PRISMA Global Residential Real Estate

Kommentar des Verwalters | September 2026

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

Emissionspreis
USD 1'000

NIW am 30.09.2026
Klasse I: USD 927.41
Klasse II: USD 919.39
Klasse III: USD 929.94

Verwaltetes Vermögen
USD 64.2 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 31.03.2026
Klasse I: 0.97%
Klasse II: 0.95%
Klasse III: 0.87%

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.

Kommentar des Verwalters

Der globale Markt für börsennotierte Immobilien blieb hinter den Aktienmärkten zurück. Ihm setzten die gestiegenen Anleihenrenditen und die geldpolitische Straffung der Zentralbanken zu.

Trotz dieses schwierigen Umfelds entwickelte sich das operative Geschäft der kotierten Immobiliengesellschaften (REITs) solide. In Nordamerika übertrafen im zweiten Quartal 2026 75% der Unternehmen die Konsensschätzungen und 81% erhöhten ihre Gewinnprognosen für das Gesamtjahr. Die Kapitalmärkte blieben zugänglich: Über Anleihe- und Aktienemissionen nahmen die Unternehmen insgesamt 19.8 Mrd. USD auf.

Seniorenresidenzen waren erneut das stärkste Segment im Wohnimmobilienmarkt. Sie profitierten von der demografisch bedingt steigenden Nachfrage und dem historisch knappen Angebot. REITs konnten ihre Marktposition dank attraktiver Kapitalkosten und leistungsfähiger operativer Plattformen weiter stärken. Wohnungsvermieter blieben dagegen hinter den Erwartungen zurück, da das Mietwachstum in den meisten US-Märkten moderat ausfiel. Eine Ausnahme bildete San Francisco, wo der Markt deutlich anzog. In Europa verstärkten die steigenden langfristigen Zinsen die Sorgen um Verschuldung und Refinanzierung.

Die Anlagegruppe PRISMA Global Residential Real Estate (Klasse II) gab im dritten Quartal 2026 6.16% nach. Im Berichtszeitraum stockten wir die Positionen in Sun Communities und Equity LifeStyle Properties auf, da wir gegenüber dem Segment der Fertighausanlagen optimistisch eingestellt sind. In den USA bauten wir die Beteiligungen an American Homes 4 Rent und Mid-America Apartment Communities aus, verkauften jene an AvalonBay Communities und reduzierten die Position in Essex Property Trust. In Japan stiessen wir Advance Residence ab und verstärkten in Singapur die Beteiligung am Centurion Accommodation REIT. Bei Target Healthcare REIT und Irish Residential Properties REIT nahmen wir Gewinne mit, bei Letzterem als Reaktion auf ein Übernahmeangebot. Weitere Positionen bauten wir ab, um die Gewichtungsgrenzen einzuhalten.

Irish Residential Properties, eine unserer grössten Positionen, legte kräftig zu, nachdem ein unverbindliches Barangebot zur Übernahme bekannt geworden war. Der Angebotspreis lag 30% über dem damaligen Aktienkurs und entsprach dem zuletzt veröffentlichten Nettoinventarwert. Damit sehen wir sowohl unsere Anlagehypothese als auch unsere Einschätzung bestätigt, dass sich die Fundamentaldaten des Unternehmens verbessert haben. Das Angebot unterstreicht zugleich das Interesse privater Investoren an kotierten Gesellschaften, deren Aktien an der Börse unter ihrem inneren Wert gehandelt werden.

Auch Seniorenresidenzen steuerten ein Plus bei. Für positive Impulse sorgten Welltower, Sabra und das neu an der nordamerikanischen Börse kotierte Unternehmen Janus Living sowie Target Healthcare aus Grossbritannien.

Diese Gewinne wurden jedoch durch die Schwäche anderer Wohnimmobiliensegmente aufgezehrt. In den USA belasteten UDR, Mid-America Apartment Communities und Vivmark Residential die Wertentwicklung. Das grosse Angebot an neuen Wohnungen bremste sowohl das Mietwachstum als auch die Vermietung. Die Vermieter von Einfamilienhäusern bekamen die rückläufige Nachfrage in einem saisonbedingt schwächeren Quartal zu spüren. In Deutschland schürte der Anstieg der langfristigen Zinsen im Euroraum erneut die Sorgen um Verschuldung und Refinanzierung.

Trotz der makroökonomischen Unsicherheit bleiben die Fundamentaldaten in den meisten Immobiliensegmenten solide. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen und das rückläufige Angebot an neuen Mietobjekten stärken die Preissetzungsmacht vieler Vermieter. Die Preisentwicklung der vergangenen Jahre bietet einen gewissen Puffer gegenüber den Zinsrisiken.

