

## MERKMALE

### BVV 2-Klassifizierung

Aktien

### Delegierte Verwaltung / Manager

Janus Henderson Global Investors Limited, London

### Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

### Administrator

UBS Switzerland AG, Zürich

### Vertrieb

Key Investment Services (KIS) AG, Morges

### Kontrollstelle

Ernst & Young AG, Lausanne

### Valoren-Nummer

Klasse I: 58142152

Klasse II: 58142167

Klasse III: 58142170

### Bloomberg

Klasse I: PRRREIU SW

Klasse II: PGRREIU SW

Klasse III: PRRRECI SW

### ISIN

Klasse I: CH0581421523

Klasse II: CH0581421671

Klasse III: CH0581421705

### Referenzwährung

US-Dollar (USD)

### Ausschüttung

Vierteljährlich

### Datum der Lancierung

4. Dezember 2020

### Jahresabschluss

31. März

### Publikation der Kurse

Telekurs, Reuters, Bloomberg,

Morningstar und PRISMA

Anlagengründung

### Emissionspreis

USD 1'000

### NIW am 31.12.2024

Klasse I: USD 903.38

Klasse II: USD 895.56

Klasse III: USD 904.20

### Veraltetes Vermögen

USD 68.8 Mio.

### Liquidität

Wöchentlich

### Zeichnungstermin

Donnerstag 10.00 Uhr

### Rückgabetermin

Donnerstag 10.00 Uhr

### Abrechnungsdatum (Zeichnung)

Z+3 (Mittwoch)

### Abrechnungsdatum (Rückgaben)

Z+4 (Donnerstag)

### Zeichnungsgebühren

Keine Zeichnungsgebühren

### Rückgabegebühren

Rücknahmegebühren sind degressiv

und werden gemäss Anlagendauer

berechnet.

- 0.50% ab 0 bis 6 Monate

- 0.25% ab 6 bis 12 Monate

- 0% ab 12 Monaten

### Verwaltungsgebühren

0.69% p.a. (exkl. MwSt.)

degressiv ab einer Vermögenssumme

von CHF 50 Mio.

### TER KGAST am 31.03.2024

Klasse I: 1.04%

Klasse II: 1.02%

Klasse III: 0.94%

Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlichen geltenden Quellen stammen, übernimmt die Prisma Anlagengründung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

## Kommentar des Verwalters

Die Anlagegruppe PRISMA Global Residential Real Estate verlor im 4. Quartal 11.50%. Die globalen Aktienmärkte entwickelten sich im gleichen Zeitraum seitwärts. Stärkster Monat war der November, beflügelt durch den klaren Sieg von Donald Trump bei den US-Präsidentenwahlen.

Da die Anleger hofften, dass Trumps Wirtschaftspolitik das Wachstum fördert und die Steuern senkt, kam es zu einer Rallye. Im Dezember waren die Gewinne jedoch wieder aufgezehrt, nachdem die US-Notenbank (Fed) einen restriktiveren Diskurs angeschlagen hatte und die Renditen der US-Treasuries in die Höhe trieb, was wiederum die Stimmung der Anleger in den Keller schickte. Die Fed verkündete, dass sie die Zinsen 2025 weniger schnell senken wolle, da die Inflation länger brauche, um wieder unter das Ziel von 2% zu fallen.

In Europa trübten Donald Trumps Drohungen, Strafzölle gegen die EU zu verhängen, sowie die politischen Turbulenzen in Deutschland und Frankreich das Vertrauen der Anleger, was die Renditen an den Aktienmärkten schrumpfen liess.

Insgesamt entwickelten sich börsennotierte Immobilien weltweit schlechter als die breiteren Aktienmärkte. Sie gaben 9.5% nach. Der schärfere Ton der Fed hinsichtlich künftiger Zinssenkungen erschütterte den Anleihenmarkt im Dezember. Die Renditen 10-jähriger US-Staatsanleihen kletterten auf ein Sechsmonathoch (4.57%).

