



GESCHÄFTSBERICHT 2011

HIG | Immobilien
Anlage
Stiftung



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

Fritz Burri, *Geschäftsleiter*

Roger Zanolli, *Leiter Portfolio Management*

Gabriela Ciapparelli, *Assistentin der Geschäftsleitung*

Kurt Gyger, *Leiter Finanzen und Controlling*

Yvonne Schlub Mirajkar, *Assistentin Finanzen/Administration*

GESCHÄFTSBERICHT 2011
HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

Inhalt

Vorwort des Präsidenten des Stiftungsrates	5
Wichtige Kennzahlen	6
Das Geschäftsjahr im Überblick	8
Portfolio-Informationen	11
Jahresrechnung des Anlagevermögens	
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Anhang des Anlagevermögens	
Allgemeine Angaben	14
Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung 2010/2011	19
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2010/2011 des Anlagevermögens	24
Kurzbericht des Schätzungsexperten	25
Jahresrechnung des Stammvermögens	
Konsolidierte Bilanz	26
Konsolidierte Erfolgsrechnung	26
Anhang des Stammvermögens	27
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2010/2011 des Stammvermögens	29
Anlagestrategie	30
Portfolio-Qualität	32
Bau- und Anlagetätigkeit	33
Glossar	34
Liegenschaftenverzeichnis (Beilage)	



DIE HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG VERFÜGT ÜBER PROFESSIONELLE
RESSOURCEN, DIE SIE IM DIENSTE IHRER KUNDEN ZIELGERICHTET EINSETZT.

VORWORT DES PRÄSIDENTEN DES STIFTUNGSRATES

Die Anlageverantwortlichen der Vorsorgeeinrichtungen sind wahrlich nicht zu beneiden. Die Finanz- und Anlagemärkte sind nach wie vor geprägt von einer hohen Nervosität und einer grossen Unsicherheit. Für Vorsorgeeinrichtungen wird es immer schwieriger, die Renditen zu erwirtschaften, welche nötig sind, um die Renten nachhaltig zu sichern.

In diesem volatilen Marktumfeld sind Sicherheit und Qualität das Gebot der Stunde. Diese Attribute gelten in der Regel für Direktanlagen in inländische Renditeimmobilien. Das in diesem Geschäftsbericht abgebildete, wiederum erfreuliche Ergebnis der HIG Immobilien Anlage Stiftung untermauert diese Aussage.

Der Erfolg dieser Anlageklasse hat aber auch seine Kehrseite. Es drängen immer mehr Investoren in dieses Anlagesegment. Dies hat nach unserer Wahrnehmung dazu geführt, dass die Preise für einigermaßen anlagetaugliche Objekte nochmals zulegten und sich dadurch die erzielbaren Renditen weiter abschwächten. In Anbetracht des anhaltenden Anlage- und Renditedrucks haben offenbar viele Investoren ihre Renditevorstellungen nochmals reduziert. Diese bewegen sich heute auf einem historisch tiefen Niveau. Ob es sich hierbei um einen vorübergehenden Trend oder um eine grundsätzliche Neuausrichtung handelt, wird erst die Zukunft zeigen. Es sollte in diesem Kontext aber nicht ausser Acht gelassen werden, dass bei sinkenden Renditen die Risiken für künftige Wertkorrekturen in der Tendenz wohl eher zunehmen. HIG setzt darum weiterhin auf Qualität denn Quantität.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

HIG getragen von Vorsorgeeinrichtungen, im Einsatz für Vorsorgeeinrichtungen – seit 42 Jahren.



Franz Steinegger, Präsident des Stiftungsrates



Franz Steinegger

WICHTIGE KENNZAHLEN

Kennzahlen / Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

in 1 000 CHF	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11
Gesamtvermögen	632 079	667 618	682 703	724 305	746 273
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.6	+2.3	+6.1	+3.0
Marktwert aller Immobilien	613 716	648 046	657 611	704 072	723 736
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+5.6	+1.5	+7.1	+2.8
Fremdfinanzierungsquote ¹					
in % des Marktwertes aller Immobilien	27.44	28.98	25.89	23.94	22.71
Nettovermögen	444 072	457 344	498 527	539 844	568 307
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+3.0	+9.0	+8.3	+5.3
Anteilscheinkapital	413 573	423 584	462 699	500 092	520 658
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+2.4	+9.2	+8.1	+4.1
Anzahl Anteile im Umlauf	37 723	38 614	42 089	45 409	47 230
Anzahl Anleger	190	185	183	188	186

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	11 236	11 256	11 263	11 294	11 400
Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	561	591	595	610	638
Direktrendite (Ausschüttung) ^{KGAST NEU 2}	4.77%	4.99%	5.02%	5.13%	5.30%
Anlagerendite (Performance) ^{KGAST NEU 2}	5.06%	5.41%	5.23%	5.55%	6.54%
Direktrendite (Ausschüttung) ^{ALT 2}	5.01%	5.26%	5.29%	5.42%	5.65%
Anlagerendite (Performance) ^{ALT 2}	5.28%	5.44%	5.35%	5.69%	6.59%
Ausschüttungsquote ²	99.84%	99.72%	100.01%	98.87%	90.42%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²	74.94%	73.04%	75.90%	79.20%	81.09%
Betriebsaufwandsquote (TER _{ISA}) ²	0.45%	0.54%	0.54%	0.49%	0.47%
Eigenkapitalrendite (ROE) ^{KGAST NEU 2}	5.05%	5.21%	5.18%	5.54%	6.45%

Erfolgsrechnung

Mietzins netto Soll	38 125	39 468	40 777	42 049	44 115
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		+3.5	+3.3	+3.1	+4.9
Mietzinsausfallquote ²	10.80%	9.96%	3.71%	4.31%	3.66%
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	6 014	5 987	6 274	5 451	5 738
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)		-0.4	+4.3	-13.1	+5.3
Mietbetriebsaufwandsquote	15.8%	15.2%	15.4%	13.0%	13.0%

Legende:

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

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

² Definition siehe Glossar Seite 34

Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	30.09.2010	in %	31.03.2011	in %	30.09.2011	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	27 500	16.3	36 500	21.4	50 000	30.4
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	50 000	29.6	41 619	24.3	21 583	13.1
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	21 677	12.9	7 293	4.3	22 252	13.5
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	22 372	13.3	44 000	25.7	29 000	17.7
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	29 000	17.2	0	0.0	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	10 000	5.9	10 000	6.1
Fällig ab acht Jahren	18 000	10.7	31 500	18.4	31 500	19.2
Total	168 549	100.0%	170 912	100.0	164 335	100.0

Per 30.09.2011 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.80% (Vorjahr 2.64%)

Veränderung Anteilscheinkapital

in 1 000 CHF	Anteile	CHF
Stand per 01.10.2010	45 409	500 092
Neuzeichnungen / Aufstockungen	2 337	26 394
Reinvestitionen	1 773	20 024
Rückzahlungen / Kündigungen	-2 289	-25 852
Stand per 30.09.2011	47 230	520 658
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

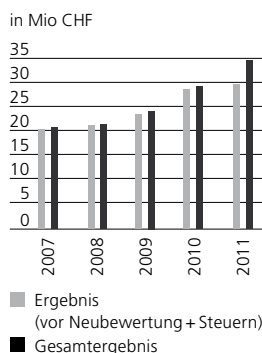
INVESTITIONSENTSCHEIDE / OFFENE VERPFLICHTUNGEN

in 1 000 CHF	Investitionen	Baufortschritt	Offene Verpflichtungen
Käufe (Fertige Bauten)			
keine	-	-	-
Neubauprojekte			
Dietikon - Zedernhof	22 370	11 650	10 720
Sanierungen			
Baden - Mäderhof	4 750	2 296	2 454
Zürich-Leimbach - Sihlweidstrasse	5 400	287	5 113
Total Verpflichtungen per 30.09.2011	32 520	14 233	18 287

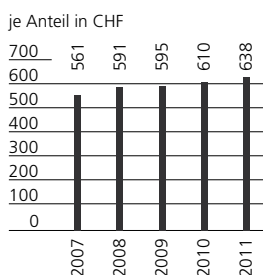
ERGEBNIS

Für das zurückliegende Geschäftsjahr weist HIG wiederum ein erfreuliches Ergebnis aus. Die entsprechenden Zahlen sind aus der Kennzahlenübersicht (Seite 6) und aus der Jahresrechnung (ab Seite 12) ersichtlich. Die Gründe für dieses erfreuliche Resultat sind vielfältig. Unter anderem mitverantwortlich zeichnet der gestiegene Liegenschaftenertrag bei praktisch unverändertem Liegenschaftsaufwand. Hier sind der Abbau der Ertragsausfälle zu nennen, aber auch die Verjüngung des Portfolios durch die in den letzten Jahren erworbenen Neubauten und die gezielte über die Jahre fortgeführte Modernisierungspolitik, die sich vorteilhaft auf die Instandhaltungskosten auswirkt. Zudem waren im Berichtsjahr keine grösseren Ereignisse wie unplanmässige Instandhaltungsmassnahmen, Schadenfälle etc. zu verzeichnen. Im Weiteren wurden zwei für das Berichtsjahr eingeplante Sanierungsvorhaben zurückgestellt (siehe unten).

Ergebnisentwicklung



Entwicklung Ausschüttung



Dadurch entfiel der hierfür budgetierte, nicht aktivierbare Aufwand im zurückliegenden Geschäftsjahr. Zum guten Ergebnis trugen auch die anhaltend tiefen Zinssätze am Kapitalmarkt und (als Sondereffekt) die positiven Wertkorrekturen aus der Neubewertung des Immobilienportfolios bei.

PORTFOLIOBEWERTUNG

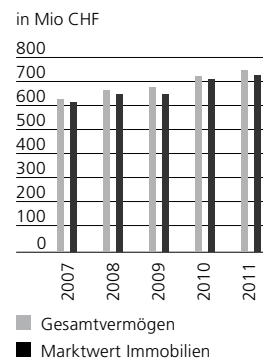
In ihrer Funktion als unabhängiges Schätzungsorgan der HIG hat die KPMG AG die Liegenschaften im Bestandesportfolio per 30.09.2011 wiederum nach der DCF-Methode bewertet. Die Schätzungsexpertin hat die Diskontierungssätze für die Forecastperiode (erste 10 Jahre) und die Residualperiode (Restlaufzeit) per Bewertungsstichtag neu bewertet und neu für Forecast- bzw. Residualperiode unterschiedliche Ansätze festgesetzt (Forecastperiode +5 Basispunkte, Residualperiode -20 Basispunkte). Die Diskontierungssätze liegen im Bestandesportfolio in der Forecast-

periode zwischen 4,65% und 5,45% und in der Residualperiode zwischen 4,4% und 5,2%.

Für das Bestandesportfolio liegt der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz für die Forecastperiode bei 5,11% und für die Residualperiode bei 4,86%. Bei einer näherungsweise Gewichtung der neu unterschiedlichen Ansätze zwischen Forecast- und Residualwertperiode resultiert für das Bestandesportfolio ein durchschnittlicher Diskontierungssatz von rund 4,94% (VJ 5,06%).

Von den 58 bewerteten Bestandesobjekten erfuhren 44 eine positive und 13 eine negative Wertkorrektur. Bei einer Liegenschaft blieb der Wert auf Vorjahresniveau. Gegenüber dem Vorjahr wurde das Bestandesportfolio um CHF 10,019 Mio (+1,5%) höher bewertet. Bereinigt um die vorgenommenen Aktivierungen verbleibt ein innerer Wertzuwachs von CHF 6,359 Mio (+0,9%). Erstmals bewertet wurde die im Berichtsjahr in Betrieb genommene Neubaute in Oftringen (AG). Die im Verkauf stehende Geschäftsliegenschaft in Regensdorf bleibt in der Bilanzposition «Liegenschaften zum Verkauf». Der laufende Neubau in Dietikon (ZH) wurde at cost übernommen. Der Gesamtwert aller Immobilien hat im Berichtsjahr um 2,8% zugenommen und beläuft sich per 30.09.2011 auf CHF 723,7 Mio (VJ 704,1 Mio).

Vermögensentwicklung



ANLAGETÄTIGKEIT

Aufgrund der instabilen Anlagemärkte und dem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld stehen Sachwerte weiterhin in der Gunst der Anleger. Nach wie vor ist deshalb die Nachfrage nach anlagetauglichen Immobilien höher als das entsprechende Angebot. Diese Situation führte dazu, dass die Verhältnisse am Transaktionsmarkt angespannt blieben. In Anbetracht des Anlage- und Renditedruckes reduzierten verschiedene Immobilieninvestoren bzw. Investorenssegmente ihre Renditevorstellungen auf ein historisch tiefes Niveau. Dadurch haben die Preise von Anlageimmobilien nochmals angezogen. Die Risiken in Bezug auf die nachhaltige Werthaltigkeit eines Engagements haben sich dadurch in der Tendenz eher erhöht.

HIG will zwar im Interesse ihrer nach Anlagen suchenden Anleger weiter wachsen. Im anhaltend angespannten Marktumfeld kann aber ein offensives Wachstum, wenn überhaupt, nur durch Inkaufnahme einer Renditeverwässerung erreicht werden. Dies entspricht aber nicht den von HIG seit Jahren angestrebten und kommunizierten Werten. Stiftungsrat und Geschäftsleitung sind sich aber durchaus bewusst, dass HIG die Entwicklungen des Marktes nicht einfach ignorieren kann. Darum wurden das Anlageprofil und die Renditevorstellungen moderat gelockert. Bei den Akquisitionsbemühungen wird der Fokus aber weiterhin auf nachhaltig werthaltige Anlagen gelegt.

Trotz intensiver Akquisitionsbemühungen konnte HIG im Berichtsjahr keine Projekte oder Bestandesimmobilien erwerben. Entweder entsprachen die geprüften Projekte / Objekte nicht dem Anforderungsprofil der HIG oder Drittinvestoren überboten die Angebote der HIG.

Neubauten

Fertig gestellt und per 01.04.2011 in Betrieb genommen wurde das im Vorjahr erworbene Neubauprojekt im Zentrum von Oftringen (AG) mit 28 Wohnungen (Anlagevolumen ca. CHF 9,9 Mio).

Im neu entstehenden Stadtteil «Limmatfeld» in Dietikon (ZH) erwarb HIG im Vorjahr zwei von vier Parzellen aus dem Baufeld «Zedernhof» mit zwei projektierten Neubauten mit total 46 Wohnungen und 2 Ateliers. Mit den Bauarbeiten wurde im Sommer 2010 begonnen. Die Inbetriebnahme der Überbauung ist auf den Sommer 2012 geplant (Anlagevolumen ca. CHF 22,4 Mio).

Sanierungen

Die Sanierung einer Liegenschaft mit 20 Wohnungen in Uster (ZH) und der 63 Wohnungen in einem Hochhaus in Hinterkappelen (BE) wurden im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Ausgelöst wurde die Erneuerung der Gebäudehülle der an bester Passantenlage in der Altstadt von Baden (AG) gelegenen Geschäftsliegenschaft «Mäderhof».

Aufgrund aufwändigerer Planungsvorleistungen als vorgesehen für eine Wohnüberbauung und aufgrund der Prüfung von Alternativszenarien für eine andere mussten zwei für das Berichtsjahr eingeplante Sanierungsvorhaben in Zürich zurückgestellt werden. Das eine Sanierungsprojekt konnte zwischenzeitlich mit Ausführungsbeginn ab Frühjahr 2012 an einen Totalunternehmer vergeben werden. Die Prüfung der Alternativszenarien für das zweite Projekt benötigt mehr Zeit.

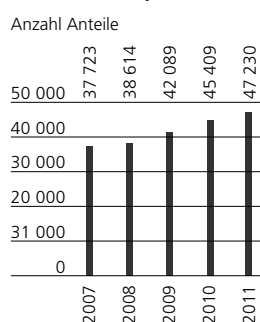
Für die Wohnüberbauung in Safenwil (AG) wurde im Berichtsjahr die Projektierungsphase für eine umfassende Sanierung ausgelöst.

Verkäufe

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften veräussert. Die Geschäftsliegenschaft in Regensdorf steht weiter zur Disposition. Aufgrund der von HIG angestrebten Gestaltungsplanänderung hat die Gemeinde das Grundstück in die laufende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Zur besseren Positionierung wird eine flexiblere Nutzung für das Grundstück angestrebt.

ENTWICKLUNG ANTEILSCHEINKAPITAL

Entwicklung Anteilscheinkapital



Im Berichtsjahr wurden rund CHF 20 Mio oder rund 74% (VJ 71%) des zur Ausschüttung bestimmten Betrags bei HIG reinvestiert. Da im zurückliegenden Geschäftsjahr keine Objekt- bzw. Projektakquisition erfolgte, bestand auch kein zusätzlicher Mittelbedarf. Es wurden deshalb lediglich Kapitalrückzüge (Anteilsrückkäufe) ersetzt.

ZEICHNUNGS-/RÜCKNAHMEKOMMISSION

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

- Zeichnung: max. 3%
- Rückgabe: max. 1%

Im Berichtsjahr wurde wie bisher eine Zeichnungskommission von 1% erhoben und auf die Verrechnung einer Rücknahmekommission verzichtet. Diese Praxis wird bis auf Weiteres fortgeführt.

ERTRAGSENTWICKLUNG

Im Berichtsjahr konnten die Mietzinseinnahmen netto Soll um 4,9% auf rund CHF 44,1 Mio. gesteigert werden. Dazu beigetragen haben die in den Vorjahren getätigten Akquisitionen, Mietzinserhöhungen aus durchgeführten Sanierungen und punktuelle Anpassungen bei Bestandesliegenschaften. Der Ertragsausfall

reduzierte sich auf 3,7% der Mietzinseinnahmen netto Soll (VJ 4,3%). Der Liegenschaftenertrag erhöhte sich gesamthaft um 2,3% auf rund CHF 42,6 Mio.

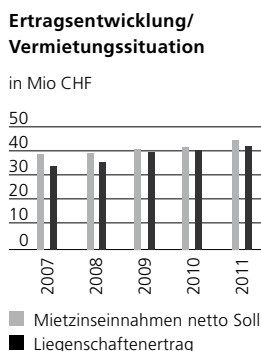
VERMIETUNGSSITUATION

Segment Geschäftsflächen

Per 30.09.2011 standen im Portfolio der HIG rund 940 m² Gewerbeflächen leer. Dies entspricht auf Basis der entsprechenden Mietzinseinnahmen netto Soll aus den Gewerbeflächen einer Quote von 3,4%. Von den Leerflächen konnten per 01.10.2011 rund 390 m² oder 40% vermietet werden.

Segment Wohnliegenschaften

Der Vermietungsgrad der Wohnungen kann als gut bezeichnet werden. Über das gesamte Wohnportfolio betrachtet lag die Vermietungsquote (Anzahl Wohnungen) im Jahresdurchschnitt bei 98,4% (VJ 97,3%). Per Stichtag 30.09.2011 standen 11 Wohnungen leer. Dies entspricht auf Basis der Anzahl Wohnungen einer Quote von 0,5%. Die Wohnungen in der neu in Betrieb genommenen Überbauung in Oftringen sind alle vermietet.



STRUKTUREFORM BVG

Mit Beschluss vom 19.03.2010 hat das Parlament die Revision des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) verabschiedet. Die Anlagestiftungen werden durch diese Reform erstmals gesetzlich erfasst und mit einem eigenen Titel in das BVG aufgenommen (zweiter Titel, Art. 53g bis 53k) und damit offiziell als Annexorganisationen der Vorsorgeeinrichtungen anerkannt.

