Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Global Core

Quartalsbericht per 31. März 2025

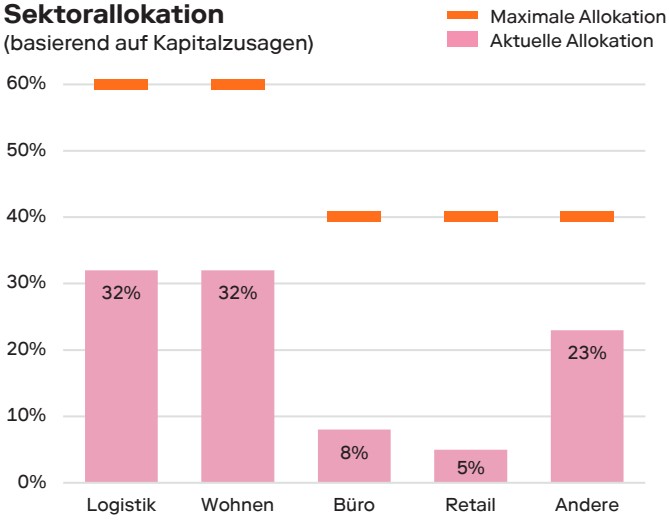
Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Global Core investiert in offene («open-ended»), nicht-kotierte Immobiliengefässe weltweit. Sie verfolgt eine nach Märkten und Sektoren breit diversifizierte Core/Core+-Investitionsstrategie. Der Anlagefokus liegt auf qualitativ hochstehenden Objekten, die eine stabile Einkommensrendite bieten. Neben der strategischen Diversifikation hat Nachhaltigkeit einen besonderen Stellenwert.

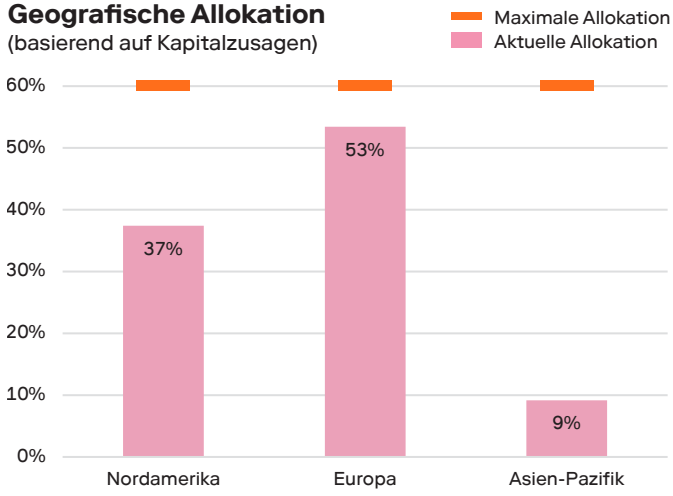
Informationen zur Anlagegruppe

Name	Anlagegruppe Global Core
Struktur	Anlagestiftung nach Schweizer Recht
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Administration	Swisscanto
Währung	CHF / mit Fremdwährungsabsicherung
Anlagestrategie	Core/Core+
Geografische Allokation	Global
Sektorallokation	Wohnen, Logistik, Büro, Retail, andere Sektoren
Fremdfinanzierung	max. 33% auf «Look-through»-Basis; keine Fremdfinanzierung auf Stufe der Anlagegruppe (mit Ausnahme kurzfristiger Liquiditätsüberbrückung)
Lancierungsdatum	1. Dezember 2024
Managementgebühr	Anspruchsklasse S: 0.09% p.a. Anspruchsklasse A: 0.19% p.a. Anspruchsklasse B: 0.29% p.a.
Zeichnungen	Vierteljährlich, Zeichnungsschluss jeweils per 20. März, 20. Juni, 20. September und 10. Dezember
Mindestzeichnungs-summe	CHF 1 Mio.
Ausgabe- und Rück-nahmekommission	Keine Ausgabekommission / Rücknahmekommission max. 2 %
Rücknahme	Vierteljährlich / 12-monatige Auszahlungsfrist 3-Jahres-Sperrfrist für Frühzeichner:innen
Berechnung des NAV	Quartalsweise
ISIN	CH1400863622 (S-Klasse) CH1400863655 (A-Klasse) CH1400863663 (B-Klasse)

