

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: PGREIU 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 31.12.2025

Klasse I: USD 951.13

Klasse II: USD 942.83

Klasse III: USD 952.99

Veraltetes Vermögen

USD 71.5 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 Anlagegruppe PRISMA Global Residential Real Estate (Klasse II) verzeichnete im 4. Quartal 2025 einen Rückgang von 1.22% in USD. Globale REITs konnten mit den breiten Aktienmärkten nicht Schritt halten. Trotzdem erholten sich die zugrunde liegenden Direktimmobilien im Zuge der sinkenden Zinsen, der besseren Kreditmargen und der steigenden Mietpreise in den meisten Immobiliensegmenten weiter. Wohnimmobilien blieben mit einem Minus von 3.1% hinter den globalen REITs zurück.

In den USA entwickelten sich die einzelnen Segmente sehr unterschiedlich. Health Care REITs erzielten erneut ausgezeichnete Renditen, insbesondere im Bereich der Seniorenresidenzen, wo steigende Belegungsquoten und höhere Mieten für das stärkste organische Wachstum aller REIT-Segmente sorgten. Deutlich schwieriger gestaltete sich hingegen die Situation für Anbieter von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Ursache war ein enttäuschendes Mietpreiswachstum infolge einer nachlassenden Nachfrage, die auf die rückläufige Beschäftigungsdynamik zurückzuführen war.

Europa erlebte ein schwieriges Quartal. Britische Anbieter von Studentenwohnungen litten unter einem komplexeren Vermietungszyklus: Der Anstieg der Studierendenzahlen führte nicht zu einer entsprechenden Zunahme der Nachfrage, sodass mehrere Vermieter ihre Belegungsziele verfehlten. Auch deutsche Wohnimmobiliengesellschaften mussten Verluste einstecken, da Investoren vor dem Hintergrund steigender Renditen deutscher Bundesanleihen Titel mit schwacher Rendite und begrenzter Zyklicität mieden.

Das Portfolio bleibt breit diversifiziert. Es umfasst traditionelle Mietwohnungen, Einfamilienhäuser, fertige Wohnanlagen, Seniorenresidenzen und Studentenwohnheime.

Die britischen Betreiber von Studentenwohnheimen Unite Group und Empiric Student Property belasteten die Performance, nachdem sie im laufenden akademischen Jahr niedrigere Auslastungsraten als im Vorjahr gemeldet hatten. Der deutsche Wohnungsvermieter TAG Immobilien leistete ebenfalls einen negativen Beitrag, da Anleger in der Hoffnung auf einen Waffenstillstand zwischen Russland und der Ukraine auf steigende Baukosten spekulierten.

Die grössten positiven Quartalsbeiträge stammten aus dem Pflegesektor. Ventas und Welltower profitierten von den verbesserten Fundamentaldaten im Bereich der Seniorenwohnungen. Auch die europäischen Eigentümer von Seniorenwohnungen Aedifica und Cofinimmo sorgten ebenfalls für ein Plus. Ihnen gab das grosse Interesse der Anleger im Vorfeld ihres Fusionsvorhabens Auftrieb.

Da wir mit der Portfolioallokation zufrieden waren, wurden nur wenige Transaktionen vorgenommen. Aufgrund unserer hohen Überzeugung stockten wir die Positionen in Aedifica sowie in Centurion REIT in Singapur auf. Nach der aussergewöhnlich starken Kursentwicklung der US-Anbieter von Seniorenwohnungen reduzierten wir hingegen unsere Engagements in Welltower und Ventas. Die freigesetzten Mittel investierten wir in den Wohnimmobiliensektor, den wir nach seiner Underperformance gezielt verstärkten.

