

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Geschäftsbericht 2004



HIG | Immobilien
Anlage
Stiftung

**Die HIG
Geschäftsleitung**



Fritz Burri
Geschäftsleiter



Gabriela Ciapparelli
*Assistentin der
Geschäftsleitung*



David Tobler
*Leiter Finanzen und
Controlling*



Markus Bhend
(ab 1. November 04)
*Leiter Finanzen und
Controlling*

HIG Immobilien Anlage Stiftung
Hochhaus zur Schanze
Talstrasse 65
8001 Zürich

Briefadresse:
Postfach
8039 Zürich

Tel. 01 213 61 61
Fax 01 213 61 60
E-Mail info@hig.ch
www.hig.ch

*GESCHÄFTSBERICHT 2004
HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG*

Inhalt

Vorwort des Präsidenten des Stiftungsrates	5
Das Geschäftsjahr im Überblick	6
Bau- und Anlagetätigkeit	8
Vermögensrechnung	10
Ertragsrechnung	11
Anhang	
Allgemeine Angaben	12
Vermögensanlagen und Bewertungsgrundsätze	12
Erläuterungen zur Vermögensrechnung	12
Erläuterungen zur Ertragsrechnung	13
Kommissionen	14
Bericht der Revisionsstelle	15
Bericht des Schätzungsexperten	16
Wichtige Kennzahlen	17
Anlagestrategie	18
Liegenschaftenbestand	21
Liegenschaftenverzeichnis	Beilage



«Die Welt verändert sich»

Vernetzt und digital. Online und on time. Mit der ganzen Welt verbunden. Rund um die Uhr. Nach dem Aufstehen den Posteingang prüfen. Dann joggen. Dann arbeiten. Zu Hause oder im Büro. Einkaufen oder Korrespondenz erledigen. Abends in den Ausgang oder das neue Konzept fertigstellen. Die Welt verändert sich. Wie sieht meine Arbeit in Zukunft aus?

VORWORT DES PRÄSIDENTEN DES STIFTUNGSRATES

Es ist bekannt: Das wirtschaftliche Umfeld im vergangenen Geschäftsjahr war nicht einfach. Und dennoch – HIG hat sich achtbar behauptet. Zwar blieben auch wir von der anhaltenden Baisse auf dem Geschäftsflächenmarkt nicht verschont. Trotzdem darf das Ergebnis 2003/04 als ansprechend bezeichnet werden. Die gewählte Mischstrategie bestätigt die – erwünschten – defensiven Qualitäten: Wir investieren das Hauptgewicht der Anlagen weiterhin in den Wohnbereich und nur maximal 25% in Geschäftsliegenschaften. Der Geschäftsbericht zeigt Ihnen auch, dass die Umstellung auf die Discounted Cash-Flow-Methode keine nennenswerten Wertveränderungen zur Folge hatte.

Wegen der angespannten Lage am Immobilienmarkt investierte HIG im Geschäftsjahr 2003/04 sehr zurückhaltend in neue Objekte. Deshalb konnten nur beschränkt neue Anteile ausgegeben werden.

Der Stiftungsrat hat die Anlagestrategie überarbeitet und die für Investitionen zugelassenen Standorte moderat erweitert. HIG sucht im Interesse ihrer Anleger weiterhin intensiv nach strategiekonformen Anlageobjekten. Auf Seite 18 erfahren Sie mehr darüber.

Der Interessenverband für Anlagestiftungen, die Konferenz der Geschäftsführer für Anlagestiftungen (KGAST), öffnet sich ab 2005 auch Immobilien-Anlagestiftungen. HIG macht mit und delegiert ihren Geschäftsführer in diese Organisation. Damit verpflichten wir uns, den in den Statuten und Qualitätsanforderungen der KGAST festgelegten Richtlinien nachzuleben.

Mit diesem Geschäftsbericht tragen wir den gestiegenen Informationsbedürfnissen der Anleger Rechnung und erfüllen damit auch unseren eigenen Grundsatz der hohen Transparenz.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.



Franz Steinegger, *Präsident des Stiftungsrates*



Franz Steinegger

Ergebnis

Aus dem Rechnungsjahr 2003/04 resultiert ein Reinertrag von CHF 16,3 Mio. (+4,4%). In Anbetracht der stabilen Ertragsituation (+0,3%) begründet sich die Zunahme des Reinertrages gegenüber dem Vorjahr primär auf tieferen Kosten (-4,0%). Die Ausschüttungsrendite beträgt 4,4%.

Das Gesamtvermögen zu Verkehrswerten erhöhte sich auf CHF 516,7 Mio. (+4,5%), das Nettovermögen (nach geschätzten Liquiditätssteuern) auf CHF 387,9 Mio. (+4,2%). Der Inventarwert pro Anteil beträgt weiterhin CHF 11'255.-. Damit entspricht die Ausschüttungsrendite auch der Gesamtperformance.

Portfoliobewertung

Per 30.09.2004 hat HIG die nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) ermittelten Verkehrswerte erstmals in die Bilanz übernommen. Da in der bisher zur Anwendung gelangenden dynamischen Ertragswertmethode das künftige Potenzial abgebildet wurde, führte die Methodenumstellung zu keinen nennenswerten Wertveränderungen. Inklusive der angefangenen Bauten und der beiden neu erworbenen Objekte erhöhte sich der Gesamtbestand um CHF 17,5 Mio. (+3,6%) auf CHF 500,5 Mio.

Anlagetätigkeit

Trotz reger Bautätigkeit und trotz relativer Liquidität im Markt der Bestandesimmobilien ist es (noch) nicht einfacher geworden, marktfähige und strategiekonforme Anlageobjekte zu finden. Dies gilt mindestens für solche, die zu vernünftigen, d.h.

nachhaltig vertretbaren Preisen erworben werden können. Im Neubaubereich z.B. absorbiert die Produktion von Stockwerkeigentum nach wie vor einen bedeutenden Teil des Volumens. Zudem fahren viele institutionelle Investoren ähnliche Strategien, was die Konkurrenzsituation bei den Anlageobjekten zusätzlich erhöht. Auf dem Markt der Bestandesimmobilien dominieren Portfolibereinigungen. Die Standort- und/oder Objektqualität dieser Angebote entspricht vielfach nicht den Vorstellungen der institutionellen Investoren. Bei generell nach wie vor hohem Anlagebedarf führt der geschilderte Sachverhalt zu steigenden Preisen. Die verhältnismässig tiefen Kapitalkosten unterstützen diesen Trend und führen zu teilweise überspannten Preisvorstellungen der Projektentwickler und Verkäufer.

Vor diesem Hintergrund konnte HIG das angestrebte Wachstum nur beschränkt umsetzen. HIG erwarb im abgelaufenen Geschäftsjahr für gesamthaft rund CHF 8,6 Mio. je ein bestehendes Mehrfamilienhaus in St. Gallen und Rheinfelden. In St. Gallen hat HIG zudem zwei Mehrfamilienhäuser (mit Ladentrakt) mit einem Anlagevolumen von rund CHF 11,5 Mio. im Bau. In Lausanne konnte ein Neubauprojekt mit 115 Wohnungen im Volumen von rund CHF 41,4 Mio. über einen Vorvertrag reserviert werden. Der definitive Erwerb dieses Projekts ist an das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung geknüpft.

Entwicklung Anteilscheinkapital

Wegen der im zurückliegenden Geschäfts-

jahr nur auf bescheidenem Niveau möglichen Investitionen konnte HIG nur beschränkt neue Mittel entgegennehmen. Das Anteilscheinkapital wurde netto um CHF 14,7 Mio. (4,2%) aufgestockt.

Vermietungssituation

Im Geschäftsflächenmarkt besteht nach wie vor ein markantes Überangebot. Dies wirkt sich auch auf den diesbezüglich ungenügenden Vermietungsstand im HIG-Portfolio aus (siehe Seite 23). Immerhin konnten die leerstehenden Büroflächen an der Clarastrasse in Basel mit Wirkung per 01.01.2005 vermietet werden. Für die noch zu 100% leerstehenden Flächen in der Business Box in Regensdorf ist mindestens eine gewisse Nachfragebelebung zu spüren.

Die angespannte Vermietungssituation bei den Wohnungen hat sich – als Folge der regen Bautätigkeit – entspannt. In einzelnen Regionen und bei einzelnen Objektkategorien zeichnet sich kurz- bis mittelfristig sogar eine Überproduktion ab. Vor allem bei den Grosswohnungen bilden die Angebote im Stockwerkeigentum vermehrt eine Konkurrenz zum Mietwohnungsbau. Zudem konkurrenzieren die Neubau-Mietwohnungen den Altbestand. Die Leerstandsquote (Anzahl Wohnungen) im HIG-Wohnportfolio beträgt per 30.09.2004 2,2% und bewegt sich damit in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Portfolios.

