

# Pensimo Newsletter

## Inhalt

### **Halbjahresbericht Swissinvest per 30.12.2007** **Seite 2**

Der Swissinvest Real Estate Investment Fund publiziert den Halbjahresbericht per 30.12.2007. Wir rechnen mit einer guten Mietertrags-situation für das laufende Geschäftsjahr. Eine Wertkorrektur des Portfolios ist trotz Immobilien- und Kreditkrise nicht absehbar.

### **Die Vorsorgeeinrichtungen der HG COMMERCIALE or- ganisieren ihre Immobilienanlagen neu** **Seite 5**

Die Vorsorgeeinrichtungen der HG COMMERCIALE bringen im Rahmen eines Asset-Deals ihre Immobilien in die Anlagestiftung Pensimo ein und erwerben damit eine Beteiligung an der Anlagegruppe Casareal.

### **Directors & Officers Liability Insurance (D&O-Versicherung)** **Seite 6**

Die Pensimo Management AG hat bei der Chubb Insurance Company of Europe S.A. für alle Organe der Pensimo-Gruppe eine Directors & Officers Liability Insurance (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

### **Weiterbildungsaufenthalt von Cornelia Estermann**

Cornelia Estermann, für die Region Basel-Nordwestschweiz der Anlagegruppe Turidomus Casareal verantwortliche Portfoliomanagerin, beginnt am 3. März 2008 ihren gut dreimonatigen Weiterbildungsaufenthalt in der Westschweiz.

Richard Hunziker  
richard.hunziker@pensimo.ch

## **Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, CH-8042 Zürich  
Telefon +41 (0)43 255 21 00  
welcome@pensimo.ch  
www.pensimo.ch

### **Halbjahresbericht Swissinvest per 30.12.2007**

MS. Im vergangenen halben Jahr (1.7.2007 bis 31.12.2007) konnte das Nettofondsvermögen von CHF 384.76 Mio. um knapp 3.5 % auf CHF 398.12 Mio. gesteigert werden. Die aktuellen Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 15.64 Mio. (Vergleich Jahresabschluss 30.6.2007: CHF 31.04 Mio.) bei einer tiefen Mietzinsausfallrate von 2.23 %.

Aufgrund der vollständig gezeichneten Emission vom 21.11.2007 und den dadurch zugeflossenen neuen Mittel in der Höhe von rund CHF 19 Mio. konnte die Fremdfinanzierungsquote auf 19.25 % (Vergleich Jahresabschluss 30.6.2007: 20.81 %) gesenkt werden. Durch die gesunkenen Hypothekarschulden (CHF 100.8 Mio.) reduzierten sich die Aufwendungen für Hypothekarzinsen per 31.12.2007 auf CHF 1.62 Mio.).

#### *Kursentwicklung*

Die beiden von der Adimosa AG geführten Immobilienfonds Immovit – Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte und Swissinvest – Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds wurden im Sommer 2006 vereinigt und an der Börse neu als Swissinvest Real Estate Investment Fund (Valorensymbol: SREIF, ISIN: CH0026168846) kotiert.

Im börsentechnisch schwierigen zweiten Halbjahr 2007 sank der Kurs des Swissinvest von ursprünglich CHF 121.80 (30.6.2007) auf CHF 112.-- pro Anteil (28.12.2007), was einem Kursverlust von rund 8 % entspricht. Erstmals seit sieben Jahren weist auch der SWX Immofondsindex (SWIIP) im Jahresvergleich einen Wertverlust von 6.64 % auf. Analysten und Experten führen diese Negativperformance allerdings nicht primär auf die Folgen der US-amerikanischen Immobilien- und Kreditkrise mit ihren Implikationen auf die internationalen Börsenmärkte zurück. Bei den schweizerischen Wohnimmobilien zeichnet sich aktuell auch kein Wertberichtigungsbedarf ab, ebenso wenig ist eine generelle Verschärfung der Kreditkonditionen (ausser für so genannte «Leverage-Buyers») zu erwarten. Einen wesentlichen, nicht zu unterschätzenden Einfluss übte gemäss Marktbeobachtern jedoch das überdurchschnittlich hohe Emissionsvolumen der Schweizer Immobilienfonds und -aktiengesellschaften im Herbst 2007 aus, das dieses Jahr über CHF 3 Mia. betrug; ein im Vergleich zu den durchschnittlichen Emissionsvolumina der Vorjahre doppelt so hoher Betrag. Im Durchschnitt beträgt das jährliche Emissionsvolumen aller Immobilienfonds und -aktiengesellschaften zirka CHF 1 bis 1.5 Mia.

