

## Quartalsbericht per 30. September 2025

### Anlagestrategie

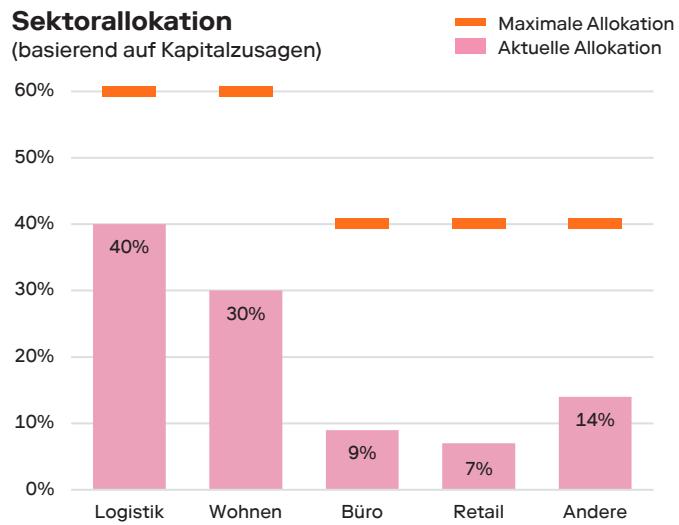
Die Anlagegruppe Global Core investiert in offene («open-ended»), nicht-kotierte Immobiliengefässe weltweit. Sie verfolgt eine nach Märkten und Sektoren breit diversifizierte Core/Core+-Investitionsstrategie. Der Anlagefokus liegt auf qualitativ hochstehenden Objekten, die eine stabile Einkommensrendite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

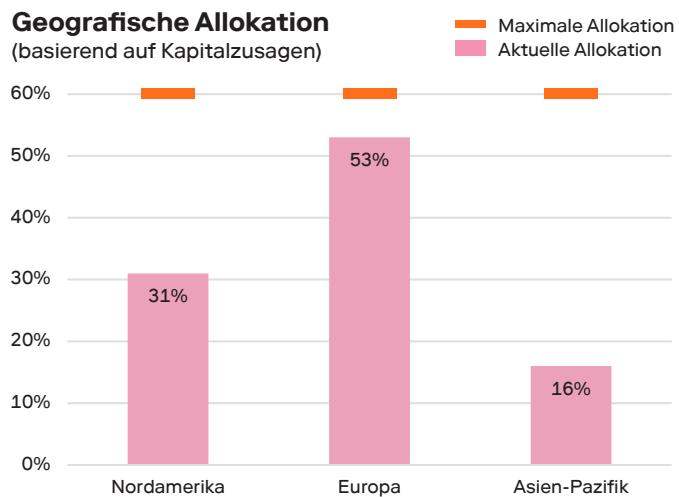
### Sektorallokation

(basiert auf Kapitalzusagen)



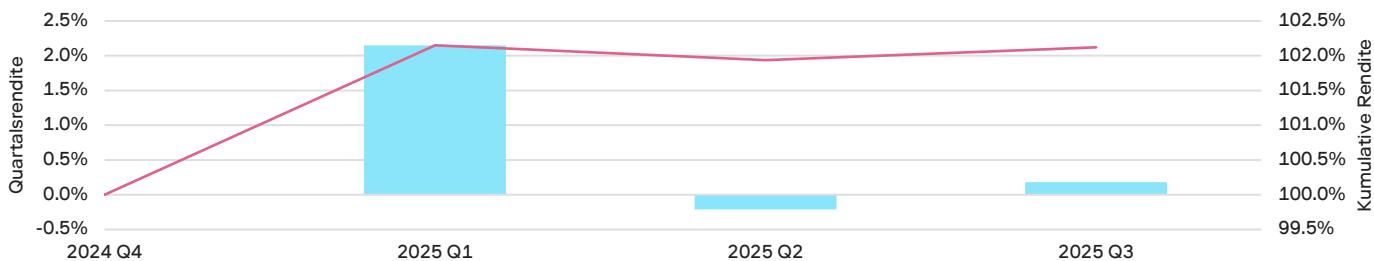
### Geografische Allokation

(basiert auf Kapitalzusagen)



### Nettoperformance

Quartalsrendite (geldgewichtet) der Anspruchsklasse S (l. Skala) — Kumulative Rendite (geldgewichtet) seit Lancierung der Anspruchsklasse S (r. Skala)



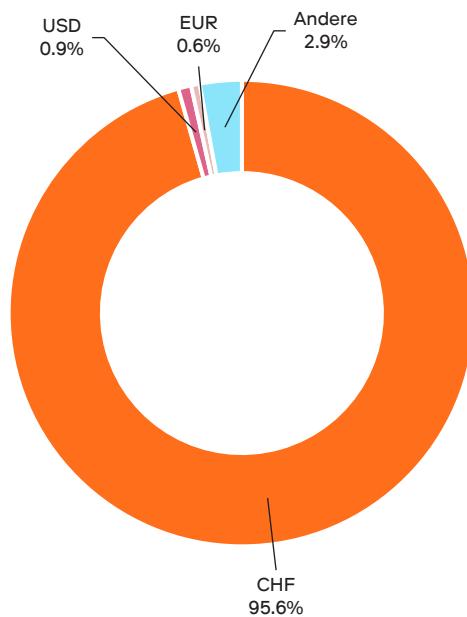
	Quartal (zeitgewichtet)	Quartal (geldgewichtet)	YTD 2025 (zeitgewichtet)	YTD 2025 (geldgewichtet)	Seit Lancierung (zeitgewichtet)	Seit Lancierung (geldgewichtet)
<b>Anspruchsklasse S</b>	0.18%	0.18%	1.59%	2.12%	1.59%	2.12%
<b>Anspruchsklasse A</b>	Noch nicht lanciert					
<b>Anspruchsklasse B</b>	Noch nicht lanciert					

## Portfolio-Kennzahlen

Nettovermögen der Anlagestiftung	CHF 800 Mio.
Nettovermögen der Anlagegruppe	CHF 25 Mio.
Nettoinventarwert pro Anspruch	S-Klasse: CHF 1'015.92
Anzahl gezeichneter Fonds	11
Anzahl investierter Fonds	8
Anzahl der zugrunde liegenden Liegenschaften	>1'500
Anzahl Länder	21
Durchschnittlicher Vermietungsgrad	94%
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit	4.4 Jahre
Fremdfinanzierungsquote	24%

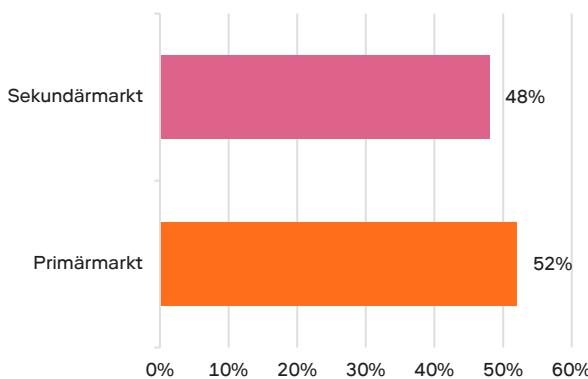
## Währungen nach Fremdwährungsabsicherung

(basierend auf dem investierten Kapital)



## Transaktionsart

(basierend auf Kapitalzusagen/Transaktionsvolumen)



Falls nichts anderes vermerkt, basieren die Kennzahlen auf dieser Seite auf dem investierten Kapital. Nachhaltigkeitskennzahlen basieren auf Kapitalzusagen. GRESB-Angaben sind per 2025, die restlichen Nachhaltigkeitskennzahlen sind per 2024 (auf Stufe Zielfonds).

