



HIG

Immobilien
Anlage
Stiftung

Das HIG-Team stellt sich vor:



Fritz Burri
Geschäftsleiter



Gabriela Ciapparelli
*Assistentin der
Geschäftsleitung*



David Tobler
*Leiter Finanzen und
Controlling*



Remo A. Zanetti
Bauberater

G E S C H Ä F T S B E R I C H T 2 0 0 2
H I G I M M O B I L I E N A N L A G E S T I F T U N G

	Inhalt	
<i>VIELFÄLTIGE PERSPEKTIVEN</i>	Vorwort des Präsidenten des Stiftungsrates	5
<i>LANGFRISTIGE PERSPEKTIVEN</i>	Anlagestrategie	7
	Das Geschäftsjahr im Überblick	7
	Kurzbericht des Schätzungsexperten	9
	Bau- und Anlagetätigkeit	10
	Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung	13
	Wichtige Kennzahlen / Entwicklungen	15
	Vermögensrechnung	16
	Ertragsrechnung	17
	Bericht der Kontrollstelle	18
	Objektstandorte / Liegenschaftenbestand	19
	Liegenschaftenverzeichnis	20
	Organe	26
<i>AUSSICHTSREICHE PERSPEKTIVEN</i>		

A close-up, low-angle shot of a modern building's facade. The facade features a grid of rectangular panels, some of which are recessed, creating a three-dimensional effect. The panels are made of a light-colored material, possibly metal or stone, with a fine, horizontal ribbed texture. The text 'VIELFÄLTIGE PERSPEKTIVEN' is prominently displayed across the center of the image, rendered in a bold, black, sans-serif font. The perspective is from a low angle, looking up at the building, which emphasizes its height and architectural details. The sky is a clear, deep blue, visible in the upper left corner.

VIELFÄLTIGE
PERSPEKTIVEN

Dienstleistungs- und Wohngebäude, Clarastrasse 17, Basel (Anlageobjekt Nr. 110)

Vielfältige Perspektiven im Anlagemarkt Immobilien? Werden die Entwicklungen der verschiedenen Indizes verglichen, bestätigen sich die in Immobilien projizierten Eigenschaften eindrücklich. Vorab zu erwähnen sind hier die Werthaltigkeit, die Diversifikation der Risiken dank der geringen Korrelation zu den anderen Anlagesegmenten und die relativ stetige Ausschüttungsrendite.

Der Markt der Anlagevehikel ist in Bewegung. Dies gilt auch für die Anlagegefäße im Bereich Immobilien. Es bewirbt sich eine breitere Palette von Produkten um die Anlagegelder. Konkurrenz belebt das Geschäft und fordert die Anbieter. Erfolg haben werden nur die Produkte, welche die Ansprüche der Anleger nachhaltig zu erfüllen vermögen. Diese sind allerdings vielschichtiger geworden. Es sind am Markt fokussierte wie auch diversifizierte Produkte gefragt, je nach Ausrichtung und Bedürfnis des Anlegers. Im Bereich der Anlage von Vorsorgegeldern stehen nebst einer im Verhältnis zum Risiko angemessenen Rendite wieder vermehrt die Bedürfnisse nach Sicherheit

und Nachhaltigkeit und die Transparenz in der Berichterstattung im Zentrum der Interessen der Anleger. Diese zu erfüllen hat für HIG weiterhin oberste Priorität. Die Maxime der langfristig ausgerichteten Wertschöpfung steht deshalb für HIG vor der kurzfristigen Gewinnmaximierung.

HIG hat ihre Hausaufgaben gemacht und stellt sich dem Wettbewerb. Nach einem Jahr der Konsolidierung – notabene mit einem erfreulichen operativen Resultat – stehen mit der Umsetzung der auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Wachstumsstrategie vielversprechende Perspektiven an.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns auf eine prosperierende Entwicklung der HIG im Interesse aller Anleger.



Franz Steinegger, *Präsident des Stiftungsrates*



Franz Steinegger

LANGFRISTIGE
PERSPEKTIVEN

Dienstleistungsgebäude Business Box, Regensdorf (Anlageobjekt Nr. 202)

HIG investiert die ihr anvertrauten Mittel in hochwertige schweizerische Immobilienwerte. Strategisch werden 75 % in Wohn- und 25 % in Geschäftsimmobilien investiert. Die HIG konzentriert sich dabei neu auf die nationalen Wirtschaftszentren inklusive deren Agglomerationen sowie auf mittelgrosse Städte mit Perspektiven.

Eigentumsformen/

Anlagebeschränkungen

Prioritär werden Anlagen im Alleineigentum getätigt, wobei grundsätzlich auch Mit- und Stockwerkeigentum sowie Bauten im Baurecht zulässig sind. Nicht investiert wird in Industrie- und Hotelliegenschaften.

Fremdkapital

Die Aufnahme von Fremdkapital ist gestattet. Als strategische Quote wird im Durchschnitt aller Liegenschaften ein Anteil von 25 % des Immobilienvermögens zu Verkehrswerten angestrebt. Die Belastung darf 40 % nicht überschreiten.

Sacheinlage

HIG kann Liegenschaften von steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen gegen

Ausgabe von Anteilscheinen übernehmen, sofern dadurch die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Bewertungsmethodik

Die Verkehrswerte der Liegenschaften basieren auf dem Ertragswert. Wertbeeinflussende Faktoren wie Standort- und Objektqualität, Mietzinspotenziale/-risiken, vorhandener Sanierungsbedarf usw. werden angemessen berücksichtigt.

Rückstellungen

Auf Stufe Portfolio bildet HIG angemessene Rückstellungen für den nicht aktivierbaren Anteil zukünftiger Sanierungen.

Mietzinspolitik

Die Festsetzung der Mietzinse richtet sich nach dem Markt. Angestrebt wird ein nachhaltig marktfähiges Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Mietzinse werden wo möglich indexiert und die Betriebskosten ausgelagert, d.h. mit den Mietern abgerechnet.

Die HIG Immobilien Anlage Stiftung kann auf ein erfreuliches Geschäftsjahr zurückblicken. Es wurde eine Performance von 5 % erwirtschaftet. Der ausgewiesene Reinertrag beträgt CHF 14,3 Mio. und ermöglicht eine Ausschüttungsrendite von 4,8%. Das Gesamtvermögen entwickelte sich auf CHF 473'672'871.–. Die per 30.09.2002 vorgenommene Bewertung des Gesamtportfolios an «fertigen Bauten» zeigt, dass die im letzten Jahr modifizierte Ertragswertmethodik zu einer realistischen Einschätzung der Verkehrswerte führt und eine kontinuierliche Entwicklung erwarten lässt. Die parallel zu den Verkehrswerten erstmals für einen Drittel des Portfolios berechneten DCF-Werte bestätigen dieses Bild.

Nicht nur das operative Ergebnis zeigt positive Perspektiven im Umfeld der HIG. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden auf verschiedenen Ebenen Schwerpunkte gesetzt. Auf strategischer Ebene wurden das Leitbild und die Anlagestrategie überarbeitet. Gemäss dem neuen Leitbild will die HIG mit zu den führenden Immobilien-Anlagestiftungen gehören und den angeschlosse-



Perspektiven:

Betrachte ich eine Sache aus verschiedenen Blickwinkeln, ergeben sich andere Perspektiven, öffnen sich neue Horizonte und Dimensionen, die ungeahnte Möglichkeiten aufdecken.

nen Vorsorgeeinrichtungen eine professionelle, kosteneffiziente Dienstleistung erbringen. Zu diesem Zweck strebt sie eine Stärkung ihrer Position als unabhängiges, attraktives und stabiles Anlagegefäss an. Mit der erneuerten «Anlagestrategie Immobilien» wird die Objektakquisition und die Steuerung und Entwicklung des Bestandesportfolios weiter konkretisiert. Die Anforderungen der an der HIG angeschlossenen Anleger nach Sicherheit, Inflationsschutz, Risikodiversifikation und nach einer marktkonformen und nachhaltig gesicherten Rendite bilden dabei ein zentrales Kriterium.

Mit dem Ziel, das Risiko-/Renditeprofil sowie die Markt- und Zukunftsfähigkeit der einzelnen Liegenschaften besser zu kennen und transparent darzustellen, hat HIG ihren Immobilienbestand systematisch analysiert und in Abstimmung mit der übergeordneten Anlagestrategie pro Liegenschaft eine Objektstrategie definiert. Mit dieser Massnahme wird der Immobilienbestand strategiekonform und aktiv bewirtschaftet in die Zukunft geführt.

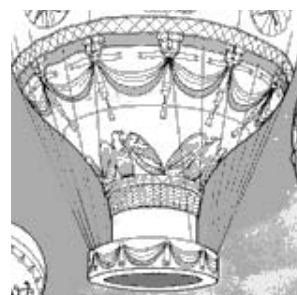
Im operativen Bereich wurden vor allem die beiden Neubauten in Regensdorf und in Basel vorangetrieben sowie die umfassende Sanierung der Wohnüberbauung in Mönchaltorf vorbereitet und ausgelöst. Im Weiteren konnten nach der Zustimmung der Anleger an der letztjährigen Anlegerversammlung der neue Auftritt und die neue Namensgebung umgesetzt werden. So firmiert nun die HIG als «HIG Immobilien Anlage Stiftung».

Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt

Gesamtschweizerisch standen gemäss dem Bundesamt für Statistik per 30.06.2002 in etwa 40'600 Wohnobjekte leer. Dies entspricht einer Leerstandsziffer von 1,13% (Vorjahr 1,34%). Diese Situation ist primär auf einen leichten Rückgang der Wohnungsproduktion und auf eine leichte Zunahme der Wohnbevölkerung zurückzuführen. Es ist aber zu beachten, dass das Wohnungsangebot regional stark differiert. In den Wirtschaftsmetropolen herrscht eine starke Nachfrage bei knappem Angebot, was tendenziell zu steigenden Mieten und dazu führt, dass auch weniger attraktive

Objekte (zumindest vorübergehend) einen Mieter finden. In periphereren Regionen ist demgegenüber nach wie vor ein Überangebot zu verzeichnen. Zudem lässt sich aus der Wohnbevölkerungsstatistik entnehmen, dass verschiedene Regionen mit hohen Leerstandsziffern eine stabile oder negative Bevölkerungsentwicklung aufweisen, was das Leerstandsrisiko für diese Regionen eher erhöht, währenddem in den Ballungszentren der umgekehrte Mechanismus spielt.

Die Nachfrage nach Geschäftsflächen hat sich im zurückliegenden Jahr aufgrund der anhaltenden konjunkturellen Flaute stark zurückgebildet. Als Ausnahmen können die Citylagen in Zürich und Genf bezeichnet werden, welche zumindest mässig gefragt sind. Der spürbare Nachfragerückgang hat die erfolgreiche Vermarktung der zur Vermietung stehenden Geschäftsflächen generell erschwert.



Wie beauftragt haben wir als unabhängige Bewertungsexpertin den Liegenschaftenbestand der HIG Immobilien Anlage Stiftung per 30. September 2002 bewertet. Ein Drittel der Objekte wurde turnusgemäss besichtigt und neben der herkömmlichen Verkehrswertermittlung zusätzlich nach der Discounted Cash-Flow-Methode bewertet. Die restlichen Liegenschaften wurden desktopmässig bewertet.

Für die Ermittlung der im Geschäftsbericht abgebildeten Verkehrswerte wird die Ertragswertmethode angewandt. Der Ertragswert basiert auf den Mieterträgen per 1. Oktober 2002. Die Mieterträge werden je Objekt individuell kapitalisiert, unter Berücksichtigung der nachhaltigen Kosten für Kapital, Bewirtschaftung und Unterhalt, Fondsäufnungskosten für die künftigen Sanierungen sowie der Risiken für Leerstand und Mietzinsverluste. Berücksichtigt ist die Tatsache, dass bei fast allen Objekten die gesetzlich zulässigen Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt werden. Erwartete, voraussichtlich anfallende Investitionskosten für nicht wertvermehrende aperiodische Sanierung und Instandhaltung sind aufgrund vorliegender Zustandsanalysen (mit Kostenschätzungen) in die Verkehrswerte 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 kann.

Die Objekte sind einzeln bewertet. Die rechnerische Summierung stellt nicht das Resultat eines En-bloc-Verkaufes 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.

Parallel zur herkömmlichen Verkehrswertermittlung wurden 14 Objekte nach der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Es zeigt sich, dass die DCF-Werte leicht über den nach herkömmlicher Bewertungsmethode ermittelten Verkehrswerten liegen.