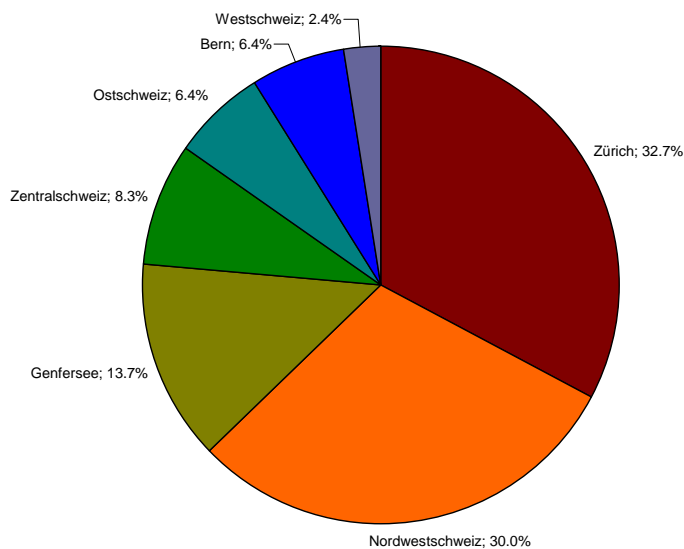
Die Marktentwicklung der letzten Jahre zeichnet sich durch eine gewisse Tendenz zur Konsolidierung von Immobilienfonds aus. Existierten vor einigen Jahren noch über 30 börsenkotierte

Immobilienfonds, ist diese Zahl auf mittlerweile 17 gesunken. Dadurch vergrösserten sich auch die Fondsvermögen der einzelnen Titel. Durch die Vereinigung der beiden Immobilienfonds Immovit und Swissinvest erreicht der neue Fonds eine kritische Grösse des Fondsvermögens, welche einen höheren regionalen und objektspezifischen Diversifikationsgrad des Portfolios zulässt. Der vereinigte Fonds kann folglich im Markt gegenüber der Konkurrenz besser positioniert werden, wodurch die Attraktivität für die Anleger erhalten bleibt beziehungsweise gesteigert werden kann.

Zwar gehört der Swissinvest mit einer Marktkapitalisierung von etwa CHF 415 Mio. (Stand: Ende Januar 2008, Gesamtmarkt: CHF 16.6 Mia.) nach wie vor zu den kleineren Fonds mit einem Marktanteil von knapp 2.5 %. Allerdings hat sich die Liquidität des Titels im Vergleich zu den beiden «alten» Fondstiteln Immovit und Swissinvest seit Sommer 2006 wesentlich verbessert: Seit der (Neu-)Kotierung des Swissinvest Real Estate Investment Fund werden täglich im Durchschnitt über 1'250 Titel gehandelt.

*Breite regionale Verteilung des Portfolios (Basis: Marktwerte 30.6.2007)*

Zirka zwei Drittel des Portfolio-Bestands befindet sich in Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen, die restlichen Liegenschaften in Mittelzentren oder deren Einzugsgebieten. Schweizweit ist die Leerwohnungsziffer 2007 nur marginal von 1.06 % (2006) auf 1.07 % ge-



stiegen, was als Indiz für eine nach wie vor robuste Nachfrage insbesondere in den grossen Ballungsräumen zu werten ist.

