

Pensimo Newsletter

Inhalt

Anlagestiftung Adimora: Erfolgreiche Erstemission der neuen Anlagestiftung über CHF 50 Mio. Seite 2

Die Zeichnungsfrist der ersten Emission ist am 31. Januar 2012 abgelaufen. Die Emission wurde deutlich überzeichnet. Am 9. März 2012 findet die erste Anlegerversammlung statt.

Pensimo Management AG: Dr. Joris Van Wezemaël ab April 2012 neuer Portfoliomanager Seite 3

Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG hat Dr. Joris Van Wezemaël zum Portfoliomanager ernannt. Er wird ab April 2012 das Team des Portfoliomanagements der Anlagestiftung Turidomus verstärken.

Die Abschlüsse der Anlagestiftungen Immobilien Schweiz der Pensimo Gruppe auch im Langfristvergleich erfreulich Seite 5

Im letzten Newsletter haben wir die teilweise noch unrevidierten Performance-Ergebnisse der Anlagestiftungen veröffentlicht. Die hohen Wertänderungsrenditen geben Anlass zu einem Vergleich auf eine längere Sicht.

Jörg Koch
joerg.koch@pensimo.ch

Pensimo Management AG

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

Erfolgreiche Erstemission der neuen Anlagestiftung Adimora über CHF 50 Mio.

JK. Am 7. Dezember 2011 hat der Stiftungsrat der Anlagestiftung Adimora die erste Emission über CHF 50'000 Ansprüche an der Anlagegruppe Omega zum Ausgabepreis von CHF 1'005.– beschlossen. Die Zeichnungsfrist ist am 31. Januar 2012 abgelaufen. Zeichnungsberechtigt waren die Anleger der Anlagestiftungen der Pensimo-Gruppe nach Massgabe des Verhältnisses ihrer gehaltenen Beteiligungen an allen Anlagegruppen. Vom Zeichnungsrecht wurde rege Gebrauch gemacht; die Emission wurde gut anderthalbfach überzeichnet. Der erste Kapitalabruf von CHF 20 Mio. erfolgt bis Ende Februar 2012. Die erste Anlegerversammlung der Anlagestiftung findet am 9. März 2012. Das Resultat der Emission zeigt folgendes Resultat:

Anleger	Zugewillte Ansprüche aus Emission 2012
GEMINI Sammelstiftung	2'000
HIAG Pensionskasse	458
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	15
Holcim Pension Fund	3'395
Patronale Stiftung der HG Commerciale	28
Pensionskasse der C&A Gruppe	466
Pensionskasse der Coutts & Co AG	300
Pensionskasse der Fixit AG	352
Pensionskasse der HG Commerciale	443
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	3'000
Pensionskasse der landquart®	122
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	183
Pensionskasse der Matterhorn-Gotthard-Bahn	449
Pensionskasse der Rigips AG	157
Pensionskasse Post	19'797
Pensionskasse Stadt Zürich	12'501
Pensionskasse Uri	221
Personalvorsorge Swissport	4'044
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	691
PFS Vorsorgestiftung II	376
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	852
Vorsorgestiftung der Scobag AG	150
Total	50'000

Das Portfolio der Stiftung besteht derzeit aus vier Bestandesliegenschaften in Kerzers, Nidau, Biel und Chur mit einem Marktwert von zirka CHF 45 Mio. Ferner konnte die Stiftung drei Neubauprojekte mit einem Investitionsvolumen von zirka CHF 65 Mio. akquirieren, welche ab 2013 realisiert werden. Detailinformationen zum Portfolio und weitere Angaben zur Stiftung finden Sie auf unserer Webseite unter <http://www.pensimo.ch/pub/adi/index.php>.

Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG hat Dr. Joris Van Wezemaël zum Portfoliomanager ernannt

JK. Herr Dr. Joris Van Wezemaël wird ab 2. April 2012 als Portfoliomanager das Turidomus-Team verstärken. Ferner wird er innerhalb der Pensimo-Gruppe verschiedene Spezialaufgaben übernehmen, unter anderem auch im Rahmen von *Pensimo Academy*. Er ist diplomierter Geograph, hat am geographischen Institut der Universität Zürich doktoriert und an der ETH Zürich in Architektur-Soziologie habilitiert.

