

## 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

BDO AG

### 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

SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

### Emissionspreis

USD 1'000

### NIW am 31.03.2026

Klasse I: USD 906.83  
Klasse II: USD 898.89  
Klasse III: USD 908.84

### Veraltetes Vermögen

USD 68.3 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.

## Kommentar des Verwalters

Die globalen Aktienmärkte waren im volatilen ersten Quartal 2026 rückläufig. Ihnen machten die Sorgen über die Handelspolitik, KI-bedingte Disruptionsrisiken und der Nahostkonflikt zu schaffen. Im März brachen die Märkte ein. Je mehr der Konflikt zwischen den USA/Israel und dem Iran eskalierte, desto mehr stürzten die Kurse ab. Der starke Anstieg der Energiepreise trieb die Inflationserwartungen nach oben und veranlasste die Anleger, die globalen Zinsaus-sichten neu zu bewerten.

Globale börsennotierte Immobilienanlagen erwiesen sich im Quartalsverlauf relativ wider-standsfähig und schlossen leicht im Plus. Die positive Dynamik, die im Januar und Februar von Umschichtungen in defensivere und weniger KI-anfällige Sektoren getragen wurde, kehrte sich im März im Zuge zunehmender Stagflationsbefürchtungen um.

Die globalen REITs entwickelten sich segmentabhängig sehr unterschiedlich. Wohn-REITs konnten nicht Schritt halten. Im März erwischte es die deutschen Wohnimmobilien-gesellschaften besonders heftig, da der Markt die Zinserwartungen rasch nach oben anpasste. In den USA stehen Wohnungs-REITs weiterhin vor der Herausforderung, das grosse Angebot in den Sunbelt-Regionen zu absorbieren. Gleichzeitig haben sie mit einem nachlassendem Mietwachstum und einer gedämpften Nachfrage der Haushalte zu kämpfen. Auch Vermietern von Einfamilienhäusern wehte ein steifer Wind entgegen, insbesondere infolge verschärfter regulatorischer Rahmenbedingungen und einer intensiveren politischen Überprüfung institutioneller Wohnungseigentümer. Demgegenüber profitiert der Sektor der Seniorenresidenzen weiterhin von strukturellen Nachfragefaktoren wie der alternden Bevölkerung, was sich in den Belegungsquoten und steigenden Mieten niederschlägt.

Das Portfolio bleibt breit diversifiziert und umfasst traditionelle Mietwohnungen, Einfamilien-häuser, fertige Wohnanlagen, Seniorenresidenzen sowie Studentenwohnheime.

Im US-Markt wurde im Rahmen des Börsengangs in Janus Living investiert. Der auf Senioren-residenzen spezialisierte REIT verfügt über eine solide Bilanz und eine hohe Investitions-kapazität. Zudem wurde eine Position im Wohnungs-REIT Mid-America Apartment Communi-ties mit Fokus auf die Sunbelt-Regionen aufgebaut. Die Finanzierung erfolgte durch eine Umschichtung aus der Position beim Konkurrenten UDR, da wir davon ausgehen, dass die Fundamentaldaten in diesem Segment einen Tiefpunkt erreicht haben. Darüber hinaus wurde die Position im in Singapur kotierten Centurion Accommodation REIT erhöht.

Die Anlagegruppe PRISMA Global Residential Real Estate (Klasse II) verzeichnete im ersten Quartal 2026 eine Performance von -3.81% in USD.

Die grössten Verluste sind dem britischen Betreiber von Studentenwohnheimen Unite Group zuzuschreiben ein. Ihm setzen der schwierige Mietmarkt infolge rückläufiger Nachfrage zweitklassiger Universitäten sowie ein lokales Überangebot zu. Auch die deutschen Wohnungsvermieter Vonovia und LEG Immobilien belasteten die Performance, da ihre Kursentwicklung trotz stabiler operativer Fundamentaldaten weiterhin stark mit den Renditen deutscher Bundesanleihen korrelierte. Ebenfalls negativ wirkten American Homes 4 Rent, die aufgrund regulatorischer Unsicherheiten im Markt für Einfamilienhäuser unter Druck standen.

Getragen von einer weiteren Verbesserung der Fundamentaldaten im Bereich der Senioren-residenzen erwies sich der Pflegesektor als grösster Performancetreiber. Als besonders stark erwiesen sich Welltower, Ventas und Janus Living. Irish Residential Properties entwickelte sich ebenfalls positiv, da regulatorische Anpassungen im Mietrecht ihnen eine bessere Partizi-pation am Mietwachstum ermöglichen.

Trotz anhaltender makroökonomischer Unsicherheiten bleiben die Fundamentaldaten des Immobilienmarkts in den meisten Segmenten solide. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien ist unverändert robust. In Kombination mit einem rückläufigen Angebot an neuen Mietobjekten stärkt dies die Preissetzungsmacht vieler Vermieter im Portfolio. Die Preis-anpassungen der vergangenen Jahre wirken im ungewissen Zinsumfeld teilweise als Puffer.

Der börsennotierte Wohnimmobiliensektor hat dank günstiger demografischer Trends, eines auf den meisten Weltmärkten knappen Wohnungsangebots – ein Trend, der sich in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter verschärfen wird – sowie der anhaltenden Nachfrage nach erschwinglichen und gut verwalteten Mietwohnungen bislang attraktive langfristige Renditen erzielt. Darüber hinaus profitieren Eigentümer von Studenten-wohnheimen, Einfamilienhäusern, Seniorenresidenzen und Seniorenwohnungen von strukturellen Nachfragetreibern, die dazu beitragen könnten, konjunkturelle Unsicherheiten abzufedern.

**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**

BDO AG

**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**

SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

**Emissionspreis**

USD 1'000

**NIW am 31.03.2026**

Klasse I: USD 906.83  
Klasse II: USD 898.89  
Klasse III: USD 908.84

**Verwaltetes Vermögen**

USD 68.3 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**

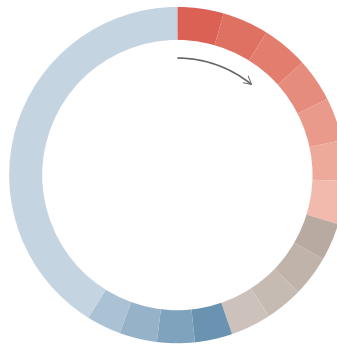
Klasse I: 1.02%

Klasse II: 1.00%

Klasse III: 0.92%

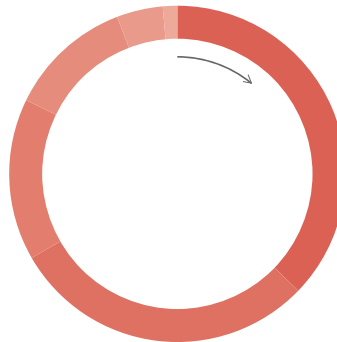
Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlich geltenden Quellen stammen, übernimmt die PRISMA Anlagestiftung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

**Grösste Positionen**



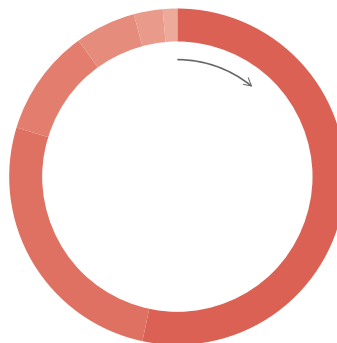
AEDIFICA REIT EUR	4.4%
CHARTWELL RETIREMENT	4.4%
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	4.3%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4.2%
WELLTOWER INC REIT USD	4.1%
VENTAS INC REIT USD	4.1%
TAG IMMOBILIEN AG ORD EUR	3.9%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	3.8%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3.8%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3.7%
VONOVIA SE ORD EUR	3.7%
JANUS LIVING INC CL-A-1	3.7%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	3.7%
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	3.6%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3.4%
Übrige	41.1%

**Aufteilung nach Sektoren**



Multi-Family Residential REITs	37.2%
Health Care REITs	29.4%
Real Estate Operating Companies	15.7%
Single-Family Residential REITs	11.9%
Health Care Facilities	4.4%
Cash	1.3%

**Geographische Aufteilung**



Nordamerika	53.4%
Europa	26.1%
Grossbritannien	10.3%
Japan	6.0%
Pazifikraum	2.7%
Cash	1.3%

**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**

BDO AG

**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**

SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

**Emissionspreis**

USD 1'000

**NIW am 31.03.2026**

Klasse I: USD 906.83  
Klasse II: USD 898.89  
Klasse III: USD 908.84

**Verwaltetes Vermögen**

USD 68.3 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**

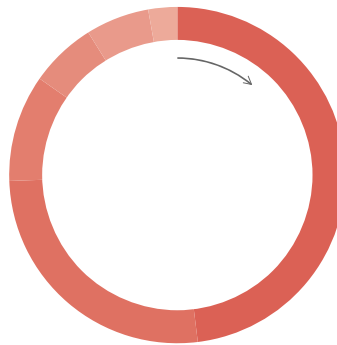
Klasse I: 1.02%

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	48.2%
■ EUR	26.3%
■ GBP	10.3%
■ CAD	6.3%
■ JPY	6.1%
■ SGD	2.8%
■ CHF	-0.0%