

UPDATE

EDITORIAL

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden, sehr geehrte Versicherte

Erlauben Sie mir, Ihnen im noch jungen Jahr die besten Wünsche Ihrer Vorsorgeeinrichtung zukommen zu lassen. Möge Ihnen 2006 gute Gesundheit, viel Glück und Erfolg bringen. Wir sind zur Zeit daran, den Jahresabschluss 2005 zu erstellen und damit die kürzere Vergangenheit auch datenmässig aufzuarbeiten. Mit diesem UPDATE möchten wir Ihren Blick in die Zukunft richten. Der Stiftungsrat hat eine neue Anlagestrategie beschlossen und gleichzeitig die Anlageorganisation angepasst. Wir sind überzeugt, mit diesen Neuerungen einen weiteren Schritt bei der Rendite- und Kostenoptimierung zu vollziehen. Wenn wir dann bei der Betrachtung der Bewertung unserer Immobilien schliesslich doch wieder in die Vergangenheit eintauchen, ist dies nachvollziehbar, denn mit der Neubewertung schaffen wir die gesunde Ausgangslage für die Zukunft.

Vorweg möchten wir Ihnen aber noch eine bedeutende Neuerung im Hypothekengeschäft vorstellen, welche Ihr Interesse wecken dürfte, wenn Sie über Wohneigentum verfügen.

Stefan Muri, Vorsitzender der Geschäftsleitung

Hypotheken für Versicherte und Rentner zu Vorzugskonditionen bei der UBS

Mit unseren Angeboten bei den Hypotheken konnten wir seit einiger Zeit nicht mehr mit dem Markt mithalten. Einerseits konnten wir die Zinsvergünstigung wegen der bereits historisch tiefen Zinssätze nicht mehr aufrechterhalten. Andererseits verlangten immer mehr Kunden nach festverzinslichen Darlehen, welche wir auf Grund unserer Strukturen nicht anbieten können. So verringerte sich das Volumen an Hypotheken auf einen Anteil unter 2% unserer Anlagen oder rund 30 Millionen CHF. Diese Veränderungen veranlassten uns, nach einer neuen Lösung zu suchen, die für die Verwaltung umsetzbar ist, aber vor allem unseren Darlehensnehmern eine optimale Alternative bietet.

Ab sofort bietet die Previs keine eigenen Hypothekendarlehen mehr an. Die Previs konnte die UBS AG als Partnerin für dieses Geschäft gewinnen. Sie bietet den Versicherten und Rentnern der Previs den ganzen Umfang der Immobilienfinanzierungspalette zu Vorzugskonditionen an.

Hypotheken mit variablen und/oder festen Zinssätzen können dabei grundsätzlich und dauernd 0.4% unter den Richtsätzen der UBS AG abgeschlossen werden. Zusätzlich bietet die UBS AG einmalige Vergünstigungen beim Abschluss einer Hypothek an.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website (www.previs.ch) oder rufen Sie uns an, Frau Norma Bögli (031 960 11 37) hilft Ihnen gerne weiter. (Beachten Sie auch beigelegtes Formular).

Stefan Muri
Geschäftsleitungsmitglied, Leiter Finanzen



Eine neue Anlagestrategie und eine optimierte Anlageorganisation

Neben den Beiträgen der Arbeitnehmer und Arbeitgeber ist der Ertrag, der aus dem uns anvertrauten Vermögen erwirtschaftet wird, entscheidend für die gesunde Entwicklung der Vorsorgeeinrichtung und damit der Pensionsguthaben unserer Versicherten. Das Festlegen der optimalen Anlagestrategie ist damit eine zentrale Verantwortung des Stiftungsrats.

Bereits auf den 1. Januar 2004 passte der Stiftungsrat die Anlagestrategie den veränderten Rahmenbedingungen leicht an. Die Anlageorganisation wurde auf den gleichen Zeitpunkt grundlegend verändert. Die Previs löste sich damals aus einer umfassenden externen Vermögensverwaltung und baute eine differenzierte Verwaltungsstruktur mit externen und internen Beteiligten. Dabei wurden gleichzeitig das Portfoliomanagement (Bewirtschaftung der einzelnen Anlagekategorien), die externe Erstellung des Reportings (Depotstelle / Global Custodian) und die externe Vermögensberatung konsequent voneinander getrennt. Die Erfahrungen der beiden vergangenen Jahre haben uns nun veranlasst, kleinere Anpassungen in der Organisationsstruktur vorzunehmen. Gleichzeitig haben wir die Anlagestrategie für die Zukunft neu ausgerichtet.

