PRISMA Global Residential Real Estate II

Quartalsbericht | Dezember 2022

MERKMALE

BVV 2-Klassifizierung
Aktien

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 Anlagestiftung

Emissionspreis
USD 1'000

NIW am 30.12.2022
Klasse I: USD 807.27
Klasse II: USD 800.43
Klasse III: USD 806.38

Verwaltetes Vermögen
USD 60.3 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 31.03.2022
Klasse I: 1.02%
Klasse II: 1.00%
Klasse III: 0.95%

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.

Quartalsbericht des Verwalters

Die Anlagegruppe gab im 4. Quartal 0.58 % nach.
Obwohl das Jahr für die Aktienmärkte äussert schwierig war, brachte das 4. Quartal den Märkten eine gewisse Erholung. Zwischen der anhaltenden Straffung der Zentralbankpolitik und den ersten Anzeichen für eine Verlangsamung der Inflation schien sich ein Gleichgewicht einzustellen. Die globalen Immobilienwerte erholten sich und stiegen im Quartal um 6.9% an, konnten mit den Aktien aber nicht Schritt halten. In den USA gaben die Wohn-REITs 5% nach, da die Anleger trotz des kräftigen Mietpreiswachstums im Jahr 2022 vorausschauend ein schwierigeres Jahr 2023 prognostizierten. Die im Gesundheitswesen tätigen REITs und die Fertighausanbieter notierten hingegen fester. Die Immobilienwerte in Europa erholten sich ebenfalls, nachdem sie im Oktober auf ein Allzeittief gefallen waren. Besonders erfolgreich waren deutsche Wohn-REITs. Sie konnten nach einem schlechten, von Schuldenproblemen geprägten Jahr aufatmen. Gestützt durch hohe Belegungsraten und steigende Mietpreise im neuen Studienjahr verbuchten die Anbieter von Studentenwohnungen Gewinne und auch das Engagement in Japan bescherte dank des starken Yen einen Aufschlag.
Auf den meisten globalen Märkten besteht ein starkes Gefälle zwischen den nach wie vor sehr soliden operativen Fundamentaldaten und den Anlagemärkten, auf denen das Transaktionsvolumen noch immer gering ist, obwohl nach dem Anstieg der Finanzierungskosten eine Phase der Preisfindung beginnt. Wohnungsvermieter berichten weiterhin von hohen Belegungsgraden und anziehenden Mietpreisen. Marktrendite sollen um rund 100 Basispunkte gestiegen sein. Diese Zunahme spiegelt sich auch in den Aktienkursen der REIT-Aktien wider: Sie werden mit historisch hohen Abschlägen auf den Nettoinventarwert (NIW) gehandelt.
Die Anlagegruppe hält nach wie vor ein diversifiziertes Portfolio mit traditionellen Mietwohnungen, Einfamilienhäusern, fertigen Wohnanlagen, Seniorenresidenzen und Studentenwohnheimen.
Im Laufe des Quartals wurde das Engagement in Einfamilienhäuser durch den Verkauf von Positionen bei Invitation Homes und American Homes 4 Rent reduziert und auch das Engagement in den Fertighausanbieter Equity Lifestyle wurde zurückgefahren. Mit dem Erlös wurde eine neue Position bei Chartwell Retirement Residences, einem kanadischen Eigentümer von Seniorenresidenzen, finanziert. Der kanadische Markt für Seniorenwohnungen scheint sich weniger schnell zu erholen als der US-amerikanische Markt, was hauptsächlich auf die kostspieligeren Covid-Massnahmen zurückzuführen ist. Wenn diese erst einmal aufgehoben sind, wird die Belegungsrate vermutlich deutlich steigen und 2023 und 2024 für ein attraktives Wachstum des Nettobetriebseinkommens (NOI) sorgen. Wir haben zudem aufgrund der attraktiven Rendite unsere Position in den Vorzugsaktien von Centerspace erhöht und den deutschen Wohnungsvermieter TAG aufgrund der aussichtsreichen Bewertung aufgenommen.