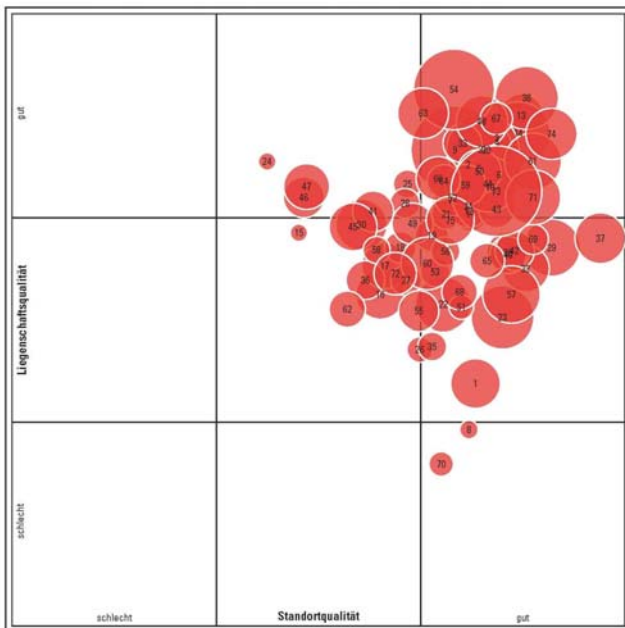
Der von Wüest & Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 überdurchschnittlich gute 1.5 Punkte für das gesamte Portfolio (1 = sehr gut, 5 = sehr schlecht). Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte ergibt heute gute 2.1 Punkte.

*Anlagepolitik: Aktives Asset- und Portfoliomanagement*

Der Swissinvest investiert hauptsächlich in mittelständische Wohnbauten in Schweizer Städten und Agglomerationen (womit zirka 75 % des Ertrags erzielt werden) sowie zu einem kleineren Teil in Geschäftsliegenschaften (Büro, Verkauf und Gewerbe). Für die nachhaltige Beständigkeit und Wertentwicklung eines Immobilienfonds zählt die optimale Diversifikation des Portfolios zu den entscheidenden Erfolgsfaktoren. Die Fondsleitung verfolgt daher die Entwicklungsstrategie eines regional breit diversifizierten Portfolios mit Investitionsschwerpunkten in den beiden grossen Ballungsräumen Zürich und Basel.

*Marktmatrix des Portfolios: Insgesamt gut positioniert*

Ziel des Fonds für private und institutionelle Anleger ist die Erwirtschaftung von langfristig



marktgerechten Mieterträgen. Das Portfolio mit einem aktuellen Marktwert von aktuell über CHF 500 Mio. wird deshalb laufend qualitativ optimiert, um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern. Dabei wird einerseits in Neubauprojekte investiert, oder es werden Bestandesobjekte energetisch saniert und modernisiert wie in jüngster Zeit kleinere und mittlere Liegenschaften in Adliswil, Basel, Pratteln, Reinach, Uster und Zürich, wo insgesamt über CHF 12 Mio. in zeitgemässen Wohnraum investiert wurden.

## Die Vorsorgeeinrichtungen der HG COMMERCIALE organisieren ihre Immobilienanlagen neu

DS. Die Pensionskasse und Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE prüften im Verlaufe des Jahres 2007 die Möglichkeiten, um ihre Immobilien-Direktanlagen in indirekte Anlagen wandeln zu können. In einer Evaluation unter mehreren Anlagestiftungen erhielt die Anlagestiftung Pensimo schliesslich den Zuschlag. Der Stiftungsrat der Anlagestiftung Pensimo beschloss eine Emission unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger zwecks Aufnahme der Vorsorgeeinrichtungen der HG COMMERCIALE als neue Anlegerinnen der Anlagestiftung Pensimo (Anlagegruppe Casareal) per 1. Januar 2008.

Die fünf Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 34 Millionen befinden sich in den Gemeinden Adliswil, Birmensdorf, Geroldswil, Emmenbrücke und Aarberg. Der grösste Anteil davon liegt mit 85 Prozent im direkten Einzugsgebiet der Stadt Zürich, bzw. dessen Wirtschaftsraum.

Die Liegenschaften ergänzen das Portfolio der Anlagegruppe Casareal ideal, zumal auch die Art und Weise von bereits realisierten Sanierungen dem der Nachhaltigkeit verpflichteten Standard von Pensimo entsprechen.



Grösstes Objekt: Siedlung Bergstrasse 8-22 in Geroldswil

Die im Jahre 1899 von Baumeistern gegründete Genossenschaft HG COMMERCIALE handelt mit Baumaterial und unterstützt ihre Kunden mit Dienstleistungen. Das unabhängige Handelsunternehmen ist in allen Landesteilen der Schweiz vertreten und gehört über 3000 Genossenschaffern.

### **Directors & Officers Liability Insurance (D&O-Versicherung)**

AJ. Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG hat sich kürzlich für den Abschluss einer Organhaftpflichtversicherung mit Beginn per 1. Januar 2008 entschieden.

