

Quartalsbericht per 31. Dezember 2025

Anlagestrategie

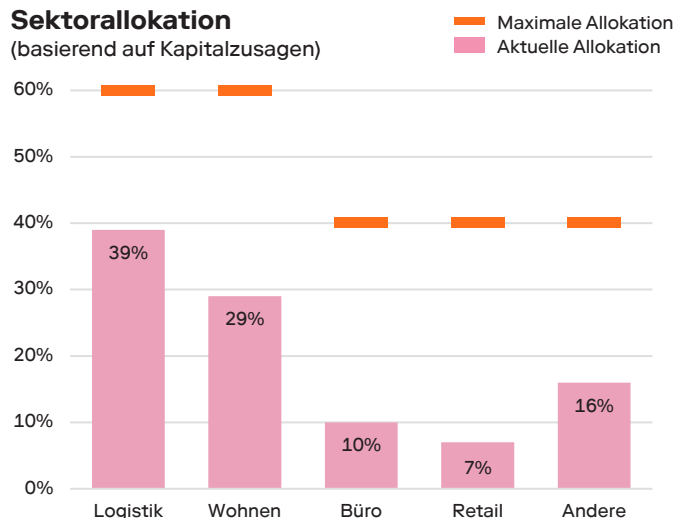
Die Anlagegruppe Global Core investiert in offene («open-ended»), nicht-kotierte Immobiliengefässe weltweit. Sie verfolgt eine nach Märkten und Sektoren breit diversifizierte Core/Core+-Investitionsstrategie. Der Anlagefokus liegt auf qualitativ hochstehenden Objekten, die eine stabile Einkommensrendite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

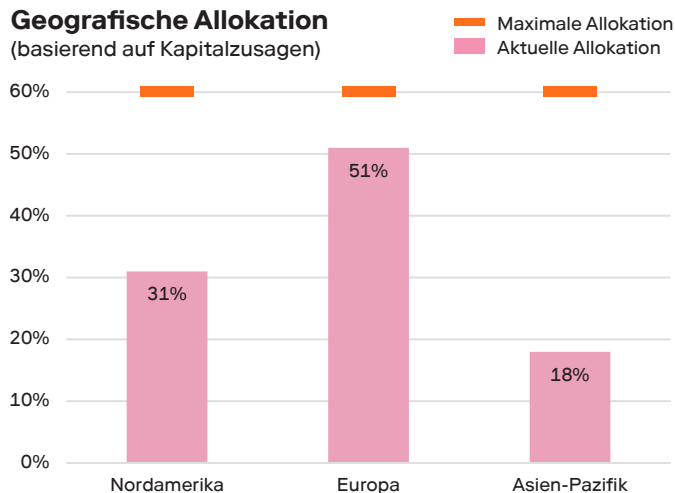
Sektorallokation

(basierend auf Kapitalzusagen)

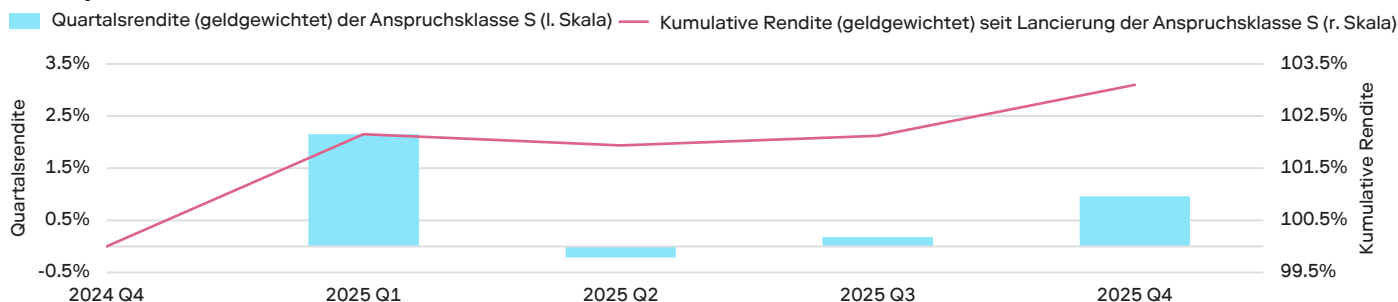


Geografische Allokation

(basierend auf Kapitalzusagen)



Nettoperformance



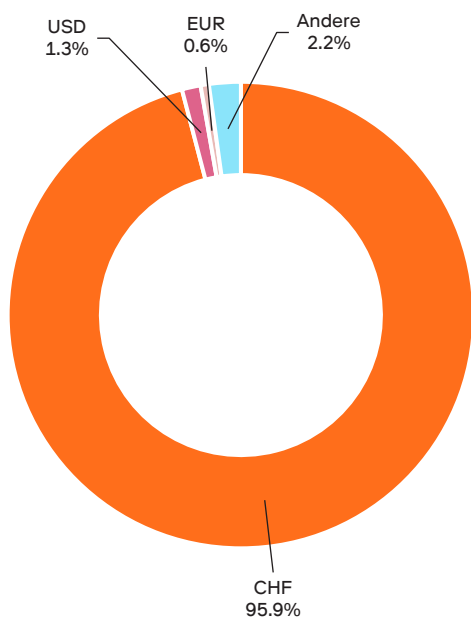
	Quartal (zeitgewichtet)	Quartal (geldgewichtet)	YTD 2025 (zeitgewichtet)	YTD 2025 (geldgewichtet)	Seit Lancierung (zeitgewichtet)	Seit Lancierung (geldgewichtet)
Anspruchsklasse S	0.92%	0.96%	2.53%	3.09%	2.53%	3.09%
Anspruchsklasse A	Noch nicht lanciert					
Anspruchsklasse B	Noch nicht lanciert					

