

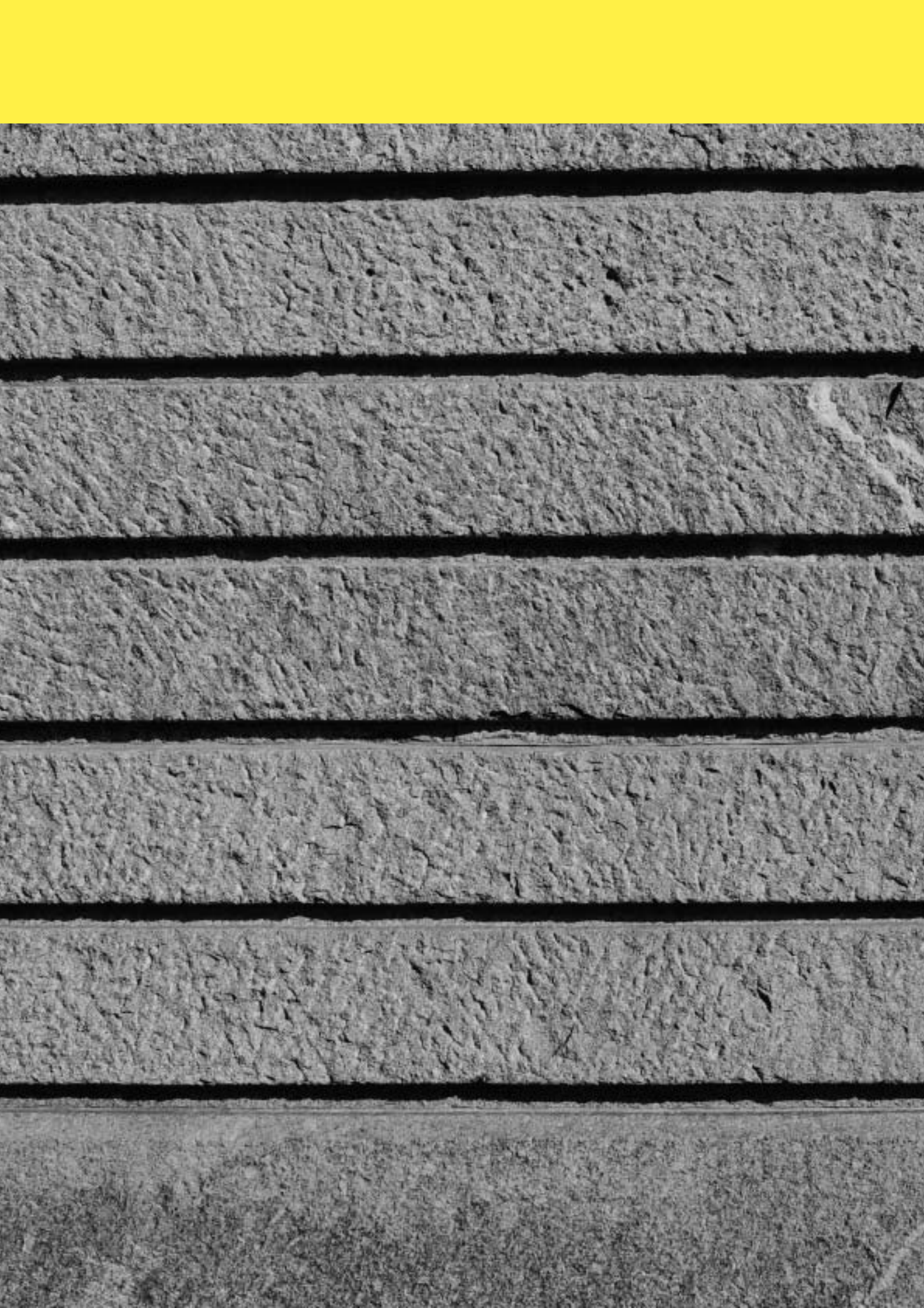
2001



*HIG Immobilien Anlage Stiftung
Geschäftsbericht 2001*

GESCHÄFTSBERICHT 2001
HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

Inhalt	
Vorwort des Präsidenten des Stiftungsrates	5
Kurzporträt der HIG	7
Das Geschäftsjahr im Überblick	7
Der Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt	8
Mietzinspolitik und Vermietung	8
Bau- und Anlagetätigkeit / Neue Projekte	10
Kurzbericht der Schätzungsexpertin	14
Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung	16
Vermögensrechnung	18
Ertragsrechnung	19
Wichtige Kennzahlen / Entwicklungen	20
Bericht der Kontrollstelle	22
Liegenschaftenbestand	24
Objektstandorte	25
Liegenschaftenverzeichnis	26
Organe	34



Innovation auf sicherem Fundament

«Solide Investitionen auf sicherem Fundament» lautet unsere Philosophie.

Wir setzen sie konsequent, professionell und engagiert um. Dies ist der Grundstein für unseren gemeinsamen Erfolg.

Ihre Anlage ist hier in erfahrenen Händen.

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung fährt einen innovativen und dennoch sicheren Kurs. Unsere Liegenschaften sind ausgezeichnete Anlagen. Gerade in schwierigen Zeiten entwickeln sich die Werte von Immobilien im Grundsatz nachhaltiger als diejenigen anderer Anlagen.

Eine Wolke vor der Sonne macht noch lange kein Gewitter. Im Gegenteil; eine Rast im Schatten inspiriert und motiviert zu neuen Taten. Vor diesem Hintergrund sehen wir die Neubewertung unseres

Portfolios, welche den veränderten Marktgegebenheiten angepasst wurde.

Die Neubeurteilung zeigt, dass unser Portfolio trotz leichter Abwertung den Unwägbarkeiten in den schwierigen Neunzigerjahren gut Stand gehalten hat und gute Aussichten für die Zukunft eröffnet.

Wir setzen unsere Erfahrung und unser Wissen ein, um zukunftsorientiert und auf lange Sicht die Risiken zu minimieren und die Rendite zu optimieren.

Ihre Anlage in unsere Stiftung lohnt sich.



Franz Steinegger



Franz Steinegger



Das Team, dem Sie vertrauen können:
(von links nach rechts)
Ursula Forter, *Assistentin der Geschäftsleitung*
Fritz Burri, *Geschäftsleiter*
Remo A. Zanetti, *Bauberater*
Sandra Hirschi, *Leiterin Finanzen und Controlling*



Die HIG Immobilien Anlage Stiftung dient Pensionskassen, Vorsorge- und Fürsorgestiftungen als Anlagegefäss für Investitionen in hochwertige Schweizer Immobilien. Sie vereint die Vorteile einer Immobilienanlage mit den Vorteilen einer Stiftung – wertbeständige Sachwerte, gutes Risikoprofil, kontinuierlicher Cashflow, Inflationsschutz, steuerliche Vorteile und das Recht auf Mitbestimmung. Ausser der jährlichen Ausschüttungsrendite darf in Zukunft wieder mit einem kontinuierlichen Wertzuwachs des Portfolios gerechnet werden. Als Anlagestiftung ist die HIG strengen gesetzlichen Vorschriften unterworfen und bietet damit dem Anleger besondere Sicherheit. Ein weiterer, entscheidender Vorteil liegt in der Risikoverteilung der HIG auf unterschiedliche Objekte an wirtschaftlich interessanten Standorten. Im Sinne der strategischen Zielsetzung wollen wir 75% der Gelder in Wohn- und 25% in Geschäftsliegenschaften investieren. Das Gesamtvermögen beträgt heute CHF 454,4 Mio.

