

HIGHLIGHTS

Ausgabe 1/2009 HIG Immobilien Anlage Stiftung

EDITORIAL

STABILITÄT IN TURBULENTEN ZEITEN

Was aufgrund der globalen wirtschaftlichen Turbulenzen zu erwarten war, ist eingetroffen. Der konjunkturelle Abschwung hat gegen Ende des letzten Jahres auch die Schweiz erreicht. Prognosen über Tiefe und Dauer der Krise sind erfahrungsgemäss schwierig. Immerhin, vereinzelte Lichtblicke sind zu erkennen. Einen solchen Lichtblick vermitteln die direkt gehaltenen Rendite-Liegenschaften in der Schweiz. Die kürzlich publizierten Auswertungen der beiden grössten Datenpools für diese Anlagekategorie für das Jahr 2008 belegen erfreulicherweise einmal mehr die hohe Stabilität von Immobilien-Direktanlagen. Allerdings wird die wirtschaftliche Abkühlung wohl nicht ganz spurlos am schweizerischen Immobilienmarkt vorbeiziehen. So ist zu erwarten, dass der Nachfragerückgang nach Büro-/Gewerbeflächen in diesem Anlagesegment zu Einbussen führen wird. Das Segment Wohnen dürfte sich dagegen als resistenter erweisen. Auch wenn eine nachlassende Dynamik im Bevölkerungswachstum die Leerstandsquote leicht belasten wird. Ein Einbrechen der Nachfrage nach Mietwohnungen ist aber nicht zu erwarten. Gleiches gilt für den Transaktionsmarkt im Bereich Wohnliegenschaften. HIG ist mehrheitlich in Wohnimmobilien investiert und damit auch für turbulente Zeiten gut positioniert.

Beteiligungen bei Immobilien-Anlagestiftungen mit direkt gehaltenem Immobilienbesitz gelten bei Vorsorgeeinrichtungen zu Recht als stabilste Form einer indirekten Immobilienanlage. Dies, weil sich der Wert der Anteile nicht über die Börse oder eine andere Handelsplattform, sondern direkt aus der Entwicklung des gehaltenen Immobilienportfolios ergibt. Dadurch ist eine ähnlich stabile Entwicklung wie bei Direktanlagen möglich. Die in dieser Ausgabe publizierten Semesterzahlen per 31.03.2009 zeigen eine weiterhin erfreuliche Entwicklung der HIG. Die geplante Aufnahme neuer Eigenmittel im Umfang von rund CHF 25,0 Mio wurde im 1. Quartal 2009 erfolgreich abgeschlossen. Zur Weiterführung der Strategie des qualitativen Wachstums suchen wir weiterhin anlagetaugliche Objekte und Projekte in den grossen und mittelgrossen Zentren und deren Agglomerationen.

Vor über einem Jahr hat eine grosse Pensionskasse die Steuerung ihres direkt gehaltenen Immobilienportfolios im Mandatsverhältnis an unsere Tochtergesellschaft, die HIG Asset Management AG, ausgegliedert. Im Interview auf Seite 10/11 dieser Ausgabe erläutert der Geschäftsführer der Pensionskasse die Gründe die zu diesem Schritt führten, und er berichtet über die ersten Erfahrungen.

Wir danken für Ihr Interesse.

Franz Steinegger
Präsident des Stiftungsrates



Fritz Buri
Geschäftsführer HIG



WICHTIGE KENNZAHLEN

Kennzahlen / Geschäftsergebnis im Überblick

Vermögensrechnung

	2004/05	2005/06 ³	2006/07 ³	2007/08 ³	31.03.2009 2008/09 ³
in 1 000 CHF					
Gesamtvermögen	566 838	596 694	632 079	667 618	674 227
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+9.7	+5.3	+5.9	+5.6	+1.0
Marktwert aller Immobilien	546 344	580 440	613 716	648 046	652 946
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+9.2	+6.2	+5.7	+5.6	+0.8
Fremdfinanzierungsquote¹					
in % der Marktwerte aller Immobilien	30.11	32.34	27.44	28.98	27.00
Nettovermögen	392 180	399 718	444 072	457 344	485 916
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+1.1	+1.9	+11.1	+3.0	+6.2
Anteilscheinkapital	367 532	374 782	413 573	423 584	462 642
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+1.9	+2.0	+10.4	+2.4	+9.2
Anzahl Anteile im Umlauf	33 614	34 261	37 723	38 614	42 084
Anzahl Anleger	194	186	190	185	185

Rendite- und Performanceangaben

Inventarwert nach Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	11 205	11 205	11 236	11 256	11 256
Ausschüttung (pro Anteil in CHF)	465	465	561	591	
Direktrendite (Ausschüttung) ²	4.13%	4.15%	5.01%	5.26%	
Anlagerendite (Performance) ²	3.69%	4.15%	5.28%	5.44%	
Ausschüttungsquote ²	91.67%	87.34%	99.84%	99.72%	
Betriebsgewinnmarge ² (EBIT-Marge)	68.47%	70.31%	74.94%	73.04%	77.56%
Betriebsaufwandquote ² (TER _{ISA})	0.61%	0.53%	0.45%	0.54%	0.44%
Eigenkapitalrendite ² (ROE)	3.93%	3.94%	5.07%	5.21%	

