell läuft die Ausführungsplanung mit dem Ziel, die Bauarbeiten im nächsten Jahr zu starten.

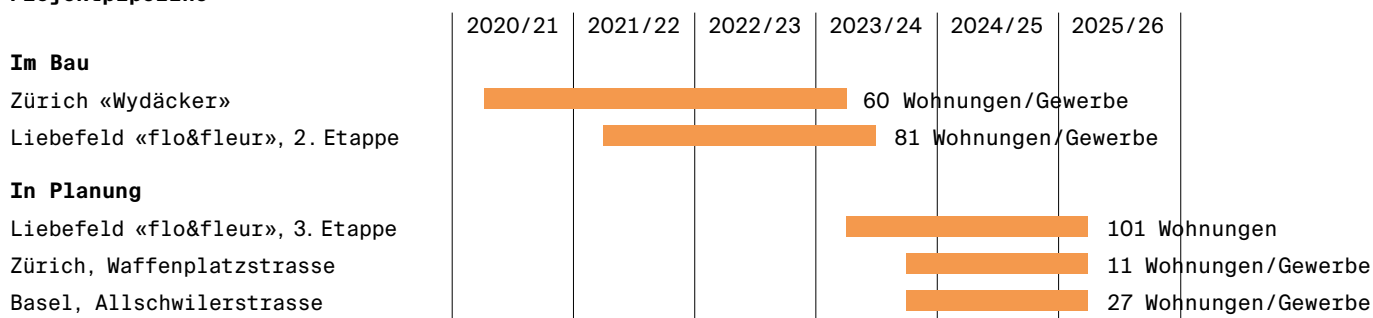
## Entwicklungs-/Verdichtungsprojekte

Seit dem Frühling 2022 laufen die Bauarbeiten der 2. Etappe «flo&fleur» in Liebefeld auf Hochtouren und der Bezug der zwei Gebäude ist per März resp. Mai 2024 geplant. Die im August gestartete Erstvermietung übertrifft alle Erwartungen. Zwei Drittel der Wohnungen sind bereits vermietet.

Geplant war im vergangenen Geschäftsjahr auch der Bezug des Holzhybrid-Bauprojekts «Wydäcker» in Zürich. Leider führten verschiedene Umstände zu Verzögerungen und somit zu einer grösseren Verspätung. Der Bezug der qualitativ hochstehenden «Green Property» zertifizierten Überbauung erfolgt gestaffelt per November/Dezember 2023.

Die Projektpipeline umfasst aktuell drei bewilligte, aber noch nicht begonnene Bau- oder Erneuerungsprojekte. Für Dezember 2023 ist der Beginn der Abbrucharbeiten der Bestandsbauten für das Ersatzneubauprojekt «flo&fleur», 3. Etappe geplant.

### Projektpipeline



## Entwicklung Anspruchskapital

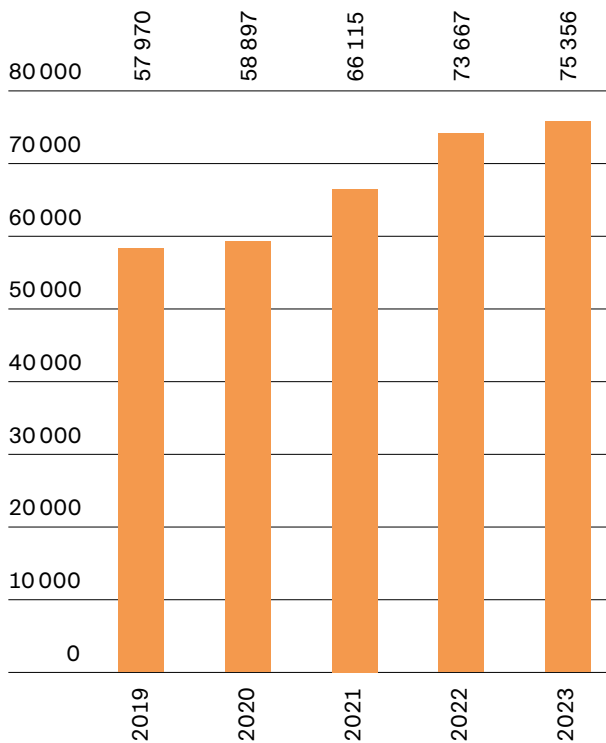
Gemäss Beschluss des Stiftungsrats wurde die Reinvestition der Ausschüttung im vergangenen Geschäftsjahr zu 100% zugelassen. Das Resultat der Reinvestition zeigte klar, dass sich das Investitionsverhalten aufgrund der neuen Marktsituation wesentlich verändert hat. Im Vergleich mit den letzten Jahren war eine eher tiefe Reinvestitionsquote von 48,7% (Vorjahr 76,2%) zu verzeichnen. Die durch zwei Kündigungen zurückgenommenen Ansprüche wurden mit der Ausgabe an einen bestehenden und drei neue Anleger wieder erfolgreich platziert.

## Ertragsentwicklung

Der Mietertrag Netto erhöhte sich im Berichtsjahr um 10,0% auf CHF 59,3 Mio (Vorjahr 53,9 Mio). Die Ertragsentwicklung positiv beeinflusst haben die 2022 getätigten Akquisitionen der Objekte in Genf, Reinach, Basel und Luzern sowie die erstmals ganzjährig fliessenden Erträge aus den beiden eigenen Projektentwicklungen «flo&fleur», 1. Etappe in Liebefeld und «Maison Capitol» in Bern. Zudem erfolgten im Geschäftsjahr 2023 die Inbetriebnahmen von «The Trees» in Lausanne und des Ersatzneubaus «Bachtelblick» in Wetzikon, die ebenfalls die Erhöhung mittrugen. Das Bestandsportfolio trug mit 0,6% (Vorjahr 0,5%) aufgrund von durchgeführten Mietzinsanpassungen zur Steigerung bei. Dem Markttrend folgend konnte die HIG ein weiteres Mal die Mietausfallquote gegenüber dem Vorjahr auf noch 2,2% (Vorjahr 2,6%) senken.

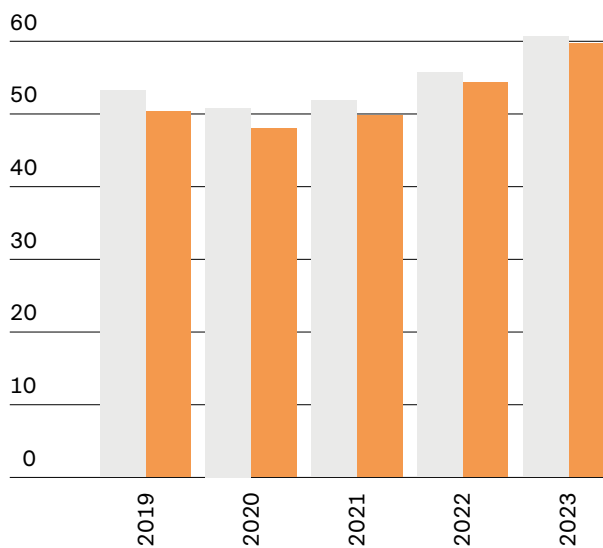
### Entwicklung Anspruchskapital

Anzahl Ansprüche



### Ertragsentwicklung

in Mio CHF



- Soll-Mietertrag (netto)
- Mietertrag Netto

## Vermietungssituation

Die Verknappung der Wohnungsverfügbarkeit aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen und der abnehmenden Bautätigkeit trägt zu einer erfreulichen Senkung des Leerstands bei. Aber sie führt auch zu höheren Mietpreisen, was wiederum zu unerwünschten politischen Eingriffen in den Markt geführt hat. Als weitere negative Begleiterscheinung senkt der tiefe Leerstand den Druck auf die Erneuerung von Bestandsgebäuden und verschlechtert damit über kurz oder lang ein ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis des Marktangebots. Höhere Preise, der Mangel an Fachmitarbeitenden und immer mehr Regulatorien stellen zusätzliche Hürden zu der ohnehin verminderten Investitionsfreudigkeit dar.

## Segment Wohnen

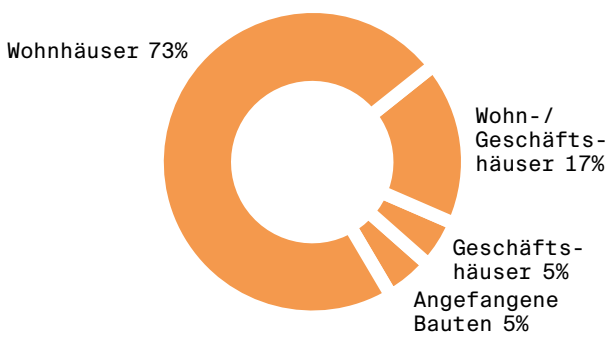
Das HIG-Portfolio profitierte im vergangenen Geschäftsjahr vom Marktdruck im Segment Wohnen. Die bereits knappe Verfügbarkeit dürfte weiter abnehmen. Die erwartete zweite Erhöhung des Referenzzinssatzes in nächster Zeit sowie der Anstieg des Landesindexes der Konsumentenpreise hält den Druck auf die Bestandsmieten in allen Regionen hoch. Per Stichtag 30. September 2023 lag die Leerstandsquote Wohnen bei tiefen 1,0% (Vorjahr 0,8%).

## Segment Büro/Gewerbe

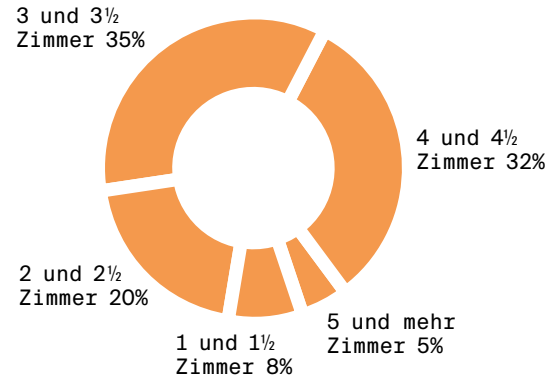
Per Stichtag 30. September 2023 standen insgesamt drei Büro/Gewerbeobjekte mit insgesamt 639 m<sup>2</sup> leer. Dies ergibt eine Quote von 2,6% auf Basis der Nettomiete resp. von 4,4% auf Basis der Mietfläche. Vor allem die Nachfrage nach den freien Büroflächen an der Badenerstrasse 567 in Zürich sowie der Verkaufsfläche in der Liegenschaft Fort Barreau in Genf zeigen, dass es B-Standorte mit infrastrukturellen Mängeln oder Nachteilen in der Fussgängerfrequenz schwieriger haben, eine nahtlose Wiedervermietung zu erreichen. Die Verhandlungen benötigen mehr Zeit und die geforderten Incentives werden reichhaltiger. Erfolgreich konnten dennoch 3 800 m<sup>2</sup> Büro- und Dienstleistungsfläche neu vermietet oder bestehende Mietverträge verlängert werden.