Bewährtes Know-how, hohe Transparenz, eine schlanke Struktur, das persönliche Engagement der Mitarbeiter sowie ein effizientes Controlling und Qualitätsmanagement machen eine Anlage bei HIG zur attraktiven Komponente einer zeitgemässen Anlagestrategie.

Mit Blick auf den ausgewiesenen Reinertrag von CHF 12,5 Mio. kann von einem erfolgreichen Rechnungsjahr gesprochen werden. Aufgrund einer modifizierten und vorsichtigeren Bewertungsmethodik wird der Verkehrswert des gesamten Portfolios an «fertigen Bauten» per 30.09.2001 im Vergleich zum entsprechenden Bestand per 30.09.2000 um ca. 2,24% zurückgenommen. Einschliesslich der neu erworbenen Objekte beträgt das Gesamtvermögen zu Verkehrswerten CHF 454,4 Mio., das Nettovermögen nach Liquidationssteuern erhöhte sich nur leicht auf CHF 298,3 Mio.

Der Abwertungsbedarf auf den Verkehrswerten drückte auch auf den Inventarwert und letztendlich auf die Anlagerendite. Bei einer Ausschüttungsrendite von 4,25% und einem Inventarwert von CHF 11'230.– pro Anteil resultiert eine Anlagerendite (Performance) von 1,8%.



Wohnüberbauung Stafflerstrasse, Hermetschwil
2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen
Die grosszügige Mehrfamilienhausüberbauung bietet gehobenen Wohnkomfort für Familien. Die exklusive Raumgestaltung wird zurzeit durch Parkettböden in den Wohnräumen vervollständigt.

Mit dem Abbau der liquiden Mittel konnte im Berichtsjahr einerseits der Fremdkapitalanteil leicht reduziert und andererseits vier Erfolgversprechende Objekte erworben werden.

Mit dem Ziel der Erhaltung der Marktfähigkeit des Portfolios wurde eine detaillierte Analyse des Immobilienbestandes vorgenommen. Dies erlaubt uns, den Werterhaltungsprozess in Zukunft, noch besser zu steuern.



Wohnüberbauung Aronenweg, Oetwil am See
1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen
Das Mehrfamilienhaus liegt in ländlicher Umgebung und spricht besonders Familien mit Kindern an.



Wohnüberbauung Blindenholzstrasse, Riedikon
2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen
Die Mehrfamilienhäuser sprechen mit gemütlichen Wohnungen vor allem Familien mit Kindern an. Kürzlich wurde das Treppenhaus renoviert und mit einem neuen Boden ausgestattet.

Der Leerwohnungsbestand hat sich gesamtschweizerisch betrachtet weiter zurückgebildet. Gemäss Angaben des Bundesamtes für Statistik betrug die Leerstandsquote per 30.06.2001 noch 1,34% (Vorjahr 1,49%). Eine Analyse der Entwicklungen auf Stufe der einzelnen Kantone zeigt jedoch markante Unterschiede: So weisen Zug und Zürich sinkende und mit 0,31% bzw. 0,47% die tiefsten Quoten aus, während auf der andern Seite der Skala Glarus und Schaffhausen steigende und mit 3,48% bzw. 3,24% die höchsten Ziffern ausweisen. Trotz leichter Abschwächung der Zusatznachfrage sind die Absorptionchancen von marktfähigen Objekten generell als gut einzustufen. Aber selbst in Regionen mit tiefer Leerstandsquote und mit spürbarem Nachfrageüberhang lassen sich nicht alle Objekte gleich gut vermarkten. So ist das Leerstandsrisiko von Wohnun-

gen, die den veränderten Ansprüchen der Nutzer nicht oder nur ungenügend entsprechen, weiterhin hoch. Entgegen dem allgemeinen Trend zu stabilen oder leicht ansteigenden Angebotspreisen stehen die Mieten solcher Objekte weiter unter Druck.

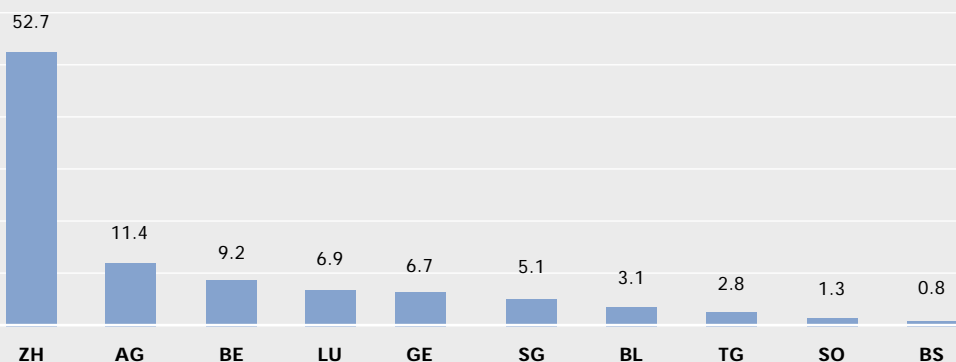
Im Geschäftsflächenmarkt ist die Situation noch akzentuierter. Vor allem in den beiden Städten Zürich und Genf wurde das Flächenüberangebot der letzten Jahre mehrheitlich abgebaut, und die Mietzinse in den Citygebieten haben sich dank der starken Nachfrage teilweise markant erholt. In den meisten übrigen Regionen ist noch keine generelle Trendwende zu beobachten. Vor dem Hintergrund der unsicheren Konjunkturerwicklung und der in Produktion stehenden Flächen ist aber auch in Zürich und Genf überbordende Euphorie fehl am Platz.

Traditionellerweise sind bei einem Grossteil der HIG-Liegenschaften die Mietzinse an den Landesindex für Konsumentenpreise gebunden. So hat sich denn die Entwicklung des Hypothekenzinses in den letzten zwölf Monaten nicht direkt auf die Mietzinse der HIG ausgewirkt. Auch bei indexierten Mieten gilt zu beachten, dass sich diese auf lange Sicht an den generellen Trends orientieren. Von entscheidender Bedeutung ist hier die Festlegung einer objektspezifischen Mietzinspolitik, wobei auf die regionalen und lokalen Marktgegebenheiten gebührend Rücksicht genommen werden muss.



Geschäftshaus Clarastrasse 17, Basel
In Kleinbasel entwickelt die HIG auf Herbst 2002 einen Neubau. Das siebenstöckige Gebäude bietet im Obergeschoss Raum für attraktive Stadt- und Attikawohnungen wie auch für Büroräume. Das Erdgeschoss lässt sich ideal als Ladenfläche nutzen.

Standorte der HIG-Liegenschaften nach Kantonen; Verkehrswerte in %



In Umsetzung dieser Philosophie konnten die Mietzinse des bisherigen Bestan-



**Wohnüberbauung Langfurren-/
Kreuzackerstrasse, Wetzikon**

1½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen
Vor 2 Jahren wurde die nahe des Dorfkerns
von Wetzikon gelegene Wohnüberbauung
sanft renoviert. Die Liegenschaft präsentiert
sich mit frisch gestrichener Fassade in neuem
Licht.

des im Berichtsjahr um ca. 3% erhöht
werden. Die weitere Zunahme der Miet-
erträge ist auf die neuen Objekte zurück-
zuführen.

Bei stichtagbezogener Betrachtung
erhöhte sich die Leerstandsquote für die
im Bestand gehaltenen Wohnungen per
30. September 2001 gegenüber dem glei-
chen Stichtag im Vorjahr leicht auf 2,7%.
Der betragsmässige Leerstands-verlust
konnte dagegen im Berichtsjahr gegenü-
ber dem Vorjahr abgebaut werden.



Wir schaffen nachhaltigen Mehrwert

Differenziertes

Portfolio-Management

Unser aktuelles Portfolio umfasst mehrheitlich qualitativ hoch stehende Schweizer Immobilien. Neu konzentrieren wir uns nicht mehr nur auf Wohnbauten, sondern auch auf Geschäftliegenschaften an ausgesuchten Standorten. Um die hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Rentabilität unserer Immobilien zu erfüllen, arbeiten wir auf der Basis einer differenzierten und ganzheitlichen Optik. Wir beobachten laufend die Markt-

entwicklung und analysieren, welche Standorte und welche Objekte zu welchen Preisen für uns rentabel und damit interessant sind. Jede einzelne Immobilie wird auf ihren Wert und ihre Marktaussichten hin geprüft und entsprechend der gewählten Objektstrategie entwickelt.

Bestehende Liegenschaften pflegen und unterhalten wir einerseits, um das gute Verhältnis zu unseren Mietern zu bewahren, andererseits, um die Rentabilität dieser Objekte nachhaltig zu gewährleisten.

Charakteristisch für unser prozessorientiertes Vorgehen ist, dass wir an dieser Stelle nicht nur über bestehende Renditeobjekte und abgeschlossene Investitionen berichten, sondern auch über neue Projekte, die sich teilweise noch im Evaluationsstadium befinden.

Büro- und Gewerbezentrum «Business Box Regensdorf», Schulstrasse 165, Regensdorf

Beim Bahnhof Regensdorf realisiert die HIG ein neues, repräsentatives Geschäftshaus, das im Herbst 2002 bezugsbereit wird.

Egal, wie viel Platz benötigt wird, in der «Business Box Regensdorf» finden Dienstleistungsunternehmen wie auch Hauptsitze von Industrieunternehmen auf einer Gesamtfläche von mehr als 6000 m² einen Firmensitz, der heutigen Anforderungen an moderne Arbeitsplätze flexibel und kostengünstig gerecht wird.

Architektonische Dimension zeigt die fünfgeschossige «Business Box Regensdorf» durch ihre 95 Meter Länge. Durch die geringe Gebäudetiefe mit beidseitigen Fensterfronten wird ein helles Raumklima geschaffen. Das Gebäudekonzept und die Tragstruktur erlauben maximale Flexibilität in der Mietflächenaufteilung und lassen alle Optionen für einen individuellen Mieterausbau offen. Zwei unabhängige Gebäudeeingänge und vertikale Erschliessungskerne mit rollstuhlgängigen Aufzugsanlagen ermöglichen einen bequemen Zugang zu allen Räumen.

BUSINESS **BOX** REGENSDORF





**Wohn- und Geschäftshaus
Mäderhof, Badstrasse 15, Baden**

Die HIG ist seit dem Jahr 2000 Eigentümerin der 40-jährigen Liegenschaft «Mäderhof» in Baden. Die aktuelle Nutzung des Gebäudes umfasst eine Fussgängerpassage im Erdgeschoss, Läden im Erd- und 1. Untergeschoss, ein Restaurant im 1. Obergeschoss, Büros in den Obergeschossen und eine Wohnung im Attikageschoss.

Das Objekt «Mäderhof» hat Erneuerungsbedarf und soll etappenweise saniert werden. Die HIG beauftragte vier Architekturbüros mit einer Studie. Das Ausmass der Sanie-

rung und Umnutzung wird gegenwärtig sorgfältig geprüft, damit für alle Beteiligten eine optimale Lösung gefunden werden kann. Die Maximalvariante, die grundsätzlich bereits vom Bauamt genehmigt wurde, sieht folgende Massnahmen vor: eine Fassadenrenovation des Gebäudes, die Vergrösserung der Ladenflächen bei einer gleichzeitigen Aufhebung der Fussgängerpassage, die Neugestaltung des Mietereingangs und des Treppenhauses an der Hirschliststrasse, die Sanierung der öffentlichen WC-Anlagen und einen zusätzlichen Gebäude-Annex im ersten Obergeschoss. Neben dieser Maximalvariante stehen auch weniger umfangreiche Teillösungen zur Diskussion.



**Überbauung Wanderful,
Weissenbühlweg, Bern**

2½-Zimmer-Wohnungen, 3½-Zimmer-
Wohnungen,
4½-Zimmer-Wohnungen, 5½-Zimmer-
Wohnungen,
4½-Zimmer-Maisonetten

Im Berner Morillon-Quartier, zwischen
Hauptbahnhof, Berner Innenstadt und
dem Naherholungsgebiet Gurten, liegt
«Wanderful». Die Wohnsiedlung
befindet sich auf dem ehemaligen
Sandoz-Wander-Areal und wurde im

Mai 2001 festlich eingeweiht. Heute
sind alle Wohnungen bereits vermie-
tet.

Der Lausanner Architekt Rodolphe
Luscher gestaltete eine exklusive
Überbauung, die Lebensgeniesser aller
Alterklassen anspricht.

Weltarchitektur in kompakter Form
fügt sich nahtlos in die städtebauliche
Szenerie und ist zugleich Blickfang.
Die charakteristische Bauform zeigt
beeindruckende Durchblicke und Ein-
sichten, vermittelt innen wie aussen
Transparenz und Geborgenheit.

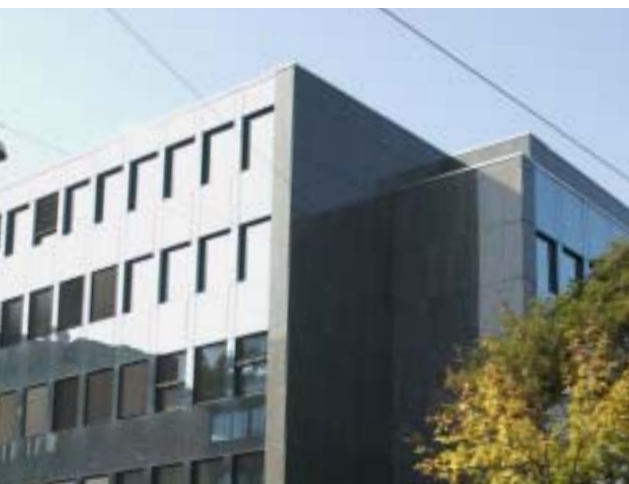


**Geschäftshaus Flüelahof,
Badenerstrasse 567,
Zürich-Altstetten**

Die HIG hat Anfang Jahr die Liegen-
schaft Flüelahof, Baujahr 1973,
erworben.

Die Aussenhülle des Gebäudes wurde
1995 vollständig saniert und präsenti-
ert sich in einem sehr guten Zustand.
Dagegen sind die Parkgeschosse, das
Treppenhaus und die Lifte renova-
tionsbedürftig.

Diese Bereiche werden bis Februar
2002 erneuert und damit auf einen
Standard gebracht, welcher der Mie-
terschaft und dem Charakter der Lie-
genschaft entspricht. Die Kosten für
Sanierungen und Ausbauten der ein-
zelnen Mietobjekte werden von den
Mietern getragen.



Hochwertige Materialien bestimmen den Komfort und das Bild der eindrucksvollen Architektur und garantieren hohe Lebensqualität. Bewusst auf Begegnung ausgelegt sind die öffentlichen Flächen, die zum Dialog bewegen, wie auch die transparenten Erker, die von den Bewohnern individuell gestaltet und genutzt werden können.

Die eigenwillige Wintergartenkonstruktion mit Schiebefenstern und Sonnenschutzelementen verlängert die schönste Jahreszeit und ergänzt Balkon oder Gartensitzplatz.



