

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, LSEG, Bloomberg,

Morningstar und PRISMA

Anlagengründung

Emissionspreis

USD 1'000

NIW am 30.06.2025

Klasse I: USD 1'010.63

Klasse II: USD 1'001.85

Klasse III: USD 1'012.07

Veraltetes Vermögen

USD 75.7 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 31.03.2025

Klasse I: 1.02%

Klasse II: 1.00%

Klasse III: 0.92%

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 erzielte im 2. Quartal (USD) einen Wertzuwachs von 9.31%.

Der börsennotierten globale Immobiliensektor rückte im Verlauf des Quartals um 4.4% vor, blieb damit jedoch hinter den globalen Aktienmärkten zurück. Innerhalb des Sektors entwickelten sich die Wohn-REITs überdurchschnittlich. Sie verdankten ihr gutes Abschneiden ihren wirtschaftlich defensiven Eigenschaften und die besser planbaren Cashflows. Besonders robust zeigten sich folgende europäische Titel: Deutsche Wohnungsvermieter, Anbieter von Gesundheitseinrichtungen sowie Betreiber von Studentenunterkünften erzielten im Zuge sinkender Renditen zweistellige Kursgewinne.

Weniger gut erging es den nordamerikanischen REITs, insbesondere den Vermietern von Wohnungen und Einfamilienhäusern. Die Mieten stiegen weniger stark als saisonal üblich, da das Überangebot in den Sunbelt-Regionen anhält. Viele Wohnungseigentümern scheinen derzeit eine Mieterbindung zu bevorzugen, was zu hohen Belegungsraten führt. Dadurch können die Betriebskosten niedrig gehalten und das Umsatzwachstum in den kommenden Quartalen angekurbelt werden.

Wir gehen davon aus, dass Unternehmen wie AvalonBay (Wohnungen) und American Homes for Rent (Einfamilienhäuser) ihre Projekte weiterentwickeln können; nicht kotierte, kapitalschwächere Immobilienunternehmen hingegen über eingeschränkte Investitionsmöglichkeiten verfügen. Als Folge davon dürften die Gewinne der kotierten Unternehmen weiter wachsen. Neuste Zahlen zum Markt der Seniorenwohnungen deuten auf ein kräftiges Miet- und Belegungswachstum im 2. Quartal hin. Das Angebot hat sich allerdings um weniger als 1% erhöht. In diesem Segment herrscht folglich noch immer ein akutes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.

Trotz der Schlagzeilen über mögliche Zölle im April und anders als in anderen Sektoren der Berichtssaison zum 1. Quartal präsentierten sich die REITs insgesamt solide und mussten ihre Jahresprognosen nicht nach unten anpassen. In Europa nahm die Zahl der Fusionen und Übernahmen zu, was wir als Ausdruck der attraktiven Bewertungen im börsennotierten Segment werten. Im Bereich der Seniorenwohnungen kündigten Cofinimmo (Belgien) und Aedifica die Schaffung einer gemeinsamen internationalen Plattform an. Im Segment der Studentenunterkünfte unterbreitete Unite ein Übernahmeangebot für den kleineren Anbieter Empiric, das teilweise in Aktien abgewickelt werden soll.

Da wir mit der Portfolioallokation im Berichtszeitraum weitgehend zufrieden waren, haben wir nur wenige Transaktionen getätigt. Wir nutzten den schwachen Kurs der britischen Wohnimmobilien-Gesellschaft Grainger für den Ausbau unseres Engagements und erhöhten zudem unsere Position beim deutschen Wohnungsvermieter TAG.

In den USA sind wir in Elme Communities eingestiegen. Die Position wurde durch den Verkauf von LTC Properties finanziert. Elme verfügt über ein Portfolio attraktiv gelegener B+-Wohnungen in Washington D.C. und Atlanta. Zum Zeitpunkt des Einstiegs notierte die Aktie deutlich unter dem Nettoinventarwert.

Die grössten Quartalsbeiträge leisteten dank ihrer defensiven Geschäftsmodelle die deutschen Wohnungsvermieter Vonovia, LEG Immobilien und TAG Immobilien. Auch die Studentenwohnungsanbieter Empiric Student Property und Xior Student Housing brachten ein Plus. Diese Gewinne wurden jedoch teilweise durch Engagements in den USA neutralisiert, vor allem durch UDR, einen Vermieter von Mehrfamilienhäusern, der das Ergebnis belastete. Auch Ventas, ein im US-Pflegemarkt tätiger Immobilieneigentümer, schmälerte die Rendite, da er bei der Veröffentlichung der Quartalszahlen unzureichend kommunizierte.

Trotz anhaltender makroökonomischer Unsicherheit bleiben die Fundamentaldaten des Immobilienmarkts in den meisten Segmenten solide. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien ist unverändert robust. In Verbindung mit einem rückläufigen Angebot an neuen Mietobjekten stärkt dies die Preissetzungsmacht vieler Vermieter im Portfolio.

Nach den Preisanpassungen der letzten Jahre rechnen wir damit, dass die sinkenden Zinsen die Bewertungen stützen.

Der börsennotierte Wohnimmobiliensektor hat dank günstiger demografischer Trends, einem knappen Wohnungsangebot auf den meisten Weltmärkten (dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren vermutlich weiter verschärfen) und der Nachfrage nach erschwinglichen und gut verwalteten Mietwohnungen bisher stets attraktive langfristige Renditen generiert.

Darüber hinaus profitieren Eigentümer von Studentenheimen, Einfamilienhäusern, Seniorenresidenzen und Seniorenwohnungen von strukturellen Nachfragetreibern, die helfen könnten, die zur Abfederung konjunktureller Unsicherheiten beitragen könnten.

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, LSEG, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

Emissionspreis

USD 1'000

NIW am 30.06.2025

Klasse I: USD 1'010.63
Klasse II: USD 1'001.85
Klasse III: USD 1'012.07

Verwaltetes Vermögen

USD 75.7 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 31.03.2025

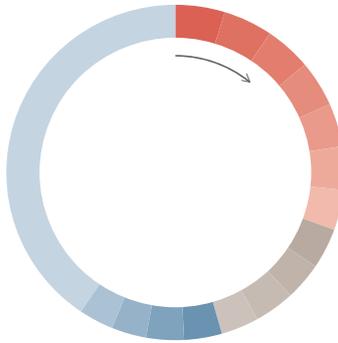
Klasse I: 1.02%

Klasse II: 1.00%

Klasse III: 0.92%

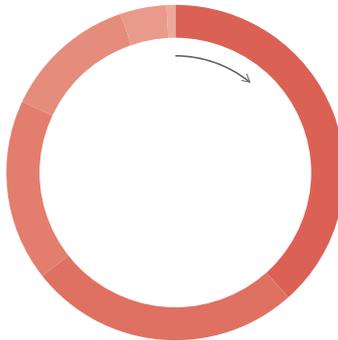
Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlichen geltenden Quellen stammen, übernimmt die Prisma Anlagestiftung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

Grösste Positionen



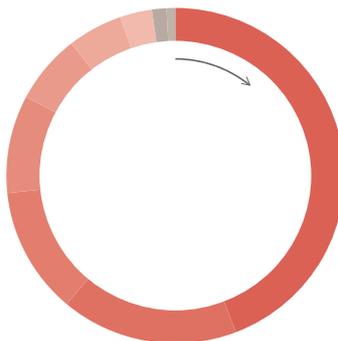
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4.8%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	4.6%
VONOVIA SE ORD EUR	4.6%
CHARTWELL RETIREMENT	4.5%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	4.1%
WELLTOWER INC	4.0%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	3.9%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3.9%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	3.8%
UDR INC REIT USD	3.7%
GRAINGER PLC ORD GBP	3.7%
TAG IMMOBILIEN AG ORD EUR	3.6%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	3.6%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3.4%
VENTAS INC REIT USD	3.4%
Übrige	40.5%

Aufteilung nach Sektoren



Multi-Family Residential REITs	38.2%
Health Care REITs	26.2%
Real Estate Operating Companies	17.4%
Single-Family Residential REITs	12.8%
Health Care Facilities	4.5%
Cash	0.8%

Geographische Aufteilung



USA	44.2%
Grossbritannien	16.9%
Deutschland	12.3%
Belgien	9.3%
Kanada	6.7%
Japan	5.4%
Irland	2.9%
Finnland	1.5%
Cash	0.8%

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, LSEG, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

Emissionspreis

USD 1'000

NIW am 30.06.2025

Klasse I: USD 1'010.63
Klasse II: USD 1'001.85
Klasse III: USD 1'012.07

Verwaltetes Vermögen

USD 75.7 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 31.03.2025

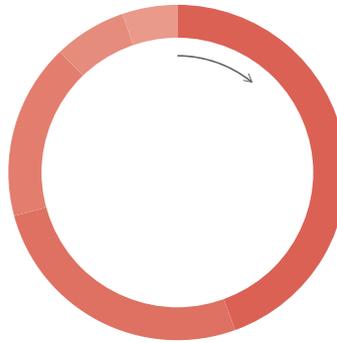
Klasse I: 1.02%

Klasse II: 1.00%

Klasse III: 0.92%

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	44.6%
■ EUR	26.3%
■ GBP	17.0%
■ CAD	6.7%
■ JPY	5.4%