Pensimo

Newsletter

Nr. 132 / November 2021

Pensimo Management AG	**Neue Mitarbeiterin im Development & Construction Management** Seit dem 15. November verstärkt Fanny Roze das Team Construction Management unter der Leitung von Marc Derron.	2
	Entwicklungsstand und Potenziale von ESG-Reportings In seiner MAS-Abschlussarbeit untersuchte Dominic Hasler, wie sich Schweizer Immobilienfonds in ihren Nachhaltigkeitsberichten präsentieren.	2
Anlagestiftung Testina	**Neues Mitglied der Anlagekommission** Die Stiftungsräte der Anlagestiftung Testina haben Peter Schwanitz als neues, unabhängiges Mitglied in die Anlagekommission gewählt.	3
Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo	**Lichtinstallation «Zick Zack», Stettbach Mitte** Eine zweiteilige Lichtinstallation verleiht der neuen Überbauung Identität und folgt dem Rhythmus des belebten Platzes.	3
Anlagestiftung Pensimo	**Vermögensübertragung der Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe** Per 1. Oktober 2021 wurden fünf Liegenschaften im Wert von gut CHF 66 Mio. in die Anlagegruppe Casareal eingebracht.	5
Anlagestiftung Adimora	**Zukauf einer Wohnliegenschaft in Vernier (GE)** Die Anlagestiftung Adimora baut mit dem Kauf der Liegenschaft an der Chemin de l'Ecu 21 in Vernier das Portfolio in einem ihrer Kernmärkte weiter aus.	5

Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint vier- bis fünfmal jährlich.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 44 518 02 00
www.pensimo.ch

Pensimo
Management AG

Neue Mitarbeiterin im Development & Construction Management

SAL – Per 15. November erhielt das Team Construction Management von Marc Derron weitere Verstärkung für die Westschweiz. Fanny Roze wird je ein Teilportfolio der Pensimo, der Adimora und des Swissinvest als Bauherrenvertreterin und Projektleiterin betreuen. Sie verfügt über ausgewiesene Erfahrung in der Leitung von Bauprojekten und bringt zusätzlich wertvolle Kenntnisse in Architektur und Bauingenieurwesen mit.

Entwicklungsstand und Potenziale von ESG-Reportings

DOH – Der Klimawandel stellt, verknüpft mit dem stetigen Wachstum der Weltbevölkerung, ein Schlüsselproblem der heutigen Zeit dar. In der Verantwortung stehen insbesondere auch Immobilienfonds, die dem zunehmenden Anlegerdruck mit Nachhaltigkeitsberichten zu entsprechen versuchen.

In der MAS-Abschlussarbeit «Entwicklungsstand und Potenziale von ESG-Reporting bei börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds» untersuchte Dominic Hasler, wie sich die an der Schweizer Börse kotierten Immobilienfonds in Bezug auf ihr ESG-Reporting (Environment, Social, Governance) im Jahr 2020 präsentierten. Ziel war es, möglichen Handlungsbedarf und ungenutztes Potenzial für Immobilienfonds aufzuzeigen. Dazu wurden Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte quantitativ ausgewertet sowie explorative Experteninterviews geführt.

Die Ergebnisse der Berichtsanalyse zeigen, dass viele Immobilienfonds ihre ESG-Ziele zwar rapportieren, aber keine effektiven Datenpunkte dazu liefern. Ebenso wurde festgestellt, dass die Offenlegung nach dem Standard der Global Reporting Initiative hauptsächlich von grösseren Anbietern in vertrauenerweckender Weise erfolgt.

In den Interviews bestätigen die Befragten die hohe Relevanz des ESG-Reporting und stellen einen zunehmenden Druck auf die Immobilienfonds fest. Allerdings sehen sie noch grosses Potenzial bei der Ausarbeitung und Umsetzung der Reportings. Dies erfolge aktuell zu wenig standardisiert und die Messung der Datenwerte sei noch uneinheitlich.

Aufgrund der Ergebnisse werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

1. Kleinere Anbieter im Markt sollten eine ausreichende Compliance mit den ESG-Kriterien erreichen und ein entsprechendes ESG-Reporting anbieten, um keinen Nachteil zu erleiden.
2. Um eine Standardisierung bei der Ausgestaltung und damit auch Vergleichbarkeit der ESG-Reportings zu erreichen, ist eine Orientierung an anerkannten Standards wie dem Global Real Estate Sustainability Benchmark für das Schweizer Immobilienfondsgeschäft entscheidend. Mit Blick in die Zukunft erweist sich insbesondere eine Ausrichtung an nationalen und internationalen Best Practices für ESG-Reportings als aussichtsreich.

Die Abschlussarbeit kann direkt beim Autor (dominic.hasler@pensimo.ch) bezogen werden.

Anlagestiftung Testina

Neues Mitglied der Anlagekommission

PAP – Mit Beschluss vom 31. August 2021 haben die Stiftungsräte der Anlagestiftung Testina Peter Schwanitz als neues, unabhängiges Mitglied in die Anlagekommission gewählt.

Peter Schwanitz verfügt über fundiertes Wissen im Private-Equity-Bereich und langjährige Erfahrung in der Strukturierung, Due Diligence sowie im Management von Fondinvestitionen im Gebiet der Private Markets.

Nach Studien in Deutsch und Geschichte an der Universität Duisburg absolvierte er den Studiengang zum diplomierten Kaufmann an der Universität Köln und bildete sich anschliessend als Steuerexperte Deutschland weiter.

