

## Newsletter

Nr. 127 / Oktober 2020

---

<b>Pensimo Management AG</b>	<b>Neue Mitglieder im Verwaltungsrat</b> Wir heissen Sibylle Kammer und Tamara Sprung als neue Verwaltungsrätinnen der Pensimo Management AG herzlich willkommen.	<b>2</b>
	<b>Verstärkung der Entwicklungs- und Baufachkompetenz</b> Mit der Schaffung der neuen Funktion «Leitung Entwicklung und Bau» stärkt die Pensimo den in den letzten Jahren stark gewachsenen Bereich. Die Leiterin heisst Dr. Sara Luzón.	<b>3</b>
<b>Swissinvest Real Estate Investment Fund</b>	<b>Jahresbericht 2019/20</b> Der Jahresbericht des Swissinvest Real Estate Investment Fund wurde per 30. Juni 2020 veröffentlicht und ist auf der Webseite einsehbar.	<b>4</b>
<b>Anlagestiftung Turidomus</b>	<b>Auszeichnung für die Anlagegruppe Proreal</b> Ende September wurde die Anlagegruppe Proreal vom Index- und Benchmark-Anbieter MSCI (London) als «best performing specialist fund for Switzerland» ausgezeichnet.	<b>4</b>
<b>Anlagestiftungen Turidomus und Adimora</b>	<b>Von der Brache zum modernen Quartier: Fertigstellung der Stadtsiedlung Reitmen in Schlieren</b> Ende September konnte die Stadtsiedlung Reitmen nach sieben Jahren Entwicklungs- und Bauprozess fertiggestellt und bezogen werden. Insgesamt sind 184 Wohnungen in sechs Gebäuden entstanden sowie etliche kleinere Gewerbeflächen, eine SPAR-Filiale und ein grosser Park.	<b>5</b>
<b>Anlagestiftung Adimora</b>	<b>Kauf einer Liegenschaft im Kanton Genf</b> Die Siedlung aus den 1950er-Jahren liegt südwestlich von Genf, im Zentrum von Onex, an der Route de Chancy. Sie umfasst 43 Wohnungen und mehrere Verkaufsflächen.	<b>9</b>
<b>Anlagestiftung Testina</b>	<b>Kauf einer Büroliegenschaft in Paris</b> Anfang Juli konnte die Anlagestiftung Testina für die Anlagegruppe Alpha eine Büroliegenschaft im aufstrebenden Viertel «South Pigalle» in Paris erwerben. Das Core-Portfolio des segregierten Mandats ist damit vollständig aufgebaut.	<b>10</b>

---

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

Vielen Dank für Ihr Interesse und freundliche Grüsse

Jörg Koch

## Neue Mitglieder im Verwaltungsrat

OTS – Anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung wurden am 22. September 2020 Sibylle Kammer und Tamara Sprung einstimmig in den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG gewählt.

### Sibylle Kammer

Sibylle Kammer (1970) hat an der Universität St.Gallen ihr Studium mit einem Master, lic. oec. HSG, mit Fokus auf Betriebswirtschaft & Management abgeschlossen. Ergänzt hat sie ihre Ausbildung mit einem internationalen MBA mit den Schwerpunkten Finanzen, Innovation und Marketing. Laufend weitergebildet hat sie sich in Management-, Führungs-, Verkaufs- und Verhandlungstrainings und in Innovations-, M&A- und VR-Seminaren.

Nach Tätigkeiten für KPMG, zuletzt als Partnerin und COO Markets, für die SIX Swiss Exchange als Head Corporate Development & Strategy sowie für Zühlke Engineering als Partnerin, Mitglied der Geschäftsleitung und Managing Director Business Development hat sie sich 2020 mit der Gründung der Inspiration4Business AG selbständig gemacht. Dabei berät sie Unternehmen in den Themenbereichen Strategie- und Geschäftsentwicklung, Innovations- und Changemanagement, Digitalisierung und Kommunikation.

Mit ihrer langen und breiten Erfahrung in Strategie-, Geschäfts- und Organisationsentwicklung, in Digitalisierung und in Marketing wird Sibylle Kammer viel Wichtiges zur Weiterentwicklung von Pensimo beitragen.

### Tamara Sprung

Tamara Sprung (1968) erlangte nach einem Studium der Betriebsökonomie der HWV Winterthur, Weiterbildungen in Management bei der Zürich Versicherung und der berufsbegleitenden Ausbildung zur Controllerin NDS FH einen Master of Advanced Studies MAS in Corporate Finance (CFO) der Fachhochschule Nordwestschweiz.