Langfristig profitiert der kotierte Wohnimmobiliensektor von günstigen demografischen Trends, einer voraussichtlich zunehmenden Wohnungsknappheit und einer anhaltenden Nachfrage nach erschwinglichen, gut bewirtschafteten Mietwohnungen. Studentenwohnungen, Einfamilienhäuser sowie Seniorenresidenzen profitieren von strukturellen Nachfragetreibern, die dazu beitragen dürften, die Folgen einer unsichereren Wirtschaftslage 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: 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
SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar und PRISMA Anlagestiftung

Emissionspreis
USD 1'000

NIW am 30.09.2026
Klasse I: USD 927.41
Klasse II: USD 919.39
Klasse III: USD 929.94

Verwaltetes Vermögen
USD 64.2 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

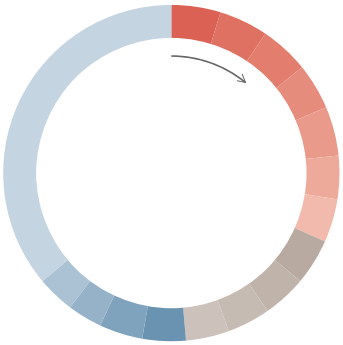
Rückgabegebühren
Rücknahmegebühren sind degressiv und werden gemäss Anlagedauer berechnet.
- 0.50% ab 0 bis 6 Monate
- 0.25% ab 6 bis 12 Monate
- 0% ab 12 Monaten

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

TER KGAST am 31.03.2026
Klasse I: 0.97%
Klasse II: 0.95%
Klasse III: 0.87%

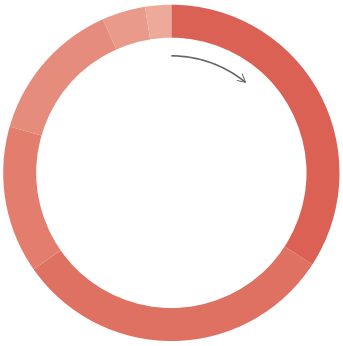
Bemerkung: Obschon die Daten aus verlässlich geltenden Quellen stammen, übernimmt die PRISMA Anlagestiftung keine Garantie für deren Verlässlichkeit, Exaktheit und Vollständigkeit. Die vergangenen Performances sind keine Garantie für künftige Resultate.

Grösste Positionen



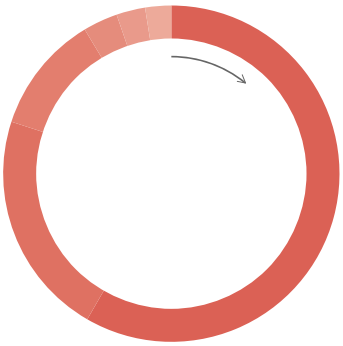
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	4.8%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	4.7%
WELLTOWER INC REIT USD	4.7%
AEDIFICA REIT EUR	4.6%
JANUS LIVING INC CL-A-1	4.5%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	4.3%
VENTAS INC REIT USD	4.3%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	4.3%
EQUITY RESIDENTIAL REIT USD	4.3%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	4.2%
SUN COMMUNITIES INC REIT USD	4.2%
CHARTWELL RETIREMENT	4.1%
AMERICAN HOMES 4 RENT- A REIT	4.1%
UNITE GROUP PLC/THE REIT GBP	3.5%
CENTURION ACCOMMODATION	3.4%
Übrige	36.2%

Aufteilung nach Sektoren



Multi-Family Residential REITs	34.0%
Health Care REITs	31.2%
Single-Family Residential REITs	14.2%
Real Estate Operating Companies	13.9%
Health Care Facilities	4.1%
Cash	2.5%

Geographische Aufteilung



Nordamerika	58.3%
Europa	21.7%
Grossbritannien	11.4%
Pazifikraum	3.4%
Japan	2.7%
Cash	2.5%

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

Emissionspreis
USD 1'000

NIW am 30.09.2026
Klasse I: USD 927.41
Klasse II: USD 919.39
Klasse III: USD 929.94

Verwaltetes Vermögen
USD 64.2 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

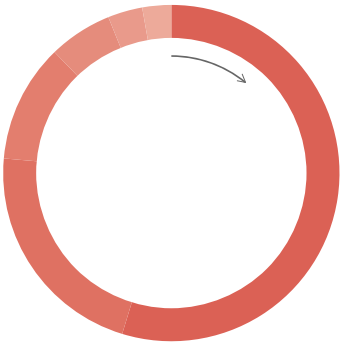
Rückgabegebühren
Rücknahmegebühren sind degressiv und werden gemäss Anlagedauer berechnet.
- 0.50% ab 0 bis 6 Monate
- 0.25% ab 6 bis 12 Monate
- 0% ab 12 Monaten

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

TER KGAST am 31.03.2026
Klasse I: 0.97%
Klasse II: 0.95%
Klasse III: 0.87%

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	54.7%
EUR	21.7%
GBP	11.5%
CAD	5.9%
SGD	3.4%
JPY	2.8%