Portfoliokennzahlen

Nettovermögen der Anlagestiftung	CHF 815 Mio.
Nettovermögen der Anlagegruppe	CHF 31 Mio.
Nettoinventarwert pro Anspruch	S-Klasse: CHF 1'025.27
Anzahl gezeichneter Fonds	11
Anzahl investierter Fonds	9
Anzahl der zugrunde liegenden Liegenschaften	>1'500
Anzahl Länder	19
Durchschnittlicher Vermietungsgrad	94%
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit	4.4 Jahre
Fremdfinanzierungsquote	26%

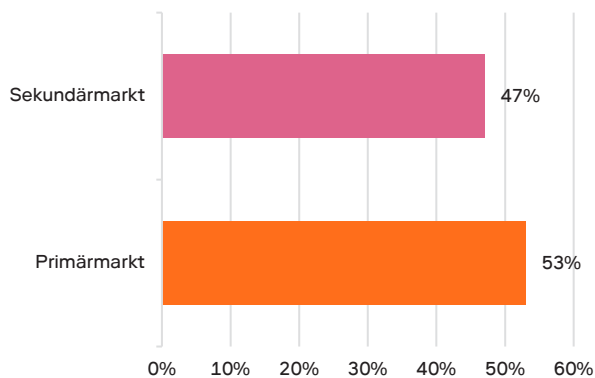
Währungen nach Fremdwährungsabsicherung

(basierend auf dem investierten Kapital)



Transaktionsart

(basierend auf Kapitalzusagen/Transaktionsvolumen)



Kennzahlen zur Nachhaltigkeit

Energieintensität	CO ₂ -Intensität	Wasserverbrauch
Datenabdeckung: 87%	Datenabdeckung: 89%	Datenabdeckung: 84%
2024: 96.44	2024: 19.54	2024: 0.54
kWh/m ² EBF	kg CO ₂ eq/m ² EBF	m ³ /m ² EBF

Weitere Nachhaltigkeitskennzahlen

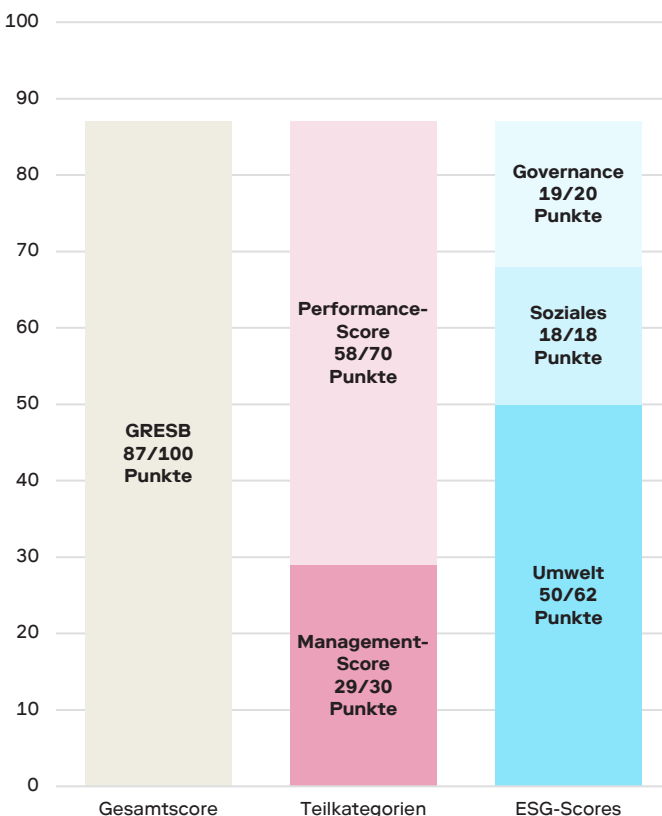
Energiebezugsfläche (EBF)	24'432 m ²
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	24%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	27%
Anteil Elektrizität am Gesamtenergieverbrauch	69%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	4%

GRESB

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

GRESB-Score der Zielfonds

(basierend auf Kapitalzusagen)



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

Bericht des Portfoliomanagements per Q4 2025

Die Anlagegruppe Global Core («Anlagegruppe») erzielte in der Berichtsperiode per 31. Dezember 2025 für die Anspruchsklasse S eine geldgewichtete Rendite (Modified-Dietz) von +0.96% und eine zeitgewichtete Rendite (NAV-basiert) von +0.92%. Die annualisierte Rendite seit Lancierung der Anlagegruppe Ende 2024 beträgt +3.09% (geldgewichtet) resp. +2.53% (zeitgewichtet). Die Performance wird abzüglich Kosten angegeben. Die Anlagegruppe ist in Schweizer Franken denominated und Fremdwährungsrisiken werden weitgehend abgesichert.