Zwischenzeitlich hat nun der Bundesrat anlässlich seiner Sitzungen vom 10.06.2011 und 22.06.2011 die Verordnungsbestimmungen zur Umsetzung der Strukturreform verabschiedet. Die zentralen Elemente der Reform sind die Verbesserung von Transparenz, Governance und Unabhängigkeit sowie die Stärkung und Neuordnung des Aufsichtssystems mit der Schaffung einer unabhängigen Oberaufsichtskommission. Es wurde

- die bisherige BVV1 aufgehoben und eine neue BVV1 erlassen
- die BVV2 teilrevidiert
- erstmals eine Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erlassen

Verordnung über Anlagestiftungen (ASV)

Die im Rahmen der Vernehmlassung u.a. auch durch die KGAST und die HIG vorgebrachte Kritik an der zu starken Überregulierung führte dazu, dass die ASV in verschiedenen Punkten überarbeitet wurde. Auch wenn aus Sicht der Anlagestiftungen die ASV immer noch zu dichte Regulierungen aufweist und damit der erhoffte Paradigmenwechsel in Richtung einer liberaleren Ordnung nicht stattfand, können die Anlagestiftungen mit der neuen Situation durchaus umgehen. Wichtiger für sie ist, dass sie nun durch diese Reform gesetzlich geregelt und im BVG verankert sind.

Die neue Verordnung gliedert sich in 14 Abschnitte und regelt wie durch das Gesetz aufgetragen den zugelassenen Anlegerkreis, die Äufnung und Verwendung des Vermögens, dessen Anlage, die Buchführung, Rechnungslegung und Revision, die Rechte der Anleger sowie organisatorische Aspekte. Die Bestimmungen orientieren sich im Wesentlichen an der heutigen Praxis des BSV. Die Anlagestiftungen werden neu ab 01.01.2012 durch die neu geschaffene Oberaufsichtskommission beaufsichtigt.

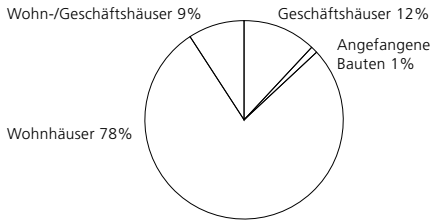
Die ASV tritt per 01.01.2012 in Kraft (Art. 45 ASV), wobei bestehende Anlagestiftungen ihre Satzungen bis zum 31.12.2013 an die neue Verordnung anzupassen haben (Art. 44 ASV). HIG wird ihre Satzungen überprüfen und der Anlegerversammlung zur gegebenen Zeit die nötigen Anpassungen zur Genehmigung unterbreiten. Für das zurückliegende Geschäftsjahr und somit auch für die Berichterstattung im Rahmen dieses Geschäftsberichtes sind die neuen Regelungen noch nicht zu beachten.

KENNZAHLEN

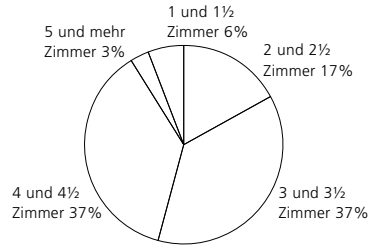
Die KGAST hat die Kennzahlenberechnungssystematik per 01.04.2010 teilweise neu definiert. Die Berechnungsgrundlagen finden sich im Glossar auf Seite 34. HIG publiziert die Kennzahlen bereits zum zweiten Male nach neuer Definition. An dieser Stelle sei nochmals auf die Berechnung der Direktrendite (Ausschüttungsrendite) verwiesen, die neu die Ausschüttung im Verhältnis zum Inventarwert am Ende des Geschäftsjahres und vor Ausschüttung darstellt. Vor Inkraftsetzung der neuen Systematik berechnete HIG die Direktrendite auf Basis des Inventarwerts zu Beginn des Geschäftsjahres und nach Ausschüttung. Zur besseren Vergleichbarkeit werden in der Kennzahlenübersicht auf Seite 6 die Ausschüttungs- und die Anlagerendite auch dieses Jahr zusätzlich nach bisheriger Berechnungsart publiziert.

PORTFOLIO - INFORMATIONEN

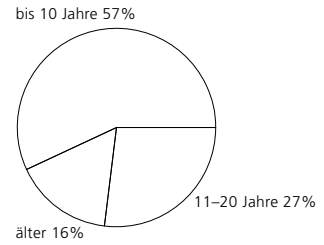
Marktwert Immobilien nach Liegenschaften-Kategorien



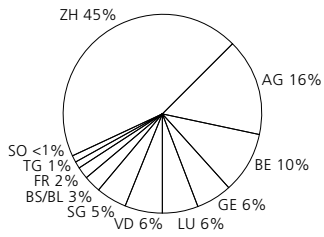
Wohnungsmix nach Wohnungsgrößen



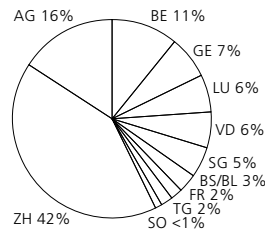
Altersstruktur (inkl. Gesamt- und Innensanierungen)



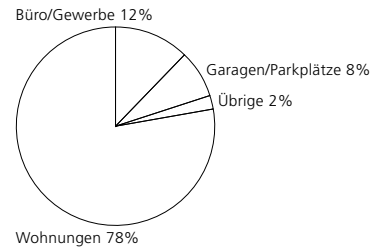
Marktwert Immobilien nach Kantonen



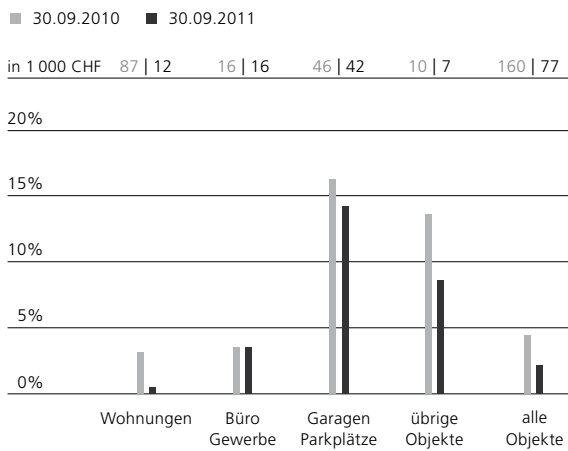
Mietzinseinnahmen netto Soll nach Kantonen



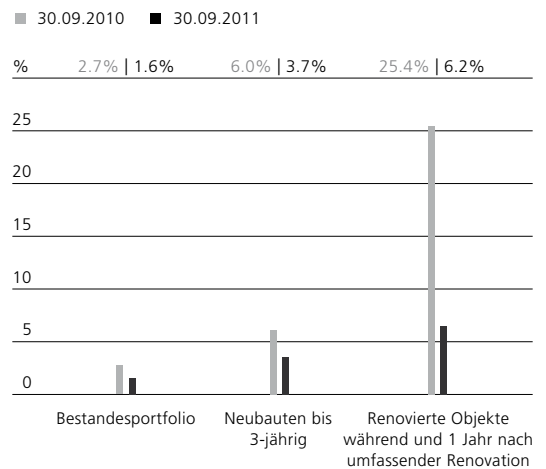
Mietzinseinnahmen netto Soll nach Objektgattung



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



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



JAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG
I. VERMÖGENSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

in 1 000 CHF	Erläuterungen	30.09.2011		30.09.2010	
		Marktwert	in %	Marktwert	in %
Aktiven					
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
	Angefangene Bauten (inkl. Land)	11 650	1.6	11 399	1.6
	Fertige Bauten (inkl. Land)	701 052	93.9	681 135	94.0
	Liegenschaften zum Verkauf	11 034	1.5	11 538	1.6
	Immobilien 1	723 736	97.0	704 072	97.2
	Flüssige Mittel	3 574	0.5	2 218	0.3
	Indirekte Immobilienanlage 2	18 701	2.5	17 752	2.5
	Sonstiges Vermögen 3	262	0.0	263	0.0
	Gesamtvermögen	746 273	100.0	724 305	100.0
Passiven					
	Finanzverbindlichkeiten 4	164 335	92.4	168 548	91.4
	Sonstige Verbindlichkeiten 5	3 402	1.9	6 556	3.5
	Langfristige Rückstellungen 6	232	0.1	347	0.2
	Liquidationssteuern 7	9 997	5.6	9 010	4.9
	Fremdkapital	177 966	100.0	184 461	100.0
	Nettovermögen	568 307		539 844	
	Anzahl Anteile im Umlauf 8	47 230		45 409	
	Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung) 9	11 400		11 294	
Veränderung des Nettovermögens					
	Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	539 844		498 527	
	Ausschüttung Geschäftsjahr	-26 994		-24 479	
	Zeichnung Anteilscheine netto	20 566		37 393	
	Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	34 891		28 402	
	Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	568 307		539 844	

II. ERFOLGSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

in 1 000 CHF	Erläuterungen	2010/11	in %	2009/10	in %
Liegenschaftenertrag		42 622		40 299	
Mietzinseinnahmen netto Soll	10	44 115	100.0	42 049	100.0
./ Ertragsausfälle	11	-1 616	-3.7	-1 813	-4.3
Übrige Erträge aus Liegenschaften		123	0.3	63	0.2
Liegenschaftenaufwand	12	7 411	16.8	7 413	17.7
Instandhaltung		2 570	5.8	2 011	4.8
Instandsetzung		1 673	3.8	1 962	4.7
Liegenschaftsbetrieb		3 168	7.2	3 440	8.2
Ordentlicher Liegenschaftenaufwand		1 522	3.5	1 815	4.3
Liegenschaftsverwaltung		1 646	3.7	1 625	3.9
Operatives Ergebnis	13	35 211	79.8	32 886	78.2
			in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge		1 015	2.9	980	3.0
Aktivzinsen / Indirekte Immobilienanlage		965		780	
Aktivierte Bauzinsen		0		0	
Übriger Ertrag		50		200	
Fremdkapitalzinsen	14	4 658	13.2	4 765	14.5
Verwaltung		1 714	4.9	1 798	5.5
Revision / Liegenschaftenschätzung		179		167	
Reglementarische Vergütung	15	1 180		1 230	
Übriger Aufwand		355		401	
Ergebnis (vor Neubewertung und Steuern)	16	29 855	84.8	27 303	83.0
Erfolg aus Neubewertung	17	6 023		1 022	
Veränderung Liquidationssteuern	17	- 987		77	
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	18	34 891		28 402	
Gewinnverwendung					
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Gewinn wie folgt zu verwenden:					
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	9	638		610	
Beantragte Ausschüttung	9	29 885		26 995	
Gewinnvortrag (nach Ausschüttung)	9	713		743	

ALLGEMEINE ANGABEN

A. Stiftungszweck / Rechtsgrundlage / Aufsichtsbehörde

Stiftungszweck

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der von den Anlegern eingebrachten Gelder. Anteile erwerben können alle in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a. Zugelassen sind auch Anlagefonds, sofern deren Anlegerkreis ausschliesslich aus in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Einrichtungen der zweiten Säule und der Säule 3a besteht. Die HIG investiert die ihr zufließenden Gelder in schweizerische Immobilien. Sie ist bestrebt, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio zu entwickeln und zu halten, um den Anlegern eine sichere und wertbeständige Anlage ihres Vermögens in Immobilien zu ermöglichen.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage der Tätigkeit der HIG Immobilien Anlage Stiftung bilden die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Statuten vom 9. Dezember 2003 (letztmals geändert am 28. Januar 2010), das Reglement vom 9. Dezember 2003 (letztmals geändert am 1. Januar 2007) und die Anlagerichtlinien vom 5. Mai 2004 (letztmals geändert am 8. November 2006).

Aufsichtsbehörde

Bundesamt für Sozialversicherung, Aufsicht Berufliche Vorsorge, Effingerstrasse 20, 3003 Bern

B. Organe

Organe der HIG Immobilien Anlage Stiftung sind:

- die Anlegerversammlung
- der Stiftungsrat
- die Revisionsstelle
- die Schätzungsexperten

Stiftungsrat

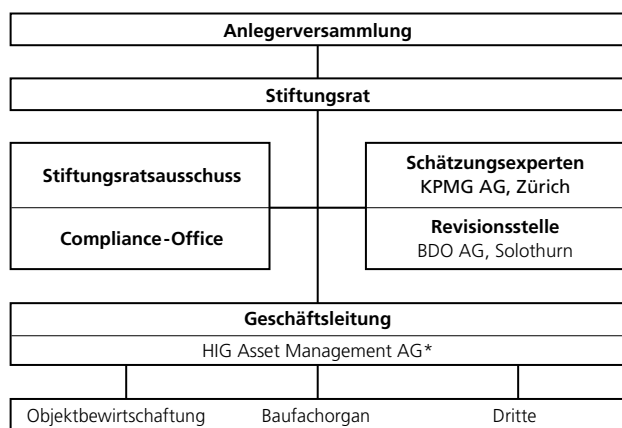
Präsident	Franz Steinegger ^{A/D} lic. iur. (1943), Flüelen Fürsprech, Notar Mitglied seit: 19.02.1992, gewählt bis: AV 2011
Vizepräsident	Thomas Rychen ^{A/C} (1945), Weier i.E. Ehem. Bankleiter der Ersparniskasse Affoltern i.E., Weier i.E. Mitglied seit: 24.02.1988, gewählt bis: AV 2011
Mitglieder	Marcel Berlinger ^{A/D} (1949), Wil SG Geschäftsführer der ASGA Pensionskasse, St. Gallen Mitglied seit: 13.12.2005, gewählt bis: AV 2011
	Lorenz Heim ^{A/B} (1968), Küsnacht Geschäftsführender Managing Director der HypothekenZentrum AG, Zürich Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2011
	Mark Honauer (1952), Niederglatt Leiter Immobilien der SUVA, Luzern Mitglied seit: 09.12.2008, gewählt bis: AV 2011
	Bernard Illi ^{A/B} (1945), Ebikon Ehem. Direktor der Schindler Management AG, Ebikon Mitglied seit: 26.02.1997, gewählt bis: AV 2011
	Aldo Leonardi ^{A/B} (1951), Einsiedeln Head of Development & Construction, Siemens Schweiz AG, Zürich Mitglied seit: 23.02.2000, gewählt bis: AV 2011
	Gerold Moser (1956), Abtwil AG Leiter Immobilien der PKG Pensionskasse, Luzern Mitglied seit: 09.12.2009, gewählt bis: AV 2011
	Daniel Zülle ^C (1952), Rotkreuz Leiter Immobilien und Rechnungswesen der Zuger Pensionskasse, Zug Mitglied seit: 11.12.2001, gewählt bis: AV 2011

Index

- ^A Kollektivunterschrift zu zweien
- ^B Stiftungsratsausschuss
- ^C Compliance-Officer
- ^D Verwaltungsrat der HIG Asset Management AG

Revisionsstelle	Gesetzliche Revisionsstelle der HIG Immobilien Anlage Stiftung ist die BDO AG, Solothurn. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.
Schätzungs-experte	KPMG AG, Zürich. Der unabhängige Schätzungs-experte wird vom Stiftungsrat der HIG Immobilien Anlage Stiftung für eine Amtsdauer von jeweils 3 Jahren gewählt (bis AV 2012).

C. Organisation der Stiftung /- der Vermögensanlage



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

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

Der Stiftungsrat ist oberstes geschäftsleitendes 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 an das Compliance-Office delegiert. Die einzelnen Anlageentscheide trifft der Stiftungsratsausschuss auf Antrag der Geschäftsleitung. Die Geschäftsführung, damit auch die Umsetzung der strategischen Vorgaben und der Anlageentscheide, ist durch den Stiftungsrat gestützt auf Art. 9, lit. 4 der Statuten an die HIG Asset Management AG delegiert. Die HIG Asset Management AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft

der Stiftung. Damit ist der direkte Durchgriff der Stiftung auf die Geschäftsleitung sichergestellt. Die operativen Leistungen wie Objektbewirtschaftung und Bautreuhandaufgaben werden an externe Unternehmungen vergeben. Die administrative und technische Bewirtschaftung der Liegenschaften ist auf fünf regional verankerte Unternehmungen verteilt. Das Liegenschaftsrechnungswesen wird schweizweit zentral von einer von den technischen Bewirtschaftern unabhängigen Unternehmung geführt.

Die gewählte Anlagestrategie zielt auf ein qualitatives, nachhaltiges Wachstum bei einer angemessenen Rendite. Die Anforderungen an Sicherheit und Liquidität der Anlagen werden gebührend beachtet.

D. Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Die Jahresrechnung 2010/11 wurde in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26 und den vom Bundesamt für Sozialversicherung (BSV) erlassenen Richtlinien «Anforderungen für Anlagestiftungen» erstellt. Diese Vorschriften dienen der besseren Vergleich- und Lesbarkeit der Rechnung und tragen so zu erhöhter Transparenz und Klarheit bei.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Bilanzposition Bewertung

Immobilien

Fertige Bauten Sämtliche Liegenschaften werden jährlich nach der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet und zu Marktwerten bilanziert. Siehe dazu den Kurzbericht des Schätzungsexperten.

Angefangene Bauten Angefangene Bauten werden generell zu Anschaffungswerten bilanziert. Sofern es der Marktwert zulässt, werden Bauzinsen auf der durchschnittlichen Investitionssumme aktiviert. Die Belastung erfolgt zum durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz.

Rückstellungen Rückstellungen werden gebildet, wenn vor dem Bilanzstichtag ein Ereignis stattgefunden hat, aus dem ein wahrscheinlicher Mittelabfluss resultiert. Diese Verpflichtung kann auf faktischen oder rechtlichen Gründen basieren.

Liquidationssteuern Berücksichtigt sind die bei einem Verkauf voraussichtlich anfallenden Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern. Die Handänderungssteuern werden nur soweit berücksichtigt, wie sie vom Verkäufer zu übernehmen sind.

DIE HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG VERFÜGT ÜBER HOCHEFFIZIENTE FÜHRUNGSINSTRUMENTE,
DIE ES IHR ERMÖGLICHEN, DEN MARKT DORT ABZUHOLEN, WO DIE WERTSCHÖPFUNG AM GRÖSSTEN IST.



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. Risikomanagement

Grundsätze

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

Der Stiftungsrat befasste sich im Berichtsjahr im Rahmen der strategischen Risikobeurteilung vor allem mit Fragen zu den Themen Organisation, Akquisitions-/Wachstumsstrategie und mit der Strukturreform BVG.

Organisation / Prozesse

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

In- / Devestitionen

Der Investitionsprozess ist nach dem System der „Gewaltentrennung“ aufgebaut. Die Geschäftsleitung sucht, prüft und beantragt den Kauf von Anlageobjekten und der von der Geschäftsleitung unabhängige Stiftungsratsausschuss entscheidet darüber. Gleiches

gilt sinngemäss für die Auslösung von Sanierungsprojekten und von Verkäufen.

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

Neubau- / Sanierungsvorhaben

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

Führung des Immobilienportfolios

Die Risiken im Zusammenhang mit der Führung des Immobilienportfolios liegen primär

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

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

Bewertungen

Das Immobilienportfolio wird einmal pro Jahr durch die vom Stiftungsrat gewählte, externe und unabhängige Schätzungsexpertin nach dem Grundsatz des «fair market value» bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted Cashflow-Methode.

Einhaltung der Anlagerichtlinien

Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird vierteljährlich durch das vom Stiftungsrat eingesetzte Compliance Office überprüft. Dieses setzt sich aus zwei vom Stiftungsratsausschuss und der Geschäftsleitung unabhängigen Mitgliedern des Stiftungsrats zusammen.

Geschäftsführung

Die Stiftung beschäftigt kein Personal. Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung der Stiftung an die HIG Asset Management AG delegiert. Die HIG Asset Management AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Stiftung. Der Präsident und ein weiteres Mitglied des Stiftungsrates stellen den Verwaltungsrat der Tochtergesellschaft. Damit ist der direkte Durchgriff der Stiftung auf das Management sichergestellt. Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Kompetenzen der Geschäftsleitung sind im Delegationsvertrag und im Organisations- und Geschäftsreglement detailliert geregelt. Der Stiftungsrat überwacht die Aktivitäten der Geschäftsleitung auf Basis dieses Vertragswerks und über ein umfassendes Quartalsreporting.

F. Kommissionen

Ausgabekommission

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

Rücknahmekommission

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

Vermittlungskommission

Für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften kann die mit der Geschäftsführung beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission von max. 2% des beurkundeten Kauf-/Verkaufspreises verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde für den Kauf eines Objekts eine Kommission von 0,5% verrechnet.

Baubetreuungskommission

Für die Führung von Bauprojekten kann die mit der Geschäftsführung beauftragte HIG Asset Management AG eine Kommission

von max. 1% der Baukosten verrechnen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden für ein Neubauprojekt und zwei Sanierungsprojekte je eine Kommission von 0,5% verrechnet.

Reglementarische Vergütung an die HIG Asset Management AG

Die mit der Geschäftsführung beauftragte HIG Asset Management AG wird nach effektivem Aufwand entschädigt.

G. Weitere Angaben

Eventualverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung besteht eine Solidarhaftung.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Umgang mit Vertriebs- / Betreuungsentschädigungen und Rückerstattungen (Retrozessionen)

Mit einer Ausnahme haben weder die HIG Immobilien Anlage Stiftung noch die HIG Asset Management AG Retrozessionen bezahlt noch solche vereinnahmt. Ausnahme: Die HIG Immobilien Anlage Stiftung entschädigt die HIG Asset Management AG für die Ausgabe von Anteilen im Umfang der bei der Ausgabe verrechneten Ausgabekommission.

Qualitätssicherung und Loyalität in der Vermögensverwaltung

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

Alle Mitglieder des Stiftungsrats und der Geschäftsleitung haben mit Bezug auf Art. 48g BVV 2 für das Berichtsjahr schriftlich erklärt, die Loyalitätsanforderungen eingehalten zu haben und damit auch erklärt, keine persönlichen Vermögensvorteile aus der Tätigkeit für die HIG Immobilien Anlage Stiftung und/oder für die HIG Asset Management AG erlangt zu haben.

**ERLÄUTERUNGEN ZUR FINANZIELLEN
BERICHTERSTATTUNG 2010/11**

Jahresabschluss 01.10.2010 - 30.09.2011

Vermögensrechnung

1. Immobilienbestand

Der Marktwert des Immobilien Portfolios (inkl. angefangene Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) beläuft sich im Berichtsjahr auf CHF 723,74 Mio und entspricht 97,0% des Gesamtvermögens (Vorjahr 97,2%). Der Neubau in Oftringen konnte per 1. April 2011 in Betrieb genommen werden. Er wurde erstmals bewertet und erscheint nun unter der Position «Fertige Bauten». Verkäufe wurden im Berichtsjahr keine getätigt. Die Veränderung gegenüber dem Immobilienbestand am Ende des Geschäftsjahres 2009/10 ist vor allem durch den Baufortschritt beim Neubau-Projekt «Zedernhof» in Dietikon und mit der Zunahme bei den Sanierungsprojekten in Hinterkappelen, Uster und Baden-Mäderhof zu begründen, sowie leicht höher geschätzten Marktwerten im Bestandesportfolio.

Die Marktwertschätzung des Portfolios wurde durch die Schätzungsexperten der KPMG Real Estate wie im Vorjahr nach der Discounted Cash Flow-Methode vorgenommen.

in 1 000 CHF	Marktwert
Marktwert per 30.09.2010 (KPMG Schätzung)	681 135
Veränderung Basisportfolio	+ 10 019
Marktwert Bestandesliegenschaften per 30.09.2011	691 154
Liegenschaften nach Fertigstellung	+ 9 898
Liegenschaften zum Verkauf	+ 11 034
Marktwert Bestandesliegenschaften per 30.09.2011 nach fair market value	712 086
Liegenschaften im Bau (value at cost)	+ 11 650
Marktwert des Portfolios per 30.09.2011	723 736

Die Zunahme gegenüber dem Marktwert per 30.09.2010 beträgt CHF 19,66 Mio (+2,8%).

Die Summe der Schuldbriefe, die für die Sicherstellung des Fremdkapitals bei den Bankinstituten auf dem Portfolio erstellt wurden, beträgt über den gesamten Immobilienbestand per Bilanzstichtag Total CHF 333,40 Mio, wovon aber lediglich CHF 310,00 Mio bei Banken deponiert sind (Vorjahr CHF 333,40 Mio).

2. Indirekte Immobilienanlage

Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden Anteile über CHF 14,90 Mio einer schweizerischen Immobilien-Anlagestiftung erworben. Per

Bilanzstichtag beläuft sich der Marktwert der indirekten Immobilienanlage auf CHF 18,70 Mio (2,5% des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 30.09.2011 bewertet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine weiteren Anteile erworben bzw. keine Anteile gekündigt. Der nicht realisierte Kursgewinn beläuft sich für das Geschäftsjahr 2010/11 auf CHF 0,95 Mio. Die Rendite der indirekten Immobilienanlage beträgt 5,3% (Vorjahr 4,5%).

3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position Sonstiges Vermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2011	30.09.2010
Management Accounting Services	178	90
Verrechnungssteuer	3	3
Forderung Projekt Vernier, GB 21	0	100
Darlehen an Stammvermögen der HIG	70	70
Diverse	11	0
Total	262	263

4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 46,0% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 22,7% und ist 1,23%-Punkte tiefer im Vergleich zum Vorjahr. Die Finanzverbindlichkeiten bei den Banken wurden um CHF 4,00 Mio reduziert. Der Liquiditätsbedarf wurde mit den Akontozahlungen aus dem Liegenschaftsbetrieb (+ CHF 35,89 Mio) gedeckt.

in 1 000 CHF	30.09.2011	30.09.2010	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	164 335	168 549	-4 214	-2.5
davon WEG-Finanzierung	4 335	4 549		
Durchschnittlicher Zinssatz	2.80%	2.64%		
Fremdfinanzierungsquote				
in % des MW	22.71%	23.94%		

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	30.09.2011	30.09.2010
Forderung gegenüber		
HIG Asset Management AG	306	500
Transitorische Passiven	593	554
Abgrenzung Baufortschritt ¹⁾	2 503	5 502
Total	3 402	6 556



DIE HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG SETZT AUF SOLIDE SACHWERTE
MIT NACHHALTIGEM RENDITEPOTENZIAL.

¹⁾ 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

Diese Position beinhaltet Rückstellungen für Delkreder-Risiken aus Mietzins- und Nebenkostenforderungen in der Höhe von CHF 0,23 Mio (Vorjahr 0,35 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

Die Liquidationssteuern wurden wie im Vorjahr von einem externen Beratungsunternehmen objektbezogen überprüft und in der Berichtsperiode auf CHF 10,00 Mio nach oben angepasst. Es wurden wie in den Vorjahren die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern, soweit diese nach Ortsgebrauch vom Verkäufer zu übernehmen sind, berücksichtigt. Auf eine allfällige kommunale und interkantonale Verlustverrechnungsmöglichkeit wurde verzichtet.

in 1 000 CHF	30.09.2011	30.09.2010
Liquidationssteuern		
per 01.10.2010	9 010	9 086
Anpassung		
Liquidationssteuern	+ 986	- 76
Bestand 30.09.2011	9 996	9 010

8. Anteilscheinkapital / Anteile im Umlauf

Zeichnungen / Rückzüge

Im Geschäftsjahr 2010/11 wurde das Anteilscheinkapital um netto 1 821 Anteile erhöht, was eine Nettoveränderung von Eigenmitteln in der Höhe von CHF 20,57 Mio ergibt. Die Zunahme resultiert zum einen aus der Reinvestition 2009/10 von 1 773 Anteilen und zum anderen aus dem Nettozuwachs von 48 Anteilen. Die Reinvestition entspricht einer Quote von 74,2% (Vorjahr 71,0%).

Der Nettoausgabe- und Rücknahmepreis betrug im Berichtsjahr CHF 11 294 je Anteilschein.

Anteilscheinkapital

Der Stand des Anteilscheinkapitals per 30.09.2011 beläuft sich auf CHF 520,66 Mio bei 47 230 Anteilen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 30.09.2011 folgendes Bild:

in %	bis 1 Mio	1-5 Mio	5-10 Mio	> 10 Mio
Anleger	53.2	31.7	9.2	5.9
Kapital	8.4	27.0	24.9	39.7

9. Inventarwert / Ausschüttung / Anlagerendite / Gewinnvortrag

Per 30.09.2011 liegt der Inventarwert (nach Ausschüttung) bei CHF 11 400. Dies entspricht einer Zunahme von CHF 106 pro Anteil (+0,94%).

in 1 000 CHF

Gesamtvermögen gemäss Bilanz	746 273
Fremdkapital (inkl. Liquidationssteuern)	- 177 966
Nettovermögen vor Ausschüttung	568 307
Anteilscheine im Umlauf per 30.09.2011	47 230
Inventarwert vor Ausschüttung (Wert in CHF)	12 033
Geplante Ausschüttung	29 885
Nettovermögen nach geplanter Ausschüttung	538 422
Inventarwert nach Ausschüttung (Wert in CHF)	11 400

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung der HIG beantragen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 638 pro Anteil (Vorjahr CHF 610).

Die Kennzahlen werden gemäss KGAST-Fachinformation vom 01.04.2010 berechnet (siehe Glossar Seite 34). Basierend auf dem Inventarwert vor Ausschüttung per Ende GJ2010/11 von CHF 12 033 entspricht dies einer Direktrendite (Ausschüttung)^{KGAST NEU} von 5,30% (Vorjahr 5,13%) und einer Anlagerendite (Performance)^{KGAST NEU} von 6,54% (Vorjahr 5,55%). Gleichzeitig werden aber vorübergehend auch die Kennzahlen nach alter Berechnungsart publiziert: Basierend auf dem Inventarwert von CHF 11 400 entspricht dies einer Direktrendite^{ALT} von 5,65% (Vorjahr 5,42%) und einer Anlagerendite^{ALT} von 6,59% (Vorjahr 5,69%).