Von den nichtzyklischen Sektoren wie den Studentenwohnungen gingen positive Impulse aus. Unite und Empiric in Grossbritannien erzielten angesichts der grossen Nachfrage für das neue Hochschulsemester und der nach der Pandemie wieder vollen Belegung gute Ergebnisse. Die deutschen Wohnungsvermieter LEG und Vonovia konnten den Abwärtstrend umkehren, nachdem sich die Zinsaussichten verbessert hatten, und der britische Sozialwohnungsanbieter Grainger schnitt ebenfalls gut ab. Gewinne verzeichnete auch der US-amerikanische Anbieter von Seniorenwohnungen Ventas.
Schlechter erging es den Eigentümern traditioneller Wohnungen. AvalonBay, UDR, Essex Property und Equity Residential mussten alle Abschläge hinnehmen, da die Anleger damit begonnen haben, die steigenden Lebenshaltungskosten und die Rekordbelegung gegeneinander abzuwägen und sich die Konsequenzen für die Gewinne im Jahr 2023 zu überlegen.
Obwohl Immobilien nicht vor makroökonomischen Turbulenzen verschont bleiben, dürfte ihre Fähigkeit, zuverlässige Erträge zu generieren, sowie ihre Diversifizierungsmöglichkeiten und ihr langfristiger Inflationsschutz nach Ansicht des Verwalters für Beruhigung sorgen. Bei den Wohnimmobilien werden die steigenden Hypotheken und die damit verbundenen Schwierigkeiten beim Erwerb von Wohneigentum die Wohnungen auf vielen Märkten verbilligen. Die Wohnungsvermieter, in die wir investieren, weisen solide Fundamentaldaten auf und sind daher in der Regel in der Lage, die inflationsbedingten Preiserhöhungen auf die Mieterinnen und Mieter abzuwälzen. Positiv kommt hinzu, dass die Bilanzen im Allgemeinen ebenfalls äusserst erfreulich ausfallen.
Der Wohnimmobiliensektor hat dank günstiger demografischer Trends, eines knappen Wohnungsangebots auf den meisten Weltmärkten (die Wohnungsknappheit wird sich in den kommenden Jahren vermutlich noch verschärfen) und dem Wunsch nach erschwinglichen und gut verwalteten Mietwohnungen attraktive langfristige Renditen generiert. Zudem werden Anlagen in Studentenwohnungen, Einfamilienhäuser und Seniorenresidenzen von strukturellen Nachfragemotoren angetrieben, was die zyklischen Probleme verringern kann.
Während der Direktimmobilienmarkt vermutlich seine Zeit braucht, um sich den steigenden Finanzierungskosten anzupassen, hat der börsennotierte Markt bereits reagiert. Aktien werden mit historisch hohen Abschlägen gegenüber früheren Vermögenswerten gehandelt und machen die grosse Unsicherheit deutlich. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass zahlreiche Wohnimmobilienfirmen für Anleger attraktive, zuverlässige und wachsende Erträge generieren können.