## Kennzahlen zur Nachhaltigkeit

Energieintensität Datenabdeckung: 86%	CO <sub>2</sub> -Intensität Datenabdeckung: 88%	Wasserverbrauch Datenabdeckung: 77%
2024: 69.56 kWh/m <sup>2</sup> EBF	2024: 16.72 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF	2024: 0.70 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> EBF

## Weitere Nachhaltigkeitskennzahlen

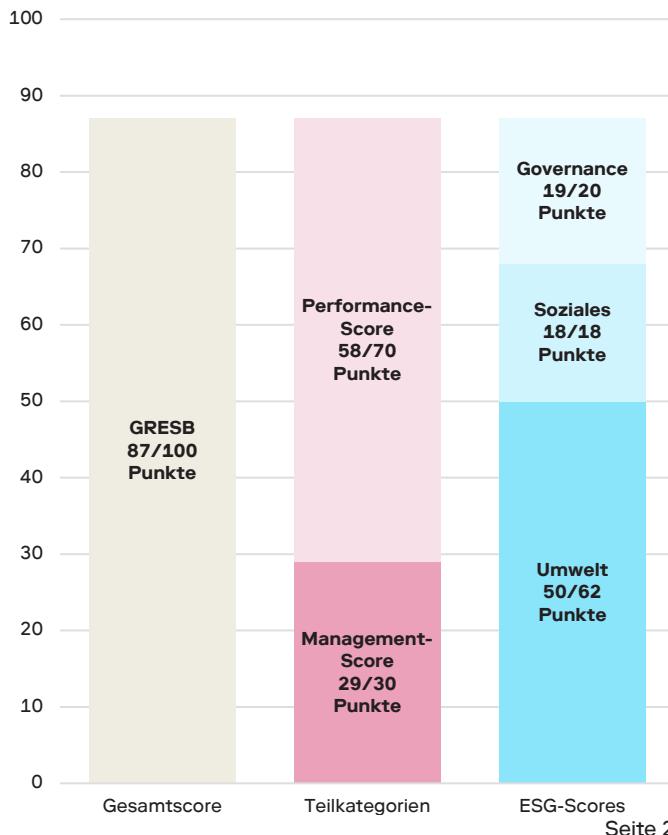
Energiebezugsfläche (EBF)	23'367 m <sup>2</sup>
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	24%
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	27%
Anteil Elektrizität am Gesamtenergieverbrauch	69%
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	4%

## GRESB

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

## GRESB-Score der Zielfonds

(basierend auf Kapitalzusagen)



## Bericht des Portfoliomanagements per Q3 2025

Die Anlagegruppe Global Core («Anlagegruppe») erzielte in der Berichtsperiode per 30. September 2025 für die Anspruchsklasse S eine geldgewichtete Rendite (Modified-Dietz) von +0.18% und eine zeitgewichtete Rendite (NAV-basiert) von +0.18%. Die nicht-annualisierte Rendite seit Lancierung der Anlagegruppe Ende 2024 beträgt +2.12% (geldgewichtet) resp. +1.59% (zeitgewichtet). Die Performance wird abzüglich Kosten in Schweizer Franken angegeben. Die Anlagegruppe ist in Schweizer Franken denomi niert und Fremdwährungsrisiken werden weitgehend abgesichert. In der Berichtsperiode durfte die Anlagegruppe neue Kapitalzusa gen in der Höhe von insgesamt CHF 20 Mio. entgegennehmen.

### Marktrückblick

Die globalen Immobilienmärkte haben sich im dritten Quartal wei ter stabilisiert, wobei sich die Erholung aufgrund politischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten zögerlich gestaltet. Nachdem die US-Notenbank FED den Leitzins im Jahresverlauf nicht angetas tet hat, erfolgte im September 2025 Senkung um 25 Basispunkte. Dies kann als positives Signal für die amerikanischen Immobilienmärkte gewertet werden. Der US ODCE Index, welcher die Perfor mance von offenen Core-Immobiliengefäß en in den USA misst, publizierte für das Q3 2025 eine Netto gesamtrendite von +0.5%. Der europäische INREV ODCE Index rapportierte für das Quartal eine leicht höhere Netto gesamtrendite von +0.7% (vorläufige Da ten). Damit sind die Gesamtrenditen bereits seit 5 Quartalen (USA) resp. 6 Quartalen (Europa) wieder positiv. Die Index Rendite für den asiatischen Markt (ANREV ODCE) wurde zum Publikati onszeitpunkt des Quartalsbericht noch nicht veröffentlicht.

