

PRISMA Global Residential Real Estate I
CH0581421523

NIW: CHF 819,59

Delegierte Verwaltung	Janus Henderson Global Investors Limited, London
Depotbank	Credit Suisse, Zürich
Verwalter	Credit Suisse, Zürich
Vertrieb	Key Investment Services (KIS) SA, Morges
Revisionsstelle	Ernst & Young, Lausanne
Valoren-Nummern	Klasse I: 58 142 152 Klasse II: 58 142 167 Klasse III: 58 142 170
Bloomberg Ticker	Klasse II: PGREIUI SW
ISIN-Codes	Klasse I: CH0581421523 Klasse II: CH0581421671 Klasse III: CH0581421705
Referenzwährung	US-Dollar (USD)
Ausschüttungen	Vierteljährlich
Lancierung	18. Dezember 2020
Benchmark	-
Jahresabschluss	31 März
Publikation der Kurse	Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar und www.prismaanlagestiftung.ch
Ausgabepreis	USD 1'000.-
Liquidität	Wöchentlich
Zeichnungs- / Rücknahmetermine	Zeichnungsauftrag: Donnerstag, 10.00 Uhr Rücknahmeauftrag: Montag, 10.00 Uhr
Fälligkeit	Zeichnungsauftrag: T+3 Rücknahmeauftrag: T+4
Zeichnungs- / Rücknahmegebühren	Keine Zeichnungsgebühren. 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
Verwaltungskommission	• 0,69% pro Jahr (zzgl. MWST) • Degressiv ab einem Gesamtvermögen von CHF 50 Millionen
Ausschüttungen seit Lancierung	USD 52,50
TER KGAST ex ante	Klasse I: 1,03% Klasse II: 1,00% Klasse III: 0,98%
TER KGAST	1,02%
Prisma Anlagestiftung	Rue du Sablon 2 CH-1110 Morges Tel.: 0848 106 106 www.prismaanlagestiftung.ch info@prismaanlagestiftung.ch

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 PRISMA Global Residential Real Estate gab im 3. Quartal 12,96% nach.

Die Aktienmärkte erlebten erneut ein schwieriges Quartal, da viele Zentralbanken ihre Leitzinsen erhöhten. Die US-Notenbank (Fed) hob sie um 1,5% an, die Europäische Zentralbank (EZB) um 1,25% und die Bank of England (BOE) um 1%. Die Märkte schlugen sich mit dem Spektrum weiterer Zinsschritte im nächsten Jahr herum, denn die Zentralbanken kämpfen trotz Verschlechterung der wirtschaftlichen Fundamentaldaten entschlossen gegen die hohen Inflationsraten. Die globalen Immobilienwerte fielen im Quartal um 11,6% und schnitten somit schlechter ab als die Aktienmärkte.

Die Anleger in börsennotierte Immobilien versuchen nun abzuschätzen, wie stark die Preise angepasst werden müssen, um die höheren Finanzierungskosten zu kompensieren. Darüber hinaus sind die Mieteinnahmen in der aktuell schwachen Weltwirtschaft heute nicht mehr gleich gewährleistet wie bisher.

Auf regionaler Ebene erzielten japanische Wohn-REITs eine Outperformance, da die weiterhin akkommodierenden Geldpolitik der Bank of Japan die Anleger positiv stimmte. Die deutschen und britischen Wohn-REITs verbuchten hingegen massive Verluste. Grossbritannien reagierte sehr negativ auf das „Mini-Budget“ der neuen Regierung, was die Anleihezinsen in die Höhe trieb und auf dem Gilt Market (Staatsanleihen) zu erhöhter Volatilität führte. In den USA notierten die als defensiv wahrgenommenen Marktsektoren wie Wohnungen und Einfamilienhäuser fester. Aus operativer Sicht übertrafen die Ergebnisse der US-amerikanischen Wohn-REITs die Erwartungen im 2. Quartal so stark wie seit fünfzehn Jahren nicht mehr. 65% der Unternehmen erhöhten ihre Gewinnprognosen für 2022, was die derzeitige operative Robustheit der Branche widerspiegelt. Besonders stark nach oben korrigiert wurden die Gewinnerwartungen trotz der allgemeinen makroökonomischen Unsicherheit bei den Wohnungseigentümern. Grund sind die Mietpreise, die durch die Rekordnachfrage nach Mietwohnungen und das knappe Angebot von Neuwohnungen rasant steigen. Trotz der soliden Fundamentaldaten wurden globale Wohn-REITs zum Quartalsende mit einem Abschlag von 29% auf den Nettoinventarwert (NIW) gehandelt. Dieses Niveau wurde zuletzt 2009 erreicht, was darauf hindeutet, dass die REITs mit grosser Unsicherheit und stark sinkenden Immobilienpreisen rechnen.