Im US-Immobilienmarkt (REITs) hielt sich das Wohnsegment gut. Die höheren Leitzinsen werden die Hypothekenzinsen höchstwahrscheinlich nach oben treiben, was dem Mietwohnmarkt entgegenkommt. Seniorenwohnungen waren die Gewinner des Gesundheitssektors. Sie profitierten von einer starken Nachfrage und steigenden Belegungsraten. Die Segmente Wohnungen, Fertighäuser und Einfamilienhäuser übertrafen die aggregierte Performance der US-REITs. Höhere Anleiherenditen und Hypothekenzinsen hielten das Miet-Einkommens-Verhältnis deutlich unter dem Kauf-Einkommens-Verhältnis. Dadurch zogen weniger Mieter in Eigentum um, was die Fundamentaldaten des Mietmarkts stärkte.

Wir haben unser Engagement im Gesundheitssektor strategisch angepasst. Nach einer starken Performance haben wir unsere Positionen in Welltower und Sabra reduziert und unser Engagement in Ventas, das kurzfristig attraktive Anlagemöglichkeiten bietet, aufgestockt. Darüber hinaus haben wir in UDR und American Homes 4 Rent investiert und unser Engagement in Studentenwohnungen (über Unite Group und Empiric in Grossbritannien) sowie in Pflegeheimen (über Target Healthcare) ausgebaut.

In Europa litten die deutschen Wohnungsvermieter LEG, TAG und Vonovia trotz solider Finanzergebnisse unter der Angst vor steigenden Hypotheken. Dennoch hielten die Unternehmen an ihren Prognosen fest. Für das zweite Halbjahr erwarten sie stabile bis positive Ergebnisse.

Im Segment der Studentenwohnungen nahm die britische Empiric-Gruppe fast 10% zusätzliches Kapital auf, um neue Wachstumschancen zu nutzen.

Der japanische Markt erwies sich trotz der starken Abwertung des Yen, als relativ stabil, nachdem die Bank of Japan (BoJ) auf ihrer Dezembersitzung die Leitzinsen unverändert liess und an ihrer lockeren Geldpolitik festhielt. Wir haben unser Engagement optimiert, indem wir unsere Investitionen in japanische Wohn-REITs von Nippon Accommodations auf Comforia Residential REIT umgeschichtet haben. Comforia Residential REIT hält ein neueres, hochwertigeres Portfolio mit Mietwachstumspotenzial in Tokio und neuen Akquisitionen.

Investoren in börsennotierte Immobilien hatten mit steigenden Anleiherenditen und wirtschaftlicher Unsicherheit zu kämpfen. Die schwächelnden deutschen Wohnimmobilienwerte und die durchwachsene Performance der Studentenwohnungen in Grossbritannien und Kanada schmälerten die Portfoliorenditen.

Das Portfolio litt insbesondere unter den rückläufigen Aktienkursen von Studentenwohnungsanbietern wie Empiric Student, Unite Group und Xior sowie unter der schwachen Performance des Immobilieninvestmentfonds Canadian Apartment Properties, der durch die Ankündigung der kanadischen Regierung, die Einwanderung zu beschränken, um das demografische Wachstum zu bremsen, stark unter Druck geriet.

Im Gegensatz dazu wirkten sich einige Investitionen in den USA positiv auf die Wertentwicklung aus, insbesondere in den Seniorenwohnungsanbieter Welltower, den Wohnungsvermieter AvalonBay Communities und den Einfamilienhaus-Vermieter American Homes 4 Rent. Dank der robusten Nachfrage und den günstigen Aussichten gewannen diese an Fahrt.

Wir halten an unserer Diversifizierungsstrategie fest und setzen weiterhin auf ein ausgewogenes Engagement in traditionellen Wohnungen, Einfamilienhäusern, Fertighäusern, Seniorenresidenzen und Studentenwohnungen. Mit diesem Ansatz bleiben wir auch bei ungünstigen Marktentwicklungen und unterschiedlichen regionalen Dynamiken resilient.