Die Verkehrswerte der «fertigen Objekte» der HIG Anlagestiftung wurden von KPMG Fides, Immobilien- und Bauberatung, Zürich, als Schätzungsexpertin per 30. September 2001 in der Zeit zwischen August und 15. September 2001 ermittelt. Ein Drittel der Objekte wurde turnusgemäss besichtigt; für zwei Drittel des Portefeuilles wurde desktopmässig (d.h. ohne Besichtigung) geschätzt.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird auftragsgemäss die Ertragswertmethode angewandt. Der Ertragswert basiert auf den Mieterträgen per 01.10.2001, die durch objektgerechte Kapitalisierung berechnet wurden. Der Kapitalisierungssatz beachtet individuell die Eigenschaften des Objektes. Voraussichtlich anfallende Investitionskosten für nicht wertvermehrende aperiodische Sanierungen und Instandhaltung sind teilweise aufgrund vorliegender Zustandsanalysen (mit Kostenschätzungen), teilweise aufgrund des vorhandenen Kenntnisstandes und von Schätzungen erstmals ertragswertmindernd in die Verkehrswertermittlung eingeflossen.

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 könnte. Definierte Voraussetzungen sind die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer mit einem angemessenen Zeithorizont und dass die Marktbedingungen zum Verkaufszeitpunkt nicht wesentlich von den am 30. September 2001 herrschenden Verhältnissen abweichen. Ferner bleiben Zu- oder Abschläge für Liebhaberkomponenten oder Gegengeschäfte im Verkehrswert unberücksichtigt. Man geht von der Annahme aus, dass die beteiligten Parteien unabhängig, wohlwissend, mit Bedacht und ohne Zwang handeln¹.

Die Objekte sind einzeln bewertet. Die Wertzusammenfassung stellt eine rechnerische Summierung und nicht die Summe eines Portefeuille- oder Einzelverkaufs dar, weil ein solcher Verkauf der Gesamtheit voraussichtlich markt- und damit wertbeeinflussende Wirkung entfalten würde.

Es wurden keine Abzüge für bei einem Verkauf anfallende Kosten (Verkaufsakti-

vitäten, Vermittlung, Handänderungsgebühren, Steuern etc.) gemacht.

Die Verkehrswerte der fertigen Objekte betragen CHF 391,240,000.-; die Verkehrswerte aller Objekte, inklusive der kürzlich erworbenen Objekte Baden (Mäderhof), Bern (Wander-Areal) und Zürich (Badenerstrasse) belaufen sich auf CHF 440,710,000.-.

KPMG Fides
Abteilung Immobilien- und Bauberatung

Julius Anderegg, Partner
Reto Schär, Seniormanager

Zürich, 25. Oktober 2001/rev. 8.11.2001

1) Zusammenfassend/frei zitiert nach
Bewertungsgrundlagen des Royal Institute
of Chartered Surveyors, London.



Vermögensrechnung/ Gewinnausschüttung

Flüssige Mittel/Liegenschaftensbestand/ Fremdkapitalverschuldung

Der Wertschriftenbestand von CHF 38,1 Mio. wurde abgebaut, um der Wachstumsstrategie der Stiftung Rechnung zu tragen und verstärkt Investitionen in Schweizer Liegenschaften zu tätigen. Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen stieg von 91,5% auf 99,4%. Gleichzeitig konnte der Fremdfinanzierungsgrad der Immobilien auf 31,9% des Verkehrswerts vermindert werden. Die Fremdkapitalverschuldung basiert hauptsächlich auf kurz- bis mittelfristigen festen Vorschüssen.

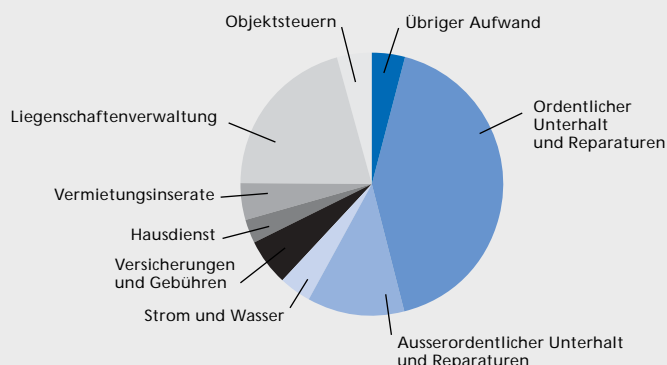
Abschreibungen/Rückstellungen

Den Rückstellungen für künftige Renovationen wurden CHF 3,2 Mio. zugewiesen. Die Wertberichtigung auf Immobilien von CHF 7 Mio. wurde direkt vom Buchwert in Abzug gebracht. Die ausgewiesenen Rückstellungen über CHF 16,3 Mio. beinhalten CHF 150'000.– für potenzielle Debitorenverluste.

Geschätzte Liquidationssteuern

Die geschätzten Liquidationssteuern wurden praktisch unverändert mit CHF 9,3 Mio. eingesetzt.

Das Geschäftsjahr 2000/2001



Inventarwert

Aufgrund der Verkehrswerte der per 30. September 2001 erstellten Liegenschaftenschätzung hat sich der Inventarwert gegenüber dem Vorjahr um CHF 285.– oder 2,5% auf CHF 11'230.– pro Anteil reduziert.

Zusammen mit dem Gewinnvortrag von CHF 764'802.29 und dem Jahresgewinn von CHF 12'525'168.04 ergibt sich ein verfügbarer Gewinn von CHF 13'289'970.33. Stiftungsrat und Geschäftsleitung schlagen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 490.– pro Anteil vor. Die Ausschüttungsrendite beträgt 4,25% gegenüber 4,5% im Vorjahr.

Bei Annahme des Antrages für die Gewinnverwendung beträgt die gesamte Ausschüttung CHF 12'378'624.–, und CHF 911'346.33 würden auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Anlagerendite beträgt 1,8% gegenüber 4,5% im Geschäftsjahr 1999/2000.

Ertragsrechnung

Im Geschäftsjahr 2000/01 hat eine Methodenänderung von der Brutto- zur Nettoverbuchung der Ertragsrechnung stattgefunden. Im Gegensatz zu den Vorjahren sind die Aufwendungen und Erträge aus den auf die Mieter überwälzbaren Betriebskosten in der Ertragsrechnung nicht mehr enthalten. Dadurch sind die Zahlen des Jahres 2000/2001 teilweise nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen konnten einerseits infolge konsequenter Verfolgung der Mietzinspolitik und andererseits infolge der verbesserten Nachfragesituation auf CHF 27,7 Mio. netto gesteigert werden. Zusätzlich tragen die Mietzinseinnahmen der Neuakquisitionen sowie ein aktives und intensiviertes Bewirtschaftungs-Controlling zu dieser positiven Entwicklung bei.

Verzinsung Fremdkapital

Die Verzinsung des Fremdkapitals stieg um CHF 1,3 Mio. an, und zwar aufgrund der Erhöhung des durchschnittlichen Fremdkapital-Zinssatzes von 3,2% auf 4,1%.

Ausserordentlicher Unterhalt

Die ausserordentlichen baulichen Aufwendungen fielen dieses Jahr planmässig niedriger aus und betragen CHF 0,7 Mio.

Liegenschaftenaufwand

Der Anstieg der übrigen Positionen des Liegenschaftenaufwandes ist hauptsächlich auf die Zunahme des Liegenschaftbestandes zurückzuführen.