«Wie werde ich morgen wohnen?»

Welches Zuhause gefällt mir am besten? Wie viel Platz brauche ich für mich? Wie viel Lärm ertrage ich? Kindergeschrei oder Autobahn? Vor der Tür Wald oder Hochhaus? Asphalt oder Wiese? Nachts Mondschein oder Lichter der Grossstadt? Wie werde ich morgen wohnen?



Neubau Hechtackerstr. 8 + 10, St. Gallen

Im westlichen Stadtteil von St. Gallen, im Quartier «Haggen», hat HIG am 1. Dezember 2003 mit dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 28 Wohnungen und einem Ladengeschoss begonnen. Der Bezug ist auf April 2005 vorgesehen.

Architektonisch und konzeptionell sind die Bauten einfach und zweckmässig gestaltet. Alle Wohnungen haben eine Nettowohnfläche von 113,6 m². Die Grundrisse sind effizient und praktisch. Alle Wohnungen sind modern ausgestattet und verfügen über zwei Nasszellen, zwei grosse Balkone und eine eigene Waschküche.



Objektstruktur

4	3 ½-Zimmerwohnungen
22	4 ½-Zimmerwohnungen
2	5½-Zimmerwohnungen
523 m ²	Ladenfläche

Erwartete Kennzahlen

Anlagekosten	ca. CHF 11,47 Mio
Netto-Sollmietzins- einnahmen p.a.	ca. CHF 0,75 Mio
Bruttorendite	ca. 6.3 %
Nettorendite I	ca. 5.3 %



Wohnüberbauung Domaine de la Bourdonnette, Lausanne

Im südwestlichen Stadtteil von Lausanne realisiert die HIG an schöner Südhanglage mit Sicht auf den Genfersee das Neubauprojekt Domaine de la Bourdonnette. Diese Überbauung hat einen ganz speziellen Charme: Sieben Mehrfamilienhäuser

mit insgesamt 108 Wohnungen gruppieren sich um ein unter Schutz stehendes Landwirtschaftsgehöft, in dem sieben sehr attraktive Wohnungen eingebaut werden.

Der Landkauf- und der TU-Vertrag wurden im Dezember 2003 unterzeichnet. Die Baubewilligung wurde am 13. September 2004 erteilt. Die

Rechtskraft wird im November 2004 erwartet.

Es wird mit einer Bauzeit von ca. 18 Monaten gerechnet. Die Bezugsbereitschaft der Bauten ist in Etappen auf Sommer/Herbst 2006 geplant.



Objektstruktur

28	4½-Zimmerwohnungen
49	3½-Zimmerwohnungen
24	2½-Zimmerwohnungen
7	3½-Zimmer-Attika
7	Wohnungen im Altbau

Erwartete Kennzahlen

Anlagekosten	ca. CHF 41,4 Mio
Netto-Sollmietzeins-einnahmen p.a.	ca. CHF 2,5 Mio
Bruttorendite	ca. 6,1 %
Nettorendite I	ca. 5,1 %

VERMÖGENSRECHNUNG

	per 30.09.2004		per 30.09.2003	
	Buchwert CHF	Verkehrswert CHF	Buchwert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven				
Liegenschaften				
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inkl. Land)	8'486'774.35	8'486'774.35	0.00	0.00
Fertige Bauten (inkl. Land)	490'167'623.88	491'993'221.00	480'971'115.53	482'947'359.00
Total Liegenschaften	498'654'398.23	500'479'995.35	480'971'115.53	482'947'359.00
Flüssige Mittel	777'237.47	777'237.47	10'931'928.90	10'931'928.90
Indirekte Immobilienanlage	14'871'810.00	14'871'810.00	0.00	0.00
Sonstige Vermögenswerte	616'340.38	616'340.38	639'047.62	639'047.62
Gesamtvermögen	514'919'786.08	516'745'383.20	492'542'092.05	494'518'335.52
Passiven				
Hypothekarschulden und Kredite	117'500'000.00	117'500'000.00	110'700'000.00	110'700'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	1'391'623.80	1'391'623.80	1'855'956.43	1'855'956.43
Rückstellungen	18'125'000.00	225'000.00	17'525'000.00	225'000.00
Total Fremdkapital	137'016'623.80	119'116'623.80	130'080'956.43	112'780'956.43
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	377'903'162.28	397'628'759.40	362'461'135.62	381'737'379.09
entsprechend				
Stammvermögen	5'000.00		5'000.00	
Liberiertes Anteilscheinkapital	360'801'037.00		346'147'027.00	
Gewinnvortrag	867'653.62		670'792.18	
Differenz Gewinnausschüttung 2002/03	-99'390.00		0.00	
Reinertrag des Geschäftsjahres	16'328'861.66		15'638'316.44	
Geschätzte Liquidationssteuern		9'706'069.40		9'354'854.09
Nettovermögen nach geschätzten Liquidationssteuern		387'922'690.00		372'382'525.00
Anzahl Anteile im Umlauf		33'016		31'714
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung		11'255.00		11'255.00
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres				372'382'525.00
Ausschüttung GJ 2002/03				-15'540'845.00
Netto Zeichnung				14'654'010.00
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos				600'000.00
Laufender Ertrag				16'328'861.66
Veränderung Liquidationssteuern				-351'215.31
Schätzungsveränderung				-150'646.35
Nettovermögen per 30.09.2004				387'922'690.00

ERTRAGSRECHNUNG

	01.10.2003–30.09.2004 CHF	01.10.2002–30.09.2003 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen Ist	29'695'439.55	29'485'543.20
Übrige Erträge aus Liegenschaften	213'602.25	898'496.85
Aktivzinsen und Ertrag aus indirekter Immobilienanlage	589'268.90	20'139.40
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Total Ertrag	30'498'310.70	30'404'179.45
Aufwand		
Passivzinsen	4'302'409.64	4'605'505.10
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2'518'083.75	2'451'620.40
Ausserordentlicher Unterhalt	1'836'434.45	3'259'061.00
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftenaufwand	1'441'780.10	1'022'572.92
Verwaltungsaufwand	1'370'873.90	1'358'276.85
Revisions- und Schätzungskosten	164'821.35	169'282.05
Reglementarische Vergütung	1'550'236.15	1'483'555.00
Abschreibungen auf Liegenschaften		
Bildung pauschale Wertberichtigung	0.00	0.00
Entnahme aus Rückstellungen	0.00	0.00
Rückstellungen		
Zuweisungen	2'000'000.00	2'250'000.00
Entnahmen	-1'400'000.00	-2'350'000.00
Übrige Aufwendungen	384'809.70	515'989.69
Total Aufwand	14'169'449.04	14'765'863.01
Reinertrag des Rechnungsjahres	16'328'861.66	15'638'316.44
Gewinnvortrag	867'653.62	675'792.18
Differenz Gewinnausschüttung 2002/03	-99'390.00	0.00
Verfügbarer Reinertrag	17'097'125.28	16'314'108.62
Verwendung des Reinertrages		
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Reinertrag wie folgt zu verwenden:		
Ausschüttung pro Anteil	500.00	540.00
Total Ausschüttung	16'327'610.00	15'441'455.00
Stammvermögen	0.00	5'000.00
Vortrag auf neue Rechnung	769'515.28	867'653.62
Total Reinertrag	17'097'125.28	16'314'108.62

A N H A N G

ALLGEMEINE ANGABEN

Stiftungszweck

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der von den Anlegern eingebrachten Gelder. Anteile erwerben können alle in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen der zweiten Säule sowie steuerbefreite Finanzierungs-Stiftungen, Anlagestiftungen und patronale Wohlfahrtsfonds mit dem Zweck der Vorsorge für Alter, Invalidität und Tod. Die HIG investiert die ihr zufließenden Gelder in schweizerische Immobilien. Sie ist bestrebt, ein hochwertiges Immobilien-Portfolio zu entwickeln und zu halten, um den Anlegern eine sichere und wertbeständige Anlage ihres Vermögens in Immobilien zu ermöglichen.