PRISMA Global Residential Real Estate II

Quartalsbericht | Dezember 2022

MERKMALE

BVV 2-Klassifizierung
Aktien

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 Anlagestiftung

Emissionspreis
USD 1'000

NIW am 30.12.2022
Klasse I: USD 807.27
Klasse II: USD 800.43
Klasse III: USD 806.38

Verwaltetes Vermögen
USD 60.3 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

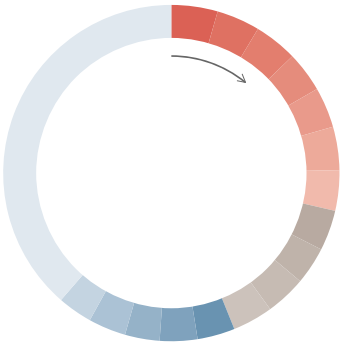
Rückgabegebühren
Rücknahmegebühren sind degressiv und werden gemäss Anlagedauer berechnet.
- 0.50% ab 0 bis 6 Monate
- 0.25% ab 6 bis 12 Monate
- 0% ab 12 Monaten

Verwaltungsgebühren
0.69% p.a. (exkl. MwSt.) degressiv ab einer Vermögenssumme von CHF 50 Mio.

TER KGAST am 31.03.2022
Klasse I: 1.02%
Klasse II: 1.00%
Klasse III: 0.95%

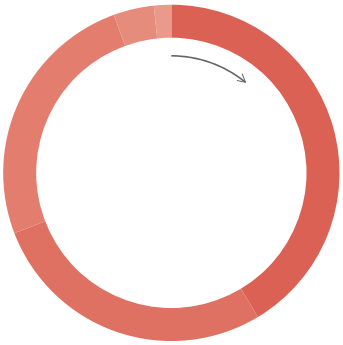
Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlich geltenden Quellen stammen, übernimmt die Prisma Anlagestiftung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

Grösste Positionen



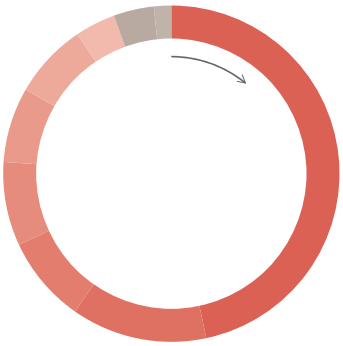
CENTERSPACE PFD 6.625% PERP	4.4%
LEG IMMOBILIEN SE ORD EUR	4.2%
WELLTOWER INC REIT USD	4.1%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4.0%
LTC PROPERTIES INC REIT USD	4.0%
NIPPON ACCOMMODATIONS FUND	4.0%
ADVANCE RESIDENCE INVESTMENT	4.0%
UDR INC REIT USD	3.8%
AVALONBAY COMMUNITIES INC	3.8%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	3.8%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3.8%
SUN COMMUNITIES INC REIT USD	3.8%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	3.5%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	3.5%
CAMDEN PROPERTY TRUST REIT	3.5%
NATL HEALTH INVESTORS INC REIT	3.5%
Übrige	38.5%

Aufteilung nach Sektoren



Residential REITs	41.3%
Real Estate Operating Companies	27.8%
Health Care REITs	25.4%
Health Care Facilities	3.8%
Cash	1.6%

Geographische Aufteilung



USA	46.6%
Grossbritannien	13.0%
Deutschland	8.5%
Schweden	8.0%
Kanada	7.3%
Belgien	7.2%
Japan	4.0%
Finnland	3.8%
Cash	1.6%

MERKMALE

BVV 2-Klassifizierung
Aktien

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 Anlagestiftung

Emissionspreis
USD 1'000

NIW am 30.12.2022
Klasse I: USD 807.27
Klasse II: USD 800.43
Klasse III: USD 806.38

Verwaltetes Vermögen
USD 60.3 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

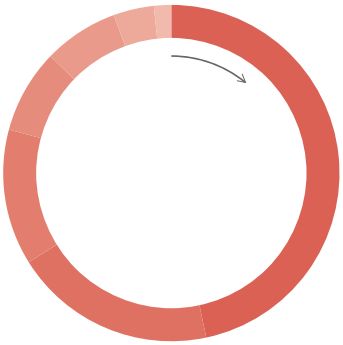
Rückgabegebühren
Rücknahmegebühren sind degressiv und werden gemäss Anlagedauer berechnet.
- 0.50% ab 0 bis 6 Monate
- 0.25% ab 6 bis 12 Monate
- 0% ab 12 Monaten

Verwaltungsgebühren
0.69% p.a. (exkl. MwSt.)
degressiv ab einer Vermögenssumme von CHF 50 Mio.

