

# HIGHLIGHTS

Ausgabe 1/2011    HIG Immobilien Anlage Stiftung



## EDITORIAL

### TATKRÄFTIG IN DIE ZUKUNFT GEHEN

In den Medien häufen sich in letzter Zeit Berichte und Kommentare über die Einschätzung des Immobilienmarktes in der Schweiz. Die Befindlichkeit des Marktes wird dabei unterschiedlich beurteilt. Von Überhitzung wird geschrieben oder gar von einer Blasenbildung. Es wird aber auch die Meinung vertreten, dass sich die Preise wohl auf einem hohen, aber aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung noch auf einem vertretbaren Niveau bewegen. Welche Einschätzung trifft wohl eher zu und welche Tendenzen sind in der Zukunft zu erwarten?

Nun, wir wagen hier keine Prognosen und überlassen den Blick in die Kristallkugel weiterhin den Analysten, den Beratungsunternehmungen und den Kommentatoren. Aufgrund unserer Präsenz am (Teil-)Markt für Anlageobjekte stellen wir aber fest, dass die Nachfrage nach Objekten und Projekten nach wie vor über dem entsprechenden Angebot liegt. Dadurch haben die Transaktionspreise im Jahresvergleich nach unserer Wahrnehmung eher nochmals leicht angezogen und die Renditen blieben unter Druck. Vermehrt vernehmen wir aber von Investorensseite auch skeptische Stimmen, die der Situation nicht mehr ganz trauen und sich darum vorsichtiger bzw. zurückhaltender am Markt bewegen. Gleichwohl und mit aller Kraft sucht und prüft HIG im Interesse ihrer Anleger weiterhin Anlagemöglichkeiten. Dies aber wie bis anhin mit der hierfür gebotenen Sorgfalt.

Aufgrund des angespannten Marktumfeldes ist für das laufende Geschäftsjahr – mit Ausnahme der bereits erfolgten Reinvestition der Ausschüttung im Umfang von rund CHF 20 Mio – keine weitere Ausgabe von Anteilscheinen geplant.

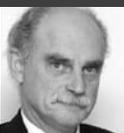
Das in dieser Publikation vorgestellte Semesterergebnis zeigt eine solide Entwicklung der HIG.

Wir danken für Ihr Interesse

Franz Steinegger  
Präsident des Stiftungsrates



Fritz Burri  
Geschäftsleiter HIG



## WICHTIGE KENNZAHLEN

### Kennzahlen / Geschäftsergebnis im Überblick

#### Vermögensrechnung

	31.03.2011				
in 1 000 CHF	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>632 079</b>	<b>667 618</b>	<b>682 703</b>	<b>724 305</b>	<b>731 133</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.6	+2.3	+6.1	+0.9
<b>Marktwert aller Immobilien</b>	<b>613 716</b>	<b>648 046</b>	<b>657 611</b>	<b>704 072</b>	<b>710 789</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.6	+1.5	+7.1	+1.0
<b>Fremdfinanzierungsquote</b> <sup>1</sup>					
in % der Marktwerte aller Immobilien	27.44%	28.98%	25.89%	23.94%	24.05%
<b>Nettovermögen</b>	<b>444 072</b>	<b>457 344</b>	<b>498 527</b>	<b>539 844</b>	<b>548 178</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+3.0	+9.0	+8.3	+1.5
<b>Anteilschekapital</b>	<b>413 573</b>	<b>423 584</b>	<b>462 699</b>	<b>500 092</b>	<b>520 658</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+2.4	+9.2	+8.1	+4.1
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>37 723</b>	<b>38 614</b>	<b>42 089</b>	<b>45 409</b>	<b>47 230</b>
<b>Anzahl Anleger</b>	<b>190</b>	<b>185</b>	<b>183</b>	<b>188</b>	<b>185</b>

#### Rendite- und Performanceangaben

<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b> (pro Anteil in CHF)	<b>11 236</b>	<b>11 256</b>	<b>11 263</b>	<b>11 294</b>	<b>11 294</b>
<b>Ausschüttung</b> (pro Anteil in CHF)	<b>561</b>	<b>591</b>	<b>595</b>	<b>610</b>	
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>KGAST NEU 2</sup>	4.77%	4.99%	5.02%	5.13%	
Anlagerendite (Performance) <sup>KGAST NEU 2</sup>	5.06%	5.41%	5.23%	5.55%	
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>2</sup>	5.01%	5.26%	5.29%	5.42%	
Anlagerendite (Performance) <sup>2</sup>	5.28%	5.44%	5.35%	5.69%	
Ausschüttungsquote <sup>2</sup>	99.84%	99.72%	100.01%	98.87%	
<b>Betriebsgewinnmarge</b> <sup>2</sup> (EBIT-Marge)	74.94%	73.04%	75.90%	79.20%	81.63%
<b>Betriebsaufwandsquote</b> <sup>2</sup> (TER <sub>ISA</sub> )	0.45%	0.54%	0.54%	0.49%	0.50%
<b>Eigenkapitalrendite</b> <sup>2</sup> (ROE) <sup>KGAST NEU 2</sup>	5.05%	5.21%	5.18%	5.54%	

#### Erfolgsrechnung

<b>Mietzins netto Soll</b>	<b>38 125</b>	<b>39 468</b>	<b>40 777</b>	<b>42 049</b>	<b>21 807</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+3.5	+3.3	+3.1	
<b>Mietzinsausfallquote</b> <sup>2</sup> (in %)	<b>10.80</b>	<b>9.96</b>	<b>3.71</b>	<b>4.31</b>	<b>4.38</b>
<b>Mietbetriebsaufwand</b> (exkl. Instandsetzung)	<b>6 014</b>	<b>5 987</b>	<b>6 274</b>	<b>5 451</b>	<b>2 561</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-0.4	+4.8	-13.1	
Mietbetriebsaufwandsquote	15.8%	15.2%	15.4%	13.0%	11.7%

Legende:

Die Kennzahlen ab GJ 2009/10 wurden nach den aktuell gültigen KGAST-Richtlinien berechnet – neu gemäss Fachinformation vom 01.04.2010

<sup>1</sup> Maximal zulässige Belastung: 40% der Marktwerte aller Immobilien (HIG-Reglement Art. 19)

<sup>2</sup> Definition siehe Glossar Seite 8

## Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	31.03.2010	in %	30.09.2010	in %	31.03.2011	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	27 500	18.3	27 500	16.3	36 500	21.4
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	30 000	19.9	50 000	29.6	41 619	24.3
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	41 710	27.7	21 677	12.9	7 293	4.3
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	7 406	4.9	22 372	13.3	44 000	25.7
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	44 000	29.2	29 000	17.2	0	0.0
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	0	0.0	0	0.0	10 000	5.9
Fällig grösser achttes Jahr	0	0.0	18 000	10.7	31 500	18.4
<b>Total</b>	<b>150 616</b>	<b>100.0</b>	<b>168 549</b>	<b>100.0</b>	<b>170 912</b>	<b>100.0</b>

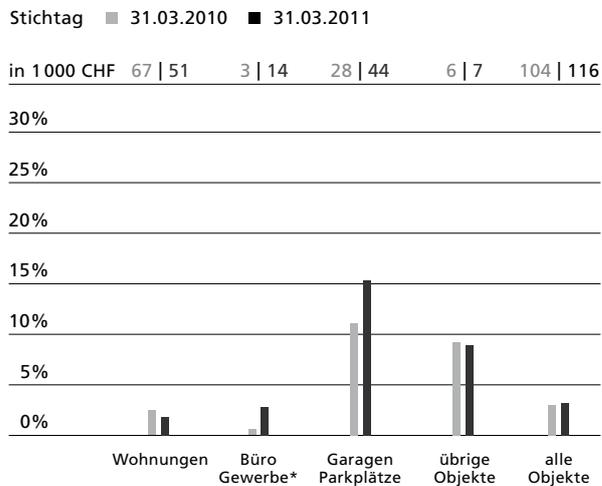
Per 31.03.2011 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.71% (30.09.10: 2.64%)