Die persönliche Haftung der Unternehmensorganen wie auch der Führungskräfte für Schäden, die aus einem Fehlverhalten oder von Fehlentscheiden herrühren, war bis vor wenigen Jahren ein wenig beachtetes Thema. Die weitreichende Verantwortung der Organe und des Managements hinsichtlich der Überwachung eines Unternehmens, ihrer Entscheide und der Organisation kann heute jedoch sehr schnell zum Vorwurf eines Pflichtverstosses mit der Folge einer persönlichen Haftung der Verantwortlichen führen.

Für Vermögensschäden, welche aufgrund mangelhafter Erfüllung der Aufsichtspflicht oder eines anderen Fehlverhaltens entstehen können, haften die Mitglieder der Organe oder des Managements solidarisch mit ihrem privaten Vermögen, soweit der Schaden aufgrund ihres eigenen Verschuldens persönlich zurechenbar ist. Die Directors & Officers Liability Insurance (D&O-Versicherung) ist eine Haftpflichtversicherung für reine Vermögensschäden, welche von einer gewöhnlichen Betriebshaftpflicht nicht abgedeckt werden. Sie dient dem Schutz des Privatvermögens von Führungs- und Unternehmensverantwortlichen, welches als Haftungssubstrat in einem Schadenfall herangezogen werden kann.

Die Versicherungssumme der bei der Chubb Insurance Company of Europe S.A. abgeschlossenen D&O-Versicherung beträgt CHF 10 Mio. pro Schadenfall und Jahr. Versicherungsschutz geniessen diejenigen Personen, die im Umfeld der Pensimo Management AG Organ- oder Managementfunktionen übernehmen und entsprechende Verantwortung nach 754 ff. OR oder nach anderen Bestimmungen des Zivilrechts tragen.

Im Besonderen sind folgende Personen versichert:

- Die Verwaltungsräte und das Management der Pensimo Management AG und der Gesellschaften, an welchen sie mehr- oder minderheitlich beteiligt ist (Adimosa AG und Regimo-Gesellschaften)
- Die Stiftungsräte der Anlagestiftungen
- Die Mitglieder der Anlagekommissionen der einzelnen Anlagegefässe
- Die Verwaltungsräte der zum Swissinvest Real Estate Investment Fund gehörenden Immobiliengesellschaften.

### **Weiterbildungsaufenthalt von Cornelia Estermann**

*RH.* Am 3. März 2008 wird Cornelia Estermann, Portfoliomanagerin für die Region Basel-Nordwestschweiz der Anlagegruppe Turidomus Casareal, ihren Arbeitsplatz vorübergehend (d.h. bis ungefähr Mitte Juni 2008) von der Obstgartenstrasse 19 in Zürich an den Chemin de Mornex 38 in Lausanne verlegen. Ihr Weiterbildungsaufenthalt in der Westschweiz hat zwei Ziele: Zum einen wird sie in einem Intensiv-Kurs ihre Kenntnisse der französischen Sprache perfektionieren und zum anderen absolviert sie ein Praktikum bei der mehrheitlich der Pensimo Management AG gehörenden Régimo Lausanne SA, um dort einen vertieften Einblick in die Arbeitsweise einer Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft zu erhalten. Sie nutzt damit die Gelegenheit, innerhalb der Pensimo-Gruppe wichtige Kenntnisse und Erfahrungen für ihre weitere persönliche und berufliche Entwicklung zu erwerben.

Ihre Tätigkeit als Portfoliomanagerin wird sie in dieser Zeit von Lausanne aus wahrnehmen. Sie ist dort wie folgt erreichbar:

Cornelia Estermann  
Régimo Lausanne SA  
Chemin de Mornex 38  
Case postale 1267  
1001 Lausanne  
Telefon 021 317 58 58  
cornelia.estermann@pensimo.ch

Während ihres Aufenthaltes in Lausanne wird sie in einer zur Anlagegruppe Casareal der Anlagestiftung Turidomus gehörenden Studentenwohnsiedlung logieren.

Dem Geschäftsführer der Régimo Lausanne SA, M. Patrick Wicht, danken wir an dieser Stelle für seine spontane Bereitschaft, Frau Estermann diesen Weiterbildungsaufenthalt zu ermöglichen.