

Pensimo Newsletter

Inhalt

Die neue Anlagegruppe D1 der Anlagestiftung Testina stellt sich vor **Seite 2**

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung Testina hat im November 2010 eine neue Anlagegruppe lanciert.

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

Die neue Anlagegruppe D1 der Anlagestiftung Testina stellt sich vor

PP. Am 5. November 2010 gründete die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen die Anlagegruppe «D1». Die neue Anlagegruppe tätigt Investitionen in «value-added» und «opportunistische» Anlagestrategien im privaten Immobilienmarkt im Ausland. Im Unterschied zu Core-Strategien (Anlagegruppe A) liegt der Fokus der Anlagegruppe D1 auf der Wertsteigerung der Immobilien, welche zum Beispiel durch Umbau, Repositionierung, Sanierung von Liegenschaften, Neubebauung von Grundstücken, Erstellung und Genehmigung von Bebauungsplänen sowie durch die Bereitstellung von Kapital für Bauträger erzielt werden kann. In der Regel setzen «value-added»-Strategien einen Leverage zwischen 50 und 70 Prozent ein. Bei den «opportunistischen» Strategien liegt der Leverage typischerweise über 70 Prozent.

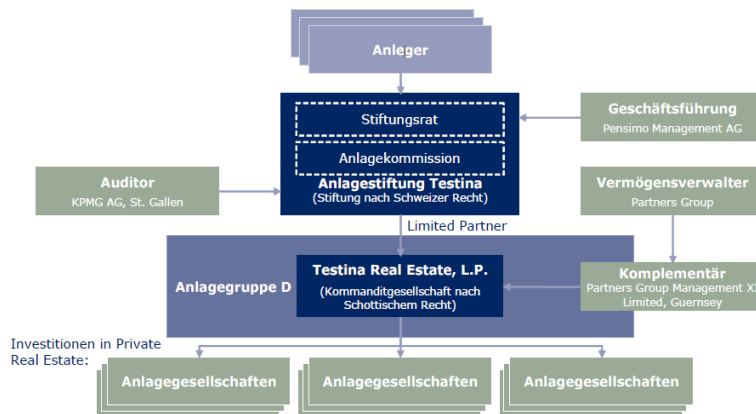
Investitionen in diesen Strategien erfolgen über Anlagegesellschaften, welche üblicherweise in der Rechtsform einer Limited Partnership mit einer auf maximal 10 Jahre begrenzten Laufzeit ausgestaltet sind. Während der Laufzeit der Fonds besteht keine Möglichkeit, sich aus den Limited Partnerships zurückzuziehen (geschlossene Fonds). Der vorzeitige Verkauf von Anteilen an geschlossenen Fonds auf Seiten der Investoren kann nur in Form sogenannter «Secondary Transactions» erfolgen. Die Anlagegruppe D1 wird sowohl Investitionen auf dem Primär- wie auch auf dem zurzeit attraktiven Sekundärmarkt tätigen, um von den aktuellen Abschlägen gegenüber NAV auf dem Sekundärmarkt zu profitieren.

Privatmarktanlagen im Immobilienbereich können auf verschiedenen Ebenen der Finanzierungsstruktur erfolgen. Zum Anlageuniversum der neuen Anlagegruppe zählen sowohl Fonds mit Eigenkapital-Charakter aber auch Fonds mit Fokus auf der Bereitstellung von Fremdkapital wie z.B. Mezzanine Finanzierungen, oder vorrangige Darlehen.

Die Anlagegruppe D1 ist im Unterschied zu den bestehenden Anlagegruppen A und C der Anlagestiftung Testina geschlossen. Neben den intrinsischen Risiken von «value-added» und «opportunistischen» Investitionen müssen damit Investoren in dieser Anlagegruppe mit höheren Illiquiditätsrisiken rechnen.

