

Quartalsbericht per 30. Juni 2025

Anlagestrategie

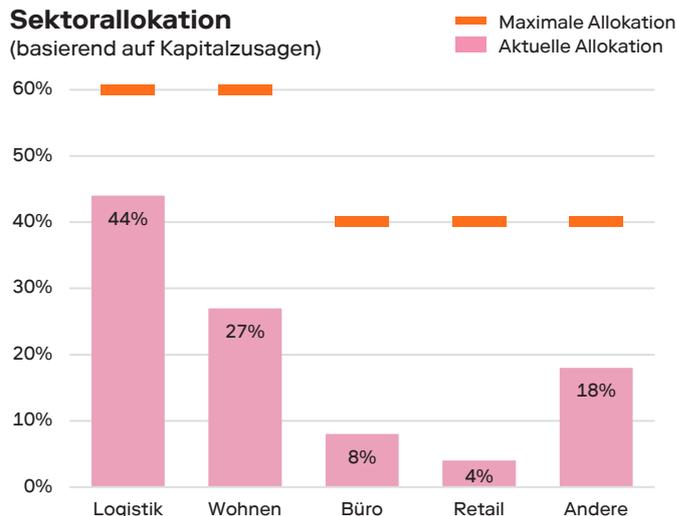
Die Anlagegruppe Global Core investiert in offene («open-ended»), nicht-kotierte Immobiliengefässe weltweit. Sie verfolgt eine nach Märkten und Sektoren breit diversifizierte Core/Core+-Investitionsstrategie. Der Anlagefokus liegt auf qualitativ hochstehenden Objekten, die eine stabile Einkommensrendite 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
Mindestzeichnungssumme	CHF 1 Mio.
Ausgabe- und Rücknahmekommission	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)

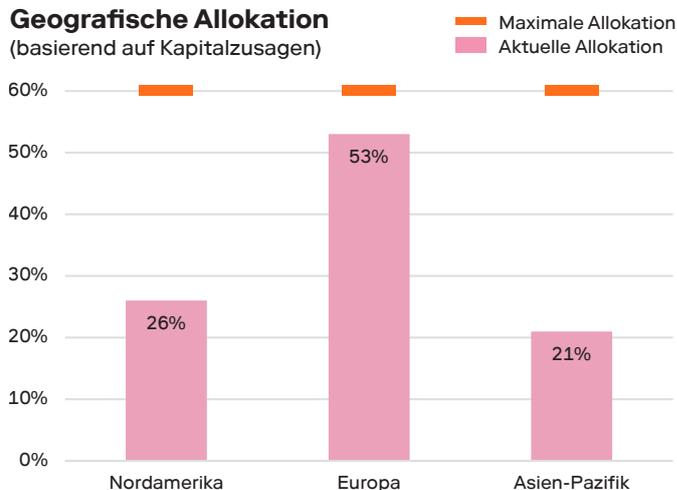
Sektorallokation

(basierend auf Kapitalzusagen)

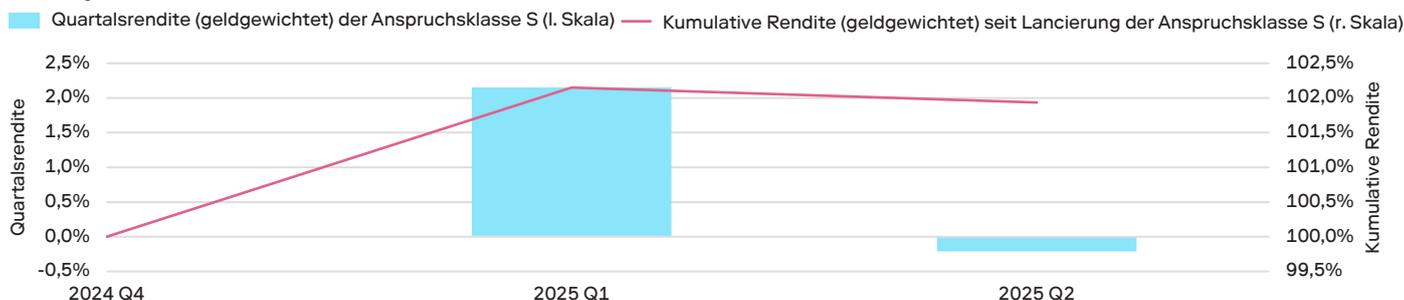


Geografische Allokation

(basierend auf Kapitalzusagen)