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

in 1 000 CHF	30.09.2011	30.09.2010
Gewinnvortrag (Vorjahr)	743	434
Ergebnis (vor nichtrealisiertem Kapitalerfolg)	29 855	27 303
Beantragte Ausschüttung	29 885	26 995
Veränderung Gewinnvortrag	- 30	+308
Gewinnvortrag (aktuelles GJ)	713	743

Erfolgsrechnung

10. Mietzinseinnahmen

Netto Soll

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem Vorjahresvergleich nahmen die Mietzinseinnahmen netto Soll um CHF 2,07 Mio zu. Die positive Veränderung von +4,9% ist hauptsächlich mit der Inbetriebnahme der Liegenschaften Luzern, Oberentfelden und Oftringen, sowie der Wiederinbetriebnahme der Geschäftsliegenschaft Avanchet GB21 zu begründen (+CHF 1,64 Mio). Weiter wurden vereinzelt Mietzinserhöhungen im Bestandesportfolio durchgeführt.

Netto Ist

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

in 1 000 CHF	2010/11	2009/10	CHF	%
Wohnhäuser				
(Geschäftsflächen < 20%)	34 287	32 786	+1 501	+4.6
Geschäftshäuser				
(Wohnanteil < 20%)	4 257	3 907	+350	+9.0
Wohn- / Geschäftshäuser	3 955	3 495	+460	+13.2
KST Verwaltung allgemein	0	48		
Total	42 499	40 236		

11. Ertragsausfälle

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die Leerstandsquote weiter auf tiefem Niveau gehalten werden. Neu beträgt der Ertragsausfall CHF 1,62 Mio. Dies ist CHF 0,20 Mio oder 10,8% tiefer als gegenüber dem Vorjahr.

Wohnliegenschaften

Per 30.09.2011 standen 11 Wohnungen leer. Dies entspricht 0,5% des gesamten Wohnungsbestandes.

Gewerbeliegenschaften

Die Leerstandsquote der Gewerbeflächen betrug per 30.09.2011 3,4%.

in 1 000 CHF	2010/11	2009/10	CHF	%
Ertragsausfall	1 616	1 813	- 197	- 10.9
in % Mietzins netto Soll	3.66	4.31		

12. Liegenschaftenaufwand

Der gesamte Liegenschaftenaufwand ist gegenüber dem Vorjahr gleich hoch geblieben. Er beläuft sich auf CHF 7,41 Mio. Dies entspricht 16,8% der Mietzinseinnahmen netto Soll (Vorjahr 17,6%).

Instandhaltung / Liegenschaftsbetrieb

Die Gesamtkosten für die Instandhaltung und den Liegenschaftsbetrieb betragen 13,0% (Vorjahr ebenfalls 13,0%) der Mietzinseinnahmen netto Soll und belaufen sich für das Berichtsjahr auf CHF 5,74 Mio. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von CHF 0,29 Mio (5,3%).

Instandsetzung

Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und umfassende Sanierungen) wurden CHF 1,67 Mio, d.h. 3,8% (Vorjahr 4,7%) der Mietzinseinnahmen netto Soll aufgewendet. Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	2010/11	2009/10	CHF	%
a.o. URE (Liegenschaften)	684	582	+ 102	+17.5
Umfassende Sanierungen	989	1 380	- 391	-28.3
Total	1 673	1 962		

13. Operatives Ergebnis Geschäftsjahr 2010/11

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit beträgt CHF 35,21 Mio und hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 2,33 Mio (+7,1%) verbessert. Dazu beigetragen haben sowohl höhere Mietzinseinnahmen als auch tiefere Liegenschaftsaufwendungen.

14. Fremdkapitalzinsen

Das anhaltend tiefe Zinsniveau sowie eine tiefere Fremdverschuldung beeinflussten das Ergebnis positiv. Im Geschäftsjahr 2010/11 wurden CHF 4,00 Mio Fremdkapital zurückbezahlt.

in 1 000 CHF	30.09.2011	30.09.2010	CHF	%
Hypotheken und feste Vorschüsse	4 526	4 628	- 102	- 2.2
WEG - Finanzierung	132	138	- 6	- 4.3
Total	4 658	4 766		

15. Verwaltung

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

Der Aufwand für das Management der Stiftung, erbracht durch die HIG Asset Management AG, betrug CHF 1,18 Mio und hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,05 Mio (-4,1%) leicht abgenommen. Der HIG Asset Management AG flossen die bei der Ausgabe von Anteilen der Stiftung erhobene Zeichnungskommissionen im Betrage von CHF 0,13 Mio (im Vorjahr CHF 0,21 Mio) der ausgegebenen Anteile zu. Im Geschäftsjahr 2010/11 wurden zusätzlich der HIG Asset Management Vermittlungs- und Baubetreuungskommissionen über CHF 0,13 Mio bezahlt. Diese Kommissionen wurden der reglementarischen Vergütung angerechnet.

16. Ergebnis 2010/11 (vor nicht realisiertem Kapitalerfolg)

Das Ergebnis beträgt CHF 29,86 Mio und hat gegenüber dem Vorjahr um CHF 2,55 Mio (+9,3%) zugenommen.

17. Neubewertung Immobilien

Die per 30.09.2011 vorgenommene Neubewertung des Immobilienportfolios hat zu einer Anpassung bei den Marktwerten von netto CHF +6,02 Mio (Vorjahr CHF +1,02 Mio) geführt. Diese setzt sich wie folgt zusammen: Der Summe der Aufwertungen auf Ebene des ganzen Portfolios von CHF 7,54 Mio stehen Abwertungen von CHF 1,52 Mio gegenüber. Bei den Liquidationssteuern werden die latenten Grundstückgewinnsteuern und die Handänderungssteuern nach Ortsüblichkeit berücksichtigt. Diese wurden um CHF 0,99 Mio erhöht und betragen nun CHF 10,00 Mio.

18. Gesamtergebnis 2010/11

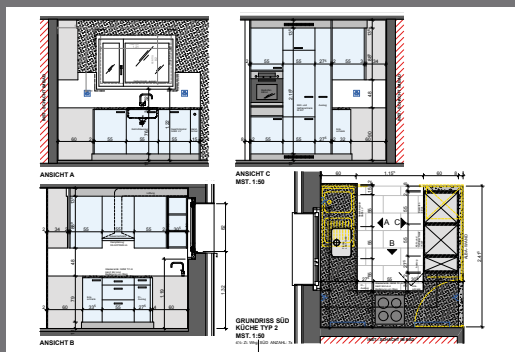
Das Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2010/11 beträgt CHF 34,89 Mio und hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF +6,49 Mio verbessert (+22,8%).



Sanierung der Gebäudehülle der Liegenschaft «Mäderhof» in Baden

Baden, Badstrasse 15

An bester Lage in Baden besitzt die HIG das 5-geschossige Geschäftshaus «Mäderhof». Im Frühjahr 2011 haben die Sanierungsarbeiten der Gebäudehülle, ergänzt durch diverse Arbeiten im Innern, begonnen. Die eigentliche Innensanierung erfolgte bereits im Jahr 2003.



Planung der Innensanierung der Liegenschaft «Sihlweid» in Zürich-Leimbach

Zürich-Leimbach, Überbauung «Sihlweid»

Für 4 zusammengebaute 4- bis 7-geschossige Mehrfamilienhäuser konnte im Geschäftsjahr 2010/11 die Planung der Innensanierung inkl. Fensterersatz abgeschlossen werden. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand im Frühjahr 2012.





BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG 2010/2011 DES ANLAGEVERMÖGENS

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Vermögensrechnung, Erfolgsrechnung und Anhang des Anlagevermögens, siehe Seiten 12 bis 23 des Geschäftsberichtes), Geschäftsführung und Vermögensanlage der HIG Immobilien Anlage Stiftung für das am 30. September 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung und der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation, Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Stiftungsstatuten und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

In Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir ferner, dass ein gemäss den Vorgaben des Stiftungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Solothurn, 9. November 2011

BDO AG

Jürg Krebs

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Matthias Weber

Zugelassener Revisionsexperte



KPMG AG
Real Estate
 Badenerstrasse 172
 CH-8004 Zürich

Postfach
 CH-8026 Zürich

Telefon +41 44 249 23 87
 Telefax +41 44 249 32 07
 Internet www.kpmg.ch

Kurzbericht der Schätzungsexperten

Als unabhängige Bewertungsexpertin hat KPMG Real Estate auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der HIG Immobilien Anlage Stiftung per 30. September 2011 bewertet. Wie bereits im Vorjahr wurde ein Drittel der Objekte besichtigt und nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) bewertet. Zweidrittel der letztjährigen DCF-Werte hat KPMG Real Estate dieses Jahr desktopmässig (ohne Liegenschaftsbesichtigung) verifiziert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die DCF-Bewertungen basieren auf den Mieterträgen per 01.10.2011. Die Brutto-Mieteinnahmen (ohne mieterseitige Heiz- und Betriebskosten) abzüglich Risiko- und Kostenelemente ergeben die Netto Cash Flows (effektive Einnahmenüberschüsse oder Ausgabenüberschüsse). Die ersten zehn Jahre (Forecast-Periode) werden detailliert abgebildet und diskontiert. Für die im elften Jahr beginnende Residualperiode wird aus dem voraussichtlich nachhaltigen Nettoertrag der Barwert für die Restlebensdauer berechnet und dieser anschliessend um die Forecast-Periode abdiskontiert. Das Resultat stellt die Summe aller abdiskontierten Nettoerträge (Barwerte) dar. Die individuell je Liegenschaft festgesetzten Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,65% und 6,0%. Die zukünftigen Mietzinsentwicklungen sind in den Bewertungen abgebildet. Die Inflationserwartungen werden berücksichtigt.

Der Verkehrswert entspricht definitionsgemäss dem "fair market value" oder "Marktwert", d.h. dem Betrag, zu dem eine Liegenschaft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und von einander unabhängigen Geschäftspartnern zu einem definierten Zeitpunkt und ohne Zeitdruck gehandelt werden.

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

Auf Grund der aktuellen Marktsituation wird die Inflationserwartung leicht gesenkt, der Diskontsatz in der Forecastperiode um 5 Basispunkte erhöht und in der Residualperiode um 20 Basispunkte gesenkt. Liegenschaftsaufwertungen sind entsprechend auf die in der Residualperiode tieferen Diskontierungszinssätze, aber auch auf Mehrerträge und den Effekt von getätigten Sanierungen zurückzuführen. Liegenschaftsabwertungen fanden grösstenteils aufgrund tieferer Mietzinsträge und höher prognostizierten Sanierungskosten statt.

