

Newsletter

Nr. 136 / November 2022

Pensimo Management AG	Neue Mitarbeitende in vier Fachbereichen Daniela Häni verstärkt das Team Construction Management, Marc Müller den Fachbereich Portfoliomanagement des Swissinvest Real Estate Fund und Etienne Schaller das IT-Team. Francesco Rossi und Philip Signer komplettieren das Investmentmanagementteam der Anlagestiftung Testina.	2
Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora	«Hier kommt Zwhatt»: Feier zum Baustart Am 23. November wurde der Baustart des neuen Stadtbausteins Zwhatt auf dem ehemaligen Industrieareal in Regensdorf gefeiert. Die rund hundertzwanzig Gäste erhielten einen lebendigen Eindruck vom einmaligen Spirit des Projekts.	2
	Dokumentarfilm Ab dem 16. Dezember 2022 können Sie sich unseren Kurzdokumentarfilm «Hier kommt ZHWATT» auf zwhatt.ch ansehen. Der Film entstand im Auftrag der drei Anlagestiftungen Turidomus, Pensimo und Adimora und erläutert, was und wie wir als Gruppe gemeinsam in Regensdorf planen. Darin kommen viele involvierte Planerinnen und Akteure zu Wort. Regie führte Benjamin Weiss, das Drehbuch stammt von Plinio Bachmann.	
Anlagestiftung Testina	Neue Anlagegruppe D3 Die Anlagegruppe D3 bietet schweizerischen Pensionskassen eine einmalige Plattform für internationale Immobilieninvestitionen im «value-added» und im «opportunistischen» Bereich. Sie ist für weitere Zeichnungen offen.	4
Swissinvest Real Estate Fund	Sanierung Ramlinsburgerstrasse 4 in Liestal Der Swissinvest Real Estate Fund konnte im Oktober die Sanierung der Liegenschaft Ramlinsburgerstrasse 4 in Liestal erfolgreich abschliessen. Das Vorhaben wurde im bewohnten Zustand durchgeführt.	5

Der Newsletter der Pensimo Gruppe zu aktuellen Themen erscheint drei- bis viermal jährlich.

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

Pensimo
Management AG

Neue Mitarbeitende in vier Fachbereichen

SAL/DOS/STN/PAP – Per 1. November haben vier Fachbereiche der Pensimo Management AG Verstärkung erhalten. Für das Construction Management konnten wir Daniela Häni gewinnen. Sie ist Dipl. Architektin ETH und hat ein NDS in Betriebswissenschaften absolviert. Mit ihrer langjährigen Berufserfahrung als Architektin und Projektleiterin in verschiedenen Planungsbüros wie auch als Bauherrenvertreterin auf Eigentümerseite ist sie eine wertvolle Ergänzung für das Team.

Marc Müller ist neu für das Portfoliomanagement des Swissinvest Real Estate Fund im Einsatz. Er studierte Betriebsökonomie mit der Vertiefung General Management an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW). Momentan absolviert er den Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM) an der Universität Zürich. Bevor Marc Müller zur Pensimo wechselte, arbeitete er bei der Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG als Junior Portfoliomanager.

Etienne Schaller ergänzt das IT-Team als Bindeglied zwischen Business und IT. Er ist bilingue aufgewachsen und hat einen Bachelor in Holztechnik mit Vertiefung in Betriebsführung und Produktentwicklung. Etienne Schaller verfügt über langjährige Erfahrung als Projektleiter für ERP-Einführungen (Enterprise Resource Planning) und Prozessoptimierungen sowie in der Umsetzung von Digitalisierungsmassnahmen.

Auch das internationale Investmentmanagementteam der Anlagestiftung Testina wurde verstärkt. Francesco Rossi wird Anfang 2023 den Master of Arts in Accounting and Finance an der Universität St.Gallen erlangen. Während seines Studiums arbeitete er als Assistant Project Manager in der Abteilung Corporate Banking bei einer Schweizer Grossbank. Ihn zeichnen neben seinen finanzanalytischen Kenntnissen auch seine konzeptionellen Fähigkeiten aus.

Mit Philip Signer wird das Testina-Team ab dem 1. Dezember komplett sein. Er hält einen Master in Banking and Finance der Universität St.Gallen und ist zudem Chartered Financial Analyst (CFA). Er verfügt über eine langjährige und solide Erfahrung im Bereich «Private Real Estate»-Investitionen.