Schätzungs- und Revisionskosten

Die Schätzungs- und Revisionskosten stiegen infolge intensiverer Projekt- und Akquisitionstätigkeit um CHF 45'578.65 auf CHF 231'008.95 an. Der **Reinertrag** beträgt im Geschäftsjahr 2000/2001 CHF 12'525'168.04 und stellt eine Steigerung um 8,4% gegenüber dem Vorjahr dar.

Zürich, 5. November 2001

Franz Steinegger
Präsident des Stiftungsrates

Fritz Burri
Geschäftsleiter

VERMÖGENSRECHNUNG

	per 30.09.2001		per 30.09.2000	
	Buchwert CHF	Verkehrswert CHF	Buchwert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven				
Liegenschaften				
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0.00	0.00	5'394'070.40	5'394'070.40
Angefangene Bauten (inkl. Land)	11'014'705.60	11'014'705.60	12'508'267.25	12'508'267.25
Fertige Bauten (inkl. Land)	438'421'491.26	440'756'900.00	394'317'461.50	420'208'000.00
Total Liegenschaften	449'436'196.86	451'771'605.60	412'219'799.15	438'110'337.65
Flüssige Mittel	881'060.18	881'060.18	38'402'394.20	38'402'394.20
Sonstige Vermögenswerte	1'738'388.64	1'738'388.64	2'152'651.05	2'152'651.05
Total Aktiven	452'055'645.68	454'391'054.42	452'774'844.40	478'665'382.90
Passiven				
Hypothekarschulden und Kredite	144'020'000.00	144'020'000.00	145'106'523.26	145'106'523.26
Sonstige Verbindlichkeiten	2'611'778.35	2'611'778.35	6'119'988.85	6'119'988.85
Rückstellungen	16'350'000.00	150'000.00	20'100'000.00	20'100'000.00
Fremdkapital	162'981'778.35	146'781'778.35	171'326'512.11	171'326'512.11
Liberiertes Anteilscheinkapital	275'783'897.00		268'034'302.00	
Gewinnvortrag	764'802.29		1'862'140.55	
Reinertrag des Geschäftsjahres	12'525'168.04		11'551'889.74	
Nettovermögen	289'073'867.33	307'609'276.07	281'448'332.29	307'338'870.79
Geschätzte Liquidationssteuern		9'281'162.07		9'232'792.79
Nettovermögen nach Liquidationssteuern		298'328'114.00		298'106'078.00
Anzahl Anteile im Umlauf		25'463.00		24'790.00
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung		11'230.00		11'515.00

ERTRAGSRECHNUNG

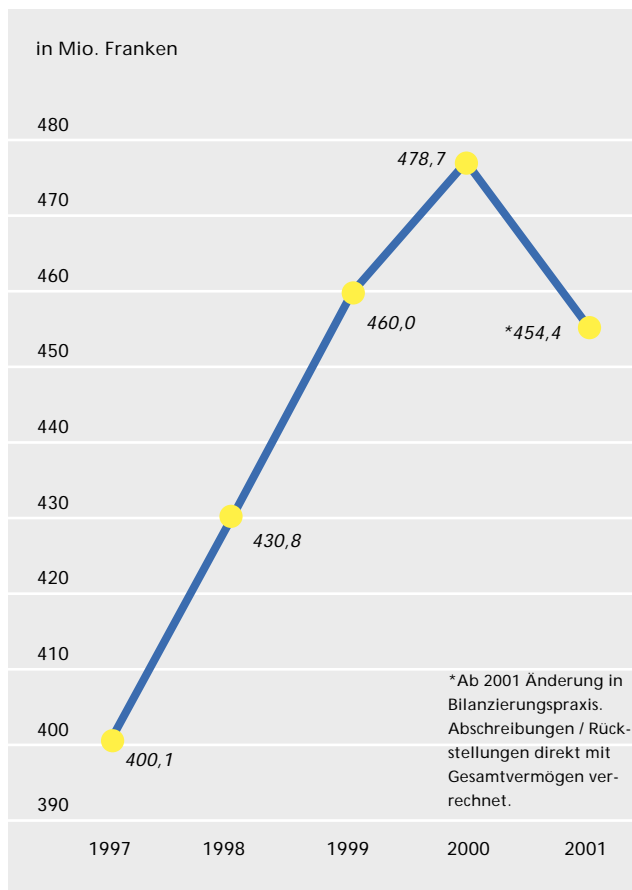
	2000/2001	CHF	1999/2000	CHF
Ertrag				
Mietzinseinnahmen		27'700'776.09		24'851'254.75
Aktivzinsen und übrige Erträge		2'157'859.65		2'610'129.70
Aktivierte Bauzinsen		0.00		0.00
Total Ertrag		29'858'635.74		27'461'384.45
Aufwand				
Passivzinsen		5'872'697.16		4'578'721.55
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen		2'534'832.00		2'424'089.05
Ausserordentlicher Unterhalt		722'316.50		2'677'253.55
Liegenschaftsverwaltung				
Liegenschaftenaufwand		1'534'366.10		3'068'203.70
Verwaltungsaufwand		1'244'753.35		1'082'924.90
Revisions- und Schätzungskosten		231'008.95		185'430.30
Steuern und Abgaben		0.00		51'007.05
Reglementarische Vergütung		1'363'000.00		1'435'000.00
Abschreibungen auf Liegenschaften				
Bildung pauschale Wertberichtigung	7'000'000.00		0.00	
Entnahme aus Rückstellungen	-7'000'000.00	0.00	0.00	0.00
Rückstellungen				
Zuweisungen	3'200'00.00		2'677'253.55	
Entnahmen	0.00	3'200'000.00	2'677'253.55	0.00
Übrige Aufwendungen		630'493.64		217'940.81
Kursverluste auf Wertschriften		0.00		188'923.80
Total Aufwand		17'333'467.70		15'909'494.71
Reinertrag des Rechnungsjahres		12'525'168.04		11'551'889.74
Gewinnvortrag		764'802.29		1'887'140.55
Differenz Gewinnausschüttung 99/00		0.00		-50'000.00
Gesetzliche Reserven S.I. La Tourelle		0.00		25'000.00
Verfügbare Reinertrag		13'289'970.33		13'414'030.29
Verwendung des Reinertrages				
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Reinertrag wie folgt zu verwenden:				
Ausschüttung pro Anteil		490.00		518.00
Total Ausschüttung		12'378'624.00		12'649'228.00
Vortrag auf neue Rechnung		911'346.33		764'802.29
Total Reinertrag		13'289'970.33		13'414'030.29

WICHTIGE KENNZAHLEN

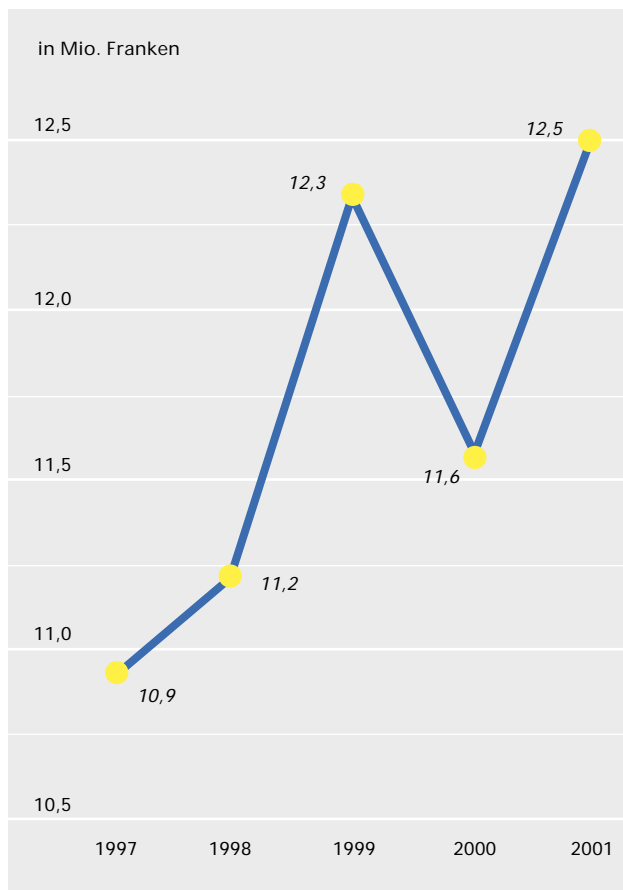
	1996/97	1998	1999	2000	2001
Inventarwert nach Ausschüttung	CHF 10'900.00	CHF 11'210.00	CHF 11'515.00	CHF 11'515.00	CHF 11'230.00
Ausschüttung	CHF 575	CHF 518	CHF 518	CHF 518	CHF 490
Direktrendite (Ausschüttung)	5,0%	4,5%	4,5%	4,5%	4,25%
Anlagerendite (Performance)	5,3%	4,6%	4,5%	4,5%	1,8%
Leerstand per 30.09.01 In Prozenten des Bestandes	5,5%	9,5%	3,7%	2,3%	2,7%
Anzahl Wohnungen	69	129	54	34	44

ENTWICKLUNGEN

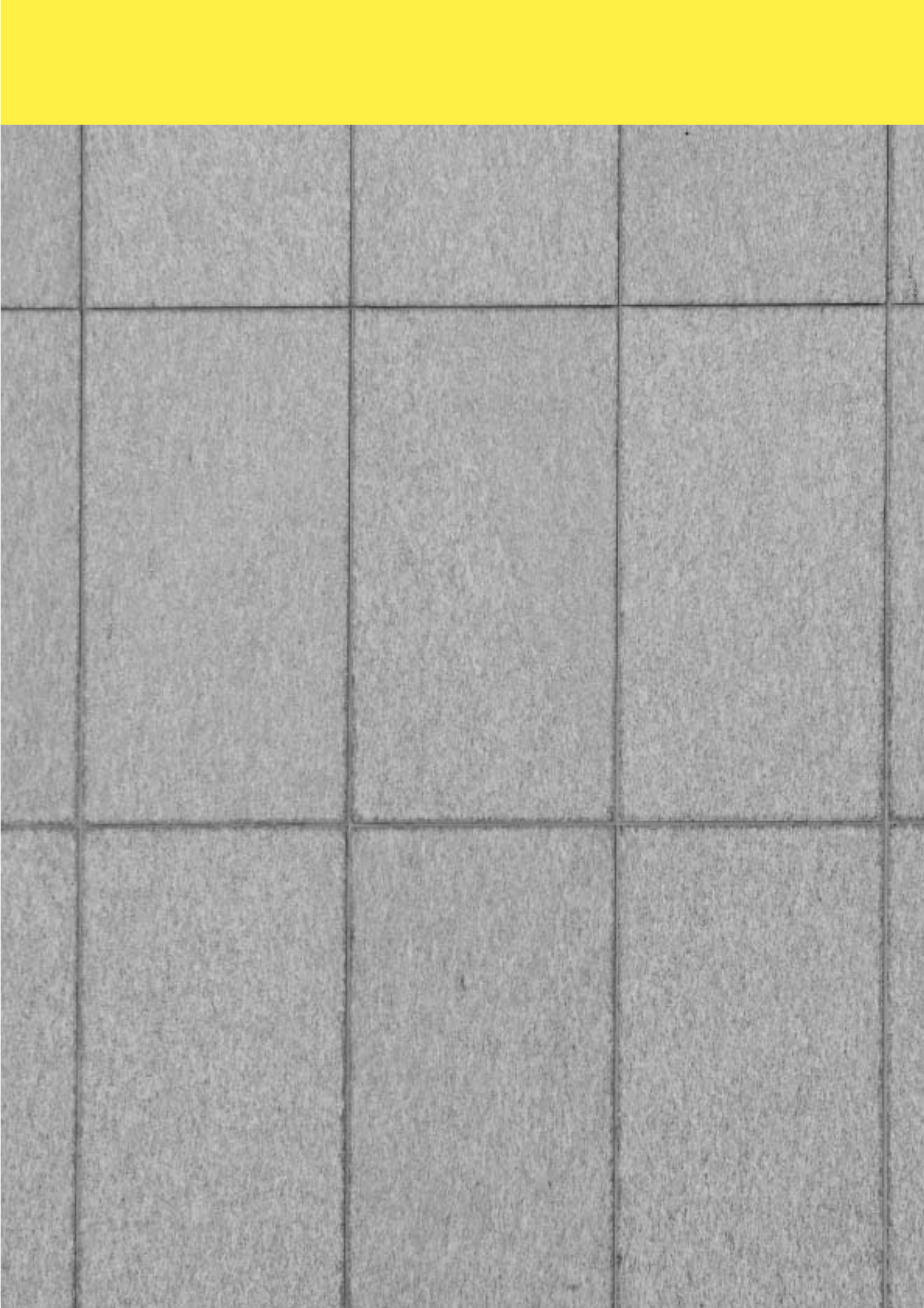
Entwicklung des Gesamtvermögens
(zu Verkehrszwecken)