## Veränderung Anteilscheinkapital

in 1 000 CHF	Anteile	CHF
<b>Stand per 01.10.2010</b>	<b>45 409</b>	<b>500 092</b>
Neuzeichnungen / Aufstockungen	189	2 135
Reinvestitionen	1 773	20 024
Rückzahlungen/Kündigungen	- 141	- 1 592
<b>Stand per 31.03.2011</b>	<b>47 230</b>	<b>520 658</b>
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

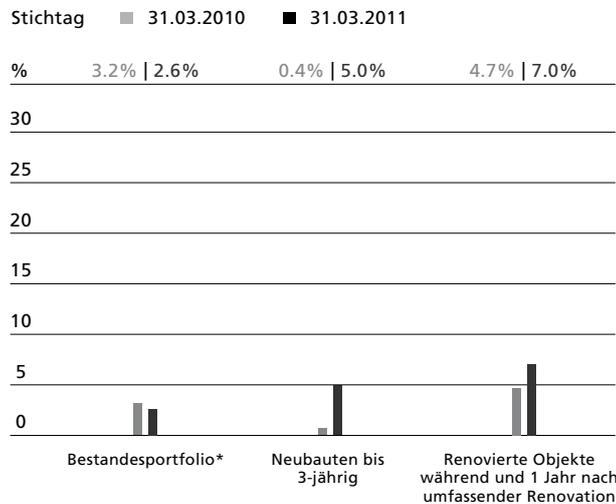
PORTFOLIO - INFORMATIONEN

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

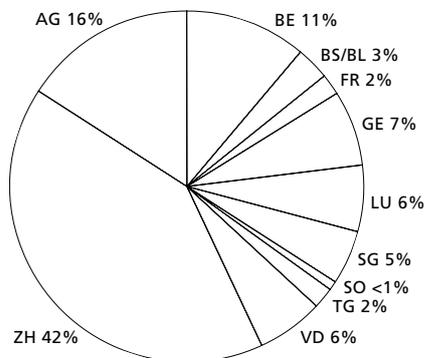


\*exkl. Geschäftshaus Business Box (siehe Seite 7)

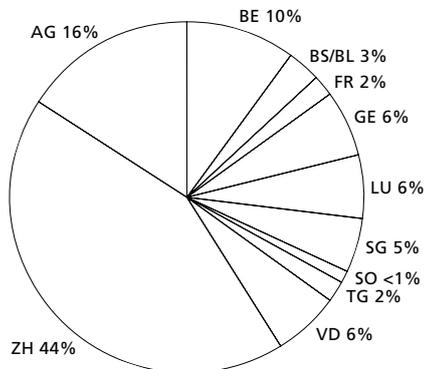
**Leerstände nach Portfoliobereich  
in % der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat**



**Mietzinseinnahmen netto Soll  
nach Kantonen**



**Marktwert Immobilien  
nach Kantonen**



# HALBJAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

## I. VERMÖGENSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

( U N G E P R Ü F T )

in 1 000 CHF	Erläuterungen	31.03.2011		30.09.2010	
		Marktwert	in %	Marktwert	in %
<b>Aktiven</b>					
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
	Angefangene Bauten (inkl. Land)	16 343	2.2	11 399	1.6
	Fertige Bauten (inkl. Land)	682 908	93.4	681 135	94.0
	Liegenschaften zum Verkauf	11 538	1.6	11 538	1.6
	<b>Immobilien</b> 1	<b>710 789</b>	<b>97.2</b>	<b>704 072</b>	<b>97.2</b>
	Flüssige Mittel	1 632	0.2	2 218	0.3
	Indirekte Immobilienanlage	18 178	2.5	17 752	2.5
	Sonstiges Vermögen	534	0.1	263	0.0
	<b>Gesamtvermögen</b>	<b>731 133</b>	<b>100.0</b>	<b>724 305</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>					
	Finanzverbindlichkeiten	170 912	93.4	168 548	91.4
	Sonstige Verbindlichkeiten	2 840	1.6	6 556	3.6
	Langfristige Rückstellungen	193	0.1	347	0.2
	Liquidationssteuern	9 010	4.9	9 010	4.9
	<b>Fremdkapital</b>	<b>182 955</b>	<b>100.0</b>	<b>184 461</b>	<b>100.0</b>
	<b>Nettovermögen</b>	<b>548 178</b>		<b>539 844</b>	
	Anzahl Anteile im Umlauf	47 230		45 409	
	Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung)	11 294		11 294	