# Portfolio-Informationen

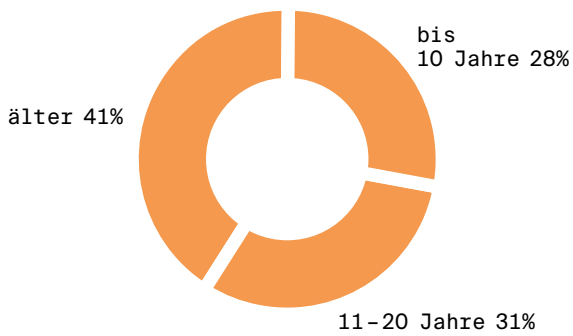
## Marktwert Immobilien nach Liegenschaftskategorien



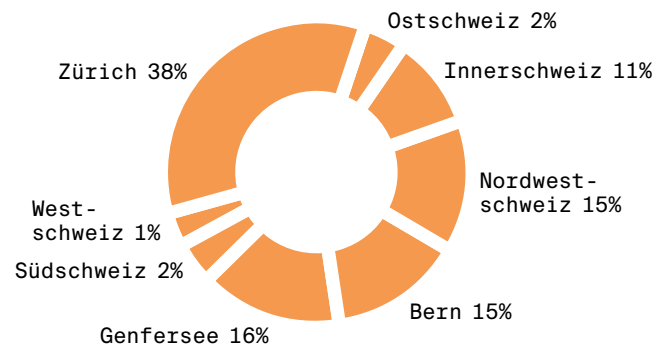
## Wohnungsmix nach Wohnungsgrößen



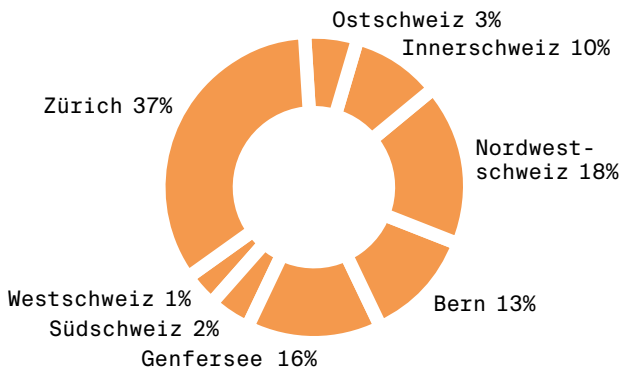
## Altersstruktur Baujahr (inkl. Gesamt- und Innernerneuerungen)



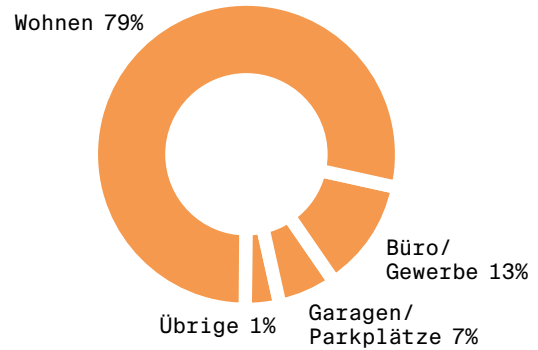
## Marktwert Immobilien nach Regionen



## Mietertrag netto nach Regionen



## Mietzinseinnahmen netto Soll nach Objektgattung



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

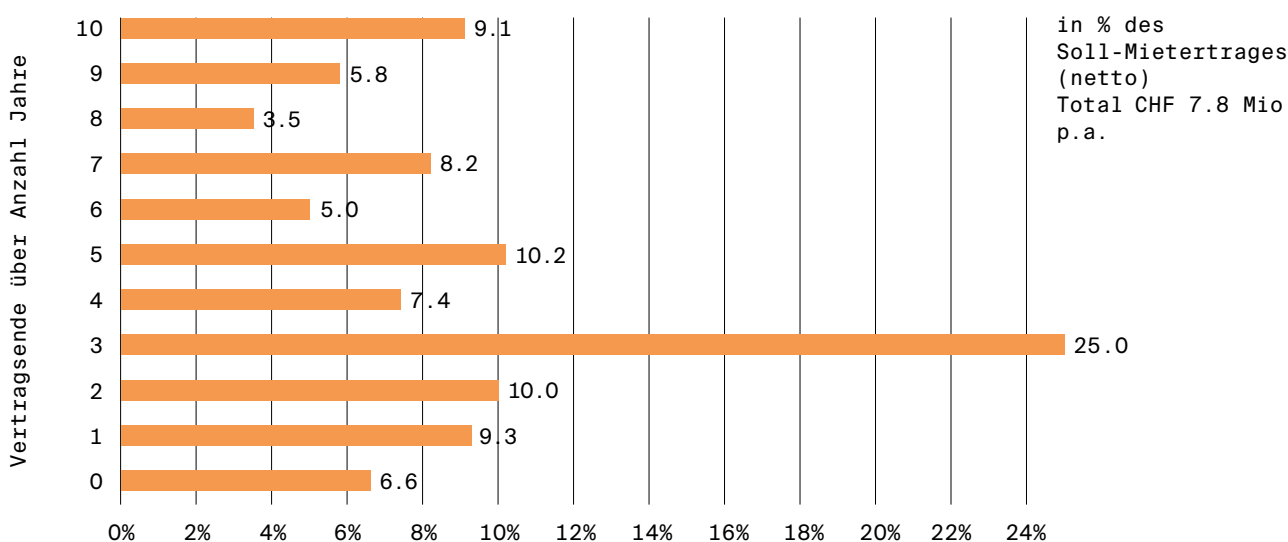
Stichtag	30.09.2023		30.09.2022	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Wohnungen	1.0	40	0.8	32
Büro/Gewerbe	2.7	17	3.4	23
Garagen/Parkplätze	11.0	38	13.1	45
übrige Objekte	2.1	2	2.8	2
alle Objekte	1.9	97	2.1	102

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

Stichtag	30.09.2023		30.09.2022	
	in %	in TCHF	in %	in TCHF
Bestandsportfolio	1.9	82	2.1	90
Neubauten bis 3-jährig	4.0	13	3.0	11
Renovierte Objekte während und 1 Jahr nach umfassender Erneuerung	0	0	0	0

**Portfolio nach Fälligkeit der Gewerbe-Mietverhältnisse**

Soll-Mietertrag (netto) per 30.09.2023



Portfolio-Informationen nicht durch Revisionsstelle geprüft

# Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

## Vermögensrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF	30.09.2023 Marktwert	in %	30.09.2022 Marktwert	in %
<b>Aktiven</b>				
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	68 014	4.7	71 672	5.0
Fertige Bauten (inkl. Land)	1 338 836	91.9	1 295 307	91.1
Entwicklungsliegenschaften	15 214	1.0	15 133	1.1
<b>Immobilien</b>	<b>1 422 064</b>	<b>97.6</b>	<b>1 382 112</b>	<b>97.2</b>
Flüssige Mittel	2 294	0.2	3 275	0.2
Indirekte Immobilienanlage	32 009	2.2	32 378	2.3
Sonstiges Vermögen	129	0.0	4 382	0.3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1 456 496</b>	<b>100.0</b>	<b>1 422 147</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>				
Finanzverbindlichkeiten	342 264	86.9	334 464	85.6
Sonstige Verbindlichkeiten	12 027	3.1	18 447	4.7
Liquidationssteuern	39 778	10.0	37 696	9.7
<b>Fremdkapital</b>	<b>394 069</b>	<b>100.0</b>	<b>390 608</b>	<b>100.0</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 062 427</b>		<b>1 031 539</b>	
Anzahl Ansprüche im Umlauf	75 356		73 667	
Inventarwert pro Anspruch (nach Ausschüttung)	13 476		13 384	
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>				
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 031 539		892 349	
Ausschüttung Geschäftsjahr	-45 580		-49 118	
Zeichnung Ansprüche netto	22 606		96 318	
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	53 862		91 990	
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 062 427</b>		<b>1 031 539</b>	

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung Seite 28-34



## Erfolgsrechnung des Anlagevermögens

in 1 000 CHF

	2022/23	in %	2021/22	in %
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>59 320</b>		53 936	
Soll-Mietertrag (netto)	60 199	100.0	55 301	100.0
Minderertrag Leerstand	-1 221	-2.0	-1 383	-2.5
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten	-95	-0.2	-53	-0.1
Übrige Erträge aus Liegenschaften	437	0.7	71	0.1
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>5 166</b>	<b>8.6</b>	5 518	10.0
Instandhaltung	3 584	6.0	3 686	6.7
Instandsetzung	1 582	2.6	1 832	3.3
a.o. Unterhalt	717	1.2	492	0.9
Sanierungen	865	1.4	1 340	2.4
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>6 198</b>	<b>10.3</b>	5 141	9.3
Ordentlicher Liegenschaftsbetrieb	3 742	6.2	3 011	5.4
Bewirtschaftungshonorare	2 456	4.1	2 130	3.9
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>47 956</b>	<b>79.6</b>	43 277	78.2
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>634</b>	<b>1.3</b>	2 863	6.6
Aktivzinsen/Indirekte Immobilienanlage	-348		1 446	
Aktivierete Bauzinsen	453		426	
Übriger Ertrag	529		991	
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>3 544</b>	<b>7.4</b>	2 165	5.0
Hypothekarzinsen	3 544		2 165	
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>1 664</b>	<b>3.5</b>	1 298	3.0
Revisionsaufwand	75		73	
Schätzungsaufwand	115		98	
Geschäftsführungshonorar	1 007		506	
Übriger Verwaltungsaufwand	467		621	
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>43 382</b>	<b>90.4</b>	42 676	98.6
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>3 282</b>		5 773	
Erfolg aus Verkauf Immobilien	3 282		5 773	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>46 664</b>		48 449	
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>7 198</b>		43 541	
Erfolg aus Neubewertung	9 280		56 127	
Positive Marktwertanpassung	24 031		62 009	
Negative Marktwertanpassung	-14 751		-5 882	
Veränderungen latente Steuern	-2 082		-12 586	
<b>Gesamtergebnis des Rechnungsjahres</b>	<b>53 862</b>		91 990	
<b>Gewinnverwendung</b>				
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:				
<b>Ausschüttung pro Anspruch</b>	<b>626</b>		666	
<b>Beantragte Ausschüttung</b>	<b>46 930</b>		45 580	
<b>Gewinnvortrag (nach Ausschüttung)</b>	<b>6 600</b>		6 865	

# Anhang zum Anlagevermögen der HIG

## Allgemeine Angaben

### A. Stiftungszweck/Rechtsgrundlage/Aufsichtsbehörde

#### Stiftungszweck

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

#### Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der HIG bilden die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Statuten vom 13.01.2014, das Reglement vom 03.12.2013, die Anlagerichtlinien vom 04.09.2013, das Organisations- und Geschäftsreglement (OGR) vom 05.12.2022 und der Prospekt vom 12.05.2021.

#### Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Seilerstr. 8, 3011 Bern

### B. Organe

Organe der HIG sind:

- die Anlegerversammlung
- der Stiftungsrat
- die Revisionsstelle

#### Stiftungsrat

##### Präsident

Ernst Mäder <sup>A/F</sup> Dr. oec. (1954), Eich  
Ehem. Chief Financial & Investment Officer der Suva, Luzern  
Mitglied seit: 03.12.2019, gewählt bis: AV 2023

##### Vizepräsident

Lorenz Heim <sup>A/E/F</sup> (1968), Küsnacht  
Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich  
Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2023

##### Mitglieder

Markus Dobnik <sup>A/B/E</sup> (1964), Buchs AG  
Geschäftsführer der Artemis Immobilien AG, Aarburg  
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis: AV 2023

Petra Feigl-Fässler <sup>D/E</sup> lic. oec. HSG (1971), Nürensdorf  
Head HR der M-Industrie AG, Zürich  
Mitglied seit: 04.12.2018, gewählt bis: AV 2023

Thomas Leu <sup>C/E</sup> (1972), Zug  
Leiter Immobilien der Zuger Pensionskasse, Zug  
Mitglied seit: 05.12.2017, gewählt bis: AV 2023

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

Mario Passerini <sup>C/D/E</sup> (1958), Luzern  
Head Asset-Management der Schindler Pensionskasse, Ebikon  
Mitglied seit: 03.12.2013, gewählt bis: AV 2023

---

Valeria Romang-Dummermuth <sup>A/B/E</sup> (1982), Kirchlindach  
Leiterin Geschäftsstelle Pensionskasse Spital Netz Bern, Bern  
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis: AV 2023

---

Christoph Stäger <sup>A/B/E</sup> (1970), Burgdorf  
Leiter Immobilien-Portfoliomanagement der Previs Vorsorge, Bern  
Mitglied seit: 03.12.2020, gewählt bis: AV 2023

---

## Index

<sup>A</sup> Kollektivunterschrift zu zweien

<sup>B</sup> Anlageausschuss

<sup>C</sup> Compliance-Ausschuss

<sup>D</sup> Prüfungsausschuss

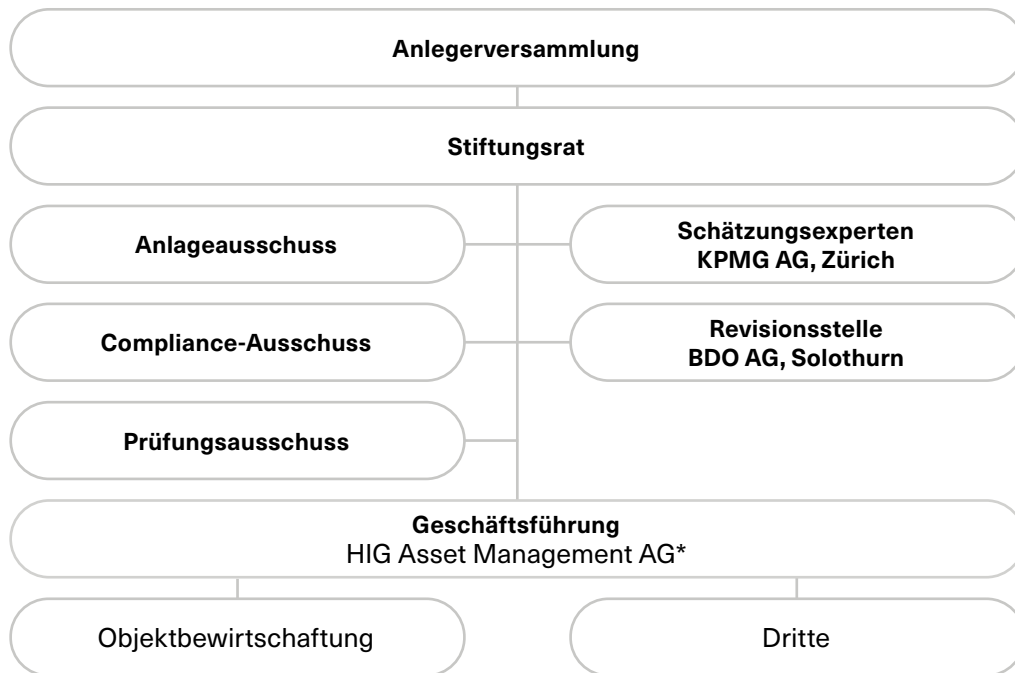
<sup>E</sup> Anlegervertreter

<sup>F</sup> Verwaltungsrat der HIG Asset Management AG

## Revisionsstelle

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

## C. Organisation der Stiftung/- der Vermögensanlage



\* 100-prozentige Tochter der HIG Immobilien Anlage Stiftung

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

Der Stiftungsrat besteht derzeit aus 9 Mitgliedern und ist oberstes geschäftsführendes Organ. Er trifft die strategischen und geschäftspolitischen Entscheide sowie die Beschlüsse von grundlegender Bedeutung über die Anlage der anvertrauten Anlagegelder. Er ist zudem zuständig für die Festlegung der Organisation und überwacht den Geschäftsgang im Sinne einer Oberaufsicht. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien ist vom Stiftungsrat an den Compliance-Ausschuss delegiert. Dieses Gremium besteht aktuell aus 2 vom Anlageausschuss und der Geschäftsführung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Die einzelnen Anlageentscheide treffen entsprechend der im OGR geregelten Kompetenzordnung je nach Anlagevolumina die Geschäftsführung, der vom Stiftungsrat eingesetzte Anlageausschuss oder der Stiftungsrat. Der Anlageausschuss besteht derzeit aus 4 vom Compliance-Ausschuss und der Geschäftsführung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats. Der Prüfungsausschuss unterstützt den Stiftungsrat in der Überwachung der finanziellen Entwicklung der HIG, der Effizienz der Prozesse und des Gleichgewichts zwischen Risiko und Kontrollmassnahmen. Insbesondere bildet er sich ein eigenständiges Urteil über den Jahresabschluss und die Angemessenheit des internen Kontrollsystems (IKS) sowie über die Wirksamkeit der externen Revisionsstelle. Der Prüfungsausschuss besteht derzeit aus 2 Mitgliedern des Stiftungsrats.

Schätzungsexpertin der HIG ist die KPMG AG, Zürich. Die Schätzungsexpertin wird vom Stiftungsrat für eine Amtsdauer von jeweils 3 Jahren gewählt (gewählt bis AV 2024). Die KPMG AG erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 11.3 ASV (Qualifikation und Unabhängigkeit). Die Schätzungsexperten ermitteln jährlich die Marktwerte aller Liegenschaften im Bestandsportfolio. Zudem bewerten sie zum Kauf oder Verkauf beantragte Liegenschaften und Projekte. Weitere Details hierzu können dem vom Stiftungsrat am 24.06.2020 erlassenen Bewertungsreglement entnommen werden.

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

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

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

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

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

## D. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Die Jahresrechnung 2022/23 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
<b>Immobilien</b> <b>Fertige Bauten</b>	Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Siehe dazu den Kurzbericht der Schätzungsexperten.
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	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.
<b>Angefangene Bauten</b>	Angefangene Bauten werden generell zu Anschaffungswerten bilanziert. Auf der durchschnittlichen Investitionssumme dürfen Bauzinsen aktiviert werden. Die Belastung erfolgt zum durchschnittlichen Fremdkapitalsatz.
<b>Rückstellungen</b>	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.
<b>Liquidationssteuern</b>	Berücksichtigt sind die bei einem Verkauf voraussichtlich anfallenden Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern. Die Handänderungssteuern werden nur soweit berücksichtigt, wie sie vom Verkäufer zu übernehmen sind.

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

## E. Risiko-Management

### Grundsätze

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

Der Stiftungsrat bestätigte das System des Risikomanagements, hat sich mit den strategischen Risiken befasst und von der Behandlung der operativen Risiken durch die Geschäftsführung Kenntnis genommen. Des Weiteren hat sich der Stiftungsrat mit der Ausschüttungspolitik befasst und er liess sich über die Einhaltung des Reglements zur Einhaltung der Loyalität und Integrität informieren.

## Organisation/Prozesse

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

## In-/Devestitionen

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

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

## Neubau-/Sanierungsvorhaben

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

## Führung des Immobilienportfolios

Die Führung und damit auch die Überwachung des Portfolios sind an die HIG Asset Management AG delegiert. Die Risiken im Zusammenhang mit der Führung des Immobilienportfolios liegen primär

- in der Entwicklung der Positionen Ertrag/Ertragsausfall/Aufwand
- beim baulichen Zustand der Immobilien
- bei Personen- oder Sachschäden
- in möglichen Veränderungen des relevanten Marktumfeldes

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

## Bewertungen

Das Immobilienportfolio wird einmal pro Jahr durch die externe und unabhängige Schätzungsexpertin nach dem Grundsatz des «fair market value» bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted Cashflow-Methode. Die Details dazu sind im vom Stiftungsrat erlassenen Bewertungsreglement vom 24.06.2020 geregelt.

## Einhaltung der Anlagerichtlinien

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

## Geschäftsführung/HIG Asset Management AG

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

## F. Kommissionen/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 218 253, eine Ausgabekommission von 0,75% für eine Abtretung/Übernahme von CHF 16 060 und eine Ausgabekommission von 3% auf der Neuplatzierung im Gesamtbetrag von CHF 148 962 verrechnet.

### Rücknahmekommission

Für die Rücknahme von Ansprüchen kann die HIG eine Kommission von max. 3% verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden eine Rücknahmekommission von 3% im Gesamtbetrag von CHF 129 691 und eine Rücknahmekommission von 0,25% für eine Abtretung/Übernahme von CHF 16 060 verrechnet.