Die Anlagegruppe hält nach wie vor ein diversifiziertes Portfolio mit traditionellen Mietwohnungen, Einfamilienhäusern, Fertighäusern, Seniorenresidenzen und Studentenwohnheimen.

Da steigende Hypothekarkosten und ein erschwerter Zugang zu Wohneigentum die Nachfrage nach Miethäusern ankurbeln dürften, wurden im Lauf des Quartals das Engagement des Fonds in Einfamilienhaus-REITs erhöht. Zudem wurde mit dem kanadischen Unternehmen Tricon Residential, das mehr als 25'000 Wohnungen im amerikanischen Sunbelt besitzt und betreibt, eine neue Position aufgenommen und die Fondsbeteiligung an Invitation Homes aufgestockt. Die nötigen Mittel für diese Positionen stammen aus dem Rückkauf der UMH-Vorzugsaktien.

Darüber hinaus wurde die Beteiligung am britischen Sozialwohnungsanbieter Home REIT aufgrund seiner Outperformance verkauft und jene am britischen Mietwohnungsanbieter Grainger reduziert. Umgekehrt wurde die Beteiligung am Studentenwohnungsvermieter Unite im Berichtszeitraum aufgestockt.

Nichtzyklische Branchen wie die Seniorenresidenzanbieter Omega Healthcare, Sabra Health Care und LTC Properties gehörten zu den Quartalsgewinnern, nachdem sich ihre Sorgen etwas gelegt hatten und die Belegungsrate wieder stieg. Centerspace verbuchte dank der stark steigenden Mietpreise Gewinne. Dagegen gaben die deutschen Wohnungsvermieter Vonovia und LEG aufgrund der steigenden Finanzierungskosten nach. Auch die Anbieter von Studentenunterkünften Unite und Xior enttäuschten trotz der markant gestiegenen Vermietungsquoten und der wachsenden Mietpreise.

Obwohl Immobilien nicht von makroökonomischen Turbulenzen verschont bleiben, dürfte ihre Fähigkeit, zuverlässige Erträge zu generieren, sowie ihre Diversifizierungsmöglichkeiten und ihr langfristiger Inflationsschutz nach Ansicht des Verwalters für eine gewisse Beruhigung sorgen. Bei den Wohnimmobilien werden die steigenden Hypotheken und die damit verbundenen Schwierigkeiten beim Erwerb von Wohneigentum die Wohnungen in den kommenden Jahren auf vielen Märkten verbilligen. Die Eigentümer von Mietwohnungen, in die die Anlagegruppe investiert, weisen noch immer solide Fundamentaldaten mit hohen Belegungsraten und einer positiven Mietdynamik auf. Börsennotierte Wohn-REITs scheinen daher im Allgemeinen gut positioniert, um Inflationssteigerungen an die Mieter weiterzugeben, da Mietverträge kurzfristig sind und die Mietpreise unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit den historischen Werten entsprechen.

Der börsennotierte Wohnimmobiliensektor hat dank günstiger demografischer Trends, einem knappen Wohnungsangebot auf den meisten Weltmärkten (dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren vermutlich noch verschärfen) und dem Wunsch nach erschwinglichen und gut verwalteten Mietwohnungen attraktive langfristige Renditen generiert. Zudem wurden 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 an die steigenden Finanzierungskosten anzupassen, hat der börsennotierte Markt bereits reagiert. REITs 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.



