

Eine globale Immobilienanlagestrategie mit Fokus auf Core-Investitionen.

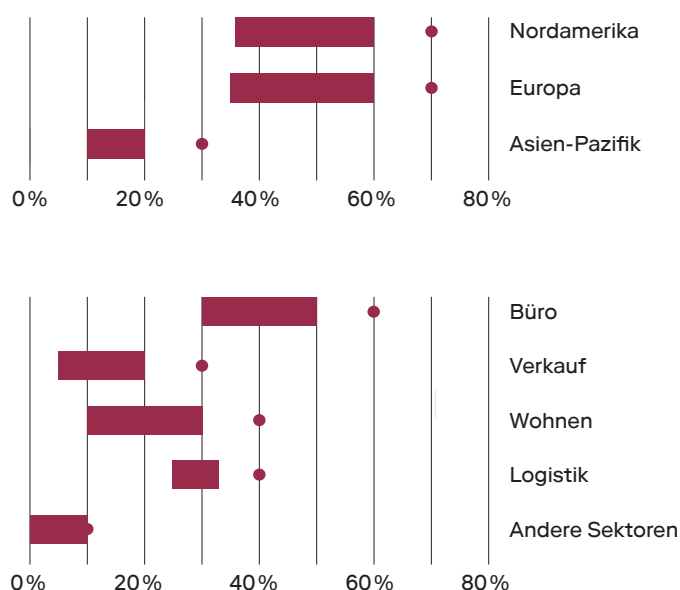
<b>2014</b> Gründung	<b>CHF 708 Mio.</b> Nettovermögen	<b>+3.4%</b> Nettorendite p.a. seit 2014
<b>14</b> Kollektivanlagen	<b>1</b> Segregiertes Mandat	<b>19%</b> Fremdkapitalquote
		<b>0.09%</b> Management Fee p.a. auf das Gesamtvermögen

Alle Angaben per 31.12.2024

## Anlagestrategie

- **Core-Anlagestrategie** mit Augenmerk auf Länder mit transparenten Immobilienmärkten
- **Qualitativ hochwertige Immobilien**, in der Regel an begehrten/zentralen Lagen mit einem hohen Vermietungsgrad, **Rendite** wird vorwiegend aus **Mieterträgen** erzielt
- **Globale Diversifikation über verschiedene Sektoren** mit Präferenz für resiliente und zukunftsgerichtete Strategien, die von strukturellen und demografischen Trends profitieren
- **Moderate Fremdkapitalquote**
- **Kombination von indirekten Investitionen** über nicht-kotierte Immobilienfonds **und Direktanlagen** in einem segregierten Mandat in Europa

## Allokationsbandbreiten und Limiten



## Anlagestiftung Testina

Die Anlagestiftung Testina wird durch die Pensimo Management AG geführt – ein unabhängiges Dienstleistungsunternehmen und Kompetenzzentrum für die Investition und das Management von Immobilien.

Die Anlagestiftung Testina wurde 2005 gegründet und investiert als Stiftung schweizerischen Rechts in Immobilien im Ausland. Die Anlagegruppe Alpha wurde 2014 aufgesetzt, verfügt über eine offene Struktur und verfolgt einen Core-Ansatz. Eine Investition in diese Anlagegruppe soll den Anleger:innen ermöglichen, ein bestehendes Schweizer Immobilienportfolio international zu diversifizieren. Der Einsatz von Fremdkapital ist auf maximal 33 Prozent (gemäss ASV) limitiert.

## Nachhaltigkeit

- **Berücksichtigung von zahlreichen ESG-Aspekten** des Fondsmanagers und der Anlagevehikel im Rahmen des ökonomischen Due Diligence Prozesses einer Fondsinvestition. Die Teilnahme des Fonds am **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark) gilt als Mindestkriterium.
- Die Anlagegruppe hat im Bereich der Klimarisiken für einen signifikanten Anteil des Portfolios die **GREEN Initiative** (GREEN: Global Real Estate Engagement Network\*) unterzeichnet und engagiert sich dadurch für einen Dialog mit den Fund Managern bezüglich Klimarisiken bzw. Business-Pläne.

\* green-engagement.org

## Highlights



**Über 15 Jahre Erfahrung** und Track-Record in internationalen Immobilieninvestitionen



**Global diversifiziertes Portfolio** mit qualitativ hochstehenden Immobilien



**Offene Evergreen-Struktur**



**Attraktive Kostenstruktur**



**Mischung direkter und indirekter Anlagen**



**Keine Interessenskonflikte**

## Key Terms und Gebühren

<b>Struktur</b>	Anlagestiftung nach Schweizer Recht
<b>Geschäftsführung</b>	Pensimo Management AG
<b>Anlagestil</b>	Core
<b>Region</b>	Weltweit
<b>Sektoren</b>	Diversifiziert
<b>Zielrendite</b>	4 % + Inflation (CPI, Jahresdurchschnitt)
<b>Währung</b>	CHF, ohne Fremdwährungsabsicherung
<b>Leverage</b>	Kein Leverage auf Ebene der Anlagegruppe; max. ⅓ auf Look-through-Basis (gemäss ASV)
<b>Ausschüttung</b>	Beim Vorliegen einer Liquiditätsquote zwischen 1.5 % und 2.5 %
<b>Lancierung</b>	Januar 2014

<b>Geschäftsjahresende</b>	31.12.
<b>Management Fee</b>	0.09 % p.a. auf das Gesamtvermögen
<b>Ausgabe- und Rücknahmekommission</b>	Max 1 % (gemäss Reglement, Art. 12)
<b>Rücknahmefrist</b>	Siehe dazu Kapitel 2.10 des Prospekts und Art. 6 des Reglements
<b>Berechnung des NAV</b>	Monatlich
<b>Depotbank</b>	UBS AG
<b>Aufsicht</b>	OAK BV
<b>Revisionsstelle</b>	Deloitte, Zürich
<b>Publikation der Daten</b>	www.testina.ch, UBS Quotes
<b>Valoren-Nr. / ISIN-Nr.</b>	23.406.580 / CH023406580

## Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Anlagestiftung Testina und der Prospekt der Anlagegruppe Alpha sind auf der Website der Pensimo Management AG verfügbar.

**testina.ch**

## Kontakt



**Dr. Paola Prioni**  
Mandatsleiterin /  
Senior Investment Manager  
+41 44 518 02 13  
paola.prioni@pensimo.ch

Disclaimer: Die vorliegenden Angaben sind zu Informationszwecken bereitgestellt und stellen weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung oder ein Angebot dar, das Anlageprodukt zu verkaufen. Pensimo Management AG achtet mit Sorgfalt darauf, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind. Pensimo Management AG gibt weder eine explizite noch eine implizite Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Korrektheit oder Vollständigkeit der Informationen. Risikohinweis: Historische Renditeangaben sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse.