

Factsheet / Anlagegruppe Alpha

Valoren-Nummer	23406580
ISIN	CH0234065800

Portrait und Anlagepolitik

Die Anlagegruppe Alpha startete am 1.1.2014. Sie investiert sowohl indirekt über nicht-kotierte Immobilienfonds sowie direkt über ein segregiertes Mandat in Europa. Der Anlagestil der Anlagegruppe ist Core. Core-Investitionen fokussieren im Wesentlichen auf qualitativ hochwertige Immobilien, meistens an begehrten/zentralen Lagen und mit einem hohen Vermietungsgrad. Sie operieren mit einem relativ tiefen Leverage und erzielen ihre Performance vorwiegend aus den Mieterträgen. Die Anlagegruppe investiert in den meist entwickelten und transparenten Immobilienmärkten weltweit.

Gründung	Januar 2014
Rechtsform, Domizil	Anlagestiftung, Schweiz
Rendite-/Risiko-Profil	Core
Geschäftsjahresende	31.12.
Berechnung des NAV	Monatlich
Publikation der Daten	www.pensimo.ch, UBS Quotes
Währung, Währungsabsicherung	CHF, keine
Fremdkapital	Kein Leverage auf Ebene der Anlagegruppe; max. 1/3 auf «lookthrough» Basis
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiterin	Dr. Paola Prioni
Depotbank	UBS AG
Aufsicht	OAK BV
Revisionsstelle	Deloitte, Zürich
Ausschüttung	Beim Vorliegen einer Liquiditätsquote zwischen 1.5% und 2.5%.
Ausgabe-/Rücknahmekommission	Max. 1% (Stiftungsratsentscheid)
Rücknahmefrist	Siehe dazu Kapitel 2.10 des Prospekts und Art. 6 des Reglements
Management Fee in % p. a.	0.09% des Gesamtvermögens

Eckdaten, Kennzahlen	31.12.2022	Währungen auf Ebene Immobilienportfolio	
Ansprüche im Umlauf	867'849	USD	51%
Inventarwert pro Anspruch	CHF 958.14	EUR	39%
Nettovermögen in Mio.	CHF 831.52	JPY	6%
Anzahl Liegenschaften	3'458	AUD	3%
Fremdkapitalquote in %	16	Andere	1%
TER KGAST (GB 2022) in %	1.25		

Alle Zahlen sind gerundet.

Kommentar

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe beträgt per Ende Jahr rund CHF 863 Millionen und umfasst Investitionen in Auslandsimmobilien über dreizehn Kollektivanlagen und ein segregiertes Mandat. Die Kollektivanlagen investieren in Immobilien der wichtigsten entwickelten Länder weltweit, wohingegen das segregierte Mandat nur in die wichtigsten Immobilienmärkte Kontinentaleuropas investiert.

Rendite		Mit Hedge*
2022	1.53%	2.1%
2021	11.96%	12.4%
2020	-3.89%	-0.3%
2019	4.12%	4.2%
2018	3.69%	2.4%
2017	4.40%	4.0%

*hypothetischer FX-Hedge (100%) aller Fondswährungen

Nutzungsart		
Büro	39%	maximal 60%
Verkauf	10%	maximal 30%
Wohnen	17%	maximal 40%
Logistik	31%	maximal 40%
Andere	3%	maximal 10%

Geografische Verteilung		Bandbreiten
Nordamerika	50%	maximal 70%
Europa	38%	maximal 70%
Asien/Pazifik	12%	maximal 30%

Die Anlagerichtlinien bezüglich der Regional- und der Sektorallokation sind eingehalten. Per Jahresende wies die Anlagegruppe eine Leerstandsquote von rund 4% aus. Das Leverage blieb auf einem sehr tiefen Niveau von rund 16% (Vorjahr 16%). Nach dem hervorragenden Resultat des Jahres 2021 kamen die Immobilienmärkte, aufgrund des wirtschaftlichen Umfeldes charakterisiert durch steigende Zinsen insbesondere in der zweiten Jahreshälfte stärker unter Druck. Die Anlagegruppe konnte trotz den nativen Ereignissen das Jahr mit einer Rendite von +1.5% in CHF positiv abschliessen.

FATCA-Compliant: Die Anlagestiftung Testina wurde nach den Grundlagen des BVG errichtet und gilt als Exempt Beneficial Owner (Überkategorie: Nonreporting IGA FFI). Testina ist von FATCA-Pflichten wie der Registrierung ausgenommen.

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. Risikohinweis: Historische Renditeangaben sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse.