

## MERKMALE

### BVV 2-Klassifizierung

Aktien

### Delegierte Verwaltung / Manager

Janus Henderson Global Investors Limited, London

### Depotbank

Credit Suisse (Suisse) AG, Zürich

### Administrator

Credit Suisse Funds SA, 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 29.09.2023

Klasse I: USD 807.93

Klasse II: USD 801.02

Klasse III: USD 807.64

### Veraltetes Vermögen

USD 60.9 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 31.03.2023

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 globalen Aktienmärkte gaben im 3. Quartal nach, da die Anleger ihre Zinserwartungen im Sinne von „higher for longer“ nach oben korrigierten. Im Laufe des Quartals stieg die Rendite 10-jähriger US-Treasuries um 80 Basispunkte auf 4.6% und erreichte damit den höchsten Stand seit Anfang 2007. Börsennotierte Immobilienwerte verloren weltweit an Schwung, besonders hart traf es die amerikanischen und die australischen REITs. Die deutschen Wohnimmobilienwerte präsentierten sich in einer soliden Verfassung; sie tendierten nach ihrem Allzeittief wieder nach oben. Auch die Anbieter von Seniorenwohnungen waren gut unterwegs.

Die REITs schrieben im 2. Quartal trotz der makroökonomisch unsicheren Lage überwiegend positive Zahlen. Rund 90% der US-Unternehmen erreichten oder übertrafen ihre Prognosen für 2023. Die Wohnungs-REITs entwickelten sich aufgrund des unerwartet starken Arbeitsmarkts trotz der rückläufigen Mietauslastung besser als erwartet. Vermieter von Einfamilienhäusern erwirtschafteten einige der besten Ergebnisse unter den REITs. Sie profitierten von den stockenden Hausverkäufen. Viele Besitzer sehen sich gezwungen, ihre Häuser zu behalten, da ihre Hypotheken deutlich unter den heute angebotenen liegen. Dadurch erhöht sich die Nachfrage nach Mietwohnungen und -häusern, was deren Belegungs- und Vermietungsraten ankurbelt. In den Seniorenresidenzen steigen die Belegungsraten nach der langsamen Post-Covid-Erholung weiter, wobei die steigenden Mietpreise aufgrund der günstigen demografischen Trends nahezu den Höchststand des Zyklus erreicht haben. Bemerkenswert ist auch, dass der Anbieter von Studentenunterkünften Unite zur Finanzierung von Wachstumsprojekten 300 Millionen britische Pfund aufgenommen hat.

Angesichts der steigenden Schuldenkosten bleibt die Zahl der Transaktionen begrenzt. Die Verkäufer halten an ihren hohen Bewertungen fest und die Käufer wollen nicht zu viel Fremdkapital aufnehmen. Wohn-REITs weisen insgesamt sehr solide Bilanzen auf: Sie sind nur wenig verschuldet, verfügen über gut gestaffelte Fälligkeiten und haben wenig Schwierigkeiten, an frisches Geld zu kommen. Entgegen den Ankündigungen lagen die Schuldtitelmissionen der US-REITs seit Jahresbeginn bis zum 3. Quartal 18% über dem langfristigen Durchschnitt. Dass die REITs begonnen haben, ihren Zugang zu Kapital für den Erwerb hochwertiger Immobilien zu nutzen, werten wir als äusserst positives Zeichen.

Die Anlagegruppe hält nach wie vor ein diversifiziertes Portfolio aus traditionellen Mietwohnungen, Einfamilienhäusern, fertigen Wohnanlagen, Seniorenresidenzen und Studentenwohnheimen.

Wir haben unser Engagement in die britischen Studentenwohnungsanbieter Empiric Student und Unite im Lauf des Quartals erhöht, nachdem die Geschäftsergebnisse und die Objektbesichtigungen die starken Fundamentaldaten in den Schlüsselmärkten bestätigen konnten. Eine der Investitionen soll das entwicklungsorientierte, ertragssteigernde Wachstum finanzieren. In Europa haben wir den schwedischen Wohnungsvermieter Balder nach einem kräftigen Performanceanstieg und aufgrund der ausbleibenden Dividende verkauft. Ferner haben wir den Anteil am Seniorenwohnungsanbieter Sabra nach einem leichten Plus verringert und den Verkaufserlös in Invitation Homes, einen Vermieter von Einfamilienhäusern, investiert.