### Portfolio

Aufgrund der zusätzlichen Kapitalzusagen, die die Anlagegruppe im Quartalsverlauf entgegennehmen durfte, konnte das Portfolio weiter ausgebaut werden. So wurden kurz nach Quartalsende für die Anlagegruppe auf dem Sekundärmarkt Anteile an einem qualitativ hochstehenden amerikanischen Fonds erworben. Der Fonds verfügt über ein erstklassiges und breit diversifiziertes Portfolio mit primärem Fokus auf Logistik- und Wohnimmobilien. Den US ODCE Index konnte der Fonds konsistent in den relevanten Zeitperioden übertreffen, was den starken Track Record des Managers unterstreicht. Die Fondsanteile konnten aufgrund des unmittelbaren Liquiditätsbedürfnis des Verkäufers zu einem bedeutenden Abschlag zum Nettoinventarwert erworben werden. Zusätzlich konnten weitere Aufstockungen in bestehenden Fondspositionen in den USA, Europa und Asien getätig t werden. Durch diese Transaktionen wurden bis Ende September 2025 insgesamt elf Zielfonds gezeichnet, wodurch das Portfolio eine breite Diversifikation über Länder, Sektoren und Manager aufweist.

Durch die selektive Portfoliopositionierung der Anlagegruppe sind rund 84% des Portfolios in den Wachstumssektoren Logistik, Wohnen sowie alternative Sektoren allokiert (basierend auf Kapitalzusagen). Aufgrund der vorliegenden Anlageopportunitäten so wie attraktiven Fundamentaldaten ist zudem der europäische Teilmarkt übergewichtet. Die Anlagegruppe verfügt dadurch über

eine gute Ausgangslage, um von der eingetretenen Markterholung zu profitieren.

Die Gesamtrenditen der investierten Fonds waren im Q3 2025 primär durch die Einkommensrenditen getrieben, wobei die Bewertungen mehrheitlich stabil blieben. Das beste Quartalsergebnis lieferte mit einer Netto gesamtrendite von rund +3.5% ein asiatischer Logistikfonds, welcher zu Quartalsbeginn auf dem Sekundärmarkt erworben wurde. Unter Berücksichtigung der Fremdwährungsabsicherungskosten hat die Anlagegruppe die Renditen der ODCE-Indizes in den USA und Europa nicht nur in diesem Quartal, sondern auch seit Lancierung übertroffen.

### Ausblick

Per 30. September 2025 sind rund 49% der ausstehenden Kapitalzusagen der Anlagegruppe abgerufen. Basierend auf der aktuellen Marktsituation wird erwartet, dass der Grossteil der verbleibenden, offenen Kapitalzusagen innerhalb der nächsten 3-6 Monate investiert und abgerufen werden kann. Das Investment-Team prüft derzeit in allen Regionen zusätzliche Investitionsoptionen – sowohl auf dem Primär- als auch auf dem Sekundärmarkt.

### ESG

Im Oktober 2025 wurden die neuen GRESB-Bewertungen der Zielfonds für das Jahr 2025 veröffentlicht. Die gezeichneten Zielfonds der Anlagegruppe schlossen erneut überzeugend ab. Alle selektierten Zielfonds der Anlagegruppe verfügen über ein GRESB Rating und wurden mit einem «GREEN Star» ausgezeichnet. Rund 33% der Fonds im Portfolio gemessen an den Kapitalzusagen verfügen über ein 5-Sterne-GRESB-Rating – die best mögliche Auszeichnung. Gemessen an den Kapitalzusagen hat sich das durchschnittliche GRESB Score auf 87 Punkte verbessert (Vorquartal bei 84 Punkten). 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 Immobilieninvestoren, 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 Vorteilkonditionen (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.