Die neue Anlagestrategie ab 1. Januar

Gewichtung

Die richtige Gewichtung der einzelnen Anlagekategorien in der Anlagestrategie entscheidet über rund 95% der erzielbaren Performance des Vermögens. Die restlichen 5% werden durch die Taktik und die Titelselektion bestimmt. Es liegt also auf der Hand, dass der Festlegung und dann vor allem der richtigen Umsetzung der Anlagestrategie absolut entscheidendes Gewicht zukommt, wenn wir in der Zukunft den optimalen Erfolg aus unserer Vermögensanlage generieren wollen.

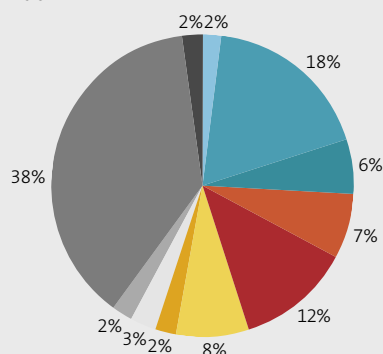
Zielrendite

Ein weiterer wichtiger Eckwert für die Berechnung einer Anlagestrategie ist die sogenannte Zielrendite. Sie gibt die Rendite der Vermögensanlagen vor, die unter Berücksichtigung der Struktur unserer Vorsorgeeinrichtung und damit im Wesentlichen der Zusammensetzung der Versicherten bezüglich Alter und Risiko erreicht werden muss. Mit dem Erreichen oder Übertreffen dieser Zielrendite sichern wir zusammen mit den Beiträgen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer die Finanzierung der Vorsorgeeinrichtung.

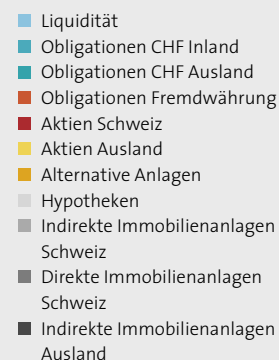
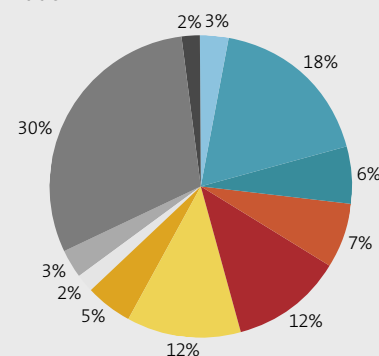
Wertschwankungsreserven und Deckungsgrad

Die vorhandenen Wertschwankungsreserven werden ebenso herbeigezogen wie der aktuelle Deckungsgrad der Kasse. Beide dienen als Gradmesser für die Risikofähigkeit. Je besser diese ist, also je mehr Reserven bzw. höherer Deckungs-

2004



2006



Im Vergleich zur bisherigen präsentiert sich die neue Strategie (rechte Grafik) leicht verändert.

grad, desto mehr Risiken dürften grundsätzlich im Anlageprozess eingegangen werden. Wertschwankungsreserven sind unerlässlich, damit inskünftige Schwankungen aufgefangen werden können.

Vorschriften

Schliesslich sorgen die gesetzlichen Vorschriften (BVV2) für die Begrenzung der einzelnen Anlagekategorien in der Anlagestrategie. Diese Grenzen werden von uns überwacht und eingehalten.

Ausgestaltung der Anlagestrategie

Unter Berücksichtigung all dieser Eckwerte und Vorgaben kann die Ausgestaltung der Anlagestrategie vorgenommen werden. Da wir relativ weit in die Zukunft schauen, ist nun der richtigen Einschätzung der durchschnittlichen langfristigen Renditen grosses Gewicht beizumessen. Ohne Auguren mit einer Kristallkugel zu sein, haben wir für jede Anlageart realistische Renditeannahmen einzusetzen. Dabei bilden auch die historisch erreichten Renditen eine Grundlage. Mit Simulationen können wir die Auswirkungen von Veränderungen bei den Eckwerten und den Gewichtungen sichtbar machen und so die für die Previs aus heutiger Sicht optimale Anlagestrategie festlegen.

Die markantesten Anpassungen (Erweiterung der Diversifikation)

Aktien Ausland

Die Aktien Ausland wurden deutlich von 8% auf 12% angehoben. Damit gehen wir davon aus, dass die zukünftigen Wachstumsmärkte ausserhalb der Schweiz liegen werden. Betrachten wir die heutigen Industrieländer und deren Zukunft, wird sich das Wachstum in einer globalisierten Gesellschaft aus dem euroamerikanischen Raum in den asiatischen verschieben.

