

# HIGHLIGHTS

Ausgabe 1/2010 HIG Immobilien Anlage Stiftung



## EDITORIAL

### AUF SICHEREM KURS

Trotz der nach wie vor angespannten Situation auf dem Markt für investitionstaugliche Anlageobjekte trugen die zurückliegenden Akquisitionsbemühungen nun im neuen Jahr Früchte. So konnte HIG im 1. Semester des laufenden Geschäftsjahres zwei Projekte erwerben, die den Anforderungen sowohl an die Standort- und Objektqualität, wie auch an die zu erwartende Rendite entsprechen. Für ein weiteres Projekt ist HIG mit der Landverkäuferin und dem Projektentwickler handelseinig, so dass die entsprechenden Verträge voraussichtlich im 2. Semester unterzeichnet werden können. Zusammen mit der im letzten Geschäftsjahr gesicherten und per Fertigstellung im September 2010 in das Eigentum der HIG übergehenden Zentrumsüberbauung in Oberentfelden (AG) ist bei HIG ein Gesamtneubauvolumen von rund CHF 54,0 Mio in Bearbeitung. Weitere Akquisitionserfolge scheiterten mehrheitlich am Preis. Interessanterweise wurde HIG in mehreren Fällen von Vorsorgeeinrichtungen überboten. Offenbar sind Vorsorgeeinrichtungen bei Direktinvestitionen mit einer tieferen Rendite zufrieden, als sie von Anlagegefässen wie der HIG erwarten.

HIG sucht weiterhin investitionstaugliche Anlageobjekte/-projekte in den grossen und mittelgrossen Agglomerationen und deren Zentren. Bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie setzen wir aber weiterhin auf Qualität vor Quantität. Wir sind darum nach wie vor nicht bereit, die teilweise überbordenden Preisvorstellungen mitzutragen. Die auf das Frühjahr 2010 geplante Kapitalaufstockung im Umfang von rund CHF 20,0 Mio konnte im März erfolgreich abgeschlossen werden. Die in diesem HIGHLIGHTS publizierten Semesterzahlen per 31.03.2010 zeigen eine solide Entwicklung der HIG, ganz im Sinne der angestrebten Kontinuität.

Gerne prüft HIG Anfragen für Sacheinlagen. Allerdings gilt auch hier Qualität vor Quantität. Unsere Tochtergesellschaft, die HIG Asset Management AG, versteht sich als Immobilienkompetenzzentrum für Vorsorgeeinrichtungen und bietet weiterhin die Dienstleistung «Führen und Entwickeln von Immobilienportfolios» Vorsorgeeinrichtungen auf Mandatsbasis an.

Wir danken für Ihr Interesse.

Frenz Steinegger  
Präsident des Stiftungsrates



Fritz Burri  
Geschäftsleiter HIG



## WICHTIGE KENNZAHLEN

### Kennzahlen / Geschäftsergebnis im Überblick

#### Vermögensrechnung

	31.03.2010				
in 1 000 CHF	2005/06 <sup>3</sup>	2006/07 <sup>3</sup>	2007/08 <sup>3</sup>	2008/09 <sup>3</sup>	2009/10 <sup>3</sup>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>596 694</b>	<b>632 079</b>	<b>667 618</b>	<b>682 703</b>	<b>696 275</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+5.3	+5.9	+5.6	+2.3	+2.0
<b>Marktwert aller Immobilien</b>	<b>580 440</b>	<b>613 716</b>	<b>648 046</b>	<b>657 611</b>	<b>675 161</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+6.2	+5.7	+5.6	+1.5	+2.7
<b>Fremdfinanzierungsquote<sup>1</sup></b>					
in % der Marktwerte aller Immobilien	32.34	27.44	28.98	25.89	22.31
<b>Nettovermögen</b>	<b>399 718</b>	<b>444 072</b>	<b>457 344</b>	<b>498 527</b>	<b>524 965</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+1.9	+11.1	+3.0	+9.0	+5.3
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>374 782</b>	<b>413 573</b>	<b>423 584</b>	<b>462 699</b>	<b>499 923</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+2.0	+10.4	+2.4	+9.2	+8.0
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>34 261</b>	<b>37 723</b>	<b>38 614</b>	<b>42 089</b>	<b>45 394</b>
<b>Anzahl Anleger</b>	<b>186</b>	<b>190</b>	<b>185</b>	<b>183</b>	<b>187</b>