Wir heissen alle fünf herzlich willkommen und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Anlagestiftungen
Turidomus, Pensimo
und Adimora

«Hier kommt Zwhatt»: Feier zum Baustart

ANA/BIH – Am 23. November feierte die Pensimo Management AG gemeinsam mit über hundert Gästen den Baustart von Zwhatt auf dem ehemaligen Gretag-Areal in Regensdorf. Neben Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde und Behörden, Medienschaffenden sowie Planungspartnern und -partnerinnen waren auch Gremienmitglieder und Mitarbeitende eingeladen. Der DNA von Zwhatt entsprechend war die Veranstaltung bunt, lebendig und vielseitig.



Rund 120 Gäste feierten am 23. November 2022 den Baustart von Zwhatt / Quelle: Pensimo

Karin Salm führte gewohnt dynamisch durch die Veranstaltung. Sie begrüßte die Gäste und moderierte das anschliessende Podiumsgespräch mit Jörg Koch, CEO der Pensimo Management AG, der Stv. Mandatsleiterin/Portfoliomanagerin Ana Alberati – als Vertreterin der drei investierenden Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus und Adimora – sowie dem Projektleiter Development Martin Schriener.

Der Autor, Städtebau- und Planungshistoriker Angelus Eisinger erläuterte in seiner Rolle als Direktor des Planungsdachverbands Region Zürich und Umgebung (RZU), warum sich ein fokussierter Blick auf Zwhatt lohnt: Denn

Zwhatt ist das Herzstück der Gebietsentwicklung Bahnhof Nord in Regensdorf, einem der letzten grossen klassischen Transformationsareale der Deutschschweiz.

Zwhatt ist auch das erste Stadtquartier, das buchstäblich auf einem Kunstmuseum gründet – der «Fondation Riklin». Denn im Fundament verbetonieren die Künstler Frank und Patrik Riklin zehn eigens geschaffene, «verzwhattete» Kunstwerke (siehe Kasten). Die Betonage des Kunstobjekts «Kinderbett» erfolgte live während des Events. Als erster Gang des Flying Lunches fand schliesslich die offizielle Filmpremiere der Dokumentation «Hier kommt ZWHATT» statt, die Einblick gibt in das Making-of der Arealtransformation seit dem Planungsbeginn im Jahr 2018.

Fondation Riklin

Initiiert von Pensimo, schaffen die St. Galler Konzeptkünstler Frank und Patrik Riklin (Atelier für Sonderaufgaben) als Fundament von Zwhatt ein verbetoniertes Kunstmuseum für «verzwhattete» Kunstwerke. Diese bestehen aus je einer Hälfte von zwei Alltagsgegenständen und stehen für die Idee eines Ortes, an dem man sich auf unübliche Art und Weise begegnet. Es sollen Dinge zusammenkommen, die bisher getrennt waren, und ein Quartier entstehen, das Diversität und sozialen Zusammenhalt auch künstlerisch fördert. Die Fertigstellung des Museums ist für 2024 geplant.

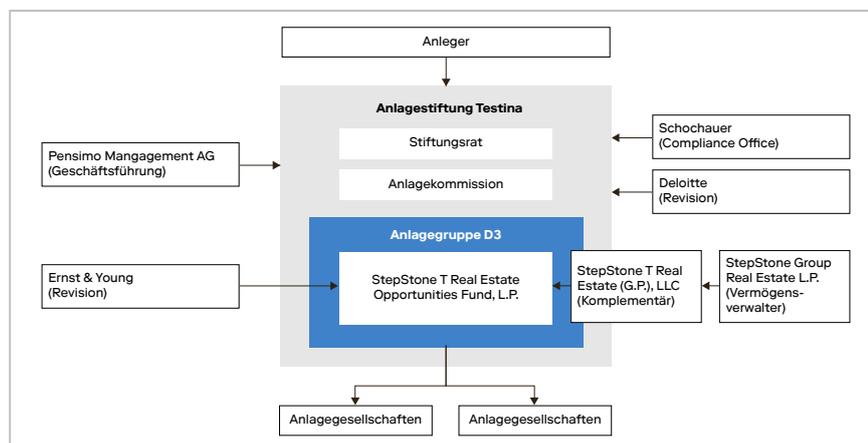
Anlagestiftung Testina

Neue Anlagegruppe D3

PAP – Im dritten Quartal 2022 lancierte die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen die Anlagegruppe D3. Sie bietet eine Plattform für weltweite Investitionen im «value-added» und im «opportunistischen» Bereich. Diese Strategien fokussieren explizit auf die Wertsteigerung von Immobilien, die zum Beispiel durch umfassende Sanierungen oder Neuentwicklungen erzielt werden können.