Erfolgsrechnung

Mietzins netto Soll	34 220	35 794	38 125	39 468	20 200
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+4.3	+4.6	+6.5	+3.5	
Mietzinsausfallrate ² (in %)	9.59	8.96	10.80	9.96	3.20
Mietbetriebsaufwand (exkl. Instandsetzung)	5 587	5 850	6 014	5 987	3 091
Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)	+4.8	+4.7	+2.8	-0.4	
Mietbetriebsaufwandsquote	16.3%	16.3%	15.8%	15.2%	15.3%

Legende: Die Kennzahlen wurden nach den aktuell gültigen KGAST-Richtlinien berechnet.

¹ Maximal zulässige Belastung: 40% der Marktwerte aller Immobilien (HIG Reglement Art. 19)

² Definition siehe Glossar Seite 8

³ Nach Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach Swiss GAAP FER 26



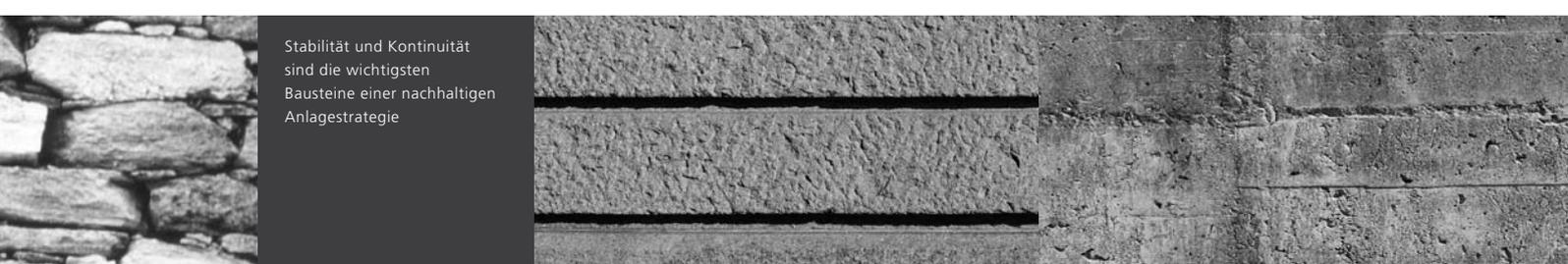
Übersicht Finanzverbindlichkeiten Gliederung nach Fälligkeiten

in 1 000 CHF	31.03.2008	in %	30.09.2008	in %	31.03.2009	in %
Fällig innerhalb vom ersten Jahr	32 000	16.9	55 000	29.3	79 000	44.8
Fällig innerhalb vom zweiten Jahr	65 000	34.2	48 000	25.5	19 000	10.8
Fällig innerhalb vom dritten Jahr	19 000	10.0	11 000	5.9	30 000	17.0
Fällig innerhalb vom vierten Jahr	30 000	15.8	40 000	21.3	31 783	18.0
Fällig innerhalb vom fünften Jahr	31 832	16.8	21 803	11.6	7 498	4.3
Fällig innerhalb vom sechsten Jahr	3 052	1.6	3 019	1.6	9 000	5.1
Fällig innerhalb vom siebten Jahr	9 000	4.7	9 000	4.8	0	0.0
Total	189 884	100.0	187 822	100.0	176 281	100.0

Per 31.03.2009 beträgt der durchschnittliche Zinssatz 3.13% (30.09.08: 3.18%)

Veränderung Anteilscheinkapital

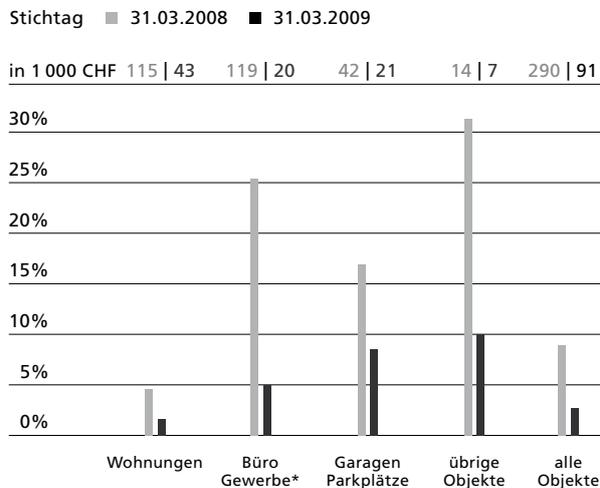
in 1 000 CHF	Anteile	CHF
Stand per 01.10.2008	38 614	423 584
Neuzzeichnungen/Aufstockungen	2 988	33 633
Reinvestitionen	1 249	14 059
Rückzahlungen/Kündigungen	-767	-8 634
Stand per 31.03.2009	42 084	462 642
Anzahl am Bilanzstichtag gekündigte Ansprüche	0	



Stabilität und Kontinuität
sind die wichtigsten
Bausteine einer nachhaltigen
Anlagestrategie

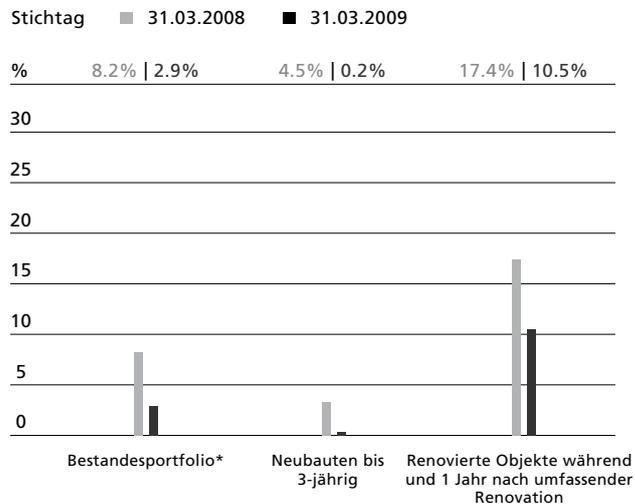
PORTFOLIO - INFORMATIONEN

**Leerstände nach Objektgattung
in % der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat**

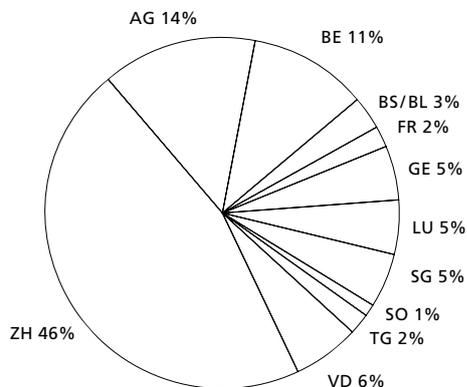


*exkl. Geschäftshaus Business Box (siehe Seite 7)

**Leerstände nach Portfoliobereich
in % der Mietzinseinnahmen netto Soll / pro Monat**



**Mietzinseinnahmen netto Soll
nach Kantonen**



HALBJAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

I. VERMÖGENSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

(U N G E P R Ü F T)

in 1 000 CHF	Erläuterungen	31.03.2009		30.09.2008	
		Marktwert	in %	Marktwert	in %
Aktiven					
	Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0.0	0	0.0
	Angefangene Bauten (inkl. Land)	24 395	3.6	32 496	4.9
	Fertige Bauten (inkl. Land)	616 330	91.4	615 550	92.2
	Liegenschaften zum Verkauf	12 222	1.8	0	0.0
	Immobilien	652 946	96.8	648 046	97.1
	Flüssige Mittel	1 162	0.2	311	0.0
	Indirekte Immobilienanlage	16 593	2.5	16 240	2.4
	Sonstiges Vermögen	3 526	0.5	3 021	0.5
	Gesamtvermögen	674 227	100.0	667 618	100.0
Passiven					
	Finanzverbindlichkeiten	176 281	93.6	187 822	89.3
	Sonstige Verbindlichkeiten	2 453	1.3	12 876	6.1
	Langfristige Rückstellungen	475	0.3	475	0.2
	Liquidationssteuern	9 102	4.8	9 102	4.3
	Fremdkapital	188 311	100.0	210 275	100.0
	Nettovermögen	485 916		457 344	
	Anzahl Anteile im Umlauf	42 084		38 614	
	Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung)	11 256		11 256	

II. ERFOLGSRECHNUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

(U N G E P R Ü F T)

in 1 000 CHF	Erläuterungen	2008/09		2007/08	
		1. Halbjahr	in %	1. Halbjahr	in %
	Liegenschaftenertrag	19 578		17 319	
	Mietzinseinnahmen netto Soll	20 200	100.0	19 523	100.0
	./ Ertragsausfälle	-647	-3.2	-2 213	-11.3
	Übrige Erträge aus Liegenschaften	26	0.1	9	0.0
	Liegenschaftenaufwand	4 162	20.6	4 267	22.0
	Instandhaltung	1 277	6.3	1 307	6.7
	Instandsetzung	1 071	5.3	1 392	7.1
	Liegenschaftsbetrieb	1 815	9.0	1 567	8.0
	Operatives Ergebnis	15 416	76.3	13 052	66.9
			in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
	Sonstige Erträge	398	2.6	532	4.1
	Aktivzinsen/Indirekte Immobilienanlage	373		361	
	Aktivierten Bauzinsen	25		172	
	Übriger Ertrag	0		0	
	Fremdkapitalzinsen	2 946	19.1	2 690	20.6
	Verwaltung	649	4.2	927	7.1
	Ergebnis (vor Neubewertung und Steuern)	12 219	79.3	9 968	76.4
	Erfolg aus Neubewertung	0		0	
	Veränderung Liquidationssteuern	0		0	
	Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	12 219		9 968	

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSRECHNUNG PER 31.03.2009

1. Immobilienbestand

Im 1. Halbjahr 2008/09 wurden keine Käufe resp. Verkäufe getätigt. Der Marktwert aller Immobilien beläuft sich (inkl. angefangene Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) per 31.03.2009 auf CHF 652,95 Mio.