### Vermittlungskommission

Für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften kann die mit der Führung der laufenden Geschäfte beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 2% des beurkundeten Kauf-/Verkaufspreises verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Vermittlungskommissionen von Total CHF 519 300 verrechnet (Vorjahr CHF 632 240).

### 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 345 400 verrechnet (Vorjahr CHF 511 600).

### Vertriebsgebühr

Als Entschädigung für die Kosten, die der Druck der Prospekte verursacht, sowie für die Platzierung der Ansprüche kann eine Vergütung auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche von 0,25% belastet werden. Das Gleiche gilt bei zurückgenommenen Ansprüchen, sofern eine Rücknahmekommission festgesetzt wurde. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden Vertriebsgebühren von CHF 12 413 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.



# Heimat ...

«Selig sind die Zeiten, für die der Sternenhimmel die Landkarte der gangbaren und zu gehenden Wege ist und deren Wege das Licht der Sterne erhellt.» Georg Lukács Bild der griechischen «Urheimat» trifft unsere Vorstellung von Heimat weit mehr, als es die enge Bindung des Begriffs an den Ort und die Rechte der Herkunft nahelegt. So ist die Bedeutung des altdeutschen Wortes «heimôti» als «Wohnrecht mit Schlafstelle» belegt und zeugt von der unweigerlichen Verwandtschaft mit dem griechischen «koimáo», was «bringe zu Bett» heisst. Heimat beschreibt einen vertrauten Raum, in dem wir Menschen, Dinge und Sachverhalte unmittelbar verstehen, einen Raum, in dem wir «zuhause» sind. Heimat ist nie fremd und jede Fremde kann heimatlich sein. Erlebte Heimat beinhaltet Geborgenheit und ist im ständigen Austausch zwischen Innen und Aussen. Sie ist eine Begleiterin, die uns umgibt, so wie der Mond die Erde umgibt.

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung lädt Sie in ihrem vierten Diskurs dazu ein, den vielfältigen Facetten von Heimat nachzuspüren und ihr eine Stimme zu geben, die den Vorurteilen widerspricht.

## Abbildungen

- ① In Beziehung sein
- ② Den Moment geniessen
- ③ In Geborgenheit verweilen
- ④ Den Klang der Stille vernehmen
- ⑤ Entdeckungen zelebrieren
- ⑥ In der Schweben ruhen
- ⑦ Den Gefühlen folgen

















## G. Auflagen der Aufsichtsbehörde

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) bestätigte am 30.01.2023 eine beanstandungslose Berichterstattung per 30.09.2022. Zurzeit bestehen keine besonderen Auflagen.

## H. Weitere Angaben

### Eventualverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine Solidarhaftung.

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

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

### Mitgliedschaften/Qualitätsstandards

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

### Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

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

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

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

# Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung

## Vermögensrechnung

### 1. Immobilienbestand

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios belief sich am Ende des Berichtsjahres auf CHF 1 422,06 Mio und entsprach 97,6% des Gesamtvermögens (Vorjahr 97,2%). Per 1. Juni 2023 wurde die Wohnliegenschaft in Rheinfelden AG und per Ende Juni 2023 das Geschäftshaus in Buchs SG verkauft. Die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2021/22 ist dem Neubauprojekt «The Trees» in Lausanne (Bezug 1. Oktober 2022, Aktivierung 30. Juni 2023) und dem Ersatzneubau «Bachtelblick» in Wetzikon (Ersatzneubau: Bezug 1. Februar 2023 / Aktivierung 30. September 2023) zuzuschreiben. Des Weiteren ist die Veränderung bei den angefangenen Bauten beim Ersatzneubau «flo&fleur» 2. Etappe in Liebefeld-Köniz sowie beim Ersatzneubau «Wydäcker» in Zürich zu begründen. Unter den Entwicklungsliegenschaften wird aktuell nur noch die 3. Etappe des Projektes «flo&fleur» in Liebefeld-Köniz geführt.

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 30.09.2022	1 382 112
Veränderung Bestandsportfolio	+1 370
Marktwert Bestandsliegenschaften per 30.09.2023	1 383 482
Verkaufte Liegenschaften	-14 343
Neu erworbene Liegenschaften	0
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	+19 248
Liegenschaften im Bau (at cost)	+33 677
<b>Marktwert des Portfolios per 30.09.2023</b>	<b>1 422 064</b>

Die Zunahme gegenüber dem Stand vom 30.09.2022 betrug CHF 39,95 Mio (+2,89%).

Die Summe der Schuldbriefe, die für die Sicherstellung des Fremdkapitals bei den Bankinstituten auf dem Portfolio erstellt wurden, betrug über den gesamten Immobilienbestand per Bilanzstichtag Total CHF 564,22 Mio (Vorjahr CHF 569,62 Mio), wovon aber lediglich CHF 532,49 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 32,01 Mio (2,2% des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 30.09.2023 bewertet. Bisher betrug der Rücknahmeabschlag 0,40% auf dem aktuellen NAV. Neu wurde dieser auf 3,0% erhöht. Wie im Vorjahr wurde die Ausschüttung in Ansprüchen gewählt. Per 26. Oktober 2022 wurden 497,717 Ansprüche im Wert von CHF 1 960 / Anspruch ausbezahlt. Der nicht realisierte Kursverlust belief sich für das Geschäftsjahr 2022/23 auf CHF 0,37 Mio (Dieser setzt sich zusammen aus der thesaurierten Ausschüttung 2022, der Erhöhung des Rücknahmeabschlags und der Abwertung der Ansprüche). Die Anlagerendite der indirekten Immobilienanlage betrug 4,00% (Vorjahr 4,74%). Die Fondsbeitragsaufwandquote  $TER_{ISA(GAV)}$  dieser Anlage per 30.06.2023 betrug 0,50%, die  $TER_{ISA(NAV)}$  0,67%.

### 3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2023	30.09.2022
Verrechnungssteuer	7	0
Darlehen an Stammvermögen der HIG	120	120
Forderungen gegenüber HIG Asset Management AG	0	234
Vorleistungen (Projekte in Planung)	2	0
Aktive Rechnungsabgrenzung <sup>1)</sup>	0	4 028
<b>Total</b>	<b>129</b>	<b>4 382</b>

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

### 4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 23,18% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen. Die Fremdfinanzierungsquote betrug 24,07% und war 0,13 Prozentpunkte tiefer im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2021/22. Die Finanzverbindlichkeiten bei den Banken wurden zur vorübergehenden Finanzierung der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2021/22 und zur Finanzierung der diversen Bauprojekte erhöht. Der restliche Liquiditätsbedarf wurde mit den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftenbetrieb und den Liegenschaftsverkäufen gedeckt.

in 1 000 CHF	30.09.2023	30.09.2022	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	342 264	334 464	+7 800	+2.33
Durchschnittlicher Zinssatz	1.07%	0.73%		
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	24.07%	24.20%		

### 5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2023	30.09.2022
Management Accounting Services	2 124	2 624
Forderungen gegenüber HIG Asset Management AG	97	0
Passive Rechnungsabgrenzung <sup>1)</sup>	3 280	5 677
Abgrenzung Baufortschritt <sup>2)</sup>	5 928	9 666
Wertberichtigung offene Forderungen aus MZ/HBK <sup>3)</sup>	598	480
<b>Total</b>	<b>12 027</b>	<b>18 447</b>

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

2) Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2022/23 erbracht wurde.

3) Die Position Offene Forderungen aus MZ/HBK beinhaltete Wertberichtigungen für Delkredere-Risiken aus Mietzins- und Nebenkostenforderungen.

### 6. Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern wurden wie im Vorjahr von einem externen Beratungsunternehmen objektbezogen überprüft und in der Berichtsperiode auf CHF 39,78 Mio erhöht. Es wurden wie in den Vorjahren die latenten Grundstücksgewinnsteuern 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). (Grafik siehe nächste Seite)

in 1 000 CHF	<b>30.09.2023</b>	30.09.2022
Liquidationssteuern per 01.10.	<b>37 696</b>	25 111
Anpassung Liquidationssteuern	<b>+2 082</b>	+12 585
Bestand 30.09.	<b>39 778</b>	37 696

## 7. Anspruchskapital/Ansprüche im Umlauf

### Ausgabe/Rücknahme

Im Geschäftsjahr 2022/23 nahm das Anspruchskapital um netto 1 689 Ansprüche zu, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 22,61 Mio ergibt. Die Veränderung resultierte aus der Reinvestition für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2021/22 von 1 641 Ansprüchen, 4 Ausgaben von Total 371 Ansprüchen und 2 Rücknahmen von Total 323 Ansprüchen. Die Reinvestition wurde zu 100% der Ausschüttung zugelassen. Die Reinvestition entsprach einer Quote von 48,66%. (Vorjahr 76,23%). Für die Reinvestition wurde eine Ausgabekommission von 1,00% (CHF 133.-/Anspruch) in Rechnung gestellt. Der Nettoausgabe- und Rücknahmepreis betrug im Berichtsjahr CHF 13 384 je Anspruch.

### Anspruchskapital

Der Stand des Anspruchskapitals per 30.09.2023 belief sich auf CHF 866,77 Mio bei 75 356 Ansprüchen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 30.09.2023 folgendes Bild:

in %	bis 1 Mio	1-5 Mio	5-10 Mio	>10 Mio
Anleger	35.9	36.6	11.8	15.7
Kapital	3.6	18.9	17.0	60.5

## 8. Inventarwert

Per 30. September 2023 lag der Inventarwert (nach Ausschüttung) bei CHF 13 476 pro Anspruch, CHF 92 höher als im Vorjahr (+ 0,69%).

in 1 000 CHF	
Gesamtvermögen gemäss Bilanz	<b>1 456 496</b>
Fremdkapital (inkl. Liquidationssteuern)	<b>-394 069</b>
Nettovermögen vor Ausschüttung	<b>1 062 427</b>
Ansprüche im Umlauf per 30.09.2023	<b>75 356</b>
Inventarwert vor Ausschüttung (Wert in CHF)	<b>14 099</b>
Geplante Ausschüttung	<b>46 930</b>
Nettovermögen nach geplanter Ausschüttung	<b>1 015 497</b>
Inventarwert nach Ausschüttung (Wert in CHF)	<b>13 476</b>

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung beantragen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 626 pro Anspruch (Vorjahr CHF 666).

