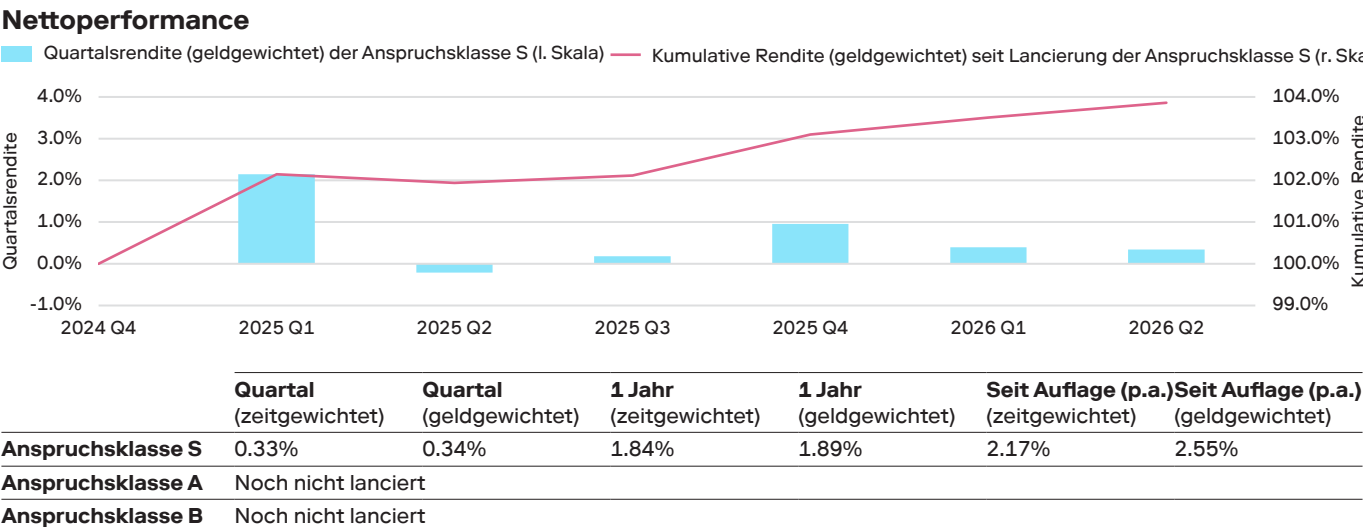
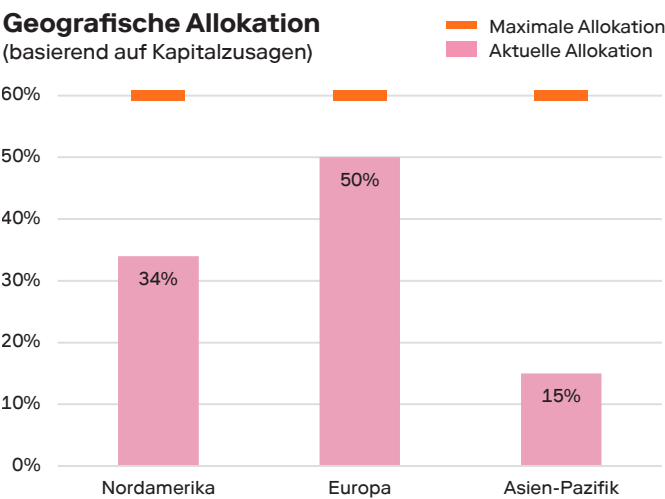
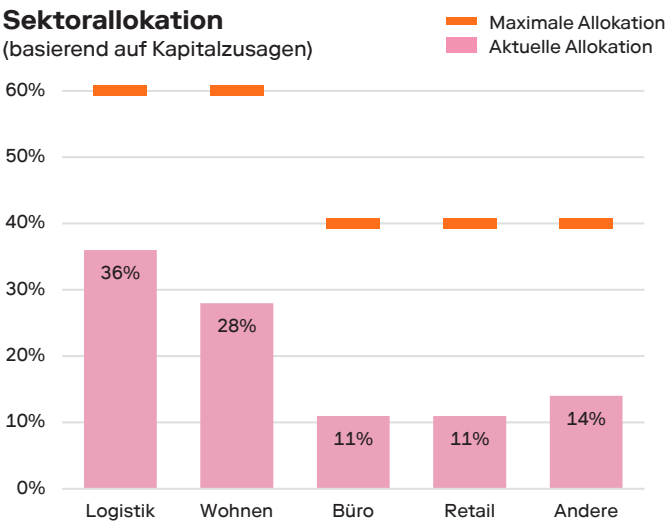