Die Zunahme gegenüber dem 30.09.2008 von CHF 4,90 Mio (+0.8%) ist auf folgende Geschäftsfälle zurückzuführen:

in 1 000 CHF	1. Halbjahr 2008/09
Nachträge Bülach	+ 48
Baufortschritt in Möhlin	+ 3 406
Baufortschritt Sanierung Champ d'Anier	+ 103
Baufortschritt Sanierung Greifensee (Abschluss)	+ 119
Nachträge Lausanne	+ 70
Baufortschritt Sanierung Münsingen (Abschluss)	+ 79
Baufortschritt Rafz (Abschluss)	+ 222
Baufortschritt Sanierung Vernier, GB21	+ 808
Diverse	+ 45

2. Indirekte Immobilienanlage

Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden CHF 14,90 Mio in eine schweizerische Immobilien-Anlagestiftung investiert. Per Bilanzstichtag beläuft sich der Buchwert der indirekten Immobilienanlage auf CHF 16,59 Mio (2.5 % des Gesamtvermögens) und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 31.03.2009 bewertet. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine Käufe beziehungsweise Verkäufe getätigt. Der nicht realisierte Kursgewinn beläuft sich für das 1. Halbjahr 2008/09 auf CHF 0,35 Mio.

3. Sonstige Vermögenswerte

Die Position sonstiges Vermögen setzt sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2009	30.09.2008
Liegenschaftenverwaltung	2 509	2 057
Verrechnungssteuer	1	21
Forderung Projekt Vernier, GB 21 ¹⁾	600	800
Darlehen an Stammvermögen der HIG	70	70
Forderung gegenüber HIG Asset Management AG ²⁾	222	0
Transitorische Abgrenzung	15	0
Diverse	109	73
Total	3 526	3 021

¹⁾ Diese Forderung folgt aus der Vereinbarung zur Auflösung eines Mietverhältnisses im Centre Commercial in Avanchet.

²⁾ Die Forderung ggü. HIG Asset Management ist per 30.09.2008 passiviert.

4. Finanzverbindlichkeiten

Rund 55.6% der Finanzverbindlichkeiten werden in den nächsten 24 Monaten zur Verlängerung oder Rückzahlung fällig. Die restlichen Kredite basieren auf langfristigen Schuldverpflichtungen. Es wurden im 1. Halbjahr 2008/09 netto (Zeichnungen minus Rückzahlungen, ohne Reinvestition) für CHF 25,00 Mio neue Eigenmittel aufgenommen. Der Liquiditätsbedarf wurde mit den Eigenmitteln und den Akontozahlungen der Liegenschaftenverwaltung, CHF 15,30 Mio, gedeckt. Es wurden CHF 11,54 Mio an Fremdmitteln zurückbezahlt:

in 1 000 CHF	31.03.2009	30.09.2008	CHF	%
Finanzverbindlichkeiten per	176 281	187 822	-11 541	- 6.1
davon WEG – Finanzierung	4 781	4 822		
Durchschnittlicher Zinssatz	3.13%	3.18%		
Fremdfinanzierungsquote				
in % des MW	27.00%	28.98%		

5. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

in 1 000 CHF	31.03.2009	30.09.2008
Forderung aus Liegenschaftsverkauf ³⁾	332	333
Forderung gegenüber HIG Asset Management AG ⁴⁾	0	71
Transitorische Passiven	1 413	1 333
Abgrenzung Baufortschritt ⁵⁾	708	11 139
Total	2 453	12 876

³⁾ Die definitive Grundstückgewinnsteuer für den Verkauf der Liegenschaft Rorschacherberg ist noch ausstehend.

⁴⁾ Diese Forderung ggü. HIG Asset Management AG ist per 31.03.2009 ein Aktivsaldo.

⁵⁾ Die Position Abgrenzung Baufortschritt enthält noch nicht in Rechnung gestellte Kosten für Sanierungen und Neubauprojekte, für die aber die Leistung bereits im 1. Halbjahr 2008/09 erbracht wurde.

Dies sind folgende Neubau- bzw. Sanierungsprojekte:

in 1 000 CHF	1. Halbjahr 2008/09
Schlusszahlung Fribourg	+ 380
Baufortschritt Möhlin	+ 75
Baufortschritt Rafz	+ 213
Baufortschritt Champ d'Anier	+ 40

6. Langfristige Rückstellungen

Keine Veränderung für den Halbjahresabschluss. Eine Neubeurteilung erfolgt per 30. September 2009.

