

HIGHLIGHTS

Ausgabe 1/2007 • HIG Immobilien Anlage Stiftung

EDITORIAL

Kontinuierliche Entwicklung

Im Vergleich zum ersten Semester des Vorjahres konnten sowohl der Liegenschaftenertrag als auch das Ergebnis (vor Neubewertung und Steuern) gesteigert werden. Der Liegenschaftenertrag stieg um CHF 0,875 Mio (+ 5.4%) auf CHF 17,020 Mio und das Ergebnis (vor Neubewertung und Steuern) um CHF 1,320 Mio (+ 14.8%) auf CHF 10,250 Mio.

Für diese positive Entwicklung zeichnen vor allem die Neubauprojekte verantwortlich. Im Zeitpunkt der Drucklegung dieses Halbjahresberichtes beträgt zum Beispiel der Vermietungsstand beim aktuell grössten Neubauprojekt der HIG in Lausanne (Anlagevolumen ca. CHF 40,4 Mio) für die bereits bezugsbereiten 85 Wohnungen erfreuliche 99%. Im ersten Semester des laufenden Geschäftsjahres konnte HIG zwei weitere attraktive Neubauprojekte erwerben. In Rafz (ZH) erstellt HIG eine Wohn- und in Möhlin (AG) eine Zentrumsüberbauung mit Wohnungen und einem Einkaufszentrum für die Migros.

HIG investiert nicht nur in Projekte, sondern pflegt auch ihr Bestandesportfolio. Durch gezielte Eingriffe in die bestehende Substanz modernisiert HIG ihre Objekte zeit- und nachfragegerecht. So wurde in diesem Geschäftsjahr eine umfassende und mehrheitlich wertvermehrnde Sanierung der aus den 70-iger Jahren stammenden Wohnüberbauung «Ocht» in Greifensee (ZH) mit 170 Wohnungen für rund CHF 17,8 Mio ausgelöst. Ebenso eine solche der Liegenschaft in Esslingen (ZH) mit 28 Wohnungen für rund CHF 2,25Mio.

Ein besseres Ergebnis verhindert die nach wie vor zu hohe Leerstandsquote im Bereich Geschäftsflächen. Allein die noch unvermietete Business Box in Regensdorf macht rund 36% des gesamten Leerstandes aus. Trotz leichter Nachfragebelebung wird hier weiterhin viel Engagement, aber auch Geduld gefordert sein. Immerhin konnten mit Wirkung ab 01.10.2007 rund 60% der leer stehenden Büroflächen im Geschäftshaus «Flüelahof» in Zürich-Altstetten vermietet werden.

Die geplante Aufnahme neuer Eigenmittel im Umfang von rund CHF 30,0 Mio wurde im April durch entsprechende Zeichnungen erfolgreich abgeschlossen. Leider konnten nicht alle Anfragen berücksichtigt werden. Damit dürfte der Mittelbedarf der HIG für dieses Geschäftsjahr gedeckt sein.

Zur Weiterführung der Strategie des qualitativen Wachstums suchen wir immer noch marktfähige Objekte/Projekte, die nachhaltig eine angemessene Rendite erwarten lassen. Weiterhin bieten wir Vorsorgeeinrichtungen auch die Möglichkeit einer Securitisation ihrer Liegenschaften gegen Ausgabe von HIG-Anteilen.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.



Franz Steinegger
Präsident des
Stiftungsrates



Fritz Burri
Geschäftsleiter HIG

WICHTIGE KENNZAHLEN

Kennzahlen / Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06 ³	31.03.2007 2006/07
in 1 000 CHF					
Gesamtvermögen	494 518	516 745	566 838	596 694	608 936
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.5	+9.7	+5.3	+2.1
Verkehrswert alle Immobilien	482 947	500 480	546 344	580 440	590 043
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+3.6	+9.2	+6.2	+1.7
Fremdfinanzierungsquote¹					
in % der Verkehrswerte alle Immobilien	22.92	23.48	30.11	32.34	33.39
Nettovermögen	372 383	387 923	392 180	399 718	403 109
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.2	+1.1	+1.9	+0.8
Anteilscheinkapital	346 147	360 801	367 532	374 782	383 745
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+4.2	+1.9	+2.0	+2.4
Anzahl Anteile im Umlauf	31 714	33 016	33 614	34 261	35 061
Anzahl Anleger	218	202	194	186	184