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

in 1 000 CHF	<b>30.09.2023</b>	30.09.2022
Gewinnvortrag (Vorjahr)	<b>+6 865</b>	+3 997
Realisierter Erfolg	<b>46 665</b>	48 448
Verfügbare Ausschüttung	<b>53 530</b>	52 445
Beantragte Ausschüttung	<b>46 930</b>	45 580
Veränderung Gewinnvortrag	<b>-265</b>	+2 868
Gewinnvortrag (aktuelles GJ)	<b>+6 600</b>	+6 865

# 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 4,90 Mio (+8,9%) zu und betragen nun CHF 60,20 Mio.

Die vier im Vorjahr erworbenen Bestandsliegenschaften Allschwilerstrasse 51 in Basel (12.2021), Lachenweg 16 in Reinach (02.2022), Rue de Carouge 63 in Genf (08.2022) und Würzenbachstrasse in Luzern (09.2022) wirkten sich positiv aus. Die vier fertiggestellten Liegenschaften in Bern «Maison Capitol», Liebefeld-Köniz «flo&fleur» 1. Etappe, Lausanne «The Trees» und Wetzikon «Bachtelblick» wirkten sich ebenfalls positiv aus.

Negativ wirkten sich die fehlenden Mietzinsen der verkauften Liegenschaften in Buchs SG (06.2023), Rheinfelden AG (06.2023) und im Vorjahr Thun (08.2021) sowie tiefere Mietzinsen in der Liegenschaft in Liebefeld-Köniz «flo&fleur» 3. Etappe aus.

### Netto Ist

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

in 1 000 CHF	2022/23	2021/22	CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen <20%) <sup>1)</sup>	<b>44 773</b>	40 044	+4 729	+11.8
Geschäftshäuser (Wohnanteil <20%)	<b>4 036</b>	4 142	-106	-2.6
Wohn-/Geschäftshäuser	<b>10 074</b>	9 679	+395	+4.1
<b>Total</b>	<b>58 883</b>	53 865		

1) Inkl. der Mietzinseinnahmen netto Ist der Entwicklungsliegenschaft Liebefeld-Köniz.

## 10. Minderertrag Leerstand

Die Mietausfallquote, berechnet aus dem Minderertrag Leerstand und den Inkassoverlusten auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen, konnte im vergangenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesenkt werden. Sie betrug 2,2% (CHF 1,32 Mio) und war 0,40 Prozentpunkte tiefer (CHF -0,12 Mio) als im Vorjahr.

in 1 000 CHF	2022/23	2021/22	CHF	%
Minderertrag Leerstand	<b>1 220</b>	1 383	-163	-11.8
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	<b>95</b>	53	+42	+79.2
<b>Total Mietausfälle</b>	<b>1 315</b>	1 436		
<b>in % Soll-Mietertrag (netto)</b>	<b>2.20</b>	2.60		

## 11. Unterhalt Immobilien

Der Unterhalt Immobilien, bestehend aus Instandhaltung und Instandsetzung, hat gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr um CHF 0,35 Mio (-6,4%) abgenommen und belief sich auf CHF 5,17 Mio. Dies entsprach 8,6% des Soll-Mietertrages (netto) (Vorjahr 10,0%, da der Soll-Mietertrag tiefer war). Die positive Abweichung entstand vor allem bei der Instandsetzung, umfassende Sanierungen. Der a.o. Unterhalt war leicht höher. (Grafik siehe nächste Seite)

Der Betrag Instandsetzung setzte sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	2022/23	2021/22	CHF	%
a.o. URE (Liegenschaften)	<b>717</b>	492	+225	+45.7
Umfassende Sanierungen	<b>865</b>	1 340	-475	-35.4
<b>Total</b>	<b>1 582</b>	1 832		

## 12. Operativer Aufwand

Die Kosten für den Operativen Aufwand sind mit CHF 6,20 Mio deutlich höher als im Vorjahr (CHF 5,14 Mio). Der prozentuale Anteil betrug 10,3% des Soll-Mietertrages (netto). Die Mehrkosten sind auf die neu gekauften Liegenschaften zurückzuführen.

## 13. Operatives Ergebnis

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit betrug CHF 47,96 Mio und nahm gegenüber dem Vorjahr um CHF 4,68 Mio (+10,8%) zu.

## 14. Sonstige Erträge

Der Verlust der Indirekten Immobilienanlage betrug im Geschäftsjahr 2022/23 CHF 0,37 Mio. Dieser setzte sich zusammen aus der thesaurierten Ausschüttung 2022, der Erhöhung des Rücknahmeabschlags und der Abwertung der Ansprüche (Vorjahr Ertrag CHF 1,45 Mio). Wir führen die indirekte Immobilienanlage zum Rücknahmepreis. Die CS informierte die Kunden Ende April 2023, dass der Rücknahmeabschlag für die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland neu 3,0%, statt wie bisher 0,4% beträgt. Mit dem Geschäftsjahresabschluss per 30. Juni 2023 hat die CSA den Wert nach unten korrigiert. Mit der Reinvestition für die Ausschüttung des Geschäftsjahres 2021/22 sowie mit der Ausgabe von Ansprüchen im Januar 2023 flossen der Stiftung Ausgabe-kommissionen von CHF 0,53 Mio zu, die unter dem Übrigen Ertrag geführt werden.

in 1 000 CHF	2022/23	2021/22	CHF	%
Zinsertrag (Dritte) Banken	<b>19</b>	0	+19	n.a.
Indirekte Immobilienanlage	<b>-368</b>	1 446	-1 814	n.a.
Aktivierete Bauzinsen	<b>453</b>	426	+27	+6.3
Übriger Ertrag <sup>1)</sup>	<b>529</b>	991	-462	-46.6
<b>Total</b>	<b>633</b>	2 863		

<sup>1)</sup> Ausgabekommissionen der Reinvestition, Ausgabe-/Rücknahmekommissionen

## 15. Finanzierungsaufwand

Im Geschäftsjahr 2022/23 erhöhte HIG die Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der vorübergehenden Finanzierung der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2021/22 und zur Finanzierung der Ersatzneubauprojekte um CHF 7,80 Mio gegenüber dem Vorjahr. Deutlich höhere Hypothekarzinssätze sowie die höheren Finanzverbindlichkeiten führten zu Hypothekarzinsen von CHF 3,54 Mio, 63,7% höher als im Vorjahr.

in 1 000 CHF	2022/23	2021/22	CHF	%
Hypothekarzinsen	<b>3 544</b>	2 165	+1 379	+63.7

## 16. Verwaltungsaufwand

Das Geschäftsführungshonorar wurde aufwandsorientiert belastet.

Die Gesamtvergütung an die HIG Asset Management AG, bestehend aus den Kommissionserträgen (Vertriebsgebühr aus Neuzeichnungen von Ansprüchen, Vermittlungskommissionen

aus Kauf/Verkauf von Liegenschaften und Baubetreuungskommissionen), dem Honorarertrag Dritte und dem Geschäftsführungshonorar betrug im Geschäftsjahr CHF 1,88 Mio (Vorjahr CHF 1,80 Mio, +4,7%). Da sowohl die Vertriebsgebühr, die Vermittlungskommissionen und die Baubegleitungskommissionen tiefer als im Vorjahr ausgefallen sind, erhöhte sich das Geschäftsführungshonorar entsprechend. Dieses betrug CHF 1,01 Mio (Vorjahr CHF 0,51 Mio).

Durch den Kauf der Liegenschaft Würzenbach in Luzern und die beiden Liegenschaftsverkäufe in Buchs SG und Rheinfelden AG flossen der HIG Asset Management nach Abschluss aller pendenden Abrechnungen Vermittlungskommissionen von CHF 0,52 Mio zu (Vorjahr CHF 0,63 Mio). Zusätzlich wurde eine Vertriebsgebühr von CHF 0,01 Mio im Zusammenhang mit Neuzeichnungen verrechnet (Vorjahr CHF 0,15 Mio). Total wurden CHF 0,35 Mio für Baubetreuungskommissionen der Projekte «The Trees» in Lausanne, «flo&fleur» in Liebefeld-Köniz, «Bachtelblick» in Wetzikon und «Wydäcker» in Zürich bezahlt (Vorjahr CHF 0,51 Mio).

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

in 1 000 CHF	30.09.2023	30.09.2022	CHF	%
Revisionsstelle	75	73	+2	2.7
Schätzungsexpertin	115	98	+17	17.3
Geschäftsführungshonorar <sup>1)</sup>	1 007	506	+501	n. a.
Marketing und Werbung	273	264	+9	+3.4
Allgemeine Verwaltung	194	357	-163	-45.7
davon Akquisition	13	125		
davon Rechtsberatung	21	9		
davon Aufsichtsbehörden	12	25		
<b>Total</b>	<b>1 664</b>	<b>1 298</b>		

1) Das Geschäftsführungshonorar verdoppelte sich, da die Kommissionserträge tiefer ausgefallen sind. Die Gesamtvergütung veränderte sich nur unwesentlich.

## 17. Nettoertrag des Rechnungsjahres

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres betrug CHF 43,38 Mio und war um CHF 0,71 Mio höher als im Vorjahr (+1,7%).

## 18. Realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Im Geschäftsjahr 2022/23 wurden die beiden Liegenschaftsverkäufe in Buchs SG und Rheinfelden AG getätigt. Der Verkauf für beide Liegenschaften erfolgte über dem Marktwert. Der daraus resultierende Verkaufserfolg betrug netto CHF 3,28 Mio.

## 19. Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste

Unter diesem Abschnitt werden die Neubewertung der Immobilien und die Veränderung der Liquidationssteuern geführt. Die per 30.09.2023 vorgenommene Neubewertung des Immobilienportfolios hatte zu einer Anpassung bei den Marktwerten von netto CHF +9,28 Mio (Vorjahr CHF +56,13 Mio) geführt. Diese setzte sich wie folgt zusammen: Der Summe der Aufwertungen von CHF 24,03 Mio standen Abwertungen von CHF 14,75 Mio gegenüber.

Bei den Liquidationssteuern wurden die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern nach Ortsüblichkeit berücksichtigt. Diese wurden um CHF 2,08 Mio erhöht (Vorjahr plus CHF 12,59 Mio) und betragen nun CHF 39,78 Mio.

## 20. Gesamtergebnis

Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2022/23 betrug CHF 53,86 Mio und lag damit um CHF 38,13 Mio (-41,4%) tiefer als im Vorjahr (CHF 91,99 Mio).