7. Inventarwert/Liquidationssteuern

Der Inventarwert und die Liquidationssteuern werden jeweils jährlich per 30. September neu ermittelt und bleiben somit per 31.03.2009 unverändert.

in 1 000 CHF	31.03.2009	30.09.2008
Inventarwert (CHF)	11 256	11 256
Liquidationssteuern	9 102	9 102

8. Anteilscheinkapital/Anteile im Umlauf

Neuzzeichnungen/Aufstockungen/Rückzüge/Kündigungen

Im 1. Halbjahr 2008/09 wurden netto (Zeichnungen minus Rückzahlungen, ohne Reinvestition) für CHF 25,00 Mio neue Eigenmittel aufgenommen – dies sind CHF 33,63 Mio aus Zeichnungen (+2 988 Anteile) minus CHF 8,63 Mio aus Rückzahlungen (-767 Anteile). Weiter wurde aus der Reinvestition der Ausschüttung des Geschäftsjahres 2007/08 zusätzliches Kapital im Betrage von CHF 14,06 Mio entgegengenommen (+1 249 Anteile) – per Saldo sind per 31.03.2009 3 470 zusätzliche Anteile im Umlauf.

Anteilscheinkapital

Die Reinvestition 2007/08 von 1 249 Anteilen entspricht einer Quote von 61.9%, was deutlich höher als im Vorjahr mit 49.3% ist. Die Zunahme von 3 470 Anteilen bei einem Inventarwert von CHF 11 256 entspricht einem Mittelzufluss von CHF 39,06 Mio. Der Stand des Anteilscheinkapitals per 31.03.2009 beläuft sich auf CHF 462,64 Mio bei 42 084 Anteilen im Umlauf.

Die Anlegerstruktur zeigt per 31.03.2009 folgendes Bild:

in %	Bis 1 Mio	1-5 Mio	5-10 Mio	> 10 Mio
Anleger	55.2	30.8	9.7	4.3
Kapital	8.7	30.0	30.8	30.5

ERLÄUTERUNG ZUR ERFOLGSRECHNUNG 2008/09 (1. HALBJAHR)

9. Mietzinseinnahmen netto Soll/Leerstände

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von HK/BK, dargestellt. Gegenüber dem ersten Semester des Vorjahres nahmen die Mietzinseinnahmen netto Soll um CHF 0,68 Mio zu. Die positive Veränderung von +3.5% ist hauptsächlich mit der Inbetriebnahme der Wohnliegenschaften in Bülach (+CHF 0,33 Mio),

Rafz (+CHF 0,34 Mio), Möhlin (+CHF 0,55 Mio) und Lausanne (+CHF 0,10 Mio) sowie mit Mietzinserhöhungen bei der sanierten Wohnliegenschaft in Greifensee (+CHF 0,22 Mio) zu begründen. Gleichzeitig fehlen die Mietzinseinnahmen der im letzten Geschäftsjahr verkauften Liegenschaften in Grenchen, Rüthi und Rorschacherberg (-CHF 0,54 Mio). Die Geschäftsliegenschaft Business Box Regensdorf steht zum Verkauf und wurde umgegliedert; neu wird sie unter «Liegenschaften zum Verkauf» geführt; somit werden die Mietzinseinnahmen netto Soll und die Ertragsausfälle dieser Liegenschaft nicht mehr eingerechnet (siehe auch 10. Ertragsausfälle).

Die Mietzinseinnahmen netto Ist verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Geschäftssparten:

in 1 000 CHF	2008/09	2007/08	Veränderung	
	1. Halbjahr	1. Halbjahr	CHF	%
Wohnhäuser				
(Geschäftsflächen < 20%) ¹⁾	16 303	14 579	+1 724	+110.8
Geschäftshäuser				
(Wohnanteil < 20%)	1 748	1 780	-32	-16.9
Wohn- /Geschäftshäuser	959	951	+ 8	+0.8
Angefangene Bauten ¹⁾	542	0	+542	-100.0
Total	19 552	17 310	+ 2 242	+ 12.9

³⁾ Mit der Inbetriebnahme der Wohnliegenschaften wurden die Werte von den angefangenen Bauten in die Geschäftssparte Wohnhäuser umklassiert.

10. Ertragsausfälle

Im vergangenen Semester konnte die Leerstandsquote weiter deutlich reduziert werden. Neu beträgt der Ertragsausfall CHF 0,65 Mio, was eine Reduktion von CHF 1,57 Mio, - 70,7% gegenüber dem Vorjahressemester bedeutet. Auch hier wirkt sich die Neugliederung der Geschäftsliegenschaft Business Box aus (siehe oben Punkt 9. Mietzinseinnahmen netto Soll), da die Leerstands- ausfälle dieser Liegenschaft von CHF 0,67 Mio entfallen. Weiter konnte der Leerstand u.a. in Greifensee (-CHF 0,44 Mio), Esslingen, St.Gallen Bernhardswies und Hechtacker und Fribourg reduziert werden. Zunahmen sind in Moosseedorf (Sanierung), Münsingen (Sanierung), in Pratteln und in Wädenswil zu verzeichnen.

in 1 000 CHF	1. Halbjahr	1. Halbjahr	CHF	%
	2008/09	2007/08		
Ertragsausfall	647	2 213	-1 566	-70.7

11. Liegenschaftenaufwand

Der Liegenschaftenaufwand hat gegenüber dem ersten Semester des Vorjahres um CHF 0,10 Mio (-2.5%) abgenommen, was eine Folge von periodischen Verschiebungen bei der Instandhaltung ist. Er beträgt fürs 1. Halbjahr 2008/09 CHF 4,16 Mio.

