

PRISMA Global Residential Real Estate II
CH0581421671

VNI: CHF 1'116,23

Gestion déléguée	Janus Henderson Global Investors Limited, Londres
Banque dépositaire	Credit Suisse, Zurich
Administrateur	Credit Suisse, Zurich
Distribution	Key Investment Services (KIS) SA, Morges
Auditeur	Ernst & Young, Lausanne
Numéros de valeur	Classe I: 58 142 152 Classe II: 58 142 167 Classe III: 58 142 170
Ticker Bloomberg	Classe II: PGREIU SW
Codes ISIN	Classe I: CH0581421523 Classe II: CH0581421671 Classe III: CH0581421705
Devise de référence	Dollar US (USD)
Distributions	Trimestrielles
Date de lancement	4 décembre 2020
Benchmark	-
Date de fin d'exercice	31 mars
Publication des cours	Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar et www.prisma-fondation.ch
Prix d'émission	USD 1000.-
Liquidité	hebdomadaire
Délai souscription / rachat	Souscription: jeudi 10h00 Rachat de parts: jeudi 10h00
Date de règlement	Souscription: T+3 Rachat de parts: T+4
Frais de souscription / rachat	Aucun frais de souscription. Les frais de rachat sont dégressifs en fonction de la durée de détention des parts: • 0,50% de 0 à 6 mois • 0,25% de 6 à 12 mois • 0% dès 12 mois
Commission de gestion	• 0,69% p.a. (hors TVA) • Dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions
Distributions depuis le lancement	USD 30,00
TER KGAST ex ante	Classe I: 1,03% Classe II: 1,00% Classe III: 0,98%
TER KGAST	1,00%
Prisma Fondation d'investissement Rue du Sablon 2 CH-1110 Morges Tél.: 0848 106 106 www.prisma-fondation.ch info@prisma-fondation.ch	

Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Commentaire trimestriel du gérant

Le premier trimestre 2022 s'est avéré être une période difficile pour les marchés, les inquiétudes concernant la géopolitique, l'inflation et la croissance ayant entraîné une révision rapide des attentes des investisseurs, notamment en ce qui concerne l'orientation de la politique monétaire. Dans ce contexte plus incertain, le groupe de placements PRISMA Global Residential Real Estate a généré une performance de -4,90% (qui inclut la distribution trimestrielle), soit une légère surperformance par rapport aux marchés d'actions plus larges.

Dans le secteur résidentiel, la meilleure performance a été réalisée par les sociétés immobilières exposées au logement des personnes âgées, où une reprise post-Covid se met en place et où les craintes d'Omicron se sont estompées. De même, les sociétés de logements étudiants européens ont progressé grâce aux meilleures perspectives sur ce segment. Les sociétés d'appartements traditionnels américains ont continué à mettre en avant des niveaux record de croissance des loyers et une forte demande, ce qui a soutenu les cours de leurs titres. Toutefois, les sociétés de logements individuels sont restées à la traîne en raison des inquiétudes liées aux risques liés aux régulateurs. Les communautés de maisons préfabriquées et les propriétaires de véhicules récréatifs ont également souffert des inquiétudes des consommateurs.

Les sociétés de logements résidentiels allemands ont également perdu de leur valeur, les inquiétudes liées à l'augmentation des coûts de financement ayant un impact sur tous les secteurs perçus comme des substituts obligataires, et ce malgré la croissance sous-jacente de ce marché.

Le portefeuille continue de détenir une grande diversité d'appartements locatifs traditionnels, de maisons individuelles, de communautés de maisons préfabriquées, d'établissements pour personnes âgées et de fournisseurs de logements pour étudiants. Au cours du trimestre, une nouvelle position a été ajoutée: Equity Residential, l'un des plus grands propriétaires d'appartements aux Etats-Unis, avec une exposition aux grandes zones métropolitaines. La position en American Campus Communities a quant à elle été réduite suite à de bonnes performances. Par ailleurs, d'autres changements plus mineurs ont été effectués sur la base de la valeur relative, en ajoutant des positions dans les sociétés résidentielles allemandes et en prenant des bénéficiaires sur Kojamo en Finlande. La position J-REIT dans Advance Residence Investment et Nippon Accommodations Fund ont été renforcées, le gérant estimant que la faiblesse récente du cours de l'action et la faiblesse des valorisations ne reflètent pas le potentiel de reprise.