Nettoperformance



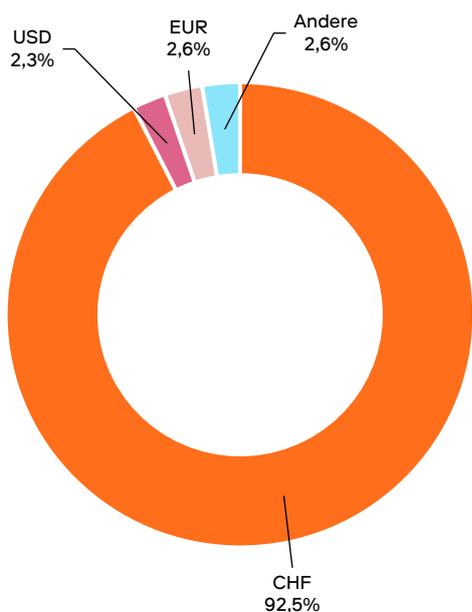
	Quartal (geldgewichtet)	Quartal (geldgewichtet)	YTD 2025 (zeitgewichtet)	YTD 2025 (geldgewichtet)	Seit Lancierung (zeitgewichtet)	Seit Lancierung (geldgewichtet)
Anspruchsklasse S	-0.21%	-0.22%	1.41%	1.93%	1.41%	1.93%
Anspruchsklasse A	Noch nicht lanciert					
Anspruchsklasse B	Noch nicht lanciert					

Portfoliokennzahlen

Nettovermögen der Anlagestiftung	CHF 791 Mio.
Nettovermögen der Anlagegruppe	CHF 20 Mio.
Nettoinventarwert pro Anspruch	S-Klasse: CHF 1'014.07
Anzahl gezeichneter Fonds	10
Anzahl investierter Fonds	7
Anzahl der zugrunde liegenden Liegenschaften	>1'400
Anzahl Länder	21
Durchschnittlicher Vermietungsgrad	94%
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit	4.7 Jahre
Fremdfinanzierungsquote	25%

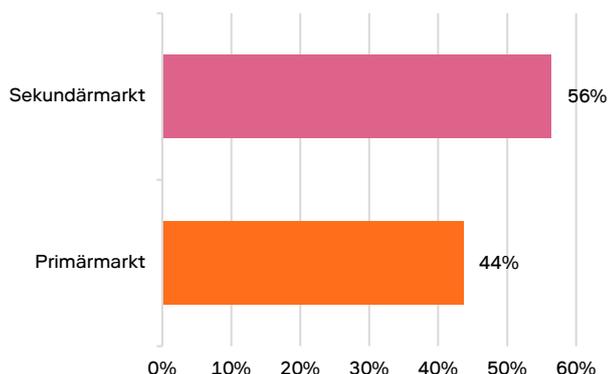
Währungen nach Fremdwährungsabsicherung

(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	CO ₂ -Intensität	Wasserverbrauch
Datenabdeckung: 89%	Datenabdeckung: 90%	Datenabdeckung: 79%
2024: 71.77	2024: 17.82	2024: 0.87
kWh/m ² EBF	kg CO ₂ eq/m ² EBF	m ³ /m ² EBF

Weitere Nachhaltigkeitskennzahlen

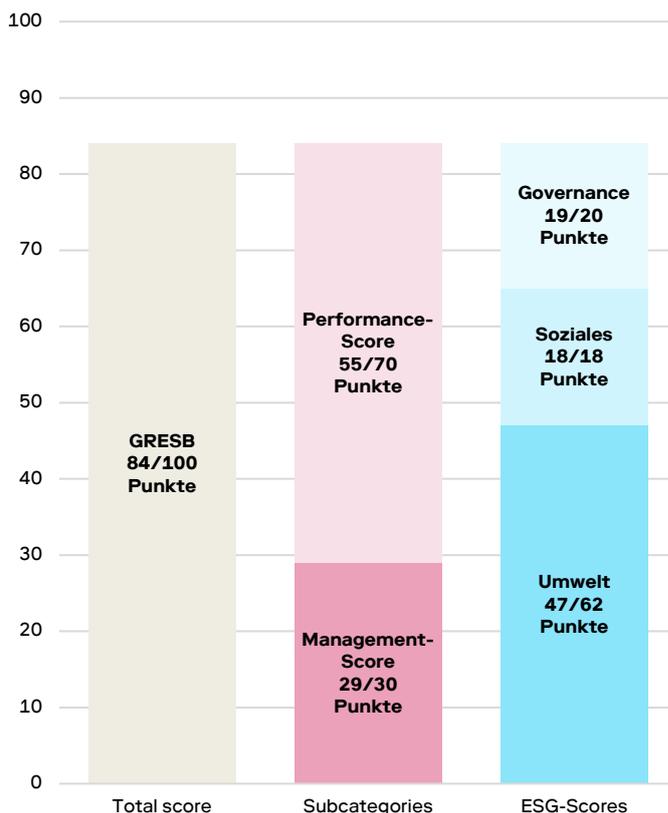
Energiebezugsfläche (EBF)	17'066 m ²
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	24%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	21%
Anteil Elektrizität am Gesamtenergieverbrauch	53%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	3%

GRESB

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

GRESB-Score der Zielfonds

(basierend auf Kapitalzusagen)



Bericht des Portfoliomanagements per Q2 2025

Die Anlagegruppe Global Core («Anlagegruppe») generierte in der Berichtsperiode per 30. Juni 2025 für die Anspruchsklasse S eine geldgewichtete Rendite (Modified-Dietz) von -0.22% und eine zeitgewichtete Rendite (NAV-basiert) von -0.21%. Die nicht-annualisierte Rendite seit Lancierung der Anlagegruppe Ende 2024 beträgt +1.93% (geldgewichtet) resp. +1.41% (zeitgewichtet). Die Performance wird abzüglich Kosten in Schweizer Franken angegeben. Die Anlagegruppe ist in Schweizer Franken denominated, und Fremdwährungsrisiken werden weitgehend abgesichert.

Marktrückblick

Die weltweite Erholung an den globalen Immobilienmärkten schreitet weiter voran, wobei die vorherrschenden geopolitischen Spannungen sowie Diskussionen rund um die US-Zollpolitik für Unsicherheit sorgen. Nichtsdestotrotz konnte der US ODCE Index, welcher die Performance von offenen Core-Immobilienfonds in den USA misst, zum dritten Mal in Folge eine positive Quartalsrendite rapportieren. Mit einer Bruttogesamtrendite von rund 1% in USD lag sie ungefähr in der Grössenordnung des Vorquartals und wurde primär durch die Einkommensrendite getrieben.

