

HIGHLIGHTS

Ausgabe 2/2003 • HIG Immobilien Anlage Stiftung

EDITORIAL

Rückbesinnung auf Bewährtes

Werthaltigkeit, Inflationsschutz, Risikodiversifikation, Planbarkeit des Ertragsflusses sind u.a. Schlagworte, die im Vokabular der Anlageverantwortlichen von Vorsorgeeinrichtungen offenbar wieder vermehrt Beachtung finden. Vor diesem Hintergrund ist es zu erklären, dass in jüngster Vergangenheit erhebliche Mittel in die Anlageklasse «Immobilien» flossen. Denn es ist offensichtlich, die Immobilien vereinen – bei marktorientiertem und auf Nachhaltigkeit ausgerichtetem Investitionsverhalten – die eingangs erwähnten Eigenschaften in idealer Art und Weise. Innerhalb dieser Anlageklasse erfreuen sich bei den Vorsorgeeinrichtungen die indirekten Anlagegefässe zunehmender Beliebtheit. Der neuesten Ausgabe der Studie «Immo-Survey 2003» von «Ernst & Young und Swisslife Real Estate Partners AG» über das Anlageverhalten von institutionellen Investoren ist zu entnehmen, dass die Immobilien-Anlagestiftungen im Vergleich der indirekten Anlageformen in der Beliebtheitsskala der Anleger erstmals die Spitzenposition belegen. Auch die HIG hat von diesem Trend profitiert und zur Umsetzung der Strategie des qualitativen Wachstums in erfreulichem Ausmass Neugelder – sowohl von bisherigen wie auch von neuen Anlegern – akquiriert.

Den potenziellen Investoren stehen heute auf dem schweizerischen Immobilienmarkt nur eine ungenügende Anzahl anlagetauglicher Objekte gegenüber. In einem Markt mit einem Nachfrageüberhang besteht die Gefahr von (kurzzeitigen) Preisverzerrungen und von Fehlinvestitionen. Das

Ende der 80er und der Beginn der 90er Jahre sind diesbezüglich in wacher Erinnerung. Im aktuellen Umfeld sind deshalb alle Marktteilnehmer (Entwickler, Produzenten und Investoren) gefordert, den zentralen, wertbildenden Faktoren eines Immobilien-Engagements konsequent nachzuleben. Gefragt sind im Hinblick auf den grundsätzlich langen Anlagehorizont die Analyse des massgebenden Marktumfeldes und damit auch der Bedürfnisse der (zukünftigen) Nutzer, die Ausrichtung auf eine nachhaltige Marktfähigkeit einer Investition sowie die Orientierung auf eine konstante Rendite- und Wertentwicklung. Gefragt ist also pragmatischer Realismus. HIG fühlt sich diesen Grundsätzen weiterhin verpflichtet.

Im vorliegenden HIGHLIGHTS präsentieren wir Ihnen den Semesterabschluss per 31. März 2003, welcher belegt, dass HIG auf Kurs ist.



Fritz Burri
Geschäftsführer HIG



Franz Steinegger
Präsident des Stiftungsrates

Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung Semesterabschluss per 31.03.2003

VERMÖGENSSTATUS PER 31.03.2003

Liegenschaftsbestand

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung ist ausschliesslich in Immobilien investiert. Der Anteil der Liegenschaften am Gesamtvermögen beläuft sich auf 98,7%. Die Zunahme bei den Liegenschaften im 1. Semester 2002/03 von CHF 5,0 Mio. ist hauptsächlich mit dem Innenausbau in Regensdorf (Schulstrasse 165) und der umfassenden Sanierung in Mönchaltorf zu erklären. Der Neubau an der Clarastrasse in Basel wurde fertig gestellt, die Wohnungen bezogen und somit wird die Liegenschaft ab dem 01.01.2003 unter den fertigen Bauten aufgeführt. Ansonsten wurden im 1. Semester 2002/03 weder neue Liegenschaften akquiriert noch bestehende verkauft.

Fremdkapitalverschuldung

Dank diversen Neuzeichnungen und Aufstockungen durch die Anleger konnten im 1. Semester 2002/03 unter anderem die Hypothekarschulden und Kredite um CHF 22,4 Mio. auf CHF 143,7 Mio. reduziert werden. Der Fremdfinanzierungsgrad beläuft sich per 31.03.2003 auf 30,2% vom Verkehrswert aller Liegenschaften. Rund drei Viertel der Hypothekarschulden und Kredite basieren auf mittel- bis langfristigen festen Vorschüssen. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz beträgt 3,13%. Im 2. Semester 2002/03 wird ein weiterer Abbau des Fremdkapitals beziehungsweise ein Fremdfinanzierungsgrad von 25% angestrebt.

Abschreibungen/Rückstellungen

Den Rückstellungen wurden im 1. Semester 2002/03 CHF 1,0 Mio. für zukünftige Renovationen zugewiesen. Das Delkrederere wurde auf CHF 225'000 belassen.

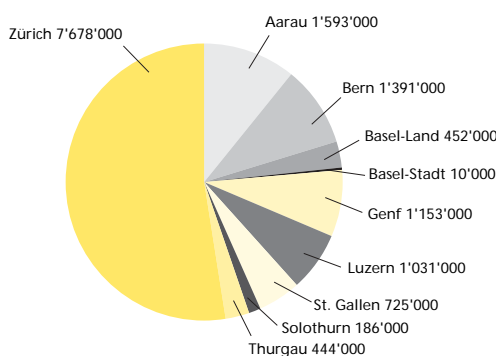
Inventarwert und geschätzte Liquidationssteuern

Diese Werte werden nur per Ende eines Geschäftsjahres neu festgelegt und sind demzufolge per 31.03.2003 unverändert. Der Inventarwert beträgt weiterhin CHF 11'255 pro Anteil; die Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 9,3 Mio.

Anteilscheinkapital

Im 1. Semester 2002/03 stehen 4068 Neuzeichnungen beziehungsweise Aufstockungen 796 Rückzahlungen gegenüber. Dies entspricht einer Zunahme des Anteilscheinkapitals von 13%. Diese erfreuliche Entwicklung ist einerseits auf die allgemein zunehmende Bedeutung der Immobilienanlagen in einem unsicheren Börsenumfeld und andererseits auch auf die gute Performance der HIG im letzten Geschäftsjahr zurückzuführen. Der Stand des Anteilscheinkapitals per 31.03.2003 beläuft sich auf 28'410 Anteile.

Effektive Mietzinseinnahmen 01.10.2002 bis 31.03.2003



Aufstellung nach Kantonen; Total CHF 14'663'000



ERTRAGSRECHNUNG VOM
01.10.2002 BIS 31.03.2003

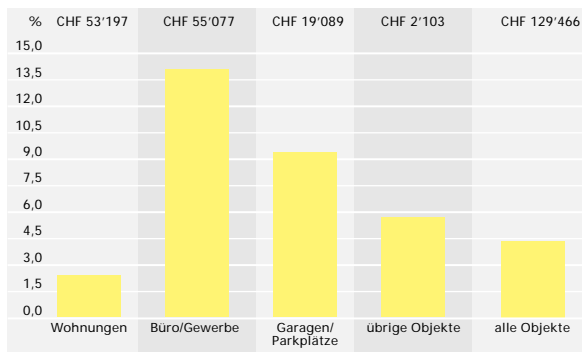
Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von Heiz- und Betriebskosten-relevanten Umsätzen dargestellt. Gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr nahmen die Mietzinseinnahmen um rund CHF 85'000 zu. Die Veränderung von 0,6% ist mit den laufenden Mietzinsanpassungen (Indexanpassungen und Anpassungen bei Wiedervermietungen) zu erklären.

Leerstände

Per 31.03.2003 standen insgesamt 42 Wohnungen oder 2,6% des Wohnungsbestands leer, davon 17 in Mönchaltorf, wo im

Leerstände per 31.03.2003 in % der Mietzinseinnahmen p. Mt.



Mai 2003 die umfassende Sanierung abgeschlossen sein wird. Bei den Büro- und Gewerbeliegenschaften fallen vor allem die noch nicht vermieteten Flächen in Regensdorf und Basel ins Gewicht. Weiterhin sind intensivste Vermietungsbemühungen unabdingbar und in Zusammenarbeit mit unseren professionellen Partnern sind wir bereit, mit sehr flexiblen Lösungsvorschlägen den individuellen Mieterbedürfnissen zu entsprechen. Im laufenden Geschäftsjahr bestehen in Regensdorf und Basel teilweise noch Mietzinsgarantien.

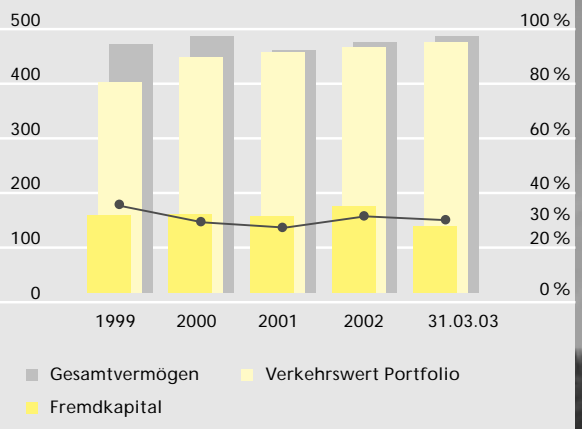
Verzinsung Fremdkapital

Dank den nach wie vor historisch tiefen Zinssätzen und der Rückzahlung von Hypothekarschulden konnten die Passivzinsen im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 875'000 reduziert werden.

Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen, Liegenschaften- und Verwaltungsaufwand

Die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen und der Liegenschaften- und Verwaltungsaufwand für das 1. Semester 2002/03 fielen den Erwartungen entsprechend aus. Die Kosten für den ordentlichen Unterhalt und Reparaturen beliefen sich auf CHF 1,2 Mio.

Gesamtvermögen / Verkehrswert Portfolio vs. Fremdkapital in Mio. Franken



Ausserordentlicher Unterhalt

Beim ausserordentlichen Unterhalt wird zwischen dem ausserordentlichen Unterhalt, der aufgrund der jährlichen Budgetierung mit den Immobilien-Dienstleistern festgelegt wird, und den geplanten umfassenden Sanierungen unterschieden. In beiden Fällen entsprechen die Aufwendungen den Erwartungen. Es ist mit keinen Kostenüberschreitungen zu rechnen.

Übrige Aufwendungen

Unter den übrigen Aufwendungen werden sämtliche Kosten für die Kommunikation und Werbung, die jährliche Anleger-

versammlung, den Geschäftsbericht und diverse Expertisen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Immobilien-Portefeuilles aufgeführt.

Reinertrag 1. Semester 2002/2003

Der Reinertrag beträgt im 1. Semester 2002/03 CHF 7,29 Mio.; dies entspricht einer Steigerung von 9,6% gegenüber der Vorjahresperiode. Auch im laufenden Geschäftsjahr wird eine Ausschüttungsrendite in der Höhe der letztjährigen angestrebt. Entscheidend dafür werden ein weiterhin konsequentes Kostenmanagement und die Akquisition strategiekonformer und nachhaltig marktfähiger Liegenschaften sein.

Übersicht Hypothekarschulden und Kredite

Gliederung nach Zinssätzen	31.03.2002		30.09.2002		31.03.2003	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Fester Vorschuss bis 3,0 %	22'320'000	13,9	55'400'000	33,4	33'000'000	23,0
Fester Vorschuss bis 3,25 %	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Fester Vorschuss bis 3,5 %	15'700'000	9,8	15'700'000	9,5	15'700'000	10,9
Fester Vorschuss bis 3,75 %	27'700'000	17,2	20'000'000	12,0	20'000'000	13,9
Fester Vorschuss bis 4,0 %	85'000'000	52,9	65'000'000	39,1	65'000'000	45,2
Fester Vorschuss über 4,0 %	10'000'000	6,2	10'000'000	6,0	10'000'000	7,0
Total	160'720'000	100,0	166'100'000	100,0	143'700'000	100,0

Per 31.03.2003 beträgt der durchschnittliche gewichtete Zinssatz 3,13%.

Wichtige Kennzahlen

	1999	2000	2001	2002	31.03.2003
Nettovermögen CHF	280'590'595.-	298'106'078.-	298'328'114.-	296'595'259.-	328'043'262.-
Ausschüttung CHF	518.-	518.-	490.-	540.-	
Direktrendite	4,5%	4,5%	4,25%	4,8%	
Anlagerendite	4,5%	4,5%	1,8%	5,0%	
Inventarwert nach Ausschüttung	11'515.-	11'515.-	11'230.-	11'255.-	11'255.-
Anzahl Anteile im Umlauf	23'345	24'790	25'463	25'138	28'410
Anzahl Anleger	237	228	218	216	213

Anteilscheinkapital 01.10.2002 – 31.03.2003

	Anteile	CHF
Stand per 01.10.2002	25'138	272'134'147.00
Neuzzeichnungen	1'139	12'819'445.00
Aufstockungen	2'194	24'693'470.00
Reinvestitionen	735	8'272'425.00
Rückzahlungen/Kündigungen	796	8'958'980.00
Stand per 31.03.2003	28'410	308'960'507.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0

Vermögensstatus per 31.03.2003		
Ungeprüfte Zahlen		
	Verkehrswert CHF 31.03.2003	Verkehrswert CHF 30.09.2002
Aktiven		
Total Liegenschaften	476'587'843.90	471'595'261.10
Flüssige Mittel	5'413'869.48	1'107'746.49
Sonstige Vermögenswerte	789'222.92	969'863.64
Gesamtvermögen	482'790'936.30	473'672'871.23
Passiven		
Hypothekarschulden und Kredite	143'700'000.00	166'100'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	1'557'235.83	1'487'173.28
Rückstellungen	225'000.00	225'000.00
Fremdkapital	145'482'235.83	167'812'173.28
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		
	337'308'700.47	305'860'697.95
Geschätzte Liquidationssteuern	9'265'438.95	9'265'438.95
Nettovermögen nach geschätzten Liquidationssteuern	328'043'261.52	296'595'259.00
Anzahl Anteile im Umlauf	28'410	25'138
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	11'255.00	11'255.00

Ertragsrechnung vom 01.10.2002 bis 31.03.2003		
Ungeprüfte Zahlen		
	01.10.02–31.03.03 CHF	01.10.01–31.03.02 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen Ist	14'662'699.80	14'577'536.95
Aktivzinsen und übrige Erträge	64'643.05	22'319.25
Total Ertrag	14'727'342.85	14'599'856.20
Aufwand		
Passivzinsen	2'455'898.62	3'330'825.78
Unterhalt, Betrieb und diverse Aufwendungen	4'982'732'71	4'620'494.24
Total Aufwand	7'438'631.33	7'951'320.02
Reinertrag 1. Semester	7'288'711.52	6'648'536.18



Interessante Anlageobjekte mit Perspektiven

Werthaltigkeit, Marktfähigkeit und Rentabilität. Diese Merkmale – nachhaltig betrachtet – stehen bei der HIG im Vordergrund für Engagements in Immobilien.

Wir suchen

Anlagetaugliche Wohn- und Geschäftsimmobilien an attraktiven Standorten.

Unsere Kriterien

In unserer Anlagestrategie haben wir verschiedene Kriterien festgelegt, welche erfüllt sein müssen, damit HIG in ein Anlageobjekt investiert. Im Kern konzentriert sich dabei unser Augenmerk auf die Kriterien Werthaltigkeit, Marktfähigkeit und Rentabilität. Um diese Vorgaben nachhaltig zu gewährleisten, ist für die Objektevaluation das nachfolgend summarisch zusammengefasste Anforderungsprofil zu beachten:

Objektstruktur

- Ausgewogene, nachfragegerechte Wohnungs-/Flächenstruktur
- Hohe Flexibilität und Effizienz bei Geschäftsbauten

Alter/Bausubstanz

- Vorzugsweise jüngere oder sanierte Objekte mit gesunder Substanz
- Sanierungsbedürftige Objekte bedingen ein angemessenes Potenzial
- Altstadtbauten
- Baubewilligte oder bewilligungsreife Projekte

Vermietung

- Guter Mietermix
- Mietzins marktgerecht

Makrolage

- Grossstädte und deren Agglomerationen sowie mittelstädtische Agglomerationen mit guten wirtschaftlichen Perspektiven

Investitionsvolumen

- Bandbreite CHF 3,0 Mio. bis CHF 40,0 Mio. pro Investitionseinheit

Mikrolage

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

Rendite

- Bei Erwerb angestrebte Nettorendite > 5%

Unsere Prioritäten

Obwohl die HIG auch in Geschäftliegenschaften investiert (strategische Quote max. 25%), liegt der Schwerpunkt für Akquisitionen zurzeit primär im Wohnungsbau. Wir freuen uns auf interessante Angebote, die wir gerne und speeditiv prüfen.

HIG | Immobilien
Anlage
Stiftung

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Hochhaus zur Schanze • Talstrasse 65 • Postfach • 8039 Zürich • Tel. 01 213 61 61 • Fax 01 213 61 60 • E-Mail info@hig.ch • www.hig.ch