**MERKMALE**

**BVV 2-Klassifizierung**

Aktien

**Delegierte Verwaltung / Manager**

Janus Henderson Global Investors Limited, London

**Depotbank**

UBS Switzerland AG, Zürich

**Administrator**

UBS Switzerland AG, Zürich

**Vertrieb**

Key Investment Services (KIS) AG, Morges

**Kontrollstelle**

Ernst & Young AG, Lausanne

**Valoren-Nummer**

Klasse I: 58142152  
Klasse II: 58142167  
Klasse III: 58142170

**Bloomberg**

Klasse I: PRRREIU SW  
Klasse II: PGRREIU SW  
Klasse III: PRRRECI SW

**ISIN**

Klasse I: CH0581421523  
Klasse II: CH0581421671  
Klasse III: CH0581421705

**Referenzwährung**

US-Dollar (USD)

**Ausschüttung**

Vierteljährlich

**Datum der Lancierung**

4. Dezember 2020

**Jahresabschluss**

31. März

**Publikation der Kurse**

Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

**Emissionspreis**

USD 1'000

**NIW am 31.12.2024**

Klasse I: USD 903.38  
Klasse II: USD 895.56  
Klasse III: USD 904.20

**Verwaltetes Vermögen**

USD 68.8 Mio.

**Liquidität**

Wöchentlich

**Zeichnungstermin**

Donnerstag 10.00 Uhr

**Rückgabetermin**

Donnerstag 10.00 Uhr

**Abrechnungsdatum (Zeichnung)**

Z+3 (Mittwoch)

**Abrechnungsdatum (Rückgaben)**

Z+4 (Donnerstag)

**Zeichnungsgebühren**

Keine Zeichnungsgebühren

**Rückgabegebühren**

Rücknahmegebühren sind degressiv und werden gemäss Anlagedauer berechnet.

- 0.50% ab 0 bis 6 Monate

- 0.25% ab 6 bis 12 Monate

- 0% ab 12 Monaten

**Verwaltungsgebühren**

0.69% p.a. (exkl. MwSt.)

degressiv ab einer Vermögenssumme von CHF 50 Mio.

**TER KGAST am 31.03.2024**

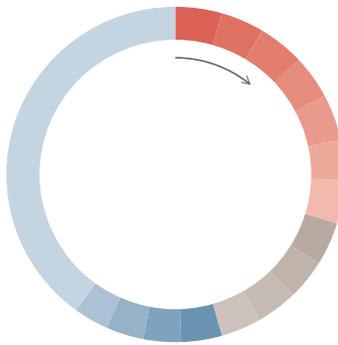
Klasse I: 1.04%

Klasse II: 1.02%

Klasse III: 0.94%

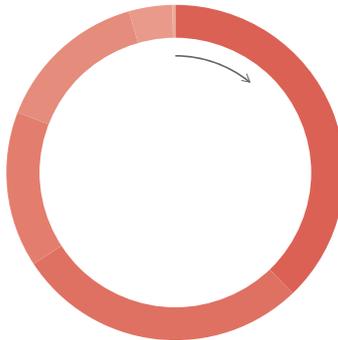
Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlichen geltenden Quellen stammen, übernimmt die Prisma Anlagestiftung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

**Grösste Positionen**



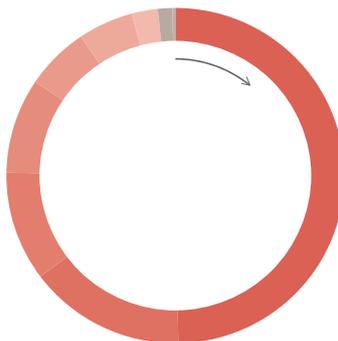
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4.4%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	4.3%
UDR INC REIT USD	4.3%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	4.3%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4.3%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	4.2%
WELLTOWER INC REIT USD	4.1%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4.1%
CHARTWELL RETIREMENT	4.0%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	4.0%
VONOVIA SE ORD EUR	3.9%
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	3.8%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3.7%
INVITATION HOMES INC REIT USD	3.4%
LTC PROPERTIES INC REIT USD	3.3%
Übrige	40.1%