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	11 255	11 255	11 205	11 205	11 205
Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	540	500	465	465	
Direktrendite (Ausschüttung) ²	4.80%	4.44%	4.13%	4.15%	
Anlagerendite (Performance) ²	4.80%	4.44%	3.69%	4.15%	
Ausschüttungsquote²	99.38%	97.32%	91.91%	87.19%	
Betriebsaufwandquote² (TER _{ISA})	0.70%	0.69%	0.61%	0.53%	0.53%
Betriebsgewinnmarge² (EBIT-Marge)	68.70%	71.50%	68.47%	70.31%	76.58%
Eigenkapitalrendite² (ROE)	4.68%	4.30%	3.93%	3.94%	

Erfolgsrechnung

Mietzins netto Soll	31 642	32 816	34 220	35 794	18 833
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+3.7	+4.3	+4.6	
Mietzinsausfallrate² (in %)	7.33	9.51	9.59	8.96	9.78
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	4 833	5 331	5 587	5 850	2 853
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+10.3	+4.8	+4.7	

Legende: Die Kennzahlen wurden nach den aktuell gültigen KGAST-Richtlinien berechnet.

¹ Maximal zulässige Belastung: 40% der Verkehrswerte aller Immobilien (HIG Reglement Art. 19)

² Definition siehe Glossar Seite 8

³ Die Jahresrechnung 2005/06 wurde erstmals in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 erstellt.



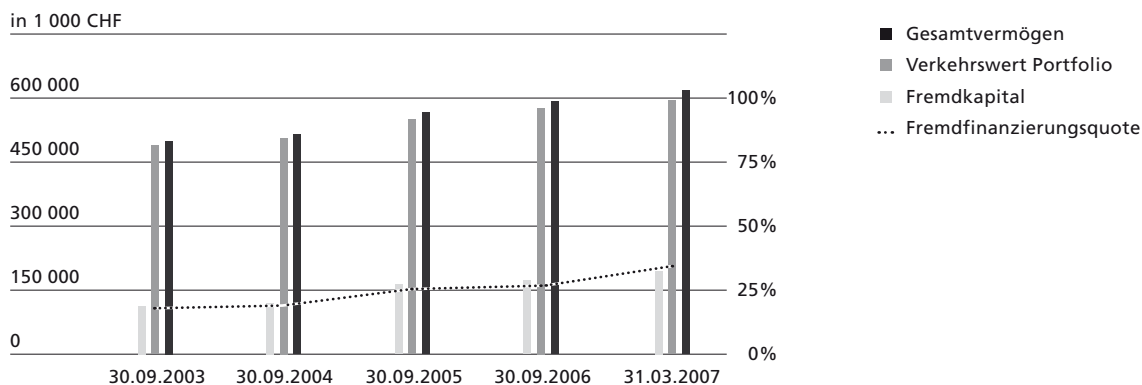
Führung durch Neu-Oerlikon anlässlich der Buchvernissage vom 10. Mai 2007

Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	31.03.2006	in %	30.09.2006	in %	31.03.2007	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	39 000	21.2	32 607	17.4	81 500	41.3
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	39 000	21.2	49 590	26.4	29 500	15.0
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	30 000	16.3	44 500	23.7	65 000	33.0
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	55 000	30.0	40 000	21.2	11 000	5.6
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	11 000	5.9	11 000	5.9	5 000	2.5
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	5 000	2.7	5 000	2.7	1 900	1.0
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	5 000	2.7	1 900	1.0	3 138	1.6
Fällig innerhalb vom achten Jahr	0	0.0	3 134	1.7	0	0.0
Total	184 000	100.0	187 731	100.0	197 038	100.0

Per 31.03.2007 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.77% (30.09.06: 2.91%)

Gesamtvermögen / Verkehrswert Portfolio vs. Fremdkapital



Veränderung Anteilscheinkapital

in 1 000 CHF	Anteile	CHF
Stand per 01.10.2006	34 261	374 782
Neuzzeichnungen/Aufstockungen	1 072	12 011
Reinvestitionen	714	8 000
Kündigungen	-986	-11 048
Stand per 31.03.2007	35 061	383 745
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	
Anzahl am Bilanzstichtag neu gezeichnete Ansprüche	1 382	

