

## Quartalsbericht per 31. März 2026

### Anlagestrategie

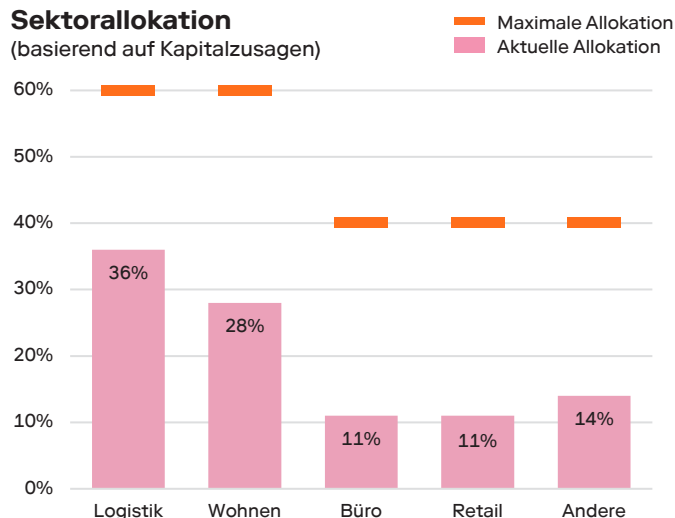
Die Anlagegruppe Global Core investiert in offene («open-ended»), nicht-kotierte Immobiliengefässe weltweit. Sie verfolgt eine nach Märkten und Sektoren breit diversifizierte Core/Core+-Investitionsstrategie. Der Anlagefokus liegt auf qualitativ hochstehenden Objekten, die eine stabile Einkommensrendite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

### Informationen zur Anlagegruppe

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

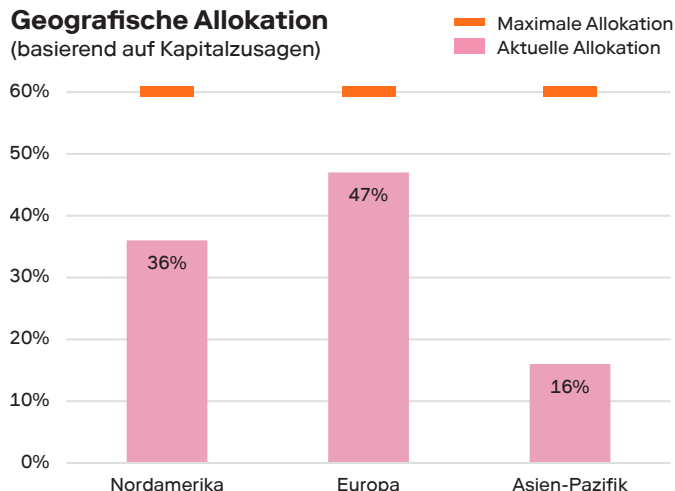
### Sektorallokation

(basierend auf Kapitalzusagen)

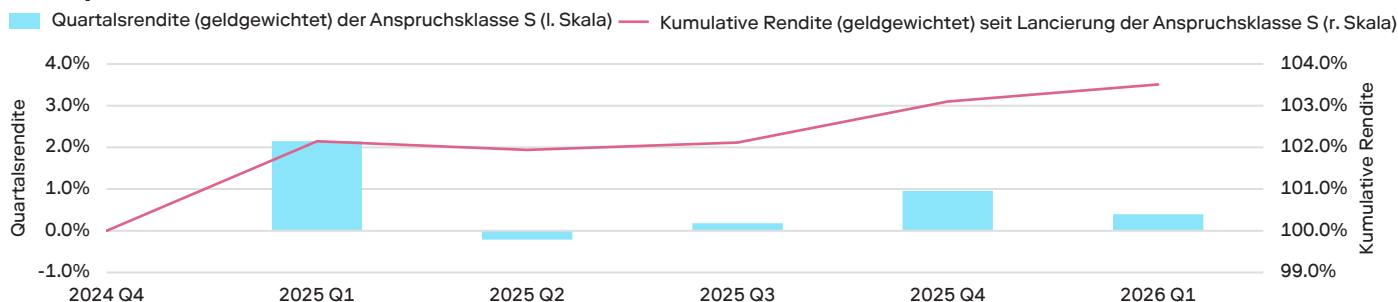


### Geografische Allokation

(basierend auf Kapitalzusagen)



### Nettoperformance



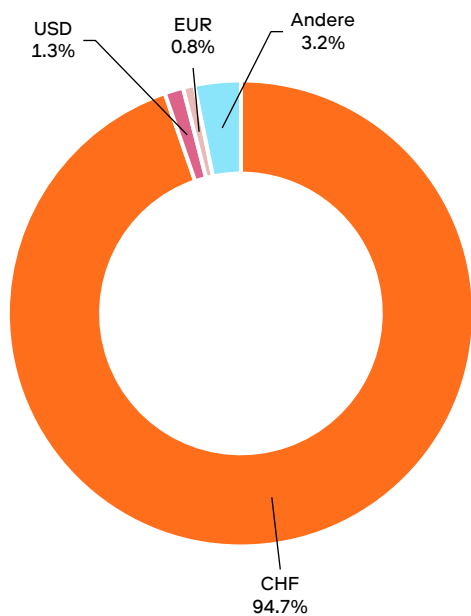
	Quartal (zeitgewichtet)	Quartal (geldgewichtet)	Jahr 2025 (zeitgewichtet)	Jahr 2025 (geldgewichtet)	Seit Auflage (p.a.) (zeitgewichtet)	Seit Auflage (p.a.) (geldgewichtet)
<b>Anspruchsklasse S</b>	0.39%	0.40%	2.53%	3.09%	2.34%	2.79%
<b>Anspruchsklasse A</b>	Noch nicht lanciert					
<b>Anspruchsklasse B</b>	Noch nicht lanciert					

## Portfoliokennzahlen

<b>Nettovermögen der Anlagestiftung</b>	CHF 830 Mio.
<b>Nettovermögen der Anlagegruppe</b>	CHF 35 Mio.
<b>Nettoinventarwert pro Anspruch</b>	S-Klasse: CHF 1'029.31
<b>Anzahl gezeichneter Fonds</b>	13
<b>Anzahl investierter Fonds</b>	9
<b>Anzahl der zugrunde liegenden Liegenschaften</b>	>1'500
<b>Anzahl Länder</b>	19
<b>Durchschnittlicher Vermietungsgrad</b>	94%
<b>Durchschnittliche Mietrestlaufzeit</b>	4.5 Jahre
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	25%

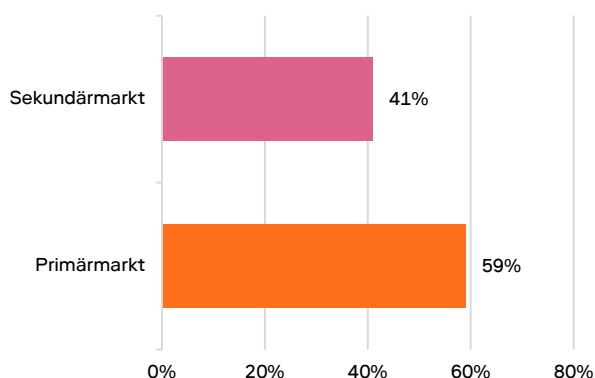
## Währungen nach Fremdwährungsabsicherung

(basierend auf dem investierten Kapital)



## Transaktionsart

(basierend auf Kapitalzusagen/Transaktionsvolumen)



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

## Kennzahlen zur Nachhaltigkeit

Energieintensität	CO <sub>2</sub> -Intensität	Wasserverbrauch
Datenabdeckung: 87%	Datenabdeckung: 89%	Datenabdeckung: 83%
2025: 80.21	2025: 21.83	2025: 0.56
kWh/m <sup>2</sup> EBF	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> EBF

