

Pensimo Newsletter

Inhalt

Investitionsbedarf der Anleger der Pensimo-Gruppe **Seite 2**

Die Anleger der Pensimo-Gruppe möchten rund CHF 1 Milliarde in schweizerische und ausländische Immobilienanlagen investieren.

Organisation der Dienstleistung «Construction & Development» **Seite 3**

Der Verwaltungsrat der Pensimo Management AG hat im Rahmen eines Teil-Insourcings eine neue Abteilung «Construction & Development» geschaffen.

Wohn- und Geschäftshaus Brückenweg in Visp **Seite 4**

Die Anlagestiftung Turidomus realisiert zusammen mit der Matterhorn Gotthard Bahn (MGB) ein Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Visp.

Swissinvest Real Estate Investment Fund (SREIF) – Erfolgreiche Emission **Seite 5**

Die Adimosa AG konnte im Herbst 2010 total 186'323 neue Anteile des Swissinvest erfolgreich im Publikum platzieren.

Gewerbehaus der «anderen Art» **Seite 6**

Die Anlagestiftung Turidomus (Anlagegruppe Proreal) erstellt das Gewerbehaus «NØERD» an der Binzmühlestrasse in Zürich-Oerlikon.

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

Investitionsbedarf der Anleger der Pensimo-Gruppe

RH. Die Pensimo-Gruppe versteht sich als selbsthilfeähnlich aufgebautes Kompetenzzentrum für die Anlage und das Management von Immobilien für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Die Pensimo Management AG als operative Gesellschaft befindet sich zu hundert Prozent im Eigentum der vier Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo, Imoka und Testina. Damit ist eine hohe Kongruenz der Interessen von Anlegern und Management sichergestellt.

Diese Anlegerfokussierung macht es erforderlich, regelmässig die Bedürfnisse der an den vier Anlagestiftungen beteiligten Pensionskassen nach weiteren Immobilienanlagen abzufragen. Die vor kurzem durchgeführte Umfrage hat ergeben, dass die an der Pensimo-Gruppe beteiligten Einrichtungen der beruflichen Vorsorge derzeit rund *CHF 660 Millionen in schweizerische* und rund *CHF 360 Millionen in ausländische Immobilien* investieren möchten.

Was die Investitionen in die Anlagestiftung Testina (indirekte Immobilienanlagen im Ausland) betrifft, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich hier die Investitionsdauer über mehrere Jahre erstrecken wird. Im Betrag von CHF 360 Millionen eingeschlossen ist ein Commitment in der Höhe von CHF 140 Millionen für die neu gegründete Anlagegruppe D. Diese investiert mit einem opportunistischen Strategieansatz in Private Equity-Gefässe.

Angesichts des starken Nachfragedrucks nach hochwertigen Immobilien in der Schweiz (und dem damit verbundenen Rückgang der Nettoanfangs-Renditen) ist die Platzierung von Mitteln in der von den Anlegern gewünschten Höhe (CHF 660 Millionen) ein ausserordentlich ambitioniertes Ziel, das kaum in einem einzigen Jahr erreicht werden kann.

Bei den Immobilien-Direktanlagen in der Schweiz ist besonders auf die neu gegründete Anlagestiftung Adimora hinzuweisen. Für dieses Anlagegefäss, das in das Segment der eher günstigen Mietwohnungen investieren wird (Stichwort: «Affordable housing») liegen Investitionsbedürfnisse von rund CHF 190 Millionen vor. Wir hoffen, dass wir im Verlaufe des nächsten Jahres die Investitionstätigkeit für das neue Anlagevehikel aufnehmen können.

Organisation der Dienstleistung «Construction & Development»

JK. Mit dem Beschluss des Verwaltungsrates der Pensimo Management AG, die Funktion des Chief Construction Officers (CCO) zu schaffen, war auch der Auftrag verbunden, die strategisch wichtige Baufachkompetenz neu zu organisieren und intern aufzubauen. Die neu geschaffene Abteilung «Construction & Development» hat drei Hauptaufgaben und wird aus einem Kernteam von drei Projektmanagern und –managerinnen bestehen. Die Hauptaufgaben sind: erstens Qualitätssicherung in den Bauprozessen, zweitens Beratung und Unterstützung des Portfoliomanagements und drittens das klassische Bauprojektmanagement. Unter der Leitung des CCO's wird die Abteilung in enger Zusammenarbeit mit dem Portfoliomanagement alle baulich strategischen Fragen sowie sämtlichen Bau- und Entwicklungsprojekte der Pensimo Gruppe in der ganzen Schweiz betreuen. Ferner wird sie die Regimo Gesellschaften in baulichen Fragen unterstützen. Im Bereich des Bauprojektmanagements werden wir weiterhin mit unseren langjährigen externen Partnern, den Firmen Klingenfuss + Partner AG in Würenlos und Tekhne SA in Lausanne, zusammenarbeiten.

