

## 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: PGREIIU 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 29.12.2023

Klasse I: USD 898.12  
Klasse II: USD 890.42  
Klasse III: USD 898.01

### Veraltetes Vermögen

USD 67.9 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 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 legte im Quartalsverlauf 12.30% zu.

Da die erhoffte sanfte Landung angesichts der moderaten Inflationsindikatoren immer wahrscheinlicher wird, schlossen die globalen Aktien das Jahr äusserst positiv. Bestärkt durch den akkommodierenderen Diskurs der Zentralbanken erhöhten die Anleger ihre Wetten auf ein Ende des Zinserhöhungszyklus. Die US-Notenbank (Fed) stellte für 2024 Zinssenkungen um 75 Basispunkte (BP) in Aussicht.

Auf der Aktienseite entwickelten sich die börsennotierten Immobilien besonders erfreulich. Mitgezogen von den tieferen Realzinsen und der Verengung der Credit Spreads verbuchten sie im 4. Quartal Kurssprünge von bis zu 15%. Europa war äusserst dynamisch unterwegs, dort schossen die Immobilienaktien mit bis zu 27% in die Höhe (in USD). Die deutschen Wohnungsvermieter, Anbieter von Studentenunterkünften und Betreiber von Seniorenresidenzen und Pflegeheimen erzielten kräftige Gewinne. In den USA haben die Unternehmen mit einem hohen Leverage und grossem Interesse an Leerverkäufen am deutlichsten zugelegt.

US-Wohnungs-REITs rentierten im 4. Quartal mit 9%. Die Anbieter von Fertighäusern hielten sich gut. Ihnen verlieh die Hoffnung, dass tiefere Zinsen zyklischere Hausverkäufe fördern, einen kräftigen Schub. In Kanada konsolidierten sich die Fundamentaldaten für Seniorenwohnungen, wobei die Auslastung und die Preise nahezu wieder das Vor-Corona-Niveau erreicht haben. Im Wohnungssektor nimmt der Angebotsdruck an den Sunbelt-Märkten zu. Das anhaltende Beschäftigungswachstum in Kombination mit einem geringeren Angebot hält die Preise der Wohnungen an den Küsten jedoch stabil. Gesundheitswesen-REITs entwickelten sich schwächer als erwartet, da der Markt wirtschaftssensiblere Titel bevorzugte. Angesichts der stabilen Fundamentaldaten und einer guten Konsolidierungschance sind wir gegenüber den Besitzern von Pflegeheimen und Alterswohnungen dennoch optimistisch eingestellt. Sie nutzen das aufgrund der geringen Fondskosten verfügbare Kapital, um Immobilien mit attraktiven Anfangsrenditen zu erwerben.

Wir halten nach wie vor ein diversifiziertes Portfolio mit traditionellen Mietwohnungen, Einfamilienhäusern, fertigen Wohnanlagen, Seniorenresidenzen und Studentenwohnheimen. Im 4. Quartal hat uns das starke Mietwachstum in Kanada, das durch die dynamische Einwanderungspolitik und ein gesundes Beschäftigungswachstum angeschoben wird, dazu veranlasst, eine Position beim kanadischen Wohnungseigentümer Canadian Apartment Properties aufzunehmen. Finanziert wurde die Investition mit dem Verkauf des Wohnungseigentümers Tricon Residential. Darüber hinaus haben wir unsere Beteiligung an Aedifica, einem auf Immobilien im Gesundheitssektor spezialisierten Eigentümer in Belgien, und am Studentenwohnungsanbieter Xior aufgestockt. Die dafür getätigten Kapitalerhöhungen dienen der Finanzierung der laufenden Projekte und dem Schuldenabbau. Auch unsere Position in IRES, einem irischen PRS-Eigentümer, haben wir angesichts seiner soliden Fundamentaldaten und der möglichen strategischen Neuausrichtung zur Freisetzung von Werten ausgebaut. Demgegenüber haben wir das Engagement des Fonds in deutschen Wohnimmobilien infolge deren Erstarkung wie auch jenes im britischen PRS-Eigentümer Grainger reduziert.

In Europa erzielten deutsche Wohnimmobilieneigentümer wie LEG, TAG und Vonovia aufgrund niedrigerer Renditen eine solide Performance. Anbieter von Seniorenwohnungen wie Chartwell Retirement und Aedifica wiesen ebenfalls beachtliche Gewinne aus. Aedifica konnte aufatmen, nachdem seinen operativen, noch nicht konkretisierten Fundamentaldaten grosses Misstrauen entgegengeschlagen war und das Ergebnis belastet hatte. Das Engagement in Studentenwohnungen, die von einem besseren Marktumfeld profitierten, brachte ein sattes Plus. Nur zwei Portfolio-Einheiten mussten im Quartal Abschlüsse hinnehmen: Advance Residence in Japan und Omega Healthcare in den USA. Eigentümer von traditionellen Wohnungen in den USA verbuchten Gewinne, hinkten dem allgemeinen Branchentrend aber hinterher. Ihnen setzten die Sorgen des neuen Angebots, insbesondere in den Sunbelt-Staaten, zu.