Verschiedene berufliche Stationen führten ihn von der Colonia Versicherung, Köln, über die Sal. Oppenheim Private Equity Partners, München, zu Portfolio Advisors, LLC Europe, Zürich, wo er als Managing Director, Co-Head European Office und Mitglied des Investment Committee tätig war. Seit 2018 ist er unabhängiger Berater im Bereich Private Market Investments.

Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo

Lichtinstallation «Zick Zack», Stettbach Mitte

BRF – In Dübendorf haben die beiden Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo während der letzten drei Jahre die Überbauung Stettbach Mitte realisiert. Die zwei neuen Gebäude beim Bahnhof Stettbach bilden das Eingangstor zum Hochbord-Quartier, das sich zusehends von einem peripher gelegenen Gewerbegebiet zu einem vielseitigen und rund um die Uhr belebten Stadtraum wandelt. Stettbach Mitte umfasst rund 300 Wohnungen und 8 000 m² Geschäftsflächen. Die Überbauung hat sich bereits zum

Lichtinstallation «Zick Zack» auf dem Dach des Haus Stett / © Niklaus Spoerri

neuen Zentrum des Quartiers entwickelt und versorgt es mit der notwendigen Infrastruktur: Neben einer Migros entstanden zahlreiche Gastronomie-, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote.

Als Ergänzung der Architektur von Michael Meier und Marius Hug Architekten aus Zürich wurde auf dem Haus Stett, dem markanten Gebäude direkt an der Bahnhofsplattform, die Lichtinstallation «Zick Zack» realisiert. Sie setzt ein selbstbewusstes Zeichen für den neuen Stadtteil und gibt der Überbauung eine eigenständige Identität. «Zick Zack» nimmt den Rhythmus des belebten Ortes auf und begrüsst und verabschiedet im Laufe des Tages die Menschen, die von den unterirdischen Perrons auf den Platz strömen oder mit Tram, Bus, Auto, Velo oder zu Fuss im neuen Stadtquartier unterwegs sind.

«Zick Zack» umfasst zwei Teile. Zum einen eine zylinderförmige Skulptur aus diagonal und senkrecht angeordneten Leuchten auf dem Dach des Gebäudes, zum andern ein zweidimensionales Leuchtenraster über dem Haupteingang. Die Skulptur wird im Zufallsmodus bespielt und präsentiert sich am Morgen, tagsüber und am Abend mit langsamen Überblendungen in drei verschiedenen Zuständen, wobei ihre Erscheinung von den natürlichen Lichtverhältnissen mitbestimmt wird. Um 6 Uhr erwacht die Lichtinstallation und zeigt sich strahlend in der Morgendämmerung. Am Tage ist je nach Witterung nur noch die Gestalt der Skulptur und ein Schimmern der Leuchten sichtbar. In der Abenddämmerung tritt sie dann nochmals bunt auf, bis sie um 22 Uhr ihre Lichter löscht. Der Leuchtenraster über dem Haupteingang stellt sich an jedem Tag der Woche in einer anderen Form vor. Geometrische Standbilder werden während 16 Stunden Teil der Szenerie auf dem Platz, unterbrochen nur von einer kurzen Bewegung zur vollen Stunde.

Konzipiert und gestaltet wurde die Lichtinstallation «Zick Zack» von Bivgrafik aus Zürich, im Auftrag der Anlagestiftungen Turidomus und Pensimo.

Lichtinstallation «Zick Zack» beim Haupteingang des Haus Stett / © Niklaus Spoerri

Anlagestiftung Pensimo

Vermögensübertragung der Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe

DAS – Nachdem die Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe ihre Geschäftsliegenschaft Rue du Grand-Pré 4 in Lausanne per 1. April 2019 in die Anlagegruppe Proreal eingebracht hatte, wurden auch deren Wohnliegenschaften in einem zweistufigen Bieterverfahren ausgeschrieben. Die Anlagestiftung Pensimo erhielt den Zuschlag und konnte die fünf Liegenschaften im Wert von gut CHF 66 Mio. per 1. Oktober 2021 in die Anlagegruppe Casareal einbringen.

Die strategiekonformen Liegenschaften tragen zu einer Stärkung des Portfolios besonders in der Region Bern bei. Es handelt sich um die Liegenschaften Parkstrasse 9 und Kehrgasse 36 in Bern, Unterdorfstrasse 39 und 41 in Ostermundigen, Engelhardstrasse 81 und 83 in Murten sowie um das Wohn- und Geschäftshaus an der Hohlstrasse 52 in Zürich. Neben den attraktiven Lagen verfügen einzelne Liegenschaften über Entwicklungspotenzial, sei es im Rahmen einer Aufstockung, sei es im Rahmen des bestehenden Volumens.

Liegenschaft Hohlstrasse 52 in Zürich

Anlagestiftung Adimora

Zukauf einer Wohnliegenschaft in Vernier (GE)

COE – Die Anlagestiftung Adimora kann ein weiteres Objekt in einem ihrer Kernmärkte ihr Eigen nennen. Vernier ist eine für Mietwohnungen sehr interessante, städtische Arbeitsplatzgemeinde und Teil der grossen Agglomeration Genf. Die Liegenschaft Chemin de l'Ecu 21 ist gut vermietet und der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist sehr tief, was der Anlagestrategie der Adimora entspricht. Die fünfgeschossige Liegenschaft mit 18 Wohnungen ist Teil einer Häuserzeile. Sie ist mit öffentlichen Transportmitteln bestens erschlossen.