Die Investitionen erfolgen nicht direkt, sondern über Anlagegesellschaften, die üblicherweise in der Rechtsform einer «Limited Partnership» ausgestaltet sind. Aus Risikoüberlegungen wird das an die Anlagegruppe zugesagte Kapital auf ein breites Spektrum von Limited Partnerships diversifiziert. Die Anlagerichtlinien basieren auf dem Prinzip der Diversifikation. Diversifiziert wird nicht nur über Regionen, Länder und Sektoren, sondern auch nach Finanzierungsart (Equity Funds versus Debt Funds) und nach Anlagetyp (Primärmarktfonds versus Investitionen auf dem Sekundärmarkt).

Verantwortlich für die Selektion sämtlicher Investments ist die StepStone Group, ein weltweit führendes, auf Privatmarktanlagen fokussiertes Beratungsunternehmen. StepStone betreut mit über 800 Mitarbeitenden eine Vielzahl von Anlageprogrammen und Mandaten für einzelne Kunden



Organisationsstruktur der Anlagegruppe D3

mit einem Gesamtvolumen von über 136 Mrd. Franken (Stand Oktober 2022). Neben dem Hauptsitz in La Jolla, USA, verfügt StepStone über Tochtergesellschaften und Niederlassungen in anderen Ländern. Diese stellen weltweit die entscheidende Nähe zu den Anlagemöglichkeiten sicher.

Die Anlagegruppe D3 ist – im Unterschied zur Anlagegruppe Alpha der Anlagestiftung Testina – geschlossen. Die Laufzeit ist auf zehn Jahre nach dem letzten Zeichnungsschluss begrenzt. Ansprüche an der Anlagegruppe können über eine verbindliche Kapitalzusage während einer begrenzten Periode gezeichnet werden. Rücknahmen während der Laufzeit sind nicht gestattet. Entsprechend müssen Anleger, zusätzlich zu den intrinsischen Risiken von «value-added» und «opportunistischen» Investitionen, mit höheren Illiquiditätsrisiken rechnen.

Bis dato wurden der Anlagegruppe D3 Gelder in der Höhe von 135 Mio. Franken zugesagt. Die neue Anlagegruppe steht weiteren Anlegern für Zeichnungen offen. Die Mindestinvestitionssumme beträgt 10 Mio. Franken. Die Anlagegruppe ermöglicht den schweizerischen Pensionskassen eine einmalige Gelegenheit, am Wachstum des «value-added»/«opportunistischen» privaten Immobilienmarktes zu partizipieren.

Weitere Informationen inklusive der wichtigsten Konditionen können unter pensimo.ch/testina heruntergeladen oder direkt bei der Mandatsleitung der Anlagestiftung Testina bezogen werden: Dr. Paola Prioni, paola.prioni@pensimo.ch, Tel. +41 44 518 02 13.



Liegenschaft vor und nach der Sanierung / Quellen: Pensimo und Kreiselmayer Architekten, Zürich

ausgebaut wird, erreicht man den Bahnhof und das Zentrum in zwei Minuten. Die Mikrolage sowie die gute bauliche Grundsubstanz und Grundrissdisposition haben die Fondsleitung dazu bewogen, das Haus einer umfassenden Sanierung zu unterziehen.

In den Wohnungen wurden neben den Ver- und Entsorgungsleitungen auch die Nasszellen und Küchen erneuert und die Grundrisse ein wenig angepasst. Die Gebäudehülle wurde durch einen Fenster- und Dachersatz energetisch ertüchtigt. Zudem wurden die Balkone erweitert, um die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen durch einen attraktiven Aussenraum zu steigern. Die Liegenschaft ist bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen. Durch den Rückbau des alten Öltanks konnte ein direkter Zugang zur Tiefgarage innerhalb des Gebäudes realisiert werden. Sämtliche Arbeiten wurden so geplant, dass keine Kündigung der bestehenden Mieterschaft erfolgen musste.