

# HIGHLIGHTS

Ausgabe 1/2004 • HIG Immobilien Anlage Stiftung

## EDITORIAL

### *Anspruch und Wirklichkeit: für wahr ein interessantes Spannungsfeld.*

Die Erfüllung der Ansprüche der Vorsorgeeinrichtungen an die Anlageklasse «Immobilien» setzt einen Bestand an nachhaltig marktfähigen Objekten voraus. Nun liegt es aber in der Natur der Sache, dass auch Immobilien nicht auf alle Zeit und Ewigkeit dem Anforderungsprofil des Marktes ohne weiteres entsprechen. Der Demodierungsprozess sowie sich wandelnde Bedürfnisse, Gewohnheiten und Umwelteinflüsse bedingen eine regelmässige Überprüfung der Positionierung der einzelnen Objekte. Falls ein Objekt auch durch gezielte Massnahmen nicht oder nur mit unverhältnismässigen Aufwendungen wieder marktgerecht positioniert werden kann, ist ein Verkauf gegebenenfalls die interessantere Lösung. Auch wenn HIG ihre Objekte nach wie vor zum Zwecke der langfristigen Anlage hält, fühlt sie sich dem Grundsatz der aktiven Portfoliobewirtschaftung verpflichtet.

Die finanzielle Lage vieler Vorsorgeeinrichtungen hat sich nach den neuesten Statistiken wieder verbessert. Dies trifft aber nicht in gleichem Umfange für deren Risikofähigkeit zu. Stabile Werte wie dies auch Immobilienanlagen darstellen, bilden weiterhin einen wichtigen Stützfeiler in der Anlagepolitik der Vorsorgeeinrichtungen. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Anlagen in Immobilien – so auch nach Anlagen in die HIG – bestätigen dies.

HIG stellt sich diesem Anspruch und will mithelfen, den Anlagebedarf der Vorsorgeeinrichtungen im Bereich der indirekten Immobilienanlage zu befriedigen. Allein mit diesem Anspruch stossen wir an Grenzen. So nimmt HIG erst wieder neue Mittel entgegen, wenn das Portfolio durch attraktive, strategiekonforme Immobilien, welche nachhaltig eine angemessene Rendite erwarten lassen, ergänzt werden kann. Dies bedingt bei der aktuellen Marktverfassung intensivste Akquisitionsanstrengungen und viel Geduld.

Mit diesem HIGHLIGHTS präsentieren wir Ihnen den Semesterabschluss per 31.03.2004. Im Fokus des zweiten Semesters stehen die Bemühungen zur Vermietung der aktuell leerstehenden Objekte. Einblick in ein kultur-architektonisches Spannungsfeld erhalten Sie auf der Rückseite dieser Ausgabe.



Fritz Burri  
Geschäftsführer HIG



Franz Steinegger  
Präsident des  
Stiftungsrates



Ausstellung  
Horst Bohnet  
in der Businessbox  
Regensburg

# Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung Semesterabschluss per 31.03.2004

## VERMÖGENSSTATUS PER 31.03.2004

### Liegenschaftenbestand

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung ist ausschliesslich in Immobilien investiert. Der Anteil der Liegenschaften am Gesamtvermögen beläuft sich auf 96,8% und beträgt CHF 496.8 Mio. Die Zunahme im 1. Semester 2003/04 von rund CHF 14 Mio. ist auf die Akquisitionen in St. Gallen (Bernhardswiesweg 3+5) und Rheinfelden (Alte Saline 1/3) sowie auf das Neubauprojekt in St. Gallen (Hechtackerstrasse 8+10) zurückzuführen. Im 1. Semester 2003/04 wurden keine Liegenschaften aus dem Bestandesportefeuille verkauft.

### Fremdkapitalverschuldung

Die Hypothekarschulden und Kredite belaufen sich per 31.03.2004 auf CHF 125.0 Mio und der Fremdfinanzierungsgrad auf 25,2% vom Verkehrswert aller Liegenschaften. Über 70 Prozent der Hypothekarschulden und Kredite basieren auf mittel- bis langfristigen festen Vorschüssen. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz beträgt 3,40%.

### Abschreibungen/Rückstellungen

Den Rückstellungen wurden im 1. Semester 2003/04 CHF 1.0 Mio für zukünftige Renovationen, für die Ablösung der WEG-Verpflichtungen und für Liegenschaftenverkäufe zugewiesen. Das Delkredere wurde auf CHF 225'000 belassen.

### Inventarwert und geschätzte Liquidationssteuern

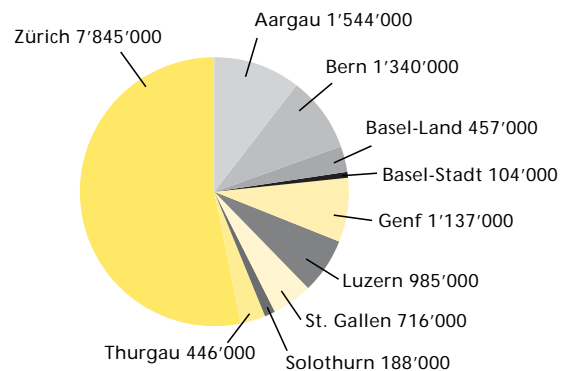
Diese Werte werden nur per Ende eines Geschäftsjahres neu festgelegt und sind demzufolge per 31.03.2004 unverändert. Der Inventarwert beträgt weiterhin CHF 11'255 pro Anteil; die Liquidationssteuern belaufen sich auf CHF 9.4 Mio.

### Anteilscheinkapital

Im 1. Quartal 2003/04 standen 1'058 Neuzeichnungen beziehungsweise Aufstockungen 881 Rückzahlungen gegenüber. Ab Januar 2004 mussten sämtliche Anfragen für Neuzeichnungen abgelehnt werden und die Zunahme im 2. Quartal 2003/04 ist auf die Reinvestitionen bei der Jahresausschüttung 2002/03 zurückzuführen. 62 Prozent der Ausschüttung wur-

den reinvestiert; bei einem Inventarwert von CHF 11'255 entspricht dies 843 Anteilen. Per 31. März 2004 befinden sich somit 32'734 Anteile im Umlauf.

Effektive Mietzinseinnahmen 01.10.2003 bis 31.03.2004



Aufstellung nach Kantonen; Total CHF 14'762'000

## ERTRAGSRECHNUNG VOM 01.10.2003 BIS 31.03.2004

### Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von Heiz- und Betriebskosten-relevanten Umsätzen dargestellt. Gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr nahmen die Mietzinseinnahmen um rund CHF 100'000 zu. Die Veränderung von 0,7% ist mit der Neuakquisition in Winterthur (Metzggasse 19/Spitalgasse 1 per 01.07.2003) und vereinzelt Mietzinsanpassungen (Indexanpassungen und Anpassungen bei Wiedervermietungen) zu erklären. Die Mietzinse der einzelnen Liegenschaften werden laufend überprüft. Die Hypothekarzinsenkungen in der jüngeren Vergangenheit führten jedoch dazu, dass die Mietzinse der Altbauten tendenziell unter Druck gerieten. Dadurch konnten zum Teil (theoretisch) vorhandene Potenziale bei den in der HIG üblichen Index-Mietverträgen (noch) nicht ausgeschöpft werden.

## Leerstände

Per 31.03.2004 standen insgesamt 3,5% des Wohnungsbestands leer. Bei den Büro- und Gewerbeliegenschaften fallen nach wie vor die noch nicht vermieteten Flächen in Regensdorf und Basel schwer ins Gewicht. Sowohl bei den Wohnungen wie auch bei den Geschäftsliegenschaften sind intensivste Vermietungsbemühungen im Gange. Eine verbesserte Nachfrage im Wohnbereich und konkrete Mietvertragsverhandlungen bei den Büroflächen stimmen uns zuversichtlich, dass sich die Situation bei den Leerständen längerfristig verbessern wird.

## Verzinsung Fremdkapital

Dank den nach wie vor sehr tiefen Zinssätzen und der Rückzahlung von Hypothekarschulden konnten die Passivzinsen im Vergleich zur Vorjahresperiode nochmals um rund CHF 320'000 reduziert werden.

## Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen, Liegenschaften- und Verwaltungsaufwand

Die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen und der Liegenschaften- und Verwaltungsaufwand für das 1. Semester

2003/04 fielen den Erwartungen entsprechend aus. Die Kosten für den ordentlichen Unterhalt und Reparaturen beliefen sich auf rund CHF 1.1 Mio.

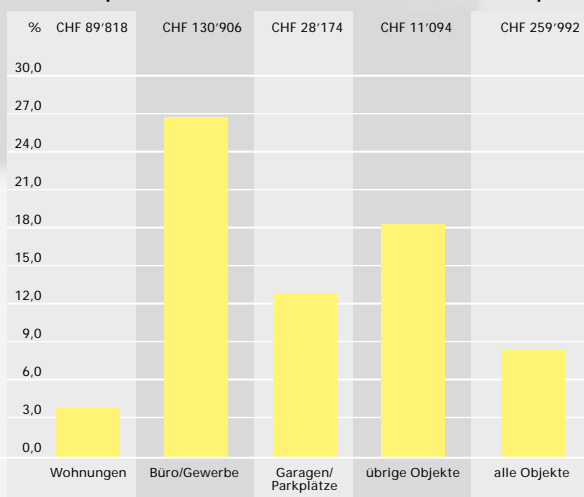
## Ausserordentlicher Unterhalt

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.

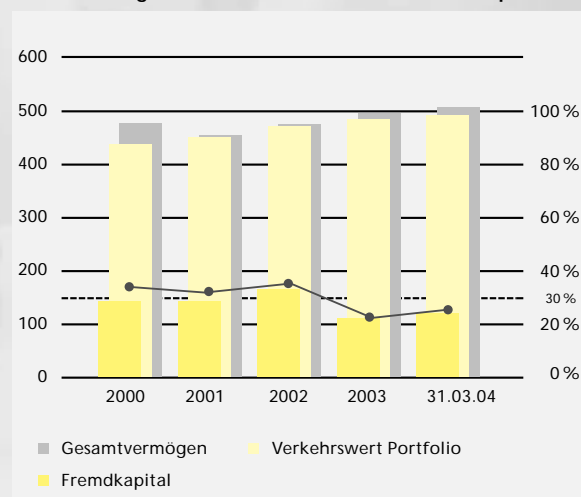
## Reinertrag 1. Semester 2003/2004

Der Reinertrag beträgt im 1. Semester 2003/04 CHF 7.69 Mio; dies entspricht einer Steigerung von 5,4 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode.

Leerstände per 31.03.2004 in % der Bruttomietzinseinnahmen p. Mt.



Gesamtvermögen / Verkehrswert Portfolio vs. Fremdkapital



## Übersicht Hypothekarschulden und Kredite

Gliederung nach Zinssätzen	31.03.2003		30.09.2003		31.03.2004	
	CHF	%	CHF	%	CHF	%
Fester Vorschuss bis 3,0 %	33'000'000	23,0	0	0,0	19'000'000	15,2
Fester Vorschuss bis 3,25 %	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Fester Vorschuss bis 3,5 %	15'700'000	10,9	15'700'000	14,2	11'000'000	8,8
Fester Vorschuss bis 3,75 %	20'000'000	13,9	20'000'000	18,1	20'000'000	16,0
Fester Vorschuss bis 4,0 %	65'000'000	45,2	65'000'000	58,7	65'000'000	52,0
Fester Vorschuss über 4,0 %	10'000'000	7,0	10'000'000	9,0	10'000'000	8,0
<b>Total</b>	<b>143'700'000</b>	<b>100,0</b>	<b>110'700'000</b>	<b>100,0</b>	<b>125'000'000</b>	<b>100,0</b>

Per 31.03.2004 beträgt der durchschnittliche gewichtete Zinssatz 3,40%.

## Wichtige Kennzahlen

	2000	2001	2002	2003	31.03.2004
<b>Nettovermögen CHF</b>	298'106'078.–	298'328'114.–	296'595'259.–	372'382'525.–	377'197'582.64
<b>Ausschüttung CHF</b>	518.–	490.–	540.–	540.–	
<b>Direktrendite</b>	4,5%	4,25%	4,8%	4,8%	
<b>Anlagerendite</b>	4,5%	1,8%	5,0%	4,8%	
<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b>	11'515.–	11'230.–	11'255.–	11'255.–	11'255.–
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	24'790	25'463	25'138	31'714	32'734
<b>Anzahl Anleger</b>	228	218	216	218	209

## Anteilscheinkapital 01.10.2003–31.03.2004

	Anteile	CHF
<b>Stand per 01.10.2003</b>	31'714	346'147'027.00
<b>Neuzzeichnungen</b>	0	0.00
<b>Aufstockungen</b>	1'058	11'907'790.00
<b>Reinvestitionen</b>	843	9'487'965.00
<b>Rückzahlungen/Kündigungen</b>	-881	-9'915'655.00
<b>Stand per 31.03.2004</b>	<b>32'734</b>	<b>357'627'127.00</b>
<b>Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche</b>		7

## Entwicklung Immobilienbestand

				Investitionsvolumen	Erwartete Rendite
<b>Käufe</b>					
	Rheinfelden	Alte Saline 1/3	Mehrfamilienhaus	CHF 4,350 Mio	5.45%
	St. Gallen	Bernhardswiesweg 3+5	Mehrfamilienhaus	CHF 4,100 Mio	5.53%
<b>Verkäufe</b>					
	keine				
<b>Bauprojekte:</b>					
Laufender Neubau	St. Gallen	Hechtackerstr. 8+10	Mehrfamilienhaus mit Ladengeschoss	ca. CHF 11,0 Mio	5.30%



<b>Vermögensstatus per 31.03.2004</b>		
Ungeprüfte Zahlen		
	Verkehrswert CHF 31.03.2004	Verkehrswert CHF 31.03.2003
<b>Aktiven</b>		
Total Liegenschaften	496'763'231.85	476'587'843.90
Flüssige Mittel	317'303.61	5'413'869.48
Indirekte Immobilienanlage	15'224'850.00	0.00
Sonstige Vermögenswerte	1'062'309.87	789'222.92
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>513'367'695.33</b>	<b>482'790'936.30</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden und Kredite	125'000'000.00	143'700'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	1'590'258.60	1'557'235.83
Rückstellungen	225'000.00	225'000.00
<b>Fremdkapital</b>	<b>126'815'258.60</b>	<b>145'482'235.83</b>
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>386'552'436.73</b>	<b>337'308'700.47</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	9'354'854.09	9'265'438.95
<b>Nettovermögen nach geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>377'197'582.64</b>	<b>328'043'261.52</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>32'734</b>	<b>28'410</b>
<b>Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung</b>	<b>11'255.00</b>	<b>11'255.00</b>

<b>Ertragsrechnung vom 01.10.2003 bis 31.03.2004</b>		
Ungeprüfte Zahlen		
	01.10.03-31.03.04 CHF	01.10.02-31.03.03 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen Ist	14'761'689.75	14'662'699.80
Aktivzinsen und übrige Erträge	380'689.45	64'643.05
<b>Total Ertrag</b>	<b>15'142'379.20</b>	<b>14'727'342.85</b>
<b>Aufwand</b>		
Passivzinsen	2'137'213.24	2'455'898.62
Unterhalt, Betrieb und diverse Aufwendungen	5'319'614.47	4'982'732.71
<b>Total Aufwand</b>	<b>7'456'827.71</b>	<b>7'438'631.33</b>
<b>Reinertrag 1. Semester</b>	<b>7'685'551.49</b>	<b>7'288'711.52</b>



## Kunst trifft Architektur

**Im vergangenen März ermöglichte die HIG dem Bildhauer Horst Bohnet aus Regensdorf in den noch leerstehenden Räumlichkeiten der Businessbox seine Werke mit der Ausstellung «Eine ART Tagebuch» der Öffentlichkeit zu präsentieren. Der Künstler hat für das Jahr 2003 Akzente gesetzt. Momentaufnahmen, Stimmungen, Ereignisse, Begegnungen festgehalten. Jeden Tag im Jahr kreierte er eine Skulptur. Mit Unermüdlichkeit und Hingabe im Rennen mit der Zeit. Lust und Verdruss. Sinn und Sinnlichkeit. Vollendung und Endgültigkeit.**

### Ausstellung

Die Businessbox besticht durch ihre auffälligen architektonischen Dimensionen. Sie erstreckt sich über eine Länge von 100 Metern. Die geringe Gebäudetiefe mit den beidseitigen Fensterfronten schafft helle, lichtdurchflutete Räume. 365 Bronzefiguren chronologisch nebeneinander auf einer 100 Meter langen Zeitlinie. Plastiken zwischen einem Zentimeter und drei Meter Höhe. Eine Lebendigkeit und Ausdruckstärke, die der Künstler nur durch unermüdliche Leidenschaft

und eisernen Willen erreicht. Figürliche Skulpturen aus Bronze zeugen von individuellem Charakter und anrührender Schönheit. Jedes Objekt ein Unikat. Klare Strukturen und transparente Konzepte.

### Material und Arbeitsweise

Aus der Natur stammen die beiden Hauptmaterialien, die Horst Bohnet für seine «ART Tagebuch» braucht: Von den Bienen den Wachs, von der Erde die Bronze. Symbolträchtige Gespanne von Vergänglichkeit und Ewigkeit, Genuss und Verlust. Die Arbeit des Künstlers und Bildhauers an einem Werk dauerte höchstens 24 Stunden, manchmal weniger – nie länger.

### Der Künstler



*Horst Bohnet ist Bildhauermeister mit Leib und Seele. Seine Vorlieben sind figürliche Skulpturen und Plastiken in Bronze, Holz und Stein. Grosse Bedeutung hat für Horst Bohnet auch «die Kunst am Bau». Mit seinen Werken will Horst Bohnet – individuelle Zeichen setzen. [www.horstbohnnet.ch](http://www.horstbohnnet.ch)*

*Attraktive Anlageobjekte gesucht.*

**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](mailto:info@hig.ch) • [www.hig.ch](http://www.hig.ch)