Quartalsbericht per 30. Juni 2026

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	
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)

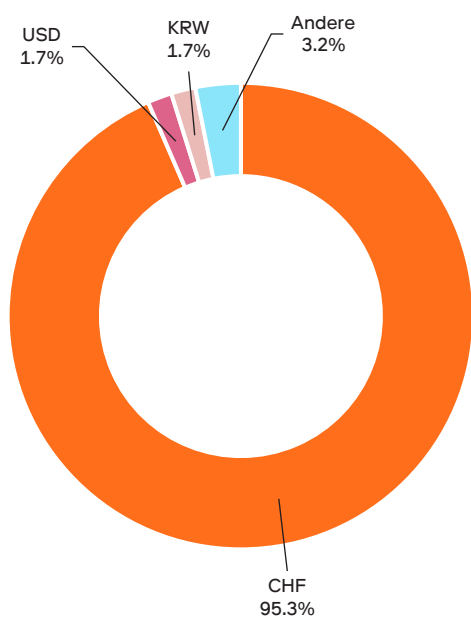


Portfoliokennzahlen

Nettovermögen der Anlagestiftung	CHF 859 Mio.
Nettovermögen der Anlagegruppe	CHF 43 Mio.
Nettoinventarwert pro Anspruch	S-Klasse: CHF 1'032.69
Anzahl gezeichneter Fonds	13
Anzahl investierter Fonds	12
Anzahl der zugrunde liegenden Liegenschaften	>1'700
Anzahl Länder	19
Durchschnittlicher Vermietungsgrad	93%
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit	4.5 Jahre
Fremdfinanzierungsquote	27%

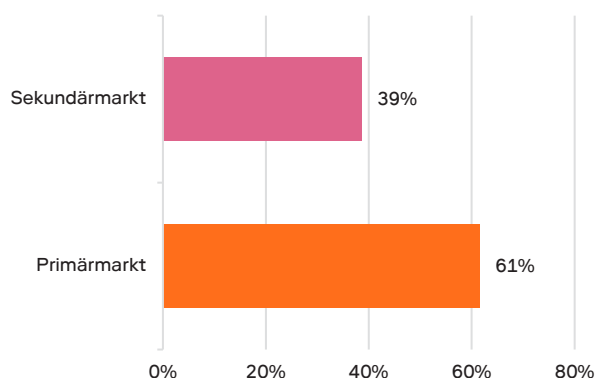
Währungen nach Fremdwährungsabsicherung

(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 ₂ -Intensität	Wasserverbrauch
Datenabdeckung: 84%	Datenabdeckung: 87%	Datenabdeckung: 81%
2025: 85.37	2025: 22.92	2025: 0.56
kWh/m ² EBF	kg CO ₂ eq/m ² EBF	m ³ /m ² EBF

Weitere Nachhaltigkeitskennzahlen

Energiebezugsfläche (EBF)	23'871 m ²
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	22%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	24%
Anteil Elektrizität am Gesamtenergieverbrauch	80%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	10%

GRESB

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

GRESB-Score der Zielfonds

(basierend auf dem investierten Kapital)



Bericht des Portfoliomanagements per Q2 2026

Die Anlagegruppe Global Core («Anlagegruppe») erzielte in der Berichtsperiode per 30. Juni 2026 für die Anspruchsklasse S eine geldgewichtete Rendite (Modified-Dietz) von +0.34% und eine zeitgewichtete Rendite (NAV-basiert) von +0.33%. Die annualisierte Rendite seit Lancierung der Anlagegruppe Ende 2024 beträgt +2.55% (geldgewichtet) resp. +2.17% (zeitgewichtet). Die Performance wird abzüglich Kosten angegeben. Die Anlagegruppe ist in Schweizer Franken denominated und Fremdwährungsrisiken werden weitgehend abgesichert. Die Anlagegruppe durfte im zweiten Quartal eine neue Kapitalzusage in der Höhe von CHF 3 Mio. entgegennehmen.

Marktrückblick

Die anhaltenden geopolitischen Spannungen sowie die Eskalation des Konflikts im Nahen Osten führten im Berichtsquartal zu einer erhöhten Unsicherheit an den globalen Finanzmärkten. Trotz der temporär höheren Volatilität blieben die Bewertungen an den internationalen Immobilienmärkten weitgehend stabil. Der US-amerikanische ODCE-Index, welcher die Performance offener Core-Immobilienfonds abbildet, erzielte im zweiten Quartal eine Nettogesamtrendite von +1.3% in USD. Die Jahresrendite des Index in USD beträgt +3.6%. Der europäische INREV-ODCE-Index verzeichnete im zweiten Quartal eine Nettogesamtrendite von +0.7% und über das gesamte Jahr von +4.0% in EUR. Der pan-asiatische ANREV-ODCE-Index rapportierte für das Q2 2026 eine Nettogesamtrendite von +0.6% sowie eine Performance von +3.6% über die letzten 12-Monaten (in Lokalwährung). Alle dargestellten Indexkennzahlen beruhen derzeit noch auf vorläufigen Daten.