TER KGAST am 31.03.2022
Klasse I: 1.02%
Klasse II: 1.00%
Klasse III: 0.95%

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	46.6%
EUR	19.5%
GBP	13.0%
SEK	8.0%
CAD	7.3%
JPY	4.0%
Übrige	1.6%

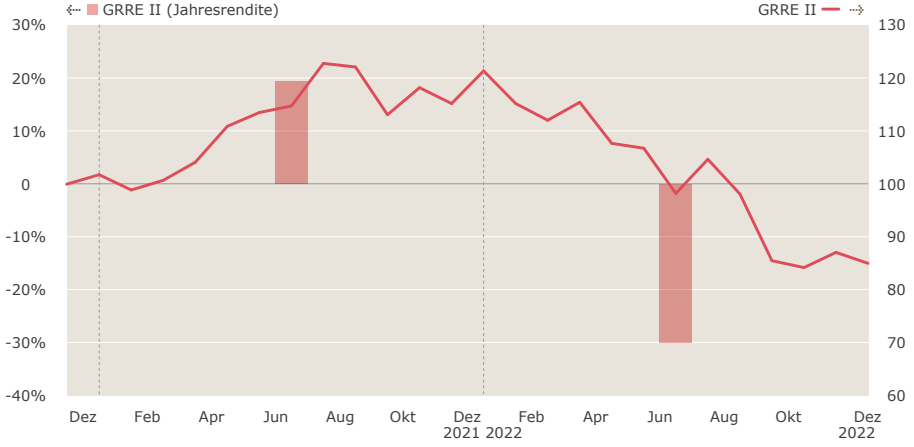
Monatsrenditen

2020–2022

Jahresrendite [%]	Monatsrenditen [%] Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	
1.71												1.71	2020
19.30	-2.84	1.85	3.40	6.53	2.35	1.09	7.02	-0.56	-7.39	4.52	-2.54	5.36	2021
-29.98	-5.08	-2.75	3.03	-6.73	-0.85	-8.00	6.56	-6.26	-12.87	-1.52	3.41	-2.38	2022

Kumulierte Performance

2020–2022, 04.12.2020=100



MERKMALE

BVV 2-Klassifizierung
Aktien

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 Anlagestiftung

Emissionspreis
USD 1'000

NIW am 30.12.2022
Klasse I: USD 807.27
Klasse II: USD 800.43
Klasse III: USD 806.38

Verwaltetes Vermögen
USD 60.3 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 31.03.2022
Klasse I: 1.02%
Klasse II: 1.00%
Klasse III: 0.95%

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.

Vergleichsanalyse

(04.12.2020 – 31.12.2022)

	Kumulierte Performance	Arithm. Durchschnitt	Annualisierte Performance	Bester Monat	Positive Monate	Schlechtester Monat
GRRE II	-15.04%	-0.52%	-7.53%	7.02%	48.00%	-12.87%

	4. Quartal 2022	Max. Drawdown	Gewinn/Verlust Ratio	Standard-Abweichung	Annualisierte Volatilität	Ann. Sharpe-Ratio*
GRRE II	-0.58%	-31.45%	0.92	5.20%	18.00%	-0.45

*Risikofreie Rendite: Libor 3M

Kennzahlen

(31.12.2022, Berechnungsbasis: monatlich)

		Annualisierte Performance	Annualisierte Volatilität	Ann. Sharpe-Ratio*	Max. Drawdown	Recovery Period
1 Jahr	(31.12.2021)	-29.98%	18.88%	-1.85	-30.64%	N/A

		Annualisierte Performance	Annualisierte Volatilität	Ann. Sharpe-Ratio*	Max. Drawdown	Recovery Period
Seit der Lancierung	(04.12.2020)	-7.53%	18.00%	-0.45	-31.45%	N/A

*Risikofreie Rendite: Libor 3M