

PRISMA Global Residential Real Estate I
CH0581421523

VNI: CHF 819,59

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: PGREIUIU SW
Codes ISIN	Classe I: CH0581421523 Classe II: CH0581421671 Classe III: CH0581421705
Devise de référence	Dollar US (USD)
Distributions	Trimestrielles
Date de lancement	18 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:
	<ul style="list-style-type: none"> • 0,50% de 0 à 6 mois • 0,25% de 6 à 12 mois • 0% dès 12 mois
Commission de gestion	<ul style="list-style-type: none"> • 0,69% p.a. (hors TVA) • Dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions
Distributions depuis le lancement	USD 52,50
TER KGAST ex ante	Classe I: 1,03% Classe II: 1,00% Classe III: 0,98%
TER KGAST	1,02%
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 groupe de placements a baissé de 12,96% au cours du troisième trimestre. Les marchés actions ont encore connu un trimestre difficile, les banques centrales mondiales ayant accéléré les hausses de taux d'intérêt: 1,5% pour la Réserve fédérale américaine (Fed), 1,25% pour la Banque centrale européenne (BCE) et 1% pour la Banque d'Angleterre (BOE). Les marchés ont continué à se débattre avec la possibilité de nouvelles hausses de taux l'année prochaine, les banques centrales s'attaquant à la persistance de niveaux d'inflation élevés malgré la détérioration des fondamentaux économiques. Les valeurs immobilières mondiales ont ainsi chuté de 11,6% au cours du trimestre, sous-performant les marchés d'actions dans un contexte de hausse des taux. Les investisseurs dans l'immobilier coté recherchent maintenant à évaluer l'ampleur de l'ajustement des prix nécessaire afin de refléter les coûts de financement plus élevés. De plus, l'affaiblissement de l'économie mondiale a rendu les flux de revenus locatifs plus difficiles à garantir pour les investisseurs.

Au niveau régional, les REITs résidentiels japonais ont surperformé, le sentiment étant stimulé par le maintien de la politique monétaire plus accommodante de la Banque du Japon. En revanche, les REITs résidentiels allemands et britanniques ont subi de fortes baisses, notamment au Royaume-Uni, en raison d'une volatilité accrue sur les marchés des Gilts, à la suite d'une réaction très négative au «mini-budget» du nouveau gouvernement britannique, qui a entraîné une forte hausse des rendements obligataires. Aux États-Unis, les secteurs du marché perçus comme défensifs, tels que les appartements et les maisons individuelles, ont surperformé. Sur le plan opérationnel, la saison des résultats du deuxième trimestre des REITs résidentiels américains s'est avérée la plus forte par rapport aux attentes depuis quinze ans. 65% des sociétés ont revu à la hausse leurs prévisions de bénéfices pour 2022, ce qui reflète la solidité opérationnelle actuelle du secteur. Les propriétaires d'appartements ont enregistré des hausses particulièrement fortes de leurs prévisions de bénéfices malgré l'incertitude macroéconomique générale, soulignant l'accélération de la croissance des loyers due à une demande record des locataires et à des niveaux modérés de nouvelle offre sur ce marché. Malgré la solidité des fondamentaux, les REITs résidentiels globaux se négociaient avec une décote de 29% par rapport à la valeur nette d'inventaire (VNI) à la fin du trimestre, un niveau qui n'avait pas été atteint depuis 2009. Cela suggère que les REITs reflètent déjà une incertitude importante et des baisses significatives des valeurs immobilières.

Le groupe de placements continue de détenir un portefeuille diversifié composé 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, l'exposition du fonds aux propriétaires de maisons unifamiliales a été augmentée, car l'augmentation des coûts hypothécaires et la diminution de l'accessibilité à la propriété devraient contribuer à une demande soutenue. Une nouvelle position a été ajoutée dans la société canadienne Tricon Residential, un propriétaire/exploitant de plus de 25'000 logements dans la Sunbelt américaine, et complété la participation du fonds dans Invitation Homes. Le produit du rachat des actions préférentielles UMH a été utilisé pour financer cette position.

Par ailleurs, la position dans le fournisseur britannique de logements sociaux Home REIT a été vendue suite à sa surperformance, alors que l'allocation du fournisseur de logements locatifs Grainger au Royaume-Uni a été réduite. Enfin, la position dans le propriétaire de logements étudiants Unite a été renforcée au cours du trimestre.

Les secteurs non cycliques tels que les soins de santé tels que Omega Healthcare, Sabra Health Care et LTC Properties ont été parmi les meilleurs contributeurs à la performance en raison de l'apaisement des craintes des opérateurs et de l'amélioration du taux d'occupation. De même, Centerspace a affiché une surperformance grâce à une forte croissance des loyers. En revanche, les bailleurs résidentiels allemands Vonovia et LEG ont perdu du terrain en raison des inquiétudes liées à la hausse des coûts de financement. Les fournisseurs de logements pour étudiants Unite et Xior ont également déçu malgré une forte croissance des locations et des loyers sous-jacents.

Bien que l'immobilier ne soit pas à l'abri de sursauts macroéconomiques, le gérant pense que sa capacité à fournir des flux de revenus plus fiables, des avantages en termes de diversification et une protection contre l'inflation à long terme, devrait apporter un certain réconfort. Dans le secteur résidentiel, les problèmes d'accessibilité liés à la hausse des coûts hypothécaires sont susceptibles d'entraîner une baisse des prix des logements dans l'année à venir sur de nombreux marchés. Toutefois, les propriétaires de biens locatifs dans lesquels le groupe de placements investit bénéficient de fondamentaux solides, avec un taux d'occupation élevé et une dynamique de location positive. Les REITs résidentiels semblent donc généralement bien placés pour répercuter les augmentations inflationnistes sur les locataires, étant donné la nature à court terme des contrats de location et les niveaux d'accessibilité qui sont généralement en ligne avec les normes historiques.

Le secteur résidentiel coté en bourse a généré des rendements attrayants à long terme grâce à des tendances démographiques favorables, à une offre insuffisante de logements sur la plupart des marchés mondiaux (ce qui devrait s'accroître dans les années à venir) et à un désir de logements locatifs abordables et bien gérés. Des secteurs tels que le logement étudiant, la location de maisons individuelles, les communautés de retraités et les résidences pour personnes âgées ont tous bénéficié de moteurs structurels de la demande, ce qui peut contribuer à atténuer les défis cycliques actuels.

Alors que le marché immobilier direct prendra probablement du temps pour s'adapter à la hausse des coûts de financement, le marché coté en bourse a déjà réagi, ce qui fait que les REITs se négocient à des décotes historiquement élevées par rapport à la valeur des actifs précédents et reflètent déjà un environnement très incertain. Cela ne devrait pas faire oublier les flux de revenus attrayants, fiables et croissants que de nombreuses sociétés immobilières résidentielles peuvent générer pour leurs investisseurs.



2

PRISMA Global Residential Real Estate I
CH0581421523

VNI: CHF 819,59

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 18 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 52,50

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

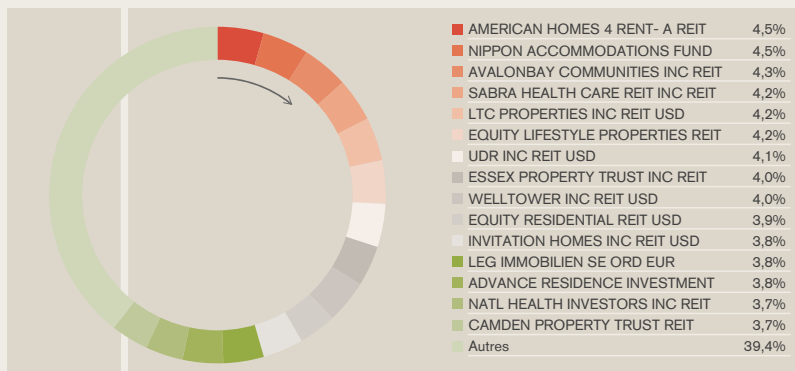
TER KGAST 1,02%

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.