Für die spannende und anspruchsvolle neue Aufgabe konnten wir zwei ausgewiesene Fachleute mit langjähriger Erfahrung in einem institutionellen Umfeld gewinnen. Die Suche nach einer dritten Person ist zur Zeit noch im Gange. Niklaus Hummel, dipl. Architekt HTL, kümmert sich seit dem 1. Oktober um Projekte in der ganzen Schweiz und um den Bereich Development. Volker Trommsdorff, dipl. Innenarchitekt HFG, wird ab dem 3. Januar 2011 die Nordwest- und die Westschweiz betreuen. Die vakante Person wird sich auf die Region Zürich konzentrieren. Caroline Welter, dipl. Architektin ETH (seit 2009 bei der Pensimo Management AG tätig), wird ab dem 1. Mai 2011 als Junior Projektmanagerin das Team in allen Bereichen unterstützen. Somit wird das «Construction & Development»-Team ab Frühling 2011 komplett und voll operativ sein.

Mit der neuen Struktur wird die Zusammenarbeit zwischen Portfoliomanagements und Baufachkompetenz durch die sehr kurzen Kommunikationswege noch einmal wesentlich verbessert und wir können unsere Aufgaben im Rahmen des Real Estate Investment für unsere Anleger noch professioneller erbringen.

Wohn- und Geschäftshaus Brückenweg in Visp

CE. Am 12. November 2010 unterzeichnete die Anlagestiftung Turidomus für die Anlagegruppe Casareal den Kaufvertrag für einen Miteigentumsanteil von 50% am Grundstück Brückenweg in Visp, welches durch die Lötschberg-Anbindung nach Bern stark an Attraktivität gewonnen hat. Bereits 2007 wählte die BVZ Holding AG (BVZ) zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft und Landeigentümerin BVZ Asset Management AG die Anlagestiftung Turidomus als Partnerin für die definitive Projektausarbeitung und später als Co-Investorin aus.



Auf dem strategisch hervorragend gelegenen Areal zwischen Bahnhofplatz und Brückenweg entsteht eine attraktive Mischung aus einem kommerziellen Erdgeschosssockel und zwei länglichen, fünfgeschossigen quer zum Tal stehenden Wohnbaukörpern. Das Projekt wurde im Minergiestandard durch das Architekturbüro Steinmann & Schmid AG aus Basel geplant. Durch in der Vergangenheit bereits realisierte Bauten, wie zum Beispiel die Neugestaltung des Bahnhofs von Visp, sind die Architekten mit dem Ort sehr gut vertraut.

Der Schwerpunkt des Projektes liegt mit rund 55% (ca. 7'000 m²) auf der Wohnnutzung (33 2.5-Zimmer-, 40 3.5-Zimmer-, 27 4.5-Zimmerwohnungen). Die restlichen Flächen sind in Form von Verkaufs- und Lagernutzung im Unter- und Erdgeschosssockel sowie Büronutzung im 1. Obergeschoss geplant. Zudem entstehen 285 Einstellplätze. Bereits sind Verträge mit der Migros und C&A über 5'500 m² sowie 120 Parkplätze abgeschlossen. Die Wohnungen sind standortgemäss auf ein urbanes Publikum ausgerichtet. Die Ost-West Exposition stellt eine bestmögliche Belichtung sicher.



Das Investment für die Anlagestiftung Turidomus beträgt rund CHF 30 Mio. Als Generalunternehmerin wurde die Implenia GU AG verpflichtet.

Swissinvest Real Estate Investment Fund (SREIF) – Erfolgreiche Emission

CG. Wie bereits im Vorjahr hat sich der Verwaltungsrat der Adimosa AG auch diesen Sommer dazu entschieden, den Anlegern im Herbst 2010 im Rahmen einer Kapitalerhöhung neue Anteile anzubieten. Die positive Kursentwicklung des Swissinvest sowie die allgemein hohe Nachfrage nach Immobilienanlagen in Kombination mit Investitionsmöglichkeiten in eigene Bestandsliegenschaften bewogen den Verwaltungsrat zu diesem Schritt.

Zum ersten Mal erfolgte die Bestimmung des Emissionsbetrages über eine best-effort Emission. Bei dieser Art der Anteilsausgabe kann die Fondsleitung entscheiden, ob sie nach der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile ausgeben will oder nicht. Werden die nicht gezeichneten Anteile liberiert, muss diese die Fondsleitungsgesellschaft zum Ausgabepreis übernehmen und kann sie danach am Markt platzieren. Der Vorteil liegt in der Höhe des Emissionsbetrages, welcher sich bei geringer Nachfrage entsprechend reduzieren kann.

Ein zweites Novum betrifft die Bezugsrechte. Während diese in vergangenen Jahren jeweils nicht gehandelt und, falls nicht ausgeübt, am Ende der Bezugsfrist durch die Fondsleitung abgegolten wurden, hat der Verwaltungsrat dieses Jahr entschieden, die Bezugsrechte an der SIX kotieren zu lassen und somit einen Handel zu ermöglichen.