Die deutschen Wohnimmobilienunternehmen LEG, TAG und Vonovia hielten sich gut. Ihre Ergebnisse bildeten ihre Widerstandsfähigkeit und die steigenden Mieteinnahmen ab und die stark negativen Positionen zeigten wieder nach oben. Die im Pflegemarkt tätigen US-amerikanischen REITs Sabra, Omega Healthcare und Chartwell Retirement erzielten ebenfalls beachtliche Gewinne, was sich durch die Professionalisierung der Betreuung erklären lässt. Auch der Studentenwohnungsanbieter Empiric behauptete sich gut. Das starke Wachstum der Mietpreise zeigte keinerlei Anzeichen einer Abschwächung.

Unser traditionelles Engagement in Mehrfamilienwohnungen in den USA erlitt hingegen einen Dämpfer, da die guten Ergebnisse durch sinkende Mieten beeinträchtigt wurden. Das im europäischen Pflegemarkt tätige Immobilienunternehmen Aedifica notierte aufgrund der für die Betreiber bestehenden Risiken in Märkten wie Deutschland ebenfalls schwächer.

Die Anlagegruppe PRISMA Global Residential Real Estate verlor im Quartalsverlauf 1.36%.

Die ungünstige Konjunktur aufgrund der Wirtschaftsverlangsamung und die restriktiveren Finanzierungsbedingungen setzen die Immobilienmärkte unter Druck. In diesem Zusammenhang gewinnen die Qualität des Managements, der Vermögenswerte und der Bilanz wieder an Bedeutung. Bei den Wohnimmobilien könnten die steigenden Hypotheken und die damit verbundenen Schwierigkeiten beim Erwerb von Wohneigentum die Immobilien auf vielen Märkten verbilligen. Die Wohnungsvermieter, in die wir investieren, weisen solide Fundamentaldaten auf und sind generell gut positioniert, um die steigende Inflation an ihre Mieterinnen und Mieter weiterzugeben, da Mietverträge meist kurze Laufzeiten haben und die Mietpreise unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit den historischen Werten entsprechen. Positiv sind auch die im Allgemeinen äusserst stabilen Bilanzen.

Der börsennotierte Wohnimmobilien Sektor 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 attraktive langfristige Renditen generiert. Zudem werden Anlagen in Studentenwohnungen, Einfamilienhäuser und Seniorenresidenzen von strukturellen Nachfragemotoren angetrieben, was die aktuellen zyklischen Probleme verringern kann.

Während der Markt für Private Equity und Gewerbeimmobilien in den Medien immer wieder für Schlagzeilen sorgt und sich noch immer ziert, die Preise dem schwierigen makroökonomischen Umfeld anzupassen, hat der Börsenmarkt bereits reagiert. Als Folge davon wurden die Aktien gegenüber Private Equity zu historisch hohen Abschlüssen gehandelt, bei denen das unsichere Umfeld berücksichtigt wird. Öffentliche REITs generieren nach wie vor zuverlässige und wachsende Erträge, weisen solide Bilanzen auf, kommen relativ einfach zu Kapital und besitzen sowohl hochwertige Immobilien als auch clevere Managementteams. Wir gehen angesichts des aktuellen Preisniveaus, das unserer Meinung nach die heutige wirtschaftliche Realität abbildet, davon aus, dass genau diese Eigenschaften für einen realen Ertrag und ein reales Wachstum sorgen werden.

**MERKMALE**

**BVV 2-Klassifizierung**

Aktien

**Delegierte Verwaltung / Manager**

Janus Henderson Global Investors Limited, London

**Depotbank**

Credit Suisse (Suisse) AG, Zürich

**Administrator**

Credit Suisse Funds SA, 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 29.09.2023**

Klasse I: USD 807.93  
Klasse II: USD 801.02  
Klasse III: USD 807.64

**Verwaltetes Vermögen**

USD 60.9 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 31.03.2023**

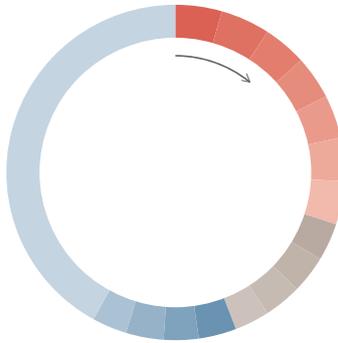
Klasse I: 1.04%

Klasse II: 1.02%

Klasse III: 0.94%

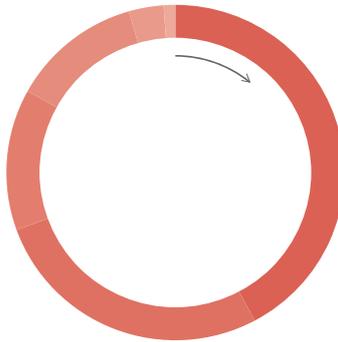
Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlichen geltenden Quellen stammen, übernimmt die Prisma Anlagestiftung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

**Grösste Positionen**



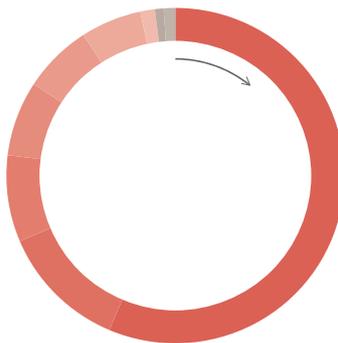
|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC    | 4.6%  |
| WELLTOWER INC REIT USD          | 4.6%  |
| CENTERSPACE PFD 6.625% PERP     | 4.3%  |
| AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT   | 4.2%  |
| OMEGA HEALTHCARE INVESTORS      | 4.2%  |
| SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT | 4.1%  |
| AVALONBAY COMMUNITIES INC       | 4.0%  |
| NIPPON ACCOMMODATIONS FUND      | 3.7%  |
| LTC PROPERTIES INC REIT USD     | 3.6%  |
| CAMDEN PROPERTY TRUST REIT      | 3.6%  |
| ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT   | 3.5%  |
| ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT    | 3.5%  |
| XIOR STUDENT HOUSING NV REIT    | 3.5%  |
| LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR       | 3.5%  |
| EQUITY RESIDENTIAL REIT USD     | 3.4%  |
| Übrige                          | 41.9% |

**Aufteilung nach Sektoren**



|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| Multi-Family Residential REITs  | 42.3% |
| Health Care REITs               | 27.2% |
| Real Estate Operating Companies | 13.6% |
| Single-Family Residential REITs | 12.6% |
| Health Care Facilities          | 3.3%  |
| Cash                            | 1.1%  |

**Geographische Aufteilung**



|                 |       |
|-----------------|-------|
| USA             | 56.4% |
| Grossbritannien | 12.1% |
| Deutschland     | 8.6%  |
| Japan           | 7.2%  |
| Belgien         | 6.7%  |
| Kanada          | 5.8%  |
| Irland          | 1.4%  |
| Finnland        | 0.8%  |
| Cash            | 1.1%  |

**MERKMALE**

**BVV 2-Klassifizierung**

Aktien

**Delegierte Verwaltung / Manager**

Janus Henderson Global Investors Limited, London

**Depotbank**

Credit Suisse (Suisse) AG, Zürich

**Administrator**

Credit Suisse Funds SA, 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 29.09.2023**

Klasse I: USD 807.93  
Klasse II: USD 801.02  
Klasse III: USD 807.64

**Veraltetes Vermögen**

USD 60.9 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 31.03.2023**

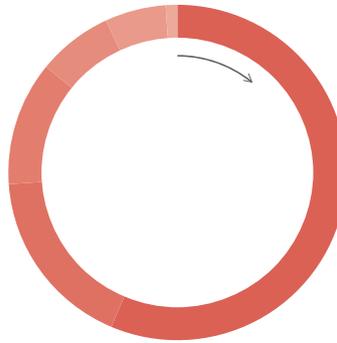
Klasse I: 1.04%

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    | 56.4% |
| ■ EUR    | 17.4% |
| ■ GBP    | 12.1% |
| ■ JPY    | 7.2%  |
| ■ CAD    | 5.8%  |
| ■ Übrige | 1.1%  |