PRISMA Global Residential Real Estate

Commentaire du gérant | Septembre 2026

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2
Actions

Gestion déléguée / gérant
Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire
UBS Switzerland AG, Zurich

Administrateur
UBS Switzerland AG, Zurich

Distribution
Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Auditeur
BDO SA

Numéro de valeur
Classe I: 58142152
Classe II: 58142167
Classe III: 58142170

Ticker Bloomberg
Classe I: PRRREIU SW
Classe II: PGREIIU SW
Classe III: PRRRECI SW

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

Devise de référence
Dollar US (USD)

Distribution
trimestrielle

Date de lancement
4 décembre 2020

Date de fin d'exercice
31 mars

Publication des cours
SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission
USD 1'000

VNI au 30.09.2026
Classe I: USD 927,41
Classe II: USD 919,39
Classe III: USD 929,94

Fortune sous gestion
USD 64,2 mio

Liquidité
hebdomadaire

Délai de souscription
jeudi 10h00

Délai de rachat de parts
jeudi 10h00

Date de règlement / souscription
T+3 (mercredi)

Date de règlement / rachat de parts
T+4 (jeudi)

Frais de souscription
aucun frais de souscription

Frais de rachat
les frais de remboursement 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

TER KGAST au 31.03.2026
Classe I: 0,97%
Classe II: 0,95%
Classe III: 0,87%

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 du gérant

L'immobilier coté mondial a sous-performé les marchés actions, pénalisé par la hausse des rendements obligataires et le resserrement monétaire des banques centrales.

Malgré ce contexte, les performances opérationnelles des sociétés d'investissement immobilier cotées (REITs) sont restées solides. En Amérique du Nord, 75% ont dépassé les attentes du consensus au deuxième trimestre et 81% ont relevé leurs prévisions de bénéfices annuels. Les marchés de capitaux sont restés accessibles, avec USD 19,8 milliards levés par émissions de dette et d'actions.

Les résidences pour seniors ont de nouveau dominé les segments résidentiels, soutenues par une demande démographique croissante et une offre historiquement faible. Les REITs ont consolidé leurs positions grâce à un coût du capital attractif et des plateformes opérationnelles performantes. À l'inverse, les propriétaires d'appartements traditionnels ont sous-performé, la croissance des loyers restant modérée sur la plupart des marchés américains, sauf à San Francisco, en pleine reprise. En Europe, la hausse des taux longs a accentué les préoccupations liées à l'endettement et au refinancement.

Le groupe de placements PRISMA Global Residential Real Estate (Classe II) a enregistré un recul de 6,16% au troisième trimestre. Durant cette période, nous avons renforcé Sun Communities et Equity LifeStyle Properties, reflétant une opinion plus favorable sur les maisons préfabriquées. Aux États-Unis, nous avons accru American Homes 4 Rent et Mid-America Apartment Communities, cédé AvalonBay Communities et allégé Essex Property Trust. En Asie, nous avons cédé Advance Residence au Japon et renforcé Centurion Accommodation REIT à Singapour. Nous avons pris des bénéfices sur Target Healthcare REIT et Irish Residential Properties REIT, ce dernier après l'annonce de l'offre de rachat, et réduit certaines positions afin de respecter nos limites de pondération.

Irish Residential Properties, l'une de nos principales positions, a fortement progressé après une offre indicative de rachat intégralement en numéraire, avec une prime de 30% sur le cours alors en vigueur. Conforme à la dernière valeur nette d'inventaire publiée, cette offre conforte notre thèse d'investissement et notre appréciation de l'amélioration des fondamentaux. Elle confirme aussi l'intérêt des capitaux privés pour les sociétés cotées valorisées en dessous de leur valeur intrinsèque.

Les résidences pour seniors ont également contribué positivement, grâce à Welltower, Sabra et Janus Living, récemment introduite en bourse, en Amérique du Nord, ainsi qu'à Target Healthcare au Royaume-Uni.

Ces gains ont toutefois été plus que compensés par la faiblesse d'autres marchés résidentiels. Aux États-Unis, UDR, Mid-America Apartment Communities et Vivmark Residential ont pesé sur la performance, l'offre nouvelle freinant la croissance des loyers et l'activité locative. Les propriétaires de maisons individuelles ont aussi souffert d'un ralentissement des locations durant un trimestre saisonnièrement plus faible. En Allemagne, la hausse des taux longs en EUR a renforcé les inquiétudes concernant l'endettement et le refinancement.

Malgré l'incertitude macroéconomique, les fondamentaux restent solides dans la plupart des secteurs immobiliers. La demande d'espaces de qualité, combinée à la baisse de l'offre nouvelle, renforce la capacité de nombreux propriétaires à fixer les loyers. L'ajustement des prix des actifs ces dernières années offre une protection face à l'incertitude sur les taux.

À long terme, le résidentiel coté bénéficie de tendances démographiques favorables, d'une pénurie de logements susceptible de s'accentuer et d'une demande de locations abordables et bien gérées. Les logements étudiants, maisons individuelles locatives et résidences pour retraités et seniors profitent de moteurs structurels de demande, susceptibles d'atténuer les effets d'une économie plus incertaine.