Die neuen Anteile wurden in der Zeit vom 15. bis 26. November 2010, zum Bezug angeboten. Mit einer Zeichnungsquote von 100% konnten 186'323 neue Anteile ausgegeben werden, welche am 3. Dezember 2010 liberiert wurden. 22 bisherige Anteile berechtigten zum Bezug eines (1) neuen Anteils zum Ausgabepreis von CHF 109.00 netto (Bezugsverhältnis von 22:1). Dieser Preis basierte auf dem Inventarwert per 30. Juni 2010 von CHF 103.62 je Anteil (nach Ausschüttung). Enthalten waren zudem der Einkauf in den laufenden Jahresertrag für die Periode vom 1.7.2010 bis 3.12.2010 (Liberierungsdatum) in der Höhe von CHF 1.86 sowie die Ausgabekommission im Betrag von CHF 3.16. Die Anzahl sich im Umlauf befindender Anteile beträgt neu 4'285'420. Die Kapitalerhöhung brachte dem Fonds CHF 19.35 Mio. an Neugeldern.

Die Emission kann als Erfolg gewertet werden. Nach einem kurzen Kursrückgang zu Beginn der Bezugsperiode auf CHF 118.20, bedingt durch den Verkaufsdruck der Bezugsrechte, erholte sich der Swissinvest bis am 26. November 2010 wieder und schloss mit CHF 121.40 oberhalb des Ausgangswertes (CHF 120.85). Dass bei einem Handel der Bezugsrechte 100% der Anteile gezeichnet würden war zu erwarten: Wer sein Bezugsrecht nicht ausüben wollte, konnte es jederzeit verkaufen, da die Bezugsrechte über den ganzen Handelszeitraum werthaltig waren.

Gewerbehaus der «anderen Art»

HA. Die Suche der FREITAG lab. AG nach einem neuen Standort für ihr Headquarter und ihre Produktion war Auslöser für eine besondere Projektentwicklung in Neu-Oerlikon. Angelehnt an bestehende Modelle wie der «Supertanker» im Binz-Quartier, Zürich, oder das «Franz Carl Weber-Haus» in Schlieren entsteht



zur Zeit an der Binzmühlestrasse 170 ein Gewerbehaus der «anderen Art» mit einem Angebot von zweckmässigen, flexibel nutzbaren Gewerbe-/ Dienstleistungsflächen zu günstigen Preisen und mit hohem architektonischem Anspruch. Als Zwischeninvestor hat Senn BPM aus St. Gallen das Projekt in Zusammenarbeit mit Wüest &

Partner und dem Architekten Beat Rothen aus Winterthur entwickelt. Ende 2009 wurde das Projekt der Pensimo-Gruppe zum Kauf angeboten. Die Anlagestiftung Turidomus – von den Qualitäten des Projekts überzeugt – erwarb es im Januar 2010.

Die zukünftigen Mieter stammen primär aus der Zürcher Kreativwirtschaft, einer gewerblich-industriellen, aber auch dienstleistungsorientierten Branche. Neben der Freitag lab. AG besteht die Mieterschaft aus der Eventagentur Aroma Productions AG, der Metallwerk Zürich AG sowie verschiedenen Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor. Auch die Firma Senn BPM wird ihren Bürostandort Zürich an die Binzmühlestrasse verlegen.

Der strategische Grundsatz, zu Gunsten von günstigen Mietpreisen als Dienstleister eine etwas «rauhere» und einfachere Raumqualität zu akzeptieren, hat das Projekt bis heute wesentlich geprägt. Der Neubau ist einfach, roh, «grün» und zukunftsfähig. Das Gebäude weist einen grossen «Fabrikbauch» auf, der von Atelier-Armen mit umlaufenden Balkonen eingefasst wird.



Die auskragenden Terrassen bieten einen natürlichen Sonnenschutz und gleichzeitig einen direkten Aussenbezug für alle Büros und Ateliers. Durch einen grossen Fensteranteil können die Flächen optimal und natürlich belichtet werden. Das Dachwasser wird gesammelt und für die FREITAG Planen-Waschanlage eingesetzt. NCERD wird mit CO²-kompensierter Fernwärme versorgt. Die Fassade besteht aus vorgefertigten Holzelementen, welche durch ihre atmungsaktive Beschaffenheit für ein gesundes Raumklima sorgen.



Die Dachlandschaft ist Rückzugsort in einer (noch) eher industriellen Umgebung und wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sie kompensiert die überbaute Freifläche und Dank der Erdschicht auf dem Hallendach wird das Aufheizen der Halle reduziert. Das auf dem Areal vorgefundene letzte Stück Riedfläche bleibt Zürich-Oerlikon erhalten und wird neu interpretiert.

Die Aufrichte fand am 25. November 2010 statt, der Ausbau der Mietflächen erfolgt ab 1. April 2011 und am 1. September 2011 wird das Gebäude der Eigentümerin übergeben.

Projektteam

Totalunternehmer: Senn BPM, St. Gallen

Architekten: Beat Rothen / Birgit Rieder / Oliver Maurer / Ina Hesselmann / Marcel Jäger

Landschaftsarchitekt: Müller-Illien, Zürich

Statisches Konzept: Patrick Gartmann, Conzett Bronzini Gartmann AG, Chur

Bauingenieur: Schällibaum AG, St. Gallen

Haustechnik: Amstein + Walthert AG, St. Gallen