Organe der Anlagestiftung

Anlegerversammlung

Stiftungsrat

Franz Steinegger	Flüelen, Präsident des Stiftungsrates
Thomas Rychen	Bankleiter der Ersparniskasse Affoltern i.E., Gew. Präsident PK für das Personal bernischer Gemeinden, Vizepräsident des Stiftungsrates
Peter Baur	Eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Unternehmensberater, Forch
Karl W. Bollmann	Lic.oec.publ., Rüschnikon CFO in internationalen Industriegruppen, zuletzt Cerberus-Siemens Building Technologies AG
Marcel Dorer	Herrliberg Ehem. Geschäftsführer Anlagen der Vorsorgestiftungen der Siemens Building Technologies AG
Peter Grüschow	Generaldirektor und Delegierter des Verwaltungsrates der Siemens Schweiz AG, Zürich
Bernard Illi *	Direktor der Schindler Holding und der Schindler Management AG, Ebikon
Aldo Leonardi *	Leiter Siemens Real Estate, Siemens Schweiz AG, Zürich
Dr. Wilfried Rutz *	Mitglied des Verwaltungsrates der Debrunner Koenig Holding AG, St. Gallen
Daniel Zülle	Leiter Immobilien und Rechnungswesen der Pensionskasse des Kantons Zug, Zug

* Mitglieder des Stiftungsratsausschusses

Revisionsstelle: BDO Visura, Solothurn

Schätzungsexperten: KPMG Fides, Zürich

Grundsätze des Rechnungswesens und der Rechnungslegung

Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften des Obligationenrechts (OR). Die Jahresrechnung, bestehend aus Vermögensrechnung, Ertragsrechnung und Anhang, vermittelt einen möglichst sicheren Einblick in die wirtschaftliche Lage der Vorsorgeeinrichtung. Die Mehr- und Minderwerte aufgrund einer Verkehrswertbetrachtung am Bilanzstichtag sind in der Vermögensrechnung offengelegt.

VERMÖGENSANLAGEN UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Grundsätze und Organisation der Vermögensanlage

Der Stiftungsrat legt die strategische Ausrichtung der Stiftung fest, ist oberstes geschäftsführendes Organ und überwacht die Einhaltung der Richtlinien. Die einzelnen Anlageentscheide trifft der Stiftungsratsausschuss auf Antrag der Geschäftsleitung. Die Umsetzung der strategischen Vorgaben und der Anlageentscheide obliegt der durch den Stiftungsrat eingesetzten Geschäftsleitung. Die operativen Tätigkeiten werden zu Marktkonditionen an Dritt-Dienstleister vergeben.

Die gewählte Anlagestrategie fokussiert ein qualitatives, nachhaltiges Wachstum bei einer angemessenen Rendite. Die Anforderungen an Sicherheit und Liquidität der Anlagen sind gebührend zu beachten.

Bewertungsgrundsätze

Für die Buchwerte wurden nachstehende Bewertungsgrundsätze angewandt:

Bilanzposition	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
Nicht aufgeführte Positionen (z. B. Bankguthaben, Rechnungsabgrenzung usw.)	Nominalwert
Immobilien	Discounted Cash Flow-Methode (siehe Kurzbericht des Schätzungsexperten auf Seite 16)
Liquidationssteuern	Berücksichtigt werden die bei einem Verkauf anfallenden Steuern (Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern)

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS- RECHNUNG PER 30.09.2004

Liegenschaftenbestand

Der Verkehrswert des gesamten Portfolios beläuft sich auf CHF 500,5 Mio. und der Anteil der Liegenschaften am Gesamtvermögen auf 96,9%. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr um CHF 17,5 Mio. (3,6%) ist hauptsächlich auf den Baufortschritt an der Hechtackerstrasse in St. Gallen und auf die Akquisitionen Alte Saline 1/3 in Rheinfelden (per 1. März 2004) und Bernhardswiesweg 3 und 5 in St. Gallen (per 1. April 2004) zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden keine Liegenschaften veräussert.

			Investitionsvolumen (Total)
Käufe	Rheinfelden	Alte Saline 1/3	CHF 4,45 Mio.
	St. Gallen	Bernhardswiesweg 3+5	CHF 4,21 Mio.
Verkäufe	Keine		
Bauprojekte			
- Fertig gestellt	Baden	Mäderhof Kernzonensanierung	CHF 1,08 Mio.
- Laufende	St. Gallen	Hechtackerstr. 8+10 Neubau	CHF 11,47 Mio.

Indirekte Immobilienanlage

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden CHF 14,9 Mio. in eine schweizerische Immobilien-Anlagestiftung investiert. Die indirekte Immobilienanlage entspricht 2,9% des Gesamtvermögens und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 30.09.2004 bewertet.

Fremdkapitalverschuldung

Die Hypothekarschulden belaufen sich per 30.09.2004 auf CHF 117,5 Mio. (Vorjahr CHF 110,7 Mio.) und der Fremdfinanzierungsgrad auf 23,5% vom Verkehrswert aller Liegenschaften. Per 30.09.2004 beträgt der durchschnittliche gewichtete Zinssatz 3,66% (Vorjahr 3,76%). Rund 30% der Hypothekarschulden und Kredite werden in den nächsten 24 Monaten fällig, die restlichen Verpflichtungen basieren auf langfristigen festen Vorschüssen.

Rückstellungen

Den Rückstellungen wurden im Geschäftsjahr 2003/04 einerseits CHF 2 Mio. zugewiesen und andererseits CHF 1,4 Mio. für die abgeschlossene Kernzonensanierung in Baden, für Ausbauarbeiten an der Clarastrasse 17 in Basel und für Dachsanierungen in Rorschacherberg, Vernier und Zürich-Albisrieden entnommen. Das Delkredere wurde auf CHF 225'000 belassen.

Inventarwert (nach Ausschüttung) per 30.09.2004

Der aktuelle Inventarwert wurde durch die Verkehrswertschätzungen per 30.09.2004 bestätigt und beträgt für das neue Geschäftsjahr 2004/05 somit unverändert CHF 11'255.00 pro Anteil. Die Verkehrs-

wertschätzung der fertigen Bauten wurde erstmals nach der Discounted Cash Flow-Methode vorgenommen und führte zu keinen wesentlichen Wertveränderungen. Wir verweisen an dieser Stelle auf den Kurzbericht des Schätzungsexperten auf Seite 16.

Gewinnausschüttung/Performance/Gewinnvortrag

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung schlagen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 500.00 pro Anteil vor. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4,4% (Vorjahr 4,8%). Bei unverändertem Inventarwert ergibt sich somit eine Gesamtperformance von 4,4% im Vergleich zu 4,8% im Vorjahr. Bei Annahme des Antrages für die Gewinnverwendung beträgt das Total der Ausschüttung CHF 16'327'610.00, und CHF 1'251.66 werden dem Gewinnvortrag gutgeschrieben. Diesem mussten auf Grund einer Differenz bei der Gewinnausschüttung für das Geschäftsjahr 2002/03 CHF 99'390.00 belastet werden. Somit beträgt der Gewinnvortrag per 30.09.2004 neu CHF 769'515.28.

Anteilscheinkapital

Den Neuzeichnungen, Aufstockungen und Reinvestitionen von 2'256 Anteilen stehen im Geschäftsjahr 2003/04 954 Kündigungen beziehungsweise Rückzahlungen gegenüber. Die Zunahme von 1'302 Anteilen (+ 4,1%) entspricht einem Mittelzufluss von CHF 14,7 Mio. Der Stand des Anteilscheinkapitals per 30.09.2004 beläuft sich auf 33'016 Anteile.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGSRECHNUNG VOM 01.10.2003-30.09.2004

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen werden netto dargestellt, bereinigt von Heiz- und Betriebskosten-relevanten Umsätzen. Gegenüber dem Vorjahr nahmen die effektiven Mietzinseinnahmen um rund CHF 210'000 zu. Die Verbesserung von 0,7% ist mit den neuakquirierten Liegenschaften in Rheinfelden und St. Gallen, der erstmals über zwölf Monate abgerechneten Liegenschaft Metzggasse 19/Spitalgasse 1 in Winterthur sowie den laufenden Mietzins erhöhungen (Indexanpassungen und Anpassungen bei Wiedervermietungen) zu erklären. Auf Grund der nach wie vor sehr tiefen Zinssätze an den Kapitalmärkten (Hypothekarzinsensenkungen führen bei Mietobjekten der Konkurrenz zu Mietzinsensenkungen) und des generellen Leerstandsrisikos musste jedoch mehrheitlich auf das Ausschöpfen theoretisch vorhandener Potenziale verzichtet werden, bzw. die Mietzinse mussten bei vereinzelt Liegenschaften sogar reduziert werden.

A N H A N G

Leerstände

Per 30.09.2004 standen 37 Wohnungen bzw. 2,2 % des Wohnungsbestand leer. Bei 57% der Liegenschaften waren sämtliche Wohnungen vermietet. Bei den Gewerbeliegenschaften fallen nach wie vor hauptsächlich die leerstehenden Flächen in Regensdorf und Basel ins Gewicht. Intensive Vermietungsbemühungen, individuelle und flexible Angebote sowie die prognostizierte Verbesserung des wirtschaftlichen Umfeldes sollten dazu beitragen, dass laufende Verhandlungen zu Ende geführt und entsprechende Mietverträge abgeschlossen werden können.

Verzinsung Fremdkapital

Dank den nach wie vor sehr tiefen Zinssätzen an den Kapitalmärkten und einem durchschnittlich tieferen Hypothekarbestand gegenüber der Vorperiode konnten die Passivzinsen nochmals um über CHF 300'000 reduziert werden.

Verwaltungsintensität des Portfolios

Die Kosten für Unterhalt und Reparaturen, den Liegenschaften- und den Verwaltungsaufwand belaufen sich auf total CHF 5,33 Mio. Im Verhältnis zu den effektiven Mietzinseinnahmen ergibt sich eine Verwaltungsintensität des Portfolios von 18,0% gegenüber 16,4% im Vorjahr.

Ausserordentlicher Unterhalt

Rund CHF 1,4 Mio. des ausserordentlichen Unterhaltes sind auf den Abschluss der Kernzonensanierung in Baden, auf Ausbauarbeiten an der Clarastrasse 17 in Basel und auf die Dachsanierungen in Rorschacherberg, Vernier und Zürich-Albisrieden zurückzuführen. Bei allen Sanierungen blieben die Kosten im Rahmen des Voranschlages.

Reinertrag 2003/04

Der Reinertrag beträgt im Geschäftsjahr 2003/04 CHF 16,33 Mio. Dies entspricht einer Steigerung um 4,42% und ermöglicht eine Ausschüttungsrendite von 4,4%.

K O M M I S S I O N E N

Zeichnungsfee

1-3 Prozent (je nach Zeichnungsvolumen)

Rücknahmefee

Keine

Managementfee

0,3 Prozent der Aktiven zum Verkehrswert per Ende eines Geschäftsjahres



BERICHT DER REVISIONSSTELLE
ZUR JAHRESRECHNUNG 2003/2004

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Vermögensrechnung, Ertragsrechnung und Anhang), Geschäftsführung und Vermögensanlage der HIG Immobilien Anlage Stiftung für das am 30. September 2004 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 Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, 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 massgebende Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung, 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 und Verwaltung 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, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Solothurn, 21. Oktober 2004

BDO Visura

Hansjörg Stöckli
dipl. Wirtschaftsprüfer

Jürg Krebs
leitender Revisor, dipl. Wirtschaftsprüfer

KURZBERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Als unabhängige Bewertungsexpertin haben wir auftragsgemäss den Liegenschaftenbestand der HIG Immobilien Anlage Stiftung per 30. September 2004 bewertet. Wie bereits im Vorjahr wurde ein Drittel der Objekte besichtigt und nach der Discounted Cash Flow-Methode sowie nach der herkömmlichen Ertragswertermittlung bewertet. Die in den Jahren 2002 und 2003 ermittelten DCF-Werte haben wir dieses Jahr desktop-mässig (ohne Liegenschaftenbesichtigung) nachgeführt. Die DCF-Werte werden dieses Jahr erstmals als Verkehrswerte durch die HIG in die Bilanz übernommen. Da die bisher angewandte dynamische Ertragswertmethode und die DCF-Methode zu annähernd deckungsgleichen Resultaten führen, sind durch die Methodenumstellung keine wesentlichen Wertveränderungen entstanden.

Die DCF-Bewertungen basieren auf den Mieterträgen per 1. Oktober 2004. Die Brutto-Mieteinnahmen (ohne mieterseitige Heiz- und Betriebskosten) werden um Risiko- und Kostenelemente bereinigt mit dem Ziel, Netto Cash Flows (effektive Einnahmen- oder Ausgabenüberschüsse) in die Berechnung zu übernehmen. Die ersten zehn Jahre (Forecast-Periode) werden detailliert abgebildet und diskontiert. Für die im elften Jahr beginnende Residualperiode wird der voraussichtlich nachhaltige Nettoertrag ebenfalls diskontiert. Das Resultat stellt die Summe aller abdiskontierten Nettoerträge (Barwerte) dar. Die individuell je Liegenschaft festgesetz-

ten Diskontierungssätze bewegen sich zwischen 4,8 und 5,19%.

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

Die Objekte sind einzeln bewertet. Die rechnerische Summierung stellt nicht das Resultat eines en-bloc- oder Einzelverkaufs aller Objekte dar, weil der Verkauf der Gesamtheit voraussichtlich markt- und damit wertbeeinflussende Wirkung entfalten würde. Es wurden keine Abzüge für bei einem Verkauf anfallende Kosten (Verkaufsaktivitäten, Vermittlung, Handänderungsgebühren, Steuern, etc.) gemacht. Hinsichtlich der Liegenschaften in Rüthi SG und Safenwil sind die Verkehrswerte abzüglich der WEG-Finanzierungen (Bundesgelder) ausgewiesen.

Die Verkehrswerte der von uns bewerteten Objekte betragen CHF 455,050,000; jene aller Objekte, inklusive der kürzlich erworbenen Liegenschaften in Rheinfelden und St. Gallen (Bernhardswiesweg) sowie der Neubaugrundstücke in Basel, Regensdorf, Lausanne und St. Gallen belaufen sich gesamthaft auf CHF 500,479,995. Die einzelnen Mieterträge im Verhältnis zu den entsprechenden Verkehrswerten ergeben Bruttorenditen von 6.00% bis 9.41%.

Zürich, 11. Oktober 2004

KPMG Fides

Reto Schär

Senior Manager

Heinrich Wessa

Senior Manager

WICHTIGE KENNZAHLEN

	2000	2001	2002	2003	2004
Nettovermögen CHF	298'106'078.–	298'328'114.–	296'595'259.–	372'382'525.–	387'922'690.–
Ausschüttung CHF	518.–	490.–	540.–	540.–	500.–
Direktrendite	4.5 %	4.25 %	4.8 %	4.8 %	4.4 %
Anlagerendite	4.5 %	1.8 %	5.0 %	4.8 %	4.4 %
Inventarwert nach Ausschüttung	11'515.–	11'230.–	11'255.–	11'255.–	11'255.–
Anzahl Anteile im Umlauf	24'790	25'463	25'138	31'714	33'016
Anzahl Anleger	228	218	216	218	202

Anteilscheinkapital 01.10.2003–30.09.2004

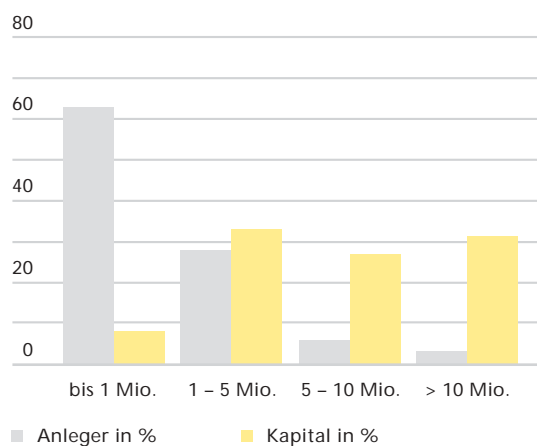
	Anteile	CHF
Stand per 01.10.2003	31'714	346'147'027.00
Neuzeichnungen	1'413	15'903'315.00
Reinvestitionen	843	9'487'965.00
Rückzahlungen/Kündigungen	-954	-10'737'270.00
Stand per 30.09.2004	33'016	360'801'037.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	37	

Übersicht Hypothekarschulden und Kredite

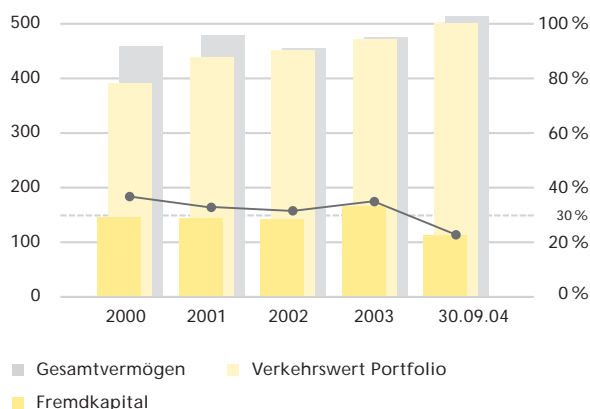
in CHF	30.09.2003		31.03.2004		30.09.2004	
Gliederung nach Fälligkeiten		%		%		%
Innerhalb eines Jahres	4'700'000	4.2	35'500'000	28.4	23'000'000	19.6
Innerhalb von 1 bis 2 Jahren	31'000'000	28.0	0	0.0	10'000'000	8.5
Innerhalb von 2 bis 3 Jahren	10'000'000	9.0	55'000'000	44.0	25'000'000	21.3
Innerhalb von 3 bis 4 Jahren	45'000'000	40.7	30'000'000	24.0	30'000'000	25.5
Innerhalb von 4 bis 5 Jahren	20'000'000	18.1	4'500'000	3.6	9'500'000	8.1
Nach mehr als 5 Jahren	0	0.0	0	0.0	20'000'000	17.0
Total	110'700'000	100.0	125'000'000	100.0	117'500'000	100.0

Per 30.09.2004 beträgt der durchschnittliche, gewichtete Zinssatz 3.66 %.