**Aufteilung nach Sektoren**



Multi-Family Residential REITs	37.6%
Health Care REITs	28.3%
Real Estate Operating Companies	14.9%
Single-Family Residential REITs	14.7%
Health Care Facilities	4.0%
Cash	0.4%

**Geographische Aufteilung**



USA	49.6%
Grossbritannien	15.1%
Deutschland	10.6%
Belgien	9.0%
Kanada	6.2%
Japan	5.3%
Irland	2.6%
Finnland	1.2%
Cash	0.4%

**MERKMALE**

**BVV 2-Klassifizierung**

Aktien

**Delegierte Verwaltung / Manager**

Janus Henderson Global Investors Limited, London

**Depotbank**

UBS Switzerland AG, Zürich

**Administrator**

UBS Switzerland AG, Zürich

**Vertrieb**

Key Investment Services (KIS) AG, Morges

**Kontrollstelle**

Ernst & Young AG, Lausanne

**Valoren-Nummer**

Klasse I: 58142152  
Klasse II: 58142167  
Klasse III: 58142170

**Bloomberg**

Klasse I: PRRREIU SW  
Klasse II: PGRREIU SW  
Klasse III: PRRRECI SW

**ISIN**

Klasse I: CH0581421523  
Klasse II: CH0581421671  
Klasse III: CH0581421705

**Referenzwährung**

US-Dollar (USD)

**Ausschüttung**

Vierteljährlich

**Datum der Lancierung**

4. Dezember 2020

**Jahresabschluss**

31. März

**Publikation der Kurse**

Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

**Emissionspreis**

USD 1'000

**NIW am 31.12.2024**

Klasse I: USD 903.38  
Klasse II: USD 895.56  
Klasse III: USD 904.20

**Verwaltetes Vermögen**

USD 68.8 Mio.

**Liquidität**

Wöchentlich

**Zeichnungstermin**

Donnerstag 10.00 Uhr

**Rückgabetermin**

Donnerstag 10.00 Uhr

**Abrechnungsdatum (Zeichnung)**

Z+3 (Mittwoch)

**Abrechnungsdatum (Rückgaben)**

Z+4 (Donnerstag)

**Zeichnungsgebühren**

Keine Zeichnungsgebühren

**Rückgabegebühren**

Rücknahmegebühren sind degressiv und werden gemäss Anlagedauer berechnet.

- 0.50% ab 0 bis 6 Monate

- 0.25% ab 6 bis 12 Monate

- 0% ab 12 Monaten

**Verwaltungsgebühren**

0.69% p.a. (exkl. MwSt.)

degressiv ab einer Vermögenssumme von CHF 50 Mio.

**TER KGAST am 31.03.2024**

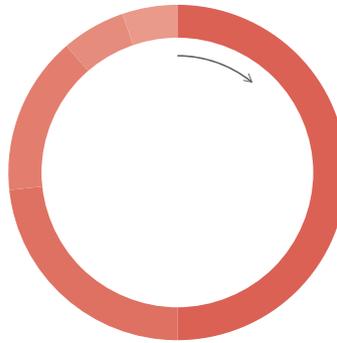
Klasse I: 1.04%

Klasse II: 1.02%

Klasse III: 0.94%

Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlich geltenden Quellen stammen, übernimmt die Prisma Anlagestiftung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

**Aufteilung nach Währungen**



■ USD	49.9%
■ EUR	23.4%
■ GBP	15.1%
■ CAD	6.2%
■ JPY	5.3%
■ CHF	-0.0%