Die Verkehrswerte der von uns bewerteten Objekte betragen CHF 424'110'000.–, jene aller Objekte, inklusive der kürzlich erworbenen Liegenschaft in Winterthur, der fertig gestellten Überbauung in Bern sowie der sich im Bau befindlichen Objekte in Regensdorf und Basel (value at cost) belaufen sich gesamthaft auf CHF 471'595'261.–.

KPMG Fides
Abteilung Real Estate/Immobilien- und Bauberatung

Julius Anderegg, Partner
Reto Schär, Senior Manager

**Perspektivische
Betrachtung 1**

Die Entdeckung des
Ungewohnten

Dienstleistungsgebäude Business Box, Regensdorf

Mit der Business Box hat die HIG ein nicht zu übersehendes Gebäude direkt beim Bahnhof Regensdorf realisiert: Das neue Dienstleistungszentrum wird auf November 2002 bezugsbereit und besticht mit über hundert Metern Länge und sechs Geschossen.

Der hervorragende Standort und die Qualität des funktionalen, repräsentativen und flexibel nutzbaren Gebäudes sowie der vernünftig kalkulierte Mietzins bieten gute Chancen für eine erfolgreiche Vermietung. Die Vermietungsaktivitäten laufen auf breiter Front. Der Mietzins ist ab Bezugsbereitschaft für 1 Jahr garantiert.





Wohnüberbauung Langenmatt, Mönchaltorf

Die beiden Wohnbauten an der Langenmattstrasse – etwas ausserhalb des Zentrums von Mönchaltorf im Zürcher Oberland gelegen – wurden 1975 aus vorgefertigten Betonelementen erstellt. In drei bis fünf Geschossen auf einem treppenförmig abgestuften Grundriss befinden sich insgesamt 69 Wohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern. Ungewöhnlich für Wohnungen aus dieser Zeit: Alle verfügen über ein separates WC und eine eigene Waschküche im Kellerabteil. Die Attikawohnungen mit Terrasse sind zudem mit Cheminées und separater Dusche ausgestattet.

Die HIG beabsichtigt, Wohnkomfort und Technik der Wohnüberbauung Langenmatt auf den heutigen Stand zu bringen. Die Bauarbeiten werden im Frühjahr 2003 abgeschlossen sein. Wesentliche Verbesserungen warten auf die Mieter: Küchen, Bäder und WC werden samt Leitungen und Lüftungen total erneuert, ebenso alle Fenster und Rollläden. Dazu gehören auch neue Haus- und Wohnungseingänge. Die technischen Sanierungen betreffen Personenaufzüge, Fassaden, Balkone und Dächer.

Dank optimierter Baukosten können die Mietzinserhöhungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden.





**Dienstleistungs- und Wohngebäude,
Clarastrasse 17, Basel**

Die HIG hat an der Hauptachse zwischen Grossbasel und dem Messeplatz auf ein multifunktionales Konzept gesetzt. In Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission entstand ein Gebäude mit sechs Geschossen und einem zurückliegenden Dachgeschoss mit einem eingeschossigen Baukörper zur rückliegenden Claramattstrasse. Das Gebäude birgt vier attraktive Wohnungen in den oberen beiden Etagen, darunter flexible Bürogeschosse und ein für Verkaufsräumlichkeiten ideales, offenes Erdgeschoss. Der Dialog zwischen Glas, Betonelementen, pulverbeschichteten und natureloxierten Metallfronten charakterisiert die spannungsvolle Fassade, welche die Funktionen der Innenräume

dezent sichtbar macht. Im Sommer 2002 fertiggestellt, waren sofort alle Wohnungen vermietet. Dank des multifunktionalen Raumkonzeptes können bei Bedarf auch weitere Geschosse mit Wohnungen ausgebaut werden. Obwohl der Geschäftsflächenmarkt derzeit auch in Basel schwierig ist, zeigt sich die HIG zuversichtlich, weitsichtige Mieter für die noch freien Büro- und Verkaufsflächen zu finden. Für die Verkaufsflächen besteht eine Mietzinsgarantie für ein Jahr.

Die Clarastrasse ist als Standort für Dienstleistungsbetriebe schon sehr attraktiv, wird durch die anstehende Aufwertung zur Fussgängerstrasse zusammen mit den geplanten gestalterischen Massnahmen von Stadt und Messe jedoch zu einer der Top-Adressen in Basel avancieren.

**Perspektivische
Betrachtung 2**

Als die Malerei
die Tiefe lernte



**VERMÖGENSRECHNUNG PER
 30.09.2002/GEWINNAUSSCHÜTTUNG**

Liegenschaftsbestand

Der Anteil der Liegenschaften am Gesamtvermögen beläuft sich auf 99,6%. Die Zunahme bei den Liegenschaften von CHF 19,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist mit den kurz vor dem Abschluss stehenden Projekten in Regensdorf (Schulstrasse 165) und Basel (Clarastrasse 17), dem Kauf der Liegenschaft Obergasse 19 in Winterthur und der abgeschlossenen Sanierung der Badenerstrasse 567 in Zürich zu erklären. Im Geschäftsjahr 2001/02 wurden keine Liegenschaften veräussert.

Fremdkapitalverschuldung

Die Hypothekarschulden und Kredite nahmen im Geschäftsjahr 2001/02 um CHF 22,08 Mio. zu. Der Fremdfinanzierungsgrad beläuft sich neu auf 35,4% vom Buchwert und 35,2% vom Verkehrswert. Per 30.09.2002 beträgt der durchschnittliche gewichtete Zinssatz 2,98%. Rund ein Drittel der Verpflichtungen werden innerhalb der nächsten 12 Monate fällig, die restlichen Verpflichtungen sind mittel- bis langfristig fixiert worden.

Abschreibungen/Rückstellungen

Den Rückstellungen für Unterhaltsarbeiten wurden im Geschäftsjahr 2001/02 einerseits CHF 1,85 Mio. für zukünftige Renovationen zugewiesen und andererseits CHF 0,65 Mio. für die laufenden Sanierungsarbeiten in Mönchaltorf entnommen. Dies entspricht einer Nettozunahme der Rückstellungen von CHF 1,2 Mio. Das Delkredere wurde um CHF 75'000.– auf CHF 225'000.– erhöht.