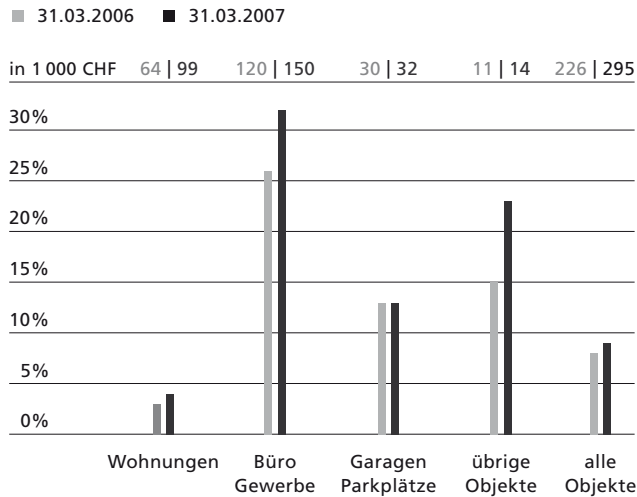


INVESTITIONSENTSCHEIDE / OFFENE VERPFLICHTUNGEN

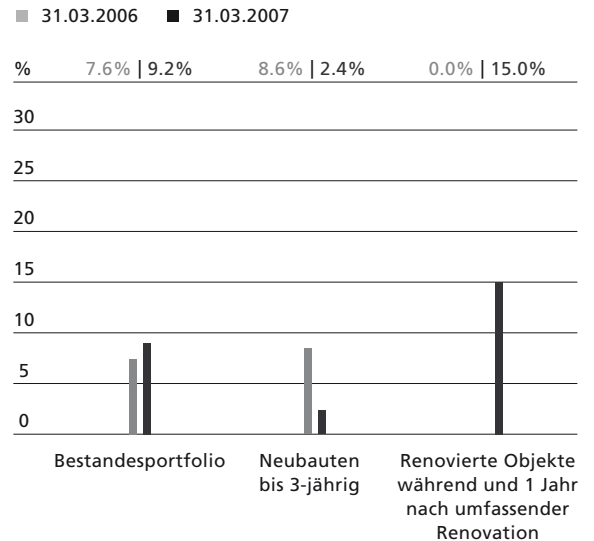
in 1 000 CHF	Investitionen	Baufortschritt	Offene Verpflichtungen
Käufe (Fertige Bauten)			
keine	-	-	-
Neubauprojekte			
Möhlín (AG)	24 800	4 476	20 324
Lausanne (VD)	40 400	36 091	4 309
Fribourg (FR)	11 800	11 219	581
Rafz (ZH)	11 600	1 308	10 292
Sanierungen			
Esslingen (ZH), Gesamtsanierung	2 250	52	2 198
Greifensee (ZH), Gesamtsanierung	17 800	790	17 010
Volketswil (ZH), Teilsanierung	2 400	1 001	1 399
Total Verpflichtungen per 31.03.2007	111 050	54 937	56 113

PORTFOLIO - INFORMATIONEN

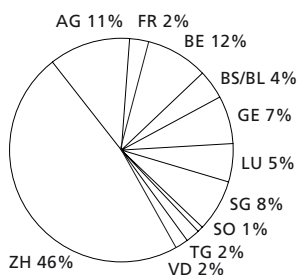
Leerstandsquote nach Objektgattung
in % der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat



Leerstände nach Teilportfolio
in % der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat



Mietzinseinnahmen netto Soll nach Kantonen



HALBJAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG
I. VERMÖGENSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
(UNGEPRÜFT)

in 1 000 CHF	Erläuterungen	31.03.2007		30.09.2006	
		Verkehrswert	in %	Verkehrswert	in %
Aktiven					
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
	Angefangene Bauten (inkl. Land)	53 093	8.7	43 490	7.3
	Fertige Bauten (inkl. Land)	536 950	88.2	536 950	90.0
	Immobilien 1	590 043	96.9	580 440	97.3
	Flüssige Mittel	2 534	0.4	780	0.1
	Indirekte Immobilienanlage	15 195	2.5	14 857	2.5
	Sonstiges Vermögen	1 164	0.2	617	0.1
	Gesamtvermögen	608 936	100.0	596 694	100.0
Passiven					
	Finanzverbindlichkeiten	197 038	95.7	187 731	95.3
	Sonstige Verbindlichkeiten	1 048	0.5	1 504	0.8
	Langfristige Rückstellungen	225	0.1	225	0.1
	Liquidationssteuern	7 516	3.7	7 516	3.8
	Fremdkapital	205 827	100.0	196 976	100.0
	Nettovermögen	403 109		399 718	
	Anzahl Anteile im Umlauf	35 061		34 261	
	Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung (in CHF)	11 205		11 205	

II. ERFOLGSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS
(UNGEPRÜFT)

in 1 000 CHF	Erläuterungen	2006/07		2005/06	
		1. Halbjahr	in %	1. Halbjahr	in %
	Liegenschaftenertrag	17 020		16 145	
	Mietzinseinnahmen netto Soll	18 833	100.0	17 688	100.0
	Ertragsausfälle	-1 842	-9.8	-1 583	-8.9
	Übrige Erträge aus Liegenschaften	29	0.2	40	0.2
	Liegenschaftenaufwand 11	4 103	21.7	4 276	24.2
	Instandhaltung	1 289	6.8	1 340	7.6
	Instandsetzung	1 250	6.6	1 373	7.8
	Liegenschaftenbetrieb	1 564	8.3	1 563	8.8
	Operatives Ergebnis 12	12 917	68.6	11 869	67.1
			in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
	Sonstige Erträge	883	6.8	357	3.0
	Aktivzinsen / Indirekte Immobilienanlage	360		357	
	Übriger Finanzertrag	523		0	
	Fremdkapitalzinsen 13	2 791	21.6	2 315	19.5
	Verwaltung 14	759	5.9	979	8.2
	Ergebnis (vor Neubewertung und Steuern) 15	10 250	79.4	8 932	75.3
	Veränderung Rückstellungen			- 450	
	Gesamtergebnis (Berichtsperiode) 16	10 250		8 482	

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSRECHNUNG PER 31.03.2007

1. Immobilien / Neubewertung

Der Verkehrswert des Portfolios (inkl. Angefangene Bauten) beläuft sich auf CHF 590,04 Mio (96.9% des Gesamtvermögens). Die Veränderung gegenüber dem 30. September 2006 in der Höhe von CHF 9,60 Mio (+ 1.7%) setzt sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF

Baufortschritt

Fribourg FR, Ilôt du Comptoir	+	39	
Lausanne VD, Domaine de la Bourdonnette	+	3 781	
Möhlin AG, Hauptstrasse	+	4 476	
Rafz ZH, Baumschulweg	+	1 308	+ 9 604

Umklassierung

Wohn-/Geschäftshäuser

01.10.06 – Vernier, Les Avanchet-Parc:

Grand-Bay 20/21	-	14 210	
-----------------	---	--------	--

Wohnhäuser

01.10.06 – Vernier, Les Avanchet-Parc:

Grand-Bay 20	+	6 190	
--------------	---	-------	--

Geschäftshäuser

01.10.06 – Vernier, Les Avanchet-Parc:

Grand-Bay 21	+	8 020	0
--------------	---	-------	---

Neubewertung Immobilien

Anpassung erfolgt per 30. September 2007			0
--	--	--	---

Veränderung (gegenüber 30.09.2006) **+ 9 604**

2. Indirekte Immobilienanlage

Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden CHF 14,9 Mio in eine schweizerische Immobilien-Anlagestiftung investiert. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine weiteren Käufe beziehungsweise Verkäufe getätigt. Die indirekte Immobilienanlage entspricht 2.5% des Gesamtvermögens und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 31. März 2007 bewertet. Der nicht realisierte Kursgewinn der Anlage beläuft sich auf CHF 0,34 Mio.

3. Sonstiges Vermögen

Die Position *sonstiges Vermögen* setzt sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2007	30.09.2006
Liegenschaftsverwaltung	806	540
Transitorische Abgrenzung	115	7
Forderung gegenüber Alba Management AG	171	0
Darlehen an Stammvermögen der HIG	172	70
Total	1 164	617

¹⁾ inkl. aufgelaufener Zins

4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 56.3% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurden die WEG-Verbindlichkeiten der Liegenschaften in Rüthi SG vollständig zurückbezahlt. Aus dieser Transaktion resultiert ein Finanzertrag in der Höhe von CHF 0,52 Mio.

in 1 000 CHF	31.03.2007		30.09.2006	
	CHF	%	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	197 038	5.0	187 731	5.0
davon WEG-Finanzierung	5 038		6 231	
Durchschnittlicher Zinssatz	2.77%		2.91%	
Fremdfinanzierungsquote (Total)	33.39%		32.24%	
davon langfristig (>2 Jahre)	14.58%		18.18%	

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die *sonstigen Verbindlichkeiten* setzen sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2007	30.09.2006
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1 001	733
Verbindlichkeiten gegenüber		
Alba Management AG	0	38
Baufortschritt Umfassende Sanierungen	47	733
Total	1 048	1 504

6. Langfristige Rückstellungen

Diese Position beinhaltet Rückstellungen für Delkredere-Risiken aus Mietzins- und Nebenkostenforderungen in der Höhe von CHF 0,23 Mio (Vorjahr 0,23 Mio). Eine Neu beurteilung erfolgt per 30. September 2007.

7. Inventarwert/Liquidationssteuern

Der Inventarwert und die Liquidationssteuern werden jeweils jährlich per 30. September neu ermittelt und bleiben somit per 31.03.2007 unverändert.

in 1 000 CHF	31.03.2007	30.09.2006
Inventarwert (CHF)	11 205	11 205
Liquidationssteuern	7 516	7 516

8. Anteilscheinkapital / Anteile im Umlauf

Neuzzeichnungen/Aufstockungen/Kündigungen

Im laufenden Geschäftsjahr erfolgten 986 Kündigungen (9 Anleger), 511 Neuzzeichnungen (5 Anleger), 561 Aufstockungen (11 Anleger). Per Bilanzstichtag sind Zeichnungen von 1'382 Anteilen im Umlauf.



Anteilscheinkapital

Die Zunahme von 800 Anteilen resultiert zum einen aus der Reinvestition 2005/06 (714 Anteile), dies entspricht einer Quote von 51.1% (Vorjahr 59.7%), und zum anderen aus dem Nettozuwachs der vorgängig erwähnten Neuzeichnungen, Aufstockungen und Kündigungen von 86 Anteilen. Bei einem Inventarwert von CHF 11'205 pro Anteil entspricht dies einem Mittelzufluss von CHF 8,96 Mio. Der Stand des Anteilscheinkapitals per 31.03.2007 beläuft sich auf CHF 383,75 Mio bei 35'061 Anteilen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 31.03.2007 folgendes Bild:

in %	bis 1 Mio	1-5 Mio	5-10 Mio	> 10 Mio
Anleger	60.3	28.3	7.6	3.8
Kapital	10.3	31.4	26.1	32.2

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG 2006/07 (1. HALBJAHR)

9. Mietzinseinnahmen netto

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem Vorjahresvergleich nahmen die **Mietzinseinnahmen netto Soll** um CHF 1,14 Mio zu. Die positive Veränderung von + 6,5% ist hauptsächlich mit der Inbetriebnahme der Neubauprojekte in Turgi, Spinnereistrasse (01.04.2006), in Fribourg, Ilôt du Comptoir (01.10.2006) und der Teilinbetriebnahme in Lausanne, Domaine de la Bourdonnette (ab 01.11.2006) zu begründen.

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

in 1 000 CHF	2006/07 1. Halbjahr	2005/06 1. Halbjahr	Veränderung	
			CHF	%
Wohnhäuser	13 563	13 301	+262	2.0
Geschäftshäuser	1 714	1 915	-201	-10.5
Wohn- / Geschäftshäuser	923	889	+34	3.8
Angefangene Bauten ¹⁾	791	0	+791	100.0
Total	16 991	16 105	+886	5.5

¹⁾ Lausanne, Domaine de la Bourdonnette (Teil-Inbetriebnahme ab 01.11.2006)

Fribourg, Ilôt du Comptoir (Inbetriebnahme per 01.10.2006)

10. Ertragsausfälle

in 1 000 CHF	2006/07 1. Halbjahr	2005/06 1. Halbjahr	Veränderung	
			CHF	%
Ertragsausfall	1 842	1 583	+259	16.4
in % Mietzins netto Soll	9.8	8.9		

Wohnliegenschaften

Per 31. März 2007 stehen folgende Wohnungen leer:

In den Bestandesliegenschaften 43 (3.0%), den Sanierungsliegenschaften (Esslingen, Greifensee) 27 (14.7%) und in den Neubauten in Fribourg 8 (25.0%) und in Lausanne 12 (17.4%). In Lausanne sind die per 31.03.2007 noch leeren Wohnungen mit Ausnahme eines Objektes vermietet.

Bei den im laufenden Geschäftsjahr in Betrieb genommenen Neubauten in Fribourg und Lausanne (Teilbetriebnahme) bestehen jeweils Mietzinsgarantien von einem Jahr. Keine Leerstände zu verzeichnen sind bei insgesamt 23 von total 53 Liegenschaften.

Gewerbeliegenschaften

Die Gewerbeliegenschaft in Regensdorf (Business Box) steht nach wie vor leer. Der Leerstand der genannten Liegenschaft macht rund 68% des Gesamt leerstandes der Gewerbeobjekte aus. Weitere nennenswerte Leerstände bestehen an der Badenerstrasse, Zürich-Altstetten, wobei für eine Teilfläche von 1'100 m² (ca. 60% der Gesamt leerfläche) per 1.10.2007 ein Mietvertrag unterzeichnet werden konnte (Rest leerfläche ca. 750 m²). Bei der Überbauung an der Hechtackerstrasse in St. Gallen stehen noch rund 200 m² Ladenfläche leer.

11. Liegenschaftenaufwand

Der Gesamt-Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf CHF 4,10 Mio (21.7% der Mietzinseinnahmen netto Soll). Dies entspricht einer Abnahme von CHF 0,17 Mio (4.0%) gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Instandhaltung / Betrieb

Die Gesamtkosten für die Instandhaltung und den Liegenschaftsbetrieb entsprechen 15.1% der Mietzinseinnahmen netto Soll und belaufen sich für die Berichtsperiode auf CHF 2,85 Mio. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme von CHF 0,05 Mio (1.7%).

Instandsetzung

Die Aufwendungen für die Instandsetzung setzten sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	2006/07 1. Halbjahr	2005/06 1. Halbjahr	Veränderung	
			CHF	%
Ausserordentlicher URE	500	323	+177	54.8
Umfassende Sanierungen	750	1 050	-300	-28.6
Total	1 250	1 373	-123	-9.0



12. Operatives Ergebnis 1. Halbjahr 2006/07

Der **Gewinn aus der operativen Tätigkeit** beträgt CHF 12,92 Mio und hat sich gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um CHF 1,05 Mio verbessert. Die positive Veränderung von 8.8% ist hauptsächlich auf die Inbetriebnahme der Neubauten im vergangenen und im laufenden Geschäftsjahr zurückzuführen (siehe dazu Ziffer 9). Demgegenüber belastet die Leerstandsquote von 9.8% das operative Ergebnis.

13. Fremdkapitalzinsen

Im Vorjahresvergleich sind die Fremdkapitalzinsen um CHF 0.48 Mio (20.6%) auf CHF 2.79 Mio angestiegen. Der Mehraufwand ist u.a. mit der Erhöhung des durchschnittlichen Bestandes der Bank-Kredite und der im Zuge der Umstellung auf Swiss GAAP FER 26 erfolgten Passivierung der WEG-Verbindlichkeit zu erklären.

Die Fremdkapitalzinsen setzen sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	2006/07	2005/06	Veränderung	
	1. Halbjahr	1. Halbjahr	CHF	%
Hypotheken und Feste Vorschüsse	2 717	2 315	+402	17.4
WEG-Finanzierung	74	0	+74	100.0
Total	2 791	2 315	+476	20.6

14. Verwaltung

Der Aufwand für die Verwaltung beläuft sich auf CHF 0.76 Mio und hat sich im Vorjahresvergleich um CHF 0.22 Mio reduziert und entspricht 5.9% (Vorjahr 8.2%) des operativen Ergebnisses.

15. Ergebnis 1. Halbjahr 2006/07 (vor Neubewertung und Steuern)

Der **Gewinn (vor Neubewertung / Steuern)** beträgt CHF 10,25 Mio und hat sich im Vorjahresvergleich um CHF 1,32 Mio (14.8%) verbessert. Der in der Berichtsperiode verbuchte Finanzertrag aus der Ablösung der WEG-Verpflichtung in Rüthi SG (siehe dazu Ziffer 4) hat neben der Inbetriebnahme von Neubauprojekten (siehe dazu Ziffer 9) massgebend zur Verbesserung des Halbjahresergebnisses beigetragen.

16. Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2006/07 (Berichtsperiode)

In der Berichtsperiode wurde ein Gewinn von CHF 10,25 Mio erzielt. Dieser hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 1,77 Mio (20.8%) verbessert. Zu vermerken ist, dass die im 1. Halbjahr des Vorjahres verbuchte kalkulatorische Bildung von Rückstellungen in der Gesamthöhe von CHF 0,45 Mio – gemäss Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 – nicht mehr zulässig und somit für den Halbjahresvergleich nicht relevant ist. Die Anpassung der Neubewertung des Immobilienportfolios und die Berechnung der Liquidationssteuern sind Bestandteil der Jahresendberichterstattung per 30. September 2007.

Direktrendite (Ausschüttung)

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

Anlagerendite (Performance)

Die Anlagerendite zeigt die Direktrendite, korrigiert um die Wertveränderung des Inventarwerts, in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert.

Ausschüttungsquote (Payout ratio)

Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des erwirtschafteten Cashflows.

Der Cashflow definiert sich als wie folgt:

Das Gesamtergebnis (Berichtsperiode), korrigiert um die liquiditätswirksamen Aufwendungen und Erträge (Neubewertung Immobilien, Liquidationssteuern und nicht realisierter Kapitalerfolg aus indirekter Immobilienanlage). Vor der Umstellung auf Swiss GAAP FER 26 waren dies: Abschreibungen Immobilien, Rückstellungen und nicht realisierter Kapitalerfolg aus indirekter Immobilienanlage.

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})

Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens.

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

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent der Mietzinseinnahmen netto.

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

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis (Berichtsperiode) in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens.

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Verkehrswertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland und Angefangene Bauten)

Mietzinsausfallrate

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

HALBJAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG
 III. KONSOLIDIERTE BILANZ DES STAMMVERMÖGENS
 (UNGEPRÜFT)

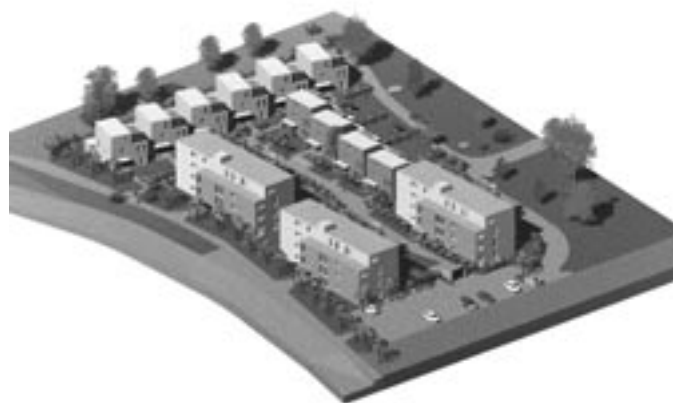
in 1 000 CHF	31.03.2007	30.09.2006
Aktiven	451	377
Umlaufvermögen	193	90
Flüssige Mittel	54	8
Forderungen ggü. Anlagevermögen (HIG)	0	38
Übrige Forderungen / Aktive Rechnungsabgrenzung	139	44
Anlagevermögen	258	287
Mobile und immobile Sachanlagen	258	287
Passiven	451	377
Fremdkapital kurzfristig	321	247
Verbindlichkeiten ggü. Anlagevermögen (HIG)	173	0
Übrige Verbindlichkeiten / Rückstellungen und passive Rechnungsabgrenzung	148	247
Fremdkapital langfristig	70	70
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	70	70
Eigenkapital	60	60
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	55	55

IV. KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG DES STAMMVERMÖGENS
 (UNGEPRÜFT)

in 1 000 CHF	2006/07 1. Halbjahr	2005/06 1. Halbjahr
Ertrag	661	627
Kommissionsertrag	631	627
Liegenschaftenertrag	7	0
Ausserordentlicher Ertrag	23	0
Aufwand	661	603
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	655	597
Raumaufwand / Versicherungen	66	46
Abschreibungen	30	28
Personalaufwand	451	438
Liegenschaftenaufwand	4	0
Verwaltungs- und Informatikaufwand	104	85
Steuern	6	6
Gewinn	0	24



PROJEKTE IM BAU



Wohnüberbauung Baumschulwäg, Rafz

Rafz ist der grösste Ort im Rafzerfeld, einer grossen Ebene im nordwestlichen Zipfel des Kantons Zürich. Die Gemeinde gehört zum Bezirk Bülach und grenzt an Deutschland.

Rafz ist altes Weinland. Wälder, Rebberge und sanfte Hügel prägen die Landschaft. Aufgrund der hohen Lebensqualität, der ausgezeichneten Erschliessung (S-Bahn, Schnellstrasse Schaffhausen-Bülach-Zürich) und der Nähe zum Flughafen und zur deutschen Grenze ist Rafz eine beliebte Wohngemeinde.

Im März 2007 begann die HIG mit den Bauarbeiten zur Wohnüberbauung «Baumschulwäg». Geplant sind drei Mehrfamilienhäuser mit je 11 Mietwohnungen. Im Anschluss und quer dazu werden zehn Einfamilienhäuser auf Rechnung und Risiko des Totalunternehmers realisiert. Gemeinsam bilden die Bauten eine harmonische Komposition, die sowohl architektonisch, als auch von der Wohnqualität her überzeugt. Die Überbauung wird in drei Etappen fertig gestellt. Die Bezugstermine sind für Frühjahr, Sommer und Herbst 2008 vorgesehen.

Objektstruktur (Wohnungen)

9	2 ½-Zimmer	à ca.	70 m ²
9	3 ½-Zimmer	à ca.	94 m ²
9	4 ½-Zimmer	à ca.	118 m ²
6	3 ½-Zimmer Attika	à ca.	96 m ²

Erwartete Kennzahlen

Anlagekosten	ca. CHF 11,8 Mio
Mietzinseinnahmen	ca. CHF 0,7 Mio
Bruttorendite	ca. 6%



Wohn- und Geschäftsüberbauung mitti

Möhlin gehört zum Bezirk Rheinfelden im Kanton Aargau. Die Gemeinde grenzt an Deutschland und an den Kanton Basel-Landschaft. Bedingt durch verschiedene Faktoren herrscht im Gebiet um Möhlin ein sehr mildes Klima. An der Hauptstrasse 91 bis 97 realisiert die HIG die Wohn- und Geschäftsüberbauung MITTI. Hier entstehen 35 Wohnungen und 3240 m² Gewerbefläche, die der Grossverteiler Migros belegen wird. Die Überbauung bietet zentrumsnahes Wohnen mit viel Wohnkomfort.

Mit den Bauarbeiten wurde im April 2007 begonnen. Die MM-Migros soll

im Sommer 2008 eröffnet werden. Die Wohnungen werden im Dezember 2008 bezugsbereit sein.

