

Eine globale Immobilienanlagestrategie mit Zugang zu den attraktivsten value-added und opportunistischen Investitionen, strukturiert für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen.

## Highlights



Zugang zu «best in class»-Investmentopportunitäten im Immobilienbereich weltweit mit erstklassigen Managern



Interessanter Investitionszeitpunkt aufgrund aktueller Verwerfungen und Korrekturen an den internationalen Immobilienmärkten



Attraktive Kostenstruktur



Bestehende Kapitalzusagen von renommierten Schweizer Pensionskassen



Auf Schweizer Vorsorgeeinrichtungen optimierte Struktur einer Anlagestiftung

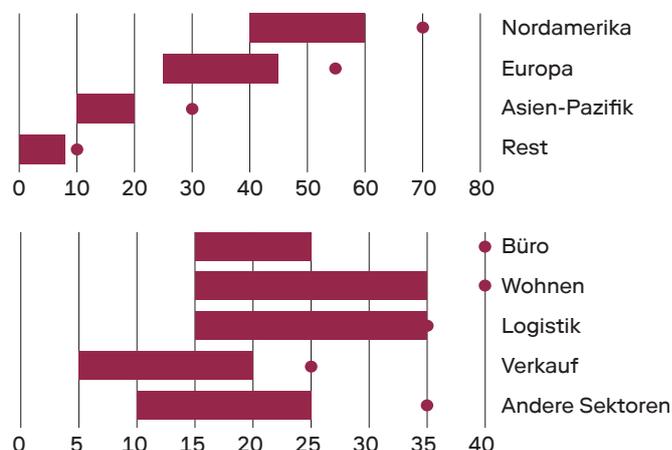


Professionelle, erfahrene Partner

## Anlagestrategie

- Globale Anlagestrategie mit einem **value-added/opportunistic Anlagestil**
- **Indirekte Umsetzung** durch Investitionen in Anlagegesellschaften (Limited Partnerships, L.P.)
- **Breite Diversifikation** in Bezug auf Zielmärkte, Sektoren sowie Manager
- Beimischung von **Primärmarkt- und Sekundärmarkttransaktionen**
- Einsatz von **Eigenkapital- und Fremdkapital-Anlageinstrumenten** zur optimalen Ausnutzung von Marktopportunitäten

## Allokationsbandbreiten und Limiten (in Prozent des gesamten Exposure<sup>1</sup>)



## Die Anlagestiftung Testina

Die Anlagestiftung Testina wird durch die Pensimo Management AG betreut – 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. Im 3. Quartal 2022 hat die Anlagestiftung Testina in Zusammenarbeit mit dem Investment Manager StepStone Real Estate die Anlagegruppe D3 lanciert, die Zugang zu einem globalen Portfolio von value-add und opportunistischen Immobilienanlagen bietet.

## StepStone Real Estate

StepStone ist ein globaler Asset Manager (940 Mitarbeitende in 15 Ländern), der massgeschneiderte, integrierte Investmentlösungen für den gesamten Private-Markets-Bereich anbietet. Durch das Screening von über 7'900 Immobilienfonds und 3'350 Managern verfügt StepStone über ein breites Netzwerk und einen erstklassigen Zugang zu Investmentopportunitäten. Proprietäre Technologien in Form von StepStone's «SPI»-Datenbank, Reporting und Cash-Flow-Tools bieten einen einzigartigen Vorteil bei der Auswertung und Analyse von Daten und Informationen.

## Marktopportunität

- Die raschen Zinserhöhungen und die damit verbundenen Verwerfungen in den Immobilienmärkten sorgen für ein **ansprechendes Marktumfeld** um ein globales value-added/opportunistisches Portfolio aufzubauen.
- Aufgrund der Kapitalmarktsituation gibt es interessante Akquisitionsmöglichkeiten, während die **Fundamentaldaten** für den Immobiliensektor auch in einem inflationären Umfeld weiterhin **positiv** sind.
- Aufgrund der **Flexibilität der Anlagestrategie**, sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalanlagen zu tätigen, kann durch die Selektion der Investmentopportunitäten ein optimales Risiko/Rendite-Verhältnis im aktuellen Zinsumfeld erreicht werden.
- Die Sekundärmarktallokation erlaubt es, gezielt von **Liquiditätsbedürfnissen** anderer Investoren zu profitieren und zu attraktiven Preisen (Abschlägen zum Marktwert) Positionen aufzubauen.
- Das Mandat zielt auf ein breit diversifiziertes Portfolio, das sowohl grosse, etablierte Manager als auch Nischen- und sektorspezifische Strategien umfasst. Dies ermöglicht, auf **aktuelle Trends** im Immobiliensektor zu reagieren und in der Investmentstrategie umzusetzen.

Weitere Informationen zur Anlagestiftung Testina und der Prospekt der Anlagegruppe D3 sind auf der Website der Pensimo Management AG verfügbar.

[pensimo.ch](https://pensimo.ch)

## Kontakt



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



**Philip Signer**  
Senior Investment Manager  
+41 44 518 02 54  
philip.signer@pensimo.ch

## Key Terms und Gebühren

<b>Struktur</b>	Anlagestiftung nach Schweizer Recht
<b>Investment Manager</b>	StepStone
<b>Anlagestil</b>	Value-added/Opportunistic
<b>Region</b>	Weltweit
<b>Sektoren</b>	Diversifiziert
<b>Zielrendite</b>	10% netto IRR
<b>Währung</b>	CHF, ohne Fremdwährungsabsicherung
<b>Leverage</b>	Ziel 55–65%, max. 65%
<b>Laufzeit</b>	12 Jahre (+ Verlängerungsoptionen)
<b>Lancierung</b>	Q3 2022
<b>Zeichnungsfrist</b>	Bis Q1 2024
<b>Bestehende Kapitalzusagen</b>	CHF 135 Mio.
<b>Geschäftsführerhonorar (Pensimo)</b>	0.07% auf der Kapitalzusage pro Jahr
<b>Managementgebühr (StepStone)</b>	Primärmarktanlagen: Erste CHF 50 Mio.: 0.175% des Exposure; danach 0.150%  Sekundärmarktanlagen: 0.675% des Exposure
<b>Performance Fee (StepStone)</b>	Primärmarktanlagen: 5% ab einer Mindestrendite von 8%  Sekundärmarktanlagen: 10% ab einer Mindestrendite von 8%, sowie einem 50%-Catch-up
<b>Ausgabekommission (zugunsten der Anlagegruppe)</b>	Gemäss Prospekt

<sup>1</sup> Exposure meint die Kostenbasis (inklusive aller Kapitaleinlagen oder Fremdkapitalfinanzierungen anstelle der Kapitaleinlagen) der relevanten Anlagengesellschaften abzüglich der wiederausgeschütteten Kapitaleinlagen und Abschreibungen diese Investitionen betreffend und zuzüglich bisher noch nicht abgerufener Kapitaleinlagen für die relevanten Investitionen.

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, 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.