## Weitere Nachhaltigkeitskennzahlen

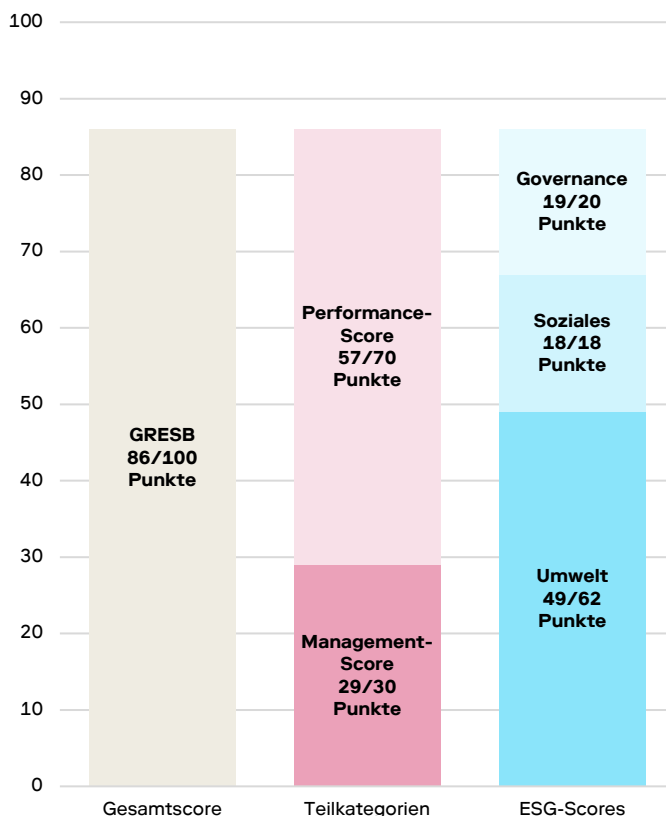
<b>Energiebezugsfläche (EBF)</b>	23'345 m <sup>2</sup>
<b>Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch</b>	25%
<b>Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch</b>	24%
<b>Anteil Elektrizität am Gesamtenergieverbrauch</b>	81%
<b>Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch</b>	9%

## GRESB

<b>Zielfonds mit GRESB-Rating</b>	100%
<b>Anteil Fonds mit GREEN-Star Auszeichnung</b>	100%

## GRESB-Score der Zielfonds

(basierend auf dem investierten Kapital)



## Bericht des Portfoliomanagements per Q1 2026

Die Anlagegruppe Global Core («Anlagegruppe») erzielte in der Berichtsperiode per 31. März 2026 für die Anspruchsklasse S eine geldgewichtete Rendite (Modified-Dietz) von +0.40% und eine zeitgewichtete Rendite (NAV-basiert) von +0.39%. Die annualisierte Rendite seit Lancierung der Anlagegruppe Ende 2024 beträgt +2.79% (geldgewichtet) resp. +2.34% (zeitgewichtet). Die Performance wird abzüglich Kosten angegeben. Die Anlagegruppe ist in Schweizer Franken denominated und Fremdwährungsrisiken werden weitgehend abgesichert. Die Anlagegruppe durfte im ersten Quartal zudem Kapitalzusagen in der Höhe von CHF 12 Mio. von zwei neuen Investor:innen entgegennehmen.

### Starke relative Performance gegenüber dem Real DB Index

Die Anlagegruppe wurde per 31. Dezember 2025 in den von der Beratungsfirma c-alm AG berechneten globalen Immobilienindex REAL DB Immobilien Ausland Index («Real DB Index») aufgenommen. Dieser Index bildet die Entwicklung von nicht-kotierten, offenen Schweizer Fund-of-Funds ab, die via Zielfonds global in ausländische Immobilien investiert sind.

Seit Lancierung der Anlagegruppe Ende 2024 bis Ende 2025 hat sie den Real DB Index in jedem Quartal geschlagen. Die Nettorendite nach Fremdwährungsabsicherung der Anlagegruppe betrug im letzten Jahr +2.53%, was einer Outperformance von +334 Basispunkte gegenüber dem Index (gleichgewichtet, hedged in CHF) entspricht. Diese starke relative Performance widerspiegelt die attraktive Portfoliopositionierung der Anlagegruppe aufgrund der konsequenten Ausrichtung auf den neuen Marktzyklus, aufgrund der Sekundärmarktinvestitionen in qualitativ hochstehenden Fonds unter Marktwert sowie aufgrund der kosteneffizienten Umsetzung der Anlagestrategie. Zum Publikationszeitpunkt des Quartalsberichts waren die Performance-Zahlen des Real DB Index per Q1 2026 noch nicht verfügbar.

### Marktrückblick

Trotz des geopolitisch herausfordernden Starts ins Jahr 2026 mit entsprechenden Unsicherheiten in Bezug auf die globale Weltwirtschaft, verhielten sich die globalen Immobilienmärkte weitgehend stabil. Der US-amerikanische ODCE-Index, welcher die Performance offener Core-Immobilienfonds misst, erzielte eine Nettogesamtrendite von +1.0% in USD und lag damit leicht über dem Vorquartal. Die Jahresrendite in USD beträgt +3.1%, was ebenfalls einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorquartal entspricht. Der europäische INREV-ODCE-Index verzeichnete im ersten Quartal ebenfalls eine positive Nettogesamtrendite von +1.2% und über das gesamte Jahr von +3.5% in EUR. Damit übertraf die europäische Performance in Lokalwährung erneut jene der USA. Der pan-asiatische ANREV-ODCE-Index rapportierte für das Q1 2026 eine Nettogesamtrendite von +1.1% sowie eine Performance von +3.6% über die letzten 12-Monaten (in Lokalwährung). Alle dargestellten Indexkennzahlen beruhen derzeit noch auf vorläufigen Daten.