## II. ERFOLGSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

( U N G E P R Ü F T )

in 1 000 CHF	Erläuterungen	2010/11		2009/10	
		1. Halbjahr	in %	1. Halbjahr	in %
	<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>20 936</b>		<b>19 754</b>	
	Mietzinseinnahmen netto Soll	21 807	100.0	20 692	100.0
	./ Ertragsausfälle	- 954	- 4.4	- 871	- 4.2
	Übrige Erträge aus Liegenschaften	83	0.4	- 67	- 0.3
	<b>Liegenschaftenaufwand</b> 12	<b>3 406</b>	<b>15.6</b>	<b>3 042</b>	<b>14.7</b>
	Instandhaltung	1 071	4.9	933	4.5
	Instandsetzung	845	3.9	512	2.5
	Liegenschaftsbetrieb	1 490	6.8	1 596	7.7
	<b>Operatives Ergebnis</b> 13	<b>17 530</b>	<b>80.4</b>	<b>16 712</b>	<b>80.8</b>
				in % vom operativen Ergebnis	in % vom operativen Ergebnis
	<b>Sonstige Erträge</b>	<b>484</b>	<b>2.8</b>	<b>419</b>	<b>2.5</b>
	Aktivzinsen / Indirekte Immobilienanlage	434		419	
	Aktivierte Bauzinsen	0		0	
	Übriger Ertrag	50		0	
	<b>Fremdkapitalzinsen</b> 14	<b>2 309</b>	<b>13.2</b>	<b>2 549</b>	<b>15.3</b>
	<b>Verwaltung</b> 15	<b>943</b>	<b>5.4</b>	<b>889</b>	<b>5.3</b>
	<b>Ergebnis</b> (vor Neubewertung und Steuern) 16	<b>14 762</b>	<b>84.2</b>	<b>13 693</b>	<b>81.9</b>
	<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
	<b>Veränderung Liquidationssteuern</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
	<b>Gesamtergebnis</b> (Berichtsperiode)	<b>14 762</b>		<b>13 693</b>	

### 1. Immobilienbestand

Der Marktwert des Portfolios (inkl. angefangene Bauten) beläuft sich Ende 1. Halbjahr 2010/11 auf CHF 710,79 Mio und entspricht 97.2% des Gesamtvermögens (97.0% im Vorjahr). Im 1. Halbjahr 2010/11 wurde die Liegenschaft in Oftringen fertiggestellt (Inbetriebnahme per 1. April 2011) und das Projekt Zedernhof in Dietikon ist auf Kurs. Verkäufe wurden in der Berichtsperiode keine getätigt. Neben den vorerwähnten Projekten ist die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2009/10 vor allem mit der Zunahme bei den Sanierungsprojekten in Hinterkappelen, Uster und Zürich-Leimbach zu begründen.

Die Zunahme gegenüber dem 30.09.2010 von CHF 6,72 Mio (+ 1.0%) ist auf folgende Geschäftsfälle zurückzuführen:

in 1 000 CHF	1. Halbjahr 2010/11
Sanierung in Baden	+ 27
Projekt in Dietikon	+ 2 367
Sanierung in Hinterkappelen	+ 1 215
Sanierung in Oetwil a/S	+ 29
Projekt in Oftringen	+ 2 577
Sanierung in Uster	+ 441
Sanierung in Wetzikon	+ 47
Sanierung in Vernier, Avanchet GB21	- 208
Sanierung in Zürich-Leimbach	+ 145
Sanierung in Zürich-Albisrieden	+ 57
Sanierung in Safenwil	+ 21

### 2. Indirekte Immobilienanlage

Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden Anteile an einer «schweizerischen» Immobilien-Anlagestiftung erworben. Per Bilanzstichtag beläuft sich der Marktwert der indirekten Immobilienanlage auf CHF 18,18 Mio (2.5% des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 31.03.2011 bewertet. Im laufenden Geschäftsjahr werden keine weiteren Anteile erworben bzw. keine Anteile gekündigt. Der nicht realisierte Kursgewinn beläuft sich für das 1. Halbjahr 2010/11 auf CHF 0,43 Mio.

### 3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2011	30.09.2010
Management Accounting Services	446	90
Verrechnungssteuer	5	3
Forderung Projekt Vernier, GB 21	0	100
Darlehen an Stammvermögen der HIG	70	70
Diverse	13	0
<b>Total</b>	<b>534</b>	<b>263</b>

### 4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 45.7% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 24.1% und ist 0.11%-Punkte höher im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2009/10.

in 1 000 CHF	31.03.2011	30.09.2010	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	170 912	168 549	- 2 363	- 1.4
davon WEG-Finanzierung	4 412	4 549		

Durchschnittlicher Zinssatz	2.71%	2.64%
Fremdfinanzierungsquote		
in % des MW	24.05%	23.94%

### 5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2011	30.09.2010
Forderung gegenüber HIG Asset Management AG	175	500
Transitorische Passiven	1 220	554
Abgrenzung Baufortschritt <sup>1)</sup>	1 445	5 502
<b>Total</b>	<b>2 840</b>	<b>6 556</b>

<sup>1)</sup> Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthält noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2010/11 erbracht wurde.

### 6. Langfristige Rückstellungen

Die Position beinhaltet Rückstellungen für Delkreder-Risiken aus Mietzins- und Nebenkostenforderungen in der Höhe von CHF 0,19 Mio (Ende des Geschäftsjahres 2009/10 CHF 0,30 Mio). Die Rückstellung für das Ausfallrisiko aus einer Forderung aus der Vereinbarung zur Auflösung eines Mietverhältnisses im Centre Commercial in Avanchet konnte ausgebucht werden, da die Forderung vollumfänglich beglichen wurde.

### 7. Liquidationssteuern

Keine Veränderung für den Halbjahresabschluss.

### 8. Anteilscheinkapital / Anteile im Umlauf

Zeichnungen / Rückzüge

Im 1. Halbjahr 2010/11 wurden 1962 Anteile gezeichnet: 1773 Anteile aus Reinvestition, was einer Quote von 74.2% (Vorjahr 71.0%) der Ausschüttung entspricht, 189 Anteile aus Zeichnungen von bestehenden und neuen Anlegern. 141 Anteile wurden gekündigt.

## Anteilscheinkapital

Der Bestand des Anteilscheinkapitals per 31.03.2011 beläuft sich auf CHF 520,66 Mio bei 47 230 Anteilen im Umlauf (+ 1 821 Anteile; + 4.0%).

Die Anlegerstruktur zeigt per 31.03.2011 folgendes Bild:

in %	Bis 1 Mio	1-5 Mio	5-10 Mio	> 10 Mio
Anleger	51.9	33.5	8.1	6.5
Kapital	7.8	28.7	22.2	41.3

## 9. Inventarwert

Der Inventarwert wird jeweils per 30.09. d.h. auf das Ende eines Geschäftsjahres neu berechnet.

Auf unserer Webseite wird jedoch ein kalkulatorischer Inventarwert ausgewiesen (siehe [www.hig.ch](http://www.hig.ch) unter Inventarwert / Anteile). Dies soll den Anlegern und/oder den Vermögensverwaltungen die unterjährige Bewertung erleichtern. Basis für die Berechnung ist das Budget.

## ERLÄUTERUNG ZUR ERFOLGSRECHNUNG 2010/11 (1. HALBJAHR)

### 10. Mietzinseinnahmen netto Soll / Leerstände

#### Netto Soll

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem Vorjahresvergleich nahmen die Mietzinseinnahmen netto Soll um CHF 1,12 Mio zu. Die positive Veränderung von + 5.4% ist hauptsächlich mit der Inbetriebnahme der neuen Liegenschaften in Luzern-Littau und in Oberentfelden zu begründen (+ CHF 0,66 Mio). Aus der Wiederinbetriebnahme der Geschäftsliegenschaft Avanchet nach abgeschlossener Sanierung resultieren zusätzliche Mietzinseinnahmen (+ CHF 0,33 Mio).

#### Netto Ist

Die Mietzinseinnahmen netto Ist im 1. Halbjahr verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Segmente:

	2010/11 1. Halbjahr	2009/10 1. Halbjahr	Veränderung	
in 1 000 CHF			CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen < 20%)	16 817	16 394	+ 423	+ 2.6
Geschäftshäuser (Wohnanteil < 20%)	2 108	1 631	+ 477	+29.2
Wohn- / Geschäftshäuser	1 928	1 590	+ 338	+21.3
Angefangene Bauten	0	206	- 206	
<b>Total</b>	<b>20 853</b>	<b>19 821</b>		

## 11. Ertragsausfälle

Die Leerstandsquote beträgt 4.4% (CHF 0,95 Mio) und ist 0.17%-Punkte höher (CHF 0,08 Mio) als im Vorjahr.

	1. Halbjahr 2010/11	1. Halbjahr 2009/10	Veränderung	
in 1 000 CHF			CHF	%
Ertragsausfall	954	871	+ 83	+ 9.5
in % Mietzins netto Soll	4.38	4.21		

## 12. Liegenschaftenaufwand

Der gesamte Liegenschaftenaufwand hat gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres um CHF 0,36 Mio (+12.0%) zugenommen und beläuft sich auf CHF 3,41 Mio. Dies entspricht 15.6% der Mietzinseinnahmen netto Soll (Vorjahr 14.7%).

## 13. Operatives Ergebnis 1. Halbjahr 2009/10

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit beträgt fürs 1. Halbjahr CHF 17,53 Mio und hat sich gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres um CHF 0,82 Mio (+ 4.9%) verbessert.

## 14. Fremdkapitalzinsen

Im 1. Halbjahr 2010/11 profitierte HIG weiter von tiefen Fremdkapitalzinsen.

	1. Halbjahr 2010/11	1. Halbjahr 2009/10	Veränderung	
in 1 000 CHF			CHF	%
Hypotheken und feste Vorschüsse	2 309	2 549	- 240	- 9.4
davon WEG – Finanzierung	67	70	- 3	- 4.3

## 15. Verwaltung

Der Aufwand für das Management der Stiftung, erbracht durch die HIG Asset Management AG, betrug für das 1. Halbjahr CHF 0,70 Mio.

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

## 16. Ergebnis 1. Halbjahr 2010/11

Das Ergebnis beträgt CHF 14,76 Mio und hat sich gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahres um CHF 1,07 Mio (+7.8%) verbessert.

## GLOSSAR

### **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 durch die Wertveränderung des Inventarwerts in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert.

### **Ausschüttungsquote** (Payout ratio)

Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des Ergebnisses (vor nichtrealisiertem Kapitalertrag).

### **Betriebsaufwandquote** (TER<sub>ISA</sub>)

Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens. Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungspositionen: Revision / Liegenschaftenschätzung, Liegenschaftenverwaltung, Reglementarische Vergütung und übriger Aufwand.

### **Betriebsgewinnmarge** (EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent der Mietzinseinnahmen netto Ist. Im Betriebsgewinn sind neben dem Liegenschaftenertrag abzüglich des Gesamtliegenschaftenaufwands auch die sonstigen Erträge aus der indirekten Immobilien-Anlage und die Aufwendungen für die Verwaltung und Marketing (Revision / Liegenschaftenschätzung, Reglementarische Vergütungen und übriger Aufwand) enthalten.

### **Eigenkapitalrendite** (ROE)

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

### **Fremdfinanzierungsquote**

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes 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**  
**( U N G E P R Ü F T )**

in 1 000 CHF	31.03.2011	30.09.2010
<b>Aktiven</b>	<b>402</b>	<b>660</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>361</b>	<b>613</b>
Flüssige Mittel	65	8
Forderungen gegenüber Anlagevermögen (HIG)	176	500
Übrige Forderungen	33	92
Aktive Rechnungsabgrenzung	87	13
<b>Anlagevermögen</b>	<b>41</b>	<b>47</b>
Mobile Sachanlagen	41	47
<b>Passiven</b>	<b>402</b>	<b>660</b>
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>264</b>	<b>522</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten und Rückstellungen	59	59
Passive Rechnungsabgrenzung	205	463
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>70</b>	<b>70</b>
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	70	70
<b>Eigenkapital</b>	<b>68</b>	<b>68</b>
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	63	63