Dans le segment des soins de santé, les positions Welltower, LTC Properties, Sabra et Omega Healthcare ont tous été parmi les meilleurs contributeurs, l'environnement opérationnel des résidences pour personnes âgées s'étant amélioré suite aux préoccupations liées au variant Omicron. L'exposition au logement étudiant au Royaume-Uni a également apporté une bonne contribution, Empiric Student Property et Unite ayant tous deux enregistré de solides résultats et amélioré les perspectives de retour à la normale. En revanche, l'exposition résidentielle allemande a sous-performé en raison de préoccupations relatives aux coûts de financement. De même, les fournisseurs de logements préfabriqués Sun Communities et Equity LifeStyle ont déçu malgré des fondamentaux solides, car ils craignent que la demande de camping-cars et de marinas ne soit affectée par la hausse des prix des carburants aux Etats-Unis.

Pour l'avenir, malgré les tensions géopolitiques et les inquiétudes liées au resserrement de la politique monétaire des banques centrales, le gérant continue de penser que le désir des investisseurs d'obtenir des revenus et des actifs réels pour se protéger de la menace d'une inflation soutenue continuera de soutenir l'immobilier physique.

Les sociétés détentrices de logements cotées en bourse sont généralement bien placées pour répercuter la hausse de l'inflation sur les locataires, étant donné la nature à court terme des contrats de location et les niveaux d'accessibilité qui sont généralement conformes aux normes historiques. Les sociétés détenues en portefeuille sont donc bien armées pour fournir un flux de revenus attractif, fiable et croissant aux investisseurs, ce qui devrait être récompensé par une hausse de leur cours boursier au fil du temps.



2

PRISMA Global Residential Real Estate II
CH0581421671

VNI: CHF 1'116,23

Gestion déléguée Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire Credit Suisse, Zurich

Administrateur Credit Suisse, Zurich

Distribution Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Auditeur Ernst & Young, Lausanne

Numéros de valeur
Classe I: 58 142 152
Classe II: 58 142 167
Classe III: 58 142 170

Ticker Bloomberg Classe II: PGREIIU SW

Codes ISIN
Classe I: CH0581421523
Classe II: CH0581421671
Classe III: CH0581421705

Devise de référence Dollar US (USD)

Distributions Trimestrielles

Date de lancement 4 décembre 2020

Benchmark -

Date de fin 31 mars d'exercice

Publication des cours
Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar et www.prisma-fondation.ch

Prix d'émission USD 1000.-

Liquidité hebdomadaire

Délai souscription / rachat
Souscription: jeudi 10h00
Rachat de parts: jeudi 10h00

Date de règlement
Souscription: T+3
Rachat de parts: T+4

Frais de souscription / rachat
Aucun frais de souscription.
Les frais de rachat sont dégressifs en fonction de la durée de détention des parts:
• 0,50% de 0 à 6 mois
• 0,25% de 6 à 12 mois
• 0% dès 12 mois

Commission de gestion
• 0,69% p.a. (hors TVA)
• Dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions

Distributions depuis le lancement USD 30,00

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

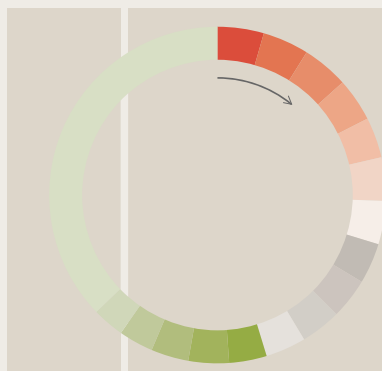
TER KGAST 1,00%

Prisma Fondation d'investissement
Rue du Sablon 2
CH-1110 Morges
Tél.: 0848 106 106
www.prisma-fondation.ch
info@prisma-fondation.ch

Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

02

Positions principales

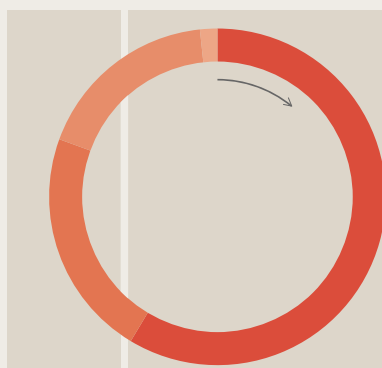


LEG Immobilien SE	4,5%
Vonovia SE	4,4%
Invitation Homes, Inc.	4,3%
AvalonBay Communities, Inc.	4,2%
UDR, Inc.	4,1%
Essex Property Trust, Inc.	4,1%
Nippon Accommodations Fund Inc.	4,0%
American Homes 4 Rent	4,0%
Welltower, Inc.	4,0%
Mid-America Apartment Communities,	3,9%
Equity LifeStyle Properties, Inc.	3,8%
Camden Property Trust	3,8%
American Campus Communities, Inc.	3,7%
Sun Communities, Inc.	3,6%
Target Healthcare REIT Plc	3,4%
Advance Residence Investment	3,2%
Autres	37,2%



03

Répartition sectorielle

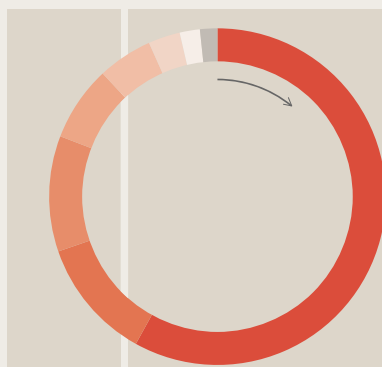


Residential REITs	58,7%
Health Care REITs	21,7%
Real Estate Operating Companies	17,8%
Cash	1,7%



04

Répartition géographique



États-Unis	57,9%
Allemagne	11,7%
Royaume-Uni	11,1%
Japon	7,2%
Belgique	5,4%
Finlande	2,9%
Suède	2,2%
Cash	1,5%