2

PRISMA Global Residential Real Estate I
CH0581421523

NIW: CHF 819,59

Delegierte Janus Henderson Global
Verwaltung Investors Limited, London

Depotbank Credit Suisse, Zürich

Verwalter Credit Suisse, Zürich

Vertrieb Key Investment Services
(KIS) SA, Morges

Revisionsstelle Ernst & Young, Lausanne

Valoren-Nummern Klasse I: 58 142 152
Klasse II: 58 142 167
Klasse III: 58 142 170

Bloomberg Ticker Klasse II: PGREIIU SW

ISIN-Codes Klasse I: CH0581421523
Klasse II: CH0581421671
Klasse III: CH0581421705

Referenzwährung US-Dollar (USD)

Ausschüttungen Vierteljährlich

Lancierung 18. Dezember 2020

Benchmark -

Jahresabschluss 31 März

Publikation der Kurse
Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar und
www.prismaanlagestiftung.ch

Ausgabepreis USD 1'000.-

Liquidität Wöchentlich

Zeichnungs- / Zeichnungsauftrag:
Rücknahmetag Donnerstag, 10.00 Uhr
Rücknahmeauftrag: Montag,
10.00 Uhr

Fälligkeit Zeichnungsauftrag: T+3
Rücknahmeauftrag: T+4

Zeichnungs- / Rücknahmegebühren
Keine Zeichnungsgebühren.
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

Verwaltungskommission
• 0,69% pro Jahr (zzgl. MWST)
• Degressiv ab einem Gesamtvermögen von
CHF 50 Millionen

Ausschüttungen seit USD 52,50
Lancierung

TER KGAST ex ante Klasse I: 1,03%
Klasse II: 1,00%
Klasse III: 0,98%

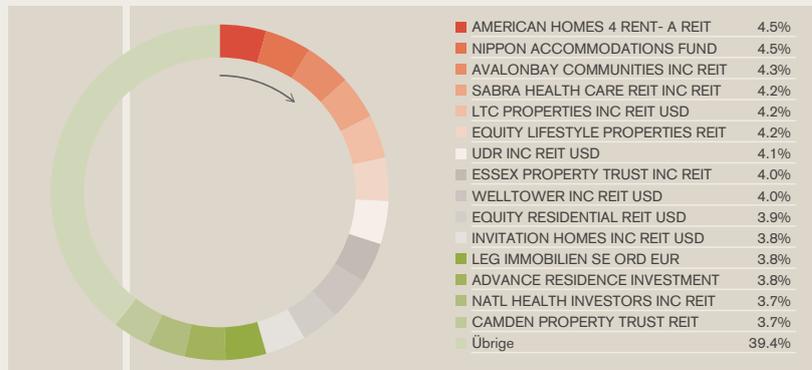
TER KGAST 1,02%

Prisma Anlagestiftung
Rue du Sablon 2
CH-1110 Morges
Tel.: 0848 106 106
www.prismaanlagestiftung.ch
info@prismaanlagestiftung.ch

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.

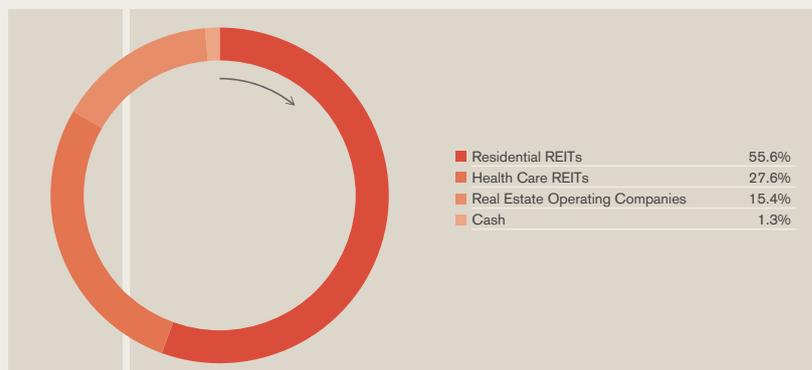
02

Grösste Positionen



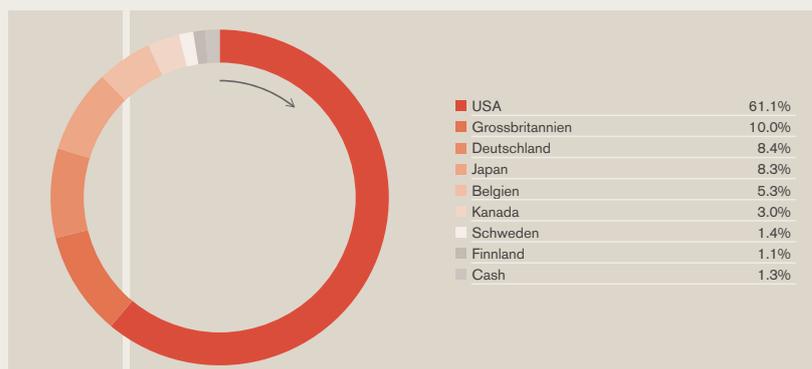
03

Aufteilung nach Sektoren



04

Geographische Aufteilung



3

PRISMA Global Residential Real Estate I
CH0581421523

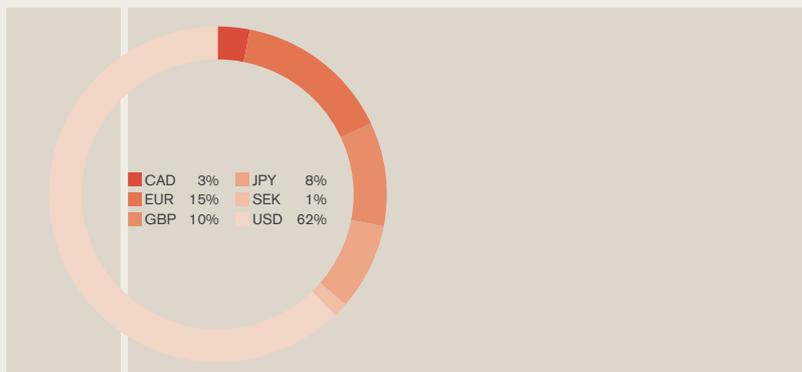
NIW: CHF 819,59

Delegierte Verwaltung	Janus Henderson Global Investors Limited, London
Depotbank	Credit Suisse, Zürich
Verwalter	Credit Suisse, Zürich
Vertrieb	Key Investment Services (KIS) SA, Morges
Revisionsstelle	Ernst & Young, Lausanne
Valoren-Nummern	Klasse I: 58 142 152 Klasse II: 58 142 167 Klasse III: 58 142 170
Bloomberg Ticker	Klasse II: PGREIU SW
ISIN-Codes	Klasse I: CH0581421523 Klasse II: CH0581421671 Klasse III: CH0581421705
Referenzwährung	US-Dollar (USD)
Ausschüttungen	Vierteljährlich
Lancierung	18. Dezember 2020
Benchmark	-
Jahresabschluss	31 März
Publikation der Kurse	Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar und www.prismaanlagestiftung.ch
Ausgabepreis	USD 1'000.-
Liquidität	Wöchentlich
Zeichnungs- / Rücknahmetermine	Zeichnungsauftrag: Donnerstag, 10.00 Uhr Rücknahmeauftrag: Montag, 10.00 Uhr
Fälligkeit	Zeichnungsauftrag: T+3 Rücknahmeauftrag: T+4
Zeichnungs- / Rücknahmegebühren	Keine Zeichnungsgebühren. 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
Verwaltungskommission	• 0,69% pro Jahr (zzgl. MWST) • Degressiv ab einem Gesamtvermögen von CHF 50 Millionen
Ausschüttungen seit Lancierung	USD 52,50
TER KGAST ex ante	Klasse I: 1,03% Klasse II: 1,00% Klasse III: 0,98%
TER KGAST	1,02%
Prisma Anlagestiftung	Rue du Sablon 2 CH-1110 Morges Tel.: 0848 106 106 www.prismaanlagestiftung.ch info@prismaanlagestiftung.ch

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.

05

Aufteilung nach Währungen



06

Monatsrenditen

2020-2022

Jahresrendite [%]	Monatsrenditen [%]													
	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez		
2.57													2.57	2020
19.27	-2.84	1.85	3.39	6.53	2.35	1.09	7.02	-0.56	-7.39	4.52	-2.54	5.35		2021
-29.58	-5.08	-2.75	3.02	-6.73	-0.85	-8.00	6.56	-6.26	-12.87					2022



07

Kumulierte Performance

2020-2022, 18.12.2020=100





4

PRISMA Global Residential Real Estate I
CH0581421523

NIW: CHF 819,59

Delegierte Verwaltung	Janus Henderson Global Investors Limited, London
Depotbank	Credit Suisse, Zürich
Verwalter	Credit Suisse, Zürich
Vertrieb	Key Investment Services (KIS) SA, Morges
Revisionsstelle	Ernst & Young, Lausanne
Valoren-Nummern	Klasse I: 58 142 152 Klasse II: 58 142 167 Klasse III: 58 142 170
Bloomberg Ticker	Klasse II: PGREIUW SW
ISIN-Codes	Klasse I: CH0581421523 Klasse II: CH0581421671 Klasse III: CH0581421705
Referenzwährung	US-Dollar (USD)
Ausschüttungen	Vierteljährlich
Lancierung	18. Dezember 2020
Benchmark	-
Jahresabschluss	31 März
Publikation der Kurse	Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar und www.prismaanlagestiftung.ch
Ausgabepreis	USD 1'000.-
Liquidität	Wöchentlich
Zeichnungs- / Rücknahmetermine	Zeichnungsauftrag: Donnerstag, 10.00 Uhr Rücknahmeauftrag: Montag, 10.00 Uhr
Fälligkeit	Zeichnungsauftrag: T+3 Rücknahmeauftrag: T+4
Zeichnungs- / Rücknahmegebühren	Keine Zeichnungsgebühren. 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
Verwaltungskommission	• 0,69% pro Jahr (zzgl. MWST) • Degressiv ab einem Gesamtvermögen von CHF 50 Millionen
Ausschüttungen seit Lancierung	USD 52,50
TER KGAST ex ante	Klasse I: 1,03% Klasse II: 1,00% Klasse III: 0,98%
TER KGAST	1,02%
Prisma Anlagestiftung Rue du Sablon 2 CH-1110 Morges Tel.: 0848 106 106 www.prismaanlagestiftung.ch info@prismaanlagestiftung.ch	

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.

08

Vergleichsanalyse

(18.12.2020 – 30.09.2022)

	Kumulierte Performance	Arithm. Durchschnitt	Annualisierte Performance	Bester Monat	Positive Monate	Schlechtester Monat
GRRE I	-13.85%	-0.53%	-7.81%	7.02%	50.00%	-12.87%

	3. Quartal 2022	Max. Drawdown	Gewinn/Verlust Ratio	Standard-Abweichung	Annualisierte Volatilität	Ann. Sharpe-Ratio*
GRRE I	-12.97%	-30.40%	1.00	5.49%	19.02%	-0.44

*Risikofreie Rendite: Libor 3M



09

Kennzahlen

(30.09.2022, Berechnungsbasis: monatlich)

	Annualisierte Performance	Annualisierte Volatilität	Ann. Sharpe-Ratio*	Max. Drawdown	Recovery Period
1 Jahr (30.09.2021)	-24.43%	20.92%	-1.32	-29.58%	N/A
Seit der Lancierung (18.12.2020)	-7.81%	19.02%	-0.44	-30.40%	N/A

*Risikofreie Rendite: Libor 3M