### KGAST Kennzahlen <sup>1)</sup>

in %	2022/23	2021/22
Mietausfallquote	<b>2.18</b>	2.60
Fremdfinanzierungsquote	<b>24.07</b>	24.20
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>2)</sup>	<b>82.38</b>	97.37
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA (GAV)</sub> )	<b>0.29</b>	0.26
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA (NAV)</sub> )	<b>0.39</b>	0.36
Eigenkapitalrendite (ROE)	<b>5.30</b>	9.33
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	<b>3.74</b>	6.94
Ausschüttungsrendite	<b>4.44</b>	4.76
Ausschüttungsquote	<b>108.18</b>	106.80
Anlagerendite	<b>5.34</b>	9.79

<sup>1)</sup> Definition siehe Glossar, gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 01.09.2016

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



# Kurzbericht der Schätzungsexperten



KPMG AG  
Real Estate  
Badenerstrasse 172  
CH-8004 Zürich

Postfach  
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31  
Internet: www.kpmg.ch

## Kurzbericht der Schätzungsexperten

### Auftrag

Als unabhängige Bewertungsexpertin hat KPMG Real Estate auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der HIG Immobilien Anlage Stiftung per 30. September 2023 bewertet. Wie bereits in den Vorjahren wurde ein Drittel der Objekte besichtigt und nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) bewertet. Zwei Drittel der Liegenschaften hat KPMG Real Estate desktopmässig (ohne Besichtigung) bewertet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Das Portfolio umfasst per Stichtag 79 Liegenschaften (inkl. unterjährig fertig erstellte Liegenschaften und Entwicklungsobjekte / Liegenschaften im Bau).

### Bewertungsstandard

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

### Bewertungsmethode

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

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

### Bewertungsergebnis

Per 30. September 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 1,422,064,000. Bei den Bestandsliegenschaften erfuhr 35 Liegenschaften eine Aufwertung und 39 Liegenschaften eine Abwertung. Zwei Liegenschaften wurden verkauft. Der nominale marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz der Bestandsliegenschaften beträgt 3.77% (Forecast-Periode), wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.05% bis 5.40% reicht.

Wertentwicklung		Marktwert	Anteil
<b>Marktwert per 30.09.2022</b>	<b>CHF</b>	<b>1,382,112,000</b>	<b>100.0%</b>
Verkauf	CHF	-14,343,000	-1.0%
Zum Verkauf bestimmt	CHF	0	0.0%
Innere Wertveränderung	CHF	1,370,000	0.1%
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	CHF	19,248,000	1.4%
Liegenschaften im Bau	CHF	33,677,000	2.4%
Neuerwerb	CHF	0	0.0%
<b>Marktwert per 30.09.2023</b>	<b>CHF</b>	<b>1,422,064,000</b>	<b>102.9%</b>

Zürich, 2. Oktober 2023

KPMG AG

Ulrich Prien  
Partner, Head of Real Estate

Simone Strebel  
Manager, Real Estate

© 2023 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

# Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

## Konsolidierte Bilanz des Stammvermögens

in 1 000 CHF

30.09.2023

30.09.2022

<b>Aktiven</b>	<b>747</b>	1 016
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>690</b>	947
Flüssige Mittel	104	257
Übrige Forderungen	135	137
Aktive Rechnungsabgrenzung	354	553
<b>Anlagevermögen</b>	<b>57</b>	69
Mobile Sachanlagen	57	69
<b>Passiven</b>	<b>747</b>	1 016
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>613</b>	883
Verbindlichkeiten ggü. Anlagevermögen (HIG)	0	234
Passive Rechnungsabgrenzung	613	649
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>120</b>	120
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	120	120
<b>Stiftungskapital</b>	<b>14</b>	13
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	9	8

## Konsolidierte Erfolgsrechnung des Stammvermögens

in 1 000 CHF

2022/23

2021/22

<b>Ertrag</b>	<b>2 221</b>	2 135
Ertrag aus Vertriebsgebühr	12	149
Ertrag aus Vermittlungskommission	519	632
Ertrag aus Baubetreuungskommission	346	512
Ertrag aus Geschäftsführungshonorar	1 007	506
Ertrag Drittmandate	337	336
<b>Aufwand</b>	<b>2 220</b>	2 135
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>1 815</b>	1 786
Personalaufwand	1 815	1 786
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>329</b>	280
Raumaufwand/Versicherungen	174	167
Verwaltungs- und Informatikaufwand	155	113
<b>Abschreibungen</b>	<b>54</b>	47
<b>Finanzaufwand</b>	<b>0</b>	0
<b>ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0</b>	0
<b>ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>-2</b>	0
<b>Steuern</b>	<b>24</b>	22
<b>Gewinn</b>	<b>1</b>	0

# Anhang zum Stammvermögen

## Allgemeine Angaben

### A. Zusammensetzung des Stammvermögens

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

in 1 000 CHF	Aktiven	Passiven
Beteiligung HIG Asset Management AG (100% Beteiligung, Erwerb per 01.10.2004)	125	
Widmungsvermögen		5
Darlehen von Anlagevermögen		120
	<b>125</b>	<b>125</b>

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

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

\* Mitglieder des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlage Stiftung

## E. Geschäftsführung der HIG Asset Management AG

<b>Geschäftsführer</b>	Roland Thoma (1973), Kilchberg Eintritt: 01.03.2017
<b>Leiter Portfolio Management</b>	Roger Zanolli (1966), Aarau Eintritt: 01.02.2008
<b>Leiter Finanzen &amp; Controlling</b>	Kurt Gyger (1966), Kloten Eintritt: 01.12.2007

## F. Angaben zu einzelnen Positionen

### Abschreibungen

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

<b>Einrichtungen / Mobiliar</b>	<b>8 Jahre</b>
<b>EDV-Anlagen</b>	<b>3 Jahre</b>
<b>Software</b>	<b>2 Jahre</b>

### Immobilien

Die HIG Asset Management AG verfügt über keine eigenen Immobilien.

### Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält u.a. die Vergütungen an den Stiftungsrat der HIG Immobilien Anlage Stiftung, den Verwaltungsrat, die Geschäftsführung und Mitarbeitenden der HIG Asset Management AG. Im Geschäftsjahr 2022/23 wurden an die Träger der oben genannten Funktionen insgesamt CHF 1,48 Mio vergütet.

Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen	<b>30.09.2023</b>	30.09.2022
Bis 10 Vollzeitstellen	<b>zutreffend</b>	zutreffend
Nicht über 50 Vollzeitstellen		
Nicht über 250 Vollzeitstellen		
Über 250 Vollzeitstellen		

### Eventualverbindlichkeiten

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

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Fester Mietvertrag bis 31.07.2025	30.09.2023	30.09.2022
in 1 000 CHF		
Mietzins pro Jahr inkl. Nebenkosten von TCHF 138 p.a. (ab 01.01.2023)	<u>253</u>	<u>377</u>

H. Weitere Angaben

keine



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

BDO AG  
Biberiststrasse 16  
4500 Solothurn

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der HIG Immobilien Anlage Stiftung, Zürich

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der HIG Immobilien Anlage Stiftung (der Anlagestiftung) - bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens, konsolidierte Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens für das am 30. September 2023 endende Jahr, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

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

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

#### Sonstige Informationen

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

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

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

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

#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

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

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Wir haben geprüft, ob

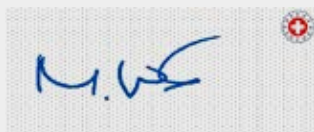
- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 7. November 2023

BDO AG



Matthias Weber

Zugelassener Revisionsexperte



Thomas De Micheli

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte

# Nachhaltigkeit

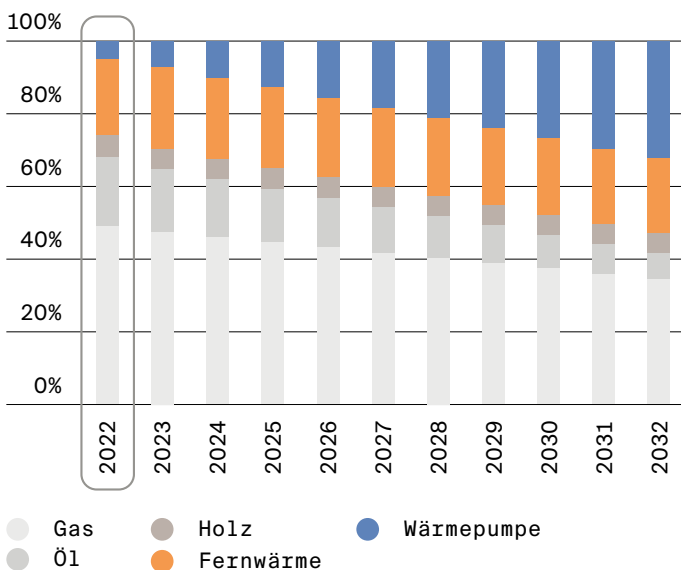
Die HIG fällt ihre Investitionsentscheidungen unter Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten. Mit diesem Ansatz werden die Interessen aller Anspruchsgruppen berücksichtigt. Die Nachhaltigkeitsaspekte sind in das unternehmerische Handeln der HIG integriert und werden entsprechend laufend umgesetzt. Die langfristig gesetzten Ziele stellen die künftige Renditeerwartung der Anleger sicher.

## Absenkpfad zur Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses (Abb. A)

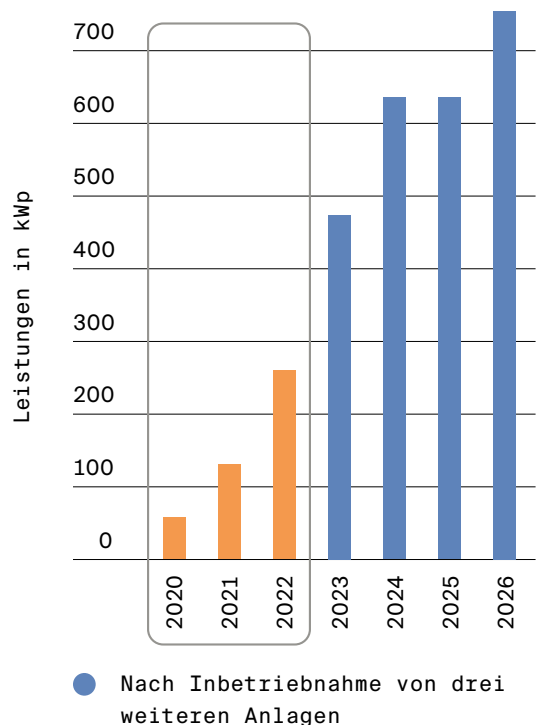
In der jährlichen Aktualisierung des 10-Jahressanierungsfahrplans werden die geplanten Liegenschaftserneuerungen durch den Ersatz der fossilen Energiesysteme und die Modernisierung der Dämmsysteme berücksichtigt. Die Verschiebung der Wärmeabgabe in Bezug auf die Bezugsfläche wurde aktualisiert (vgl. untenstehende Grafik). Im Vergleich zum Vorjahr konnte die fossil beheizte Fläche um 4% gesenkt werden. Parallel dazu nahm die durch Fernwärme oder Wärmepumpensystem beheizte Energiebezugsfläche um 4% zu. Diese Verbesserung wurde einerseits durch den Ersatz von Wärmeabgabensystemen in Bestandsobjekten unter Berücksichtigung der ganzheitlichen Lebenszyklus- und Opportunitätskosten und andererseits durch die Inbetriebnahme der Ersatzneubauprojekte erreicht. Gegenüber dem im Jahr 2022 gesetzten Ziel, die Senkung der fossilen Energiebezugsfläche bis ins Jahr 2031 deutlich, d.h. um 40% zu senken, ist die HIG weiterhin auf gutem Kurs. Die materiellen Risiken über die ersten zehn Jahre hinaus wurden zudem im Bewertungszyklus 2023 in den CAPEX-Beträgen entsprechend berücksichtigt.

Um zusätzliche Potenziale innerhalb des Portfolios zur Stärkung des Absenkpfeils zu eruieren, läuft die Identifizierung von Bestandsobjekten ausserhalb des 10-jährigen Sanierungsfahrplans, die sich für eine frühzeitige Umstellung auf eine CO<sub>2</sub>-freie Wärmeabgabe eignen.

**A) Energiebezug nach Art im Verhältnis zur Energiebezugsfläche**



**B) Leistung von PV-Anlagen**





## Beispiele der aktiven Umsetzung

### Erfassung umweltrelevanter Kennzahlen

Um den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad weiter zu schärfen und die Fortschritte über die Jahre exakt nachverfolgen zu können, entschied sich die HIG, die Werte nicht mehr zu schätzen, sondern zu messen. Die Auswertung der Daten erfolgt über im Markt anerkannte Anbieter. Die Auswertung der Daten ist in Bearbeitung und die Ergebnisse für die umweltrelevanten Kennzahlen nach Empfehlung der KGAST werden anfangs 2024 separat publiziert.

### Mieterbefragung

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde wiederum eine Mieterbefragung in sechs ausgewählten Liegenschaften in der Deutsch- und der Westschweiz durchgeführt. Durch eine breite thematische Fragestellung sollte ein guter Überblick über die zahlreichen Mieterthemen gewonnen werden. Zu den Hauptthemen der Erhebung gehörten die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Aussenbereich, der Liegenschaftsbewirtschaftung und der Hauswartung, bezüglich Nachhaltigkeitsaspekten sowie Kosten und zur Nutzung und Akzeptanz von digitalen Dienstleistungen. Äusserst erfreulich war die sehr hohe Rücklaufquote von 53% der angeschriebenen Mietenden.

Die Zufriedenheit mit dem Mietverhältnis ist auf einem hohen Niveau. Im Allgemeinen zeigen sich die Mieter als loyal – nur jeder Zehnte würde den Mietvertrag aktuell (eher) nicht verlängern. Für den Verbleib in einer Wohnung sind die Zufriedenheit mit der Wohnung sowie eine gute Umgebung ausschlaggebend. Verbesserungen werden vereinzelt in der Kommunikation gesehen. Mieter in Neubauwohnungen sind zufriedener als Mieter in Bestandsliegenschaften. Nach Bewertung der Mieter erreichen die Leistungen der Hauswartung eine sehr hohe Qualität. Zwei Drittel würden sich gerne online bewerben, wobei ältere Personen ein stark reduziertes Interesse zeigen. Einige Nachhaltigkeitskriterien erlangen bei der Wahl neuer Mietobjekte erhebliche Bedeutung. 80% der Befragten achten auf energieeffiziente Gebäude und naturnahe Grünflächen. Autofreie Siedlungen werden hingegen als am wenigsten wichtig empfunden. Die aktuelle Umfrage zeigt auch, dass bei den Mietenden noch eine geringe Nachfrage nach E-Ladestationen für Autos besteht.

### Photovoltaikanlagen (Abb. B)

Als aktiven Beitrag zur Energiewende setzt die HIG konsequent auf die Installation von PV-Anlagen bei den Neubauten oder Erneuerungen. Zudem läuft mit einem externen Anbieter die Evaluation, welche Bestandsliegenschaften sich unter Berücksichtigung des Zustands und des Sanierungszyklus frühzeitig zur Installation einer PV-Anlage eignen. Nach der Inbetriebnahme von drei weiteren Anlagen im Jahr 2023 produzieren insgesamt sieben Liegenschaften im HIG-Portfolio mit einer installierten Leistung von 475 kWp Strom. Die Produktion erreichte 276 589 kWh im Jahr 2022, was dem durchschnittlichen Energiebedarf von rund 110 Zwei-Personenhaushalten über ein ganzes Jahr entspricht.

### E-Mobilität 2022/23

Bei Neubauten und Erneuerungen wird konsequent die Grundinstallation für Ladestationen installiert. Ebenso werden die Veloräume mit Möglichkeiten zum Aufladen von E-Velos ausgestattet. In Bestandsobjekten führt das Asset Management laufend Bedarfsabklärungen durch und ist daran, Parkplätze laufend auszurüsten. Gegenüber dem Vorjahr konnte die Anzahl Parkplätze, die über eine E-Lademöglichkeit verfügen, um fast 100% gesteigert werden.

# Bau- und Anlagetätigkeit

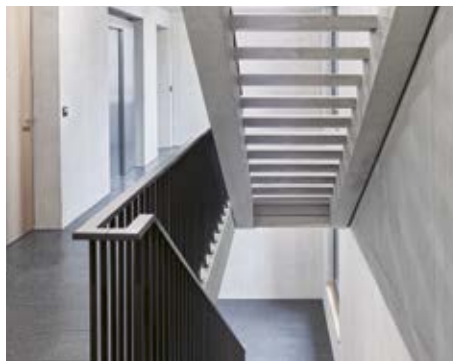
## Siedlung «Bachtelblick», Wetzikon ZH



Kuster Frey, Fotografie, Zürich

Ruhig, am nordöstlichen Siedlungsrand von Wetzikon gelegen, mit Blick in die nahe Bergwelt, aber nur 900 Meter vom Zentrum entfernt, befindet sich die Siedlung «Bachtelblick» an attraktiver Lage. Geschäfte für den täglichen Bedarf, eine Bushaltestelle und der Bahnhof Kempfen sind zu Fuss erreichbar. Die nächste Autobahnzufahrt ist rund 10 Minuten entfernt.

Seit 1981 ist die HIG im Besitz der Liegenschaft. Zwei der heutigen drei Gebäude hat sie 1983 erbaut und 2021 totalsaniert. In einer zweiten Etappe wurden zwei Häuser aus dem alten Bestand abgerissen und 2023 durch einen Neubau ersetzt. Die 94 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen der Siedlung eignen sich für alle Lebensformen und bieten ihren Mieterinnen und Mietern modernen Komfort in einem neuwertigen Zustand. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, die Wohnungen im Erdgeschoss



über eine grosse Terrasse. Dreifach verglaste Fenster, gedämmte Fassaden und erneuerbare Energien sorgen für den klimagerechten Betrieb der zukunftsfähigen Liegenschaft.



## Barockes Stadthaus, Altstadt Winterthur



Das Geschäfts- und Wohnhaus aus dem Jahr 1614 befindet sich in der Altstadt von Winterthur an exzellenter Lage. Durch den exponierten Standort im Eckgebäude erfreuen sich die Gastronomiebetriebe einer erhöhten Sichtbarkeit in den autofreien, passantenreichen Gassen. Zur Liegenschaft gehören zwar keine Parkplätze, jedoch befinden sich Parkhäuser in der nächsten Umgebung und es besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Das Gebäude verfügt über 1'000 Quadratmeter Geschäftsfläche und vier 2- bis 4½-Zimmer-Wohnungen mit unterschiedlichen Standards. Wie bei Bauten des Frühbarocks üblich, zeichnet sich das Stadthaus durch eine Vielzahl verwinkelter Räume und kleinerer Treppen, Holzbalken und Dachschrägen aus, die viel zu seinem Charme beitragen.

1985 wurde die Liegenschaft saniert und 2003 von der HIG erworben.



Seitdem hat die HIG umfassende Massnahmen zum nachhaltigen Bestand der Liegenschaft umgesetzt. Dazu gehören die Dach- und Fassadensanierung inklusive Fenster- und Storenersatz, die Renovierung des Treppenhauses einschliesslich der Erneuerung aller Wohnungstüren, der Ersatz aller Küchen und Nasszellen und die Erneuerung der Elektroinstallationen. Nachhaltigkeit ist der HIG ein wichtiges Anliegen. So hat sie zum Beispiel 2023 die



Ölheizung durch den Anschluss ans Fernwärmenetz der Stadt Winterthur ersetzt.

# Anlageprofil

## Grundsatz

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

## Segmentierung

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

## Eigentumsform

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

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

## Sacheinlagegeschäfte

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

## Makrolage

- Summarische Zusammenfassung siehe CH-Karte Seite 48

## Mikrolage

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

## Objektpositionierung

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

## Objektstruktur

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

## Ausbaustandard

- Angepasst an die Objektpositionierung

## Alter/Bausubstanz

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

## Mietzins

- Ausrichtung auf Marktverhältnisse und Objektpositionierung

## Investitionsvolumen

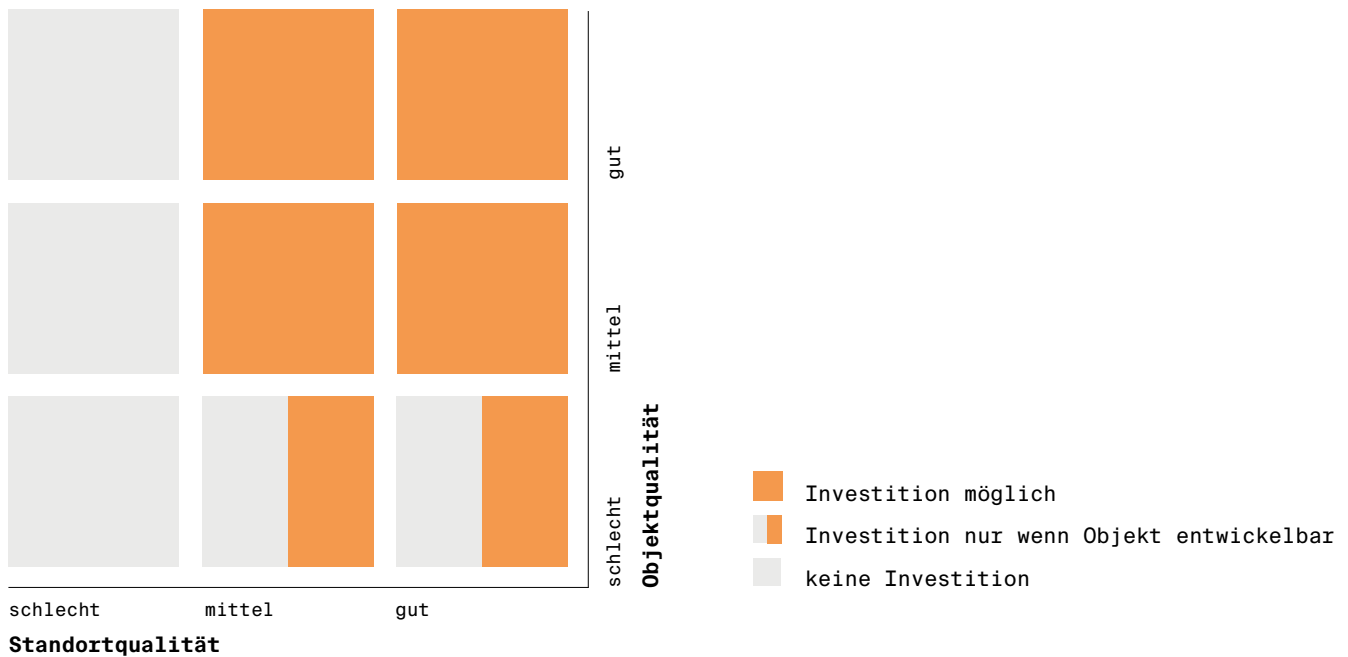
- Abhängig von Standortqualität
- Anvisierte Zielvolumina pro Investitionseinheit ab ca. CHF 10,0 Mio

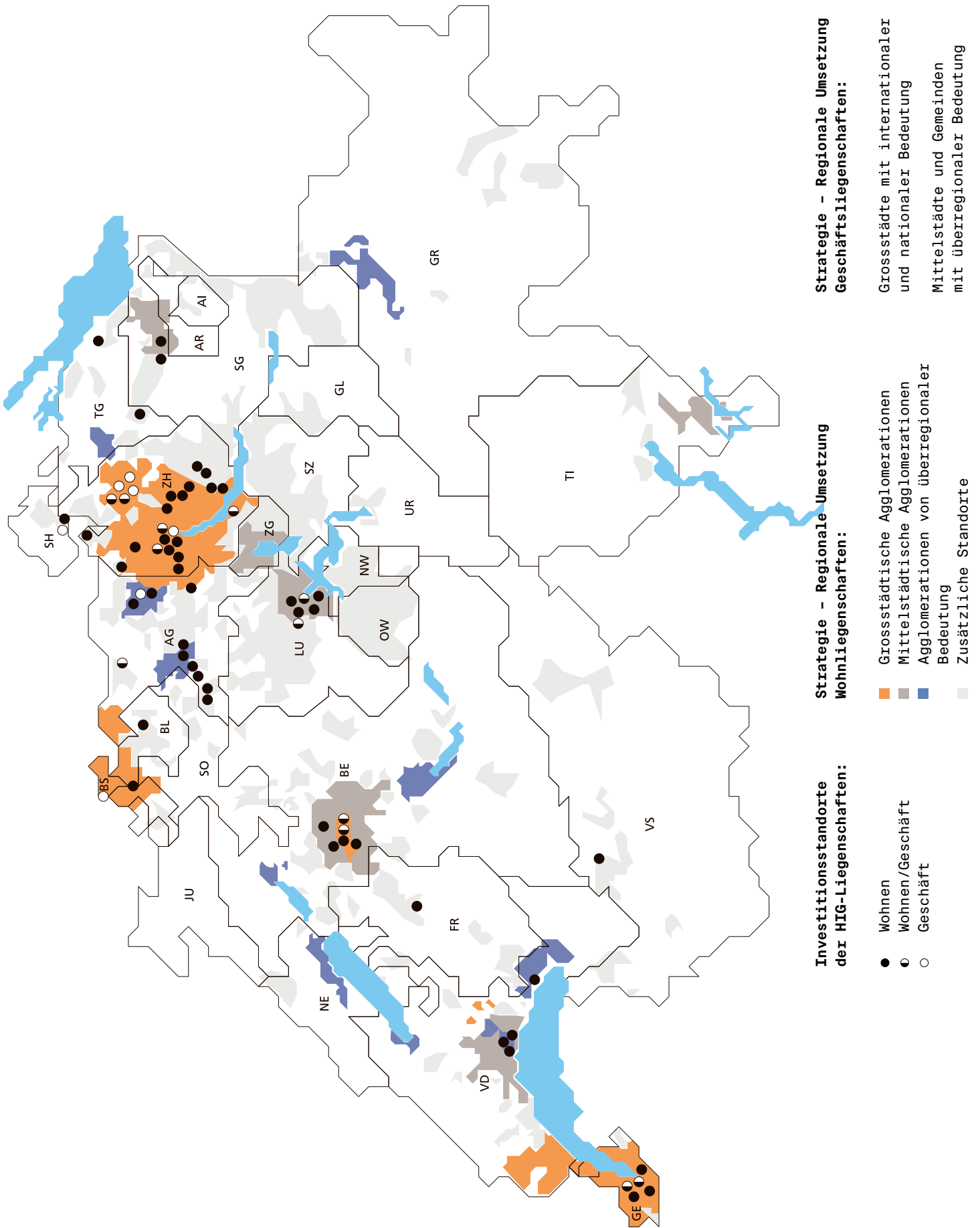
## Renditevorstellung

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

## Investitionskriterien:

### Objekt- / Standortqualität





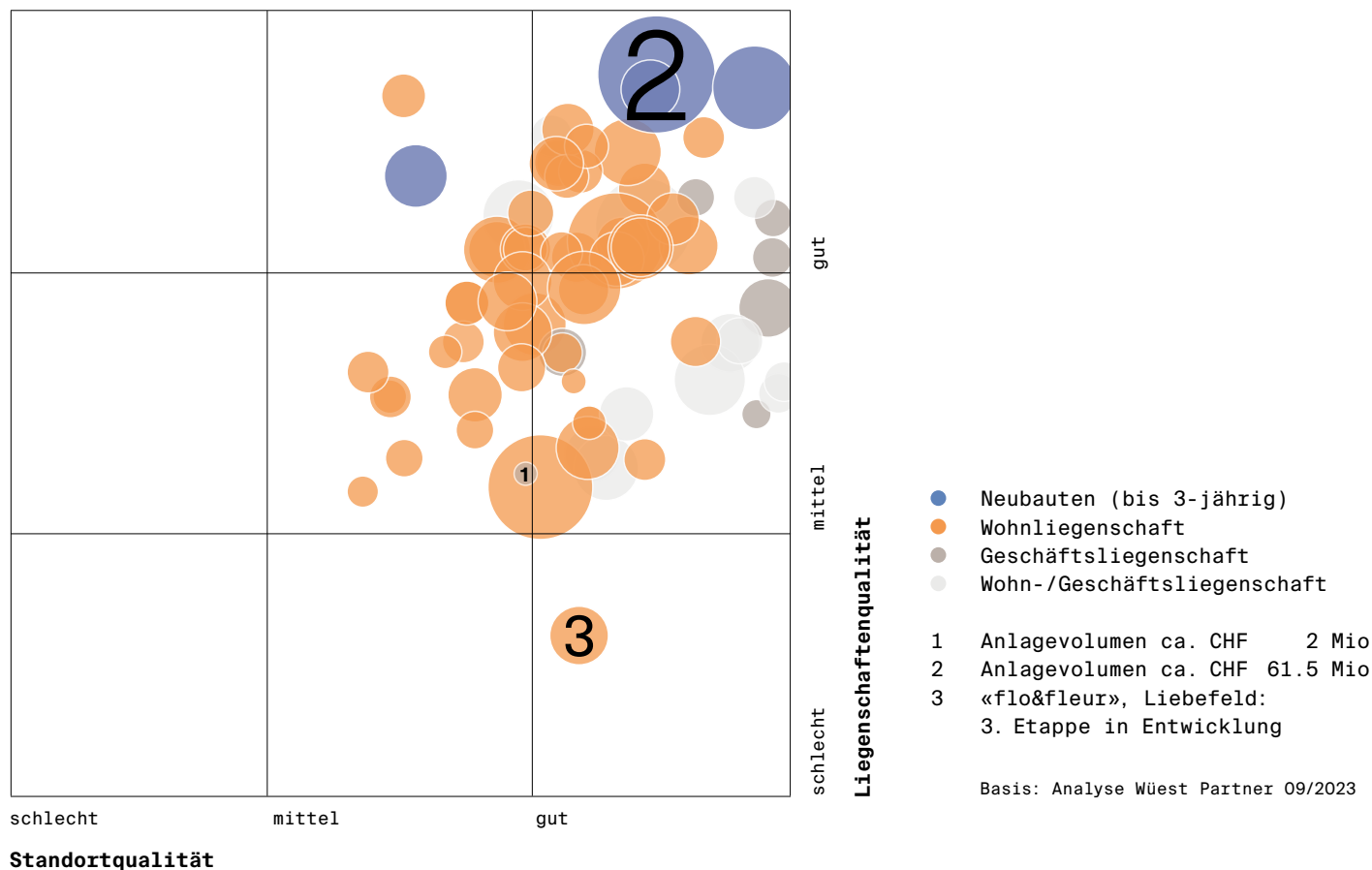
# Portfolio-Qualität

Zwecks aktiver Portfoliosteuerung überwacht HIG die Entwicklung der Portfolioqualität laufend. Jeweils auf Ende eines Geschäftsjahres werden die Qualitätsprofile aller Liegenschaften im Bestandsportfolio durch Wüest Partner AG aktualisiert. Es werden pro Jahr jeweils rund 30% der Liegenschaften besichtigt. Die restlichen Objekte werden aufgrund der aktualisierten Datenbasis von Wüest Partner AG nachgeführt.

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

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

## Standort-/Liegenschaftsqualität



# Glossar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