Anlegerstruktur per 30.09.2004



Gesamtvermögen / Verkehrswert Portfolio vs. Fremdkapital



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

Strategisch investiert HIG 75% des Vermögens in Wohn- und 25% in Geschäftsliegenschaften. Mischbauten sind zugelassen. Bauland, angefangene Bauten

und mit Baurechten belastete Immobilien dürfen zusammen höchstens 10% des Anlagevermögens ausmachen. HIG investiert nicht in Hotelbetriebe, Fabrikliegenschaften, Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen.

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 Immobi-

lienfonds gehalten werden. Als obere Limite sind hierfür 10% des Anlagevermögens fixiert.

Die Aufnahme von Fremdkapital ist bis max. 40% des Verkehrswertes gestattet. Eine langfristige Fremdfinanzierung ist maximal bis zu 30 % zulässig.

HIG ist offen für Sacheinlagegeschäfte, sofern die Liegenschaften dem Anforderungsprofil entsprechen und dadurch die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Investitionskriterien:

Standort-/Qualitätsmatrix

Objektqualität	gut	0	X	X
	mittel	0	X	X
	schlecht	0	0	0 / X
		schlecht	mittel	gut
		Standortqualität		

- X Investition möglich
- 0 / X Investition nur wenn Objekt entwickelbar
- 0 keine Investition

Mikrolage

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

Objektstruktur

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

Alter/Bausubstanz

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

Vermietung

- Guter Mietermix
- Vernünftiger, marktgängiger Mietzins

Investitionsvolumen

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

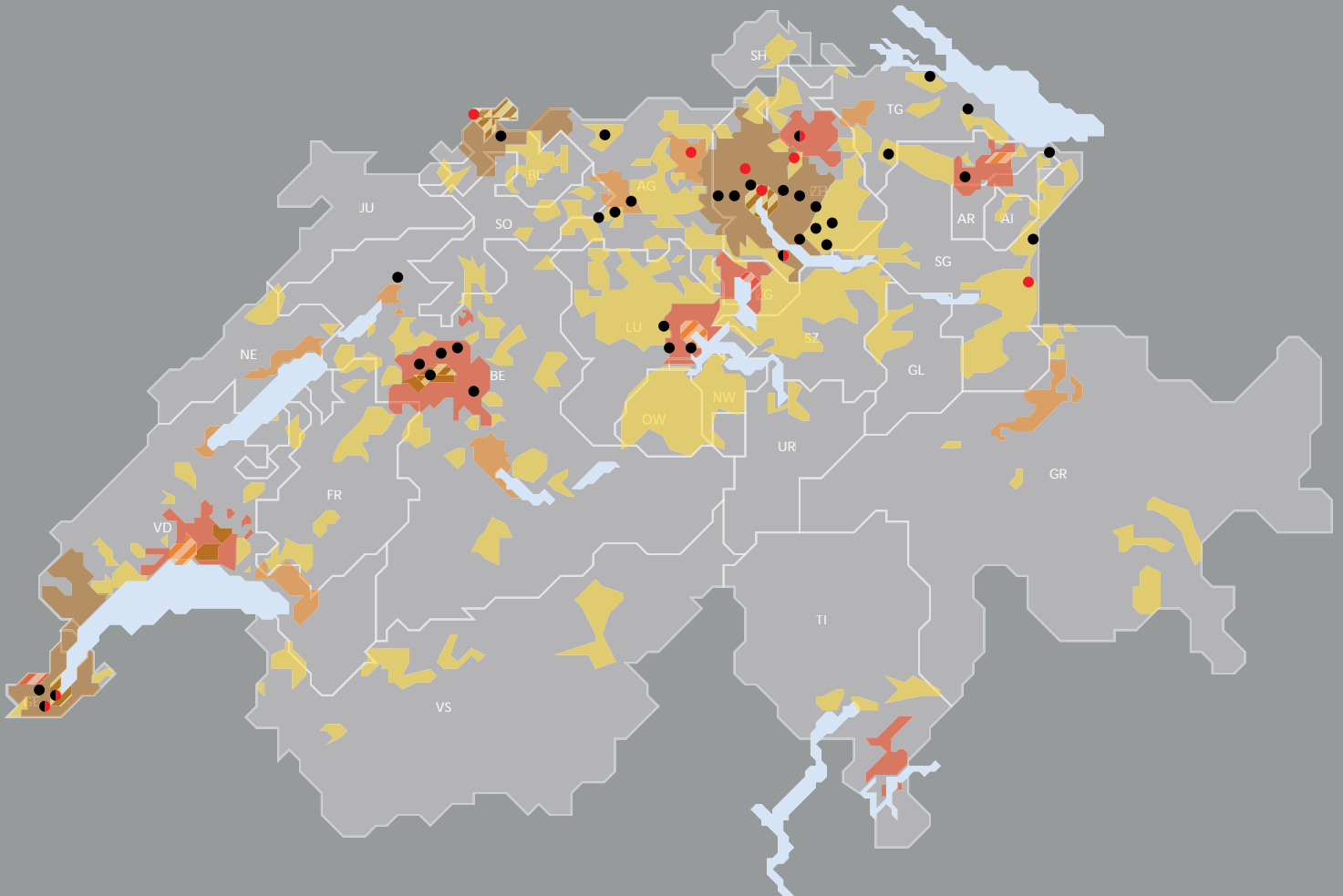
Rendite

- Bei Erwerb angestrebte Nettorendite >5%

Standorte HIG-Liegenschaften:

- Wohnen
- Wohnen / Geschäft
- Geschäft

Gesucht anlagetaugliche Immobilien



Strategie - Regionale Umsetzung Wohnliegenschaften:

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

Strategie - Regionale Umsetzung Geschäftsliegenschaften:

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

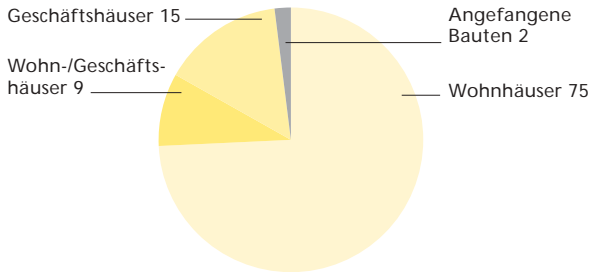


«Der Zukunft entgegen tanzen»

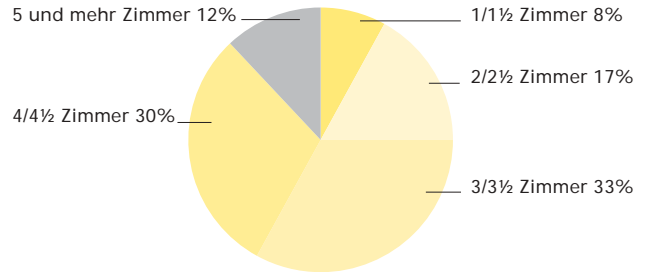
Vergnügt aufwachen. Mein Liebster weckt mich. Oder war's der Kaffeeduft? Das Frühstück am Bett. Lachen, küssen, umarmen. Die Wohnung hell. Das Bad weit. Platz für Familie, Platz für Freunde, Platz für alle. Ich habe keine Angst vor der Zukunft. Ich tanze ihr entgegen.