Portfolio

Die Anlagegruppe hat das Portfolio im Quartalsverlauf weiter ausgebaut. Dabei wurden zwei europäische Fonds gezeichnet und attraktive Gebührenkonditionen gesichert. Beide Fonds verfügen über breit diversifizierte Portfolios mit Fokus auf die Sektoren Logistik, Wohnen sowie alternative Nutzungsarten (insbesondere Studentenwohnen, Alterswohnen sowie Hotels). Die beiden Fonds sind komplementär zueinander und stellen gemeinsam eine wertvolle Ergänzung zum bestehenden Portfolio der Anlagegruppe dar. Während einer der Fonds ein Core-Fokus mit tiefer Fremdfinanzierungsquote aufweist, verfügt der andere Fonds aufgrund der Core-Plus-Strategie über einen aktiveren Asset Management Ansatz. Zusätzlich hat die Anlagegruppe über den Sekundärmarkt eine Position in einem asiatischen Logistikfonds aufgebaut. Dabei handelt es sich um einen «best-in-class» Manager im lokalen Markt mit einem qualitativ hochstehenden Logistikportfolio, welches über ein junges Durchschnittsalter von rund 8 Jahren verfügt. Die Objekte befinden sich an besten Lagen, wodurch das Portfolio schwer replizierbar ist. Der Zugang zu diesem Fonds ist für neue Anleger:innen beschränkt, weshalb die Position nur durch die bestehende Beziehung der Testina zum Manager gesichert werden konnte. Durch diese Transaktionen wurden bis Ende Juni 2025 insgesamt zehn Zielfonds gezeichnet, wodurch das Portfolio eine breite Diversifikation nach Regionen, Länder und Sektoren aufweist.

Die Anlagegruppe setzt einen selektiven Ansatz bei der Portfolio-positionierung um, welche den aktuellen Marktgegebenheiten Rechnung trägt. Rund 88% des Portfolios sind in den Wachstumssektoren Logistik, Wohnen sowie alternative Sektoren allokiert (basierend auf Kapitalzusagen). Zudem besteht eine deutliche Übergewichtung des europäischen Teilmarkts; dies aufgrund der attraktiven Investitionsmöglichkeiten, aber auch aufgrund der besseren Fundamentaldaten in den Zielsegmenten. Hingegen be-

trägt die Allokation gegenüber dem in Schwierigkeiten steckenden amerikanischen Bürosegment weniger als 1%. Zudem hält die Anlagegruppe in Märkten wie China oder Hong Kong, welche mit erhöhten geopolitischen Risiken behaftet sind, keine Investitionen. Mit dieser dedizierten Portfoliositionierung ist das Portfolio gut aufgestellt, um erfolgreich durch das aktuelle Marktumfeld zu navigieren.

Alle investierten Fonds im Portfolio der Anlagegruppe haben im zweiten Quartal 2025 eine positive Gesamrendite in der jeweiligen Fondswährung erzielt. Aufgrund der derzeit hohen Fremdwährungsabsicherungskosten fällt die Nettorendite der Anlagegruppe in Schweizer Franken für das Quartal leicht negativ aus. Der grösste Renditebeitrag leistete ein pan-europäischer Core Fonds mit einer soliden Nettogesamtrendite von +1.8%. Die wichtigsten Performancetreiber dieses Fonds waren Verkäufe von Objekten deutlich über Buchwert sowie Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten im Wohn- und Studentenwohnsegment.

Ausblick

Bis Ende der Berichtsperiode per 30. Juni 2025 wurden rund 66% der ausstehenden Kapitalzusagen der Anlagegruppe abgerufen. Basierend auf der aktuellen Marktsituation wird erwartet, dass der Grossteil der verbleibenden, offenen Kapitalzusagen bis Ende Jahr investiert und abgerufen werden kann. Für die zweite Jahreshälfte 2025 sind weitere Due Diligence Projekte mit Blick auf den europäischen Teilmarkt geplant. Zudem verfolgt das Investment Team der Testina den Sekundärmarkt aktiv, um abhängig vom verfügbaren Kapital weitere Sekundärmarkttransaktionen zu tätigen.

ESG

Alle selektierten Zielfonds der Anlagegruppe verfügen über ein GRESB Rating und wurden mit einem «GREEN Star» ausgezeichnet. Rund 49% der Fonds im Portfolio gemessen an den Kapitalzusagen verfügen über ein 5-Sterne-GRESB-Rating – die bestmögliche Auszeichnung. Gemessen an den Kapitalzusagen hat sich das durchschnittliche GRESB Score auf 84 Punkte verbessert. Dies ist 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 Vorteilsbedingungen (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.