12. Operatives Ergebnis 1. Halbjahr 2008/09

Der Gewinn aus der operativen Tätigkeit beträgt CHF 15,42 Mio und hat sich gegenüber dem Vorjahressemester um CHF 2,36 Mio (+18.1%) verbessert.

13. Fremdkapitalzinsen

Da die Eigenmittelaufnahme im Dezember 2008 und im März 2009 erfolgte, hat die Reduktion des Fremdkapitals noch keine Auswirkung auf die Fremdkapitalzinsen. Die sehr tiefen Geldmarktsätze werden aber in der zweiten Jahreshälfte einen positiven Einfluss auf die Fremdkapitalzinsen haben.

	1. Halbjahr	1. Halbjahr		
in 1 000 CHF	2008/09	2007/08	CHF	%
Fremdkapitalzinsen	2 946	2 690	- 256	- 9.6

14. Verwaltung

Der Aufwand für das Management der HIG Asset AG (reglementarische Vergütung) betrug CHF 0,30 Mio (abgegrenzt) und hat sich gegenüber dem ersten Semester des Vorjahres um CHF 0,31 Mio (-50.6%) reduziert. Durch die Neuzeichnung von CHF 25,00 Mio flossen CHF 0,33 Mio an Zeichnungskommissionen an die Managementgesellschaft, was entsprechend den Aufwand für die reglementarische Vergütung reduzierte. Für das 2. Semester ist keine weitere Eigenmittelzeichnung mehr geplant und somit werden auch keine Zeichnungskommissionen mehr fließen.

Die reglementarischen Vergütungen an die HIG Asset Management AG werden aufwandsorientiert belastet.

15. Ergebnis 1. Halbjahr 2008/09

Das Ergebnis beträgt CHF 12,22 Mio und hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 2,25 Mio (+22.6%) verbessert.

GLOSSAR

DIREKTRENDITE (AUSSCHÜTTUNG)

Die Direktrendite zeigt die Ausschüttung pro Anteil in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert.

ANLAGERENDITE (PERFORMANCE)

Die Anlagerendite zeigt die Direktrendite, korrigiert um die Wertveränderung des Inventarwerts in Prozent zum zu Beginn des Geschäftsjahres gültigen Inventarwert.

AUSSCHÜTTUNGSQUOTE (PAYOUT RATIO)

Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des Ergebnisses (vor nichtrealisiertem Kapitalerfolg).

BETRIEBSAUFWANDQUOTE (TER ISA)

Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens. Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungspositionen: Revision / Liegenschaftenschätzung, Liegenschaftenverwaltung, Reglementarische Vergütung und übriger Aufwand.

BETRIEBSGEWINNMARGE (EBIT-MARGE)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent der Mietzinseinnahmen netto Ist. Im Betriebsgewinn sind neben dem Liegenschaftenertrag abzüglich des Gesamtliegenschaftenaufwands auch die sonstigen Erträge abzüglich den Aufwendungen für Verwaltung und Marketing enthalten.

EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis (Berichtsperiode) in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens.

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland und angefangene Bauten).

MIETZINSAUSFALLRATE

Die Mietzinsausfallrate zeigt die Mietzinsausfälle (inkl. Heiz- / Betriebskosten-Ausfälle und Debitorenverluste) in Prozent der Mietzinseinnahmen netto Soll.

HALBJAHRESRECHNUNG DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG
III. KONSOLIDIERTE BILANZ DES STAMMVERMÖGENS
(U N G E P R Ü F T)

in 1 000 CHF	31.03.2009	30.09.2008
Aktiven	549	588
Umlaufvermögen	216	247
Flüssige Mittel	101	31
Forderungen ggü. Anlagevermögen (HIG)	0	71
Übrige Forderungen	34	88
Aktive Rechnungsabgrenzung	81	57
Anlagevermögen	333	341
Mobile Sachanlagen	23	31
Immobilien Sachanlagen	310	310
Passiven	549	588
Fremdkapital kurzfristig	414	453
Verbindlichkeiten ggü. Dritten und Rückstellungen	51	51
Verbindlichkeiten ggü. Anlagevermögen (HIG)	221	0
Passive Rechnungsabgrenzung	142	402
Fremdkapital langfristig	70	70
Darlehen von Anlagevermögen (HIG)	70	70
Eigenkapital	65	65
Widmungsvermögen	5	5
Bilanzgewinn	60	60

IV. KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG DES STAMMVERMÖGENS
(U N G E P R Ü F T)

in 1 000 CHF	2008/09 1. Halbjahr	2007/08 1. Halbjahr
Ertrag	687	670
Ertrag aus Platzierungskommission	334	47
Ertrag aus Reglementarischen Vergütungen	294	616
Liegenschaftenertrag	9	7
Ertrag Drittmandate	50	0
Aufwand	687	670
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	679	666
Raumaufwand/Versicherungen	66	68
Abschreibungen	9	10
Personalaufwand	550	498
Liegenschaftenaufwand	2	2
Finanzaufwand	2	2
Verwaltungs- und Informatikaufwand	50	86
Ausserordentlicher Aufwand	0	0
Steuern	8	4
Ergebnis	0	0

« UNSERE ERWARTUNGEN SIND VOLLUMFÄNGLICH ERFÜLLT WORDEN »

Mario Passerini, Geschäftsführer der Schindler Pensionskasse, über seine Erfahrungen mit der Auslagerung der direkten Immobilienanlagen an die HIG Asset Management AG auf Mandatsbasis

Nebst der Ausgliederung der operativen Bewirtschaftungstätigkeit an eine klassische Bewirtschaftungsfirma, kann es je nach Organisation und personeller Ressourcen einer Vorsorgeeinrichtung Sinn machen, auch die übergeordneten Aufgaben in der Führung und Entwicklung des Immobilienportfolios an ein hierfür spezialisiertes externes Management auszulagern.

Die HIG Asset Management AG, eine 100%-ige Tochter der HIG Immobilien Anlage Stiftung, bietet ihr, über die Führung des HIG-Portfolios erworbene Know how, seit einiger Zeit auch Vorsorgeeinrichtungen auf Mandatsbasis an. Die Schindler PK hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Führung des direkt gehaltenen Immobilienportfolios vor rund 1 1/2-Jahren an die HIG Asset Management AG delegiert.



Mario Passerini
Geschäftsführer Schindler PK

Herr Passerini, wie hat die Schindler PK das direkt gehaltene Immobilienportfolio Schweiz vor der Auslagerung der Managementaufgaben geführt?

M P: Unser Immobilien-Portfoliomanager wurde Mitte 2007 pensioniert. Aufgrund der damaligen Situation auf dem Personalmarkt sowie unseres relativ kleinen Immobilienvolumens haben wir entschieden, einen externen Portfoliomanager zu suchen.

Sie haben vor dem Entscheid zur Auslagerung der übergeordneten Managementaufgaben auch die Variante Uebertragung des Immobilienportfolios an eine Anlagestiftung gegen Zeichnung entsprechender Anteile geprüft. Was waren die Gründe die gegen eine solche Sacheinlage und für die Weiterführung des Portfolios im Direktbesitz sprachen?

M P: Wir sind bereits bei verschiedenen indirekten Immobiliegefässen investiert. Zusammen mit unseren direkt

gehaltenen Objekten, wird eine bessere Diversifikation erreicht, als nur mit indirekten Gefässen.

Zusätzlich werden bei uns die einzelnen Liegenschaften von unterschiedlichen Verwaltungsfirmen vor Ort betreut. Diese langjährigen Geschäftsbeziehungen können wir nur mit eigenen Liegenschaften fortführen.

Haben Sie bei der Mandatsvergabe auch eine Variante mit einem Gesamtdienstleister geprüft, welcher sowohl die übergeordneten Führungsaufgaben, wie auch die operative Objektbewirtschaftung aus einer Hand anbietet und wenn ja, warum haben sie sich gegen eine solche Lösung entschieden?

M P: Wir finden es sinnvoller, wenn die Objektbewirtschaftungen und das Portfoliomanagement getrennt ist. Dadurch kann der Portfoliomanager einen unabhängigen Standpunkt gegenüber den Bewirtschaftungsfirmen einnehmen.

« TRENNUNG VON OBJEKTBEWIRTSCHAFTUNG UND PORTFOLIOMANAGEMENT IST SINNVOLLER »

Welche Leistungen haben Sie an die HIG Asset Management AG delegiert und welche Aufgaben liegen weiterhin in Ihrer Zuständigkeit?

M P: Kurz zusammengefasst haben wir die gesamte operative Führung des Immobilienportfolios an die HIG delegiert. Die HIG hat sich dabei an unsere Vorgaben und die Kompetenzrichtlinien zu halten. Zum Leistungsprofil gehören u.a. Vertretung der Eigentümerinteressen, Führung der Bewirtschaftungsfirmen, Rechnungsführung nach Swiss GAP FER 26 auf Stufe Objekt und Portfolio, Reporting, Budgetierung, Antragstellung über wichtige Geschäfte, Projektsteuerung bei Sanierungsvorhaben und Führen von Transaktionsprozessen bei Akquisitionen und Devestitionen. In unserem Zuständigkeitsbereich bleiben die nicht delegierbaren Aufgaben wie die Definition der Anlagestrategie, die Abnahme der Jahresrechnung, die Genehmigung des Budgets, Entscheide über Sanierungen und über Käufe oder Verkäufe von Liegenschaften.

Welche Erkenntnisse (Vorteile/Nachteile) ergeben sich nun für Sie nach den ersten Erfahrungen mit der neuen Organisation und haben sich Ihre Erwartungen erfüllt?

M P: Unsere Erwartungen sind vollumfänglich erfüllt worden. Wir haben das Gefühl, dass der Portfoliomanager unsere Immobilien bereits ins Herz geschlossen hat und unsere Interessen bestmöglich vertritt. Zusätzlich erhalten wir ein professionelles Reporting auf Stufe Gesamtvermögen und Stufe Einzelliegenschaft.

Sie sind also durchaus zufrieden mit der neuen Organisationsform. Sind Sie das auch mit den Leistungen der HIG Asset Management AG?

M P: Mit den Leistungen der HIG Asset Management AG sind wir sehr zufrieden. Wir werden auch unterstützt bei strategischen Fragen, d.h. bei der Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios.

Die HIG Asset Management AG sieht sich in Ihrer Funktion als Vertraute und Interessenvertreterin der Vorsorgeeinrichtung, so als wäre sie eine interne und nicht eine extern beauftragte Einheit. Entspricht diese Zielsetzung Ihrer Philosophie und Ihren Bedürfnissen und nehmen Sie die Zusammenarbeit mit HIG Asset Management AG auch so war?

« MIT DEN LEISTUNGEN DER HIG ASSET MANAGEMENT AG SIND WIR SEHR ZUFRIEDEN »

M P: Wir haben den Eindruck erhalten, dass die Mitarbeiter HIG Asset Management AG unsere Liegenschaften mit dem gleichen Elan betreuen, wie diejenigen der HIG Anlagestiftung.

Die HIG Asset Management AG führt für Sie mit Unterstützung eines externen Bautreuhänders aktuell auch zwei Sanierungsprojekte. Werden Sie hier genügend entlastet und können Sie sich für Ihr Unternehmen punkto Vergaben genügend einbringen?

M P: Nachdem die strategischen Fragen dieser beiden Sanierungsprojekte gemeinsam besprochen worden sind, sind wir der Ansicht, dass die Umsetzung in professionellen Händen liegt. Unsere Vorgaben bezüglich Vergabungen konnten umgesetzt werden.

Spüren Sie bei der Akquisition von Liegenschaften eine Interessenkollision der HIG Asset Management AG, weil diese ja auch Objekte für ihre Mutterorganisation sucht?

M P: Da wir vom Investitionsvolumen her eher an kleineren Überbauungen als die HIG Anlagestiftung Interesse haben, konnten wir bis anhin noch keinen Interessenkonflikt feststellen.

Können Sie eine Aussage machen über die Effizienz, d.h. über das Kosten-/Leistungsverhältnis der externen Mandatsführung, ev. auch im Vergleich zu Ihrer früheren Organisation?

M P: Wir vertreten die Meinung, dass das Kosten-/ Leistungsverhältnis im Vergleich zu früher mindestens ebenbürtig ist.

Sehen Sie noch Optimierungsbedarf in der Zusammenarbeit, im Leistungsprofil oder in der Dienstleistungsqualität?

M P: Wir sind aktuell rundum zufrieden mit der getroffenen Lösung.

Können Sie anderen Vorsorgeeinrichtungen eine solche Lösung ggf. auch empfehlen?

M P: Die Beantwortung dieser Frage hängt von der Grösse des Immobilienportfolios, von der Organisationsform und den internen Ressourcen einer Kasse ab. Eine generelle Empfehlung kann ich deshalb nicht abgeben. Immerhin kann ich sagen, dass sich mindestens die Auseinandersetzung mit diesem Thema empfiehlt.

Besten Dank für das Interview.

Die Schindler Pensionskasse

Die Schindler PK in Ebikon (LU), bezweckt die berufliche Vorsorge für die Arbeitnehmenden der Schindler Unternehmungen in der Schweiz sicherzustellen. Als Führungsorgan waltet ein aus Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern bestehender Stiftungsrat.

Geschäftsführer der Kasse ist seit 1996 Herr Mario Passerini. Herr Passerini absolvierte ursprünglich eine Banklehre und hat die Weiterbildung als Eidg. dipl. Pensionskassenleiter abgeschlossen. Der Schindler PK angeschlossen sind rund 4 000 aktive Versicherte und 2 700 Rentenbezüger. Das Gesamtvermögen per Ende 2008 betrug CHF 1 340 Mio. Davon sind rund CHF 180,0 Mio (14.5%) in direkt gehaltene Immobilien in der Schweiz investiert.

Gesucht:

Die HIG Asset Management AG entwickelt und pflegt auf Mandatsbasis Immobilienportfolios und sorgt dafür, dass auch in Zukunft die Rendite spielt.

Für ihre Mandantin, die HIG Immobilien Anlage Stiftung, sucht sie investitionstaugliche, marktfähige und werthaltige Immobilienobjekte/-projekte in der Schweiz.



HIG | Immobilien
Asset
Management

HIG Asset Management AG • Löwenstrasse 25 • 8001 Zürich • Tel. 044 213 61 61 • Fax 044 213 61 60 • info@hig.ch • www.hig.ch
Eine 100-prozentige Tochter der HIG Immobilien Anlage Stiftung.

HIG | Immobilien
Anlage
Stiftung

HIG Immobilien Anlage Stiftung • Löwenstrasse 25 • 8001 Zürich • Tel. 044 213 61 61 • Fax 044 213 61 60 • info@hig.ch • www.hig.ch