Geschätzte Liquidationssteuern

Die Liquidationssteuern wurden per 30.09.2002 praktisch unverändert auf CHF 9,3 Mio. festgelegt.

**Inventarwert (nach Ausschüttung)
 per 30.09.2002**

Aufgrund der per 30.09.2002 erstellten Verkehrswertschätzungen erhöht sich der Nettoinventarwert pro Anteil auf neu CHF 11'255.–. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert von 0,2% beziehungsweise CHF 25.– pro Anteil.

Gewinnausschüttung/Performance

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung schlagen der Anlegerversammlung eine Ausschüttung von CHF 540.– pro Anteil

vor; dies entspricht einer Zunahme von CHF 50.– pro Anteil und einer Ausschüttungsrendite von 4,8% (Vorjahr 4,25%). Bei Annahme des Antrages für die Gewinnverwendung beträgt das Total der Ausschüttung CHF 13'667'069.– und CHF 675'792.18 würden auf die neue Rechnung vorgetragen. Im Geschäftsjahr 2001/02 kann somit eine Performance von 5,0% (Vorjahr 1,8%) ausgewiesen werden.

Anteilscheinkapital

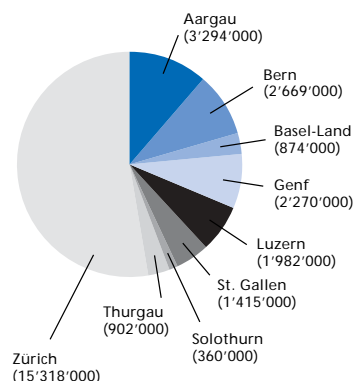
Den Neuzeichnungen, Aufstockungen und Reinvestitionen von 1'052 Anteilen stehen in der abgelaufenen Periode 1'377 Kündigungen beziehungsweise Rückzahlungen gegenüber. Die Nettoabnahme von 325 Anteilen hatte einen Mittelabfluss von CHF 3,7 Mio. zur Folge. Der Stand des Anteilscheinkapitals per 30.09.2002 beläuft sich auf 25'138 Anteile.

**ERTRAGSRECHNUNG VOM
 01.10.2001–30.09.2002**

Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von heiz- und betriebskostenrelevanten Umsätzen dargestellt.

**Mietzinseinnahmen nach Kantonen
 01.10.2001–30.09.2002**



Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Soll-Mietzinseinnahmen um CHF 1,07 Mio., die tatsächlichen Mietzinseinnahmen um CHF 1,38 Mio. zu. Die Verbesserung um 5.0% ist mit den Neuakquisitionen (zu beachten: Liegenschaften, die im Geschäftsjahr 2000/01 gekauft wurden, sind erstmals über 12 Monate berücksichtigt), mit den laufenden Mietzinsanpassungen (Indexanpassungen und Anpassungen bei Wiedervermietungen) und der anhaltend positiven Entwicklung bei den Leerständen zu erklären.

Leerstände

Im Vergleich zur Vorperiode reduzierten sich die Mietzinsausfälle nochmals um CHF 319'000.–. Per 30.09.2002 standen insgesamt 28 Wohnungen oder 1,7% des Wohnungsbestands leer. 12 der 28 Wohnungen stehen in Mönchaltorf leer, wo zurzeit eine umfassende Sanierung stattfindet. Aufgrund der Marktsituation im Kanton Zürich kann davon ausgegangen werden, dass diese Wohnungen nach Abschluss der Sanierung problemlos wiedervermietet werden können. Trotz der gesamthaft positiven Entwicklung bei den Leerständen werden die Vermietungsbemühungen bei den leerstehenden Objekten weiterhin intensiv und individuell,

auf Stufe des einzelnen Objektes, fortgeführt und adäquate Massnahmen geprüft und eingeleitet.

Verzinsung Fremdkapital

Trotz eines höheren Fremdfinanzierungsgrades im Vergleich zur Vorperiode und der absoluten Zunahme der Hypothekarschulden und Kredite um CHF 22,08 Mio. nahmen die Passivzinsen um rund CHF 330'000.– ab, da von historisch tiefen Zinssätzen an den Kapitalmärkten profitiert werden konnte.

Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen, Liegenschaften- und Verwaltungsaufwand

Grundsätzlich fielen die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen und der Liegenschaften- und Verwaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2001/02 den Erwartungen entsprechend aus. Die Zunahmen im Vergleich zur Vorperiode sind hauptsächlich auf die Neuakquisitionen zurückzuführen.

Ausserordentlicher Unterhalt

Im Geschäftsjahr 2001/02 wurden dem ausserordentlichen Unterhalt einerseits eine erste Tranche von den Sanierungsarbeiten in Mönchaltorf und andererseits Projektie-

rungskosten im Zusammenhang mit einer noch nicht realisierten Gesamtsanierung belastet. Die restlichen Aufwendungen fielen im Rahmen der Budgetierung an.

Übrige Aufwendungen

Bei den übrigen Aufwendungen fielen im abgeschlossenen Jahr die Portfolioanalyse (in Zusammenarbeit mit Wüest & Partner, Zürich) und eine KPMG-Studie zum Thema «MWST-Optierung bei Geschäftsliegenschaften» an. Beide Studien dienen als Entscheidungsgrundlage, unsere Liegenschaften am Markt und innerhalb des Portfolios entsprechend zu positionieren und betreffend Risiko, Rendite und Nachhaltigkeit die notwendigen Schlüsse zu ziehen.

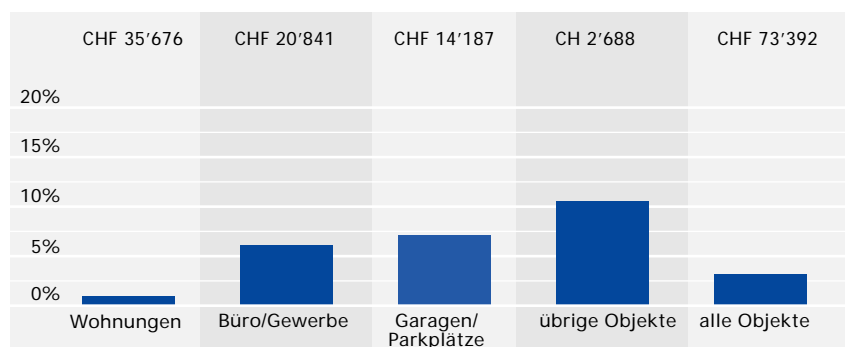
Reinertrag 2001/2002

Der Reinertrag beträgt im Geschäftsjahr 2001/02 CHF 13,43 Mio.; dies entspricht einer Steigerung um 7,2% und ermöglicht eine Ausschüttungsrendite von 4,8% und eine Performance von 5% gegenüber 4,25% und 1,8% im Vorjahr.

Zürich, 4. November 2002

Franz Steinegger, *Präsident des Stiftungsrates*
Fritz Burri, *Geschäftsleiter*

Leerstände per 30.09.2002



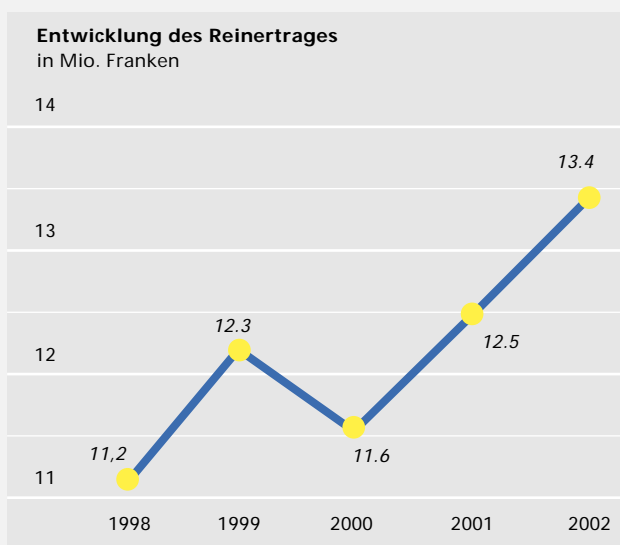
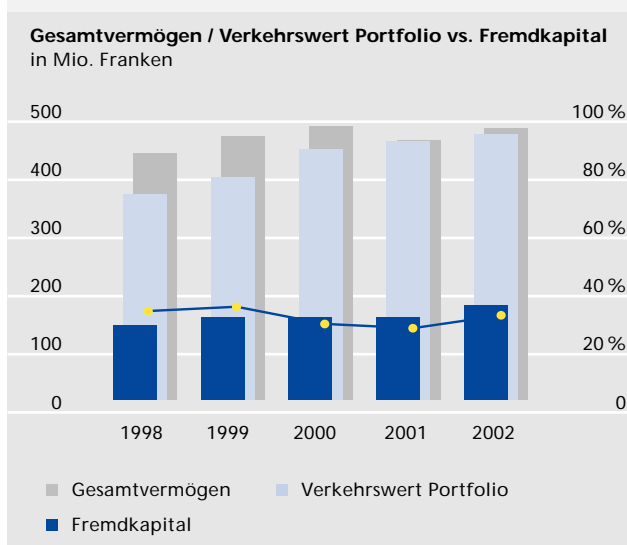
WICHTIGE KENNZAHLEN

	1998	1999	2000	2001	2002
Nettovermögen CHF	268'843'129.–	280'590'595.–	298'106'078.–	298'328'114.–	296'595'259.–
Ausschüttung CHF	518.–	518.–	518.–	490.–	540.–
Direktrendite	4.5 %	4.5 %	4.5 %	4.25 %	4.8 %
Anlagerendite	4.6 %	4.5 %	4.5 %	1.8 %	5.0 %
Inventarwert nach Ausschüttung	11'510.–	11'515.–	11'515.–	11'230.–	11'255.–
Anzahl Anteile im Umlauf	22'409	23'345	24'790	25'463	25'138
Anzahl Anleger	239	237	228	218	216

Anteilscheinkapital 01.10.2001–30.09.2002	Anteile	CHF
Stand per 01.10.2001	25'463	275'783'897.00
Neuzzeichnungen	341	3'829'430.00
Aufstockungen	108	1'212'840.00
Reinvestitionen	603	6'771'690.00
Rückzahlungen/Kündigungen	1'377	15'463'710.00
Stand per 30.09.2002	25'138	272'134'147.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0

Übersicht Hypothekarschulden und Kredite	30.09.2002		30.09.2001	
	CHF	%	CHF	%
Gliederung nach Zinssätzen				
Fester Vorschuss bis 3.0 %	55'400'000	33.4	0	0.0
Fester Vorschuss bis 3.25 %	0	0.0	0	0.0
Fester Vorschuss bis 3.5 %	15'700'000	9.5	4'700'000	3.3
Fester Vorschuss bis 3.75 %	20'000'000	12.0	13'320'000	9.2
Fester Vorschuss bis 4.0 %	65'000'000	39.1	126'000'000	87.5
Fester Vorschuss über 4.0 %	10'000'000	6.0	0	0.0
Total	166'100'000	100.0	144'020'000	100.0
Per 30.09.2002 beträgt der durchschnittliche, gewichtete Zinssatz 2.98 %				

ENTWICKLUNGEN



VERMÖGENSRECHNUNG

	per 30.09.2002		per 30.09.2001	
	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)	26'547'784.10	26'547'784.10	11'014'705.60	11'014'705.60
Fertige Bauten (inkl. Land)	443'063'787.23	445'047'477.00	438'421'491.26	440'756'900.00
Total Liegenschaften	469'611'571.33	471'595'261.10	449'436'196.86	451'771'605.60
Flüssige Mittel	1'107'746.49	1'107'746.49	881'060.18	881'060.18
Sonstige Vermögenswerte	969'863.64	969'863.64	1'738'388.64	1'738'388.64
Gesamtvermögen	471'689'181.46	473'672'871.23	452'055'645.68	454'391'054.42
Passiven				
Hypothekarschulden und Kredite	166'100'000.00	166'100'000.00	144'020'000.00	144'020'000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	1'487'173.28	1'487'173.28	2'611'778.35	2'611'778.35
Rückstellungen	17'625'000.00	225'000.00	16'350'000.00	150'000.00
Fremdkapital	185'212'173.28	167'812'173.28	162'981'778.35	146'781'778.35
Liberiertes Anteilscheinkapital	272'134'147.00		275'783'897.00	
Gewinnvortrag	911'346.33		764'802.29	
Reinertrag des Geschäftsjahres	13'431'514.85		12'525'168.04	
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	286'477'008.18	305'860'697.95	289'073'867.33	307'609'276.07
Geschätzte Liquidationssteuern		9'265'438.95		9'281'162.07
Nettovermögen nach geschätzten Liquidationssteuern		296'595'259.00		298'328'114.00
Anzahl Anteile im Umlauf		25'138		25'463
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung		11'255.00		11'230.00
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres				298'328'114.00
Ausschüttung GJ 2000/01				-12'378'624.00
Netto Zeichnung				-3'649'750.00
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos				1'200'000.00
Laufender Ertrag				13'431'514.85
Veränderung Liquidationssteuern				15'723.12
Schätzungsveränderung				-351'718.97
Nettovermögen per 30.09.2002				296'595'259.00

ERTRAGSRECHNUNG

	01.10.2001–30.09.2002 CHF	01.10.2000–30.09.2001 CHF
Ertrag		
Mietzinseinnahmen	29'084'544.70	27'700'776.09
Aktivzinsen und übrige Erträge	333'234.95	2'157'859.65
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Total Ertrag	29'417'779.65	29'858'635.74
Aufwand		
Passivzinsen	5'542'969.00	5'872'697.16
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2'704'902.20	2'534'832.00
Ausserordentlicher Unterhalt	1'672'570.36	722'316.50
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftenaufwand	1'226'237.90	1'534'366.10
Verwaltungsaufwand	1'338'376.90	1'244'753.35
Revisions- und Schätzungskosten	198'465.00	231'008.95
Reglementarische Vergütung	1'421'167.08	1'363'000.00
Abschreibungen auf Liegenschaften		
Bildung pauschale Wertberichtigung	0.00	7'000'000.00
Entnahme aus Rückstellungen	0.00	-7'000'000.00
Rückstellungen		
Zuweisungen	1'850'000.00	3'200'000.00
Entnahmen	-650'000.00	0.00
Übrige Aufwendungen	681'576.36	630'493.64
Total Aufwand	15'986'264.80	17'333'467.70
Reinertrag des Rechnungsjahres	13'431'514.85	12'525'168.04
Gewinnvortrag	911'346.33	764'802.29
Verfügbarer Reinertrag	14'342'861.18	13'289'970.33
Verwendung des Reinertrages		
Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung, den Reinertrag wie folgt zu verwenden:		
Ausschüttung pro Anteil	540.00	490.00
Total Ausschüttung	13'667'069.00	12'378'624.00
Vortrag auf neue Rechnung	675'792.18	911'346.33
Total Reinertrag	14'342'861.18	13'289'970.33

An die Anlegerversammlung der HIG Immobilien Anlage Stiftung

Als Kontrollstelle haben wir die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage der HIG Immobilien Anlage Stiftung für das am 30. September 2002 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 massgebenden 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, 23. Oktober 2002

BDO Visura

Hansjörg Stöckli

dipl. Wirtschaftsprüfer

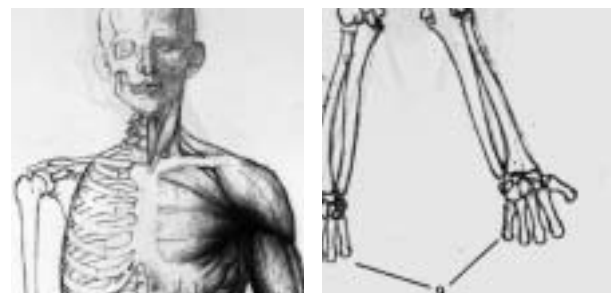
Jürg Krebs

leitender Revisor

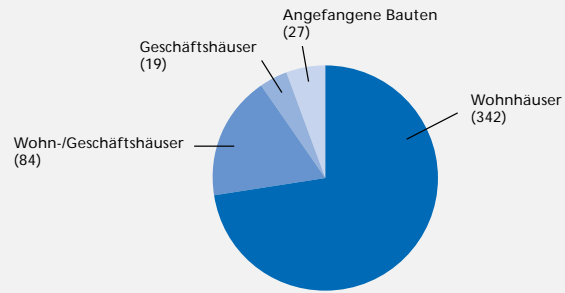
dipl. Wirtschaftsprüfer

**Perspektivische
Betrachtung 3**

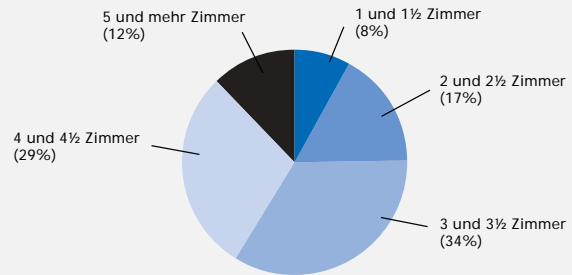
Wie die Wissenschaft das
Auge lehrte



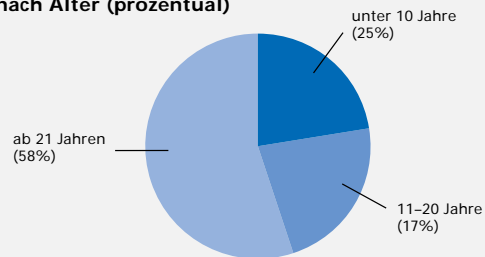
Aufstellung nach Liegenschaftskategorien (Verkehrswert in Mio. Franken)



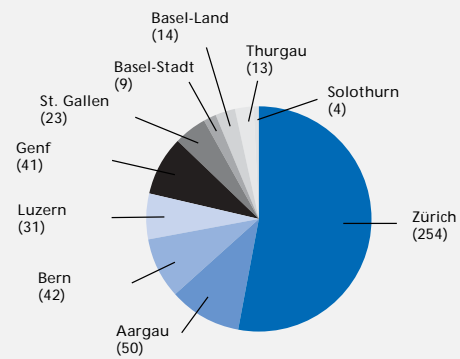
Aufstellung nach Wohnungsgrößen (prozentual)



Aufstellung nach Alter (prozentual)



Aufstellung nach Kantonen (Verkehrswert in Mio. Franken)



Ort	bis 40 Wohnungen	41-120 Wohnungen	über 120 Wohnungen	Wohn-/Geschäftshäuser	Geschäftshäuser	Fertige Bauten	Angefangene und neu erworbene Bauten sowie Renovationen
Amriswil						●	
Baden							●
Basel							■
Bern						●	
Buchs						●	
Dübendorf		●					
Esslingen	●						
Genf	●	●				●	●
Greifensee			●				
Grenchen	●						
Hegnau		●					
Hermetschwil		●					
Hinterkappelen		●					
Horw	●						
Kappel	●						
Kreuzlingen	●						
Kriens	●						
Littau		●					
Moosseedorf	●						
Mönchaltorf		■					
Münsingen	●						
Oberentfelden	●						
Oetwil am See		●					
Pratteln		●					
Regensdorf							●
Riedikon-Uster		●					
Rorschacherberg		●					
Rüthi SG	●						
Safenwil		●					
Sirnach	●						
Uster	●						
Urdorf		●					
Urtenen-Schönbühl	●						
Wädenswil							●
Wetzikon	●						
Winterthur							■
Zürich	●	●					●



LIEGENSCHAFTENVERZEICHNIS PER 30.09.2002

Ort Strasse	Baujahr	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen	Läden	Restaurants
				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 (A)	1975	3'216	3					43	43		
Burstwiesenstrasse 37-43 (E)	1974	4'457	4					55	55		
Sandbühlstrasse 18-24 (H)	1974	3'143	4	3	3	11	21	4	42		
Sandbühlstrasse 40-46 (L)	1974	3'917	4			30			30		
Genf Chemin Champ d'Anier 5	1971	442	1			8		16	24		
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 6/8/8a	1990	2'957	2			1	12		13		
Kreuzlingen Seetalstrasse 46+48	1981	1'930	2			4	8	4	16		
Kriens Obernauerstrasse 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 (A)	1975	3'128	3			3	5	18	26		
Langenmattstrasse 20-28 (B)	1975	4'938	5			11	12	20	43		
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		

Büros, Praxen	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen IST (ohne HK/BK) CHF 01.10.01 bis 30.09.02	Nettorendite I zu Verkehrswert (vor Rückstellungen und a.o. Unterhalt)
	26		52	4'950'100.00	4'896'235.00	3'960'000.00	288'885.70	6.16 %
	60	10	124	19'674'600.00	13'302'000.00	18'730'000.00	1'166'253.20	5.72 %
	28	3	59	4'650'000.00	4'941'000.00	6'410'000.00	424'090.45	5.09 %
	46	14	103	7'546'100.00	10'827'000.00	10'650'000.00	717'629.30	5.83 %
	72	1	128	12'392'800.00	14'991'627.00	14'270'000.00	1'042'674.15	5.77 %
	51	3	96	8'317'700.00	9'822'800.00	9'590'000.00	700'279.65	5.66 %
	38	6	74	5'651'400.00	7'699'136.00	6'540'000.00	498'352.90	6.15 %
	24	1	49	4'521'000.00	5'500'000.00	6'970'000.00	484'572.00	5.25 %
	18		36	1'983'000.00	2'445'000.00	2'060'000.00	139'463.85	5.23 %
	97	17	183	15'057'000.00	12'010'000.00	15'300'000.00	1'044'983.30	5.98 %
	56		119	9'358'935.55	11'078'800.00	10'660'000.00	791'034.60	5.61 %
	31	1	69	9'655'600.00	6'538'000.00	9'480'000.00	588'202.20	5.55 %
	13	1	27	3'945'600.00	4'231'647.00	3'660'000.00	220'833.30	4.60 %
	24		40	3'022'400.00	3'719'000.00	2'840'000.00	217'492.35	6.19 %
	24	1	50	5'535'200.00	4'971'000.00	5'230'000.00	358'217.85	5.33 %
	61	15	130	17'558'250.00	14'725'000.00	16'710'000.00	1'035'266.30	5.71 %
	45	1	72	5'467'729.35		6'440'000.00	362'379.65	4.67 %
	61		104	8'933'244.65	15'795'000.00	10'510'000.00	631'321.60	5.17 %
	29		51	3'183'700.00	3'400'000.00	4'060'000.00	254'941.00	4.84 %
	12		28	2'575'900.00	2'350'000.00	3'040'000.00	212'603.50	5.81 %
	36	5	76	7'706'900.00	8'631'000.00	6'970'000.00	420'132.75	4.64 %
	46	7	83	11'511'600.00	8'172'000.00	10'020'000.00	622'457.00	5.44 %

Ort Strasse	Baujahr	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen	Läden	Restaurants
				1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer			
Oetwil am See 2 Aronenweg 7–11	1997	4'415	3	1	1	9	17		28		
Pratteln Längistrasse 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		
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			130	121	190	519	447	189	1'466	0	0
Wohn-/Geschäftshäuser											
Baden Mäderhof / Badstrasse 15	1961	1'005	1					1	1	5	1
Bern Weissenbühlweg 40	2000	3'241	1		4	14	18	4	40		

Büros, Praxen	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen IST (ohne HK/BK) CHF 01.10.01 bis 30.09.02	Nettorendite I zu Verkehrswert (vor Rückstellungen und a.o. Unterhalt)
	40	4	72	10'479'500.00	7'587'000.00	9'420'000.00	578'265.00	5.42 %
	134		210	15'698'820.45	15'281'000.00	13'600'000.00	874'090.00	4.60 %
	55	9	116	17'996'000.00	15'858'000.00	15'900'000.00	963'764.15	5.58 %
	75	4	150	7'941'800.00	12'590'000.00	9'930'000.00	724'652.65	5.89 %
	18		34	2'721'200.00	3'480'000.00	1'700'000.00	106'803.55	3.63 %
	35	4	67	7'205'300.00	7'306'581.00	5'240'000.00	332'364.55	5.22 %
	46	21	101	9'123'700.00	7'857'824.00	6'640'000.00	415'337.45	4.38 %
	37		69	6'569'000.00	7'487'000.00	5'980'000.00	395'799.50	5.52 %
	46	15	103	14'877'100.00	9'279'000.00	16'060'000.00	935'808.00	5.44 %
	19	4	59	6'544'200.00	6'520'000.00	6'330'000.00	439'911.00	5.45 %
	16	3	39	3'590'500.00	4'356'000.00	4'430'000.00	313'128.10	5.63 %
	73		123	15'348'000.00	11'853'000.00	15'860'000.00	998'184.15	5.09 %
	59	4	109	17'386'400.00	11'034'000.00	15'500'000.00	966'392.75	5.19 %
	80	7	155	14'772'309.35	12'879'000.00	16'260'000.00	1'093'000.95	6.02 %
	49	5	103	6'997'700.00	6'377'400.00	5'040'000.00	409'683.20	5.64 %
	40		89	9'446'453.00	11'150'361.00	10'120'000.00	707'804.40	5.48 %
0	1'720	166	3'352	339'896'742.35	320'942'411.00	342'110'000.00	22'477'056.00	
15	2		24	18'211'821.30	11'550'000.00	15'700'000.00	1'081'493.70	5.80 %
3	37	3	83	17'753'313.10	13'500'000.00	17'753'313.00	970'815.45	4.75 %

Ort Strasse	Baujahr	Grundstücksfläche m ²	Anzahl Liegenschaften	Wohnungen mit					Total Wohnungen	Läden	Restaurants
				1 und 1½ Zimmer	2 und 2½ Zimmer	3 und 3½ Zimmer	4 und 4½ Zimmer	5 und 5½ Zimmer			
Buchs		1'240									
Bahnhofstr. 35 / Grünastr. 24	1999		1							3	
Bahnhofstrasse 37	1962		1			2			2	2	
Genf											
Fort-Barreau 15	1992	2'903	1		7	6	4	2	19	2	
Vernier											
Avanchet-Parc: Grand-Bay 20	1975	4'650	1	8	56	1			65		
Avanchet-Parc: Grand-Bay 21	1977		1							15	1
Wädenswil											
Zugerstrasse 2 / Seestrasse 115	1992	1'907	1	1	13	8	1	1	24	7	
Total fertige Bauten / Wohn-/Geschäftshäuser			8	9	80	31	23	8	151	34	2
Geschäftshäuser											
Winterthur											
Obergasse 19	1947	459	1							1	
Zürich											
Badenerstrasse 567	1973	1'107	1						0	1	0
Total fertige Bauten / Geschäftshäuser			2	0	0	0	0	0	0	2	0
Total fertige Bauten			140	130	270	550	470	197	1'617	36	2
Pauschale Wertberichtigung											
Total fertige Bauten netto											
Angefangene Bauten/Land											
Regensdorf											
Schulstrasse 165											
Basel											
Clarastrasse 17											
Total angefangene Bauten			0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Bauten			140	130	270	550	470	197	1'617	36	2

Geschäftsjahr 2001/2002

Käufe: Winterthur
Obergasse 19 CHF 3,2 Mio.

Verkäufe: keine

Büros, Praxen	Garagen/Einstell- und Abstellplätze	Diverses	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Mietzinseinnahmen IST (ohne HK/BK) CHF 01.10.01 bis 30.09.02	Nettorendite I zu Verkehrswert (vor Rückstellungen und a.o. Unterhalt)
4	11	1	19					
3		3	10	12'609'786.70	8'250'000.00	11'020'000.00	583'435.65	5.10 %
4	24	2	51	8'038'500.00	7'507'800.00	6'860'000.00	418'881.10	5.71 %
	44		109		6'414'000.00			
2	81	24	123	20'633'000.00	19'988'000.00	17'410'000.00	1'366'785.45	5.17 %
9	70	7	117	14'121'100.00	16'317'000.00	15'220'000.00	1'038'733.30	5.69 %
40	269	40	536	91'367'521.10	83'526'800.00	83'963'313.00	5'460'144.65	
5		3	9	3'184'164.20	3'030'000.00	3'184'164.00	145'248.05	
4	51	6	62	15'615'359.58	14'454'000.00	15'790'000.00	1'002'096.00	6.24 %
9	51	9	71	18'799'523.78	17'484'000.00	18'974'164.00	1'147'344.05	
49	2'040	215	3'959	450'063'787.23	421'953'211.00	445'047'477.00		
				7'000'000.00				
				443'063'787.23	421'953'211.00	445'047'477.00	29'084'544.70	
				17'790'671.80		17'790'671.80	0.00	
				8'757'112.30	4'571'000.00	8'757'112.30	0.00	
0	0	0	0	26'547'784.10	4'571'000.00	26'547'784.10	0.00	
49	2'040	215	3'959	469'611'571.33	426'524'211.00	471'595'261.10	29'084'544.70	

Bauprojekte

Investitionsvolumen

Fertig gestellte:	Zürich	Badenerstrasse 567	Innensanierung	CHF 1,2 Mio.
Laufende:	Regensdorf Basel	Schulstrasse 165	Neubau	CHF 21,0 Mio.
		Clarastrasse 17	Neubau	CHF 9,3 Mio.
Neu:	Mönchaltorf	Langenmatt 14–18 / 20–28	Gesamtsanierung	CHF 6,7 Mio.

Stiftungsrat

Franz Steinegger, Nationalrat, Flüelen, Präsident des Stiftungsrates

Thomas Rychen, Pensionskasse für das Personal Bernischer Gemeinden,
Bern, Vizepräsident des Stiftungsrates

Peter Baur, Unternehmensberater, Forch

Karl W. Bollmann, Rüslikon

Bernard Illi*, Direktor der Schindler Holding und der
Schindler Management AG, Ebikon

Aldo Leonardi*, Geschäftsführer Real Estate, Siemens Building
Technologies AG, Zürich

Peter Grüschow, Generaldirektor und Delegierter des Verwaltungsrates
der Siemens Schweiz AG, Zürich

Dr. Wilfried Rutz*, Delegierter des Verwaltungsrates der
Debrunner Koenig Holding AG, St. Gallen

Daniel Zülle, Leiter Immobilien und Rechnungswesen der
Pensionskasse des Kantons Zug, Zug

Marcel Dorer, Geschäftsführer Anlagen der Personalvorsorgestiftung und
der Patronalsstiftung der Siemens Building Technologies AG, Zürich

**) Mitglieder des Anlageausschusses*

Schätzungsexperten

KPMG Fides, Zürich

Kontrollstelle

BDO Visura, Solothurn





Überbauung Wanderful, Weissenbühlweg, Bern (Anlageobjekt Nr. 102)

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
Gabriela Ciapparelli
David Tobler

BVG-konforme Anlagen

Die HIG-Anteilscheine sind nach Art. 56 der Verordnung (BWV 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.

Kommissionen

Zeichnungsfee: 1 – 3 % (je nach Zeichnungsvolumen)
Rücknahmefee: keine
Managementfee: 0,3 % der Aktiven zum Verkehrswert



Perspektivische Betrachtung 4

Die Sprache der Dinge

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