Herr Van Wezemaël wurde am 15. September 1973 geboren. Er ist Bürger von Adligenswil/LU. Nach dem Besuch des naturwissenschaftlichen Gymnasiums in Luzern hat er an der Universität Zürich von 1995–2000 Wirtschaftsgeographie mit den Nebenfächern Soziologie und Volkswirtschaft studiert und mit einer Diplomarbeit zur Liberalisierung des Wohnungsmarktes abgeschlossen. 2000–2005 arbeitete er für das Geographische Institut der Universität Zürich, wo er unter der damaligen Leitung von Dr. André Odermatt das Schwerpunktthema seiner Dissertation, die «Geographische Wohnungsmarktforschung», aufzubauen begann. Für seine Dissertation im Jahre 2005 zum Thema «Investieren im Bestand – Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Investoren in der Schweizer Wohnimmobilienwirtschaft» erhielt er die Auszeichnung der Fakultät. Es folgte 2006/07 ein Stipendium mit einem Studienaufenthalt an der University of Newcastle upon Tyne (UK). Zurück in der Schweiz war er 2007–2009 als Leiter des ETH Wohnforums an der ETH Zürich tätig. Aufgrund seiner Habilitationsschrift «Decision-Making Analysis in Housing Research and Planning: From Social Constructivism towards Social Complexity» wurde ihm 2009 die *Venia Legendi* für das Lehrgebiet Architektursoziologie verliehen. Seither lehrt und forscht Joris Van Wezemaël an der Universität Freiburg (CH) als assoziierter Professor.

Wir freuen uns ausserordentlich, dass es uns gelungen ist, Dr. Joris Van Wezemaël für unsere Organisation zu gewinnen. Sein Entscheid, von der Lehre in die Praxis zu wechseln und unsere langfristige Aufgabe mitzutragen, mit Immobilieninvestitionen auch zukünftige Lebensräume zu gestalten, ist für die Pensimo-Gruppe ein grosser Gewinn. Wir wünschen ihm für seine herausforderungsreiche und verantwortungsvolle Aufgabe alles Gute und viel Erfolg.

Die Performance-Ergebnisse der Anlagestiftungen Immobilien Schweiz der Pensimo Gruppe sind auch im Langfristvergleich erfreulich

JK. Im Pensimo Newsletter Nr. 86 vom Januar 2012 wurden die revidierten Ergebnisse der Anlagestiftung Imoka für den Jahresabschluss per 30. September 2011 und die noch unrevidierten Ergebnisse der Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo für den Jahresabschluss per 31. Dezember 2011 publiziert. Erstmals wurde auch die Kennzahl TER_{ISA} gemäss Definition der KGAST veröffentlicht; diese bewegt sich für alle Anlagestiftungen in einem sehr tiefen Bereich von 0.26–0.38%. Die sehr guten Performanzenwerte für 2011, insbesondere für die Anlagestiftungen Pensimo und Turidomus, geben Anlass zu einem Kommentar.

Anlagestiftung	Performance 2011	Performance 5 Jahre	Performance 5 Jahre Median KGAST Hauptanlagesegment
Turidomus Casareal	10.0%	6.7%	6.3%
Turidomus Proreal	9.0%	6.0%	6.0%
Pensimo Casareal	8.2%	6.3%	6.3%
Pensimo Proreal	10.5%	6.9%	6.0%
Imoka	6.8%	6.3%	5.0%

Quelle: KGAST, Performancebericht 31.12.2011

Für Anlagestiftungen ist die langfristige Optik entscheidend. Die sehr guten Performancezahlen für das Jahr 2011 relativieren sich, wenn man diese der durchschnittlichen 5-Jahresperformance und dem Median KGAST (über 5 Jahre) gegenüberstellt. Die Anlagegruppe Turidomus Casareal liegt leicht über dem 5-Jahres-Median, diejenige von Pensimo liegt genau auf dem Medianwert von 6.3%. Bei den Geschäftsliegenschaften zeigt sich ein etwas anderes Bild: die Anlagegruppe Turidomus Proreal liegt im 5-Jahresvergleich genau auf dem Median von 6.0%, Pensimo hingegen hat deutlich besser abgeschnitten. Imoka hat im Berichtsjahr weniger stark aufgewertet, ist im 5-Jahresvergleich aber deutlich besser als das Hauptanlagesegment. Die Aufwertungen 2011 sind einerseits sehr erfreulich, sie führen aber auch dazu, dass für den Abschluss 2012 tendenziell tiefere Cashflow-Renditen resultieren werden.

Die überdurchschnittlichen Wertsteigerungen in den Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo lassen sich teilweise durch folgende Faktoren erklären: erstens sind beide Stiftungen im Durchschnitt an guten bis sehr guten Makrolagen investiert. An diesen Standorten sind die Aufwertungen in den letzten Jahren (aufgrund der Senkungen der Diskontierungssätze) überdurchschnittlich hoch ausgefallen, und somit profitieren die Portfolios von der disziplinierten Investitionstätigkeit der letzten Jahre. Zweitens wirken sich die eher hohen Investitionen in den Bestand positiv aus auf die Mieterträge, welche in den letzten Jahren – trotz fallender Referenzzinssätze, aber aufgrund der Reversion der Mieter – gesteigert werden konnten.

Die guten Performancezahlen sollten aber nicht zu «Begehrlichkeiten» führen, denn auch Immobilienanlagen und -märkte sind volatil und weisen Zyklen auf: Gestiegene Werte können bekanntlich auch wieder einmal fallen. Eine alte Börsenweisheit besagt: Dividenden lügen nicht. Die Ausschüttungsrenditen 2011 bewegen sich in einem erfreulichen, aber nicht aussergewöhnlichen Bereich von 4.02–4.71%.