LIEGENSCHAFTENBESTAND

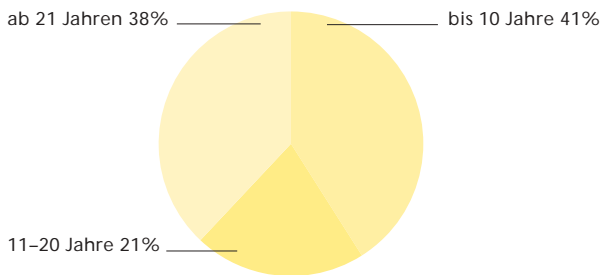
Aufstellung nach Liegenschaften-Kategorien (in % Verkehrswert)



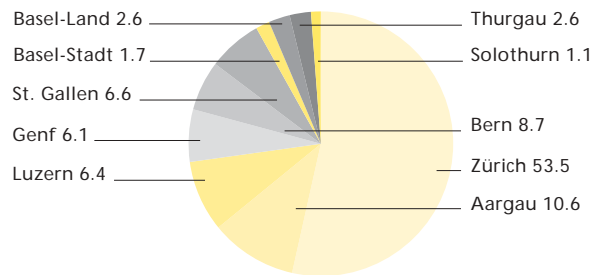
Aufstellung nach Wohnungsgrößen (prozentual)



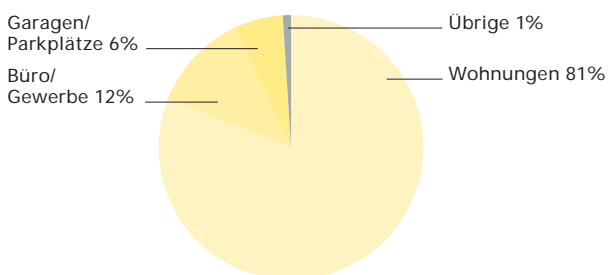
Altersstruktur Bau- resp. Sanierungsjahr (prozentual)



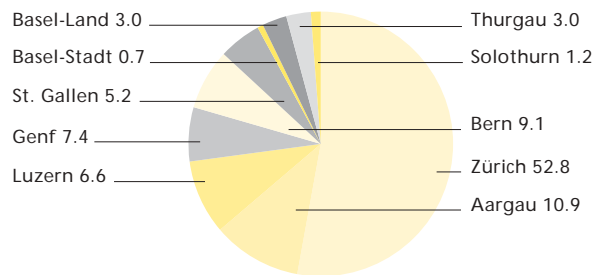
Aufstellung nach Kantonen (in % Verkehrswert)



Aufstellung Bruttomietzinseinnahmen nach Objektgattung (prozentual)



Mietzinseinnahmen nach Kantonen prozentual



LIEGENSCHAFTENBESTAND

Kennzahlen Portfolio per 30.09.2004

Portfoliogruppe	Buchwert CHF/Mio		Versicherungs- wert CHF/Mio	Verkehrswert CHF/Mio		Mietzins SOLL CHF/Mio	Mietzins IST CHF/Mio	Bruttorendite IST
	VJ	GJ	GJ	VJ	GJ	GJ	GJ	
Wohnhäuser	361.64	370.58	350.80	364.35	373.31	25.12	23.87	6.39%
Wohn-/Geschäftshäuser	48.52	48.58	60.85	45.18	44.30	3.19	3.06	6.91%
Geschäftshäuser	77.81	78.01	52.29	73.41	74.38	4.51	2.77	3.72%
Total	487.97	497.17	463.94	482.95	491.99	32.82	29.69	6.04%
Wertberichtigung	7.00	7.00						
Total fertige Bauten	480.97	490.17	463.94	482.95	491.99	32.82	29.69	6.04%
Angefangene Bauten	0.00	8.49	0.00	0.00	8.49	0.00	0.00	
Total Bauten	480.97	498.65	463.94	482.95	500.48	32.82	29.69	5.93%

Übersicht Aufwand und Ertrag Portfolio

Auswertung per	30.09.2002		30.09.2003		30.09.2004	
	CHF/Mio	%	CHF/Mio	%	CHF/Mio	%
MZ Einnahmen netto Soll und übrige Erträge	30.3	100.0%	32.5	100.0%	33.0	100.0%
Mietzinsausfall (inkl. HK/BK)	-0.9	-3.1%	-2.2	-6.7%	-3.1	-9.4%
Mietzinseinnahmen IST	29.4	96.9%	30.3	93.3%	29.9	90.6%
Unterhalt und Reparaturen (UHR)	-2.7	-9.0%	-2.4	-9.1%	-2.5	-7.6%
a.o. Unterhalt und Reparaturen*	-1.0	-3.3%	-0.9	-2.7%	-0.4	-1.2%
Diverser Liegenschaftenaufwand	-2.6	-8.5%	-2.5	-8.9%	-2.8	-8.5%
Mietbetriebsaufwand	-6.3	-20.8%	-5.8	-20.7%	-5.7	-17.3%
Liegenschaftenerfolg	23.1	76.1%	24.5	72.6%	24.2	73.3%

*exkl. umfassende Sanierungen



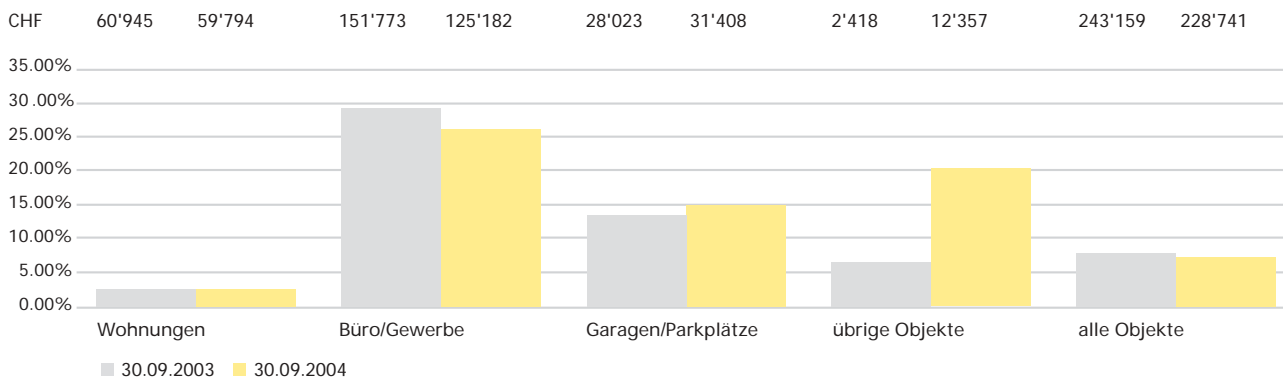
Wertentwicklung Fertige Bauten

		2001/02	2002/03	2003/04
Fertige Bauten Beginn Geschäftsjahr 01.10.	CHF	440'756'966	445'047'477	482'347'359
Verkäufe im Geschäftsjahr	CHF	0	0	0
Fertige Bauten Altbestand Ende Geschäftsjahr 30.09.	CHF	441'863'313	449'093'308	483'333'221
Wertentwicklung Altbestand	CHF	1'106'347	4'045'831	985'862
	%	0.3	0.9	0.2
Käufe (Fertige Bauten)	CHF	3'184'164	5'729'506	8'660'000
Inbetriebnahme Neubauten		0	28'124'545	0
Fertige Bauten 30.09.	CHF	445'047'477	482'947'359	491'993'221
Wertentwicklung Gesamtbestand	CHF	4'290'511	37'899'882	9'645'862
	%	1.0	8.5	2.0

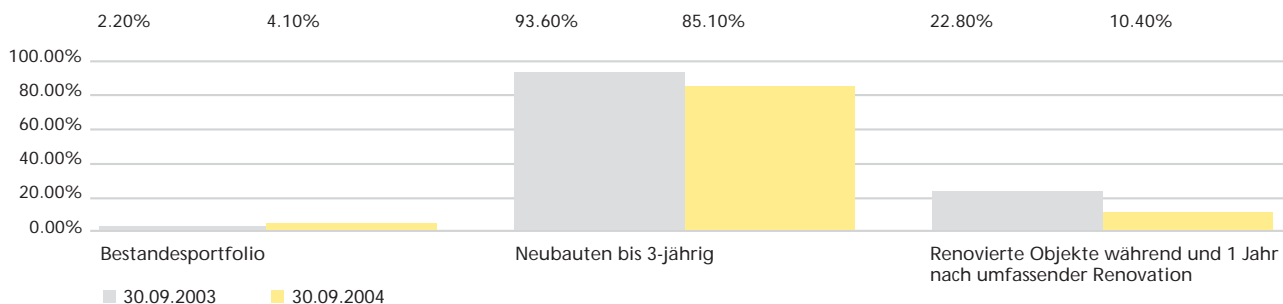
Entwicklung Mietzinseinnahmen (IST)

		2001/02	2002/03	2003/04
Fertige Bauten Altbestand Vorjahr	CHF	27'700'776	29'084'544	29'485'543
Verkäufe im Geschäftsjahr	CHF	0	0	0
Fertige Bauten Altbestand Geschäftsjahr	CHF	28'939'296	29'367'579	29'395'335
Veränderung Altbestand	CHF	1'238'520	283'035	-90'208
	%	4.3	1.0	-0.3
Käufe ab Kauf	CHF	145'248	88'608	300'104
Neubauten ab Inbetriebnahme		0	29'356	0
Fertige Bauten Geschäftsjahr	CHF	29'084'544	29'485'543	29'695'439
Veränderung Gesamtbestand	CHF	1'383'768	400'999	209'896
	%	5.0	1.4	0.7

Leerstandsentwicklung (in % der Bruttomietzinseinnahmen p./Mt.)