Ihre Berufskarriere begann bei der Zürich Versicherung mit der stellvertretenden Projektleitung Vertriebssupport für Firmenkunden und bei der Zürich Invest Bank AG als Leiterin Controlling. Danach verstärkte sie R&M Reichle & De-Massari AG als Business Controllerin mit internationaler Ausrichtung. Nach der Aufbauarbeit während der Start-up-Phase für die Cashgate AG als Leiterin Controlling wechselte sie zur Schweizerischen Hagel-Versicherungs-Gesellschaft als Leiterin Finanzen und Geschäftsführerin der firmeneigenen Pensionskasse. Seit 2012 ist sie Mitglied der Direktion. In dieser Rolle ist sie auch für die Bewirtschaftung und das Management der Immobilien zuständig.

Tamara Sprung wird ihre Expertise in Finanzen, Controlling, Risikomanagement und der beruflichen Vorsorge in den Verwaltungsrat einbringen und damit zentrale Bereiche der Tätigkeit von Pensimo abdecken.

Wir freuen uns sehr, dass Sibylle Kammer und Tamara Sprung den Verwaltungsrat der Pensimo Management AG weiter verstärken.

### Verstärkung der Entwicklungs- und Baufachkompetenz

JOK – Die Entwicklungs- und Bauprojekte haben in der Pensimo Gruppe in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen, insbesondere auch die eigenen Entwicklungen. Während das erste vollständig inhouse geführte Entwicklungsprojekt vor einigen Tagen praktisch vollvermietet bezogen werden konnte (vgl. Bericht Stadtsiedlung Reitmen), befindet sich eine bedeutende Anzahl grosser Projekte in verschiedenen Phasen der Planung oder der Ausführung. Seit dem Insourcing der Baufachkompetenz im Jahr 2010 ist das Team Construction & Development unter der Leitung von Marc Derron kontinuierlich gewachsen. Die zunehmende Menge, die Grösse und die markant gestiegene Komplexität von Entwicklungsvorhaben führten 2017 zum Entschluss, ein eigenes Entwicklungsteam aufzubauen. Unter der Leitung von Birgit Hattenkofer sind relevante Bauvorhaben bis zur Gesuchs- und Baureife entwickelt worden. Sie stellen für die Anleger\*innen der Pensimo Gruppe eine gesicherte Investitionspipeline von mehreren hundert Millionen Schweizerfranken für die nächsten drei bis sieben Jahre dar.

Die erfolgreiche Akquisitions- und Bautätigkeit hat uns bewogen, diese Fachkompetenz weiter zu professionalisieren, die beiden Abteilungen «Development Schweiz» und «Construction Management» zusammenzufassen und personell zu verstärken. Die Leiterin des neuen Bereichs «Entwicklung und Bau» heisst Dr. Sara Luzón. Sie ist diplomierte Architektin und hat an der Universidad Politécnica de Madrid sowie an der RWTH Aachen Architektur und Städtebau studiert. Zudem hat sie an der ETH Zürich ein Nachdiplomstudium in Architektur absolviert und später ebenda eine Doktorarbeit am Institut für Geschichte und Theorie der Architektur (gta) verfasst. Sara Luzón war zwischen 2009 und 2013 im Amt für Städtebau Winterthur und in der Allreal als Projekt- bzw. Teamleiterin tätig. 2013 wechselte sie zur Realstone SA in Zürich und Lausanne mit der Aufgabe, die Niederlassung in Zürich aufzubauen. Seit 2017 war sie Executive Director und Mitglied der Fondsleitung bei der Realstone SA in Lausanne. Sara Luzón tritt ihre Stelle am 1. November 2020 an. Wir freuen uns sehr auf die Zusammenarbeit.

Anfang Oktober haben in der Pensimo Management AG ferner drei neue Mitarbeitende ihre Tätigkeit im Bereich Entwicklung und Bau aufgenommen: Es sind dies Florent Simonot, Marcin Kurdziel und Martin Schriener. Einerseits haben wir damit die Ressourcen – insbesondere für die Betreuung der Projekte in der Westschweiz – um eine Stelle aufgestockt sowie einen Abgang ersetzt, andererseits haben wir mit Martin Schriener die Position von Ana Alberati neu besetzen können. Ana Alberati hat sich für einen internen Wechsel ins Portfoliomanagement der Anlagestiftung Pensimo entschieden. Wir wünschen allen einen guten Start und heissen sie herzlich willkommen.

Swissinvest Real Estate  
Investment Fund

Jahresbericht 2019/20

DOS – Der Jahresbericht des von der Pensimo Fondsleitung AG geführten börsenkotierten Swissinvest Real Estate Investment Fund ist per 30. Juni 2020 veröffentlicht worden. Erstmals in seiner bald 60-jährigen Geschichte hat der Marktwert des Portfolios die Milliardengrenze überschritten, was hauptsächlich auf die Zukäufe von acht Liegenschaften in den Kantonen Genf und Bern zurückzuführen ist. Gleichzeitig konnte auch der Mietertrag um 4.3% auf 41.4 Mio. Franken gesteigert werden.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Fonds waren vergleichsweise gering: Trotz Mietzinsersparnissen konnte der Leerstand von 4.24% auf 4.09% verringert werden. Angesichts der nachhaltig höheren Mietertragsbasis wird die Ausschüttung vorsichtig um 10 Rappen erhöht und beträgt neu 4.55 Franken, was einer Ausschüttungsrendite von 2.49% entspricht. Die Anlagerendite beziffert sich auf erfreuliche 6.43%. Der Bericht steht ab sofort unter [swissinvest-fund.ch](http://swissinvest-fund.ch) zur Verfügung.

Anlagestiftung  
Turidomus

Auszeichnung für die Anlagegruppe Proreal

DEF – Seit einigen Jahren werden die Performance-Daten der Anlagegruppe Proreal im Rahmen des MSCI-Benchmarkings mit den Resultaten von anderen Schweizer Portfolios verglichen. Über die vergangenen drei Jahre (2017–2019) erzielte sie im Vergleich zu den im Index vertretenen Schweizer Anlagegefässen mit mindestens 70% kommerzieller Nutzung (Büro, Retail usw.) den höchsten annualisierten Total Return, weshalb sie Ende September von MSCI als «best performing specialist fund for Switzerland» ausgezeichnet wurde.

Die Analyse von MSCI basiert auf einer Vorsteuer-Betrachtung ohne Berücksichtigung von Finanzierungseffekten, Gebühren oder anderen Kosten, die auf der Investment-Ebene eines Anlagevehikels anfallen. Die Ergebnisse reflektieren somit die (Gesamt-)Leistung des Portfolio-Managements, des Construction-Managements sowie der Bewirtschaftung. Ausschlaggebende Performance-Faktoren sind ferner die Qualität des (bestehenden) Portfolios (Standort/Zustand) sowie Investitionsentscheide in Bezug auf die Akquisition oder die Sanierung des Bestands. In die Berechnung des Total Returns fliessen die beiden Komponenten «Veränderung des Marktwerts» sowie erwirtschafteter «Netto-Cashflow» mit ein.



Anlagestiftungen  
Turidomus und Adimora

Von der Brache zum modernen Quartier: Fertigstellung der Stadtsiedlung  
Reitmen in Schlieren

MIS – Ende September konnte nach einem siebenjährigen Entwicklungsprozess die Stadtsiedlung Reitmen fertiggestellt und von den rund 330 Mieter\*innen bezogen werden. Insgesamt sind 184 Wohnungen in sechs Gebäuden entstanden sowie etliche kleinere Gewerbeflächen, eine SPAR-Filiale und ein grosser Park. Bei dem von Grund auf selbst entwickelten Projekt handelt es sich um ein Co-Investment der Anlagestiftungen Turidomus (für die Anlagegruppe Casareal) und Adimora (für die Anlagegruppe Omega).

Bedeutung für Schlieren

Die Stadt Schlieren zählt heute knapp 19'000 Einwohner\*innen und wies per Ende 2018 einen Bestand von rund 8100 Wohnungen auf. Dank den 184 Wohnungen der Stadtsiedlung Reitmen steigt der Wohnungsbestand in der Gemeinde um mehr als zwei Prozent. Die beiden Anlagestiftungen Turidomus und Adimora leisten mit der Realisierung des Projekts einen nicht unbedeutenden Beitrag an die Wohnraumversorgung der Stadt bzw. des Limmattals.



Drohnaufnahme des Areals / © Dominique Meinberg, Zürich

Städtebauliches Konzept

Das Grundstück liegt am Ende von Schlieren West zwischen den Gleisen und der Kantonsstrasse. Für diesen ursprünglich rauen Standort (früher ein grosser «Freiluft-Auto-Occasionshandel») haben wir in der Planungsphase explizit nach einem identitätsstiftenden, zukunftstauglichen und robusten Ansatz gesucht, der Potenzial bietet für eine städtische Siedlung mit eigenem Quartierleben. Das städtebauliche Konzept von Haerle Hubacher



Haus 3 und 6 (Turidomus) / © Dominique Meinberg, Zürich

begegnet der exponierten Lage mit räumlicher Offenheit und basiert auf einem Ensemble von sechs Einzelbauten. Diese sind so gesetzt, dass vielfältige Zwischenräume entstehen, die innerhalb der Siedlung wie auch im Kontext der Umgebung für ein atmosphärisches Lebens- und Wohnumfeld sorgen.

#### Entwicklungsprozess

Im Sommer 2013 erwarb die Anlagestiftung Turidomus das Grundstück von knapp 20'000 m<sup>2</sup> an der Badenerstrasse 90, am westlichen Rand von Schlieren. Ein Jahr später fand ein zweistufiger Studienauftrag statt; das Resultat wurde anfangs Februar 2015 der Öffentlichkeit vorgestellt. Ein Generalplannerteam – bestehend aus der Architektengemeinschaft Haerle Hubacher (Zürich) und Steib Gmür Geschwentner Kyburz (Zürich), den Landschaftsarchitekten Raderschall Partner (Meilen), GMS Partner (Zürich) und weiteren Spezialisten – wurde für die Schätzung der Kosten und Termine sowie das Baumanagement beauftragt. Die Baueingabe erfolgte im März 2016 auf Basis einer Abparzellierung des Grundstücks und einem nachfolgenden Teilverkauf an die Anlagestiftung Adimora. Im Januar 2017 lag die Baubewilligung vor, wenige Monate später starteten die Bauarbeiten. Im Herbst 2020 wurde das fertige Quartier von den rund 330 Mietern\*innen bezogen. Der Marktwert nach Fertigstellung beträgt mehr als 110 Mio. Franken.

#### Wohnungsangebot und -nachfrage

Für die Anlagestiftung Adimora sind zwei der sechs Gebäude vorgesehen, mit einem Wohnungsangebot, das sich auf erschwingliche 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen konzentriert. Eine 4.5-Zimmer-Wohnung kostet in den Adimora-Gebäuden brutto weniger als 2500 Franken. Um eine möglichst optimale Differenzierung für Haushalte in unterschiedlichen Lebensphasen

sicherzustellen, besteht – über das Gesamtprojekt gesehen – ein vielfältiger Wohnungsmix mit folgender Aufteilung (104 Wohnungen für Turidomus, 80 für Adimora):

- 31 × 2.5-Zimmer-Wohnungen
- 53 × 3.5-Zimmer-Wohnungen
- 67 × 4.5-Zimmer-Wohnungen
- 4 × 5.5-Zimmer-Wohnungen
- 1 × 7.5-Zimmer-Wohnung
- 8 × Ateliers (hybride Nutzung)
- 5 × Cluster-Wohnungen mit 20 Studios

Beliebtester Wohnungstyp sind die 4.5-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von den 3.5- und 2.5-Zimmer-Wohnungen sowie den innovativen Wohnformen Atelier und Cluster-Studio. Insgesamt erhielt die Regimo Zürich AG fast 700 Bewerbungen: Rund ein Drittel der Bewerber\*innen waren Haushalte mit Kind, ein bisschen mehr als ein Drittel Single-Haushalte, der Rest Paare. Sehr viele Bewerbungen stammten von Haushalten aus Zürich, etwa gleich viele wie aus Schlieren und Dietikon zusammen. Interessant dabei: Zwei Drittel der Mieter\*innen sind im Alter zwischen 20 und 40 Jahren, rund 45 Prozent gelten als junge Haushalte (18–34 Jahre alt).

#### Fakten zur Baustelle

- 27'000 m<sup>3</sup> Material Aushub (entspricht rund 11 olympischen Schwimmbecken)
- 19'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche
- 17'000 m<sup>3</sup> Beton verbaut
- 1 m<sup>3</sup> Beton verursacht einen Ausstoss von rund 200 kg CO<sub>2</sub>
- 3400 t CO<sub>2</sub>-Ausstoss (0.2 t pro Quadratmeter Hauptnutzfläche)
- 2800 Steckdosen
- 1200 Fenster
- zu Spitzenzeiten 140 Personen auf Baustelle

#### Identitätsentwicklung und Vermarktung

Seit Abschluss des Studienauftrags haben wir zusammen mit der spezialisierten Kommunikationsagentur s2r (Zürich) versucht, die Idee der anspruchsvollen Projektentwicklung über die Stadtgrenzen von Schlieren hinaus einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen – mit Events wie Baustellenführungen, Vernetzung vor Ort (Bauwandprojekt mit der benachbarten Schule Reitmen), kuratierter Medienarbeit sowie digitalen Kampagnen via Social Media oder Newsletter. Zum Start der Erstvermietung der 184 Wohnungen und 1500 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen im Frühling 2019 war die Stadsiedlung Reitmen schon so bekannt, dass bei der Regimo Zürich AG in den ersten Monaten Dutzende von Bewerbungen eingingen. Auch während der Vermarktungsphase fanden regelmässig Events (z. B. Besuch der Musterwohnungen) statt und die digitalen Kanäle (Online-Portale, Google AdWords usw.) wurden intensiv bespielt. Mit Erfolg: Aktuell sind nur noch rund zehn Wohnungen frei.



Haus 3 (Adimora), Brunnen des Künstlers und Gärtners Flurin Bischoff / © Dominique Meinberg, Zürich

### Merkmale und Besonderheiten

**Eigene Stromproduktion:** Die installierte Photovoltaikanlage hat eine Leistung von knapp 400'000 kWh/a, womit der Verbrauch von etwa 130 Haushalten gedeckt werden kann. Daraus resultiert eine jährliche Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstosses von 66 Tonnen, was etwa 480'000 Autokilometern oder über 30 Langstreckenflügen entspricht. Überdies profitieren die Mieter\*innen dank der Möglichkeit des «Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch» (ZEV) von vor Ort produziertem Solar-Strom, der erst noch günstiger ist als der verfügbare Netzstrom.

**Mieter-App:** Alle neuen Mieter\*innen nutzen die «RegimoApp». Dabei handelt es sich um das 24/7-Serviceportal der Regimo Gesellschaften für Fragen der Mieterschaft, Schadensmeldungen sowie für weitere Dienstleistungen wie zum Beispiel die Buchung des Gemeinschaftsraums.

**Mobilität:** 44 Einstellplätze verfügen über eine Vorinstallation für Elektroladestationen mit Lastmanagement. Zudem können die Bewohner\*innen über die RegimoApp ein Elektro-Mietauto buchen. Mit der Fertigstellung der Limmattalbahn im Jahr 2022 wird die Stadtsiedlung Reitmen über eine eigene Haltestelle direkt mit Zürich verbunden.

**Quartierplatz:** Für die Belebung des Quartierplatzes im Zentrum der Siedlung hat der Bündner Künstler und Gärtner Flurin Bischoff einen Brunnen gestaltet. Dieser verfügt über einen Durchmesser von mehr als fünf Meter, besteht aus weiss eingefärbtem Beton und hat – in Anlehnung an Bischoffs Gärtner Tätigkeit – die Form einer Blume.

**Hauswartung/Bewirtschaftung/Siedlungscoach:** Das Hauswart-Team befindet sich vor Ort und ist für alle Bewohner\*innen gut sicht- und erreichbar.

---

Dasselbe gilt für die Bewirtschafter\*innen der Regimo Zürich, die ebenfalls an einem bis zwei Tagen anwesend sein werden. Für den Zeitraum von zwei Jahren haben wir zudem einen Siedlungscoach engagiert, der die Bewohner\*innen untereinander vernetzt und mithilft, eine gut funktionierende Nachbarschaft aufzubauen.

*Werkstatt und Gemeinschaftsraum:* Für die Mieter\*innen stehen eine gut ausgerüstete (Velo-)Werkstatt und ein Gemeinschaftsraum mit Platz für 100 Personen zur Verfügung.

*Paketboxen:* Die stetige Zunahme des Online-Handels hat Auswirkungen auf die Zustellung von Paketpost. Zur Vereinfachung der Logistik wurde im Herzen des Quartiers eine Anlage mit etwa 40 Paketboxen installiert.

---

Anlagestiftung  
Adimora

Kauf einer Liegenschaft im Kanton Genf

COE – Der Anlagestiftung Adimora ist es gelungen, eine Siedlung aus dem Jahre 1959 mit 43 Wohnungen und mehreren Verkaufsflächen im Zentrum von Onex, an der Route de Chancy zu erwerben. Onex liegt rund fünf Kilometer südwestlich vom Genfer Stadtzentrum entfernt, die Tramhaltestelle «Onex» befindet sich direkt bei der Siedlung. Die Weiterentwicklung der Liegenschaft und des zusammenhängenden Areals mit einer Fläche von 5366 m<sup>2</sup> wird Aufgabe der nächsten Jahre sein.



Drohnenaufnahme der Siedlung in Onex

Anlagestiftung  
Testina

Kauf einer Büroliegenschaft in Paris

ADB / PAP – Anfang Juli konnte die Anlagestiftung Testina für die Anlagegruppe Alpha eine weitere Büroliegenschaft in Paris erwerben. Die Immobilie umfasst rund 1440 m<sup>2</sup> Büroflächen, verteilt auf sechs Stockwerke.

Die Liegenschaft befindet sich an sehr guter Lage im 9. Arrondissement, im Herzen des «South Pigalle»-Quartiers (SoPi) am Fusse des Montmartre. Das Quartier ist aktuell eine der angesagtesten Gegenden der Stadt, geprägt von einer sehr guten Durchmischung: Es gibt Büros, Restaurants, Bars, Hotels, Modeboutiquen, Wohnungen, Schulen usw. Die angesiedelten Büronutzer stammen überdies aus unterschiedlichen Branchen, mit einem Fokus auf Technologieunternehmen. Diese Vielfalt macht den Standort für Büromieter attraktiv. Im Quartier haben sich auch namhafte Grossmieter niedergelassen, u. a. Google Frankreich (Hauptquartier), Adidas und Axa Frankreich.

Die Erreichbarkeit ist ebenfalls sehr gut, zumal sich die Busstation «La Bruyère» direkt vor der Immobilie befindet. Fussläufig ist sie nur 10 Minuten vom Gare Saint-Lazare entfernt, gemessen an der Anzahl Passagiere der zweitgrösste Bahnhof in Paris.

Das Gebäude wurde im Jahr 1930 im Stil des Art déco gebaut und weist auf sechs Stockwerken flexible Flächen auf, die auch etagenweise vermietet werden könnten. Der Innenhof und die Dachterrasse sind weitere Pluspunkte für die Mieter. Aktuell sind die Flächen für neun Jahre fest (d. h. ohne Break-up-Optionen) an einen Alleinmieter vermietet. Die Immobilie weist eine ideale Grösse auf, die eine hohe Liquidität auf dem Vermietungs- und Transaktionsmarkt verspricht.



Frontansicht der Rue la Bruyère

Direkt auf der gegenüberliegenden Strassenseite entsteht das erste «Soho House Hotel» in Paris, ein international ausgerichteteter privater Klub für kreative Menschen. Die Eröffnung des Hotels in einem kernsanierten, historischen Bau ist für Ende 2021 geplant, was dem lebhaften Quartier einen weiteren, positiven Impuls geben wird.

Aufgrund der guten Mikrolage und Gebäudecharakteristika passt diese Immobilie bestens in das Core-Portfolio des segregierten Mandats der Anlagegruppe Alpha. Sie ist nach den Akquisitionen der Büroimmobilien in Frankfurt, Paris und Boulogne-Billancourt sowie der gemischt-genutzten Immobilie in Stuttgart die fünfte Direktanlage im segregierten Mandat in

---

Europa und wird im Sinne eines «Buy-and-manage»-Ansatzes langfristig im Portfolio gehalten.

Der Auftrag der Anleger, des Stiftungsrats und der Anlagekommission, die zugesagten 240 Mio. Euro Eigenmittel in einem risikoarmen und bestens aufgestellten Portfolio langfristig zu investieren, konnte damit erfolgreich abgeschlossen werden.

### Segregiertes Mandat in Europa

2016 hat die Anlagegruppe Alpha eine neue Umsetzungsstrategie implementiert und damit den Grundstein für Ankäufe von Immobilien innerhalb eines segregierten Mandats gelegt. Das segregierte Mandat verfolgt eine reine Core-Strategie ohne Einsatz von Fremdkapital. Die Länder Deutschland und Frankreich weisen die grösste Allokation im segregierten Mandat auf.

Die Anlagestiftung hat umfassende Kontrollrechte und entscheidet über Anlagerichtlinien und Strategie. Die Anlagegruppe Alpha verfügt damit über eine einzigartige Umsetzungsform: Sie basiert einerseits auf der Beteiligung an Immobilienkollektivanlagen, andererseits auf dem Erwerb von Immobilienobjekten.

Mit der lokalen Verwaltung der Immobilien wurde LaSalle Investment Management (LaSalle) beauftragt.