Trotz anhaltender makroökonomischer Unsicherheiten bleiben die Fundamentaldaten des Immobilienmarkts in den meisten Segmenten solide. Die Nachfrage nach hochwertigen Immobilien zeigt sich unverändert robust. In Verbindung mit einem rückläufigen Angebot an neuen Mietobjekten stärkt dies die Preissetzungsmacht vieler Vermieter im Portfolio. Nach den Preisanpassungen der vergangenen Jahre rechnen wir damit, dass die sinkenden Zinsen die Bewertungen stützen werden.

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 Studentenwohnheimen, 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: PGREIII 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 31.12.2025

Klasse I: USD 951.13

Klasse II: USD 942.83

Klasse III: USD 952.99

Veraltetes Vermögen

USD 71.5 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

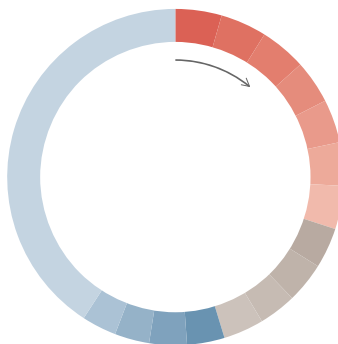
Klasse I: 1.02%

Klasse II: 1.00%

Klasse III: 0.92%

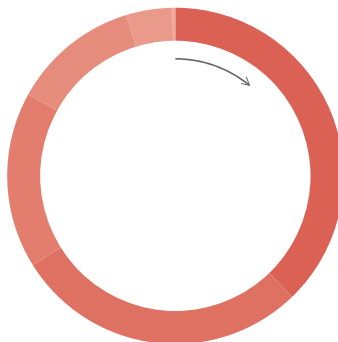
Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlich geltenden Quellen stammen, übernimmt die Prisma Anlagestiftung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

Grösste Positionen



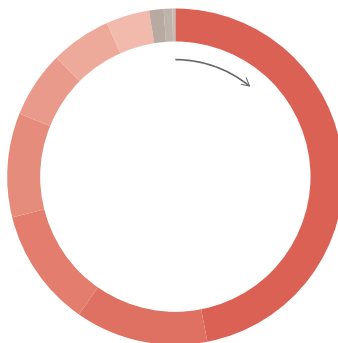
CHARTWELL RETIREMENT	4.5%
AEDIFICA REIT EUR	4.4%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4.4%
VENTAS INC REIT USD	4.3%
WELLTOWER INC REIT USD	4.2%
VONOVIA SE ORD EUR	4.1%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4.0%
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	3.9%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3.9%
UDR INC REIT USD	3.8%
TAG IMMOBILIEN AG ORD EUR	3.8%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	3.6%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	3.5%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	3.5%
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	3.3%
Übrige	40.8%

Aufteilung nach Sektoren



Multi-Family Residential REITs	37.7%
Health Care REITs	28.5%
Real Estate Operating Companies	16.9%
Single-Family Residential REITs	12.0%
Health Care Facilities	4.5%
Cash	0.3%

Geographische Aufteilung



USA	46.9%
Grossbritannien	12.9%
Deutschland	11.4%
Belgien	9.8%
Kanada	6.4%
Japan	6.1%
Irland	3.9%
Finnland	1.4%
Singapur	0.9%
Cash	0.3%

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: PGREIUU 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 31.12.2025

Klasse I: USD 951.13
Klasse II: USD 942.83
Klasse III: USD 952.99

Verwaltetes Vermögen

USD 71.5 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

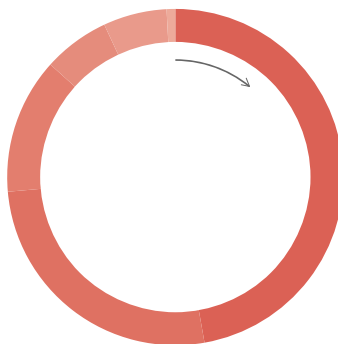
Klasse I: 1.02%

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	47.1%
■ EUR	26.6%
■ GBP	12.9%
■ CAD	6.4%
■ JPY	6.1%
■ SGD	0.9%
■ CHF	0.0%