PRISMA Global Residential Real Estate

Commentaire du gérant | Septembre 2026

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2
Actions

Gestion déléguée / gérant
Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire
UBS Switzerland AG, Zurich

Administrateur
UBS Switzerland AG, Zurich

Distribution
Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Auditeur
BDO SA

Numéro de valeur
Classe I: 58142152
Classe II: 58142167
Classe III: 58142170

Ticker Bloomberg
Classe I: PRRREIU SW
Classe II: PGREIIU SW
Classe III: PRRRECI SW

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

Devise de référence
Dollar US (USD)

Distribution
trimestrielle

Date de lancement
4 décembre 2020

Date de fin d'exercice
31 mars

Publication des cours
SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission
USD 1'000

VNI au 30.09.2026
Classe I: USD 927,41
Classe II: USD 919,39
Classe III: USD 929,94

Fortune sous gestion
USD 64,2 mio

Liquidité
hebdomadaire

Délai de souscription
jeudi 10h00

Délai de rachat de parts
jeudi 10h00

Date de règlement / souscription
T+3 (mercredi)

Date de règlement / rachat de parts
T+4 (jeudi)

Frais de souscription
aucun frais de souscription

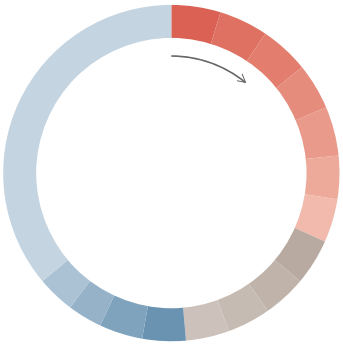
Frais de rachat
les frais de remboursement sont dégressifs en fonction de la durée de détention des parts:
- 0,50% de 0 à 6 mois
- 0,25% de 6 à 12 mois
- 0% dès 12 mois

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

TER KGAST au 31.03.2026
Classe I: 0,97%
Classe II: 0,95%
Classe III: 0,87%

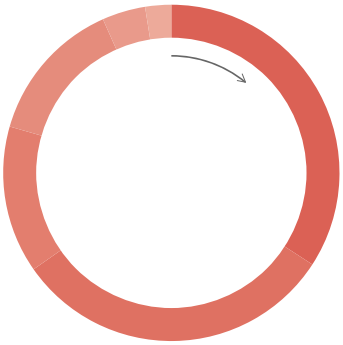
Avertissement: bien que les données aient été obtenues auprès de sources considérées comme fiables, PRISMA Fondation ne donne aucune garantie quant à leur fiabilité, exactitude ou exhaustivité. Les performances passées ne sont pas une garantie des performances futures.

Positions principales



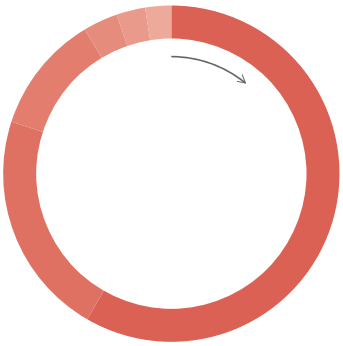
IRISH RESIDENTIAL PROPERTIES	4,8%
TARGET HEALTHCARE REIT PLC	4,7%
WELLTOWER INC REIT USD	4,7%
AEDIFICA REIT EUR	4,6%
JANUS LIVING INC CL-A-1	4,5%
ESSEX PROPERTY TRUST INC REIT	4,3%
VENTAS INC REIT USD	4,3%
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	4,3%
EQUITY RESIDENTIAL REIT USD	4,3%
SABRA HEALTH CARE REIT INC REIT	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%
Autres	36,2%

Répartition sectorielle



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%

Répartition géographique



Amérique du Nord	58,3%
Europe	21,7%
Royaume-Uni	11,4%
Région Pacifique	3,4%
Japon	2,7%
Cash	2,5%

CARACTÉRISTIQUES

Classification OPP 2
Actions

Gestion déléguée / gérant
Janus Henderson Global Investors Limited, Londres

Banque dépositaire
UBS Switzerland AG, Zurich

Administrateur
UBS Switzerland AG, Zurich

Distribution
Key Investment Services (KIS) SA, Morges

Auditeur
BDO SA

Numéro de valeur
Classe I: 58142152
Classe II: 58142167
Classe III: 58142170

Ticker Bloomberg
Classe I: PRRREIU SW
Classe II: PGREIIU SW
Classe III: PRRRECI SW

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

Devise de référence
Dollar US (USD)

Distribution
trimestrielle

Date de lancement
4 décembre 2020

Date de fin d'exercice
31 mars

Publication des cours
SIX Financial Information, LSEG, Bloomberg, Morningstar et PRISMA Fondation

Prix d'émission
USD 1'000

VNI au 30.09.2026
Classe I: USD 927,41
Classe II: USD 919,39
Classe III: USD 929,94

Fortune sous gestion
USD 64,2 mio

Liquidité
hebdomadaire

Délai de souscription
jeudi 10h00

Délai de rachat de parts
jeudi 10h00

Date de règlement / souscription
T+3 (mercredi)

Date de règlement / rachat de parts
T+4 (jeudi)

Frais de souscription
aucun frais de souscription

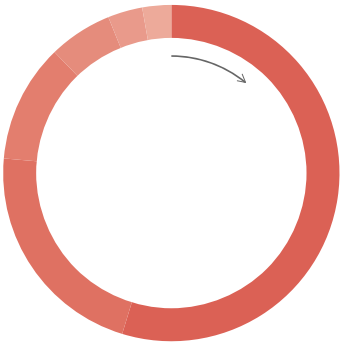
Frais de rachat
les frais de remboursement sont dégressifs en fonction de la durée de détention des parts:
- 0,50% de 0 à 6 mois
- 0,25% de 6 à 12 mois
- 0% dès 12 mois

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

TER KGAST au 31.03.2026
Classe I: 0,97%
Classe II: 0,95%
Classe III: 0,87%

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



USD	54,7%
EUR	21,7%
GBP	11,5%
CAD	5,9%
SGD	3,4%
JPY	2,8%