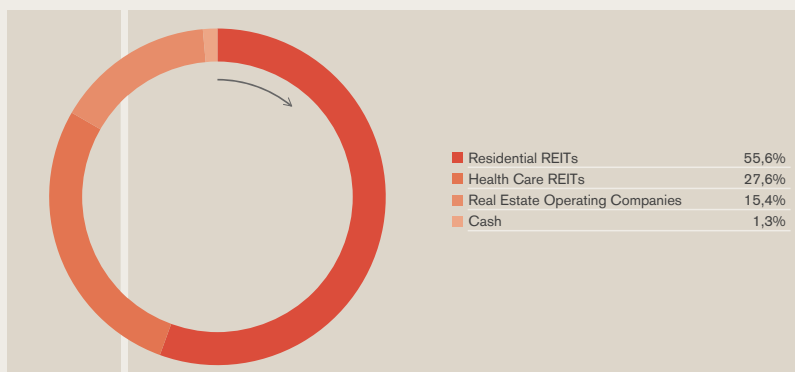
02

Positions principales



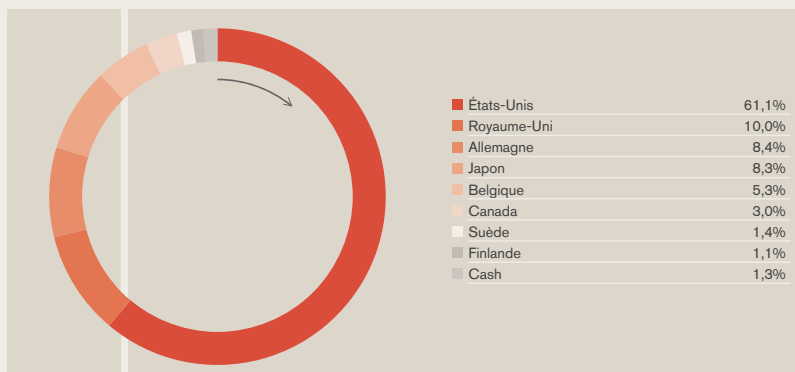
03

Répartition sectorielle



04

Répartition géographique



PRISMA Global Residential Real Estate I
CH0581421523

VNI: CHF 819,59

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: PGREIUI SW
Codes ISIN	Classe I: CH0581421523 Classe II: CH0581421671 Classe III: CH0581421705
Devise de référence	Dollar US (USD)
Distributions	Trimestrielles
Date de lancement	18 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:
	<ul style="list-style-type: none"> • 0,50% de 0 à 6 mois • 0,25% de 6 à 12 mois • 0% dès 12 mois

Commission de gestion	<ul style="list-style-type: none"> • 0,69% p.a. (hors TVA) • Dégressif au-dessus d'une fortune totale de CHF 50 millions
-----------------------	--

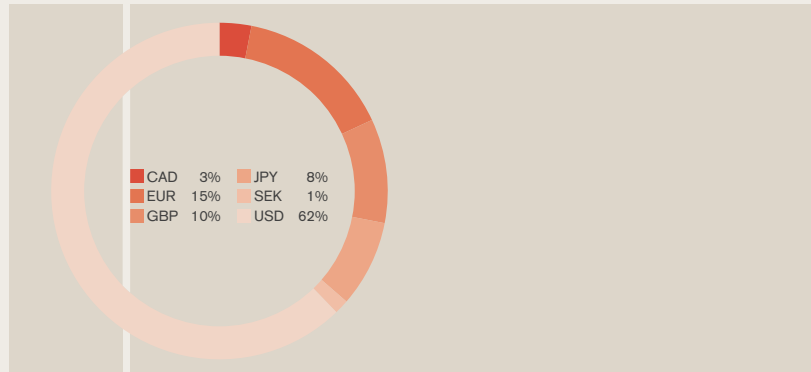
Distributions depuis le lancement	USD 52,50
-----------------------------------	-----------

TER KGAST ex ante	Classe I: 1,03% Classe II: 1,00% Classe III: 0,98%
TER KGAST	1,02%

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.

Répartition monétaire



Performances mensuelles

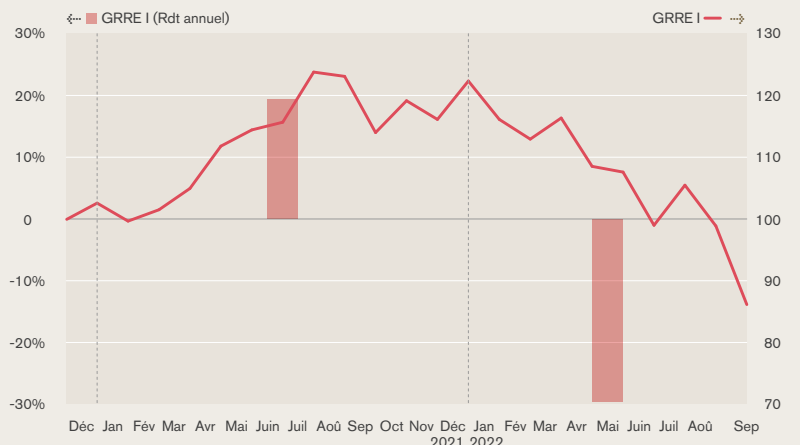
2020-2022

Performances annuelles [%]	Performances mensuelles [%]													
	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc		
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



Performance cumulée

2020-2022, 18.12.2020=100



4

PRISMA Global Residential Real Estate I
CH0581421523

VNI: CHF 819,59

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 18 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 52,50

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

TER KGAST 1,02%

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

(18.12.2020 – 30.09.2022)

	Performance cumulée	Moyenne arithmétique	Performance annualisée	Meilleur mois	Mois positifs	Moins bon mois
GRRE I	-13,85%	-0,53%	-7,81%	7,02%	50,00%	-12,87%

	3e trim. 2022	Drawdown maximum	Ratio gains:pertes	Ecart-type	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*
GRRE I	-12,97%	-30,40%	1,00	5,49%	19,02%	-0,44

*Taux sans risque: Libor 3M



09

Chiffres clés

(30.09.2022, fréquence: mensuelle)

		Performance annualisée	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*	Drawdown maximum	Recovery Period
1 an	(30.09.2021)	-24,43%	20,92%	-1,32	-29,58%	N/A

		Performance annualisée	Volatilité annualisée	Ratio de Sharpe ann.*	Drawdown maximum	Recovery Period
Depuis le lancement	(18.12.2020)	-7,81%	19,02%	-0,44	-30,40%	N/A

*Taux sans risque: Libor 3M