Obwohl Teile der Immobilienmärkte weiterhin die Konjunkturabschwächung und die restriktiven Finanzierungsbedingungen zu spüren bekommen, dürfte die wachsende Zuversicht, dass das Zinshoch erreicht ist, im börsennotierten Immobiliensektor eine Trendwende einläuten. Während der Markt für private Gewerbeimmobilien in den Medien sehr präsent ist und die Preise nur sehr verzögert dem schwierigen makroökonomischen Umfeld anpasst, hat der Börsenmarkt bereits reagiert. Als Folge davon wurden die Aktien gegenüber privaten Vermögenswerten mit hohen Abschlägen gehandelt und die Auswirkungen höherer Zinsen eingepreist. Eine Trendumkehr dürfte daher in erster Linie dem REIT-Markt zugutekommen.

Der börsennotierte Wohnimmobiliensektor hat dank günstigen demografischen 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.

**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 Anlagengestiftung

**Emissionspreis**

USD 1'000

**NIW am 29.12.2023**

Klasse I: USD 898.12  
Klasse II: USD 890.42  
Klasse III: USD 898.01

**Verwaltetes Vermögen**

USD 67.9 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**

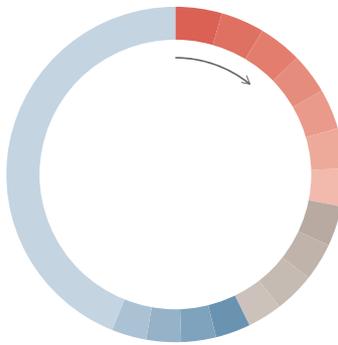
Klasse I: 1.04%

Klasse II: 1.02%

Klasse III: 0.94%

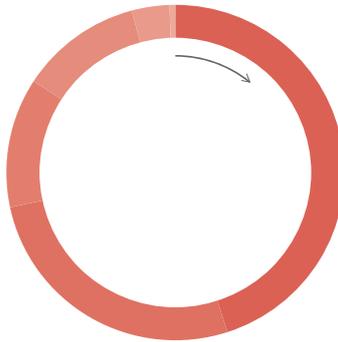
Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlichen geltenden Quellen stammen, übernimmt die Prisma Anlagengestiftung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

**Grösste Positionen**



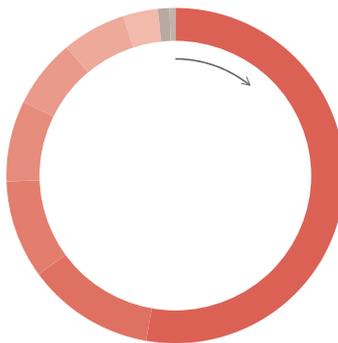
EMPIRIC STUDENT PROPERTY PLC	4.5%
AEDIFICA REIT EUR	4.1%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	4.0%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	3.9%
WELLTOWER INC REIT USD	3.9%
CENTERSPACE PFD 6.625% PERP	3.9%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	3.8%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	3.8%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3.7%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3.7%
CHARTWELL RETIREMENT	3.4%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3.4%
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	3.3%
NATL HEALTH INVESTORS INC REIT	3.3%
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	3.3%
Übrige	43.9%

**Aufteilung nach Sektoren**



Multi-Family Residential REITs	45.0%
Health Care REITs	26.7%
Single-Family Residential REITs	12.4%
Real Estate Operating Companies	11.8%
Health Care Facilities	3.4%
Cash	0.7%

**Geographische Aufteilung**



USA	52.8%
Grossbritannien	12.1%
Deutschland	9.5%
Belgien	8.0%
Japan	6.4%
Kanada	6.1%
Irland	3.3%
Finnland	1.1%
Cash	0.7%

**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: 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**

Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

**Emissionspreis**

USD 1'000

**NIW am 29.12.2023**

Klasse I: USD 898.12  
Klasse II: USD 890.42  
Klasse III: USD 898.01

**Veraltetes Vermögen**

USD 67.9 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**

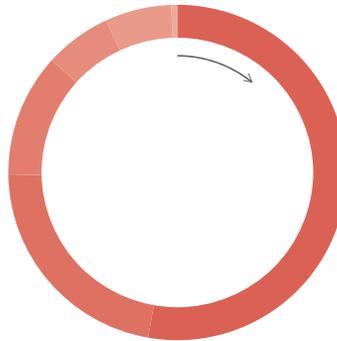
Klasse I: 1.04%

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	52.8%
■ EUR	21.9%
■ GBP	12.1%
■ JPY	6.4%
■ CAD	6.1%
■ Übrige	0.7%