**IV. KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG DES STAMMVERMÖGENS**  
**( U N G E P R Ü F T )**

in 1 000 CHF	2010/11 1. Halbjahr	2009/10 1. Halbjahr
<b>Ertrag</b>	<b>786</b>	<b>783</b>
Ertrag aus Platzierungskommission	14	205
Ertrag aus reglementarischen Vergütungen	702	510
Ertrag Drittmandate	63	68
Ausserordentlicher Ertrag	7	0
<b>Aufwand</b>	<b>786</b>	<b>782</b>
<b>Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>779</b>	<b>765</b>
Raumaufwand / Versicherungen	64	68
Abschreibungen	17	11
Personalaufwand	620	603
Finanzaufwand	1	2
Verwaltungs- und Informatikaufwand	77	81
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Steuern</b>	<b>7</b>	<b>16</b>
<b>Gewinn</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Die HIG Asset Management AG führt und entwickelt das Immobilienportfolio der HIG Immobilien Anlage Stiftung. Auf Mandatsbasis bietet sie diese Leistungen auch Vorsorgeeinrichtungen an.

**Kundennutzen/Vorteile für  
Portfoliobewirtschaftungen auf  
Mandatsbasis für Dritte**

Entlastung der eigenen Ressourcen

Kosteneffizienz

Fokus auf Kernaufgaben

Ausschöpfen von  
Synergiepotenzialen durch Pooling

Beibehaltung der  
Entscheidungsgewalt



## Unsere Dienstleistungen

### Strategische Beratung

#### Führung Bestandesportfolio

- Vertretung Eigentümerfunktion
- Auswahl/Führung Drittdienstleister
- Ausarbeitung/Umsetzung Objektstrategie

#### Finanzen

- Budgetierung
- Rechnungsführung
- Liquiditätsplanung

#### Neubau-/Sanierungsobjekte

- Vertretung Bauherrenfunktion
- Projektdefinition/-steuerung

#### Transaktionen

### MINERGIE-Mehrfamilienhäuser in Kernzone von Oftringen fertiggestellt

In der Neugasse 6 und 8 zentral und ruhig gelegen, konnten am 1. April 2011 zwei Mehrfamilienhäuser der Mieterschaft übergeben werden. In den Minergie®-zertifizierten Überbauungen befinden sich 28 Wohnungen in einem Objektmix aus 2½-Zimmer-Wohnungen, 3½-Zimmer-Wohnungen, 4½-Zimmer-Wohnungen und 3½-Zimmer-Attikawohnungen. 26 Wohnungen sind vermietet. Die Mietzinseinnahmen liegen bei ca. CHF 0,55 Mio mit einer Bruttorendite von ca. 5.6%. Die Anlagekosten belaufen sich auf ca. CHF 9,8 Mio.



Die HIG Immobilien Asset Management AG führt und entwickelt auf Mandatsbasis Immobilienportfolios von Vorsorgeeinrichtungen und hält für die HIG Immobilien Anlage Stiftung und weitere Mandanten Ausschau nach werthaltigen Immobilienobjekten in der Schweiz.

# LOOKING FOR



Creafactory®

**HIG** | Immobilien  
Asset  
Management

Eine 100-prozentige Tochter der HIG Immobilien Anlage Stiftung.

HIG Asset Management AG • Löwenstrasse 25 • 8001 Zürich • Tel. 044 213 61 61 • Fax 044 213 61 60 • [info@hig.ch](mailto:info@hig.ch) • [www.hig.ch](http://www.hig.ch)

**HIG** | Immobilien  
Anlage  
Stiftung

HIG Immobilien Anlage Stiftung • Löwenstrasse 25 • 8001 Zürich • Tel. 044 213 61 61 • Fax 044 213 61 60 • [info@hig.ch](mailto:info@hig.ch) • [www.hig.ch](http://www.hig.ch)