Aus Risikoüberlegungen wird das gesamte an der Anlagegruppe zugesagte Kapital auf ein breites Spektrum von Limited Partnerships diversifiziert, was dem Anlagekonzept einer Dachfondsstruktur gleichkommt. Das Klumpenrisiko, welches bei einer Investition in eine einzelne hochspezialisierte Partnership besteht, wird durch eine gründliche Auswahl von verschiedenen Partnerships reduziert. Die vom Stiftungsrat verabschiedeten Anlagerichtlinien und die Investitionsstrategie der Anlagegruppe D1 stützen sich auf das Diversifikationsprinzip ab. Aufgrund der be-

sonderen Risiken, den notwendigen Ressourcen sowie dem erforderlichen Know-how und Beziehungsnetz für derartige Immobilienanlagen, wurde der Fondsselektionsprozess der Anlagegruppe einem spezialisierten Vermögensverwalter übertragen.



Nach einer langen und intensiven Evaluationsphase begleitet von einer renommierten Beratungsfirma wurde von der Anlagestiftung Testina die Partners Group, der globale Manager von Privatmarktstrategien, als Vermögensverwalter für die neue Anlagegruppe beauftragt.

Partners Group

Partners Group ist ein globaler Manager von Privatmarktanlagen mit einem verwalteten Vermögen von über EUR 20 Mrd. in den Bereichen Private Equity, Private Debt, Private Real Estate und Private Infrastructure. Die Firma bietet internationalen institutionellen Investoren ein breit gefächertes Angebot an Fonds und massgeschneiderten Portfolios an. Der Hauptsitz der Gesellschaft ist in Zug. Weitere Niederlassungen befinden sich in San Francisco, New York, São Paulo, London, Guernsey, Luxemburg, München, Dubai, Singapur, Peking, Seoul, Tokio sowie Sydney. Partners Group beschäftigt über 450 Mitarbeiter und ist an der Schweizer Börse SIX (Symbol: PGHN) mit einer Marktkapitalisierung von über CHF 4 Mrd. notiert. 36 Partner sowie alle Mitarbeiter der Partners Group halten die Mehrheit der Firma.

Das erste Closing der Anlagegruppe D1 hat am 19. November 2010 mit CHF 140 Mio. stattgefunden. Die neue Anlagegruppe steht weiteren Anlegern offen.

Die Anlagegruppe D1 ist die erste Anlagegruppe, welche den schweizerischen Pensionskassen ermöglicht, am Wachstum des «opportunistischen» privaten Immobilienmarktes zu partizipieren und bietet eine ideale Ergänzung zu den bereits bestehenden Anlagegruppen A («Core») und C (kotierte Immobiliengesellschaften) der Anlagestiftung Testina.

Wichtigste Konditionen

Name	Anlagegruppe D1 der Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Vermögensverwalter	Partners Group
Investment Fokus	«Primaries» und «Secondaries» in «value added» und «opportunistischen» Real Estate Funds, weltweit
Erstes Closing	19. November 2010 mit CHF 140 Mio. Kapitalzusagen
Weitere Closings	Q1 2011 (Final Closing wird vom SR festgelegt, jedoch maximal 18 Monate nach dem ersten Closing)
Laufzeit	10 Jahre nach dem Final Closing, (geschlossene Struktur)
Investitionsperiode	2 Jahre nach dem Final Closing
Gebühren	Partners Group: ∅ Mgmt Fee von 85 Bps p.a., PMAG 5: Bps. p.a. auf dem zugesagten Kapital
Performance Fee	Partners Group. Nur auf «Secondaries»: 10%, Hürde von 8%
Ausgabekommission	Ja, siehe Prospekt

Weitere Informationen können unter www.pensimo.ch/testina heruntergeladen oder direkt bei der Mandatsleitung der Anlagestiftung Testina (Dr. Paola Prioni: paola.prioni@pensimo.ch oder Tel. Nr. 043 255 21 00) bezogen werden.