Der Marktwert der von KPMG Real Estate per 30. September 2011 nach der DCF-Methode bewerteten 58 Bestandsliegenschaften beträgt CHF 691,154,000. Dabei erfuhren 44 Liegenschaften eine Aufwertung und 13 Liegenschaften eine Abwertung, eine Liegenschaft erfuhr keine Wertveränderung. Eine weitere Liegenschaft wurde erstmals nach fair market value bewertet. Eine Liegenschaft befindet sich im Verkauf. Die Summe der nach der DCF Methode bewerteten Liegenschaften beläuft sich auf CHF 712,086,000. Unter Berücksichtigung der Liegenschaft im Bau („value at cost“) in Höhe von CHF 11,650,000 ergibt sich ein Total von **CHF 723,736,000**, was einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 2.8% entspricht (2010: CHF 704,071,819).

Werveränderungsanalyse 2010/11			
Marktwert Bestandsliegenschaften per 30.09.2010	CHF	681,135,000	94.1%
Innere Wertveränderung nach fair market value per 30.09.2011	CHF	10,019,000	1.4%
Marktwert Bestandsliegenschaften per 30.09.2011	CHF	691,154,000	95.5%
Liegenschaften verkauft im Geschäftsjahr 2010/11	CHF	-	0.0%
Liegenschaften nach Fertigstellung	CHF	9,898,000	1.4%
Liegenschaften im Verkauf	CHF	11,034,000	1.5%
Marktwert Liegenschaften nach fair market value	CHF	712,086,000	98.4%
Liegenschaften im Bau (Value "at cost")	CHF	11,650,000	1.6%
Marktwert Gesamtportfolio per 30.09.2011	CHF	723,736,000	100.0%

Zürich, 14. Oktober 2011

KPMG AG

Stefan Pfister
 Partner, Head Real Estate

Oliver Specker
 Senior Manager, Real Estate

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

in 1 000 CHF	30.09.2011	30.09.2010
Aktiven	662	660
Umlaufvermögen	628	613
Flüssige Mittel	210	8
Forderungen ggü. Anlagevermögen (HIG)	306	500
Übrige Forderungen	100	92
Aktive Rechnungsabgrenzung	12	13
Anlagevermögen	34	47
Mobile Sachanlagen	34	47
Passiven	662	660
Fremdkapital kurzfristig	517	522
Verbindlichkeiten ggü. Dritten und Rückstellungen	56	59
Passive Rechnungsabgrenzung	461	463
Fremdkapital langfristig	70	70
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	70	70
Eigenkapital	75	68
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	70	63

IV. KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG DES STAMMVERMÖGENS

in 1 000 CHF	2010/11	2009/10
Ertrag	1 585	1 562
Ertrag aus Ausgabekommission	133	209
Ertrag aus Vermittlungskommission	47	0
Ertrag aus Baubetreuungskommission	86	0
Ertrag aus Reglementarischer Vergütung	1 180	1 230
Ertrag Drittmandate	130	123
Ausserordentlicher Ertrag	9	0
Aufwand	1 578	1 559
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	1 568	1 541
Raumaufwand / Versicherungen	133	139
Abschreibungen	35	26
Personalaufwand	1 256	1 221
Finanzaufwand	3	3
Verwaltungs- und Informatikaufwand	141	152
Ausserordentlicher Aufwand	2	2
Steuern	8	16
Gewinn	7	3

ANHANG ZUM STAMMVERMÖGEN DER HIG

ALLGEMEINE ANGABEN

A. Zusammensetzung des Stammvermögens

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

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

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

B. Gesellschaftszweck der HIG Asset Management AG

Die Gesellschaft bezweckt die Führung der Geschäfte von kollektiven Kapitalanlagen und Immobiliengesellschaften sowie das Halten, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien und Immobilienportfolios. Sie kann Grundstücke erwerben, halten und veräussern.

Die HIG Asset Management AG ist zurzeit für die HIG Immobilien Anlage Stiftung und die Schindler PK tätig.

C. Rechnungslegung

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

D. Organe der HIG Asset Management AG Generalversammlung

Verwaltungsrat

Präsident	Franz Steinegger* lic. iur. (1943), Flüelen Fürsprech, Notar Mitglied seit: 01.10.2004
Vizepräsident	Marcel Berlinger* (1949), Wil SG Geschäftsführer der ASGA Pensionskasse, St. Gallen Mitglied seit: 09.12.2008

* Mitglieder des Stiftungsrats der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Revisionsstelle BDO AG, Solothurn

E. Geschäftsleitung der HIG Asset Management AG

Geschäftsleiter	Fritz Burri (1958), Langnau am Albis Eintritt: 01.07.2001
Leiter Portfolio Management	Roger Zanolì (1966), Tennwil Eintritt: 01.02.2008
Leiter Finanzen & Controlling	Kurt Gyger (1966), Kloten Eintritt: 01.12.2007
Assistentin der Geschäftsleitung	Gabriela Ciapparelli (1960), Brütten Eintritt: 01.08.2002

F. Angaben zu einzelnen Positionen

Abschreibungen

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

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

Immobilien

Die HIG Asset Management AG verfügt über keine eigenen Immobilien.

Personalaufwand

Der Personalaufwand enthält u.a. die Vergütungen an den Stiftungsrat der HIG Immobilien Anlage Stiftung, den Verwaltungsrat und das Personal der HIG Asset Management AG. Im Geschäftsjahr 2010/11 wurden an die Träger der oben genannten Funktionen insgesamt CHF 1,00 Mio vergütet.

Versicherungswerte

in 1 000 CHF	30.09.2011	30.09.2010
EDV-Versicherung	70	100
Mobiliarversicherung	150	150

Eventualverbindlichkeiten

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

G. Risikomanagement

Grundlagen

Die Geschäftsleitung der HIG Asset Management AG befasste sich mit der Risikosituation und orientiert den Verwaltungsrat.

Der Verwaltungsrat diskutierte die strategischen Risiken im Zusammenhang mit dem Ausbau der Geschäftsaktivitäten und Anpassungen in der Organisation der Managementgesellschaft.



DIE HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG KENNT DIE RISIKEN
DES MARKTES UND IST STETS BEMÜHT, FÜR ALLE FÄLLE GERÜSTET ZU SEIN.



**BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG
2010/2011 DES STAMMVERMÖGENS**

Als Revisionsstelle haben wir die konsolidierte Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens, siehe Seiten 26 und 27 des Geschäftsberichtes), Geschäftsführung und Vermögensanlage der HIG Immobilien Anlage Stiftung für das am 30. September 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die konsolidierte Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüfen die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilen wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung und der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation, Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die konsolidierte Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Stiftungsstatuten und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 9. November 2011

BDO AG

Jürg Krebs

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Matthias Weber

Zugelassener Revisionsexperte

ANLAGESTRATEGIE

Grundsatz:

HIG investiert die bei ihr angelegten Mittel zum Zwecke der langfristigen Kapitalanlage in direkt gehaltene, nachhaltig marktfähige schweizerische Immobilien. Es wird eine angemessene Diversifikation der Risiken und das Erzielen einer marktkonformen Rendite angestrebt. Die für Investitionen vorgesehenen Regionen (Makroregionen) sind in der nebenstehenden Karte abgebildet.

Segmentierung:

HIG investiert ihr Vermögen mehrheitlich in Wohnliegenschaften in gross- und mittelstädtischen Agglomerationen inkl. deren Kernstädte. Investitionen in Geschäftsliegenschaften sind auf maximal 25% des Gesamtvermögens beschränkt. Mischbauten sind zugelassen. Bauland, angefangene Bauten und mit Baurechten belastete Immobilien dürfen zusammen höchstens 15% des Anlagevermögens ausmachen. HIG investiert nicht in Hotelbetriebe, Fabrikliegenschaften, Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen.

Eigentumsform:

Prioritär werden Anlagen im Alleineigentum getätigt, wobei Miteigentum, Stockwerkeigentum und Bauten im Baurecht zulässig sind. Vorübergehend dürfen auch indirekte Immobilienanlagen wie Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, Immobilien-Anlagestiftungen oder schweizerischen Immobilienfonds gehalten werden. Als obere Limite sind hierfür 25% 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.

Investitionskriterien:

Makrolage

Siehe CH-Karte Seite 31

Mikrolage

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

Objektstruktur

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

Ausbaustandard

- Ansprechende Materialisierung
- Zeitgemässer Komfort

Alter/Bausubstanz

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

Vermietung/Mietzins

- Guter Mietermix
- Mittleres Mietzinssegment, nachhaltig marktgängig

Investitionsvolumen

- Bandbreite CHF 5,0 Mio bis CHF 60,0 Mio pro Investitionseinheit

Rendite

- Angestrebte Anfangs-Nettorendite ab 4,5% (mit Entwicklungspotenzial)

Standort-/Qualitätsmatrix

	☐	■	■	gut
	☐	■	■	mittel
	☐	▣	▣	schlecht
	schlecht	mittel	gut	Objektqualität
	Standortqualität			

- Investition möglich
- ▣ Investition nur wenn Objekt entwickelbar
- ☐ keine Investition

MAKROLOGE

Standorte HIG-Liegenschaften:

- Wohnen
- Wohnen / Geschäft
- Geschäft

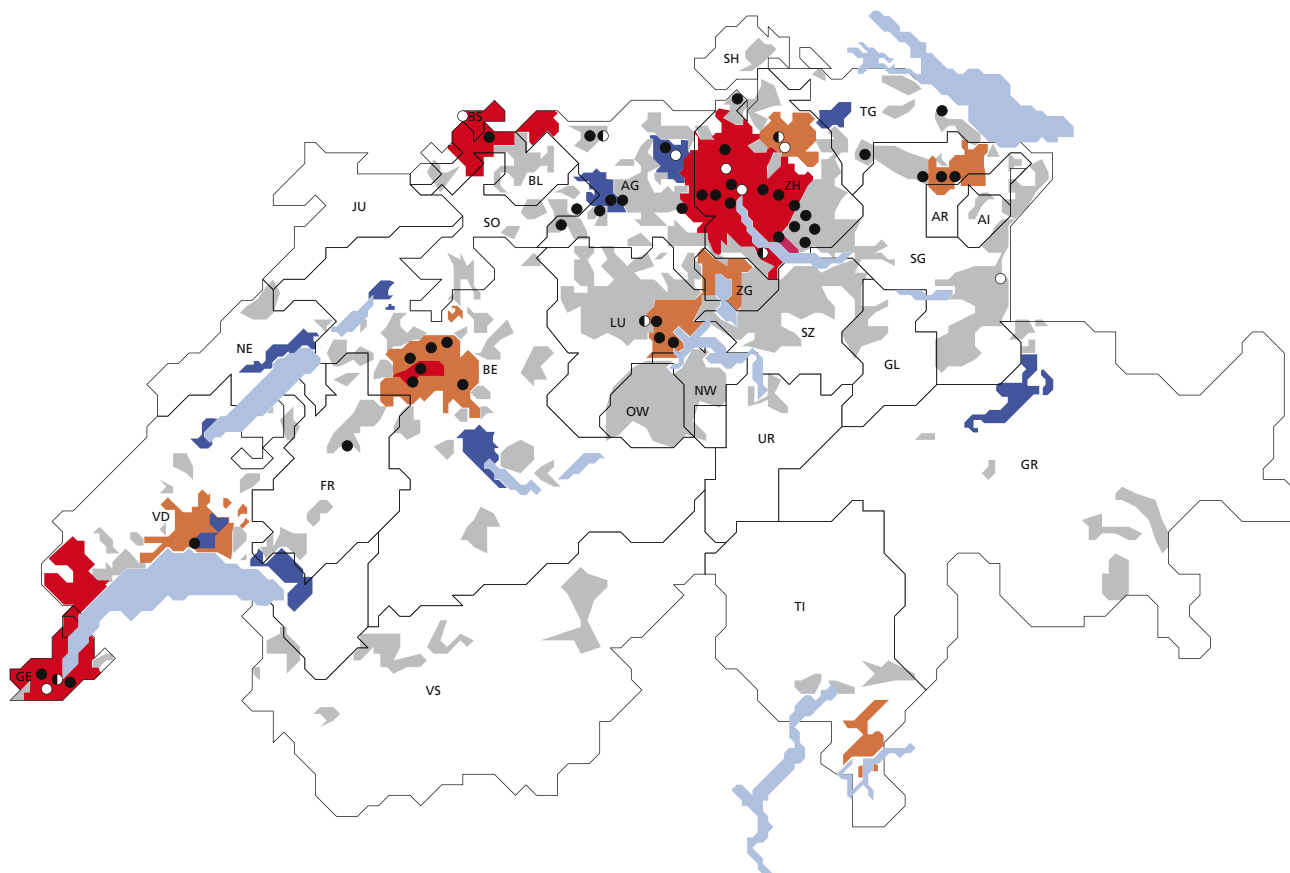
Strategie – Regionale Umsetzung
Wohnliegenschaften:

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

Strategie – Regionale Umsetzung
Geschäftsliegenschaften:

- Grosstädte mit internationaler Bedeutung sowie Städte mit nationaler Bedeutung
- Ausgewählte Gemeinden
- Agglomeration Zürich und Genf
- Mittelstädte mit überregionaler Bedeutung

Investitionsstandorte Wohn- und gemischt genutzte Liegenschaften



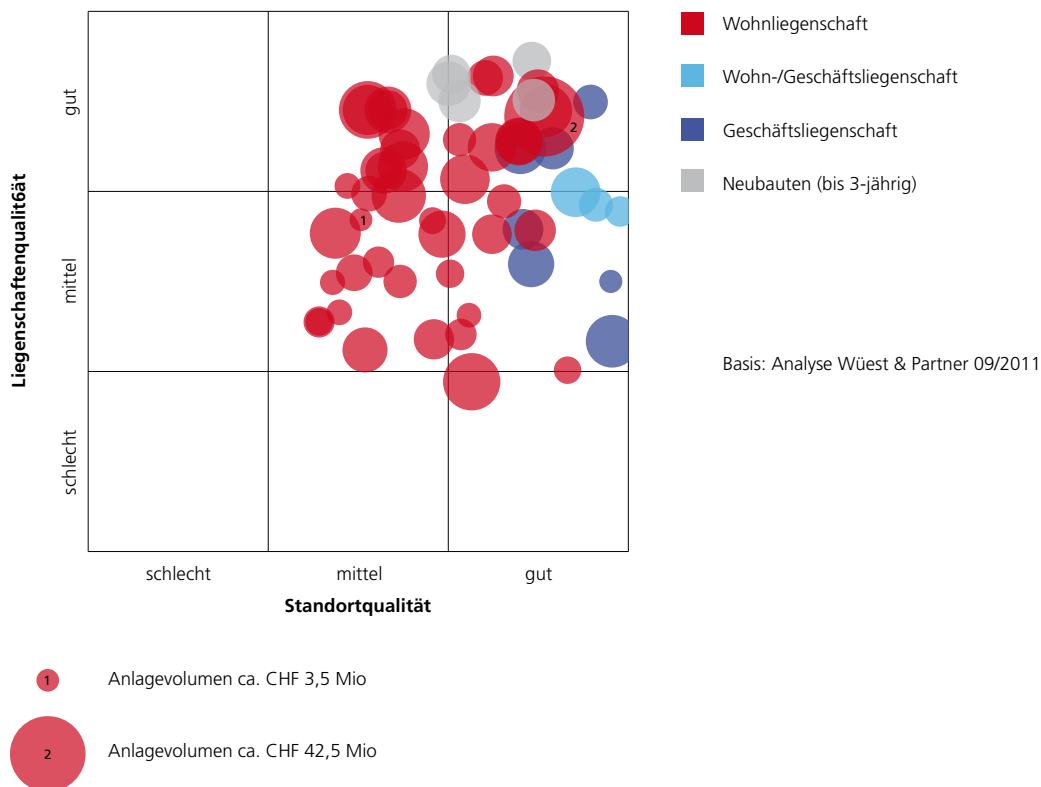
PORTFOLIO-QUALITÄT

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 (W&P) aktualisiert. Es werden pro Jahr jeweils rund 20% der Liegenschaften besichtigt. Die restlichen Objekte werden aufgrund der aktualisierten Datenbasis von W&P nachgeführt.

Beurteilt werden die Standort- und die Objektqualität. Bei der Standortqualität werden die Makro- wie die Mikrolage bewertet. Innerhalb der Mikrolage werden insbesondere die Wohnlage in der Gemeinde, deren Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr beurteilt. Bei der Liegenschaftsqualität wird

nicht nur der bauliche Zustand, sondern werden auch konzeptionelle Aspekte und die Materialisierung bewertet.

Das in der abgebildeten Portfoliomatrix ersichtliche Gesamtbild zeigt, dass das Portfolio der HIG gut durchmischt ist und die Objekte eine mittlere bis gute Standortqualität und eine mittlere bis gute Liegenschaftsqualität aufweisen. Als Fazit lässt sich zusammenfassen, dass das Portfolio der HIG gut positioniert ist und die auf Seite 30 formulierten strategischen Vorgaben erfüllt werden. Für Liegenschaften, deren Qualität sich im Laufe der Zeit gegen das untere Ende des Anforderungsprofils bewegt, wird eine marktgerechte Neupositionierung (Instandsetzung vs. Ersatzneubaute) oder ggf. ein Verkauf geprüft.





Der Zedernhof in Dietikon



Investor HIG



Wohnraum in einer grossartigen Kleinstadt

Der Zedernhof ist Teil des Projekts Limmatfeld in Dietikon, wo auf 87'000m² eine moderne Kleinstadt mit aussergewöhnlicher Wohnqualität entsteht. Mit privatem und öffentlichem Verkehr erreichen die Bewohner der Überbauung Zürich in kurzer Zeit. Allerdings wird auch das Limmatfeld diverse Einkaufsgelegenheiten bieten. Das soziale Leben der Kleinstadt wird sich auf dem Stadtplatz und den diversen Innenhöfen abspielen, während man im nahegelegenen Naturschutzgebiet Ruhe findet.

Abwechslungsreiche Architektur und der prächtige Innenhof werden den Zedernhof nach seiner Fertigstellung zu einer Augenweide machen, die zum Verweilen ebenso einlädt wie zum Wohnen. Einzigartig sind die verschiedenen Grundrisse der Wohnungen, die eine Auswahl des Zuhauses nach persönlichen Bedürfnissen ermöglichen. Familien sind dank kindergerechter Infrastruktur und naher Schule ebenso willkommen wie Singles und Paare. Jung und Alt profitieren im Zedernhof von einer erstklassigen Lebensqualität am Schnittpunkt zwischen Stadt und Natur.

Oftringen, Neugasse 6+8

Im Frühjahr 2011 konnten zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen in Betrieb genommen werden. Die Liegenschaften sind voll vermietet.



Die im Frühjahr fertiggestellten Mehrfamilienhäuser an der Neugasse 6+8 in Oftringen

Direktrendite (Ausschüttung) ^{ALT}

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

Direktrendite (Ausschüttung) ^{KGAST NEU}

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

Anlagerendite (Performance) ^{ALT}

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

Anlagerendite (Performance) ^{KGAST NEU}

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 Ergebnisses (vor nichtrealisiertem Kapitalertrag).

Betriebsaufwandsquote (TER _{ISA} **)**

Die Betriebsaufwandsquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens.

Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungs-Positionen: Revision / Liegenschaftenschätzung, Liegenschaftsverwaltung, 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) ^{KGAST NEU}

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Mietzinsausfallquote

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

Die HIG Immobilien Asset Management AG führt und entwickelt auf Mandatsbasis Immobilienportfolios nachhaltig...

... und sucht für ihre Mandantin, die HIG Immobilien Anlage Stiftung, werthaltige Immobilienobjekte in der Schweiz.



LOOKING
FOR

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 • www.hig.ch