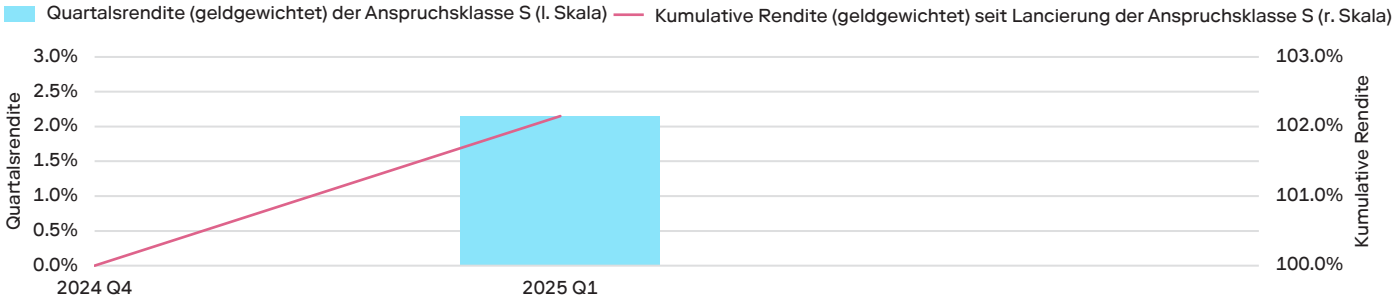
Sektorallokation
(basierend auf Kapitalzusagen)



Geografische Allokation
(basierend auf Kapitalzusagen)



Nettoperformance



	Quartal (zeitgewichtet)	**Quartal** (geldgewichtet)	**YTD 2025** (zeitgewichtet)	**YTD 2025** (geldgewichtet)	**Seit Lancierung** (zeitgewichtet)	**Seit Lancierung** (geldgewichtet)
Anspruchsklasse S	1.62%	2.15%	1.62%	2.15%	1.62%	2.15%
Anspruchsklasse A	Noch nicht lanciert					
Anspruchsklasse B	Noch nicht lanciert					

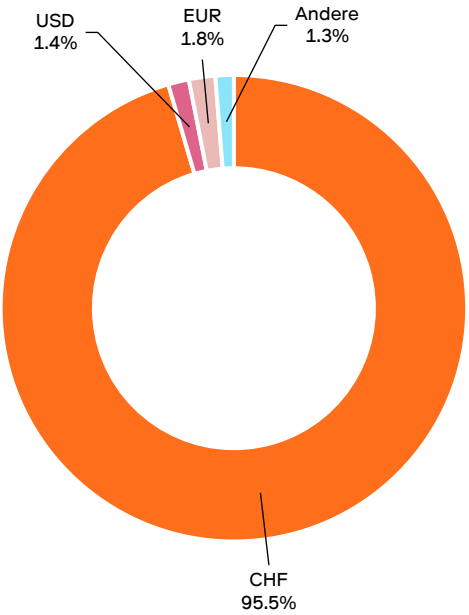
Anlagestiftung Testina Anlagegruppe Global Core

Portfoliokennzahlen

Nettovermögen der Anlagestiftung	CHF 824 Mio.
Nettovermögen der Anlagegruppe	CHF 15 Mio.
Nettoinventarwert pro Anspruch	S-Klasse: CHF 1'016.23
Anzahl gezeichneter Fonds	7
Anzahl investierter Fonds	5
Anzahl der zugrunde liegenden Liegenschaften	>1'400
Anzahl Länder	18
Durchschnittlicher Vermietungsgrad	92%
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit	4.2 Jahre
Fremdfinanzierungsquote	28%

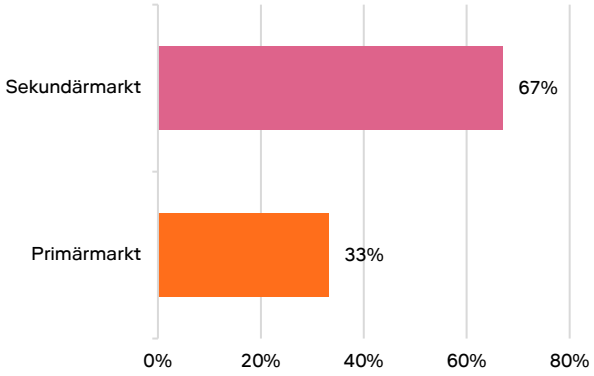
Währungen nach Fremdwährungsabsicherung

(basierend auf dem investierten Kapital)



Transaktionsart

(basierend auf Kapitalzusagen/Transaktionsvolumen)



Falls nichts anderes vermerkt, basieren die Kennzahlen auf dieser Seite auf dem investierten Kapital (Ausnahme: Nachhaltigkeitskennzahlen basieren auf Kapitalzusagen).