Leerstände (in % der Jahresbruttomietzinseinnahmen)



LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 30.09.2004

Ort Strasse	Baujahr	Teil-/Gesamtsanierung	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen	Läden	Restaurants	Büros, Praxen	Gewerbeflächen in m ²	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte
					1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer								
Fertige Bauten																	
Wohnhäuser																	
Amriswil																	
Säntiblickstrasse 9-13	1974	1998	2464	3			18	8		26					26		52
Bern																	
Weissenbühlweg 40	2000		3241	1		4	14	18	4	40			3	441	37	3	83
Dübendorf																	
Libellenweg 1-15	1994		6870	8		18	14	22		54					60	10	124
Esslingen																	
Grüningerstrasse 2-8	1980		2742	4		6	15	4	3	28					28	3	59
Greifensee «Ocht»																	
Burstwiesenstrasse 65-69 (A)	1975		3216	3					43	43					46	14	103
Burstwiesenstrasse 37-43 (E)	1974		4457	4					55	55					72	1	128
Sandbühlstrasse 18-24 (H)	1974		3143	4	3	3	11	21	4	42					51	3	96
Sandbühlstrasse 40-46 (L)	1974		3917	4			30			30					38	6	74
Genf																	
Chemin Champ d'Anier 5	1971		442	1			8		16	24					24	1	49
Grenchen																	
Moosstrasse 2+6	1971	98/01	826	2	6	3	9			18					18		36
Hermetschwil-Staffeln																	
Rigiweg 1/Stafflerstrasse 20-24	1994		11333	4		23	23	23		69					97	17	183
Hinterkappelen																	
Kappelenring 4	1973	2003	4361	1	15	15	15	17	1	63					56		119
Horw																	
Spitzberglistrasse 2	1973	96/97	3572	1	1	9	18	9		37					31	1	69
Kappel																	
Grossmatt 6; 8; 8a	1990		2957	2			1	12		13					13	1	27
Kreuzlingen																	
Seetalstrasse 46+48	1981		1930	2			4	8	4	16					24		40
Kriens																	
Obernauerstrasse 5+7	1984		2818	2		5	15	5		25					24	1	50
Littau																	
Säntihof 2-12	1998		8416	6			26	28		54					61	15	130
Mönchaltorf «Langenmatt»																	
Langenmattstrasse 14-18 (A)	1975	2003	3128	3			3	5	18	26					45	1	72
Langenmattstrasse 20-28 (B)	1975	2003	4938	5			11	12	20	43					61		104
Moosseedorf																	
Lenzenholestrasse 2-6	1972	1998	2798	3		3	19			22					29		51
Münsingen																	
Löwenmatte 39/41	1972	1998	2101	2			8	8		16					12		28
Oberentfelden																	
Schönenwerderstrasse 57+59	1992		5537	2	3	24	5	3		35					36	5	76
Oetwil am See 1																	
Aronenweg 13-17	1996		4668	3	2	6	4	15	3	30					46	7	83
Oetwil am See 2																	
Aronenweg 7-11	1997		4415	3	1	1	9	17		28					40	4	72
Pratteln																	
Längstrasse 11	1972	92-99	6465	1	15		45	16		76					134		210

Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Veränderung Verkehrswert zu Vorjahr in %	Diskontierungssatz	Mietzinseinnahmen SOLL (ohne HK/BK) CHF 01.10.03 bis 30.09.04	Mietzinseinnahmen IST (ohne HK/BK) CHF 01.10.03 bis 30.09.04	Ertragsausfälle in %	Bruttorendite in %	Nettorendite I zu Verkehrswert (vor Rückstellungen und a.o. Unterhalt)
4'950'100.00	4'920'706.00	4'090'000.00	0.99	7.25	311'255.00	298'000.00	4.3%	7.61%	5.82%
17'753'313.10	13'500'000.00	17'730'000.00	-0.13	6.20	1'124'287.80	1'012'174.65	10.0%	6.34%	4.99%
19'683'234.90	13'302'000.00	18'740'000.00	-1.06	6.15	1'202'716.00	1'151'515.00	4.3%	6.42%	5.56%
4'650'000.00	4'941'000.00	6'360'000.00	-0.31	6.45	438'375.00	391'287.25	10.7%	6.89%	4.37%
7'548'337.70	10'930'154.00	10'990'000.00	1.67	6.40	746'269.50	733'405.50	1.7%	6.79%	5.64%
12'395'662.15	15'133'651.00	14'650'000.00	0.41	6.40	1'091'340.00	1'068'960.00	2.1%	7.45%	6.34%
8'319'885.65	10'069'291.00	9'370'000.00	1.19	6.35	726'291.00	695'302.50	4.3%	7.75%	5.88%
5'652'961.20	7'726'136.00	6'410'000.00	-1.54	6.40	517'080.00	508'958.00	1.6%	8.07%	6.87%
4'521'000.00	6'019'441.00	7'160'000.00	2.87	6.70	500'835.00	500'281.65	0.1%	6.99%	5.59%
1'983'000.00	2'589'600.00	1'960'000.00	-5.77	6.70	150'628.00	128'960.55	14.4%	7.69%	4.81%
15'057'000.00	12'152'000.00	15'850'000.00	0.57	6.40	1'061'080.00	1'043'630.95	1.6%	6.69%	5.56%
10'007'490.05	13'391'400.00	11'980'000.00	0.93	6.50	843'653.00	819'026.20	2.9%	7.04%	5.61%
9'655'600.00	6'538'000.00	10'010'000.00	-0.40	6.15	614'798.00	609'197.55	0.9%	6.14%	5.26%
3'945'600.00	4'349'951.00	3'630'000.00	-0.82	6.55	247'725.00	236'225.00	4.6%	6.82%	4.67%
3'022'400.00	3'540'800.00	2'810'000.00	2.18	7.10	231'210.00	216'103.00	6.5%	8.23%	6.62%
5'535'200.00	4'971'000.00	5'020'000.00	-1.38	6.65	406'555.50	394'941.35	2.9%	8.10%	6.64%
17'558'250.00	14'725'000.00	16'870'000.00	-1.00	6.30	1'039'790.00	960'490.15	7.6%	6.16%	4.76%
6'723'362.15	6'300'000.00	8'830'000.00	0.80	6.35	534'014.00	436'814.00	18.2%	6.05%	3.82%
11'009'868.15	10'440'000.00	13'650'000.00	0.29	6.35	855'802.00	785'518.00	8.2%	6.27%	4.36%
3'183'700.00	3'657'000.00	4'090'000.00	-2.15	6.50	277'447.00	246'575.15	11.1%	6.78%	4.94%
2'575'900.00	2'660'938.00	3'210'000.00	2.88	6.50	230'090.00	193'155.90	16.1%	7.17%	4.38%
7'706'900.00	8'734'909.00	7'080'000.00	-0.28	6.60	484'197.00	454'935.00	6.0%	6.84%	5.28%
11'511'600.00	8'172'000.00	10'270'000.00	0.00	6.10	643'345.50	626'464.95	2.6%	6.26%	5.54%
10'479'500.00	7'587'000.00	9'530'000.00	-0.63	6.05	593'420.00	580'465.00	2.2%	6.23%	5.41%
15'698'820.45	15'281'000.00	13'130'000.00	0.00	6.90	996'856.00	895'495.40	10.2%	7.59%	5.55%

Ort Strasse	Baujahr	Teil-/Gesamtsanierung	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen	Läden	Restaurants	Büros, Praxen	Gewerbeflächen in m ²	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte
					1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer								
Rheinfelden Alte Saline 1/3	1993		2860	2		1	6	7	1	15					18	5	38
Riedikon-Uster Alte Blindenholzstrasse 1-5 / Blindenholzstrasse 71-75	1996		5627	6	4	12	8	28		52					55	9	116
Rohrschacherberg Wiesentalstrasse 9	1972		4008	1	12	12	23	24		71					75	4	150
Rüthi SG Wiesstrasse 1025-5/1027-3	1983		2575	2			8	8		16					18		34
Safenwil 1 Brühlstrasse 9-15	1987		6343	2		1	9	14	4	28					35	4	67
Safenwil 2 Brühlstrasse 17-25	1989		5587	2		2	10	15	7	34					46	21	101
Sirnach Untermattstrasse 8-10	1974	1999	4238	4			16	16		32					37		69
St. Gallen Bernhardswiesweg 3+5	1982		1898	2				16		16					16	1	33
Urdorf Im Chlösterli 11-21	1997		5312	6		6	21	15		42					46	15	103
Urtenen-Schönbühl Grubenstrasse 100-110	1974	2000	4827	6		3	18	15		36					19	4	59
Uster Bachgasse 32-34	1981		2567	2		6	6	8		20					16	3	39
Volketswil-Hegnau «Grindel 1» Grindelstrasse 41-51	1985		6949	6		6	18	22	4	50					73		123
Volketswil-Hegnau «Grindel 2» Grindelstrasse 53-61	1987		7093	5		4	18	21	3	46					59	4	109
Wetzikon «Langfurren» Kreuzackerstrasse 36-42 / Langfurrenstrasse 1-7	1983		8809	8	4	12	36	16		68					80	7	155
Zürich-Albisrieden Wydäckerring 61/65/73	1976		4097	3	49					49					49	5	103
Zürich-Leimbach Sihlweidstrasse 58-64	1971		5831	4	6	10	17	12	4	49					40		89
Total fertige Bauten / Wohnhäuser				135	121	195	539	488	194	1'537	0	0	3	441	1'791	175	3'506
Wohn-/Geschäftshäuser																	
Genf Fort-Barreau 15	1992		2903	1		7	6	4	2	19	2		4	423	24	2	51
Vernier Avanchet-Parc: Grand-Bay 20	1975		4650	1	8	56	1			65					44		109
Avanchet-Parc: Grand-Bay 21	1977			1							15	1	2	3'673	81	24	123
Wädenswil Zugerstrasse 2 / Seestrasse 115	1992		1907	1	1	13	8	1	1	24	7		9	1'631	70	7	117
Winterthur Metzggasse 19/Spitalgasse 1	1614	1985	551	1		1	2	1		4	2	1	4	1'286		2	13
Total fertige Bauten / Wohn-/Geschäftshäuser				5	9	77	17	6	3	112	26	2	19	7'013	219	35	413

Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Veränderung Verkehrswert zu Vorjahr in %	Diskontierungssatz	Mietzinseinnahmen SOLL (ohne HK/BK) CHF 01.10.03 bis 30.09.04	Mietzinseinnahmen IST (ohne HK/BK) CHF 01.10.03 bis 30.09.04	Ertragsausfälle in %	Bruttorendite in %	Nettorendite I zu Verkehrswert (vor Rückstellungen und a.o. Unterhalt)
4'454'525.60	5'378'000.00	4'450'000.00			170'666.00	169'807.00	0.5%		ab 01.03.04
17'996'000.00	15'858'000.00	15'870'000.00	-1.61	6.05	992'796.00	956'274.00	3.7%	6.26%	5.32%
8'091'800.00	12'577'000.00	9'930'000.00	-0.10	6.55	769'874.00	738'892.40	4.0%	7.75%	6.29%
2'721'200.00	3'567'000.00	720'000.00	7.46	7.20	75'929.00	75'929.00	0.0%	10.55%	5.86%
7'205'300.00	7'655'000.00	4'090'000.00	6.23	6.75	291'738.35	258'007.35	11.6%	7.13%	3.82%
9'123'700.00	8'033'000.00	4'740'000.00	7.73	6.70	350'155.00	324'840.50	7.2%	7.39%	4.14%
6'569'000.00	7'842'000.00	6'030'000.00	-0.17	6.80	413'341.00	378'592.50	8.4%	6.85%	5.21%
4'213'284.85	4'075'000.00	4'210'000.00			143'952.00	130'297.00	9.5%		ab 01.04.04
14'877'100.00	9'279'000.00	15'560'000.00	-1.83	6.00	954'172.00	921'129.00	3.5%	6.13%	5.40%
6'544'200.00	7'012'700.00	6'400'000.00	0.00	6.55	466'521.00	417'177.10	10.6%	7.29%	4.70%
3'645'500.00	4'356'000.00	4'510'000.00	2.50	6.15	320'932.00	311'832.00	2.8%	7.12%	4.94%
15'348'000.00	11'853'000.00	15'700'000.00	-0.88	6.05	1'029'986.00	995'062.00	3.4%	6.56%	5.11%
17'386'400.00	11'034'000.00	15'470'000.00	-0.45	6.00	998'598.00	968'562.50	3.0%	6.46%	5.31%
14'772'309.35	12'879'000.00	16'530'000.00	0.55	6.20	1'126'596.00	1'109'466.55	1.5%	6.82%	5.71%
7'057'360.40	6'377'400.00	5'280'000.00	1.54	6.60	431'372.00	428'859.25	0.6%	8.17%	6.40%
9'446'453.00	11'391'000.00	10'400'000.00	0.58	6.45	711'170.00	693'363.45	2.5%	6.84%	5.48%
370'580'818.70	350'800'077.00	373'310'000.00	2.46		25'116'858.65	23'865'974.30	5.0%		
8'038'500.00	9'102'028.00	7'120'000.00	0.56	6.30	427'424.00	404'633.50	5.3%	6.00%	4.38%
20'690'402.10	21'719'000.00	16'380'000.00	-3.36	6.65	1'380'729.50	1'302'109.15	5.7%	8.43%	4.86%
14'121'100.00	16'317'000.00	15'150'000.00	-1.75	6.40	1'029'492.60	1'014'558.80	1.5%	6.80%	5.64%
5'729'506.00	6'300'000.00	5'650'000.00	-1.39	6.10	353'909.40	339'059.40	4.2%	6.26%	5.14%
48'579'508.10	60'850'028.00	44'300'000.00	-1.95		3'191'555.50	3'060'360.85	4.1%		

Ort Strasse	Baujahr	Teil-/Gesamtsanierung	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen	Läden	Restaurants	Büros, Praxen	Gewerbeflächen in m ²	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte	
					1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer									
Geschäftshäuser																		
Baden																		
Mäderhof / Badstrasse 15	1961	2003	1005	1					1	1	5	1	15	2'567	2		24	
Basel																		
Clarastrasse 17	2002		553	1		2	2			4	1		4	1'346	16	3	28	
Buchs																		
Bahnhofstr. 35 / Grünastr. 24	1999			1							2		5	1'756	11	6	24	
Bahnhofstrasse 37	1962			1			3		1	4	2		1	452		4	7	
Regensdorf																		
Schulstrasse 165	2002		4869	1									10	6'600	66	8	84	
Winterthur																		
Obergasse 19	1947		459	1							1		5	873		3	9	
Zürich																		
Badenerstrasse 567	1973	2001	1107	1							1		4	3'430	51	6	62	
Total fertige Bauten / Geschäftshäuser																		
				7	0	2	5	0	2	9	12	1	44	17'024	146	30	238	
Total fertige Bauten				147	130	274	561	494	199	1'658	38	3	66	24'478	2'156	240	4'157	
Pauschale Wertberichtigung																		
Total fertige Bauten netto																		
Angefangene Bauten/Land																		
Lausanne																		
Domaine de la Bordonnette																		
St. Gallen																		
Hechtackerstrasse 8+10																		
Total angefangene Bauten				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0	0
Alle Bauten																		
Total Bauten				147	130	274	561	494	199	1'658	38	3	66	24'478	2'156	240	4'157	

Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Veränderung Verkehrswert zu Vorjahr in %	Diskontierungssatz	Mietzinseinnahmen SOLL (ohne HK/BK) CHF 01.10.03 bis 30.09.04	Mietzinseinnahmen IST (ohne HK/BK) CHF 01.10.03 bis 30.09.04	Ertragsausfälle in %	Bruttorendite in %	Nettorendite I zu Verkehrswert (vor Rückstellungen und a.o. Unterhalt)
18'226'998.60	10'869'000.00	16'940'000.00	5.48	6.00	1'083'646.10	994'721.15	8.2%	6.40%	5.47%
8'726'065.00	4'641'000.00	8'726'065.00	-1.31		444'696.00	207'696.00	53.3%	5.10%	1.67%
12'635'113.75	8'250'000.00	9'980'000.00	-2.44	6.30	683'565.20	606'744.25	11.2%	6.85%	5.66%
19'557'155.70	11'043'000.00	19'557'156.00	1.43		1'096'260.00	-91'740.00	108.4%	5.61%	0.00%
3'246'604.45	3'033'000.00	3'400'000.00	4.29	6.35	224'712.00	224'712.00	0.0%	6.61%	6.06%
15'615'359.58	14'454'000.00	15'780'000.00	0.25	6.10	975'156.00	826'971.00	15.2%	6.18%	4.67%
78'007'297.08	52'290'000.00	74'383'221.00	1.32		4'508'035.30	2'769'104.40	38.6%		
497'167'623.88	463'940'105.00	491'993'221.00							
7'000'000.00									
490'167'623.88	463'940'105.00	491'993'221.00			32'816'449.45	29'695'439.55	9.5%		
403'399.50	0.00	403'399.50			0.00	0.00			
8'083'374.85	0.00	8'083'374.85			0.00	0.00			
8'486'774.35	0.00	8'486'774.35			0.00	0.00			
498'654'398.23	463'940'105.00	500'479'995.35			32'816'449.45	29'695'439.55	9.5%		