3

PRISMA Global Residential Real Estate II
CH0581421671

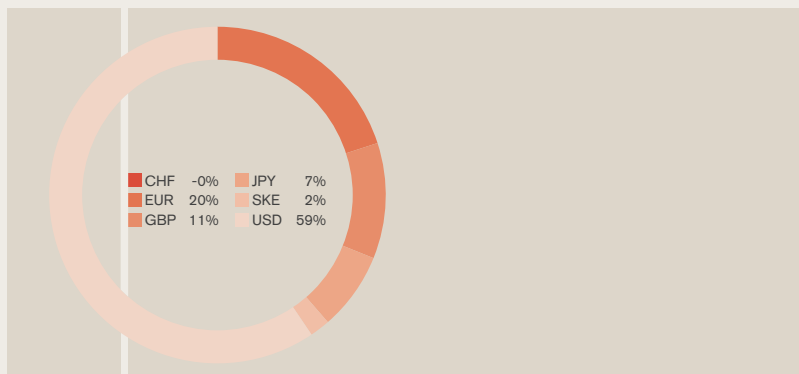
VNI: CHF 1'116,23

Gestion déléguée	Janus Henderson Global Investors Limited, Londres
Banque dépositaire	Credit Suisse, Zurich
Administrateur	Credit Suisse, Zurich
Distribution	Key Investment Services (KIS) SA, Morges
Auditeur	Ernst & Young, Lausanne
Numéros de valeur	Classe I: 58 142 152 Classe II: 58 142 167 Classe III: 58 142 170
Ticker Bloomberg	Classe II: PGREIIU SW
Codes ISIN	Classe I: CH0581421523 Classe II: CH0581421671 Classe III: CH0581421705
Devise de référence	Dollar US (USD)
Distributions	Trimestrielles
Date de lancement	4 décembre 2020
Benchmark	-
Date de fin d'exercice	31 mars
Publication des cours	Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar et www.prisma-fondation.ch
Prix d'émission	USD 1000.-
Liquidité	hebdomadaire
Délai souscription / rachat	Souscription: jeudi 10h00 Rachat de parts: jeudi 10h00
Date de règlement	Souscription: T+3 Rachat de parts: T+4
Frais de souscription / rachat	Aucun frais de souscription. Les frais de rachat sont dégressifs en fonction de la durée de détention des parts: • 0,50% de 0 à 6 mois • 0,25% de 6 à 12 mois • 0% dès 12 mois
Commission de gestion	• 0,69% p.a. (hors TVA) • Dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions
Distributions depuis le lancement	USD 30,00
TER KGAST ex ante	Classe I: 1,03% Classe II: 1,00% Classe III: 0,98%
TER KGAST	1,00%
Prisma Fondation d'investissement Rue du Sablon 2 CH-1110 Morges Tél.: 0848 106 106 www.prisma-fondation.ch info@prisma-fondation.ch	

Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

05

Répartition monétaire



06

Performances mensuelles

2020-2022

Performances annuelles [%]	Performances mensuelles [%]													
	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc		
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
-4,89	-5,08	-2,75	3,03											2022



07

Performance cumulée

2020-2022, 04.12.2020=100



4

PRISMA Global Residential Real Estate II
CH0581421671

VNI: CHF 1'116,23

Gestion déléguée Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire Credit Suisse, Zurich

Administrateur Credit Suisse, Zurich

Distribution Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Auditeur Ernst & Young, Lausanne

Numéros de valeur Classe I: 58 142 152
Classe II: 58 142 167
Classe III: 58 142 170

Ticker Bloomberg Classe II: PGREIIU SW

Codes ISIN Classe I: CH0581421523
Classe II: CH0581421671
Classe III: CH0581421705

Devise de référence Dollar US (USD)

Distributions Trimestrielles

Date de lancement 4 décembre 2020

Benchmark -

Date de fin d'exercice 31 mars

Publication des cours Telekurs, Reuters, Bloomberg, Morningstar et www.prisma-fondation.ch

Prix d'émission USD 1000.-

Liquidité hebdomadaire

Délai souscription / rachat Souscription: jeudi 10h00
Rachat de parts: jeudi 10h00

Date de règlement Souscription: T+3
Rachat de parts: T+4

Frais de souscription / rachat

Aucun frais de souscription.

Les frais de rachat sont dégressifs en fonction de la durée de détention des parts:

- 0,50% de 0 à 6 mois
- 0,25% de 6 à 12 mois
- 0% dès 12 mois

Commission de gestion

- 0,69% p.a. (hors TVA)
- Dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions

Distributions depuis le lancement USD 30,00

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

TER KGAST 1,00%

Prisma Fondation d'investissement
Rue du Sablon 2
CH-1110 Morges
Tél.: 0848 106 106
www.prisma-fondation.ch
info@prisma-fondation.ch

Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, Prisma Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

08

Analyse comparative

(04.12.2020 – 31.03.2022)

	Performance cumulée	Moyenne arithmétique	Performance annualisée	Meilleur mois	Mois positifs	Moins bon mois
GRRE II	15,40%	0,98%	11,34%	7,02%	62,50%	-7,39%

	1er trim. 2022	Drawdown maximum	Ratio gains:pertes	Ecart-type	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*
GRRE II	-4,89%	-8,76%	1,67	4,18%	14,48%	0,72

*Taux sans risque: Libor 3M



09

Chiffres clés

(31.03.2022, fréquence: mensuelle)

		Performance annualisée	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*	Drawdown maximum	Recovery Period
1 an	(31.03.2021)	10,89%	16,19%	0,62	-8,76%	N/A

		Performance annualisée	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*	Drawdown maximum	Recovery Period
Depuis le lancement	(04.12.2020)	11,34%	14,48%	0,72	-8,76%	N/A

*Taux sans risque: Libor 3M