Kennzahlen zur Nachhaltigkeit

Energieintensität Datenabdeckung: 85%	**CO_2-Intensität** Datenabdeckung: 86%	**Wasserverbrauch** Datenabdeckung: 62%
2024: 82.46	2024: 20.51	2024: 1.33
kWh/m² EBF	**kg CO_2eq/m² EBF**	**m³/m² EBF**

Weitere Nachhaltigkeitskennzahlen

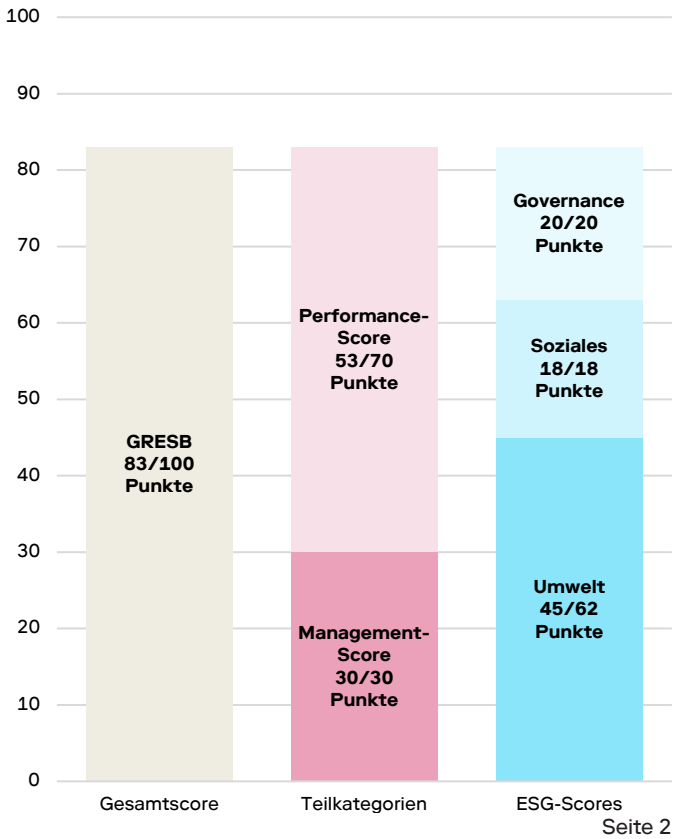
Energiebezugsfläche (EBF)	11'826 m²
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	11%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	23%
Anteil Elektrizität am Gesamtenergieverbrauch	51%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	4%

GRESB

Zielfonds mit GRESB-Rating	100%
Anteil Fonds mit GREEN-Star Auszeichnung	100%

GRESB-Score der Zielfonds

(basierend auf Kapitalzusagen)



Bericht des Portfoliomanagements per Q1 2025

Die Anlagegruppe Global Core («Anlagegruppe») wurde am 1. Dezember 2024 mit Kapitalzusagen von insgesamt CHF 30 Mio. lanciert. Der erste Kapitalabruf erfolgte im Januar 2025 und bis Ende März 2025 wurde rund die Hälfte der Kapitalzusagen abgerufen. In der ersten Berichtsperiode per 31. März 2025 generierte die Anlagegruppe für die Anspruchsklasse S eine geldgewichtete Rendite (Modified-Dietz) von 2.15% und eine zeitgewichtete Rendite (NAV-basiert) von 1.62%.

Marktrückblick
Nach der signifikanten Korrektur an den globalen Immobilienmärkten seit 2022 gab es in den letzten Monaten Zeichen einer Stabilisierung sowie in gewissen Märkten und Sektoren einer Erholung. Der US ODCE Index, welcher die Performance von offenen Core-Immobiliengefässen in den USA misst, rapportierte für das erste Quartal 2025 eine positive Bruttogesamtrendite von über 1%, wobei die Bewertungen grösstenteils stabil blieben.