Objektstruktur (Wohnungen)

3	2 ½-Zimmer	à ca.	50 m ²
15	3 ½-Zimmer	à ca.	90 m ²
11	4 ½-Zimmer	à ca.	106 m ²
4	3 ½-Zimmer	à ca.	86 m ²
2	4 ½-Zimmer Attika	à ca.	105 m ²

Erwartete Kennzahlen

Anlagekosten	ca. CHF 24,8 Mio
Mietzinseinnahmen Wohnen	ca. CHF 0,73 Mio
Mietzinseinnahmen Gewerbe	ca. CHF 0,79 Mio
Bruttorendite	ca. 6.1%

GESUCHT:
werthaltige, marktfähige
und rentable Immobilien
Anlagestrategie siehe www.hig.ch



... AUCH SACHEINLAGEN

Überlassen Sie der HIG Immobilien Anlage Stiftung
Ihre Liegenschaften und werden Sie Mitstifter.

Mehr Informationen finden Sie auf www.hig.ch



WOHNSTUDIE

Von der Wohnstudie zum Buch

Permanentes Beobachten des Marktes und der Trends und Entwicklungen, die sich darin abzeichnen, ist eine der Grundlagen für die Arbeit des HIG-Teams. Dass sich mit den Veränderungen auf gesellschaftlicher Ebene auch die Wohnbedürfnisse verändern, war für die HIG schon früh offensichtlich. Für uns war es deshalb von grossem Interesse zu erfahren, welche Veränderungen und Trends neue Wohnbedürfnisse schaffen und wie relevant diese für den Wohnbausektor sind.

Um dieser Frage auf den Grund zu gehen, beauftragte die HIG 2004 die Abteilung für Sozialpsychologie des Psychologischen Instituts der Univer-



Mark Gilg / Werner Schaeppi: «Lebensräume – Auf der Suche nach zeitgemäßem Wohnen»
Verlag Niggli AG, ca. 200 Seiten, zahlreiche Abbildungen, ca. 17 x 23 cm, Broschur mit Klappen, deutsch, ca. CHF 58.–, Euro (D) 36.–, Euro (A) 37.– ISBN 978-3-7212-0614-2

Für weitere Informationen: HIG Immobilien Anlage Stiftung, Gabriela Ciapparelli,
gabriela.ciapparelli@hig.ch

sität Zürich und Spezialisten aus Architektur, Kommunikation und Marktforschung mit einer dreistufigen, qualitativen Untersuchung. Daraus ist nun das Fachbuch «Lebensräume» entstanden.

Anlässlich der Buchvernissage nahm eine stattliche Anzahl Interessierter an einem Rundgang durch «Neu-Oerlikon» teil. Architekt Bob Gysin zeigte auf, inwiefern Neu-Oerlikon genau jenem Bedürfnis nach neuem Wohnraum entspricht, das die Studie untersucht hat und das sich nun im Buch Lebensräume spiegelt. Vor rund zehn Jahren begann die städtebauliche Planung und Umnutzung des ehemaligen ABB-Areals. Der Wohnbauanteil beträgt 30 Prozent. Unter der Prämisse «verdichtetes, urbanes Wohnen» entstanden hier Wohnbauten mit einem eigenständigen Charakter. Hervorstechendes Merkmal ist die Durchmischung von Arbeiten und Wohnen. «Leben und Arbeiten rücken wieder näher zusammen», zeigte sich Bob Gysin überzeugt. Speziell gestaltete Grünzonen als Erholungs- und Begegnungsräume, Mehrgenerationenhäuser und Alterswohnungen inmitten «normaler» Wohn- und Geschäftsbauten sind Ausprägungen neuer Wohnbedürfnisse. «Heute reicht Zürich-Nord bis weit hinter die Geleise des Bahnhofs Oerlikon», stellte Bob Gysin fest. Für ihn ist das Konzept damit aufgegangen.

Mark Gilg und Werner Schaeppi, die Autoren des Buches «Lebensräume», haben nachgewiesen, dass es funktionierende Modellfälle für neue Wohnbedürfnisse gibt. Dabei geht es um architektonische Lösungen, aber auch um Organisationsformen, um die Kommunikation unter den Beteiligten und um mehr Sorgfalt – von der Zielsetzung bis zur baulichen Umsetzung.

Bis jetzt werden solche Wohnräume vor allem von einzelnen Initianten, Interessengemeinschaften und innovativen Genossenschaften gebaut. Die klassische Immobilienwirtschaft setzt dagegen vor allem auf Bewährtes. Damit läuft sie Gefahr, Chancen zu verpassen, denn was heute vielleicht noch exotisch klingt, kann morgen bereits der Standard sein. Ein Fazit, das auch für die Arbeit der HIG von Bedeutung ist.