#### Rendite- und Performanceangaben

<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b> (pro Anteil in CHF)	<b>11 205</b>	<b>11 236</b>	<b>11 256</b>	<b>11 263</b>	<b>11 263</b>
<b>Ausschüttung</b> (pro Anteil in CHF)	<b>465</b>	<b>561</b>	<b>591</b>	<b>595</b>	
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+0.0	+20.6	+5.3	+0.7	
Direktrendite (Ausschüttung) <sup>2</sup>	4.15%	5.01%	5.26%	5.29%	
Anlagerendite (Performance) <sup>2</sup>	4.15%	5.28%	5.44%	5.35%	
Ausschüttungsquote <sup>2</sup>	87.34%	99.84%	99.72%	100.01%	
<b>Betriebsgewinnmarge</b> <sup>2</sup> (EBIT-Marge)	<b>70.31%</b>	<b>74.94%</b>	<b>73.04%</b>	<b>75.90%</b>	<b>81.94%</b>
<b>Betriebsaufwandquote</b> <sup>2</sup> (TER <sub>ISA</sub> )	<b>0.53%</b>	<b>0.45%</b>	<b>0.54%</b>	<b>0.54%</b>	<b>0.50%</b>
<b>Eigenkapitalrendite</b> <sup>2</sup> (ROE)	<b>3.94%</b>	<b>5.07%</b>	<b>5.21%</b>	<b>5.18%</b>	

#### Erfolgsrechnung

<b>Mietzins netto Soll</b>	<b>35 794</b>	<b>38 125</b>	<b>39 468</b>	<b>40 777</b>	<b>20 692</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+4.6	+6.5	+3.5	+3.3	
<b>Mietzinsausfallrate</b> <sup>2</sup> (in %)	<b>8.96</b>	<b>10.80</b>	<b>9.96</b>	<b>3.71</b>	<b>4.21</b>
<b>Mietbetriebsaufwand</b> (exkl. Instandsetzung)	<b>5 850</b>	<b>6 014</b>	<b>5 987</b>	<b>6 274</b>	<b>2 529</b>
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+4.7	+2.8	-0.4	+4.8	
Mietbetriebsaufwandsquote	16.3%	15.8%	15.2%	15.4%	12.2%

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

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

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

<sup>3</sup> Nach Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26

## Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	31.03.2009	in %	30.09.2009	in %	31.03.2010	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	79 000	44.8	56 000	32.9	27 500	18.3
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	19 000	10.8	11 000	6.4	30 000	19.9
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	30 000	17.0	50 000	29.4	41 710	27.7
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	31 783	18.0	21 764	12.8	7 406	4.9
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	7 498	4.3	22 482	13.2	44 000	29.2
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	9 000	5.1	9 000	5.3	0	0.0
<b>Total</b>	<b>176 281</b>	<b>100.0</b>	<b>170 246</b>	<b>100.0</b>	<b>150 616</b>	<b>100.0</b>

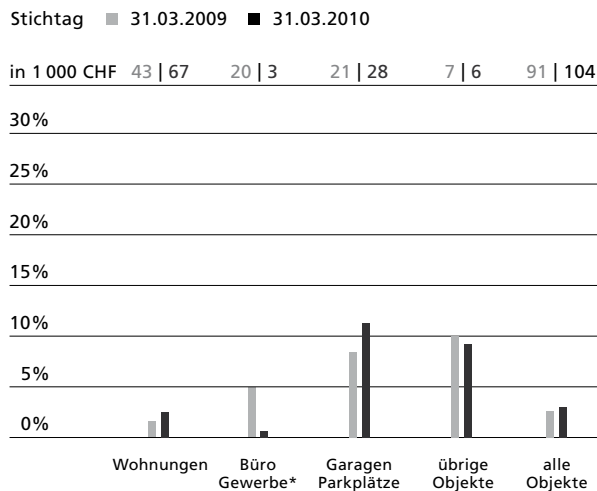
Per 31.03.2010 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 2.88% (30.09.09: 3.07%)

## Veränderung Anteilscheinkapital

in 1 000 CHF	Anteile	CHF
<b>Stand per 01.10.2009</b>	<b>42 089</b>	<b>462 699</b>
Neuzzeichnungen/Aufstockungen	1 883	21 208
Reinvestitionen	1 544	17 390
Rückzahlungen/Kündigungen	-122	-1 374
<b>Stand per 31.03.2010</b>	<b>45 394</b>	<b>499 923</b>
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	

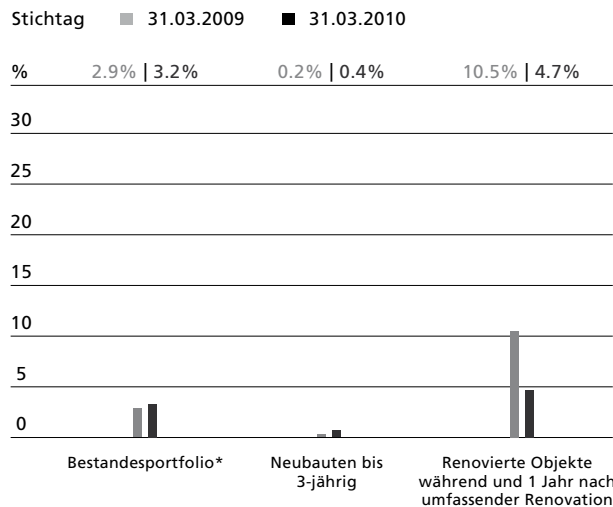
PORTFOLIO - INFORMATIONEN

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

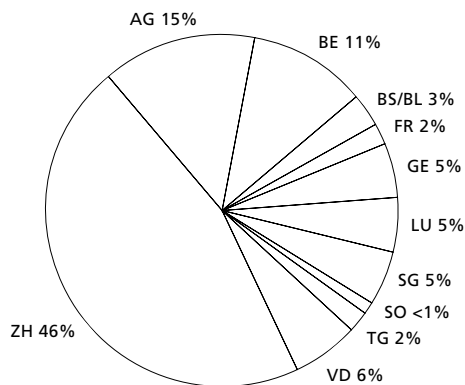


\*exkl. Geschäftshaus Business Box (siehe Seite 7)

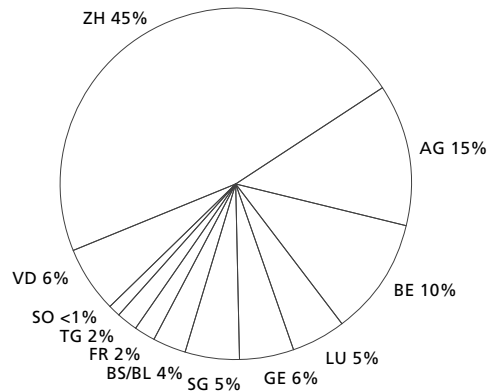
**Leerstände nach Portfoliobereich  
in % der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat**



**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	31.03.2010		30.09.2009	
		Marktwert	in %	Marktwert	in %
<b>Aktiven</b>					
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
	Angefangene Bauten (inkl. Land)	29 003	4.2	11 744	1.7
	Fertige Bauten (inkl. Land)	634 656	91.1	634 365	92.9
	Liegenschaften zum Verkauf	11 502	1.7	11 502	1.7
	<b>Immobilien</b> 1	<b>675 161</b>	<b>97.0</b>	<b>657 611</b>	<b>96.3</b>
	Flüssige Mittel	3 033	0.4	4 563	0.7
	Indirekte Immobilienanlage	17 399	2.5	16 990	2.5
	Sonstiges Vermögen	683	0.1	3 539	0.5
	<b>Gesamtvermögen</b>	<b>696 275</b>	<b>100.0</b>	<b>682 703</b>	<b>100.0</b>
<b>Passiven</b>					
	Finanzverbindlichkeiten	150 616	87.9	170 246	92.4
	Sonstige Verbindlichkeiten	10 962	6.4	4 169	2.3
	Langfristige Rückstellungen	646	0.4	675	0.4
	Liquidationssteuern	9 086	5.3	9 086	4.9
	<b>Fremdkapital</b>	<b>171 310</b>	<b>100.0</b>	<b>184 176</b>	<b>100.0</b>
	<b>Nettovermögen</b>	<b>524 965</b>		<b>498 527</b>	
	Anzahl Anteile im Umlauf	45 394		42 089	
	Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung)	11 263		11 263	

## II. ERFOLGSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

( U N G E P R Ü F T )

in 1 000 CHF	Erläuterungen	2009/10		2008/09	
		1. Halbjahr	in %	1. Halbjahr	in %
	<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>19 754</b>		<b>19 578</b>	
	Mietzinseinnahmen netto Soll	20 692	100.0	20 200	100.0
	./ Ertragsausfälle	- 871	- 4.2	- 647	- 3.2
	Übrige Erträge aus Liegenschaften	- 67	- 0.3	26	0.1
	<b>Liegenschaftenaufwand</b> 12	<b>3 042</b>	<b>14.7</b>	<b>4 162</b>	<b>20.6</b>
	Instandhaltung	933	4.5	1 277	6.3
	Instandsetzung	512	2.5	1 071	5.3
	Liegenschaftsbetrieb	1 596	7.7	1 815	9.0
	<b>Operatives Ergebnis</b> 13	<b>16 712</b>	<b>80.8</b>	<b>15 416</b>	<b>76.3</b>
			in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
	<b>Sonstige Erträge</b>	<b>419</b>	<b>2.5</b>	<b>398</b>	<b>2.6</b>
	Aktivzinsen / Indirekte Immobilienanlage	419		373	
	Aktivierter Bauzinsen	0		25	
	Übriger Ertrag	0		0	
	<b>Fremdkapitalzinsen</b> 14	<b>2 549</b>	<b>15.3</b>	<b>2 946</b>	<b>19.1</b>
	<b>Verwaltung</b> 15	<b>889</b>	<b>5.3</b>	<b>649</b>	<b>4.2</b>
	<b>Ergebnis (vor Neubewertung und Steuern)</b> 16	<b>13 693</b>	<b>81.9</b>	<b>12 219</b>	<b>79.3</b>
	<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
	<b>Veränderung Liquidationssteuern</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
	<b>Gesamtergebnis (Berichtsperiode)</b>	<b>13 693</b>		<b>12 219</b>	

### 1. Immobilienbestand

Der Marktwert des Portfolios (inkl. angefangene Bauten) beläuft sich Ende 1. Halbjahr 2009/10 auf CHF 675,16 Mio und entspricht 97.0% des Gesamtvermögens (wie im Vorjahr). Im 1. Halbjahr 2009/10 wurden zwei Projekte in Luzern und Oftringen erworben: Luzern wird ab 01.04.2010 in Betrieb genommen, Oftringen voraussichtlich per Frühjahr 2011. Die Wohnungen im Projekt Luzern sind alle vermietet, die Gewerbeflächen zu  $\frac{2}{3}$ . Verkäufe wurden keine getätigt.

Die Zunahme gegenüber dem 30.09.2009 von CHF 17,55 Mio (+2.7%) ist auf folgende Geschäftsfälle zurückzuführen:

in 1 000 CHF	1. Halbjahr 2009/10
Baufortschritt Sanierung Baden	+ 185
Baufortschritt Sanierung Hinterkappelen	+ 42
Baufortschritt Projekt Luzern (an der kleinen Emme)	+ 9 791
Baufortschritt Sanierung Oetwil	+ 36
Baufortschritt Projekt Oftringen	+ 2 425
Baufortschritt Sanierung Uster	+ 27
Baufortschritt Sanierung Vernier, GB21	+ 5 041
Diverse	+ 3

### 2. Indirekte Immobilienanlage

Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden CHF 14,90 Mio in eine schweizerische Immobilien-Anlagestiftung investiert. Per Bilanzstichtag beläuft sich der Buchwert der indirekten Immobilienanlage auf CHF 17,40 Mio (2.5 % des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 31.03.2010 bewertet. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine Käufe beziehungsweise Verkäufe getätigt. Der nicht realisierte Kursgewinn beläuft sich für das 1. Halbjahr 2009/10 auf CHF 0,41 Mio.