Portfolio
Die Anlagegruppe konnte den Portfolioaufbau in einer attraktiven Marktphase starten. Bis Ende März 2025 wurden insgesamt sieben Zielfonds gezeichnet, wovon vier Positionen zu attraktiven Preisen auf dem Sekundärmarkt erworben wurden. Mit diesen Transaktionen hat die Anlagegruppe bereits ein global breit diversifiziertes Portfolio aufgebaut.
Beim Portfolioaufbau der Anlagegruppe wurden die neuen Marktgegebenheiten berücksichtigt. Dabei setzt das Investment-Team auf «best-in-class» Manager, wobei sowohl breit diversifizierte Manager als auch Sektor- und Länderspezialisten selektiert wurden. Der Fokus liegt zurzeit auf den Sektoren Logistik, Wohnen sowie alternative Sektoren wie Studentenwohnen, Alterswohnen, Self-Storage und medizinische Einrichtungen. Diese Segmente machen zurzeit 87% des Portfolios gemessen an den Kapitalzusagen aus. Sektoren, die mit einer schwierigeren Marktlage konfrontiert sind (wie der Bürosektor), wurden stark untergewichtet. Gemessen an den Kapitalzusagen macht beispielsweise die Allokation gegenüber dem US-Büromarkt nur rund 1% des Portfolios aus.
Regional wurde das grösste Gewicht auf den europäischen Markt gesetzt, da dieser aufgrund der Fundamentaldaten, der Währungsabsicherungskosten und auch Anlageopportunitäten in einer relativen Betrachtung attraktiv erscheint. Märkte wie China oder Hong Kong wurden aufgrund geopolitischer Risiken nicht umgesetzt, was das defensive Risikoprofil der Anlagestrategie unterstreicht. Damit ist die Anlagegruppe gut positioniert, um in diesem Marktumfeld mit Blick auf den neuen Immobilienzyklus zu reüssieren.
Alle Positionen konnten im ersten Quartal 2025 einen positiven Renditebeitrag verzeichnen. Der grössten Renditebeitrag leistete eine Sekundärmarkttransaktion in einem europäischen Wohnimmobilienfonds, welche im Q1 2025 einen Renditebeitrag in Lokalwährung von rund +6.0% generierte. Dieser Fonds wurde zu einem attraktiven Abschlag zum Nettoinventarwert erworben. Er verfügt über ein erstklassiges Portfolio von Wohnimmobilien in den wichtigsten europäischen Städten. Dabei handelt es sich um ein junges Portfolio, welches ein bezahlbares Wohnsegment abdeckt und in Bezug auf Nachhaltigkeit sehr gut positioniert ist (94% mit Energielabel A-B). Den tiefsten Renditebeitrag leistete ebenfalls ein europäischer Wohnfonds mit einer Rendite von rund +1.4% (in Lokalwährung). Dieser Fonds investiert im britischen Wohnsegment, welcher von guten Mietwachstumsaussichten aufgrund des vorherrschenden Nachfrageüberhangs nach Wohnraum in Grossbritannien profitiert.

Ausblick
Für den weiteren Portfolioaufbau verfügt die Anlagegruppe über eine solide Investitionspipeline bestehend aus Fonds mit bereits abgeschlossener Due Diligence, Fonds in Due Diligence sowie bereits gesicherte Sekundärmarkttransaktionen. Letztere beinhalten beispielsweise einen japanischen Logistikfonds, welcher die Allokation der Anlagegruppe gegenüber dem Logistiksektor sowie der Region Asien-Pazifik weiter stärken wird. Das Investment-Team geht davon aus, dass ein Grossteil der bestehenden Kapitalzusagen der Anlagegruppe bis Ende des zweiten Quartals 2025 investiert und abgerufen werden können.

ESG
Auf Nachhaltigkeit hat die Anlagegruppe ein besonderes Augenmerk. Alle selektierten Zielfonds der Anlagegruppe weisen ein GRESB Rating aus und wurden mit einem «GREEN Star» ausgezeichnet. Gemessen an den Kapitalzusagen erreicht der durchschnittliche GRESB Score 83 Punkte – ein sehr guter Wert im Vergleich sowohl zum Gesamtdurchschnitt (75 Punkte) der Umfrageteilnehmer als auch zur Peer Group (76 Punkte).
Ausgewählte Zielfonds nehmen am «Global Real Estate Engagement Network» (kurz: «GREEN») teil. GREEN ist eine gemeinnützige Plattform aus gleichgesinnten institutionellen Immobilien-Investoren, die dazu beitragen wollen, dass die Immobilienbranche die Pariser Ziele zum Klimawandel erreicht. Dazu bündeln sie ihr Kapital, um bei Immobilienfonds gezielt Einfluss zu nehmen – mit dem Ziel, deren Nachhaltigkeitsleistung zu verbessern und finanzielle wie nichtfinanzielle Klimarisiken zu reduzieren.

Kostenfokus
Die Anlagegruppe setzt auf eine kosteneffiziente Umsetzung der Anlagestrategie. Neben einer kompetitiven Managementgebühr werden auch Gebührenvorteile über das Pooling von Investitionen über die gesamte Anlagestiftung angestrebt. Die Vorteilskonditionen (0.09% Managementgebühr pro Jahr) für Gründungsanleger:innen der Anlagegruppe werden zurzeit noch angeboten (siehe Konditionen gemäss Prospekt).

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

Rechtliche Hinweise
Die vorliegenden Angaben sind zu Informationszwecken bereitgestellt und stellen weder eine Aufforderung noch eine Empfehlung oder ein Angebot dar, das Anlageprodukt zu kaufen. 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 oder zukünftige Ergebnisse.