Portfolio

Zu Beginn des zweiten Quartals akquirierte das Portfoliomanagement erfolgreich Anteile an einem breit diversifizierten, amerikanischen Core Immobilienfonds zu einem deutlichen Abschlag zum Nettoinventarwert. Der Fonds verfügt über einen langjährigen und überzeugenden Leistungsausweis sowie ein qualitativ hochwertiges Portfolio mit Schwerpunkt auf den bevorzugten Sektoren Logistik, Wohnen und alternativen Nutzungsarten. Die Anlagestiftung Testina ist mit diesem Manager sehr vertraut, da sie über andere Anlagegruppen bereits seit mehr als zwei Jahrzehnten in den Fonds investiert ist. Diese Investition erlaubte die Portfoliodiversifikation weiter zu erhöhen.

Per Ende Quartal bestehen Kapitalzusagen gegenüber 13 Zielfonds, womit eine breite Diversifikation über Regionen, Nutzungsarten, Objekte und Manager erreicht wurde. Strategisch bleibt die Anlagegruppe im europäischen Markt übergewichtet. Auf Sektorebene bestehen Schwerpunkte in den Bereichen Logistik, Wohnen und alternative Nutzungsarten.

Zusätzlich wurden bestehende Positionen in zwei diversifizierten europäischen Core-Fonds ausgebaut. Dank der mit den Fondsmanagern ausgehandelten Konditionen führen diese Investitionen zu einer weiteren Reduktion der laufenden Gebührenbelastung. Gemäss einer von INREV publizierten Studie zu Managementgebühren liegen die für die Anlagestiftung Testina geltenden

Gebühren für diese beiden Fonds im untersten Quartil des europäischen ODCE-Marktes. Dies unterstreicht den Anspruch des Portfoliomanagements, die Anlagestrategie möglichst kosteneffizient umzusetzen.

Die höchste Quartalsperformance im Q2 2026 generierte die einleitend beschriebene Sekundärmarkttransaktion des diversifizierten US-Fonds. Einerseits konnte der Fonds zu einem attraktiven Abschlag zum Nettoinventarwert akquiriert werden, andererseits erzielte der Fonds im Quartalsverlauf eine deutlich bessere Performance als der vergleichbar NFI-ODCE Index. Ebenfalls erfreulich entwickelte sich der auf «necessity-based retail» fokussierte Fonds, welcher von einer anhaltend soliden Nachfrage seitens Mieter und Investoren profitierte. Dies wirkte sich positiv auf die Immobilienbewertungen und die Renditeentwicklung aus. Des Weiteren hatte ein diversifizierter pan-europäischer Core-Fonds ein erfreuliches Quartal, welcher durch erfolgreiche Asset Management Initiativen sowie Objektverkäufe über Marktwert eine Rendite deutlich über dem INREV-ODCE-Index erzielte und dadurch einen positiven Renditebeitrag leistete. Mit Ausnahme einer Fondsposition erzielten sämtliche Zielfonds im Berichtsquartal eine positive Rendite in Lokalwährung. Belastend wirkte sich insbesondere die Entwicklung des britischen Wohnimmobilienmarktes aus. Höhere Finanzierungskosten sowie neue Transaktionsnachweise auf tieferem Preisniveau führten zu steigenden Kapitalisierungssätzen und entsprechenden Bewertungsanpassungen. Davon betroffen war insbesondere ein britischer Wohnimmobilienfonds der Anlagegruppe.

Ausblick

Angesichts der aktuellen Marktlage wird erwartet, dass der Großteil der verbleibenden, offenen Kapitalzusagen innerhalb der nächsten 6-9 Monate investiert und abgerufen werden kann. Das Portfoliomanagement prüft derzeit in allen Regionen zusätzliche Investitionsoportunitäten – sowohl auf dem Primär- als auch auf dem Sekundärmarkt. Beispielsweise befindet sich aktuell ein australischer Fonds in fortgeschrittener Due Diligence.

Kontakt

Dr. Paola Prioni
Geschäftsführerin 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.