### 3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2010	30.09.2009
Liegenschaftsbewirtschaftung	0	2 683
Management Accounting Services	198	227
Verrechnungssteuer	6	3
Forderung Projekt Vernier, GB 21 <sup>1)</sup>	200	400
Darlehen an Stammvermögen der HIG	70	70
Projekte in Planung	0	4
Projekte im Verkauf	0	5
Transitorische Aktiven	39	0
Diverse	170	147
<b>Total</b>	<b>683</b>	<b>3 539</b>

<sup>1)</sup> Diese Forderung folgt aus der Vereinbarung zur Auflösung eines Mietverhältnisses im Centre Commercial in Avanchet.

### 4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 38.2% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen.

Im März 2010 wurden, wie anlässlich der Anlegerversammlung im Dezember 2009 angekündigt, die in Ziffer 8 erwähnten zusätzlichen Eigenmittel im Volumen von CHF 19,83 Mio aufgenommen. Im Gegenzug wurden die Finanzverbindlichkeiten bei den Banken um CHF 19,63 Mio reduziert. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 22.3% und ist 3.58% -Punkte tiefer im Vergleich zu Ende Geschäftsjahr 2008/09.

in 1 000 CHF	31.03.2010	30.09.2009	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	150 616	170 246	- 19 631	11.5
davon WEG – Finanzierung	4 616	4 746		
Durchschnittlicher Zinssatz	2.88%	3.07%		
Fremdfinanzierungsquote				
in % des MW	22.31%	25.89%		

### 5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2010	30.09.2009
Forderung gegenüber HIG Asset Management AG	119	459
Transitorische Passiven	1 001	846
Abgrenzung Baufortschritt <sup>2)</sup>	9 842	2 040
Abgrenzung im Zusammenhang mit Mandatswechsel <sup>3)</sup>	0	824
<b>Total</b>	<b>10 962</b>	<b>4 169</b>

<sup>2)</sup> Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthält noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2009/10 erbracht wurde.

<sup>3)</sup> Die Position Abgrenzung im Zusammenhang mit der Neuorganisation der Liegenschaftsbewirtschaftung (Mandatswechsel per 01.10.2009) enthielt noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für a.o. Sanierungen, für die aber die Leistung bereits im Geschäftsjahr 2008/09 erbracht wurde – diese Abgrenzung ist nun bereinigt.

Dies sind folgende Neubau- bzw. Sanierungsprojekte:

in 1 000 CHF	1. Halbjahr 2009/10
Schlusszahlung Fribourg	+ 189
Baufortschritt Luzern	+ 7 050
Baufortschritt Avanchet GB 21	+ 2 350
Baufortschritt Baden	+ 57
Baufortschritt Champ d'Anier	+ 128
Baufortschritt Hinterkappelen	+ 68

## 6. Langfristige Rückstellungen

Mit der Neuorganisation der Liegenschaftenbewirtschaftung und dem Transfer der Liegenschaftsbuchhaltung an die Management Accounting Services Gesellschaft wurde in der Berechnung des Delkrederes eine Anpassung vorgenommen. Für das 1. Halbjahr 2009/10 resultierte daraus eine positive Anpassung von CHF 0,03 Mio.

## 7. Liquidationssteuern

Keine Veränderung für den Halbjahresabschluss.

## 8. Anteilscheinkapital / Anteile im Umlauf

Zeichnungen / Rückzüge

Im 1. Halbjahr 2009/10 wurden netto (Zeichnungen minus Rückzahlungen, ohne Reinvestition) für CHF 19,83 Mio neue Eigenmittel aufgenommen – dies sind CHF 21,21 Mio aus Zeichnungen (+1883 Anteile) minus CHF 1,37 Mio aus Rückzahlungen (-122 Anteile).

### Anteilscheinkapital

Die Reinvestition 2008/09 von 1 544 Anteilen (CHF 17,40 Mio) entspricht einer Quote von 71.1% (Vorjahr 61.9%). Die Zunahme von 3 305 Anteilen bei einem Inventarwert von CHF 11 263 entspricht einem Mittelzufluss von CHF 37,22 Mio. Der Stand des Anteilscheinkapitals per 31.03.2010 beläuft sich auf CHF 499,92 Mio bei 45 394 Anteilen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 31.03.2010 folgendes Bild:

in %	Bis 1 Mio	1- 5 Mio	5-10 Mio	> 10 Mio
Anleger	53.5	32.6	8.6	5.3
Kapital	8.5	29.3	25.5	36.8

## 9. Inventarwert

Keine Veränderung unterjährig.

Neu wird auf unsere Webseite jedoch ein kalkulatorischer Inventarwert ausgewiesen (siehe [www.hig.ch](http://www.hig.ch) unter Inventarwert / Anteile). Basis für die Berechnung ist das Budget.

## ERLÄUTERUNG ZUR ERFOLGSRECHNUNG 2009/10 (1. HALBJAHR)

### 10. Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem 1. Semester des Vorjahres nahmen die Mietzinseinnahmen netto Soll um CHF 0,49 Mio zu. Die positive Veränderung von + 2.4% ist hauptsächlich mit der Inbetriebnahme der beiden Neubauten in Möhlin und Rafz sowie mit Mietzinserhöhungen bei den sanierten Wohnliegenschaften zu begründen.

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

	2009/10 1. Halbjahr	2008/09 1. Halbjahr	Veränderung	
in 1 000 CHF			CHF	%
Wohnhäuser (Geschäftsflächen < 20%)	16 394	16 303	+ 91	+ 0.6
Geschäftshäuser (Wohnanteil < 20%)	1 631	1 748	- 117	- 6.7
Wohn- / Geschäftshäuser	1 590	959	+ 631	+ 39.7
Angefangene Bauten	206	542	- 336	- 62.0
<b>Total</b>	<b>19 821</b>	<b>19 552</b>	<b>+ 269</b>	<b>+ 1.4</b>

### 11. Ertragsausfälle

Die Mietzinsausfallrate beträgt für das 1. Semester 4.2% (CHF 0,87 Mio). Tendenziell sind die Leerstände gegenüber dem entsprechenden Vorjahressemester leicht angestiegen. Dies ist insbesondere auf die Liegenschaften zurückzuführen, bei denen eine Sanierung ansteht.

	1. Halbjahr 2009/10	1. Halbjahr 2008/09	Veränderung	
in 1 000 CHF			CHF	%
Ertragsausfall	871	647	+ 224	+ 34.6

### 12. Liegenschaftenaufwand

Der Liegenschaftenaufwand hat gegenüber dem 1. Semester des Vorjahres um CHF 1,12 Mio (-26.9%) abgenommen, was eine Folge von deutlich tieferen Kosten bei der Instandhaltung und bei der Instandsetzung ist. Der Gesamtaufwand beträgt für das 1. Halbjahr 2009/10 CHF 3,04 Mio.

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

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit beträgt CHF 16,71 Mio und hat sich gegenüber dem entsprechenden Vorjahresvergleich um CHF 1,30 Mio (+8.4%) verbessert.

### 14. Fremdkapitalzinsen

Das nach wie vor tiefe Zinsniveau führt zu Fremdkapitalzinsen von CHF 2,55 Mio – CHF 0,40 Mio (-13.5%) weniger als im Vergleich zur gleichen Vorjahresperiode.

	1. Halbjahr 2009/10	1. Halbjahr 2008/09	Veränderung	
in 1 000 CHF			CHF	%
Fremdkapitalzinsen	2 549	2 946	+ 397	+ 13.5

#### 15. Verwaltung

Der Aufwand für das Management der HIG Asset Management AG (reglementarische Vergütung) betrug CHF 0,51 Mio (abgegrenzt) und hat sich infolge tieferer Kommissionen gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode um CHF 0,26 Mio (+67.8%) erhöht.

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

#### 16. Ergebnis 1. Halbjahr 2009/10

Das Ergebnis beträgt CHF 13,69 Mio und hat sich gegenüber dem 1. Semester des Vorjahres um CHF 1,47 Mio (+12.1%) verbessert.

Reservieren Sie sich den  
7. Dezember 2010 für die HIG  
Anlegerversammlung.

## G L O S S A R

### **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	31.03.2010	30.09.2009
<b>Aktiven</b>	<b>426</b>	<b>660</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>380</b>	<b>633</b>
Flüssige Mittel	114	29
Forderungen ggü. Anlagevermögen (HIG)	119	459
Übrige Forderungen	59	133
Aktive Rechnungsabgrenzung	88	12
<b>Anlagevermögen</b>	<b>46</b>	<b>27</b>
Mobile Sachanlagen	46	27
Immobilie Sachanlagen	0	0
<b>Passiven</b>	<b>426</b>	<b>660</b>
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>	<b>291</b>	<b>525</b>
Verbindlichkeiten ggü. Dritten und Rückstellungen	64	64
Verbindlichkeiten ggü. Anlagevermögen (HIG)	0	0
Passive Rechnungsabgrenzung	227	461
<b>Fremdkapital langfristig</b>	<b>70</b>	<b>70</b>
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	70	70
<b>Eigenkapital</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	60	60

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

in 1 000 CHF	2009/10 1. Halbjahr	2008/09 1. Halbjahr
<b>Ertrag</b>	<b>783</b>	<b>687</b>
Ertrag aus Platzierungskommission	205	334
Ertrag aus Vermittlung	0	0
Ertrag aus Reglementarischen Vergütungen	510	294
Liegenschaftenertrag	0	9
Ertrag Drittmandate	68	50
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
<b>Aufwand</b>	<b>782</b>	<b>687</b>
<b>Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>	<b>765</b>	<b>679</b>
Raumaufwand / Versicherungen	68	66
Abschreibungen	11	9
Personalaufwand	603	550
Liegenschaftenaufwand	0	2
Finanzaufwand	2	2
Verwaltungs- und Informatikaufwand	81	50
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Steuern</b>	<b>16</b>	<b>8</b>
<b>Gewinn</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

## AKTUELLE PROJEKTE

### Neubau in Luzern

In Luzern entstand der Wohnpark «An der Kleinen Emme» mit modernen Mietwohnungen und grosszügigen Einfamilienhäusern. Direkt angrenzend an das Naherholungsgebiet mit lichthem Wald ist die Wohnlage nahezu ideal. Die Architektur zeichnet sich durch lichtdurchflutete, grosszügige und offene Grundrissgestaltungen aus. Raumhohe Fensterfronten lassen die Blicke schweifen.

Die HIG erwarb per Ende Dezember 2009 ein Wohn- und Geschäftshaus kurz vor Bauvollendung. Das Gebäude im Wohnpark «An der Kleinen Emme» mit 19 Wohnungen und ca. 560 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen wurde als letztes Werk der Überbauung per 1. April 2010 in Betrieb genommen.



#### Projektkennzahlen:

Anlagekosten:	ca. CHF 9.82 Mio
Mietzinseinnahmen:	ca. CHF 0.56 Mio
Bruttorendite	ca. 5.7 %

#### Wohnungsmix:

3 x 2.5-Zimmer-Wohnungen à	ca. 52 m <sup>2</sup>
6 x 3.5-Zimmer-Wohnungen à	ca. 121–133 m <sup>2</sup>
6 x 3.5-Zimmer-Wohnungen à	ca. 83 m <sup>2</sup>
4 x 3.5-Zimmer-Attika-Wohnungen à	ca. 80 m <sup>2</sup>







# Looking for...

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.

**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)