### Portfolio

Das Portfoliomanagement setzte den Portfolioausbau der Anla-

gegruppe fort, erhöhte die Diversifikation weiter und konnte attraktive Opportunitäten auf dem Primär- und Sekundärmarkt wahrnehmen. Wie im Vorquartal berichtet, wurden per Anfang Januar 2026 weitere Anteile an einem amerikanischen Fonds über den Sekundärmarkt erworben. Der Fonds ist auf alternative Nischensektoren wie Alterswohnen, Studentenwohnen, medizinisch- und forschungsorientierte Immobilien sowie Self-Storage-Objekte spezialisiert und wurde zu einem attraktiven Abschlag zum Marktwert erworben. Des Weiteren hat das Portfoliomanagement verschiedene Erhöhungen von bestehenden Positionen in den USA, Europa und Asien-Pazifik über Kapitalzusagen getätigt. Per Quartalsende hat das Portfoliomanagement die Due Dilligence eines Fonds mit Fokus auf den Lebensmitteleinzelhandel erfolgreich abgeschlossen. Das Segment «necessity-based retail» erlebt derzeit ein starkes Revival mit entsprechend attraktiven Renditeaussichten. Ein Grossteil der Performance ist durch eine solide und attraktive Einkommensrendite getrieben, welche aus resilienten Cash-Flows (primär Umsätze aus dem Lebensmitteleinzelhandel) stammt. Zudem profitiert die Anlagegruppe von äusserst attraktiven Gebührenkonditionen, welche die kosteneffiziente Umsetzung der Anlagestrategie zusätzlich unterstützen. Die erste Tranche der Kapitalzusage wurde bereits im April 2026 abgerufen.

Per Quartalsende umfasste das Portfolio 13 gezeichnete Zielfonds und ist damit breit über Länder, Sektoren und Manager diversifiziert. Basierend auf den Kapitalzusagen behält die Anlagegruppe ein Übergewicht im europäischen Markt gegenüber den anderen Regionen. Hinsichtlich der Sektoreallokation wird die seit Lancierung angestrebte Übergewichtung in den Segmenten Logistik, Wohnen und alternativen Nutzungsarten beibehalten. Die Allokationen in anderen Sektoren erfolgen sehr selektiv, wie die obenstehende Investition in den bedarfsorientierten Retailmarkt illustriert. Dies schafft eine solide Ausgangslage, um von der sich abzeichnenden Erholung der globalen Immobilienmärkte zu profitieren.

Den grössten Performancebeitrag im Q1 2026 lieferte die abgeschlossene Sekundärmarkttransaktion in einem auf alternative Sektoren fokussierten US-Fonds mit einer Nettogesamtrendite von +3.0% in USD. Ein europäischer sowie ein asiatischer Logistikfonds erzielten mit Nettogesamtrenditen in Lokalwährung von +2.1% resp. +1.7% das zweit- und drittbeste Ergebnis. Alle Fondspositionen bis auf eine Ausnahme erzielten im Quartalsverlauf eine positive Rendite in Lokalwährung. Ein europäischer Wohnimmobilienfonds rapportierte aufgrund einer Bewertungskorrektur eine leicht negative Quartalsperformance von -0.7%.

### Ausblick

Angesichts der aktuellen Marktlage wird erwartet, dass der Grossteil der verbleibenden, offenen Kapitalzusagen innerhalb der nächsten 3-9 Monate investiert und abgerufen werden kann. Kurz nach Quartalsende erwarb die Anlagegruppe auf dem Sekundärmarkt Anteile eines diversifizierten US-Fonds. Eine ausführliche Berichterstattung zur Transaktion wird im nächsten Quartalsbericht folgen. Das Portfoliomanagement prüft derzeit in allen Regionen zusätzliche Investitionsoportunitäten – sowohl auf dem Primär- als auch auf dem Sekundärmarkt.

### 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.