Alternative Anlagen

Der Ausbau der Alternativen Anlagen soll in Kongruenz zu den Aussagen zu den Aktien Ausland vor allem im Bereich der Rohstoffe erfolgen. 3% der insgesamt 5% dieser Anlagekategorie sollen in Rohstoffinvestitionen fließen. Einerseits setzen wir damit auf die mit der Verschiebung des Wachstumspotenzials in die Schwellenländer langfristig entstehende Rohstoffnachfrage in diesen Regionen. Andererseits erreichen wir durch die nicht oder nur sehr gering vorhandene Abhängigkeit von den Aktienmärkten eine verbesserte Diversifikationssituation.

Direkte Immobilienanlagen

Die direkten Immobilienanlagen wurden zur Erreichung grösserer Flexibilität im Rahmen des Gesamtvermögens und geografischer Diversifikation seit mehreren Jahren sukzessive reduziert. Heute ist der tatsächliche Bestand annähernd an der neuen Quote von 30% angekommen. Zusammen mit den indirekten Immobilienanlagen soll der Bestand nicht mehr als 35% des Gesamtvermögens betragen. Im Vergleich zu anderen Pensionskassen immer noch ein – bewusst gewählter – hoher Wert. Damit sichern wir stabile Vermögenserträge.



Mit dieser neuen Aufteilung kann eine langfristige Bruttorendite von 5.9% pro Jahr auf dem gesamten Vermögen erreicht werden, was gegenüber der alten Anlagestrategie eine leichte Steigerung bedeutet. Mit dieser Renditeprognose liegen wir über der Zielrendite. Gleichzeitig kann das Risiko gegenüber der bisherigen Anlagestrategie nochmals deutlich gesenkt werden (Diversifikationseffekt). Die neue Anlagestrategie ist somit die Bestätigung des risikobewussten und vorsichtigen Investitionsansatzes unserer Vorsorgeeinrichtung.

Die angepasste Anlageorganisation

Aus Kosten- und Effizienzgründen haben wir uns entschlossen, ab 2006 neben den Aktien Ausland nun auch die Aktien Schweiz selber zu verwalten. Analog zu den Aktien Ausland haben wir dazu eine sogenannte Core-Satellite-Struktur aufgebaut. Rund 75% der Aktien werden als Kernanlagen (Core) passiv und indexiert gehalten. Das heisst, die

Aktien in diesem Portfolio sind entsprechend dem Index (SMI) gewichtet und die Entwicklung dieses Anlageteils verhält sich praktisch deckungsgleich mit dem Index. Die restlichen 25% (Satelliten) werden in Über- und Untergewichtungen des SMI und für gezielt ausgewählte Nebenwerte (Fonds) eingesetzt. Mit diesem Teil versuchen wir, Mehrperformance gegenüber dem Index zu erreichen. Neben der verbesserten Stabilität der Anlagekategorie Aktien Schweiz erreichen wir mit dieser Anpassung der Organisation eine deutlich verbesserte Kostenstruktur, fallen doch die Kosten für die externe Vermögensverwaltung weg.

Stefan Muri
Geschäftsleitungsmitglied, Leiter Finanzen

Bewertung der Anlagekategorie Immobilien der Previs

Erstmals seit Bestehen der Previs sind alle Immobilien einer einheitlichen Bewertung unterzogen worden. Mit der angewendeten Ertragswert-Methode wird der Kapitalisierungssatz individuell je Liegenschaft nach einheitlichen Vorgaben festgelegt. Dabei werden nebst der Lage und dem Marktwert der Mietobjekte unter anderem auch das wirtschaftliche Alter und die Zukunftsperspektiven der Liegenschaft beurteilt. Aus der im Jahr 2005 erfolgten Bewertung resultierte eine Verminderung der Buchwerte um rund 44 Millionen Franken, was zirka 7.3% des direkten Immobilienbestandes entspricht. Der aktuelle Buchwert widerspiegelt nun den bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften erzielbaren Wert.

Die Bewertung wird durch die Previs zukünftig jährlich nachgeführt. Zusätzlich wird pro Jahr ein Fünftel aller Liegenschaften durch eine externe Stelle beurteilt und bewertet. Bisher konnte die Previs bezüglich der Immobilien nur Renditezahlen (Ertrag) berechnen. Mit dem eingeführten Bewertungssystem wird es zukünftig möglich sein, jährlich auch die Performance (Ertrag und Wertveränderung) des Immobilienportfolios zu ermitteln und zu publizieren.

Jürg Thomet
Geschäftsleitungsmitglied, Leiter Immobilien