Marktrückblick

Die globalen Immobilienmärkte setzten ihre verhaltene Erholung fort. Die Bewertungen blieben im Berichtsquartal überwiegend stabil. Der US-amerikanische ODCE-Index, welcher die Performance offener Core-Immobilienfonds misst, erzielte eine Nettogesamtrendite von +0.7% und lag damit leicht über dem Vorquartal. Die Jahresrendite beträgt +2.9%, wobei dieser Wert primär auf die stabile Einkommensrendite zurückzuführen ist. Der europäische INREV-ODCE-Index verzeichnete im vierten Quartal ebenfalls eine positive Nettogesamtrendite von +1.2% und für das Jahr von 3.8% (vorläufige Daten). Damit übertraf die europäische Performance nicht nur im Quartalsverlauf, sondern auch im Gesamtjahr jene der USA. Der US-amerikanische ODCE-Index weist nun seit sechs Quartalen in Folge wieder positive Gesamtrenditen aus; in Europa sind es bereits sieben Quartale. Die Indexwerte per Q4 2025 für den asiatisch-pazifischen Raum (ANREV ODCE) war zum Zeitpunkt der Berichtspublikation noch nicht verfügbar.

Portfolio

Die Anlagegruppe hat den Portfolioausbau im Verlauf des Quartals weiter vorangetrieben. Neben der bereits im Q3-Bericht erwähnten Akquisition eines qualitativ hochstehenden US Fonds Anfang Oktober auf dem Sekundärmarkt, wurden zusätzliche Aufstockungen in einem europäischen sowie einem asiatischen Fonds vorgenommen.

Per Quartalsende umfasste das Portfolio weiterhin elf gezeichnete Zielfonds und ist damit breit über Länder, Sektoren und Manager diversifiziert. Trotz der vorgenommenen Aufstockungen im vierten Quartal 2025 bleibt die Anlagegruppe bei Neuinvestitionen im US-Teilmarkt bewusst selektiv und hält – basierend auf den Kapitalzusagen – ein Übergewicht im europäischen Markt. Auch hinsichtlich der Sektoreallokation wird die seit Lancierung angestrebte Übergewichtung in den Segmenten Logistik, Wohnen und alternativen Nutzungsarten konsequent beibehalten. Dies schafft eine solide Ausgangslage, um von der sich abzeichnenden Erholung der globalen Immobilienmärkte zu profitieren. Den grössten Performancebeitrag im Q4 2025 lieferte die abgeschlossene Sekundärmarkttransaktion in einem diversifizierten US-Fonds mit einer Nettogesamtrendite von +7.0%. Ein europäischer Wohnimmobilienfonds erzielte mit +1.9% das zweitbeste Ergebnis, getragen von robustem Mietwachstum in mehreren europäischen Metropolregionen. Sämtliche Fonds im Portfolio wiesen im vierten Quartal eine positive Rendite in Lokalwährung aus.

Ausblick

Angesichts der aktuellen Marktlage wird erwartet, dass der Grossteil der verbleibenden, offenen Kapitalzusagen innerhalb der nächsten 3-6 Monate investiert und abgerufen werden kann. Kurz nach Quartalsende erwarb die Anlagegruppe zudem auf dem Sekundärmarkt Anteile eines auf alternative Sektoren in den USA fokussierten Fonds und erhöhte die bestehende Position entsprechend. Dieser Fonds investiert in Teilssektoren, die nur eine geringe Abhängigkeit von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung aufweisen und stattdessen von strukturellen, demografischen Trends getragen werden. Dazu zählen insbesondere Alterswohnen, Studentenwohnen, medizinisch und forschungsorientierte Immobilien sowie Self-Storage-Objekte. Die Transaktion erfolgte zu einem Abschlag auf den Nettoinventarwert, aufgrund des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs des Verkäufers.

Das Investment-Team prüft derzeit in allen Regionen zusätzliche Investitionsoportunitäten – sowohl auf dem Primär- als auch auf dem Sekundärmarkt.

ESG

Alle selektierten Zielfonds der Anlagegruppe verfügen über ein GRESB Rating und wurden mit einem «GREEN Star» ausgezeichnet. Rund 32% der Fonds im Portfolio gemessen an den Kapitalzusagen verfügen über ein 5-Sterne-GRESB-Rating – die bestmögliche Auszeichnung. Gemessen an den Kapitalzusagen erreichte das durchschnittliche GRESB Score 87 Punkte. Dies ist ein sehr guter Wert im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt (79 Punkte) der Umfrageteilnehmer.

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 erzielt. Die Vorteilsbedingungen (0.09% Managementgebühr pro Jahr) für Gründungsanleger:innen der Anlagegruppe werden zurzeit noch angeboten (siehe Bedingungen 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.