Entwicklung des Reinertrages







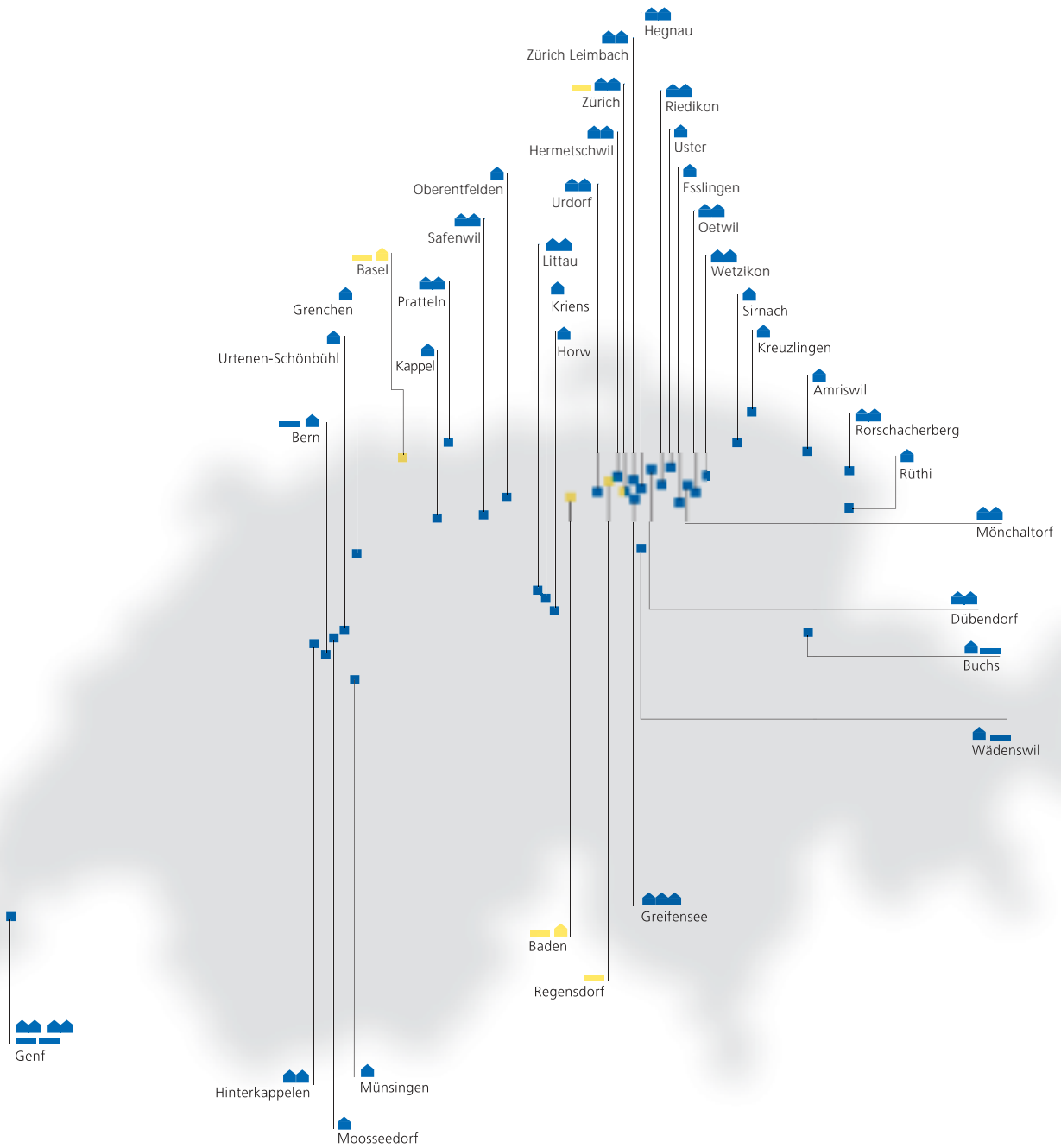
LIEGENSCHAFTENBESTAND

Aufstellung nach Kantonen (Verkehrswert)	
Kanton	Anteil in %
Zürich	52,7
Aargau	11,4
Bern	9,2
Luzern	6,9
Genf	6,7
St. Gallen	5,1
Basel-Land	3,1
Thurgau	2,8
Solothurn	1,3
Basel-Stadt	0,8
Ganze Schweiz	100,0





Aufstellung nach Wohnungsgrössen	
Wohnungsgrösse	Anteil in %
1 und 1 ½ Zimmer	8,0
2 und 2 ½ Zimmer	16,7
3 und 3 ½ Zimmer	34,0
4 und 4 ½ Zimmer	29,1
5 und mehr Zimmer	12,2
Total	100,0

Aufstellung nach Alter	
Alter	Anteil in %
unter 15 Jahre	42,1
16–30 Jahre	57,9
Total	100,0





OBJEKTSTANDORTE



Fertige Bauten

-  bis 40 Wohnungen
-  41-120 Wohnungen
-  über 120 Wohnungen
-  Kommerzielle Gebäude

Angefangene und neu erworbene Bauten sowie Renovationen

-  bis 40 Wohnungen
-  41-120 Wohnungen
-  über 120 Wohnungen
-  Kommerzielle Gebäude

LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 30.09.2001

Ort Strasse	Baujahr	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen
				1- und 1½-Zimmer	2- und 2½-Zimmer	3- und 3½-Zimmer	4- und 4½-Zimmer	5- und 5½-Zimmer	
Fertige Bauten Wohnhäuser									
Amriswil Säntisblickstrasse 9–13	1974	2'464	3			18	8		26
Dübendorf Libellenweg 1–15	1994	6'870	8		18	14	22		54
Esslingen Grüningerstrasse 2–8	1980	2'742	4		6	15	4	3	28
Greifensee «Ocht» Burstwiesenstrasse 65–69	1975	3'216	3					43	43
Burstwiesenstrasse 37–43	1974	4'457	4					55	55
Sandbühlstrasse 18–24	1974	3'143	4	3	3	11	21	4	42
Sandbühlstrasse 40–46	1974	3'917	4			30			30
Grenchen Moosstrasse 2+6	1971	826	2	6	3	9			18
Hermetschwil-Staffeln Rigiweg 1/Stafflerstrasse 20–24	1994	11'333	4		23	23	23		69
Hinterkappelen Kappelenring 4	1973	4'361	1	15	15	15	17	1	63
Horw Spitzberglistrasse 2	1973	3'572	1	1	9	18	9		37
Kappel Grossmatt 714/715	1990	2'957	2			1	12		13
Kreuzlingen Seetalstrasse 46+48	1981	1'930	2			4	8	4	16
Kriens Obnauerstrasse 5+7	1984	2'818	2		5	15	5		25
Littau Säntishof 2–12	1998	8'416	6			26	28		54
Mönchaltorf «Langenmatt» Langenmattstrasse 14–18	1975	3'128	3			3	5	18	26
Langenmattstrasse 20–28	1975	4'938	5			11	12	20	43

Läden	Restaurants	Büros, Praxen	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF vereinnahmt (Netto-Mietzins) 01.10.00 bis 30.9.01
			26		52	4'950'100.00	4'896'235.00	3'900'000.00	280'692.60
			60	10	124	19'674'600.00	13'302'000.00	18'340'000.00	1'156'097.40
			28	3	59	4'650'000.00	4'941'000.00	6'660'000.00	419'554.10
			46	14	103	7'546'100.00	10'827'000.00	9'850'000.00	701'137.15
			72	1	128	12'392'800.00	14'991'627.00	14'300'000.00	1'026'664.25
			51	3	96	8'317'700.00	9'822'800.00	9'760'000.00	693'972.25
			38	6	74	5'651'400.00	7'699'136.00	6'950'000.00	498'872.75
			18		36	1'983'000.00	2'445'000.00	2'050'000.00	118'869.80
			97	17	183	15'057'000.00	12'010'000.00	15'530'000.00	1'009'054.00
			56		119	9'335'856.70	11'078'800.00	10'710'000.00	792'489.80
			31	1	69	9'655'600.00	6'538'000.00	9'640'000.00	561'434.55
			13	1	27	3'945'600.00	4'231'647.00	3'790'000.00	176'790.00
			24		40	3'022'400.00	3'719'000.00	2'930'000.00	194'766.30
			24	1	50	5'535'200.00	4'971'000.00	5'220'000.00	322'632.30
			61	15	130	17'558'250.00	14'725'000.00	16'510'000.00	981'438.26
			45	1	72	5'213'500.00		6'110'000.00	447'598.35
			61		104	8'507'000.00	15'795'000.00	10'010'000.00	718'700.15

Ort Strasse	Baujahr	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen
				1- und 1½-Zimmer	2- und 2½-Zimmer	3- und 3½-Zimmer	4- und 4½-Zimmer	5- und 5½-Zimmer	
Moosseedorf Lenzenholestrasse 2-6	1972	2'798	3		3	19			22
Münsingen Löwenmatte 39/41	1972	2'101	2			8	8		16
Oberentfelden Schönenwerderstrasse 57+59	1992	5'537	2	3	24	5	3		35
Oetwil am See 1 Aronenweg 13-17	1996	4'668	3	2	6	4	15	3	30
Oetwil am See 2 Aronenweg 7-11	1997	4'415	3	1	1	9	17		28
Pratteln Längstrasse 11	1972	6'465	1	15		45	16		76
Riedikon-Uster Alte Blindenholzstrasse 1-5 / Blindenholzstrasse 71-75	1996	5'627	6	4	12	8	28		52
Rorschacherberg Wiesentalstrasse 9	1972	4'008	1	12	12	23	24		71
Rüthi SG Wiesstrasse 1025-5/1027-3	1983	2'575	2			8	8		16
Safenwil 1 Brühlstrasse 9-15	1987	6'343	2		1	9	14	4	28
Safenwil 2 Brühlstrasse 17-25	1989	5'587	2		2	10	15	7	34
Sirnach Untermattstrasse 8-10	1974	4'238	4			16	16		32
Urdorf Im Chlösterli 11-21	1997	5'312	6		6	21	15		42
Urtenen-Schönbühl Grubenstrasse 100-110	1974	4'827	6		3	18	15		36
Uster Bachgasse 32-34	1981	2'567	2		6	6	8		20
Volketswil-Hegnau «Grindel 1» Grindelstrasse 41-51	1985	6'949	6		6	18	22	4	50

Läden	Restaurants	Büros, Praxen	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF vereinnahmt (Netto-Mietzins) 01.10.00 bis 30.9.01
			29		51	3'183'700.00	3'400'000.00	3'990'000.00	249'193.00
			12		28	2'575'900.00	2'350'000.00	3'100'000.00	193'807.75
			36	5	76	7'706'900.00	8'631'000.00	7'050'000.00	449'076.00
			46	7	83	11'511'600.00	8'172'000.00	9'950'000.00	604'103.35
			40	4	72	10'479'500.00	7'587'000.00	9'290'000.00	566'664.30
			134		210	15'698'820.45	15'281'000.00	13'800'000.00	856'529.05
			55	9	116	17'996'000.00	15'858'000.00	15'780'000.00	946'560.15
			75	4	150	7'941'800.00	12'590'000.00	9'730'000.00	698'053.30
			18		34	2'721'200.00	3'480'000.00	2'010'000.00	91'681.95
			35	4	67	7'205'300.00	7'306'581.00	5'310'000.00	328'921.59
			46	21	101	9'123'700.00	7'857'824.00	6'630'000.00	406'941.24
			37		69	6'569'000.00	7'487'000.00	5'960'000.00	351'879.45
			46	15	103	14'877'100.00	9'279'000.00	16'100'000.00	932'424.70
			19	4	59	6'544'200.00	6'520'000.00	6'170'000.00	428'726.65
			16	3	39	3'590'500.00	4'356'000.00	4'510'000.00	310'196.30
			73		123	15'348'000.00	11'853'000.00	15'760'000.00	981'081.40

Ort Strasse	Baujahr	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen
				1- und 1½-Zimmer	2- und 2½-Zimmer	3- und 3½-Zimmer	4- und 4½-Zimmer	5- und 5½-Zimmer	
Volketswil-Hegnau «Grindel 2» Grindelstrasse 53-61	1987	7'093	5		4	18	21	3	46
Wetzikon «Langfurren» Kreuzackerstrasse 36-42 / Langfurrenstrasse 1-7	1983	8'809	8	4	12	36	16		68
Zürich-Albisrieden Wydäckerring 61/65/73	1976	4'097	3	49					49
Zürich-Leimbach Sihlweidstrasse 58-64	1971	5'831	4	6	10	17	12	4	49
Total fertige Bauten / Wohnhäuser			129	121	190	511	447	173	1442
Wohn-/Geschäftshäuser									
Baden Mäderhof / Badstrasse 15	1961	1'005	1					1	1
Bern Weissenbühlweg 40	2000	3'241	1		4	14	18	4	40
Buchs Bahnhofstr. 35 / Grünastr. 24	1999	1'240	1						
Bahnhofstrasse 37	1962		1			2			2
Genf Chemin Champ d'Anier 5	1971	442	1			8		16	24
Fort-Barreau 15	1992	2'903	1		7	6	4	2	19
Vernier Avanchet-Parc: Grand-Bay 20	1975	4'650	1	8	56	1			65
Avanchet-Parc: Grand-Bay 21	1977		1						
Wädenswil Zugerstrasse 2 / Seestrasse 115	1992	1'907	1	1	13	8	1	1	24
Total fertige Bauten / Wohn-/Geschäftshäuser			9	9	80	39	23	24	175

Läden	Restaurants	Büros, Praxen	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF vereinnahmt (Netto-Mietzins) 01.10.00 bis 30.9.01
			59	4	109	17'386'400.00	11'034'000.00	15'310'000.00	952'921.30
			80	7	155	14'772'309.35	12'879'000.00	16'190'000.00	1'080'996.45
			49	5	103	6'997'700.00	6'377'400.00	5'040'000.00	398'892.15
			40		89	9'446'453.00	11'150'361.00	10'880'000.00	694'275.00
0	0	0	1696	165	3303	334'672'189.50	315'442'411.00	334'820'000.00	21'623'689.09
5	1	15	2		24	18'459'640.26	11'550'000.00	17'000'000.00	895'359.60
		3	37	3	83	17'746'965.70	13'500'000.00	17'746'900.00	477'764.50
3		4	11	1	19				
2		3		3	10	12'609'786.70	8'250'000.00	11'150'000.00	700'000.55
			24	1	49	4'521'000.00	5'500'000.00	6'180'000.00	477'117.50
2		4	24	2	51	8'038'500.00	7'507'800.00	6'460'000.00	399'304.15
			44		109		6'414'000.00		
15	1	2	81	24	123	20'633'000.00	19'988'000.00	17'410'000.00	1'325'238.85
7		9	70	7	117	14'121'100.00	16'317'000.00	15'220'000.00	1'050'863.85
34	2	40	293	41	585	96'129'992.66	89'026'800.00	91'166'900.00	5'325'649.00

Ort Strasse	Baujahr	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen
				1- und 1½-Zimmer	2- und 2½-Zimmer	3- und 3½-Zimmer	4- und 4½-Zimmer	5- und 5½-Zimmer	
Geschäftshäuser									
Zürich Badenerstrasse 567	1973	1'107	1						0
Total fertige Bauten / Geschäftshäuser			1	0	0	0	0	0	0
Total fertige Bauten			139	130	270	550	470	197	1617
Pauschale Wertberichtigung									
Total fertige Bauten netto									
Angefangene Bauten/Land									
Regensdorf, Schulstrasse Basel, Clarastrasse									
Total angefangene Bauten			0	0	0	0	0	0	0
Alle Bauten									
Total Bauten			139	130	270	550	470	197	1617

Im Geschäftsjahr 2000/2001 erworben :

Baden
Badstrasse 15

Zürich
Badenerstrasse 567

Fertig gestellt:

Bern
Weissenbühlweg 40

Neue Bauprojekte:

Regensdorf
Schulstrasse 165

Basel
Klarastrasse 17

Verkäufe:

keine

Läden	Restaurants	Büros, Praxen	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF vereinnahmt (Netto-Mietzins) 01.10.00 bis 30.9.01
1	0	4	51	6	62	14'619'309.10	14'454'000.00	14'770'000.00	751'438.00
1	0	4	51	6	62	14'619'309.10	14'454'000.00	14'770'000.00	751'438.00
35	2	44	2040	212	3950	445'421'491.26	418'923'211.00	440'756'900.00	27'700'776.09
						7'000'000.00			
						438'421'491.26	418'923'211.00	440'756'900.00	27'700'776.09
						7'246'437.35		7'246'437.35	
						3'768'268.25		3'768'268.25	
0	0	0	0	0	0	11'014'705.60	0.00	11'014'705.60	0.00
35	2	44	2040	212	3950	449'436'196.86	418'923'211.00	451'771'605.60	27'700'776.09



Adressen

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

Geschäftsleitung

Fritz Burri

BVG-konforme Anlagen

Die HIG-Anteilscheine sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

2001

HIG Immobilien Anlage Stiftung

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